AEREBOE

TAXATION
VON
LANDGÜTERN UND GRUNDSTÜCKEN

VERLAG VON PAUL PAREY IN BERLIN.

EIGENTUM

30.094.

Die

Taxation von Landgütern und Grundstücken.

30094

Die

Taxation von Landgütern und Grundstücken.

Ein Lehrbuch

für

Landwirte, Volkswirte, Kataster- und Steuerbeamte, Gebäudetaxatoren, Angestellte ländlicher Kreditanstalten usw.

Von

Dr. phil. Friedrich Aereboe,
Landesökonomierat,
Professor an der Kgl. Landw. Hochschule und Leiter der Abteilung für Wirtschaftsberatung bei der Hauptritterschafts-Direktion in Berlin.

Mit 52 graphischen Tafeln.

БИБЛІОТЕКА * Ученаго Комитета Мин. Фин. *

BERLIN
VERLAGSBUCHHANDLUNG PAUL PAREY
Verlag für Landwirtschaft, Gartenbau und Forstwesen
SW. 11, Hedemannstraße 10 u. 11
1912.

39 Библиотека НКФ СССР

40639

Alle Rechte — auch das der Übersetzung — vorbehalten.

Altenburg
Pierersche Hofbuchdruckerei
Stephan Geibel & Co.

БИБЛІОТЕКА
* Ученаго Комитета Мин. Фин. *

Vorwort.

Die landwirtschaftliche Taxationslehre oder Abschätzungslehre befaßt sich mit der Wertsermittelung ganzer Landgüter oder einzelner Teile derselben, wie z. B. einzelner Grundstücke oder einzelner Inventarbestände. Solche Wertsermittelungen haben zunächst ein weitgehendes, volkswirtschaftliches Interesse zu beanspruchen, denn sie bilden die Grundlage für das ganze ländliche Kreditwesen, das landwirtschaftliche Versicherungswesen, das Ansiedelungswesen, für alle Enteignungen und Eigentumsregulierungen auf dem Lande, und vor allen Dingen für einen erheblichen Teil der Staats- und Kommunalsteuern. Schließlich kann auch eine geordnete Verwaltung der Staatsdomänen Güter- und Inventartaxen nicht entbehren.

Demzufolge hat man die landwirtschaftliche Taxationslehre als eine wichtige Hilfswissenschaft der praktischen Volkswirtschaftslehre aufzufassen. Nicht minder wichtig ist sie aber für den Landwirt, denn landwirtschaftliches Kreditwesen, Versicherungswesen, Eigentumsregulierungen und durch die Landwirtschaft aufzubringende Steuern betreffen nicht nur die gesamte Volkswohlfahrt, sondern schneiden auch tief in das privatwirtschaftliche Leben des einzelnen Landwirtes ein. Hierzu kommt, daß auch alle An- und Verkäufe und alle Er- und Verpachtungen von Landgütern und Grundstücken, sowie alle Erbauseinandersetzungen über dieselben u. a. m. eine Ermittelung der Werte der ganzen Gutsbetriebe oder eines mehr oder minder großen Teiles ihrer Inventarbestände oder Grundstücke zur Voraussetzung haben. Demnach muß die landwirtschaftliche Taxationslehre auch als ein Teil der privaten Gewerbewissenschaft des Landwirtes, d. h. der Landwirtschaftswissenschaft, angesehen werden, und zwar als ein besonders wichtiger Teil. Einschneidende Fehler, die der Landwirt beim Ankauf oder bei der Erpachtung eines Landgutes begeht, kann er gewöhnlich nicht wieder gut machen, selbst wenn er sonst ein tüchtiger Landwirt ist. — Man sollte deshalb meinen, daß die landwirtschaftliche Taxationslehre eine besonders gepflegte und besonders hochstehende Wissenschaft wäre. Das trifft jedoch nicht zu. Sie und ihre Schwesterwissenschaft, „die landwirtschaftliche

Betriebslehre“, sind hinter den technischen Teilen der Landwirtschaftswissenschaft, „der Tier- und Pflanzenproduktionslehre“, stark zurückgeblieben. Die Ursachen hierfür liegen teils auf wissenschaftlichem, teils auf praktischem Gebiete. Auf wissenschaftlichem Gebiete kommt vorwiegend in Betracht, daß man seit langem die landwirtschaftlichen Fachwissenschaften vornehmlich auf Naturwissenschaften hat stützen wollen und dabei Rechtskunde, Verwaltungskunde und besonders die Volkswirtschaftslehre hintenan stehen ließ. Weiter spricht hier der Umstand mit, daß gerade der für die Taxationslehre wichtigste Teil der Volkswirtschaftslehre, nämlich die theoretische Nationalökonomik mit ihren Lehren vom Preise und Werte der Güter, vom Gelde, Zinse u. a. m., der am wenigsten geförderte war und ist.

Auf praktischem Gebiete war der Entwickelung der Betriebs- und Taxationslehre besonders hinderlich, daß Jahrzehnte hindurch die Landbautechnik einen so rapiden Aufschwung nahm, daß das Interesse für erstere ganz zurückgedrängt wurde. Für die Gewinnung hoher Reinerträge kam es eben vornehmlich darauf an, sich möglichst bald die schnell aufeinanderfolgenden technischen Errungenschaften anzueignen. Auch die Mehrzahl der Männer der Wissenschaft wandte sich vornehmlich den technischen Teilen der Landwirtschaft zu. Dies um so mehr, als hier relativ leicht zu erringende Erfolge winkten, Erfolge, welche zugleich ein schnelles äußeres Fortkommen in Aussicht stellten. Schon allein die Möglichkeit einer weitgehenden Spezialisierung verbürgten auf dem Gebiete der Landbautechnik bis zu einem gewissen Grade solche schnellen Erfolge. Hinzu kam noch der Umstand, daß ein relativ geringes Maß von Erfahrung auf dem Gebiete der praktischen Landwirtschaft große Erfolge auf irgendeinem Spezialgebiete der Tier- und Pflanzenproduktionslehre durchaus nicht immer ausschloß.

Auf dem Gebiete der landwirtschaftlichen Betriebs- und Taxationslehre war und ist das anders. Hier können solche Spezialkenntnisse nicht ausreichen, um einen durchgreifenden Fortschritt anzubahnen. Dazu bedarf es schon eines Überblickes über das ganze Gebiet der Landwirtschaftslehre und vielseitiger Erfahrungen in der landwirtschaftlichen Praxis. Die Erlangung beider bedeutet aber einen weiten und mühevollen Weg. Wer einem solchen Ziele aber längere Zeit zugestrebt ist, dem ist gewöhnlich der Sattel lieber geworden als der Schreibsessel, und eine Güterdirektion finanziell einträglicher als ein Katheder, der hat gewöhnlich auch schon ein Lebensalter erreicht, in dem ein Vertauschen der praktischen mit einer wissenschaftlichen Tätigkeit auf körperliche Schwierigkeiten stößt. So ist es erklärlich, daß gerade die landwirtschaftlich erfahrensten Männer im praktischen Leben festgehalten werden, also der Betriebs- und Taxationslehre,

als Wissenschaft betrachtet, verloren gehen. Das kann nicht ohne Einfluß auf die Entwickelung eines Lehrgebietes bleiben, auf dem das Wissen in seiner Bedeutung gegenüber dem Urteil stark zurücktritt. Die Abstufung der Dinge nach dem Grade ihrer Wichtigkeit ist eben nicht in erster Linie Verstandessache, sondern Sache eines durch Erfahrung geschulten Urteils. — Es ist weiter hervorzuheben, daß der Stand der landwirtschaftlichen Betriebslehre denjenigen der Taxationslehre zum erheblichen Teile mit bestimmen muß. Es ergibt sich das ohne weiteres aus der Tatsache, daß eine Gutstaxe eine genaue Kenntnis der Bedeutung aller Teile und Zweige eines Landgutes für das Ganze des wirtschaftlichen Organismus zur Voraussetzung hat. Demzufolge müßte der Versuch einer Reform der Betriebs- und Taxationslehre naturgemäß bei der Betriebslehre beginnen, und auch für mein Streben, eine solche Reform anzubahnen, wäre demnach die Abfassung eines Lehrbuches der Betriebslehre vor derjenigen eines solchen der Taxationslehre der sich aus der Sache ergebende Weg gewesen. Wenn ich trotzdem das Lehrbuch der Taxationslehre zuerst zum Abschlusse gebracht habe, so hat das rein äußerliche Gründe. Namentlich ist es der Umstand gewesen, daß ich mich in den letzten Jahren mehr mit Arbeiten auf dem Gebiete der Taxationslehre zu befassen hatte als mit betriebswissenschaftlichen. Ich bin weiter von den verschiedensten Seiten gedrängt worden, zuerst eine Taxationslehre zu schreiben, weil hier das Bedürfnis viel dringlicher sei als das Bedürfnis nach einem neuen Lehrbuche der Betriebslehre. Leider ergab sich daraus die Notwendigkeit, hier und dort in Erörterung betriebswissenschaftlicher Fragen einzutreten. Dies war überall unvermeidlich, wo deren richtige Auffassung unerläßliche Voraussetzung des Verständnisses der Taxfragen ist und wo zugleich ein Hinweis auf die betriebswissenschaftliche Literatur zufolge von Lücken nicht möglich oder zufolge grundsätzlich abweichender Anschauungen nicht zulässig war.

Mit diesem Aushilfsmittel habe ich in dem vorliegenden Lehrbuche eine Neubearbeitung der landwirtschaftlichen Taxationslehre versucht.

Diese wird zuerst äußerlich kenntlich durch eine neue Umgrenzung des ihr zufallenden Lehrgebietes, also eine anderweite Abgrenzung des ihr zufallenden Stoffes gegenüber der Betriebslehre und dem landwirtschaftlichen Rechnungswesen. Als Betriebslehre halte ich es für richtig, alles das aufzufassen, was in die Bewirtschaftung der Landgüter einschlägt. In ihr Gebiet gehören dann also alle Fragen der Gewinnung möglichst hoher Reinerträge aus gegebenen landwirtschaftlichen Betrieben. Als Taxationslehre scheint es mir dagegen zweckmäßig, alles das zu begreifen, was die Beurteilung der Land-

güter betrifft. Für sie spielen also dann nicht die Fragen der Reinertragssteigerung zu bewirtschaftender Güter eine Rolle, sondern nur die Fragen der faktischen oder zu erhoffenden Reinerträge, soweit sie als Hilfsmittel der Beurteilung der in Frage stehenden Taxobjekte dienen können. Bisher wurden als zur Taxationslehre gehörig viele Fragen erörtert, die ausschließlich oder vorwiegend die zweckmäßige Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe betreffen, so z. B. der Bedarf der verschiedenen Landgüter an menschlichen und tierischen Arbeitskräften, an Nutzvieh, Geräten, Maschinen, die Bewertung der verschiedenen Futtermittel für die Zwecke der Fütterung, die Bewertung der verschiedenen Düngemittel für die Zwecke der Düngung u. a. m. Auch die ganze Lehre vom Reinertrage der Landgüter galt gewöhnlich als Teil der Taxationslehre. Die Behandlung dieser und ähnlicher Fragen wurde dann gewöhnlich als sogenannte allgemeine Taxationslehre zusammengefaßt und ihr die eigentliche Lehre von der Wertbestimmung der Landgüter als spezielle Taxationslehre gegenüber gestellt. Ich glaube, daß das wissenschaftlich nicht zu rechtfertigen ist. Als allgemeiner Teil einer Wissenschaft darf nur derjenige bezeichnet werden, in dem die allgemein gültigen, prinzipiellen Grundsätze klar gestellt werden, Grundsätze deren richtige Anwendung dann später in dem speziellen Teil gezeigt werden muß. Nicht nur an unvollkommenen theoretischen Grundlagen und einer unzulänglichen Gliederung des Stoffes, sondern auch an einer ungenügenden Erkenntnis der Bedürfnisse des praktischen Lebens krankte unsere landwirtschaftliche Taxationslehre bislang vielfach. Als Beleg hierfür sei hier nur erwähnt, daß die Fragen, wie man Gebäude, Geräte, Maschinen, Zugvieh, Nutzvieh, Feldvorräte, Hofvorräte im einzelnen zu taxieren hat, bislang von der Taxationslehre nicht erörtert wurden. Sie brachte nur Verhältniszahlen für die in den einzelnen Gutsbestandteilen steckenden Werte, die zwar auch wichtig sind, aber notwendigerweise eine Taxe aller einzelnen dieser Gegenstände eines Gutsbetriebes zur Voraussetzung haben. Auch die im praktischen Leben so wichtige Pachtübergabetaxe ist bislang von unserer Taxationslehre nicht behandelt worden. Ebenso steht es mit Hagelschadentaxe, Feuerschadentaxe, Wildschadentaxe u. a. m.

Es war also gleich eine ganze Reihe von Aufgaben, vor die ich bei Abfassung eines neuen Lehrbuches der landwirtschaftlichen Taxationslehre gestellt wurde.

Im ersten Teile desselben bin ich bestrebt gewesen, alle nur einzelne Inventarbestände der Landgüter betreffenden Taxen abzuhandeln, da ihre Erlernung auch unabhängig von der Taxation ganzer Landgüter für den Landwirt von Bedeutung sein muß. Auf die Pachtübergabe ist dabei besondere Rücksicht genommen. Größtenteils sind

es praktische Dinge die hier behandelt, und praktische Erfahrungen, die hier wiedergegeben sind. Nur bei Behandlung der Gebäudetaxe war ich gezwungen, mich auch auf eingehende theoretische Auseinandersetzungen einzulassen, da es mir notwendig erschien, dieselbe auf eine gänzlich neue wissenschaftliche Basis zu stellen. Ich hoffe dadurch besonders auch dem Oberverwaltungsgerichte bezüglich seiner heute so widersprechenden Entscheidungen auf diesem Gebiete einen neuen Leitfaden an die Hand gegeben zu haben.

Im zweiten Hauptteile habe ich dann den Versuch gemacht, in neunzehn Kapiteln die wissenschaftlichen Grundlagen der Taxation ganzer Landgüter und Grundstücke systematisch aufzubauen. Es ist dieser Teil derjenige, von dem ich für die Weiterentwickelung der Taxwissenschaft am meisten erhoffe, und der auch den Volkswirt am meisten interessieren wird. Ihn weise ich besonders auf Kapitel 19 des II. Teiles hin, wo ich das Verhältnis des gemeinen Wertes zum Ertragwerte und zum Kaufpreise der Landgüter abgehandelt habe. Auf den zweiten Hauptteil habe ich auch am meisten Arbeit verwandt, und zwar vornehmlich zu einer Durchsetzung aller Erörterungen mit Beispielen aus dem praktischen Leben.

Der dritte und letzte Hauptabschnitt behandelt die praktische Durchführung der Taxation ganzer Landgüter und getrennter Bodenparzellen. Dabei ist zuerst in einem kritischen Teil der Nachweis erbracht, daß die durch Albrecht Thaer begründete und seitdem allgemein empfohlene sog. Ertragstaxe, so wie sie empfohlen wird, praktisch undurchführbar und wissenschaftlich unhaltbar ist. Im Anschlusse daran habe ich dann gezeigt, wie im Leben faktisch taxiert wird, und wie man diesem das Tun und Treiben nur abzulauschen und letzteres in seinen Motiven nur zu ergründen braucht, um zu brauchbaren Taxmethoden zu gelangen, Methoden, die namentlich seitens der bedeutendsten landwirtschaftlichen Kreditanstalten in mehr oder weniger vollkommener Form längst angewandt sind. Daß man bei so umfangreichen und einschneidenden Reformversuchen nicht erwarten kann, sofort etwas allseitig Vollkommenes zu erhalten, liegt auf der Hand. Der läuternden Kritik und dem ergänzenden Ausbau habe ich daher anderen und mir selbst noch genug zu tun übrig gelassen.

Für die Beurteilung meiner Arbeit durch den Leser muß ich weiter darauf hinweisen, daß dieser nicht glauben darf, allein durch das Studium eines Buches über Taxationslehre auf alle Fälle ein tüchtiger Taxator werden zu können. Das ist schon deshalb nicht richtig, weil dem Verständnis der Taxationslehre vielerlei Kenntnisse dienen müssen, die sie selbst nicht lehren soll und kann, und vielerlei Erfahrungen vorausgehen müssen, die auf ganz anderen Gebieten

liegen. Ehe man ein tüchtiger landwirtschaftlicher Taxator werden kann, muß man zunächst erst einmal ein tüchtiger, vielseitig geschulter Landwirt geworden sein. Weiter ist das Geschick, erworbene Kenntnisse in die Tat umzusetzen und damit fürs Leben auszumünzen, sehr verschieden verteilt. Es gibt eben sehr gelehrte und geistreiche und zugleich doch sehr unpraktische und hilflose Menschen, ebenso wie sehr kluge Leute oft sehr unvernünftig sind. Umgekehrt sind wenig gebildete Leute oft klug und geschickt. Mancher hat eben — wie schon Oxenstjerna sagte — „für seinen Verstand viel zu viel gelernt", ein Virtuose hingegen bedarf für sein Können eines sehr geringen Maßes von Wissen. Ein Lehrbuch der Taxationslehre kann also immer nur die Aneignung praktischer Erfahrungen und deren Ausnutzung fürs Leben durch Förderung der Erkenntnis erleichtern, niemals aber diese Erfahrungen selbst ersetzen.

Die ersten Anregungen zu einer eingehenderen Beschäftigung mit landwirtschaftlichen Abschätzungen erhielt ich im Jahre 1886/87 durch den verstorbenen Professor Dr. J. Brümmer, damaligen Direktor der Landwirtschaftlichen Lehranstalt in Kappeln an der Schlei, dessen Assistent ich war. In seinem Auftrage hatte ich Schleswig-Holstein zu bereisen und die Viehbestände einer größeren Zahl von Bauernwirtschaften aufzunehmen und in ihren Beziehungen zu den dort sehr wechselnden natürlichen Verhältnissen zu untersuchen. Eine kulturtechnische Ausbildung bei dem bekannten Kulturingenieur B. Davids in Hamburg-Eilbeck machte mir bald darauf die große Bedeutung kulturtechnischer Kenntnisse für die Gütertaxation klar, bei der es ebenso darauf ankommt, festzustellen, was man durch Meliorationen aus einem Gute machen kann, wie darauf, was es z. Z. ist. Für die ganze Richtung meines Denkens und Strebens auf landwirtschaftlichem Gebiete sind dann besonders die Jahre entscheidend gewesen, wo ich Schüler und Assistent des hervorragenden Betriebslehrers Th. Frh. v. d. Goltz in Jena war, dessen erster Nachfolger in Bonn zu werden ich später auch die Ehre hatte. Sehr anregend haben auf mich alsdann die Taxarbeiten gewirkt, die ich Anfang der neunziger Jahre unter Leitung des Herrn Professor Dr. Kozzak in Basel im Auftrage der Regierung des Kantons Basel-Stadt für eine von dieser veranstalteten Grundbesitzenquete auszuführen hatte. Später wurde ich als Wanderlehrer in der Provinz Hannover vielfach zu landwirtschaftlichen Taxen herangezogen.

In dem Jahrzehnt von 1895 bis 1904, wo ich zuerst Leiter der Buchstelle der Deutschen Landwirtschaftsgesellschaft und hierauf Güterdirektor der gräflich von Brühlschen Standesherrschaften Forst und Pförten in der Lausitz war, habe ich besonders Gelegenheit gefunden, Inventuren, Pachtübergabetaxen und Schadentaxen aus-

zuführen. Von 1904 ab hatte ich als Lehrer für Betriebs- und Taxationslehre an verschiedenen deutschen Hochschulen Veranlassung, das im Leben Erfahrene durch wissenschaftliche Studien zu vertiefen und zu ergänzen, sowie das Ganze in die Form von Vorlesungen zu gießen, die den Ausgangspunkt für Abfassung des vorliegenden Lehrbuches abgegeben haben. Im Herbste 1908 wurde mir dann durch den derzeitigen Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten, Exzellenz von Arnim-Criewen, dessen Rat und Unterstützung mir schon während meiner Tätigkeit als Güterdirektor wiederholt zuteil geworden war, der Auftrag, eine Reform der Taxprinzipien der landwirtschaftlichen Kreditinstitute der Provinz Brandenburg anzubahnen, zu welchem Zwecke ich von Bonn nach Berlin gerufen und bei der Haupt-Ritterschaftsdirektion in Berlin angestellt wurde. Anfang Februar 1911 waren die diesbezüglichen Arbeiten soweit vorgeschritten, daß die neuen Taxprinzipien der Grundsteuerreinertragstaxe sowohl für das Kur- und Neumärkische Ritterschaftliche, als auch für das Neue Brandenburgische (bäuerliche) Kreditinstitut die Allerhöchste Bestätigung erhalten konnten, während der zweite Teil, die Reform der sogenannten Bonitierungstaxe, sich seinem Abschlusse nähert. Zum erheblichen Teile habe ich die für diese Reform durchgeführten Arbeiten direkt für dieses Lehrbuch verwenden können. Ich verdanke es meiner Tätigkeit bei der Haupt-Ritterschafts-Direktion, sowie insbesondere der wohlwollenden und intensiven Förderung, die Herr Haupt-Ritterschaftsdirektor Leopold von Buch meinen Arbeiten hat angedeihen lassen und angedeihen läßt, daß mir ein außerordentlich umfangreiches Material an Kredittaxen zugänglich gemacht ist und mir Gelegenheit geboten wurde, meine Anschauungen bei der praktischen Ausführung von Gutstaxen in umfassendem Maße auf ihre Richtigkeit zu prüfen.

Auch die mir durch Herrn von Buch übertragene Leitung der der Haupt-Ritterschafts-Direktion angegliederten Abteilung für Wirtschaftsberatung und die mit dieser verbundene Oberleitung über eine Reihe von Gutsbetrieben hat dazu beigetragen, daß ich der landwirtschaftlichen Praxis nicht entfremdet bin. Nebenher wurde mir zudem im Jahre 1910 durch das Königlich Preußische Landwirtschaftsministerium der Auftrag, für das Abgeordnetenhaus eine Grundsteuerreinertragstaxe der preußischen Domänen durchzuführen. Zu diesem Zwecke wurde mir zugleich Einblick in ein durch das preußische Finanzministerium gesammeltes, umfangreiches Taxmaterial durch den Herrn Finanzminister gewährt. Allen genannten und beteiligten Herren spreche ich auch an dieser Stelle meinen pflichtschuldigsten Dank aus.

Herzlichen Dank schulde ich auch meinen wissenschaftlichen Hilfsarbeitern Herrn Dr. Ernst Bierei, Herrn Hans Peemöller, Herrn

Oberbuchhalter Bernhard Liedtke und Herrn Adolf Brenner für mancherlei Unterstützung, ganz besonders aber Herrn Dr. Franz Brinkmann für die umfassende Hilfe, die er mir bei meinen Arbeiten für die Reform der Landschaftstaxen gewährt hat, Arbeiten, die, wie erwähnt, auch diesem Lehrbuche zugute gekommen sind.

Die Angaben über Kapitalwert der Brennereianlagen und die durch sie bedingte Wertsteigerung der Landgüter verdanke ich Herrn J. Scheibner, dem Mitinhaber des technischen Bureaus von Hornung und Scheibner (früher Avenarius) in Berlin, der mich auch in der Kontrolle der Brennereien auf den meiner Oberleitung unterstehenden Gutsbetrieben unterstützt.

Schließlich habe ich hervorzuheben, daß der Leiter der Baustelle der Deutschen Landwirtschaftsgesellschaft, der Königl. Regierungsbaumeister Herr Baurat Blume, mir die in der Praxis so oft gewährte Unterstützung auch bei Abfassung dieses Lehrbuches nicht versagt hat. Ihm danke ich es, daß ich in demselben ein den Verhältnissen der Neuzeit entsprechendes, umfangreiches Zahlenmaterial über den normalen Wert des umbauten und überbauten Raumes der verschiedenen landwirtschaftlichen und kleinstädtischen Gebäude einfügen konnte.

Berlin, im Mai 1912.

Der Verfasser.

Inhalt.

Seite

Einleitung 1

I. Die Taxation der einzelnen Inventarbestände der Landgüter.

1. Übersicht über die Hauptteile der Landgüter 4
2. Die Taxation des toten Inventars 4
3. Die Taxation des lebenden Inventars 13
4. Die Taxation der Vorräte oder des Vorratsinventars 22
   a) Allgemeines 22
   b) Die Taxation der Wirtschaftsvorräte bei Pachtübergaben 26
   c) Die Taxation der Wirtschaftsvorräte bei An- und Verkauf von Landgütern 31
   d) Die Taxation der Wirtschaftsvorräte für Feuerschadenversicherungen . 35
   e) Die Taxation der Feldvorräte für Hagelschadenversicherung und Hagelschadenentschädigung 36
   f) Die Taxation der Feldvorräte für Wildschadenentschädigungen 43
   g) Die Taxation der Feldvorräte für Manöverschadenentschädigung . . . 48
5. Die Taxation der Obstbäume, Baumschulen und Beerensträucher 49
6. Die Taxation der Gebäude 57
   a) Allgemeines 57
   b) Die Ermittelung des baulichen Wertes der Wirtschaftsgebäude 60
      1. Die Ermittelung des Neubauwertes der Wirtschaftsgebäude 60
         Tabellen über den Wert des umbauten und überbauten Raumes ländlicher Gebäude 63
      2. Die Ableitung des Jetztwertes der Gebäude aus dem Neubauwerte 75
   c) Die Ermittelung des wirtschaftlichen Wertes der Wirtschaftsgebäude . . 83

II. Die Taxation ganzer Landgüter und nackter Grundstücke.

A. Die Gesetze und Tendenzen der Preisbewegung und Wertbewegung der Landgüter und nackten Grundstücke 90
1. Vorbemerkungen 90
2. Allgemeines über die Begriffe „Preis“ und „Wert“ und ihre Anwendung bei der Gütertaxation 91
3. Die Entstehung von Preis und Wert des Grund und Bodens 106
4. Über den Einfluß der natürlichen Bodenbeschaffenheit auf Bodenpreis und Bodenwert 116
5. Über das Preis- und Wertverhältnis der einzelnen natürlichen Bodenqualitäten in verschiedenen wirtschaftlichen Lagen 128
6. Die Preis- und Wertverschiebungen der einzelnen natürlichen Bodenqualitäten unter dem Einfluß technischer Fortschritte 133
7. Über den Einfluß der Betriebsgröße auf Preis und Wert des Bodens und der Landgüter 136

Seite

8. Über den Einfluß der Grundstückslage auf den Bodenwert 145
9. Über den Einfluß des Verhältnisses der einzelnen Kulturarten auf den Wert des Bodens und der Landgüter 151
10. Über den Einfluß des Umfangsverhältnisses der einzelnen Arten des Ackerlandes auf den Wert des Bodens und der Landgüter 160
11. Über den Einfluß der Arbeiterverhältnisse auf den Wert des Bodens und der Landgüter 162
12. Über den Einfluß einer besonderen Betriebsintensität und von technischen Nebengewerben auf den Wert des Bodens und der Landgüter. . . . 165
13. Über den Einfluß der Trink- und Tränkwasserverhältnisse und anderer Besonderheiten auf den Wert des Bodens und der Landgüter 170
14. Über die Kreditwürdigkeit der Landgüter und das Verhältnis zwischen vollem Gutswerte und Sicherheitswerte derselben 174
15. Über die Beziehungen zwischen der Höhe des Zinsfußes zu den Guts- und Sicherheitswerten der Landgüter. 181
16. Über das Verhältnis des vollen Gebäudewertes zum Sicherheitswerte der Gebäude 188
17. Über das Wertverhältnis der hauptsächlichsten Gutsbestandteile zueinander 190
18. Über das Verhältnis des gemeinen Wertes zum Ertragswerte und zum Kaufpreise der Landgüter 195
19. Über das Verhältnis der Pachtpreise zum Kaufpreise und Sicherheitswerte der Landgüter und Grundstücke 231

B. Die praktische Durchführung der Taxation von Landgütern und Grundstücken 241
1. Kritik der bislang seitens der Taxationslehre empfohlenen Taxverfahren 241
a) Die sogenannte Ertragstaxe 241
b) Die Kapitaltaxe 256
2. Die Kredittaxen oder die Taxverfahren zur Ermittelung des Sicherheitswertes der Landgüter 263
a) Vorbemerkungen 263
b) Kredittaxen ohne Bodenuntersuchung 263
1. Die Grundsteuerreinertragstaxe 263
2. Die Kredittaxe nach den Gebäudewerten 311
c) Kredittaxen mit Bodenuntersuchung 313
3. Die Taxverfahren zur Ermittelung des vollen Gutswertes der Landgüter 325
a) Allgemeines 326
b) Über die Benutzung der Güterpreise zur Erkenntnis der Bodenwerte 329
c) Die Entwicklung und der heutige Stand der Güterpreise und Bodenwerte in Preußen 339
d) Die Auflösung der Bodenpreise der Landgüter in die Anteile der einzelnen Kulturarten 349
e) Die Klassifikation der Kulturböden 364
1. Allgemeines 364
2. Die wichtigsten bodenkundlichen Grundlagen der Bodenklassifikation 368
3. Die Klassifikation der Ackerländereien 389
4. Die Klassifikation der Wiesen 418
5. Die Klassifikation der Weiden 436
6. Die Klassifikation des Waldbodens und die überschlägliche Waldtaxe des Landwirtes 441

Seite

7. Die Klassifikation der Fischteiche und sonstigen privaten Fischgewässer 454
8. Klassifikation der Ödländereien 463

f) Die Taxation des einzelnen Taxobjektes unter Benutzung des gewonnenen Taxrahmens 464
1. Die Gutsbeschreibung 464
2. Die Bonitierung der Böden des einzelnen Taxobjektes und ihre Eingliederung in die Klassifikationsschemata 483
3. Die Berücksichtigung abnormer Bestände an Feld- und Hofvorräten 490
4. Die Berücksichtigung verschiedener Besonderheiten der einzelnen Taxobjekte 495
5. Die Berücksichtigung von technischen Nebengewerben, insbesondere von Brennereibetrieben 499
6. Die Berücksichtigung von Besonderheiten in den wirtschaftlichen Verhältnissen des einzelnen Taxobjektes 507

g) Die Taxation der Landgüter nach Verhältniszahlen der hauptsächlichsten Gutsbestandteile 513
4. Die Taxation nackter Bodenflächen sowie die Enteignung von Grundstücken für Eisenbahnen und andere öffentliche Wege 517
5. Die Vermögens- und Erbschaftssteuertaxen . . . . .
6. Über die Reformbedürftigkeit des öffentlichen Taxwesens sowie die Einrichtung und Organisation öffentlicher Taxämter 533

Nachtrag für die Benutzung der graphischen Tafeln 539
Alphabetisches Sachregister 540
Graphische Tafeln über die Entwickelung und den heutigen Stand der Güterpreise in Preußen.

Einleitung.

Über Stellung und Aufgaben der landwirtschaftlichen Taxations- oder Abschätzungslehre sowie deren Systematik.

Die landwirtschaftliche Taxations- oder Abschätzungslehre ist in erster Linie ein Teil der allgemeinen Landwirtschaftslehre, in zweiter Linie eine Hilfswissenschaft der praktischen Volkwirtschaftslehre.

Das gesamte Gebiet der Landwirtschaftslehre teilt man zweckmäßigerweise in zwei Hauptteile ein, nämlich in die allgemeine und in die spezielle Landwirtschaftslehre. Erstere umfaßt wieder die Betriebs- und Taxationslehre, letztere die Pflanzen- und Tierproduktionslehre.

Die spezielle Landwirtschaftslehre behandelt die technischen Möglichkeiten der Pflanzen- und Tierproduktion, weshalb man sie auch Landbautechnik nennt. Die allgemeine Landwirtschaftslehre zeigt dagegen die wirtschaftliche Anwendbarkeit der technischen Möglichkeiten unter den wechselnden Verhältnissen des praktischen Lebens, weshalb man sie auch Wirtschaftslehre des Landbaues nennt. Speziell die landwirtschaftliche Betriebslehre hat dabei zu zeigen, wie man aus gegebenen Landgütern im Laufe größerer Zeiträume unter den wechselnden, natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen möglichst hohen und möglichst nachhaltigen Nutzen ziehen kann. Sie ist also die Lehre von der Bewirtschaftung der Landgüter zwecks Erzielung möglichst hoher und andauernder Reinerträge. Die landwirtschaftliche Taxationslehre hingegen befaßt sich mit der Beurteilung der tatsächlichen Verhältnisse gegebener Landgüter zu einem bestimmten Zeitpunkte. Die Frage der Möglichkeiten der Reinertragssteigerung dieser Güter interessiert also die Taxationslehre lediglich als Beurteilungsmoment.

Da man sich ferner bei allen Abschätzungen heute ganz allgemein des Geldwertes als Wertmaßstab und Wertnenner bedient, kann man die landwirtschaftliche Taxationslehre auch als die Lehre von der Geldwertsbeurteilung oder der Geldwertsermittelung der Landgüter im ganzen und ihrer Bestandteile bezeichnen.

Besonders wichtige Anlässe zur Taxation ganzer Landgüter oder einzelner Teile derselben sind An- und Verkauf von Landgütern, Erbteilungen, Zwangsversteigerungen, Austausch von Grundstücken, wie

sie bei Separationen und in anderen Fällen vorkommen, Erpachtung und Verpachtung von Gütern und Grundstücken oder beschränkten Nutzungen an beiden, Ablösung von Gerechtsamen oder Auferlegung von Nutzungsbeschränkungen, wie sie bei Eisenbahnbauten, Chausseebauten usw. vorkommen. Auch Steuerumlagen, Steuerdeklarationen und Steuerreklamationen können Gutstaxen oder Taxation von einzelnen Grundstücken nötig machen, wie es z. B. für Einführung der Grundsteuer, Umlage einer Vermögenssteuer, Erbschaftssteuer, Wertzuwachssteuer u. a. m. zutrifft. Wichtig sind auch die verschiedenen Versicherungstaxen und Entschädigungstaxen bei eingetretenen Schäden, gewöhnlich einfach Schadentaxen genannt, so z. B. Feuerversicherungs- und Feuerschadentaxe, Hagelversicherungs- und Hagelschadentaxe, Seuchenschadentaxe usw. Eine besonders wichtige Rolle beim landwirtschaftlichen Abschätzungswesen spielen schließlich die sogenannten Kredittaxen, welche die Beleihungswürdigkeit der Landgüter oder einzelner Grundstücke ermitteln sollen. Sie sind weitaus die am häufigsten auszuführenden Guts- und Grundstückstaxen, da heute ja fast jeder Grundbesitzer schon aus rein geschäftlichen Gründen seinen Grundbesitz verschuldet. Eine solche Verschuldung hat aber eine Festsetzung der Beleihungswürdigkeit zur Voraussetzung.

Man könnte nun versucht sein, den ganzen Stoff der Taxationslehre nach den verschiedenen in Frage kommenden Taxzwecken einzuteilen und abzuhandeln, also z. B. zuerst alles zu erörtern, was bei einer Gutsankaufstaxe zu wissen und zu beobachten ist, dann in einem zweiten Abschnitte die Pachtübergabetaxe zu erörtern, im dritten Abschnitte die Kredittaxen zu betrachten usw. Das ist jedoch nicht zweckmäßig, weil dann die Taxation derselben Dinge wiederholt Gegenstand der Erörterung sein müßte, ohne daß das im Einzelfalle einzuschlagende Taxverfahren wesentliche Abweichungen aufweisen würde. Eine Taxation des toten und lebenden Inventars ist z. B. sowohl beim Gutsankauf als auch bei Erpachtung eines Gutes notwendig, und in beiden Fällen ist das Verfahren zur Ermittelung der Werte dieser Inventarbestände im Prinzipe durchaus dasselbe, mögen auch die dabei in Frage kommenden Personen und die zur Verfügung stehende Zeit Abweichungen aufweisen. Darauf kommt es aber nicht in erster Linie an. Geradeso ist z. B. die für einen Gutsankauf und die für eine Gutsbeleihung erforderliche Gebäudetaxe im Prinzipe nach denselben Gesichtspunkten und Methoden auszuführen, mag auch der jeweilig erforderliche Grad der Genauigkeit ein abweichender sein.

Aus diesem Grunde ist es zweckmäßiger, den Stoff der Taxationslehre nach den zu taxierenden Gegenständen, d. h. nach den zu einem Landgute gewöhnlich gehörenden Gutsbestandteilen einzuteilen und abzuhandeln. Soll dies geschehen, so bleiben weiter zwei Möglichkeiten

offen. Einmal kann man zunächst die Frage der Taxation ganzer Landgüter in den Vordergrund schieben und dabei in einem ersten Hauptabschnitte die allgemeinen Grundsätze derselben klarlegen, während man im zweiten Abschnitte alsdann unter Anwendung dieser Grundsätze nicht nur die Frage der speziellen Taxation der ganzen Landgüter, sondern auch die der gesonderten Taxation einzelner Inventarbestände derselben zu beantworten hätte.

Der andere Weg aber ist der, daß man die gesonderte Taxation der einzelnen Inventarbestände ganz für sich behandelt, sie als Inventartaxe zum ersten Hauptabschnitte der Taxationslehre macht und ihr die volle Gutstaxe als zweiten Hauptabschnitt gegenüberstellt. Diesen zweiten Hauptabschnitt hat man dann seinerseits in einen allgemeinen prinzipiellen oder grundsätzlichen und in einen zweiten Unterabschnitt zu teilen, in dem die Anwendung der entwickelten Grundsätze der Taxation ganzer Landgüter abzuhandeln ist.

Aus rein praktischen Gründen bin ich den letztgenannten Weg gegangen. Diese Gründe sind aber folgende:

Die Inventartaxen haben selbständige Bedeutung und sind mit die häufigsten, im praktischen Leben vorkommenden Taxen. Ich erinnere hier nur an Pachtübergabetaxen, Hagelschadentaxen, Wildschadentaxen, Feuerversicherungstaxen u. a. m. Ihre Kenntnis muß daher — wie schon im Vorworte erwähnt — an sich, losgelöst von den Fragen der Taxation ganzer Landgüter ein erhelblicher Gewinn für den Landwirt sein, ja es muß dieser Teil der Taxationslehre als der für ihn nächstliegende bezeichnet werden. Weiter kommt hinzu, daß die Inventartaxen denjenigen Teil der Taxationslehre umfassen, der am leichtesten verständlich ist, wenig in Beziehung zu schwierigen wissenschaftlichen Problemen steht, sich vielmehr der Hauptsache nach als richtige Anwendung praktischer Erfahrungen und gesammelter Detailkenntnisse darstellt.

Man kann demnach durch Kenntnis der Inventartaxe schon Erhebliches erreichen, ohne daß man den ganzen allgemeinen und ziemlich schwierigen Teil der vollen Gutstaxe durchgearbeitet hat; ein Vorteil, der für den Lernenden sehr in die Wagschale fällt. Der Umstand aber, daß die Inventartaxe auch Teil der vollen Gutstaxe ist, kann nicht dagegen sprechen, ihre Erörterung allen anderen Abschnitten vorauf zu stellen.

Demnach erhalten wir folgende Hauptabschnitte der landwirtschaftlichen Taxationslehre:

I. Die Taxation der einzelnen Inventarbestände der Landgüter.
II. Die Taxation ganzer Landgüter.
   A. Allgemeine Grundsätze der Landgutstaxen.
   B. Die praktische Durchführung der Landgutstaxen.

I. Die Taxation der einzelnen Inventarbestände der Landgüter.

1. Übersicht über die Hauptteile der Landgüter.

Die Landgutwirtschaft oder der landwirtschaftliche Betrieb gliedert sich in folgende Hauptteile:

1. totes Inventar (Geräte und Maschinen);
2. lebendes Inventar (Vieh);
3. Vorräte oder Vorratsinventar, und zwar
   a) Wirtschaftsvorräte auf dem Hofe (Hofvorräte);
   b) Wirtschaftsvorräte im Felde (Feldinventar);
4. Gebäude;
5. nackter Grund und Boden einschließlich aller Meliorationsanlagen.

Nicht zum Landgute gehören die zum Verkauf oder Verbrauch im privaten Haushalt des Landwirts bereitstehenden, nicht mehr für den Betrieb bis zur nächsten Ernte erforderlichen Naturalien. Sie bilden neben dem Landgute besondere Vermögensobjekte, etwa wie das bare Geld, welches der Landwirt neben seinem Gute noch besitzt. Trotzdem sind sie in der Regel in größerem oder geringerem Umfange Objekt der Landgutstaxen und die Art und Weise, wie sie zu taxieren sind, wird am einfachsten im Zusammenhange mit der Frage der Taxe der eigentlichen Wirtschaftsvorräte erörtert.

2. Die Taxation des toten Inventars.

Das tote Inventar oder die Geräte und Maschinen bilden einen wesentlichen Bestandteil der allermeisten landwirtschaftlichen Betriebe. Dies ist namentlich richtig, wenn man die Stückzahl der dabei in Betracht kommenden Gegenstände ins Auge faßt. Dem Werte nach steht das tote Inventar allerdings gewöhnlich hinter dem lebenden Inventar erheblich zurück. Zusammen bildet das tote Inventar mit dem lebenden Inventar und den Vorräten das Objekt der häufigsten landwirtschaftlichen Taxe, nämlich der Pachtübergabetaxe. Diese sogn. Inventartaxe ist aber auch ein wesentlicher Teil jeder Gutsankaufstaxe, Erb-

gangstaxe, der Besteuerungstaxen, und auch die verschiedenen Schadenversicherungen umfassen mehr oder weniger umfangreiche Inventarbestände. Erwähnt ist auch bereits, daß das durch die obengenannten Taxanlässe gebotene Taxverfahren der Hauptsache nach dasselbe ist. Selbst dort, wo eine Kreditwürdigkeitstaxe, oder auch kurz Kredittaxe genannt, eine Abschätzung der Inventarbestände fordert, bestehen keine prinzipiellen Unterschiede in den Taxverfahren gegenüber den oben genannten Taxanlässen.

Für die Taxation, speziell des toten Inventars, also der Geräte und Maschinen, muß folgendes als allgemeingültig vorausgeschickt werden.

Unter entwickelteren volkswirtschaftlichen Verhältnissen werden die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte zum weitaus größten Teil gekauft, weil ihr Ankauf billiger ist als die Selbstanfertigung. Soweit dies nun zutrifft, ist demnach ihr Geldwert auch nach den Ankaufskosten, loco Wirtschaftshof betrachtet, d. h. nach dem Marktpreise plus sonstigen Beschaffungsunkosten, zu bemessen. Nur soweit Selbstherstellung noch allgemein üblich, weil billiger als Ankauf, hat die Taxe sich an die Selbstherstellungskosten, bestehend aus Materialpreisen und aufgewandtem Arbeitslohn oder letzterem allein, zu halten. Und zwar sind es stets die Neuanschaffungskosten, welche den Ausgangspunkt bei der Taxe abzugeben haben. Alsdann ist zu berücksichtigen, daß alle Gerätschaften und Maschinen im Laufe der Zeit eine Abnutzung erfahren, teils durch Gebrauch, teils auch ohne Gebrauch durch den Zahn der Zeit. Um diesem Umstande bei der Taxe Rechnung zu tragen, hat man sich bei jedem zu taxierenden Stücke Rechenschaft über dessen ungefähre, gesamte Nutzungsdauer oder Gebrauchsdauer zu geben, ferner Klarheit über denjenigen Teil dieser Nutzungsdauer zu verschaffen, den man in der Zukunft noch zu erwarten hat. Eine Maschine z. B., deren Nutzungsdauer im ganzen auf 20 Jahre zu veranschlagen ist, von denen 10 Jahre noch zu erwarten sind, ist demnach mit den halben Neuanschaffungskosten zu taxieren [1]). Ihr „Jetztwert“ entspricht den halben Neuanschaffungskosten.

Ein mehr theoretisches Interesse hat die Tatsache zu beanspruchen, daß auch nach Ablauf der ganzen Nutzungsdauer noch ein geringer Alteisenwert oder Brennholzwert übrig bleibt, der genau genommen in dem jeweilig zu taxierenden Jetztwerte mit enthalten sein muß. Praktisch wichtiger ist jedoch ein anderer Umstand. Außer der Abnutzung bedingen oftmals auch andere Momente eine Entwertung der

---

[1]) In Wirklichkeit ist immer nur die noch zu erhoffende Nutzungsdauer für die Taxe entscheidend, und die Gesamtdauer dient nur als Anhalt, um erstere leichter ermitteln zu können.

Geräte und besonders der größeren und komplizierteren Maschinen, nämlich die Veraltung der Konstruktion sowie die fortschreitende Verbilligung aller Geräte und Maschinen gleicher Konstruktion bei fortschreitender volkwirtschaftlicher Entwickelung. Wenigstens sind beide die Regel, welche durch Ausnahmen bestätigt wird. Um diesen Entwertungen Rechnung zu tragen, darf man bei der Taxe niemals von den Neuanschaffungskosten ausgehen, welche die gerade zu taxierenden Gegenstände derzeit bei ihrem Ankauf verursacht haben, sondern muß die Neuanschaffungskosten in Betracht ziehen, die Stücke ähnlicher Art und gleichen Zweckes zur Zeit der Taxe bei ihrer Beschaffung loco Gut verursachen würden. Es sind also — volkswirtschaftlich ausgedrückt — nicht die „Pro"duktionskosten, sondern die „Re"produktionskosten der Taxe zugrunde zu legen. Sind Stücke ähnlicher Art überhaupt nicht mehr im Handel, so hat man die Frage zu beantworten, welche Anschaffungskosten und bis zu welchem Zeitpunkte dieselben durch das vorhandene zu taxierende Gerät noch entbehrlich gemacht werden. Hierbei ist einer geringeren Leistung schätzungsweise Rechnung zu tragen.

Man muß sich also darüber klar sein, daß eine „genaue" Berücksichtigung der konstruktiven Entwertung und der Entwertung durch Preisrückgang niemals denkbar ist, schon deshalb nicht, weil man den Nutzen konstruktiver Neuerungen nie genau übersehen, und noch weniger ermessen kann, welche Preisverschiebungen über kurz oder lang auf dem Geräte- und Maschinenmarkte auftreten werden. Am besten verfährt man deshalb derart, daß man sich zunächst an die Neuanschaffungskosten aller vorhandenen Geräte und Maschinen hält und dann je nachdem, ob dieselben den Eindruck einer mehr oder weniger weitgehenden Veraltung der Konstruktion machen, mehr oder weniger große Abzüge von dem vorläufig ermittelten Taxwerte macht. Hierbei sind diejenigen Maschinen in den Vordergrund der Betrachtung zu schieben, bei denen überhaupt eine längere Nutzungsdauer zu verzeichnen ist. Diejenigen mit kurzer Nutzungsdauer folgen in ihrer Konstruktion ja ohnehin dem Fortschritte der Zeit schneller [1]).

---

[1]) Im praktischen Leben liegt die Sache so, daß in den Beschaffungskosten für Ersatzstücke nicht nur ein Ausgleich der stofflichen Abnutzung der bislang vorhandenen Geräte und Maschineu zu erblicken ist, sondern auch ein Ausgleich für die statthabende konstruktive Entwertung des Geräte- und Maschinenkapitals. Rechnet man nun nicht die faktisch aufgewandten Ersatzkosten zu den laufenden Wirtschaftskosten eines landwirtschaftlichen Betriebes, sondern stellt unter Ausscheidung dieser Ersatzkosten Tilgungsbeträge bei den Wirtschaftskosten ein, so muß man demnach auch berechtigt und gehalten sein, hierbei neben der stofflichen Abnutzung die konstruktive Entwertung mit zu berücksichtigen. Da letztere aber niemals genau vorauszusehen ist, so kann dies nur in Form einer Risikoprämie

Sofern einmal neue Konstruktionen von Maschinen und Geräten derart große relative Vorteile im Vergleich zu den vorhandenen alten bieten, daß sie die Zinsen [1]) der in den alten investierten Kapitalien übertreffen, so sinkt der Wert der alten Maschinen und Geräte auf den Alteisenwert herab. —

Einen besonderen Fall bildet schließlich das Vorhandensein von Maschinen, die an sich brauchbar sind, aber für den speziellen Betrieb nicht oder doch nur wenig geeignet erscheinen. Für ihre Bewertung darf lediglich der bei Verkauf erzielbare Erlös bestimmend sein.

Diesen allgemeinen Erörterungen zufolge müßte der Taxator, der das tote Inventar eines Gutes zu taxieren hat, die Neuanschaffungskosten und die mittlere Nutzungsdauer jedes einzelnen Inventarstückes kennen, obendrein zu beurteilen in der Lage sein, welcher Anteil der Nutzungsdauer bei jedem einzelnen Inventarstück ungefähr verstrichen bzw. noch zu erwarten ist. Das ist bei der großen Zahl der landwirtschaftlichen Inventarstücke und vor allen Dingen bei der großen Zahl abweichender Konstruktionen und Größen desselben Inventarstückes eine schwierige Aufgabe, sofern dieselbe ausschließlich nach dem Gedächtnisse und sofort bei der Besichtigung der Inventargegenstände endgültig gelöst werden soll. Es gibt allerdings Taxatoren, die sich hierin eine große Fertigkeit angeeignet haben. Meistens beschränkt sich dieselbe jedoch nur auf die gewöhnlicheren Dinge und Konstruktionen. Von diesen wird dann auf die anderen ähnlichen Dinge geschlossen. Immerhin sind die Ansprüche, die hierbei an das Gedächtnis und das Geschick des Taxators gestellt werden, außerordentliche, so daß nicht jeder denselben entsprechen kann. Es ist deshalb wichtig, nach Möglichkeit Hilfsmittel zur Vereinfachung der Sache ausfindig zu machen. Als solches Hilfsmittel kann ich folgendes empfehlen:

Man teilt zunächst das ganze tote Inventar in zwei Gruppen, nämlich erstens die großen maschinellen Anlagen und größeren Maschinen, von denen nur wenige Stücke im Betriebe vorhanden sind, zweitens die vielen kleineren und kleinen Geräte und Instrumente, von denen entweder eine größere Zahl gleichartiger oder ähnlicher Stücke im Betriebe vorhanden ist, oder von denen sich doch Stücke von ähnlichem Werte in größerer Zahl im Betriebe vorfinden. Die zweite Gruppe, also die der kleineren Geräte und Maschinen, wird dann bei der Inventartaxe zuerst vorgenommen, und zwar werden alle

---

geschehen, die um so größer zu bemessen ist, je langsamer die stoffliche Abnutzung angenommen werden muß. Bei einem Besen kann von einer möglichen konstruktiven Entwertung kaum die Rede sein, wohl aber bei einer Drillmaschine, einem Dreschsatze und ähnlichen Dingen. Bezüglich des Näheren muß ich auf mein geplantes Lehrbuch der landwirtschaftlichen Betriebslehre verweisen.

[1]) Eventtuell kommen dabei auch noch Reparaturkostenersparnisse in Betracht.

hierher gehörenden Gegenstände, ob neu oder alt, soweit sie überhaupt noch in regelmäßigem Gebrauche sind, nur der Stückzahl nach aufnotiert. Hierbei bedient man sich eines Heftes, in dem die Neuanschaffungspreise sämtlicher gebräuchlicher oder doch sämtlicher gewöhnlicher Geräte und Maschinen aufgeführt sind[1]). Die Aufnotierung der Stückzahl aller Arten von Geräten und Maschinen geschieht auf dem Hofe und an den sonstigen Standorten derselben. Alsdann berechnet man in der Schreibstube, was alle vorhandenen Geräte kosten würden, wenn sie gerade neu angeschafft wären. Von dieser Summe werden dann bei mittelgutem Unterhaltungszustande 50 % als Jetztwert angenommen, bei besonders gutem Unterhaltungszustande entsprechend mehr und bei besonders geringem entsprechend weniger. Es stützt sich dieses Verfahren aber auf die einfache Erwägung, daß in jedem landwirtschaftlichen Betriebe, welcher eine Zeitlang fortgeführt ist, ein Teil der kleineren Geräte und Maschinen gerade auf dem Aussterbeetat angelangt ist, ein anderer von mittlerer Beschaffenheit und wieder ein anderer erst kürzlich in Gebrauch genommen sein muß. Im Durchschnitt muß demnach — sofern alle Stücke gezählt sind und ein mittlerer Unterhaltungszustand vorliegt — der Jetztwert gerade 50 % der Neuanschaffungskosten betragen, zuzüglich des nebensächlichen Alteisenwertes und Brennwertes der abgängigen Stücke und abzüglich der konstruktiven Entwertung, die alle Stücke erfahren haben. In den meisten Fällen kann man die beiden letztgenannten Differenzen als sich gegenseitig aufhebend betrachten, so daß der Jetztwert 50 % der Neuanschaffungskosten beträgt. In einem Betriebe, der kürzlich starke Umgestaltungen oder eine starke Intensitätssteigerung erfahren hat, ist der Prozentsatz, den der Jetztwert der kleinen Geräte und Maschinen von deren Neubeschaffungskosten ausmacht, allerdings größer. Man kann dieser Tatsache aber ebenfalls taxweise Rechnung tragen. — Will man jedoch ganz sicher gehen, so macht man sich bei den größeren, in dieser Gruppe zu taxierenden einzelnen Stücken bei der Feststellung ihrer Stückzahl draußen noch Notizen über ihren Gebrauchszustand[2]). Am einfachsten ist es, wenn man dies in Form von Zifferprädikaten tut, etwa von Nr. 1 bis Nr. 5, wobei Nr. 1 denjenigen Stücken zuerkannt wird, die

---

[1]) Ein solches Hilfsheft für die Taxation des toten Inventars ist von mir derzeit in der Buchstelle der Deutschen Landwirtschaftsgesellschaft hergestellt und von meinem Nachfolger, Herrn Ökonomierat Dr. Stieger, weiter ausgestaltet worden. Dasselbe ist durch die Buchstelle der Deutschen Landwirtschaftsgesellschaft zu beziehen.

[2]) Bei den kleinen Stücken ist das deshalb nicht notwendig, weil diese größtenteils einem schnellen Verbrauche unterliegen, daher hier ein mittlerer Gebrauchszustand schnell erreicht wird.

erst kürzlich in Gebrauch genommen sind, Nr. 5 denjenigen, die kurz vor dem Aussterbeetat stehen. Es erleichtert einem das die Entscheidung darüber, ob man später bei der Aufrechnung den Jetztwert über oder unter und wieviel über oder unter 50 % der gesamten Neuanschaffungskosten annehmen soll. Nötigenfalls kann man die in den einzelnen fünf Gebrauchsklassen aufgeführten Stücke auch gesondert taxieren, indem man von der Summe der Neuanschaffungskosten aller in

Klasse	Nr.	1	aufgeführten Stücke	90 %
„	„	2	„ „	70 %
„	„	3	„ „	50 %
„	„	4	„ „	30 %
„	„	5	„ „	10 %

in Ansatz bringt und dann 50 % der Neuanschaffungskosten aller sonstigen Gegenstände hinzurechnet. Bei den Hunderten von kleinen Gegenständen eines mittelgroßen und größeren landwirtschaftlichen Betriebes trifft man mit dem Satz von 50 % der Neuanschaffungskosten meistens das Richtige genügend genau und, was hier besonders betont werden muß, viel genauer, als wenn diese Dinge alle einer sofortigen Einzeltaxe unterworfen werden. Ein wesentlicher Vorteil dieser Art der Taxe des toten Inventars ist auch der, daß man für die Aufrechnungen Hilfskräfte heranziehen kann. Noch während die Taxatoren die Listen mit ihren Bemerkungen aufstellen, können diese Hilfskräfte die Neuanschaffungspreise aller aufgeführten Gegenstände in dem genannten Hilfsbuche aufsuchen und zusammenrechnen. Es bleibt den Taxatoren trotzdem unbenommen, bei einzelnen Gegenständen später andere Neuanschaffungspreise anzunehmen, sofern sich bei Durchsicht der Posten Fehler herausstellen sollten. Auf diese Weise wird die ganze Taxarbeit beim toten Inventar wesentlich einfacher, sicherer und für die Taxatoren weniger zeitraubend.

Gerade die Taxaufnahme der vielen kleinen Geräte und Maschinen ist es aber, welche bei den Gutstaxen bisher viel zu viel Zeit kostete, ohne daß der Ausfall derselben für das Gesamtergebnis der Taxe von einschneidender Bedeutung wäre.

Wichtig ist für die Vereinfachung der Taxaufnahme der kleinen Geräte und Maschinen auch die Reihenfolge, in welcher diese in dem oben erwähnten Hilfsbuche aufgeführt werden. Unzweckmäßig ist es, dieselben nach konstruktiver oder materieller Ähnlichkeit oder nach dem Gebrauchszwecke zu gruppieren. Vielmehr muß diese Gruppierung so gemacht werden, daß sich die Taxaufnahme nach derselben leicht bewirken läßt. Letzteres ist aber dann zutreffend, wenn man alle Gegenstände nach ihrem gewöhnlichen Aufbewahrungsorte aufführt. Dabei kommen dann ganz von selbst viele nach ihrer Ähnlichkeit

zusammengehörigen Dinge zusammen, und wo das nicht der Fall ist, da wird doch bei dieser Art der Handhabung das zeitraubende Hin- und Herlaufen bei der Taxaufnahme wesentlich vermindert.

Um aber das Hilfsbuch für die Taxaufnahme möglichst leicht benutzbar zu machen und den Abweichungen in der Aufbewahrung der einzelnen Gegenstände auf den verschiedenen Gütern Rechnung zu tragen, empfiehlt es sich, der Gruppierung der Gegenstände nach ihrem gewöhnlichen Aufbewahrungsorte noch ein alphabetisches Verzeichnis derselben anzuhängen. In diesem Verzeichnisse sind dann bei jedem Gerät Hinweise zu machen, wo die betreffenden Gegenstände im ersten Teile zu finden sind. — Für den abziehenden Pächter oder abgebenden Verpächter empfiehlt es sich auch schon vor dem Taxtermin alle Gegenstände des toten Inventars, die verkäuflich übergeben werden sollen, in einem Verzeichnis aufzuführen und sich selbst Rechenschaft über die Neuanschaffungskosten und den Jetztwert derselben zu geben. Hierbei läßt sich das oben genannte Hilfsbuch der D. L. G. vorzüglich verwenden und vervollkommnen. Wird ein solches Verzeichnis des toten Inventars schon vor dem Taxtermin den beiden gewählten Taxatoren und dem Obmanne zugestellt, so kann sich die Taxe der vielen kleinen Stücke desselben im Taxtermin besonders schnell vollziehen, da sich dieselbe dann auf eine Kontrolle der Stückzahl, des Zustandes und der Preisansätze beschränken muß. Die größeren Stücke des toten Inventars, also die größeren Maschinen und maschinellen Anlagen, müssen dagegen im Taxtermin Stück für Stück einer Spezialtaxe unterworfen werden. Hier fällt jedes einzelne Stück mit seinem Werte so sehr in die Wagschale, daß eine generellere Behandlung zu erheblichen Fehlern führen könnte. Für jede einzelne maschinelle Anlage und für jede einzelne große Maschine müssen also Neuanschaffungspreis, Gesamtdauer, voraussichtliche Restdauer und konstruktive Entwertung ermittelt werden. Sehr oft wird man sich hierbei der Hilfe von Spezialsachverständigen bedienen müssen, so z. B. empfiehlt es sich bei der Übernahme von Brennerei-,[1]) Brauerei-, Trocknereieinrichtungen, Einrichtungen größerer Stärkefabriken, Mahlmühlen, Schneidemühlen, Schlossereien, Schmiedereien, Stellmachereien u. a. m. Spezialsachverständige heranzuziehen, welche schon vor dem Taxtermin eine Bewertung der Inventarbestände vornehmen und gutachtlich aufgezeichnet zum Taxtermin einliefern. Und zwar muß eine solche Bewertung entweder von beiden in Frage kommenden Parteien ver-

---

[1]) Über den Neuwert von Brennereieinrichtungen, gemessen an den täglichen Leistungen, bringe ich eine Tabelle am Schlusse des Kapitels über Taxation der Wirtschaftsgebäude. Ich glaubte die dort gebotenen Zahlen über die Kapitalwerte der Brennereigebäude nicht von denen über die Brennereieinrichtungen trennen zu dürfen.

anlaßt werden, oder die Parteien einigen sich schon vorher darauf, daß der beim Taxtermin waltende Obmann die Spezialtaxatoren beruft. Die Gefahr der Beeinflussung durch den derzeitigen Besitzer der Inventarbestände ist hierbei allerdings nicht ganz ausgeschlossen.

Die Frage, welche Gegenstände des toten Inventars man aber der generellen Taxe unterwerfen soll, welche der stückweisen Einzeltaxe zu unterliegen haben, läßt sich nicht ein für alle Mal beantworten. Die Antwort hängt vielmehr von der Größe des Betriebes, von der Intensität desselben, also von dem Umfange ab, in welchem Maschinen in ihm Verwendung finden.

Je größer der Umfang des gesamten Maschinen- und Gerätekapitals ist, desto wertvollere Stücke können der generellen Taxe unterworfen werden und umgekehrt. In einem Großbetriebe stellen Drillmaschinen, Hackmaschinen, Mähmaschinen und Ähnliches Dinge vor, von denen jahraus, jahrein Stücke beschafft werden, und von denen solche in allen Verbrauchsstadien vorhanden sind. In einem Kleinbetriebe kann dagegen schon ein Grasmäher eine außergewöhnliche Anschaffung bedeuten. Man kann hier also nur von Fall zu Fall entscheiden.

Schließlich ist es erforderlich, noch auf einige Unterschiede hinzuweisen, die durch den jeweiligen Zweck der Taxation des toten Inventars bedingt werden. Wie schon eingangs dieses Kapitels hervorgehoben, können diese Unterschiede nicht prinzipieller Natur sein. Sie betreffen vielmehr den Grad der erforderlichen Genauigkeit der Taxe. Bei der Pachtübergabe- oder Pachtrückgabetaxe handelt es sich lediglich um einen Verkauf des toten und lebenden Inventars, der allerdings nicht völlig freihändig, sondern eingeengt durch die im Pachtvertrage vorgesehenen Vorschriften erfolgt. Diese Vorschriften sind nötig, weil der Verkauf bzw. Ankauf auf alle Fälle zustande kommen muß und nicht, wie beim freihändigen Verkauf, von der Übereinkunft beider Parteien abhängig gemacht werden darf. Weil das so ist, so wird auch die Preisbestimmung dem Verkäufer und Käufer entzogen und in die Hände der Taxatoren und ihres Obmannes gelegt. Diese sind aber ihren Auftraggebern gegenüber zu gewissenhafter und ins Detail gehender Arbeit verpflichtet, dies um so mehr, als Wohl und Wehe des Pächters oder Verpächters oft von dem Ausfall der Taxe abhängen oder doch sehr in Mitleidenschaft gezogen werden.

Anders ist die Sachlage beim Gutsankauf und Verkauf. Hier handelt es sich um Wertbestimmung des ganzen Gutes als eines organischen Ganzen. Bei dieser Wertbestimmung spielt allerdings der Wert des vorhandenen toten Inventars auch eine Rolle, aber die Fehlergrenzen bei der gesamten Gutstaxe sind so außerordentlich

große, daß die Frage, ob alle kleinen Stücke des toten Inventars bei dieser Taxe genau angerechnet sind, nicht von gleich weitgehender Bedeutung ist. Demnach kann man beim Gutsankauf auch bezüglich der Taxe des toten Inventars summarischer verfahren als bei der Pachtübergabetaxe. Unter Umständen kann man sich darauf beschränken, die großen und größeren Maschinen und Geräte genau aufzunehmen und den Rest — also die vielen kleinen Geräte, je nach Umfang und Zustand derselben — überschläglich in einer Pauschsumme hinzuzurechnen. Als solche kommen in Frage besonders die Geschirre der Zugtiere, die Stallutensilien, Handwerkergerätschaften und das Küchen- und Hausgerät. Zahl der Zugtiere, der Nutztiere, der zu beköstigenden oder voll zu verpflegenden Leute sowie der gesamte Umfang des Betriebes haben dabei auf der einen Seite und Erfahrungszahlen über den durchschnittlichen Umfang des auf das einzelne Tier oder auf die Person entfallenden Kapitals an den in Betracht kommenden kleinen Geräten auf der andern Seite die erforderlichen Unterlagen für die Bemessung dieser Pauschsummen abzugeben.

Bezüglich Versicherung des toten Inventars gegen Feuerschaden und der hierzu aufzustellenden Taxe ist folgendes zu sagen: Versichert der Landwirt das tote Inventar zum derzeitigen Werte, so muß die Versicherungssumme, da viele ältere, aber noch brachbare Stücke dabei sind, so niedrig ausfallen, daß er im Falle des Verbrennens nicht in der Lage ist, sich die gleiche Stückzahl zurückzukaufen. Für den Wert von 20 versicherten, gebrauchten Pflügen bekommt er z. B. in der Regel nur 10 neue wieder. Diese können jedoch für seinen Betrieb nicht ausreichen. Er wird also durch den Feuerschaden zu einer Renovierung seines toten Inventars gezwungen, die, wenn er kapitalschwach ist, sehr ungelegen sein kann.

Versichert der Landwirt andererseits so hoch, daß er mittels der Entschädigungssumme die versicherten Gegenstände neu wieder kaufen kann, so renoviert er im Falle des Verlustes durch Feuer und im Falle der Auszahlung der vollen Versicherungssumme sein Gerätekapital derart, daß ihm durch das Schadenfeuer erhebliche Vorteile entstehen. Für 20 gebrauchte Pflüge kann er dann z. B. eventuell 20 neue erhalten. Ein solcher Zustand ist aber seitens der Versicherungsgesellschaften nicht zu dulden, weil dadurch die Gefahr der Brandstiftung sehr vermehrt werden würde. — Theoretisch betrachtet, müßte der Landwirt deshalb so starke Rücklagen haben, daß er jederzeit in der Lage wäre, die Differenz zwischen Jetztwert und Neuwert seines toten Inventars zuzuschießen. Praktisch ist das allerdings nur teilweise notwendig, weil die Gefahr, daß dem Landwirte das ganze tote Inventar verbrennt, relativ gering ist. Die einzelnen Teile desselben werden ja an den verschiedensten Orten aufbewahrt. Brennt

nicht das ganze Gehöft ab, so verbrennt daher auch der Regel nach nur ein Teil des toten Inventars, so daß sich das Risiko hierdurch stark vermindert. Das dann noch verbleibende Risiko, durch Feuersbrunst zu einer zwangsweisen Erneuerung eines Teils des toten Inventars veranlaßt zu werden, kann man dem Landwirte nicht abnehmen [1]). Daraus ergibt sich dann die Folge, daß man auch bei einer Feuerschadentaxe nicht die Ersatzkosten der verbrannten Gegenstände zugrunde legen darf, sondern lediglich die Werte, welche die verbrannten Gegenstände vor der Feuersbrunst hatten.

3. Die Taxation des lebenden Inventars.

Die richtige Erfassung der Werte des lebenden Inventars ist für den Ausfall der meisten Inventartaxen und der meisten Landgutstaxen erheblich gravierender als die der Werte des toten Inventars. Es umfaßt eben das lebende Inventar in der Regel viel größere Anteile am gesamten Gutswerte als das tote. Außerdem ist hervorzuheben, daß es sich bei der Taxation des lebenden Inventars nur um einige wenige, wichtige Entscheidungen über die vorhandenen Werte handelt. Ein bisweilen beliebtes Mittel ist es daher, bei der Taxe der Einzelheiten des toten Inventars der Gegenpartei Konzessionen zu machen, um bei der Taxe des lebenden Inventars die wenigen, aber wichtigen Entscheidungen um so leichter zu eigenen Gunsten beeinflussen zu können. Darum kann man es auch als besonders wichtig für den Ausfall einer Inventartaxe bezeichnen, daß der Taxator ein tüchtiger Viehkenner ist und z. B. bei dem Gegentaxator und Unparteiischen mit seiner Autorität als Viehkenner ins Gewicht fällt. Weiter ist es bei der Viehtaxe viel wichtiger, daß dem Taxator lokale Erfahrungen zu Gebote stehen, als bei dem toten Inventar. Geräte und Maschinen haben eben viel gleichmäßigere Preise als das Vieh. Bei einer Viehtaxe muß der Taxator ein Mann sein, der aber nicht nur die Verhältnisse der Gegend kennt, sondern der mitten im Leben steht und dauernd bezüglich des Viehgeschäftes auf dem laufenden bleibt. Hier ist die Möglichkeit des dauernden Vergleichens der Preise auf den Märkten und in den Ställen die Voraussetzung höchster Tüchtigkeit. Umgekehrt kommt auch der tüchtigste Taxator hier besonders leicht aus der Übung.

Im Gegensatz zum toten Inventar ist bei der Wertbestimmung des lebenden Inventars in der Mehrzahl der Fälle nicht von den Be-

---

[1]) Viele Landwirte versichern ihre Geräte und Maschinen überhaupt nicht gegen Feuersgefahr, weil sie dieselben größtenteils zur ebnen Erde in leicht zu öffnenden Maschinenschuppen aufbewahren, die daher leicht geräumt werden können, sobald Schadenfeuer ausbrechen sollte.

schaffungskosten auszugehen, sondern von dem erzielbaren Erlöse. Vieh ist nicht in erster Linie ein käufliches Produktionsmittel, das sich mit der Entfernung vom Markte verteuert, wie die Geräte und Maschinen es tun, sondern Vieh ist in erster Linie ein landwirtschaftliches Produkt, das mit der Annäherung an die Absatzorte im Preise und damit im Werte steigt und auch mit fortschreitender Entwickelung der Volkswirtschaft nicht billiger, sondern teurer wird. Nur wo regelmäßig ein Ankauf von Zugvieh aus extensiveren Gegenden oder aus Gegenden, welche für die Aufzucht von Zugvieh von Natur aus besonders begünstigt sind, statthat, müssen die Einkaufspreise für die Viehtaxe maßgebend sein.

Das Taxverfahren kann dabei ein verschiedenes sein. Entweder werden die zu taxierenden Tiere Stück für Stück vorgenommen und — ohne oder mit vorheriger Gewichtsfeststellung mittelst der Wage — taxiert, oder aber die Taxe erfolgt gruppenweis derart, daß für alle Tiere einer Gruppe ein Durchschnittswert angenommen wird, der wieder mit oder ohne Zuhilfenahme der Wage gefunden werden kann. Wo die Wage zu Hilfe genommen wird, da bedarf es nach Feststellung des Gewichtes nur noch einer Taxe des Zentnerwertes.

Je nach den zu taxierenden Tierarten und Tierqualitäten empfiehlt es sich, bald diesen, bald jenen Weg der Taxe einzuschlagen. Für die Taxation größerer Schafherden ist z. B. die Gruppentaxe bei den eigentlichen Herden, die Stücktaxe bei den Böcken das Empfehlenswerte. Nur in besonders wertvollen Zuchtherden kann auch bei Mutterschafen die Stücktaxe angezeigt sein.

Bei der Gruppentaxe der Herden werden die Gruppen nach Alter Geschlecht und Qualität gebildet, entsprechend den jeweiligen, sich aus den Unterschieden ergebenden Bedürfnissen. So z. B. wird man meistens die Lämmer, Jährlinge, Zutreter, Mutterschafe, ältere Hammel und Brackschafe sondern müssen, eventuell auch noch Mutterlämmer und Hammellämmer, Mutterjährlinge und Hammeljährlinge und auch unter den Brackschafen noch Unterabteilungen herstellen müssen Zur Erleichterung der Taxe kann eine Feststellung des Lebendgewichtes auf der Wage mit Hilfe von Stückproben wesentlich beitragen. Bei derselben wiegt man am besten so viel Tiere, wie jeweilig auf die Wage gehen.

Für das ermittelte Lebendgewicht wird dann zunächst ein Zentnerpreis für die Tiere selbst festgesetzt und dann die Wolle extra berücksichtigt. Die Wolltaxe auf den Tieren nimmt man derart vor, daß man vom normalen Schurgewicht der in Frage kommenden Rassen und Herden ausgeht und für jeden Monat, der nach der letzten Schur verflossen ist, ein Zwölftel dieses Schurgewichtes in Ansatz bringt. Die so ermittelte Wollmenge wird dann mit den Wollpreisen, welche

für die nächste Schurzeit loco Hof zu erwarten sind, in Ansatz gebracht, wobei den Schurkosten selbst Rechnung zu tragen ist.

Schweine trennt man dort, wo umfangreiche Schweinebestände zu taxieren sind, und Aufzucht und Mast nebeneinander getrieben werden, zunächst in zwei Hauptgruppen, nämlich in Zuchtschweine und Schlachtschweine, und teilt diese beiden Gruppen in sich wieder nach Altersgruppen ein. Für jede dieser Gruppen wird dann das Lebendgewicht und der Zentnerpreis festgelegt; ersteres am besten unter Zuhilfenahme der Viehwage.

Der Einheitspreis pro Zentner Lebendgewicht ist bei den Zuchtschweinen höher anzunehmen als bei den Schlachtschweinen derselben Altersklassen. Bei den verschiedenen Altersklassen liegt die Sache dagegen so, daß der Zentnerpreis am höchsten bei den Jungschweinen ist, am niedrigsten bei den großen Laufschweinen und dann bei fortschreitender Mast bzw. bei Eintritt der Zuchtnutzung wieder wächst. Zuchtsauen verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, bis sie bei der Mästung wieder im Werte steigen. Junge Ferkel taxiert man am besten nach Alterswochen und Wochensätzen. Je nach den Ferkelpreisen rechnet man z. B. pro Alterswoche 2,00 Mk., 2,50 Mk., 3,00 Mk., 3,50 Mk. usw. Für wertvollere Zuchtschweine rechnet man pro Altersmonat 10, 15, 20 und mehr Mark. Hervorragende Zuchteber und besonders wertvolle Zuchtsauen müssen stückweise taxiert werden. Es geschieht das am einfachsten, indem man von dem Schlachtwerte ausgeht und zu diesem Zuschläge macht.

Bei der Taxation des Rindviehes ist, sofern größere Rindviehbestände vorhanden sind, Gruppenbildung ebenfalls das Empfehlenswerteste. Bei Zugochsen und Milchkühen liegt die Notwendigkeit einer gesonderten Behandlung dieser Gruppen bei der Taxe auf der Hand, ebenso naheliegend ist eine besondere Behandlung des Jungviehs. Wichtiger ist hier hervorzuheben, daß man gut tut, eventuell auch innerhalb dieser Gruppen noch Unterabteilungen zu machen, so namentlich bei größeren Milchviehbeständen zwei oder drei, selten vier Qualitätsklassen. Für jede dieser Klassen wird dann das Lebendgewicht und der Zentnerpreis gesondert festgestellt, ersteres am besten wieder unter Zuhilfenahme der Wage. Namentlich der weniger erfahrene Taxator sollte sich bei Pachtübergabetaxen überall dort, wo die Möglichkeit der Gewichtsfeststellung gegeben ist, nicht von einer solchen abbringen lassen, etwa dadurch, daß man ihm wegen des Verlangens des Wiegens eine geringe Taxbefähigung in die Schuhe schiebt. Auch der gewöhnlich gemachte Einwand, daß durch Wiegen die Taxe sehr aufgehalten wird, ist nicht stichhaltig, weil die Gewichtsfeststellung durch zuverlässige Leute beider Parteien vorgenommen werden kann. Der zugereiste Taxator kann sich z. B.

einen zuverlässigen Mann als Kutscher mitnehmen, der dann bei der Taxe mithilft. Wenn man auf die Feststellung des Lebendgewichtes bei der Taxe verzichtet, läuft man Gefahr, daß der Viehbesitzer sein Vieh längst vor der Taxe gewogen hat, sein Taxator daher über das Gewicht jedes einzelnen Tieres womöglich an der Hand einer Liste, die er allein besitzt, genau orientiert ist. Bei einer Taxe des Lebendgewichtes „nach der Hand", d. h. nach Augenschein, hat er dann das ganze Taxgeschäft in Händen. Bei den Tieren, deren Taxe zu seinen Gunsten ausfällt, schweigt er, wo sie aber zu seinen Ungunsten ausfällt, ist es für ihn leicht, mit Erfolg zu protestieren. Beim Jungvieh macht man am besten Unterklassen nach Geschlecht und Alter und bei dem älteren weiblichen Jungvieh nach der Zeit der Trächtigkeit (niedertragend und hochtragend).

Bezüglich der pro Zentner anzunehmenden Preise gilt auch hier der Grundsatz „je jünger desto höher der Zentnerpreis". Weiter kann man sagen, daß der Schlachtwert, d. h. der bei Verkauf an den Fleischer erzielbar erscheinende Preis, ständig die unterste Grenze des anzunehmenden Wertes vorstellen muß. Der Nutzwert, den die Tiere als Milchvieh, Arbeitsvieh und Zuchtvieh haben, ist allerdings in der Regel größer als deren Schlachtwert, doch ist es meistens nicht schwer, diese Werte aus dem Schlachtwert und aus der Kenntnis der Preise des Nutzviehes abzuleiten, da alle diese Vieharten regelmäßig gehandelt werden. Nicht regelmäßig im Handel befinden sich dagegen alle verschiedenen Altersklassen des Jungviehes. Hier muß man deshalb ein Aushilfsmittel haben, das darin besteht, daß man vom Werte der ausgewachsenen Tiere ausgeht und aus diesem den monatlichen Wertzuwachs in der Jugendzeit ableitet. Der Wert des neugeborenen Tieres ist dabei extra zu berücksichtigen. Rechnet man z. B. den Wert einer mittelguten Milchkuh im Alter von 3 Jahren zu 450 Mk. und den Wert des neugeborenen Kalbes zu 18 Mk, so ist der monatliche Wertzuwachs in den 36 Monaten $432 : 36 = 12$ Mk. Eine solche Rechnung kann allerdings nur als Anhalt dienen. In der ersten Jugend muß man den Wertzuwachs pro Zeiteinheit etwas höher annehmen, außerdem kommt in Frage, ob man im Herbst oder im Frühjahr oder im Hochsommer zu taxieren hat. Die Winterfütterung ist im allgemeinen teurer als die Sommerfütterung, besonders in Weidegegenden. Im Frühjahr ist also der monatliche Wertzuwachs etwas höher als im Herbst anzunehmen. Im Hochsommer, wo die meisten Übergabetaxen gemacht werden, kann man dagegen die mittleren Zeiteinheitssätze ohne weiteres in Anwendung bringen, sofern man sich über das Durchschnittsalter der Tiere Klarheit verschafft hat. Bei größeren Jungviehherden, in denen alle Altersklassen einigermaßen gleichmäßig vertreten sind, kann man auch einfach derart verfahren, daß man die

vorhandene Stückzahl mit dem Werte eines neugeborenen Tieres plus dem halben Werte des ausgewachsenen Tieres multipliziert.

Eine wichtige Frage für die Taxe der Viehbestände ist weiter die, ob man wirklich in allen Fällen berechtigt ist, die Marktpreise etwa unter Abrechnung der Verkaufsunkosten oder unter Hinzurechnung der Ankaufsunkosten zugrunde zu legen, je nachdem ob es sich um selbstgezogenes oder zugekauftes und regelmäßig zuzukaufendes Vieh handelt. Diese Frage ist namentlich für die Pachtübergabetaxen wichtig und wiederholt verneint worden. Man hat gesagt, daß man dem abziehenden Pächter momentan besonders niedrigstehende Viehpreise ebensowenig zur Last zu schreiben berechtigt wäre, wie dem neu anziehenden Pächter gerade zur Zeit des Pachtantrittes außerordentlich hochstehende Viehpreise; daß man demzufolge mittlere Sätze in Anwendung zu bringen habe. Das erscheint auf den ersten Blick einleuchtend, ist aber praktisch nicht anwendbar und zwar aus folgenden Gründen:

Zunächst ist hier darauf hinzuweisen, daß kein abziehender Pächter oder verpachtender Gutsbesitzer sein Vieh billiger hergeben wird als dem Erlöse entspricht, den er zurzeit auf dem Markte für dasselbe erzielen kann. Umgekehrt wird auch kein anziehender Pächter und kein sein Gut aus der Pacht zurücknehmender Gutsbesitzer für das zu übernehmende Vieh mehr zahlen wollen, als er bei Ankauf auf dem Markte für dasselbe geben müßte. Bestimmungen in Pachtverträgen, die dem entgegenwirken sollen, führen nur zu allerlei Schiebungen, die beide Parteien schädigen, wie z. B. Verkauf der besten Tiere und möglichste Reduktion des Viehbestandes vor der Übergabe, sofern es sich um Zeiten hoher Viehpreise handelt, Aufstellung besonders vieler und schwerer Tiere zur Zeit niedriger Viehkonjunkturen u. a. m.

Theoretisch betrachtet kommt auch hinzu, daß die Schwankungen der Viehpreise Ursachen haben, welche annähernd alle Betriebe einer Gegend berühren. In futterarmen Jahren, in denen das Vieh in der Regel billig ist, hat der anziehende Pächter oder übernehmende Besitzer regelmäßig entweder geringere Einnahmen aus der Viehhaltung oder größere Ausgaben für Kraftfutterankäufe. Es ist daher nur berechtigt, wenn er das Vieh selbst billiger übernehmen kann. In futterreichen Jahren ist die Sachlage umgekehrt. Praktisch muß man den Ausgleich in ganz anderer Weise suchen, nämlich in einer Untersagung des Futterverkaufes im letzten Pachtjahre und Übergabe der geernteten Futtervorräte „zu eisern“, d. h. unentgeltlich. Einem geringwertigeren Viehstapel steht dann ein größerer Futtervorrat und größerer Gesamtwert des zu übernehmenden Futters (nicht Zentnerwert) gegenüber und einem höheren Werte des Viehes in futterarmen

Jahren ein geringerer Futtervorrat, der zwar pro Zentner hochwertiger ist, aber im ganzen betrachtet, doch einen viel kleineren Wert aufweist. Eine solche Behandlungsweise der Sache trägt den tatsächlichen Verhältnissen des Lebens Rechnung.

Übrigens gilt das Gesagte nicht nur für die Übernahme des Rindviehs, sondern gleicherweise auch für alle anderen Nutzviehbestände.

Was dann die Preise anbelangt, die man für die Gewichtseinheit der Rindviehbestände anzunehmen hat, so ist zu bemerken, daß dabei die Notierungen des nächsten großen Marktes zugrunde zu legen sind. Von diesen ausgehend sind dann die Lokogutpreise festzusetzen. Der in einer Gegend erfahrene Taxator weiß, um wieviel Mark über oder unter Notiz dieses Marktortes sich die Preise der jeweilig in Frage kommenden Gegend annähernd bewegen. Auch die gewöhnlichen Unterschiede im Preise bei magerem, halbfettem und fettem Vieh sind ihm bekannt. Häufig wird ja auch Vieh seitens der Händler mager beim Landwirt auf Mast eingestellt und später fett zu einem höheren Zentnerpreise wieder abgenommen. Die gewährte übliche Preisdifferenz von 4 Mark, 5 Mark oder 6 Mark usw. kann dann zugleich als Anhalt für die Wertunterschiede der verschiedenen Viehqualitäten bei der Taxe dienen.

Am schwierigsten ist in der Regel die Taxation der Pferde, weil hier das Lebendgewicht nur einen sehr untergeordneten Anhalt für den Wert der Tiere geben kann, da unscheinbare Fehler die Leistungen der Tiere sehr beeinträchtigen können, und der Wert als Schlachttier dann nur ein geringes Äquivalent bietet. Das alles gilt allerdings um so mehr, je mehr es sich um hochwertige Zucht- und Luxuspferde handelt, um so weniger, je mehr es sich um Ackerpferde und besonders um schwere, kaltblütige Ackerpferde handelt. Bei Schrittpferden beeinträchtigen eben viele Fehler die Leistungen nicht annähernd so wie bei Trabpferden und Galoppferden. Bei ersteren kann demnach auch das Lebendgewicht schon viel eher als Anhalt für den Wert dienen, als bei letzteren, allerdings nur derart nebensächlich, daß eine Berücksichtigung desselben nach dem Augenschein durchaus genügt. Außer Erkennung der Fehler und Berücksichtigung des Lebendgewichtes fällt bekanntlich besonders das Alter für die Wertbestimmung ins Gewicht. Es ist aber nicht Aufgabe der Taxationslehre, sondern der Beurteilungslehre der Haustiere, zu zeigen, wie allen diesen Momenten bei der Taxe Rechnung zu tragen ist. Demjenigen, dem hier nicht umfassende Kenntnisse und Erfahrungen zur Verfügung stehen, ist nur anzuraten, bei der Taxe größerer und wertvollerer Pferdebestände einen tüchtigen Tierarzt oder sonstigen Pferdekenner zur Hilfe zu nehmen, womit nicht gesagt sein soll, daß tüchtige Tierärzte immer tüchtige Pferdetaxatoren sind. Sie haben

aber in der Auffindung von Fehlern und in der Altersbestimmung in der Regel die meiste Erfahrung, und sind Fehler und Alter bekannt, dann kann ein Taxator, der auf dem Markte orientiert ist, die Taxe leicht ausführen. Bezüglich Einfluß des Alters auf den Wert der Arbeitspferde ist hervorzuheben, daß der Wert in der Jugend bis zur Erreichung der vollen Leistungsfähigkeit, die je nach Rasse im Alter von ca. $3^1/_2$—$5^1/_2$ Jahren liegt, dauernd, wenn auch mit Verlangsamung des Tempos, ansteigt. Nachher sinkt der Wert wieder und zwar im allgemeinen um so schneller, je früher die höchste Leistungsfähigkeit erreicht wurde. — Kennt man aber die Leistungsdauer, die nach völligem Ausgewachsensein der Tiere durchschnittlich zu erwarten ist, dazu den Wert der Tiere zu eben genanntem Zeitpunkte, so kann man für das zunehmende Alter eine Amortisationsrechnung anlegen, die unter Berücksichtigung der individuellen Verschiedenheiten als wesentliche Hilfe für die Taxe dienen kann. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, daß die Leistungsfähigkeit der Arbeitspferde nicht Jahre hindurch gleichbleibt und dann plötzlich völlig erlischt, sondern, daß sie erst langsam, dann schneller nachläßt. Der Schlachtwert der alten Pferde spielt nur theoretisch eine Rolle, da er im Vergleich zu den Fehlergrenzen der Taxe kaum in die Wagschale fällt. — Bei wertvollen Zuchttieren kann übrigens die Wertsbewegung in den verschiedenen Altersstadien eine andere sein. Zuchthengste z. B. erreichen oft erst ihren Höchstwert, wenn sich durch ihre Nachkommen die Kraft ihrer Vererbung herausgestellt hat. Umgekehrt fällt der Wert von Zuchttieren sehr schnell, wenn sich die Nachzucht als wenig brauchbar herausstellt. Das Nähere hierüber fällt jedoch in die landwirtschaftliche Tierzuchtlehre hinein.

Die Taxation der Geflügelbestände macht in der Regel keinerlei Schwierigkeiten, wenn man auf dem Fleischgeflügelmarkte Bescheid weiß. Der dortige Preis für mageres Geflügel abzüglich der Verkaufsunkosten und des Zwischenhändlerverdienstes hat im allgemeinen für die Taxe des Nutzgeflügels maßgebend zu sein. Bei Enten und Hühnern werden die Federn gewöhnlich gegen die Kosten des Rupfens aufgerechnet, und Gänse werden ja auch in den Federn genügend gehandelt. Feinerem Rassegeflügel bei einer Pachtübergabetaxe einen höheren Taxwert zuzubilligen, ist in der Regel nicht zu empfehlen, da solches mehr den Charakter einer Liebhaberei hat. Man muß dem abziehenden Pächter dann aber billigerweise das Recht zugestehen, sein Geflügel mitzunehmen oder an andere Liebhaber zu verkaufen. Zu den Kaufreflektanten kann der anziehende Pächter natürlich auch gehören [1]).

[1]) Es kann zweckmäßig sein, in den Pachtvertrag auch Bestimmungen darüber aufzunehmen, daß der Pächter die Zuchten anderer wertvoller Haustiere bei der

Dort wo Fischgewässer in größerem Umfange vorhanden sind, macht beim Pachtverhältnis, welches nicht nur die Fischerei, sondern den ganzen Gutsbetrieb umfaßt, die Taxation der Fischbestände bisweilen Schwierigkeiten. Bei nicht ablaßbaren Seen hat man die Sache so zu betrachten, daß die Fischbestände ein eiserner Gutsbestandteil sind, von welchem dem Pächter nur die Überschüsse an Zuwachs soweit zustehen, wie er sie den Gewässern entnimmt und nach Maßgabe der besonderen diesbezüglichen Pachtvertragsbestimmungen entnehmen darf. Diese Bestände gehen also ohne Berechnung aus der Berechtigung eines Pächters in die des anderen über. Anders bei den ablaßbaren Fischteichen, deren Besatz zu den Viehbeständen zu rechnen ist. Dieser Besatz muß völliges Eigentum des Pächters der Fischteiche sein, wenn überhaupt eine ersprießliche Nutzung der letzteren möglich sein soll. Bei einer Übergabe an einen anziehenden Pächter müssen die Fischbestände daher auch — abgesehen von der marktfertigen Ware — in dessen Besitz übergehen. Da man sie aber zur Zeit der Übergabe der Pacht nicht aus dem Wasser holen, wiegen und zählen kann, so muß man hier einen anderen Weg gehen. Dieser kann zunächst darin bestehen, daß man die Besatzziffern der Teiche zugrunde legt, desgleichen die bisherigen Erfahrungen über einen normalen Zuwachs während eines Sommers. Der neue Pächter übernimmt dann gewissermaßen einerseits das Risiko der Fischverluste vom alten Pächter mit, und andererseits auch die Gewinnchancen eines mehr als mittleren Zuwachses. Über die Verteilung des zugrunde gelegten normalen Zuwachses an Fischfleisch auf die Pachtzeit des abgebenden und des anziehenden Pächters (oder Besitzers) muß dann eine besondere Rechnung aufgestellt werden, die sich nicht ohne weiteres nach dem Zeitraum richten darf, der auf beide entfällt, sondern nach dem Anteil beider an der Hauptabwachsperiode der Fische. Die hauptsächlich in Frage kommenden Teichfische, „die Karpfen“, wachsen bekanntlich nur in der wärmeren Jahreszeit. Bei einer Übernahme am 1. Juli würde demnach etwa der halbe Zuwachs des Jahres auf den abziehenden, der halbe auf den anziehenden Pächter entfallen, weil Mai, Juni, Juli, August die Hauptwachsmonate sind. Es hat eine solche Übernahme und Taxe der Fischbestände und ihrer Erträgnisse jedoch auch ihre Schattenseiten und ist demnach nur dort zu empfehlen, wo eine sofortige endgültige Auseinandersetzung der Parteien unbedingtes Erfordernis ist. Namentlich spielt hier die Frage der Qualität der Besatzfische eine Rolle, die man nach dem Besatzregister nicht kontrollieren kann. Auch ist der Übernehmende bezüglich Gewichts-

---

späteren Pachtrückgabe mitzunehmen oder anderweit zu verkaufen berechtigt ist. Man erreicht dadurch, daß auch noch Züchter unter den Pachtreflektanten erscheinen können.

und Stückzahlangaben dem Abziehenden gänzlich ausgeliefert, da er kein Mittel hat, diese Angaben weder sofort noch später genauer zu kontrollieren. Fehlbestände bei der Abfischung können ihre Ursache auch in Otterschaden, Diebstählen u. a. m. haben. Zweckmäßiger ist es deshalb, die Pachtzeit von Fischteichen immer mit den Abwachsperioden auslaufen zu lassen, so daß die Übergabe zur Zeit der Abfischung erfolgen kann. Wenigstens empfiehlt sich dies überall dort, wo neben dem eigentlichen landwirtschaftlichen Betriebe eine umfangreichere Teichwirtschaft gegeben ist. Die relativ leichte Beaufsichtigung der Fischteiche und der geringe Arbeitsbedarf für dieselben bis zur Abfischung erleichtern dies erheblich. Bei der Abfischung findet dann am besten auch die Übergabe der Fischereigerätschaften statt.

Damit ist das Wesentlichste über die Taxation des lebenden Inventars gesagt. Hervorgehoben muß noch werden, daß auch hier die Ausführung der Taxe für alle Taxzwecke, rein prinzipiell betrachtet, in gleicher Weise zu erfolgen hat, daß aber auch hier gerade wie beim toten Inventar beim Gutsankauf meist schematischer verfahren werden kann. Besondere Erwähnung verdient schließlich die Taxe für Entschädigung von Vieh, welches an Viehseuchen gefallen ist. Bei dieser kommt es darauf an, den Wert festzusetzen, den das gefallene Vieh vor Ausbruch der Krankheit oder vor Eintritt eines Unglücksfalles hatte, und sofern es sich nicht um Seuchen handelt, für deren Folgen der Staat Entschädigung zahlt, sondern um Entschädigungsansprüche an private Versicherungsgesellschaften, so ist insbesondere die Frage zu beantworten, ob der versicherte Wert auch dem wirklichen Werte einigermaßen entsprochen hat.

Im allgemeinen sind bei solchen Taxen gefallener Tiere dieselben Gesichtspunkte maßgebend, wie bei den Taxen lebender Tiere; diese Taxen sind nur durch den Umstand erschwert, daß man es dem toten Tiere nicht immer leicht ansehen kann, welchen Wert es im Leben hatte. Dies trifft besonders bei Pferden und unter diesen wieder besonders bei wertvollen Zuchttieren zu. Aus diesem Grunde muß man verlangen, daß Versicherungsgesellschaften, welche wertvolle Zuchttiere in die Versicherung aufnehmen, sich schon bei der Aufnahme genau über den Wert der Tiere unterrichten. Haben sie dies aber getan und die Tiere einmal aufgenommen, so sind sie im Verlustfalle auch zum Ersatz des versicherten Wertes bis zu dem statutenmäßig festgesetzten Wertsanteil pflichtig zu machen. Dem Taxator bleibt dann nur übrig zu konstatieren, ob nicht schon vor Ausbruch der Krankheit oder des den Tod bedingenden Unglücksfalles Momente wirksam gewesen sind, welche den Wert der Tiere wesentlich beeinträchtigt haben. Ich denke dabei z. B. an einen Fall, wo ein als Zuchthengst versichertes Tier, das an Brustseuche eingegangen war,

noch als Zuchttier entschädigt werden sollte, trotzdem es schon seit einem Jahre nicht mehr sprungfähig gewesen.

Von dem zu entschädigenden Werte der gefallenen Tiere ist der Wert des Kadavers abzuziehen, soweit letzterer nicht im Augenblick des Krepierens in den Besitz des Abdeckers übergeht, wie dies z. B. in der Provinz Brandenburg alten Umfanges für alles inkurable Vieh, ausgenommen Schafe und Geflügel zutrifft.

4. Die Taxation der Vorräte oder des Vorratsinventars.

a) Allgemeines[1]).

Einen wesentlichen Anteil am Werte der Landgüter nehmen in den meisten Fällen auch die Vorräte, oft auch Wirtschaftsvorräte oder Vorratsinventar genannt, ein.

Hierher gehören zunächst alle Ernteprodukte, sobald sie vom Boden getrennt sind, wie geschnittenes Getreide, das beim Erdrusche desselben gewonnene Korn und Stroh, ferner Heu, eingeerntete Hackfrüchte, geschlagenes Holz und Ähnliches mehr. In zweiter Linie hat man zu den Wirtschaftsvorräten auch alle Produkte zu rechnen, welche aus den vom Boden getrennten Ernteerzeugnissen innerhalb eines Gutsbetriebes hergestellt sind, und zwar soweit und solange sie noch nicht veräußert oder innerhalb des Betriebes zur Unterhaltung und Erneuerung der Inventarbestände verwandt worden sind. So z. B. sind Milch, Butter, Käse, Spiritus, Schlempe, Stalldünger als Wirtschaftsvorräte anzusprechen, während das als Dachstroh bereits verwandte Stroh und das zu Gebäuden bereits verarbeitete Holz den Charakter von Wirtschaftsvorräten wieder verloren und dafür den Charakter des Gebäudekapitals angenommen haben.

Drittens gehören zu den Wirtschaftsvorräten alle zugekauften Futtermittel, Düngemittel, Brennmaterialien, Schmiermaterialien, so-

---

[1]) Über die Vorräte des landwirtschaftlichen Betriebes im allgemeinen und über die Feldvorräte im besonderen hat die landwirtschaftliche Betriebslehre bislang so chaotische und größtenteils weltfremde Lehren verbreitet, daß es zur Gewinnung fester Grundlagen für die Taxation unvermeidlich ist, die wesentlichsten einschlagenden betriebswissenschaftlichen Gesichtspunkte hier klarzustellen. In bezug auf weitere Einzelheiten kann ich auf eine bei mir in meiner Breslauer Dozentenzeit angefertigte Doktorarbeit von Joachim E. Frank, „Untersuchungen über den Begriff des umlaufenden Betriebskapitals“, Berlin 1906, Paul Parey (Breslauer Mitteilungen) verweisen. In dieser Arbeit wird zum ersten Male gegen den üblichen Begriff des umlaufenden Betriebskapitals polemisiert und der Nachweis erbracht, daß dieser unhaltbar und unverwendbar ist. Neuerdings haben sich dieser Auffassung auch viele hervorragende Lehrer der landwirtschaftlichen Betriebslehre, wie mein Nachfolger in Bonn, Herr Professer Dr. Th. Brinkmann, der verdienstvolle Leiter des schweizerischen Bauernsekretariates in Brugg, Herr Professor Dr. Laur in Zürich u. a. m. angeschlossen.

lange sie noch nicht verwandt sind. Da ferner alle diese unter 1 bis 3 genannten Vorräte gewöhnlich unter Dach und Fach gebracht und auf dem Wirtschaftshofe aufbewahrt werden, kann man sie auch unter dem Namen Hofvorräte, genauer Hof- und Feldscheunenvorräte, zusammenfassen. Zu ihnen würden dann auch alle in Mieten und Diemen untergebrachten Vorräte zu zählen sein.

Charakteristisch für alle diese Hofvorräte ist, daß sie in der Regel nur einmal verwandt werden können und bei dieser Verwendung die Form wechseln, also selbst verschwinden, „verbraucht“ werden. So z. B. wird das verkaufte Getreide in Geld, das verfütterte Heu in tierische Produkte, die verbrannten Kartoffeln in Spiritus und Schlempe, das verbrauchte Holz in Baulichkeiten oder Gerätschaften u. a. m. umgewandelt und selbst dabei verbraucht. Im Gegensatz hierzu stehen die Gebäude, Geräte, Maschinen, welche einem wiederholten Gebrauche und dabei erst einem allmählichen Verbrauche unterliegen [1]). Eine besondere Stellung nimmt das sogenannte Feldinventar ein, das man im weiteren Sinne des Wortes auch zu den Vorräten zu rechnen hat. Man versteht darunter die im Felde befindliche Bestellung, also alle Werte, die zwecks Gewinnung der nächsten Ernte dem Ackerboden einverleibt werden, wie z. B. Saatgut, Kunstdünger, Gründünger, Stalldünger und vor allem Arbeitsaufwendungen. Es steht dieses Feldinventar in einem ähnlichen Gegensatze zu den auf dem Ackerboden durchgeführten Meliorationsanlagen (Drainagen, Grabenanlagen, Teichwällen usw.), wie es die Hofvorräte zu den Geräten, Maschinen, Viehbeständen und Gebäuden tun. Die Meliorationsanlagen der Acker-ländereien sollen der Gewinnung vieler Ernten dienen, die Aufwendungen an Feldinventar aber zielen zunächst immer auf die Gewinnung der nächsten Ernte ab. Darum wiederholen sie sich auch alljährlich. Allerdings dient der in einem Jahre aufgewandte Dünger nicht nur der Ernte eines Jahres. Anderseits werden aber auch Dungreste früherer Jahre mitverbraucht, so daß die jährlichen Dungaufwendungen durchaus den Charakter von Unterhaltungskosten eines bereits vorhandenen Dungkapitals haben. Ähnliches gilt für die dem Boden einverleibten alljährlichen Arbeitsaufwendungen, denn auch sie kommen oft vielen Jahren zugute, während die Jahresernte anderseits auch von den Bestellarbeiten früherer Jahre mitzehrt. Es steckt also in jedem Kulturboden ein Vorrat an Kulturarbeit, der durch die Jahreskulturarbeit erhalten werden muß, ähnlich wie die Drainagereparaturen und Wegebesserungen das in den Drainagen und Wegen

---

[1]) Vgl. hierüber: Th. Frh. v. d. Goltz, Handbuch der landwirtschaftlichen Betriebslehre, vierte Auflage, neu herausgegeben von Prof. Dr. C. von Seelhorst in Göttingen. Berlin 1912. Verlag von Paul Parey.

steckende Anlagekapital unterhalten sollen. Als Feldinventar bezeichnen wir also nur die in einem Jahre zur Unterhaltung der Bodenkultur im Felde gemachten Aufwendungen. Damit ist natürlich nicht gesagt, daß das Feldinventar nicht auch Vermehrungen und Verminderungen im Laufe der Jahre erfahren kann. Läßt man einen Betrieb verwahrlosen, so sinken sämtliche in ihm wirksamen Inventarbestände im Werte und alle Vorräte werden hiervon meistens zuerst betroffen, demnach auch die Feldvorräte. Will man den Kulturzustand eines Gutes heben, so kann das nur derart geschehen, daß man die Inventarbestände desselben vermehrt und das Feldinventar wird dabei besonders betroffen. Weiter ist nun aber besonders wichtig, daß der Bestand an Feldinventar oder Feldvorräten in jedem landwirtschaftlichen Betriebe im Laufe eines Erntejahres seinem Umfange nach einem starken Wechsel unterliegt, und daß dieser im engsten Zusammenhange mit dem Umfange der Hofvorräte steht, sich Feldvorräte und Hofvorräte ihrem Umfange nach zum großen Teile gegenseitig bedingen.

Man macht sich das am besten klar, wenn man einen Betrieb von einer Ernte zur andern verfolgt. Kurz vor der Ernte sind so gut wie keine Hofvorräte mehr vorhanden, dafür haben die Feldvorräte ihr Maximum erreicht. Kurz nach der Ernte ist die Sachlage umgekehrt, dann weisen die Hofvorräte ihren Kulminationspunkt auf. Allmählich werden diese Hofvorräte teils direkt, teils indirekt in zwei wichtige Bestandteile zerlegt, nämlich in Überschüsse (Reinertrag) und in neues Feldinventar. Die Hofvorräte erfahren bei dieser Zerlegung zum Teil vorher noch verschiedenartige Umgestaltungen, so wird z. B. das Heu erst in Milch umgesetzt und aus dem Erlös derselben der Reinertrag abgeschieden oder mit seiner Hilfe Kunstdünger beschafft, der der Bildung von Feldinventar dient. Worauf es nun hier aber besonders ankommt, ist die Tatsache, daß die Bildung von neuen Feldvorräten aus den Hofvorräten im Laufe eines Jahres stufenweise fortschreitet. Die Hofvorräte werden immer weniger und die Feldvorräte immer mehr, bis zu Beginn der neuen Ernte wieder der Punkt erreicht ist, wo die Hofvorräte ihr Minimum, die Feldvorräte ihr Maximum erreicht haben. Zu beachten ist dabei, daß in jedem landwirtschaftlichen Betriebe zu jeder Jahreszeit normalerweise ein bestimmter Bestand an Hofvorräten einerseits und an Feldvorräten anderseits vorhanden sein muß, und daß beide in Wechselbeziehung zueinander stehen. Aus den Hofvorräten müssen die ganzen Wirtschaftskosten für Beschaffung

der neuen Ernte bestritten werden, erst wenn dieses geschehen ist, darf ein Überschuß als Reinertrag abgeführt werden. Aus den Hofvorräten muß der Stalldünger gewonnen werden, der als teilweiser Ersatz der für die letzte Ernte verbrauchten Dungkraft zu dienen hat u. a. m.

Jeder Betrieb muß normalerweise also soviel Hofvorräte aufweisen, daß alle nötigen Naturalien und alle nötigen baren Geldmittel bis zum beginnenden Verkauf der neuen Ernte aus diesen Hofvorräten gewonnen werden und alle Inventarbestände des Betriebes, die bei Gewinnung der neuen Ernte mitwirken, ordnungsgemäß unterhalten werden können. Je weniger Feldvorräte also zu einer bestimmten Jahreszeit in einem Betriebe vorhanden sind, desto mehr Hofvorräte müssen dafür da sein. Reichen die Hofvorräte nicht aus, um ohne Geldzuschüsse die Zeit der Geldbeschaffung aus der neuen Ernte zu erreichen, so ist der Betrieb unvollständig; man muß demnach noch eine Geldreserve haben, um damit das Loch zustopfen zu können. Unter Umständen sind es sehr erhebliche Werte, die hierbei in Frage kommen. Wird ein landwirtschaftlicher Betrieb kurz nach der Ernte ausgeräumt, d. h. werden alle Erntevorräte abgedroschen, Korn und Stroh, sowie Heu, Hackfrüchte usw. verkauft, so sind es sehr große Geldsummen, die man braucht, um den Betrieb bis zur neuen Ernte hinzubringen, ein normales Feldinventar in ihm zu beschaffen. Diese Summen übertreffen die laufenden Wirtschaftskosten eines Jahres in der Regel um ein erhebliches, weil der Rückkauf von Rauhfutter oder der zeitweilige Verkauf eines Teils der Viehbestände mit Verlusten verbunden ist. Es kann daher auch keinem Zweifel unterliegen, daß der jeweilige Umfang und Zustand der Wirtschaftsvorräte für jede Gutstaxe von besonderer Bedeutung ist, sowohl für die An- und Verkaufstaxe, als auch für die Er- und Verpachtungstaxe.

Weiter ergibt sich aus dem Gesagten, daß man die Hofvorräte nicht unabhängig von den Feldvorräten betrachten darf, und daß wir im landwirtschaftlichen Betriebe es nicht nur mit Naturalvorräten zu tun haben, sondern auch mit Vorräten an geleisteten Arbeiten, welche sich zum Teil mit den Naturalvorräten ergänzen.

Die Erntevorräte werden eben zum großen Teile im Laufe des Jahres in Arbeitsvorräte umgewandelt, so z. B. das Futter der Zugtiere, die Deputate der Leute, der als Barlohn verwandte Erlös von veräußerten Wirtschaftserzeugnissen u. a. m. Als solche Arbeitsvorräte sind auch nicht nur die Bestellungsarbeiten auf dem Ackerlande anzusehen, sondern auch Unterhaltungsarbeiten der Gräben, Wege usw. Bei Einschätzung der Wirtschaftsvorräte im weiteren

Sinne des Wortes ist also der ganze derzeitige Kulturzustand eines Gutes in Betracht zu ziehen.

b) Die Taxation der Wirtschaftsvorräte bei Pachtübergaben.

Jeder Verpächter hat ein Interesse daran, daß das zu verpachtende Landgut während der Pachtzeit nicht verschlechtert wird. Fast alle Bestimmungen der Pachtverträge laufen darauf hinaus, hierfür Sorge zu tragen, ohne dabei den Pächter in seiner Bewegungsfreiheit so zu beengen, daß ihm die Reinertragsgewinnung wesentlich erschwert wird. — Diejenigen Gutsbestandteile, bei denen die Gefahr einer Verschlechterung eine sehr große oder, wo die Kontrolle darüber, ob die Gegenstände besser oder schlechter geworden sind, schwer ist, verkauft man am besten an den Pächter, dies wenigstens dann, wenn es sich um bewegliche Gegenstände handelt. In diesen Fällen ist dann auch eine Festsetzung des Kaufpreises, also eine Taxe nötig. Ferner müssen, da es sich nicht um einen wahlweisen Kauf, sondern um einen Zwangskauf handelt, unparteiische Leute die Kaufpreise für Übernahme dieser Gutsinventarstücke bestimmen. Aus diesen Gründen ist man dazu gekommen, das ganze Geschäft des Inventarkaufes dem Verkäufer und Käufer zu entziehen und einer unparteiischen oder doch unparteiisch sein sollenden Taxkommission zu übertragen. In erster Linie sind beim Pachtverhältnis Vieh, Geräte und Maschinen dem Ankauf durch den Pächter zu überweisen, da bei ihnen die Kontrolle der Qualität besonders schwer ist. Diese Dinge müssen demnach notwendigerweise bei der Pachtübergabetaxe auch taxiert werden. — Wie aber liegt die Sache nun bei den Vorräten, sind auch sie dem Pächter käuflich zu überweisen und deshalb bei der Pachtübergabetaxe einer Werttaxe zu unterwerfen? In der Regel ist diese Frage bejaht worden und man war dann naturgemäß gezwungen, auch Taxverfahren für eine solche Werttaxe ausfindig zu machen.

Trotzdem liegt die Möglichkeit vor, daß man die Wirtschaftsvorräte dem Pächter nur als eisernes Inventar verpachtet, also ebenso behandelt wie den Grund und Boden und die Gebäude. Wenn dies geht, so braucht am Schluß der Pachtzeit nur kontrolliert zu werden, ob und wie weit der Pächter seinen Verpflichtungen, Vorräte zurückzuliefern, nachgekommen ist oder nicht. Gegebenenfalls kann man ihm für Unterlassungen Bußen auferlegen oder für Mehrleistungen Prämien bewilligen. Faktisch ist das der einzige Weg, welcher wirklich die Gewähr leistet, daß der Pächter das Pachtobjekt nicht zum Schaden des Verpächters nutzt und der obendrein unüberwindliche Schwierigkeiten bei der Pachtübergabe vermeiden läßt. Man beweist dies am besten, wenn man die Konsequenzen einer käuflichen Erwerbung der Wirtschaftsvorräte etwas genauer betrachtet. Werden

z. B. dem Pächter beim Pachtantritt Stallmist auf der Düngerstätte, Heu und Stroh in den Scheuern käuflich überlassen, und wird ihm dafür beim Ablauf der Pacht zugestanden, die gleichen, dann vorhandenen Vorräte zum Taxpreise oder einem ein für allemal festgesetzten Preise zurückzugeben, so geht sein Interesse notwendigerweise dahin, zur Zeit der Pachtrückgabe möglichst viel Dünger auf der Dungstätte und möglichst viel Stroh und Heu in den Scheuern zu haben. Ist auch der Preis ein für allemal fixiert, so kommt es obendrein auf die Qualität der zurückzuliefernden Naturalien nicht besonders an. Nun ist aber der Vorrat an Stalldünger, der sich zur Zeit der Pachtrückgabe gerade auf der Düngerstätte befindet, durchaus kein brauchbarer Maßstab dafür, wie der Boden seitens des Pächters in Dungkraft gehalten ist. Ja, ein großer Dungvorrat ist nur ein Beweis dafür, daß der Dünger lange nicht ausgefahren ist, daß Pächter sich also mit seinen Arbeiten eventuell im Rückstande befindet. Er bekommt diese Rückständigkeit aber bei dem in Rede stehenden Verfahren obendrein gut bezahlt. Ähnlich ist die Sachlage beim Vorhandensein großer Strohvorräte. Diese beweisen oftmals nichts als daß der Pächter wenig Stroh verstreut hat. Er kann trotzdem aber Dünger auf der Dungstätte haben, denn er hat die Möglichkeit, Stroh und Dünger vom Vorjahr überliegen zu lassen, um ersteres erst im letzten Pachtjahre zu verstreuen, letzteren dann erst auszufahren, also auf diese Weise bei der Pachtrückgabe viel Stroh und viel Dünger gleichzeitig verkaufen zu können. Die käufliche Überweisung der Wirtschaftsvorräte an den Pächter beim Pachtantritt und käufliche Rücknahme derselben beim Pachtablauf stellt also durchaus kein Mittel vor, welches dem Verpächter eine genügende Düngerproduktion während der Pachtzeit und besonders in den letzten Pachtjahren sicherstellen könnte. Diese Sicherung muß vielmehr auf ganz andere Weise erstrebt werden, so namentlich durch Bestimmungen über den Umfang der vom Pächter während der ganzen Pachtdauer und besonders in den letzten Pachtjahren zu haltenden Viehbestände. Diese garantieren in erster Linie für eine bestimmte Düngerproduktion und damit auch Futter- und Streustrohverwendung. Ergänzend hinzukommen muß dann ein Stroh- und Heuverkaufsverbot für die beiden letzten Pachtjahre oder doch das letzte Pachtjahr. Geschieht dies, dann kann zugleich jede Taxe der Rauhfuttervorräte unterbleiben. Die ganze Stroh- und Heuernte muß dann der Düngerproduktion oder in natura dem neuen Pächter bzw. dem zurücknehmenden Verpächter zugute kommen. Um aber auch einer Streustrohverschwendung seitens des abziehenden Pächters im letzten Pachtjahre vorzubeugen, muß man einen zurückzugebenden Minimalbestand an Stroh vorschreiben. Die

Gefahr einer Futterverschwendung beim Heu ist bei Übergabe am 1. Juli gering. Ähnlich liegt die Sache auch beim Feldinventar. Keinenfalls sind hier die Saaten im Felde dem anziehenden Pächter käuflich zu übergeben und beim Pachtablauf von ihm käuflich zurückzugeben, sondern es ist nur dafür zu sorgen, daß zur Zeit des Pachtablaufes alle Feldarbeiten ordnungsmäßig gefördert sind. Dabei sind für Unterlassungen Bußen vorzusehen, für Mehrleistungen Prämien im Pachtvertrage auszumachen, die jedoch durchaus nicht mit Taxen verwechselt werden dürfen.

Nicht nur das eigentliche Saateninventar ist aber so zu behandeln, sondern auch der Bestand an sonstigen Arbeitsvorräten im Felde und auf Wiesen und Weiden. — Ob die Gräben ordnungsmäßig geräumt und die Wege durch den Pächter ordnungsmäßig unterhalten sind, ist für den Verpächter ebenso wichtig, wie die Frage der Unterhaltung des Saateninventars auf den Feldern. Nirgend sind hier aber Werttaxen des vorhandenen Feldinventars nötig. Solche würden auch auf ganz unüberwindliche Schwierigkeiten stoßen, weil sie eine Trennung der Werte des nackten Bodens vom Werte des Feldinventars erfordern würden. Eine solche ist aber auch nicht einmal annähernd genau möglich. — Was wir beim Pachtverhältnis bezüglich der Wirtschaftsvorräte brauchen, sind nicht Werttaxen, sondern ist eine Kontrolle dieser Vorräte nach Art und Umfang, zwecks Beurteilung der Wirtschaftsführung des Pächters.

Eine Bewertung von Vorräten brauchen wir beim Pachtverhältnis nur für die zum Verkauf bereitstehenden Ernteerzeugnisse, also diejenigen Produkte, welche der Pächter schon hätte verkaufen können und dürfen, die er also nicht gepachtet, sondern als Überschuß des Betriebes erworben hat. Für Bewertung dieser Vorräte kommt aber allein der bei Verkauf erzielbare Erlös in Frage.

Man muß also nur die Pachtverträge zweckentsprechend abfassen, dann läßt sich auch eine Pachtübergabetaxe befriedigend durchführen. Bezüglich der Umfangsfeststellung der Wirtschaftsvorräte für eine Pachtübergabetaxe ist aber Folgendes zu sagen:

Eine solche ist bei den Schüttbodenvorräten, Körnern und Hülsenfrüchten, Ölfrüchten usw. meistens eine ziemlich zeitraubende Sache, wenn man die ganzen Haufen durchmessen oder durchwiegen lassen will. Hat man nicht zuverlässige Hilfskräfte, die dies besorgen, so macht man zur Feststellung des Hektolitergewichtes Stichproben, indem man den Inhalt eines Hohlmaßes von jedem Getreidehaufen

wiegt. Die Menge kann dann annähernd genau dadurch festgestellt werden, daß man die einzelnen Vorräte in rechtwinklige Haufen mit gleicher Höhe der Schüttung und gleicher Böschung bringt. Mit Hilfe einer Maßlatte läßt sich der Kubikinhalt dann so genau bestimmen, daß die Angaben der Wirtschaftsregister dadurch überschläglich kontrolliert werden können. Ähnlich wird bei den Vorräten an Kartoffeln und Rüben verfahren, sofern die Übergabe ausnahmsweise zu einer Zeit erfolgen sollte, wo hiervon größere Mengen im Betriebe vorhanden sind. Für den Kubikmeter kann man als Durchschnittsgewicht dann annehmen:

bei Kartoffeln .	12½—14½ Zentner,
„ Rüben . .	13½—15½ „
„ Wasserrüben	11½—12½ „

Auch die Kontrolle der Rauhfuttervorräte erfolgt, soweit eine solche nach den Pachtvertragsbestimmungen nötig ist, nach dem Kubikinhalte. Zur Feststellung desselben bedient man sich einer Maßlatte mit Meterkerben.

Als durchschnittliches Gewicht eines Kubikmeters kann man aber nach Krämer und Schmitter annehmen:

gutes Wiesenheu	130—160 Pfund,
geringes Wiesenheu	100—130 „
Grummet	140—170 „
Klee-, Luzerne- u. Esparsetteheu	150—180 „
dto. gebunden	170—180 „
Winterstroh	100—120 „
Hülsenfruchtstroh	90 – 110 „
Strohhäcksel	180—200 „
Getreidespreu	400—500 „

Das Gewicht schwankt allerdings je nach Qualität und Lagerhöhe und Lagerzeit erheblich und steigt im allgemeinen mit letzteren. Zu berücksichtigen ist ferner, daß Rauhfutterstoffe im Dachraum gewöhnlich beim Einbansen nicht festgetreten werden können, so daß hier pro Kubikmeter ca. 30 % weniger zu rechnen sind.

Der Umfang des Feldinventars ist, wie bei den allgemeinen Erörterungen dieses Abschnittes bereits auseinandergesetzt, nach den für die Feldbestellung erforderlichen Arbeiten, Saatgut- und Düngeraufwendungen zu kontrollieren. Für ein im Vergleich zu den Pachtvertragsbestimmungen ermitteltes Weniger sind Bußen, für ein Mehr Vergütungen zu berechnen. Den Kunstdünger scheidet man dabei am besten dadurch ganz aus, daß vertragsmäßig festgesetzt wird, daß dem abziehenden Pächter nur das vergütet wird, was im letzten Pachtjahre im Einverständnis mit dem Pachtnachfolger auf-

gewandt wurde und durch Rechnungen belegt werden kann. Zu empfehlen ist auch eine Bestimmung im Pachtvertrage, daß eine Aufsicht des Pachtnachfolgers bei der Bestellung zulässig ist. Diese hat sich dann auch auf die Qualität des Saatgutes zu erstrecken, eventuell muß der Pachtnachfolger das Recht haben, das Saatgut dem Pächter gegen Anrechnung des Marktpreises gewöhnlicher Verkaufsware zu liefern. Im übrigen wird dem abziehenden Pächter alles Saatgut für Superbestellung mit dem Marktpreis zur Zeit der Saatbestellung vergütet, und ebenso alles Saatgut für Minusbestellung zur Last geschrieben. Die Vergütungen für die für eine Superbestellung geleisteten Arbeiten werden zweckmäßigerweise von vornherein im Pachtvertrage festgelegt, so für Pflugfurchen, Eggenstriche, Walzenstriche u. a. m. Diese Vergütungen sind aber mäßig zu bemessen, damit sie nicht zu einem Anreiz werden, das vorgeschriebene Maß von Feldbestellung weniger sorgfältig auszuführen. Sie sollen nur dann zu einer Mehrbestellung führen, wenn sich eine solche nach Maßgabe der Witterungsverhältnisse mit den vorhandenen Arbeitskräften zu deren Beschäftigung leicht ausführen läßt. Anders bei einem eventuellen Minus an Feldbestellung gegenüber dem vorgeschriebenen Soll des Pachtvertrages. Für ein solches Minus müssen Bußen festgesetzt werden, welche den Pächter veranlassen, dieses Soll möglichst innezuhalten; Bußen, die am besten mit der Größe der Abweichung von diesem Soll progressiv steigen. Um das nicht zu einer Härte gegen den Pächter werden zu lassen, kann man demselben bis zu einem gewissen Grade eine Kompensation der Mehrbestellung einer Frucht gegen eine Minderbestellung bei einer anderen ähnlichen Frucht zugestehen. Wie hoch aber die Sätze für die einzelnen bei einer Mehr- oder Minderbestellung zu verrechnenden Arbeiten anzunehmen sind, das muß sich nach den örtlichen Verhältnissen und besonders nach dem Zustande der Wirtschaft richten, in dem der anziehende Pächter sie übernimmt. Eine devastierte Wirtschaft muß hier — sofern sie verpachtet wird — ganz anders behandelt werden als eine in hoher Kultur befindliche. Ähnlich wie mit den einzelnen Bestellarbeiten steht es mit den Arbeiten, welche sonst im Felde zu leisten sind, wie z. B. Gräbenunterhaltung, Wegeunterhaltung; auch hier müssen die Bestimmungen des Pachtvertrages eine sichere Richtschnur für die Pachtübergabetaxe gewähren, indem einerseits Bestand und Zustand der Gräben usw. kontrollierbar verzeichnet werden, anderseits angegeben wird, welche Bußen den Pächter bei Unterlassungen treffen.

Auf diese Weise erledigen sich auch diese scheinbar schwierigen Fragen der Taxe des Feldinventars für alle Pachtübergabetaxen.

Nicht unerwähnt darf hier allerdings bleiben, daß selbst die bloße

Feststellung der Unterlassungssünden eines Pächters ein Ding ist, welches niemals genau durchgeführt werden kann, und auch der geschickteste Pachtvertrag kann es nicht hindern, daß eine minder gute Wirtschaftsweise das Pachtobjekt schädigt, ohne daß man den Pächter dafür voll fassen kann. Das wird einem am ehesten klar, wenn man an die Verunkrautung der Felder denkt. Was kommen bei der Frage einer steigenden oder fallenden Verunkrautung und Bodenbearbeitung für Werte in Betracht im Vergleich zu einigen nicht geräumten Gräben, einigen nicht abgelieferten Zentnern Stroh oder Heu oder einigen Morgen Mehrbestellung oder Minderbestellung? Letztere sind im Vergleich zu ersteren nur Bagatellen. Das beste Schutzmittel gegen eine Vernachlässigung des Pachtobjektes ist eben immer noch die Wahl eines tüchtigen, kapitalkräftigen Pächters, der sein Pachtobjekt im eigensten Interesse hochbringt und in Kultur erhält. Niemals aber ist es ein sogenannter Zangenvertrag mit tausend Spitzfindigkeiten. Solche Verträge bewirken das Gegenteil von dem, was sie sollen. Sie halten tüchtige Pächter von der Pacht ab, und gegen die Verwahrlosung des Pachtobjektes in der Hand untüchtiger und kapitalschwacher Pächter ist kein Kraut gewachsen, das den Verpächter schadlos halten könnte.

Besondere Erwähnung verdienen hier auch die ungedroschenen Körnerfrüchte. Regel ist es, daß solche zur Zeit einer Pachtübergabe am 1. Juli nicht vorhanden sind. Auch bei einer Übergabe am 1. April sieht der abziehende Pächter in der Regel zu, daß sein Getreide bis dahin abgedroschen ist. Anderenfalls kommt er leicht in den Verdacht, daß seine Vorräte beim Drusch schlecht lohnen oder, wie man gewöhnlich sagt, schlecht schütten und wird ihm der Körnerertrag derselben alsdann seitens des Taxators nur niedrig angerechnet. Demzufolge empfiehlt es sich auch dort, wo ausnahmsweise infolge Todesfall oder aus einem anderen Grunde eine Übernahme zur Winterszeit erfolgen muß, schleunigst einen Ausdrusch aller Getreidevorräte vorzunehmen. Heute, wo Mietsmaschinen überall zu haben sind, kann höchstens Arbeitermangel bis zur Wiederkehr der Wanderarbeiter dies einmal hindern. In diesem Falle läßt man den Betrieb am besten bis zu dieser Zeit auf alte Rechnung weiterführen.

c) Die Taxation der Wirtschaftsvorräte beim An- und Verkauf von Landgütern.

Wie bei den allgemeinen Betrachtungen über die Wirtschaftsvorräte auseinandergesetzt wurde, umfassen die Hof- und Feldvorräte einen wesentlichen Teil des Wertes der Landgüter. Ihr jeweiliger Umfang und Zustand muß daher für das Ergebnis einer Gutstaxe von

einschneidender Bedeutung sein. Auch hier dürfen aber Hofvorräte und Feldvorräte nicht voneinander losgelöst betrachtet werden, sondern müssen in ihrer Abhängigkeit voneinander erkannt und in ihren Beziehungen zum ganzen Wirtschafsbetriebe betrachtet werden. Es muß dabei der Bestand an Hofvorräten und an barem Gelde dem gegenübergestellt werden, was beim Feldinventar bis zur neuen Ernte noch zu schaffen ist. Außerdem sind die Hofvorräte und die vorhandenen oder durch erstere beschaffbaren Barmittel zu vergleichen mit dem Bedarfe, den die Inventarbestände bis zur neuen Ernte noch veranlassen. Besonders kommt dabei der Bedarf an Futtermitteln für die vorhandenen Viehbestände in Frage; aber auch Düngemittel, Saatgut, Mittel zur Ergänzung der Viehbestände, zur Unterhaltung der Geräte, Maschinen, Gebäude, sämtliche Löhne u. a. m. sind dabei wichtig [1]).

Was an diesen Wirtschaftsbedürfnissen bis zum beginnenden Verkauf der neuen Ernte aus den Hofvorräten nicht gedeckt werden kann, muß der Landwirt bei der Gutsübernahme an Vermögen noch zur Verfügung haben; um diesen Betrag muß er also das Gut niedriger schätzen im Vergleich zur Übernahme desselben zur Zeit der Ernte oder mit ausreichenden Inventarbeständen.

Jede Gutsankaufstaxe erfordert also eine Kalkulation über den Geldbedarf für die Zeit zwischen Übernahme und Ernte, bei welcher der Bestand an Hof- und Feldvorräten die wichtigsten Unterlagen abzugeben hat.

Bei dieser Kalkulation handelt es sich aber ausschließlich um Verwendung vorhandener und Preise zuzukaufender Naturalien, um Preise zu veräußernder Ernteprodukte oder um Preise für die noch erforderlichen verschiedenartigen Bedarfsartikel. Niemals aber sind anderweite Bewertungen nötig, niemals kommt z. B. die Notwendigkeit einer Werttaxe für die vorhandenen Heu-, Stroh- und Düngervorräte in Betracht, es sei denn, daß ein Teil derselben als Überschuß veräußert werden müßte, in welchem Falle es sich wieder um erzielbare Preise handeln würde. Auch für das Feldinventar kann es sich beim Gutsankaufe niemals um eine Werttaxe, also um eine Taxe der vorhandenen Saaten handeln. Stets kann nur eine Kostenberechnung für etwa noch zu schaffende Feldvorräte in Betracht kommen. Das vorhandene Feldinventar hat dabei lediglich als Unterlage für Beantwortung der Frage nach dem Fehlenden zu dienen, weiter nichts.

---

[1]) Vgl. die S. 22 erwähnte Arbeit von Dr. Joachim E. Franck.

Der landwirtschaftliche Betrieb ist eben ein organisches Ganzes, das man mit einer Maschinerie vergleichen kann. Ist dieselbe unvollkommen, also reparaturbedürftig, so hat man zunächst die erforderlichen Reparaturkosten zu ermitteln und sich dann zu fragen, was die reparierte Maschine leisten und deshalb im Vergleich zu anderen ähnlichen Maschinen wert sein wird. Unter Berücksichtigung der aufzuwendenden Reparaturkosten läßt sich dann der derzeitige Wert der Maschine taxieren. So allein darf auch der Gutsbetrieb betrachtet werden. Taxen der Wirtschaftsvorräte sind also auch beim Gutsankauf weder nötig noch richtig.

Ähnlich ist die Sachlage auch, wenn es sich nicht um den Ankauf eines einzelnen Gutes, sondern um ein Urteil darüber handelt, wie sehr beim Güterkauf überhaupt ein mehr oder weniger umfangreicher Bestand an Wirtschaftsvorräten die Preise beeinflußt. Will man sich nämlich über die Lage der Kaufpreise der Güter einer Gegend orientieren, so ist es wichtig, sich bei jedem einzelnen Kaufe Rechenschaft darüber zu verschaffen, welche Kosten außer dem Ankaufspreise noch aufzuwenden sind, um den Betrieb auf einen normalen Zustand des Ertrages zu bringen. Je mehr einem das gelingt, desto mehr ist man in der Lage, sich ein Bild von den Güterpreisen in verschiedener wirtschaftlicher Lage, bei verschiedenen Bodenverhältnissen usw. zu machen. Wo hier genauere Anhaltspunkte fehlen, muß man sich eventuell mit Näherungswerten zufrieden geben, Näherungswerten, die einem sagen, wie groß ungefähr die Wertdifferenzen von ähnlichen Betrieben mit sehr vollkommenen, weniger vollkommenen, geringen und ganz verwahrlosten Hof- und Feldvorräten sind.

Auch für die Zwecke der Kredittaxen können solche Anhaltspunkte von Bedeutung sein. Die Hofvorräte und das Feldinventar stellen leicht zerstörbare Wertbestandteile der Güter vor, die bei Gewährung von langfristigem Kredite nicht mit beliehen werden dürfen. Man muß demzufolge wissen, wie groß im allgemeinen der Anteil ist, den dieselben am gesamten Gutswerte ausmachen. Wie der Leser sich nach unseren obigen Ausführungen aber selbst schon gesagt haben wird, kann eine solche Kenntnis ebenfalls lediglich aus der Kenntnis der Kosten heraus entwickelt werden, die aufgewandt werden müssen, um mehr oder weniger verwahrloste oder sehr extensiv bewirtschaftete Güter auf einen normalen Ertragszustand zu bringen. Diese Kosten im Vergleich zum Werte von Gütern, die sich in einem solchen normalen Ertragszustande befinden, haben das Material der Schätzung abzugeben. Um aber die vorhandenen Vorräte in richtiger Weise für die Beurteilung des gegebenen Ertragszustandes bzw. der zur Erreichung eines normalen Ertragszustandes noch aufzuwendenden Mittel

erfassen zu können, sind noch folgende allgemeine Gesichtspunkte zu beachten:

Weiden liefern keine Vorräte in unserem Sinne des Wortes, da ihr Ertrag sofort in lebendes Inventar umgesetzt wird. Weiden sind allerdings im Herbst weniger wert als im Frühjahr, weil der Winter ertraglos ist. Wiesen haben im Verhältnis zum Ackerlande ein geringes Feldinventar, denn Düngung und Kulturarbeiten treten hier im Vergleich zum Acker zurück und der Wert des Rohertrages der Wiesen ist im Vergleich zu dem des Ackerlandes auch geringer. Je größer also der Anteil des Ackerlandes an der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist, desto größer sind die Wertschwankungen, welche ein Gutsbetrieb im Laufe eines Jahres erfährt oder doch erfahren kann, und desto größer ist vor allen Dingen der normale Wertanteil der Hof- und Feldvorräte am gesamten Gutswerte. Bei gleichem Anteile des Ackerlandes an der landwirtschaftlich genutzten Fläche, bei gleichem Boden und in gleicher wirtschaftlicher Lage steigt der Umfang der Hof- und Feldvorräte mit der Betriebsintensität und mit dem Zweckmäßigkeitsgrade der Wirtschaft bei gleicher Intensität.

Stets ist die Sachlage aber derart, daß der Wert aller Ernteprodukte eines Jahres größer ist als die Summe von Hof- und Feldvorräten. Die Ernte wird ja faktisch nicht in wenigen Tagen eingeheimst, sondern im Laufe einer längeren Zeit und während derselben schon zum Teil in Überschüsse und neues Feldinventar umgewandelt.

In der Ernte eines Jahres steckt außer den Wirtschaftskosten, welche der Neubildung von Feldinventar dienen, bekanntlich auch der Reinertrag mit drin. Scheidet man letzteren kurz nach der Ernte aus dem Rohertrage aus, so muß bei Betrieben, die sich in einem mittleren Ertragszustande befinden, genau so viel an Hofvorräten übrig bleiben, als erforderlich ist, die Inventarbestände zu erhalten und eine neue Ernte im Felde zu schaffen. Die Summe der normalen Hof- und Feldgeräte schwankt also zwischen den mittleren Wirtschaftskosten eines Jahres und dem mittleren Ernteertrage desselben.

Auf Einzelheiten werden wir, soweit sie für die Taxationslehre wichtig sind, bei Erörterung der vollen Gutstaxen noch zu sprechen kommen. Im übrigen muß ich auf mein geplantes Lehrbuch der landwirtschaftlichen Betriebslehre verweisen[1]).

---

[1]) Unsere bisherige Betriebslehre steckt bezüglich all dieser Fragen noch sehr in Unklarheiten, so daß ein Verweisen auf diese nicht zulässig erscheint.

d) Die Taxation der Wirtschaftsvorräte für Feuerschadenversicherungen.

Die für den Verkauf produzierten Vorräte des Wirtschaftshofes sind für die Feuerschadenversicherung so zu taxieren wie für Pachtübergaben und Gutsankäufe. Anders bei den eigentlichen Wirtschaftsvorräten, welche zur Fortführung des Betriebes unentbehrlich sind. Verbrennen diese, so entgehen dem Landwirte nicht die Einnahmen, die er aus einem eventuellen Erlöse dieser oder der aus ihnen hergestellten Produkte hätte erzielen können, sondern er ist gezwungen, Ersatz für das Verbrannte zu schaffen, so insbesondere die für die Viehhaltung unentbehrlichen Rauhfuttermittel wieder zu kaufen. Auf das Vorhandensein der eingeernteten Heuvorräte und Strohvorräte ist ja der ganze Fortbestand der Viehhaltung in erster Linie gegründet. Es gäbe nur ein Mittel, um den Ankauf dieser Vorräte von außerhalb entbehrlich zu machen, nämlich ein Verkauf von Vieh, ein Mittel, das gewöhnlich verlustbringender ist als der genannte Ankauf der Futterstoffe. Deshalb muß auch die Versicherung der in Rede stehenden Vorräte so hoch gegriffen werden, daß mit der ausgezahlten Schadensumme möglichst Ersatz geschaffen werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, daß gerade in denjenigen Gegenden, in denen Heu und Stroh noch nicht regelmäßig in größeren Mengen gehandelt werden, die Beschaffung eines solchen Ersatzes oft wesentliche Schwierigkeiten und Kosten verursacht, und zwar deshalb, weil auch die Nachbarn sich mit ihrer Viehhaltung so eingerichtet haben, daß sich ihre ganzen Heu- und Strohvorräte durch dieselbe in günstigster Weise verwerten lassen. Ein teilweiser Verkauf dieser Vorräte hat demnach namentlich in stroh- und heuarmen Jahren mit Notwendigkeit Einschränkungen bei der Fütterung und Stallmistproduktion zur Folge, also Einbußen, die durch Ankäufe von Kraftfutter und Kunstdünger wieder ausgeglichen werden müssen. Für diese Opfer muß der Nachbar, welcher dem durch Feuer geschädigten Landwirte Stroh und Heu abgibt, in dem Preise derselben ein Äquivalent finden.

Auch wenn ein Landwirt, dessen Heu- und Strohvorräte teilweise verbrannten, das Schadengeld nicht dazu verwendet, um solche Vorräte zurück zu kaufen, sondern sich mit schwachem Einstreuen und verstärktem Kraftfutter- und Kunstdüngerankauf durchzuschlagen sucht, darf man die Sache nicht anders betrachten. Insbesondere darf man nicht vergessen, daß die Erträge der Feldfrüchte unter der verminderten Düngerproduktion leiden müssen.

Es ist also durchaus nicht ungerechtfertigt, sondern allein richtig, daß jeder Landwirt seine Heu- und Strohvorräte nach Marktpreisen versichert, theoretisch betrachtet müßte er zu diesen sogar noch die Unkosten des Ankaufes hinzuschlagen.

Bei den ungedroschenen Körnerfrüchten hat er das Stroh nach obigen Gesichtspunkten, die Körner nach dem auf dem Markte voraussichtlich erzielbaren Erlöse abzüglich der Verkaufsunkosten zu versichern. Die Abschätzung des wahrscheinlichen Erdruschergebnisses fällt hier allerdings weit mehr in die Wagschale, als geringe Differenzen bei dem angenommenen Preise des Strohes dies tun. Bei eintretendem Schaden ist daher derjenige Landwirt stets im Vorteile, der bereits autentische Erdruschergebnisse vorlegen kann. Dies natürlich unter der Voraussetzung, daß er nicht zu niedrig versichert hat. Zu niedrig zu versichern ist aber auch deshalb unrichtig, weil der Landwirt neben dem direkten Materialschaden an den verbrannten Gegenständen stets noch indirekte Schädigungen im Wirtschaftsbetriebe erleiden muß, Schädigungen, für welche keine Versicherungsanstalt Ersatz leisten kann, weil es sich hier um schwer schätzbare Dinge handelt. Diese indirekten Schädigungen können aber oft außerordentlich große sein. So z. B. kann, wenn einem Landwirte, welcher Frischmilchverkauf betreibt, die nötigsten Futtermittel verbrennen, seine Milchkundschaft verloren gehen. Verbrennen Ackergeräte, so kann dadurch die Bestellung sehr verzögert werden u. a. m. Soll der Landwirt zu diesen indirekten Schäden auch noch erhebliche Anteile am direkten Materialschaden tragen, dann ist er durch das Unglück zweimal gestraft. Doch das sind schon Dinge, die mit der Taxation der Vorräte nur mittelbar etwas zu tun haben. Zu konstatieren ist hier aber, daß auch die Feuerversicherungstaxe es bei den Wirtschaftsvorräten stets nur mit der Frage des bei Verkauf erzielbaren Erlöses oder des bei Ankauf zu zahlenden Preises von Inventarbeständen zu tun hat. Keinenfalls kommen hierbei noch andere Wertermittelungen in Frage.

e) Die Taxation der Feldvorräte für Hagelschadenversicherung und Hagelschadenentschädigung.

Hagelschadenversicherung und somit Hagelschadentaxe kommen für alle diejenigen Feldfrüchte in Betracht, bei denen einerseits durch Hagel erhebliche Schädigungen hervorgerufen werden können, andererseits diese Schädigungen auch einigermaßen abzuschätzen sind. Zu empfehlen aber ist die Hagelversicherung dort, wo der Landwirt nicht kapitalkräftig genug ist, um das Risiko eines Verhagelns selbst tragen zu können. Im allgemeinen ist dieses Risiko aber um so größer, je kleiner der Grundbesitz ist, je arrondierter die Ackerflächen liegen, je intensiver letztere bewirtschaftet werden und je mehr hagelempfindliche Kulturpflanzen angebaut werden. Bei ausgedehntem Grundbesitze, Gemenglage der Ackerstücke mit Wiese, Wald, Unland, fremdem Eigentum, ausgedehnter Brachhaltung, geringen Aufwendungen an Arbeit, Dünger, Saatgut und starkem Anbau von Futterpflanzen ist

das Risiko einer Verhagelung eines erheblichen Anteils an der Gesamternte gering. Hier wird ein kapitalkräftiger Besitzer höchstens versichern, um einen auf Tantieme angestellten Betriebsleiter vor zu großen Einkommenschwankungen zu bewahren. Anders, wenn die Verhältnisse umgekehrt liegen. Als Anhalt aber dafür, wie hoch die Ernteerträge für die Hagelversicherung anzusetzen sind, hat die Erntestatistik zu dienen und zwar, soweit vorhanden, die Erntestatistik der in Frage stehenden Güter, soweit nicht vorhanden, die offizielle Erntestatistik der Gegend und die von Nachbargütern mit ähnlichen wirtschaftlichen Verhältnissen. Man darf sich hier aber keinenfalls an die Mittelzahl halten, sondern muß etwa $^3/_4$ der Maximalernten der Versicherung zugrunde legen. Die Bestimmungen der Hagelversicherungsgesellschaften machen das notwendig. Die bei eintretenden Schäden fällig werdenden Entschädigungen richten sich nämlich naturgemäß nicht nur nach dem faktisch erlittenen Schaden, sondern auch nach der Höhe der versicherten Erträge. Bei einer Schadentaxe wird nämlich zunächt festgestellt, wie hoch die Ernte ohne Hagelschaden voraussichtlich ausgefallen wäre, und welcher Anteil dieser Ernte durch den Hagel zerstört ist. Dieser prozentuale Anteil der wahrscheinlichen Ernte wird dann auf den versicherten Ertrag übertragen, sofern und soweit er den wirklichen Schaden nicht übersteigt. Versichert ein Landwirt z. B. 10 Ztr. Weizenertrag pro Morgen, während der Saatenstand auf 15 Ztr. schließen läßt, so erhält er im Falle, daß 5 Ztr. verhageln, nicht etwa diese 5 Ztr. entschädigt, sondern nur ein Drittel der versicherten 10 Ztr., also 3,33 Ztr. Versichert er aber 15 Ztr., während der Saatenstand ohne Hagelschaden auf nur 10 Ztr. schließen läßt, und es verhageln nun 5 Ztr., also die Hälfte des hagelfreien Ertrages, so erhält er nicht etwa die Hälfte des versicherten Ertrages, also $7^1/_2$ Ztr. ausgezahlt, sondern nur die von ihm versicherten 5 Ztr. Bei einer hohen Versicherung zahlt er also ohne Nutzen Prämiengelder, bei einer zu niedrigen bleibt ein Teil der Ernte unversichert. Für jemanden, der sicher gehen will, ist aber der erstere Nachteil innerhalb gewisser Grenzen der geringere. Ganz vermeiden lassen sich beide Nachteile nicht, weil man die Ernteerträge nicht voraussehen kann.

Aus dem Gesagten ergibt sich nun für uns hier, daß eine sogenannte Hageltaxe eine doppelte Schätzung fordert, einmal die des ohne Hagelschaden wahrscheinlichen Ernteertrages, andererseits eine Schätzung der durch den Hagelschaden hervorgerufenen Minderung desselben. Beide Schätzungen sind außerordentlich schwierig, weshalb auch kaum eine andere Taxe zu so viel Differenzen Anlaß gibt wie gerade die Hageltaxe. In der Regel zahlt deshalb auch der billigdenkende Landwirt für den unverfrorenen einen Teil der Prämien.

Ganz wird sich auch dies nie vermeiden lassen. Sachkenntnis auf seiten der Landwirte und der Vertreter der Versicherungsgesellschaften können aber viel dazu beitragen, Streitigkeiten und Ungerechtigkeiten möglichst einzuschränken. Hierbei ist es vor allen Dingen wichtig, den Hagelschaden von anderen schädigenden Einflüssen, die unabhängig vom Hagelwetter oder nur als Begleiterscheinung eines solchen auftreten, zu unterscheiden. Vor allen Dingen sind hier Windbruch, Insektenschäden und Pflanzenkrankheiten zu nennen. Das erste Kennzeichen, wodurch sich der Hagelschaden von diesen Schädigungen unterscheidet, ist der Anschlag. Anschlag durch Hagelkörner verursacht dort, wo er die Blätter und Halme nicht durchschlägt oder abschlägt, Quetschungen oder Zerreißungen der Zellen, welche eine Zerstörung des Blattgrüns an den Anschlagstellen zur Folge haben, so daß sich die Anschlagstellen verfärben, sie weiß oder gelb oder gelbbraun werden. Bisweilen tritt an den Anschlagstellen auch die Bildung von Wundkork ein, so z. B. bei den Stengeln der Kartoffelstauden, den grünen Schoten der Erbsen, bei Rübenwurzeln u. a. m.

Die Größe des angerichteten Schadens ist bei den gleichen Pflanzen im gleichen Wachstumstadium davon abhängig, wie schwer die Hagelkörner sind und aus welcher Höhe und in welcher Richtung sie niederfallen. Je größer die Körner, je größer die Fallhöhe und je schräger die Fallrichtung, desto größer ist unter sonst gleichen Verhältnissen der Hagelschaden. Fällt der Hagel mit starkem Winde sehr schräg ein, dann bieten die meisten Pflanzen insbesondere aber die Getreidepflanzen den Hagelkörnern die größte Oberfläche und damit Angriffsfläche dar und können selbst am wenigsten ausweichen. Es wird einem das am einfachsten klar, wenn man einmal von oben und dann von der Seite in ein Getreidefeld hineinschaut.

Ein schwacher Anschlag an Blätter und Halme ist nun bei den Getreidepflanzen in der Regel belanglos, wenigstens ist er es für die Hageltaxe, da die meisten Versicherungsgesellschaften eine Entschädigung erst dann zahlen, wenn der Schaden ein Zehntel oder ein Zwölftel des zu erwartenden Ernteertrages übersteigt. Stärkerer Anschlag, der auch die inneren Schichten der Halme in Mitleidenschaft zieht, ruft dagegen Ernährungsstörungen hervor, die oft erheblich größer sein können, als es äußerlich scheint. Es kommt hier allerdings sehr darauf an, in welchem Wachstumstadium sich die Pflanzen befinden. In der ersten Jugend walzt und schröpft der Landwirt ja sein Getreide oftmals, um einem zu üppigen Blattwachstum entgegenzuwirken, oder säet Ende April Serradella mit der Drillmaschine in den Roggen, ohne den Ernteertrag des letzteren dadurch wesentlich zu beeinträchtigen. Zu diesen Zeiten kann also auch ein stärkerer Hagelschlag noch vollkommen ohne Schädigung des Ernteertrages überwunden werden.

Ganz anders, wenn Hagel kurz vor dem Schossen oder während des Schossens in die Getreidefelder niederschlägt. Dann kann ein Teil der Ähren nicht aus den „Hosen“ herauskommen, sondern bildet allerlei krumme und krüppelige Formen, „bleibt sitzen“, wie man zu sagen pflegt. Namentlich bei Getreidearten mit Grannen, die auf unseren Getreidefeldern bekanntlich weitaus vorherrschen, ist diese Gefahr groß.

Auch die Bildung von kleinen spät entstehenden und zu spät reifenden Halmen, also die sogenannte „Zweiwüchsigkeit“ des Getreides oder die Entstehung schartiger, d. h. nur lückenhaft mit Körnern besetzten Ähren sind oftmals Folgen des Hagelschlages. Letztgenannte Schartigkeit der Ähren kann allerdings auch andere innere Ursachen haben. Wieweit dieselbe aber auf Hagel zurückzuführen ist, kann man einigermaßen aus den Ungleichheiten des Körnerbesatzes der Ähren ein und derselben Pflanze ersehen. Schartigkeit aus inneren Ursachen zeigt sich nämlich durchweg bei allen Ähren derselben Pflanze völlig gleichmäßig, während Schartigkeit zufolge von Hagelschaden die Ähren ganz regellos trifft. Namentlich beim Roggen sind diese Unterschiede sehr scharf zu beobachten [1]).

Erheblichen Schaden kann Hagelschlag auch noch zur Zeit der Stoffwanderung in den Körnern auf den Getreidefeldern anrichten, wogegen mit dem Eintritt der Gelbreife die für die Entwickelung gefährlichste Zeit zunächst überstanden ist. Der Eintritt der Vollreife bedeutet allerdings für den Landwirt, sofern er sein Getreide dann noch auf dem Felde hat, die allergefährlichste Zeit, weil dann die reifen Körner leicht ausfallen und zwar um so leichter, je loser sie von Natur und nach Maßgabe der Reife in den Ähren sitzen. Gerade beim Körnerausfall ist es aber schwer zu konstatieren, wie weit ein eventueller Hagelschlag und wie weit ein diesen begleitender Regen und Sturm den Ausfall herbeigeführt hat; dies um so mehr, als sich beim reifen Getreide, reifen Erbsen, reifen Ölfrüchten der Anschlag der Hagelkörner nicht nur oder nur sehr wenig markiert. Man muß sich zwecks Ermessung der Stärke des Hagelschlags dann an die Unkräuter auf dem Felde und an den Feldrändern halten. Solche mit breiten Blättern wie Disteln, Cichorie, Kornrade, Klette, Wegebreit sind dafür besonders geeignet. Auch die Blätter etwa in der Nähe vorhandener Bäume und die Blattfrüchte angrenzender Kulturfelder wie Rüben, Kartoffeln, Hopfen, Tabak, Kohl können eventuell für die Beurteilung des durch Hagel allein verursachten Schadens

---

[1]) Auf diese meines Wissens nach in der Literatur nicht bekannte Tatsache hat mich Herr Hans von Lochow-Petkus gelegentlich eines Besuches seines Saatzuchtgartens aufmerksam gemacht.

herangezogen werden. Oftmals geht allerdings das Hagelwetter in schmalen Strichen nieder, welche über die Grenzen größerer Getreidefelder nicht hinausreichen. So habe ich wiederholt bei Besichtigung von Getreidefeldern in der Mitte der Felder älteren Hagelschaden angetroffen, von dem die Besitzer nichts wußten. Solchen älteren Hagelschaden kann man von frischem Schaden relativ leicht unterscheiden. Zunächst erkennt man ihn an der Färbung, denn alte und neue Anschlagstellen unterscheiden sich hier stets. Weiter ist die Anschlagrichtung gewöhnlich eine andere. In bestimmten Wachstumperioden des Getreides kann man sogar die Zeitspanne, die zwischen altem und neuem Hagelschlag liegt, annähernd bestimmen und zwar an der Größe des Wachstums der ineinandergeschobenen Blattscheiden. Ein Schlag, der mehrere zu einem bestimmten Zeitpunkte übereinander liegende Blattscheiden traf, zeigt seine Spuren nach einer mehr oder weniger langen Zeitspanne in verschiedener Höhe der nunmehr auseinander gezogenen Blattscheiden. Aus der Distanz dieser Spuren läßt sich dann auf die seit Eintritt des Hagelwetters verflossene Zeit schließen. — Am auffallendsten dokumentiert sich Hagelschaden dann, wenn der Anschlag der Hagelkörner so stark und so seitlich erfolgt ist, daß ganze Halme geknickt sind. Allerdings können solche Knickungen auch die Folge von Sturm sein. Beide Arten lassen sich jedoch leicht voneinander unterscheiden. Bei Hagelschaden erfolgt die Knickung immer entgegen der Anschlag- und Windrichtung, weil der kurze Stoß des Hagelkornes ein Zurückklappen des oberen schweren Ährenendes entgegen der Anschlagrichtung herbeiführt, ähnlich wie beim Mähen, wo die Ähren immer gegen die Sense, gegen die Schnittrichtung fallen. Das Abbrechen der Halme infolge von Sturm geschieht dagegen infolge starken Überbiegens der Halme mit der Windrichtung, wobei der Halm nicht die Kraft hat, das schwere Ährenende schnell genug wieder hochzuheben. Demzufolge muß er in der Windrichtung knicken.

Auch die Bruchstelle geknickter Halme weist aber noch Unterschiede auf, je nachdem, ob die Knickung durch Hagelanschlag oder durch Sturm und Regen verursacht wurde. Beim Abschlagen der Halme durch Hagelkörner werden an der Anschlagstelle Zellen zerrissen, so daß der Zellsaft austritt und sich bald braun färbt; beim Knicken der Halme durch Wind ist das nicht der Fall, hier handelt es sich nur um Quetschungen der Zellen an der unteren Seite der Bruchstelle, bei denen der Halm wohl bisweilen in der Längsrichtung aufspaltet, jedoch ohne daß die Zellen selbst dabei in erheblicherem Umfange zerrissen werden. Die Konstatierung des Umfanges der eingetretenen Schädigung ist nun naturgemäß um so schwieriger, je jünger die verhagelten Pflanzen sind. Je mehr das zutrifft, desto mehr

ist noch eine Reparatur, ein Ausgleich des Schadens durch die Wachstumstätigkeit der Pflanzen möglich, desto mehr sind auch noch Möglichkeiten anderweiter Schädigungen derselben Pflanzen gegeben. Wenn ein Feld Ende Mai stark verhagelt, das ganze Feld aber im Juni durch eine Überschwemmung zerstört wird, so kann man von einem Hagelschaden nicht mehr reden. Ebenso kann es für die Höhe dieses Schadens nicht gleichgültig sein, ob nach dem Hagelfall etwa anhaltende Trockenheit, Insektenfraß, starker Rostbefall oder Ähnliches auftritt oder nicht. Man kann also bei Pflanzen im vollen Wachstum noch gar nicht ermessen, wieweit ein etwaiger Hagelfall das Ernteergebnis beeinträchtigt. Demzufolge muß hier auch seitens der Versicherungsgesellschaften eine zweimalige Besichtigung vorgenommen werden, eine möglichst bald nach dem Hagelfall, eine zweite kurz vor der Ernte. Bei der ersten, der sog. Vorbesichtigung, muß dann konstatiert werden, wieweit der derzeitige Pflanzenbestand einerseits durch den Hagel, andererseits etwa durch Auswintern, Mäusefraß, Insektenfraß, Pflanzenkrankheiten, Bodenverschlemmung, durch den den Hagel begleitenden Regen und den ihn ebenfalls begleitenden Sturm geschädigt ist. Bei jungen Saaten und starkem Hagelschlage kann es unter Umständen zweckmäßig sein, daß Umackern und Neubestellung der Felder vereinbart wird. Die Nachbesichtigung hat kurz vor der Ernte zu erfolgen; nur wenn der Hagel erst nach Beginn der Ernte gefallen ist, muß naturgemäß die Besichtigung später erfolgen und zwar muß dann durch Wegnahme der Puppen oder Hocken der Körnerausfall aus diesen konstatiert werden. Sowohl die Vorbesichtigung als auch die Nachbesichtigung der Felder hat möglichst bei trockenem Wetter zu erfolgen, da bei solchem der Schaden viel sichtbarer wird, auch muß das Durchgehen der Felder stets in derselben Richtung erfolgen, in welcher der Hagel gefallen ist, weil nur so die Anschlagstellen genügend in die Augen fallen.

In bezug auf die Gefahr der Schädigung durch Hagelschlag sind bei den einzelnen landwirtschaftlichen Kulturpflanzen erhebliche Unterschiede gegeben. Solche bestehen auch noch zwischen den einzelnen Halmfrüchten. Weizen z. B. ist in der ersten Jugendzeit wenig empfindlich, wie der Landwirt vom Eggen, Walzen und Schröpfen her weiß, welches der Roggen weniger gut verträgt. Später biegt der viel elastrischere Roggen dem Hagelwetter mehr aus, so daß die Halme nicht so leicht knicken, wie beim Weizen, dessen Halme größeren Widerstand leisten. Bei der Gerste sind alle Teile der jungen Pflanzen besonders zart und empfindlich, andererseits ist aber die Gefahr des Körnerausfalles bei der reifen Frucht eine sehr geringe. Hafer ist im Vergleich zur Gerste bis zur Rispenbildung viel weniger empfindlich und zeichnet sich auch unter allen Halmfrüchten durch

eine besondere Reproduktionskraft aus, dafür ist aber andererseits die Gefahr des Körnerausfalles bei den reifenden Pflanzen besonders groß. Da die Kelchspelzen beim Verhageln reifenden Hafers stehen bleiben, so muß man die Besichtigung der Haferfelder gegen das Licht vornehmen, um die durchscheinenden leeren Spelzen zu erkennen.

Daß die Ölsaaten Raps und Rübsen mit ihren breiten zarten Blättern und zarten Schoten besonders empfindlich gegen Hagelschlag sind, liegt auf der Hand. Bei grün angeschlagenen Schoten besteht die Gefahr, daß sie in der Reife vorzeitig aufspringen.

Erbsen und Wicken sind vor dem Hülsenansatz wenig empfindlich, da sie eine starke Reproduktionskraft haben. Nach dem Hülsenansatz sind aber die durch Hagelschlag entstehenden Schädigungen empfindliche. Reifende Hülsen werden dann leicht aufgeschlagen, oder zum späteren Aufspringen gebracht, in jüngeren Hülsen aber tritt unter den Anschlagstellen leicht ein Verderben der Samen ein. Viel weniger empfindlich sind die festgeschlossenen Hülsen der Linsen. — Pferdebohnen sind in der Jugend sehr empfindlich, weil sie sehr spröde Organe und eine sehr geringe Reproduktionskraft haben. Nach stärkerem Hagelschlag in jüngeren Pferdebohnenfeldern tut man meistens gut, dieselben baldigst umzupflügen. Die Gespinstpflanzen bekommen an den Anschlagstellen schlechte Stellen in den Bastfasern, die diese dort brüchig machen.

Besonders empfindlich sind auch Rüben, Buchweizen und Hopfen, erstere namentlich in der Jugend. Beim Hopfen brechen die spröden, glasigen Ranken leicht ab, und die Dolden werden fuchsrot.

Die Kartoffeln sind zufolge ihrer sehr großen Reproduktionskraft im ganzen gegen Hagelschlag wenig empfindlich, trotzdem Blätter und Stengel den Hagelkörnern ja eine erhebliche Angriffsfläche bieten. Der Schaden ist aber um so größer zu veranschlagen, je jugendlicher die durch den Hagel zerstörten oberirdischen Pflanzenteile waren.

Eine Ergänzung finden diese Angaben am besten durch die Beurteilung der Hagelgefahr der einzelnen Kulturpflanzen, wie sie klassenmäßig bei der Mecklenburgischen Hagelversicherungs-Gesellschaft zu Neubrandenburg durchgeführt ist[1]). Diese hat folgende vier Klassen der Empfindlichkeit aufgestellt, bei denen die erste Klasse den niedrigsten Empfindlichkeitsgrad bedeutet.

1. Klasse: Weizen, Gerste, Lupinen, Klee, Serradella, Futtergräser, Grünmais.

2. Klasse: Roggen, Hafer, Bohnen, Peluschken, Gemenge und Saatklee.

---

[1]) Zum Teil steht diese mit dem oben Gesagten in Widerspruch. Ich habe absichtlich diese Widersprüche stehen lassen.

3. Klasse: Erbsen, Ölfrüchte, Senf, Buchweizen, Futterkräuter, Hanf, Samenrüben, Zichorie und Kartoffeln.

4. Klasse: Tabak und andere Handelsgewächse.

Nach Krämer[1]) kann man an Prämien im Durchschnitte bei den einzelnen Früchten rechnen in Prozenten der Versicherungssumme:

Halmfrüchte, Hülsenfrüchte, Mais . .	0,80—1,25 %.
Kartoffeln	1,00—1,50 %.
Ölfrüchte, Buchweizen, Rüben . . .	1,50—2,00 %.
Zichorie	
Gespinstpflanzen, Samenrüben . . .	3,00—3½ %.
Arzneipflanzen	
Weinberge	3½—4½ %.
Tabak und Hopfen	4,00—6,00 %.

f) Die Taxation der Feldvorräte für Wildschadenentschädigungen.

Ähnlich wie bei Hagelschäden kommt die Notwendigkeit, Schädigungen an den wachsenden oder gewachsenen, aber noch nicht eingeernteten Früchten zu taxieren, bei Schädigungen durch Wild in Betracht. Ja, die Häufigkeit solcher Taxen ist dort, wo ein umfangreicher Wildstand vorhanden und das Jagdrecht dem Grundeigentümer oder Nießbraucher des Bodens entzogen ist, eine weit größere als die der Hageltaxen. Man kann zunächst ganz allgemein sagen, daß eine Wildschadentaxe gewöhnlich die Beantwortung von drei Fragen verlangt, nämlich:

1. Ist ein als Wildschaden angemeldeter Flurschaden wirklich als solcher anzusprechen?

2. Wieweit ist ein als Wildschaden erkannter Flurschaden ersatzpflichtig?

3. Wie hoch ist die Schadensumme eines als ersatzpflichtig anerkannten Wildschadens in Geld ausgedrückt?

Die Beantwortung der beiden erstgenannten Fragen fällt zum größten Teile in das Gebiet der Rechtsfragen hinein und namentlich die Beantwortung der Frage der Ersatzpflicht ist oftmals nicht leicht. Es kann nicht Aufgabe der landwirtschaftlichen Taxationslehre sein, diese Rechtsfragen eingehend zu ventilieren; das ist vielmehr Aufgabe der Rechtslehre des Landwirtes. Aufgabe der Taxationslehre ist es vornehmlich, die Feststellung eines als ersatzpflichtig erkannten

---

[1]) In von der Goltz: Handbuch der gesamten Landwirtschaft. (Die Zahlen sind im ganzen eher zu hoch als zu niedrig bemessen.)

Wildschadens nach Umfang und Geldbetrag zu lehren. Nur zur allgemeinen Orientierung müssen die hauptsächlichsten Angaben über das, was Wildschaden ist, und über Ersatzanspruch und Ersatzpflicht vorausgeschickt werden.

Nicht jeder von jagdbarem Wilde angerichtete Flurschaden kann als Wildschaden im Sinne eines eventuellen Ersatzanspruches des Geschädigten angesprochen werden, sondern nur der durch Schwarz-, Rot-, Elch-, Reh-, Damwild oder durch Fasanen angerichtete und als solcher sicher erwiesene Schaden. Bei anderem jagdbarem Wilde, wie z. B. Hasen und Wildgänsen, kann sich die Ersatzpflicht nur auf den Nachweis besonderer Fahrlässigkeit oder Böswilligkeit des Jagdberechtigten gründen.

Schädigungen, die durch nicht jagdbare Tiere hervorgerufen werden, wie z. B. Kaninchen (soweit nicht ausdrücklich durch Landesgesetz als jagdbar erklärt), sind kein Wildschaden. Gleichgültig ist es, ob ein Flurschaden durch Stand-, Streif- oder Wechselwild verursacht ist. Für die Ersatzpflicht ist es auch belanglos, ob die Bodenfrüchte schon vom Boden getrennt sind oder nicht. Erst wenn sie eingeerntet sind, erlischt die Ersatzpflicht. Als eingeerntet gilt auch die Unterbringung in Mieten, Diemen, Feimen im Felde. Wer seine Bodenprodukte aber ungebührlich lange im Felde stehen läßt, geht des Ersatzanspruches verlustig. Das gleiche trifft zu, wenn jemand nachweislich, um hohen Wildschaden zu erlangen, besonders wertvolle, sonst den gegebenen Verhältnissen nicht entsprechende Früchte angebaut hat. Andererseits kann niemand verlangen, daß bei der Wahl der Fruchtfolge und der Verteilung der Früchte auf die einzelnen Felder ein Landwirt irgendwelche Rücksicht auf wahrscheinlichen Wildschaden nehmen soll. Der Ersatzberechtigte ist nur verpflichtet, die üblichen Abwehrmaßnahmen zum Schutze seiner Feldfrüchte zu treffen, und zwar nur soweit wie sie keine unverhältnismäßigen Kosten verursachen. Weiter ist der Beschädigte, welcher Ersatz fordern will, gehalten, seinen Anspruch bei der für das geschädigte Grundstück zuständigen Ortspolizeibehörde binnen dreier Tage, nachdem er von der Beschädigung Kenntnis erhalten hat, schriftlich oder zu Protokoll geltend zu machen, widrigenfalls sein Ersatzanspruch verloren geht.

Der Ersatzpflichtige des Wildschadens ist stets der an den geschädigten Fluren Jagdberechtigte; der Ersatzberechtigte ist stets der Eigentümer der geschädigten Feldfrüchte bzw. derjenige, welchem der Zuwachs dieser Feldfrüchte zufällt, wie es beim Weideberechtigten zutrifft.

Verpachtet ein Eigenjagdberechtigter die Jagd, so kann er im Vertrage die Wildschadenersatzfrage regeln, tut er das nicht, so muß er den Wildschaden tragen. Eine Jagdgenossenschaft bleibt stets die

zunächst Ersatzpflichtige, auch wenn sie die Jagd verpachtet hat. Soweit das Allgemeine. Bezüglich Feststellung des Schadens ist nun zunächst der § 5 des preußischen Wildschadengesetzes vom 11. Juli 1891 wichtig, welcher lautet:

„Sofern Bodenerzeugnisse, deren voller Wert sich erst zur Zeit der Ernte bemessen läßt, vor diesem Zeitpunkte beschädigt werden, so ist der Schaden in demjenigen Umfange zu erstatten, in welchem er sich zur Zeit der Ernte darstellt."

Im Anschlusse daran lautet § 8: „Jedem Beteiligten steht das Recht zu in dem (zur Ermittelung des Schadens und Herbeiführung einer gütlichen Einigung seitens der Ortspolizeibehörde angesetzten), Termine zu beantragen, daß die Schätzung des Schadens erst in einem kurz vor der Ernte abzuhaltenden Termine erfolge. Diesem Antrage muß stattgegeben werden."

Aus dem Angeführten geht schon hervor, wie außerordentlich schwierig es ist, bei einer Wildschadentaxe das Richtige zu treffen. Diese Schwierigkeiten liegen zunächst in dem Umstande begründet, daß die notwendige Voraussetzung einer allseitig gerechten und billigen Wildschadentaxe die Kenntnis der Ernteerträge einer geschädigten Flur ist, welche ohne Wildschaden erzielt worden wären. Der Einfluß des Wildschadens auf den Ernteertrag muß also von anderen, diesen Ertrag beeinträchtigenden Momenten getrennt werden, so z. B. von Beeinträchtigung der Ernte, welche durch Insekten, Mäuse, Unkraut, Pflanzenkrankheiten, Witterungsunbill herbeigeführt werden. Ist dies schon bei einer Hageltaxe außerordentlich schwierig, so trifft dies in noch viel höherem Maße bei der Wildschadentaxe zu, weil es sich bei ihr meistens nicht um eine einmalige, sondern um wiederholte Schädigung handelt, bei der obendrein der rechtzeitig angemeldete von dem nicht rechtzeitig oder überhaupt nicht angemeldeten Schaden unterschieden werden soll. Namentlich dann, wenn sich die Wildschadentaxe lediglich auf den Saatenstand der geschädigten Fluren stützen soll, wird eine auch nur annähernd genaue Abschätzung der Erntebeeinträchtigung fast zur Unmöglichkeit. Dem subjektiven Ermessen der Taxatoren, insbesondere deren Vorstellung über Billigkeit, bleibt hier demnach stets ein weiter Spielraum, der die Erklärung für die weitgehenden Meinungsdifferenzen ist, die sich gerade bei Wildschadentaxen einstellen. Am ehesten würde man zu einem brauchbaren Anhalt dann gelangen können, wenn man in der Lage wäre, die auf den geschädigten Feldern erzielte Ernte mit derjenigen ähnlicher benachbarter Felder mit gleichem Fruchtstande zu vergleichen. Hinderlich ist hier aber wenigstens bei den Körnerfrüchten, daß man das Erdruschergebnis nicht abwarten und oft auch nicht einwandsfrei feststellen kann und der bloße Augenschein gerade

bei Getreide, das wiederholt in seinem Wachstum gestört ist, außerordentlich trügerisch ist. Der Vergleich mit anderen, vom Wildschaden nicht betroffenen Feldern wird auch dadurch erschwert, daß es Saatfelder mit gleichem Boden, gleicher Düngung, gleicher Stellung in der Fruchtfolge, gleicher Beeinträchtigung durch tierische und pflanzliche Feinde selbst dort nicht gibt, wo die Bodenverhältnisse einer Gegend die denkbar ausgeglichensten sind. Auch das bisweilen empfohlene Mittel, einzelne kleine Teile der Felder durch vollkommenen Schutz gegen das Wild zu Mustergrundstücken für den wildschadenfreien Saatenstand zu machen, ist — so sehr dasselbe zur Gewinnung von Anhaltspunkten für die Taxatoren empfohlen werden muß — kein allseitig beweiskräftiges, weil mit diesen Schutzmaßregeln auch andere, nicht unter den Wildschaden fallende Einflüsse abgehalten werden oder doch abgehalten werden können. Verläßt man aber erst den Boden der Tatsachen bei einer Taxe und begibt sich auf das Gebiet der Frage der Billigkeit, so verliert man sich leicht ins Uferlose. Immerhin erscheint es zweckmäßig, hier folgendes hervorzuheben:

Die Landwirtschaft wird, privatwirtschaftlich betrachtet, nicht um des Rohertrages, sondern um des Reinertrages willen betrieben. Letzterer macht aber, in Prozenten des Rohertrages ausgedrückt, nur wenig aus. Namentlich im intensiveren Betriebe ist der prozentuale Anteil des Reinertrages am Rohertrage gering. Weitaus der größte Teil des letzteren wird durch die Wirtschaftskosten verschlungen. Oft machen letztere das zehnfache des Reinertrages und mehr aus. Um den ganzen Reinertrag eines Betriebes zu zerstören, braucht also das Wild nur einen relativ geringen Anteil des Rohertrages zu vernichten. Ist der Wildschaden etwas größer, so wird außer dem Fortfall des Reinertrages auch noch ein Zuschuß zu den Wirtschaftskosten zur Notwendigkeit, sofern überhaupt der Boden noch in Kultur erhalten werden soll. Betrifft die Schädigung — wie das ja die Regel ist — nicht den ganzen Betrieb, sondern nur einzelne Felder, dann liefern diese — sofern der Schaden gering ist — keinen Reinertrag, sofern er größer ist, absorbieren sie noch den Reinertrag eines mehr oder weniger großen Anteils der anderen Felder. Ausgedehnter Wildschaden, der keine ausreichende Entschädigung findet und sich Jahre hindurch wiederholt, muß deshalb bald jeden Landwirt wirtschaftlich zugrunde richten, und der Kampf um eine solche ausreichende Entschädigung ist nur zu oft nichts als ein Existenzkampf, von dem es naheliegt, daß er mit Erbitterung geführt wird. Man darf auch nicht vergessen, daß der Zwang zur Anzeige jeden Schadens, für den Ersatzansprüche geltend gemacht werden, die Erlangung einer wirklich dem Schaden entsprechenden Entschädigung außerordentlich erschwert.

Wildschaden tritt nicht immer und der Regel nach nicht periodisch in erheblichem, offenkundigem Umfange auf, sondern wiederholt und potenziert sich oft im kleinen tagtäglich und unvermerkt. Wie soll hier jedesmal auf Grund einer Anzeige und eines Termins die Konstatierung eines Schadens bewirkt werden? Das ist ein Ding der Unmöglichkeit. Man hat demgegenüber häufig eingewandt, daß ein Landwirt, welchem bekannt ist, daß so regelmäßig Wildschaden entsteht, sich mit seiner Betriebsweise dem anpassen müsse, auch wenn dies gesetzlich von ihm nicht verlangt werden kann. Hierauf ist zu erwidern, daß der Landwirt damit von vornherein auf normale, den sonstigen Verhältnissen entsprechende Reinerträge verzichten würde. Niemand bezahlt ihm ja das Manko an Reinertrag, das eine solche veränderte Wirtschaftsweise gegenüber einer normalen bringen würde. Bei einer Wildschadentaxe darf ja nur das veranschlagt werden, was an den vorhandenen Feldfrüchten wirklich an Schaden verursacht ist, nicht auch das, was ein Landwirt hätte anbauen können, wenn die Felder erfahrungsmäßig wildschadenfrei wären.

Mit dem Zuschnitte der Betriebsorganisation auf die Wildschadengefahr hat es aber auch aus anderen Gründen noch seine Bewandtnis. Zöge man den Anbau besonders gefährdeter Pflanzen von den exponierten Feldern zurück, so würde dort ein rationeller Fruchtwechsel unmöglich, außerdem würde das Wild bald nachwandern. Eine bestimmte Menge Wild braucht auch eine bestimmte Menge Futter. Das Ausweichen ist hier also ein Ding ohne Ende oder vielmehr das Ende. Gerechtigkeit und Billigkeit erfordern es also, daß dem Landwirt jeder ersatzpflichtige Wildschaden ausreichend entschädigt wird.

Betreffs der Schädigung der Feldfrüchte durch die einzelnen Wildarten ist zunächst zu sagen, daß sich dieselben durch Fährten, Losung und Art des Verbisses so sicher konstatieren lassen, daß sich hieraus die Frage, ob es sich um ersatzpflichtigen Schaden handelt oder nicht, ohne weiteres konstatieren läßt. Die Einzelheiten hierüber gehören in die Wild- und Jagdkunde. Besonders gefährlich ist den Saaten das Schwarz-, Elch- und Rotwild, weil es die Saaten nicht nur oberflächlich abgrast, sondern tief verbeißt und stark zertrampelt und besonders dem reifenden Getreide stark zusetzt. Damwildschaden und Rehschaden ist nicht so gefährlich, weil Dam- und Rehwild mehr die Blattspitzen der Saaten abfressen. Dauerndes Abäsen derselben Saaten durch diese Wildarten kann dennoch die Ernte sehr beeinträchtigen, nur dokumentiert sich der Schaden hier gewöhnlich weniger. In sehr trockenen und damit sehr futterarmen Jahren schlagen übrigens auch Rehe gerade wie Rotwild die jungen Kartoffeln aus der Erde, verbeißen die Möhren usw. Das Jahr 1911 hat das besonders stark gezeigt. Mir ist ein Revier bekannt, in welchem sogar

junge Kiefernbestände in genanntem Jahre durch Rehwild stark geschält sind. Sehr erheblich kann auch der Fasanenschaden sein, weil der Fasan die Saaten oft bis zur Wurzel abpickt, bei den Hackfrüchten viele Knollen und Wurzeln verwundet und dadurch leicht zum späteren Faulen bringt.

g) Die Taxation der Feldvorräte für Manöverschadenentschädigung.

Wildschadentaxe und Manöverschadentaxe sind sehr ähnlich, doch handelt es sich bei Manöverschäden nur um Früchte, welche zur Manöverzeit das Feld bedecken, so insbesondere Kartoffeln und Rüben, und nur selten um reifendes Getreide, ferner um Stoppelsaaten, Klee, Luzerne und andere Futterpflanzen und schließlich um junge Saaten von Raps, Wintergerste und verschiedenen Gründüngungspflanzen. Eine weitere Besonderheit ist, daß die Manöverschadentaxe stets bei der ersten Besichtigung entgültig geregelt werden muß. Bei reifenden Saaten hat das genau so wie bei spät verhagelten Saaten zu geschehen. Die zu erwartenden Rübenerträge sind zur Zeit der Manöverschäden schon relativ leicht zu schätzen. Die Kartoffelerträge stellt man durch Probeaufgrabungen fest, bei denen man aus dem Vielfachen der Saatknollen an den Stauden auf das Vielfache der Aussaat pro Hektar schließen kann. Aus dem zu erwartenden Flächenertrage ist dann der Ertrag der zerstampften und zerfahrenen Stellen zu bestimmen. Bei Stoppelsaaten für Futterzwecke empfiehlt sich eine Umrechnung auf Heu und Ansatz dieses mit dem durchschnittlichen Marktpreise des nächsten Marktortes. Bei Stoppelsaaten für Gründungungszwecke berechnet man am einfachsten den Kunstdünger, der gegeben werden muß, um den Ausfall an Gründung wett zu machen. Wo junge Rapssaaten und Wintergerstesaaten zerstört sind, muß man damit rechnen, daß eine andere Frucht als Ersatz angesäet wird, und hat neben den Kosten der Neubestellung auch den durch verspätete Aussaat zu erwartenden Minderertrag nach erfahrungsmäßigen Durchschnittszahlen in Anrechnung zu bringen. Gewisse Verlust- und Gewinnchancen werden dabei dem Landwirt stets verbleiben, denn niemand kann zur Zeit der Taxe sagen, wie die geschädigten Saaten und Ersatzsaaten gedeihen werden. Dem subjektiven Ermessen des Taxators wird außerdem noch ein ziemlicher Spielraum bleiben. Im übrigen kann bezüglich der Manöverschadentaxe auf das verwiesen werden, was unter Hagelschadentaxe und Wildschadentaxe gesagt ist.

5. Die Taxation der Obstbäume, Baumschulen und Beerensträucher [1]).

Obstbäume, Baumschulen und Beerensträucher gehören im weitesten Sinne des Wortes zum Feldinventar. Sie machen in manchen, namentlich kleineren landwirtschaftlichen Betrieben oftmals erhebliche Teile des Gutswertes aus, so daß ihre richtige Abschätzung für das Ergebnis der Taxe nicht nebensächlich ist. Bisweilen kann man eine solche Taxe allerdings umgehen, und zwar gerade dort, wo man sich bislang über die richtige Art ihrer Durchführung vergeblich gestritten hat, so namentlich beim Pachtverhältnis. Auch bezüglich der Obstbäume kann es sich beim Pachtverhältnis ja nur darum handeln, den Verpächter davor zu schützen, daß die verpachtete Ertragsquelle in ihrer dauernden Ertragsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird und zugleich dem Pächter soviel Bewegungsfreiheit bleibt, daß er das Pachtobjekt möglichst rentabel auszunützen imstande ist. Zur Erreichung dieser Ziele ist dort, wo umfangreiche Obstplantagen vorhanden sind, keineswegs ein Verkauf der Obstbäume an den Pächter notwendig. Es genügt vielmehr eine Mitverpachtung, sofern nur Bestimmungen des Pachtvertrages eine sorgfältige Pflege und Unterhaltung des Obstbauminventars sicher stellen. Ebenso müssen Bestimmungen über Erneuerung abgängiger Stücke oder über Vergütung von Erweiterungspflanzungen des Pächters, über Bußen für Unterlassungen u. a. m. vorgesehen werden. Nur bei Baumschulen kommt man in der Regel mit solchen Bestimmungen nicht aus. Die Auferlegung der Verpflichtung, bestimmte Bäume im bestimmten Umfange beim Pachtablaufe zurückzuliefern, ist für den Pächter von Baumschulen eventuell sehr hinderlich, weil ihm Pflanzungen mißglücken können und der Markt sich ändert. Die Bäume und Sträucher von Obstschulen stellen auch fertige, verkaufsfähige Ware vor, so daß es zweckmäßiger ist, daß der Pächter sie beim Pachtantritt käuflich erwirbt und beim Pachtablauf dem Verpächter oder Pachtnachfolger käuflich abtritt. Hier ist dann eine Werttaxe nötig, welcher die bei Verkauf erzielbaren Preise zugrunde zu legen sind, und die bei größeren Schulen am besten durch Spezialsachverständige bewirkt wird. Ähnlich wie bei Obstplantagen ist die Sachlage bei den Weinbergen, die allerdings nur ausnahmsweise verpachtet werden, weil hierbei für den Verpächter außerordentliche Kapitalien in Form der Weinstöcke auf dem Spiele stehen, die seiner

---

[1]) Die Tatsache, daß in vielen kleinen und mittleren Betrieben, besonders im Westen und Süden Deutschlands, der Wert der Obstplantagen oft einen sehr erheblichen, ja bisweilen den größten Anteil an allen Inventarwerten hat, ferner der Umstand, daß der Obstbau bei uns eine immer größere Bedeutung erlangt, haben mich veranlaßt auch der Taxation der Obstbäume einen größeren Abschnitt einzuräumen.

Pflege durch die Verpachtung entrückt werden, ohne daß sich eine ausreichende Garantie für sorgfältige Unterhaltung und Entschädigung für Unterlassungssünden schaffen läßt. — Dort aber, wo eine solche Verpachtung ausnahmsweise doch stattfindet, da muß die Sicherung des Rebbestandes durch eingehende Bestimmungen über Pflege und Neupflanzungen und nicht durch kaufmäßigen Erwerb der Weinstöcke erstrebt werden.

Das gleiche gilt von kleineren Waldbeständen, namentlich von Niederwald oder von Knicks und anderen Buschholzbeständen, wie Lohhecken, Korbweidenplantagen usw., die mit verpachtet werden sollen. Auch hier kann von einem Kauf dieser Bestände durch den Pächter nicht die Rede sein, sondern nur von einer durch den Pachtvertrag sichergestellten, ordnungsmäßigen, periodischen Nutzen, die bei der Pachtübergabe kontrolliert werden muß. Als Wirtschaftsvorrat ist dann stets das im Pachtjahre zum Abtriebe bestimmte Holz anzusehen, das, sofern noch vorhanden, dem Pächter nach der Taxe gut gerechnet werden muß. In der Regel handelt es sich hierbei nur um Brennholz oder Schirrholz, das nach den lokalen Preisen zu taxieren ist.

Anders ist die Sachlage, wenn man den An- und Verkauf von Landgütern oder Landparzellen mit erheblichen Obstplantagen ins Auge faßt. Hier ist eine Taxe derselben naturgemäß erforderlich. In der Regel tut man gut, sobald diese Plantagen einen irgendwie gravierenden Einfluß auf das Gesamtergebnis der Taxe haben können, einen Sachverständigen heranzuziehen, welcher insbesondere die einzelnen in Frage kommenden Obstsorten und deren Lebensbedingungen kennt, der auch in der Lage ist zu ermessen, wieweit derzeit nicht gepflegte und daher wenig tragbare Plantagen relativ leicht tragbar gemacht werden können, der die Obstabsatzverhältnisse der Gegend kennt u. a. m.

Im allgemeinen muß hier aber über die Grundlagen der Taxation von Obstbäumen und Obstplantagen folgendes hervorgehoben werden:

Ein Obstbaum hat gerade wie ein Zugpferd zuerst eine Jugendzeit durchzumachen, in welcher er nur Kosten verursacht, dann folgt eine Zeit geringer Nutzung, dann die der vollen, und schließlich eine solche einer mehr oder weniger schnell abnehmenden Nutzung, die mit dem Absterben endet. In der Jugend ist der Wert nach den Kosten zu ermessen, die sein Setzen verursacht hat, denn diese müssen durch den Wert gedeckt sein, sofern die Pflanzen nicht als eine unrationelle Maßnahme anzusehen ist, was naturgemäß den Wert beeinträchtigen oder aufheben würde. Zu genannten Kosten gehören aber die Ankaufskosten des jungen Baumes, die Kosten des Pflanzens und der Düngung und Pflege. Weiter ist zu beachten, daß von vielen gepflanzten Obstbäumen ein erheblicher Teil vor dem Fruchttragen

aus allerlei Ursachen wieder eingeht. Auch die Kosten dieser Ausfälle müssen den geglückten Pflanzungen zur Last fallen. Und zwar werden dieselben um so mehr in die Wagschale fallen, je schwieriger die Aufzucht nach Maßgabe von Obstart, Obstsorte und Gegend ist. Lassen sich z. B. Aprikosen viel schwerer erziehen als Pflaumen, so muß ein Aprikosenbaum im gleichen Alter höher bewertet werden als ein Pflaumenbaum [1]).

Als Wert eines gut angewachsenen, ausgeschulten Obstbaumes kann man 3—4 Mk. annehmen, nur bei Walnüssen und Aprikosen muß man 4—5 Mk. rechnen. Der jährliche Wertzuwachs ist dann je nach dem Grade der Empfindlichkeit der in Betracht kommenden Obstsorte mit 15—30 % dieses Wertes in Ansatz zu bringen und zwar so lange, bis die Ertragszeit erreicht ist.

Bei Bäumen, welche das tragfähige Alter erreicht haben, ist zu bedenken, daß ihre Tragfähigkeit zuerst noch steigt, dann eine Zeitlang sich auf ziemlich gleicher Höhe erhält, dann nachläßt, bis der natürliche Tod eintritt.

Das tragfähige Alter wird aber bei den verschiedenen Obstarten und Obstsorten verschieden spät erreicht. Namentlich müssen hier zunächst die Hochstämme, Halbstämme, Niederstämme und Formbäume unterschieden werden.

In der von Professor Christ und dem königlichen Obergärtner Junge in Geisenheim a. Rh. herausgegebenen vorzüglichen Anleitung für die Wert- und Rentabilitätsberechnung für Obstkulturen [2]) wird der Beginn der Tragbarkeit der einzelnen hochstämmigen Obstsorten im Durchschnitt wie folgt angegeben:

bei Äpfeln mit dem 10. Jahre,
„ Birnen mit dem 8. Jahre,
„ Süßkirschen mit dem 6. Jahre,
„ Sauerkirschen mit dem 5. Jahre,
„ Zwetschen und Pflaumen mit dem 5. Jahre,
„ Aprikosen mit dem 4. Jahre,
„ Walnüssen mit dem 20. Jahre.

Als Anhalt für die Ertragsdauer, das Verhältnis der einzelnen Ertragsperioden und die Höhe der Erträge kann aber die folgende, ebenfalls der genannten Schrift von Christ und Junge entnommene Tabelle dienen:

---

[1]) Der verschiedene sogenannte Entwickelungswert der einzelnen Obstbaumsorten hat in diesen Dingen seine Ursache.

[2]) Berlin 1905, Paul Parey.

Obstart	Bäume liefern Erträge in der 1. Periode von Beginn der Tragbarkeit	2. Periode noch zunehmender Ertrag	3. Periode im Hauptertrage stehend	4. Periode im Zurückgehen begriffen	Wert d. Früchte nach Abzug der Kosten f. Pflege, Ernte, Transport sowie Bodenrente (Reinertrag) pro Zentner
Äpfel . . .	10-20 Jahre, 3 Ernten a 1 Ztr. = 3 Ztr.	20-30 Jahre, 3 Ernten a 2 Ztr. = 6 Ztr.	30-50 Jahre, 6 Ernten a 3 Ztr. = 18 Ztr.	50-60 Jahre, 3 Ernten a 2 Ztr. = 6 Ztr.	Tafeläpfel = Mk. 8,— Wirtschaftsä. = Mk. 6,— Mostäpfel = Mk. 3,50
Birnen . .	8-20 Jahre, 4 Ernten a 1 Ztr. = 4 Ztr.	20-30 Jahre, 3 Ernten a 2 Ztr. = 6 Ztr.	30-60 Jahre, 9 Ernten a 3 Ztr. = 27 Ztr.	60-80 Jahre, 6 Ernten a 2 Ztr. = 12 Ztr.	Tafelbirnen = Mk. 7,— Wirtschaftsb. = Mk. 5,— Mostbirnen = Mk. 2,50
Süßkirschen	6-15 Jahre, 6 Ernten a 1/4 Ztr. = 1 1/2 Ztr.	15-20 Jahre, 3 Ernten a 3/4 Ztr. = 2 1/4 Ztr.	20-30 Jahre, 6 Ernten a 1 1/2 Ztr. = 9 Ztr.	30-40 Jahre, 6 Ernten a 1 Ztr. = 6 Ztr.	= Mk. 8,—
Sauerkirschen	5-12 Jahre, 5 Ernten a 1/4 Ztr. = 1 1/4 Ztr.	12-15 Jahre, 2 Ernten a 1/2 Ztr. = 1 1/2 Ztr.	15-25 Jahre, 8 Ernten a 1 Ztr. = 8 Ztr.	25-30 Jahre, 4 Ernten a 1/2 Ztr. = 2 Ztr.	= Mk. 12,—
Zwetschen und Pflaumen	5-12 Jahre, 4 Ernten a 1/2 Ztr. = 2 Ztr.	12-15 Jahre, 2 Ernten a 1 Ztr. = 2 Ztr.	15-25 Jahre, 6 Ernten a 1 1/2 Ztr. = 9 Ztr.	25-30 Jahre, 3 Ernten a 1 Ztr. = 3 Ztr.	Gew. Zwetsch. = Mk. 3,— Reineclauden } Mirabellen } = Mk. 7,—
Aprikosen	4-6 Jahre, 1 Ernte 1/4 Ztr.	6-10 Jahre, 2 Ernten a 3/4 Ztr. = 1 1/2 Ztr.	10-15 Jahre, 2 Ernten a 1 1/2 Ztr. = 3 Ztr.	15-20 Jahre, 2 Ernten a 3/4 Ztr. = 1 1/2 Ztr.	= Mk. 20,—
Walnüsse.	20-30 Jahre, 3 Ernten a 1/2 Ztr. = 1 1/2 Ztr.	30-40 Jahre. 3 Ernten a 1 Ztr. = 3 Ztr.	40-90 Jahre, 15 Ernten a 1 1/2 Ztr. = 22 1/2 Ztr.	90-100 Jahre, 6 Ernten a 1 Ztr. = 6 Ztr.	= Mk. 8,—

Diese Tabelle gestattet demnach für jede einzelne Obstart und für den einzelnen Baum eine Berechnung der wahrscheinlichen Erträge in den einzelnen Altersphasen. Es liegt zugleich auf der Hand, daß ihre Zahlen nur als Anhalt dienen können. Sie müssen nach Gegend, Bodenabdachung, Bodenart und Pflegezustand variiert werden. Sind aber die von einem Baum zu erwartenden Erträge und die Zeit

ihres Fälligwerdens ermittelt, so kann man daraus unter Berücksichtigung der Tatsache, daß das Fälligwerden erst in einer mehr oder weniger fernen Zukunft erfolgt und beendet wird, den Wert des Baumes taxieren. Christ und Junge haben dafür ausführliche Tafeln aufgestellt, auf welche hier verwiesen werden mag. Die obige Tabelle von Christ und Junge gestattet nun aber weiter — was hier von größerer Wichtigkeit ist — eine Berechnung des durchschnittlichen Jahresertrages sowie des durchschnittlichen Jahresertrages der einzelnen aufgeführten Obstarten. Und zwar ist dieser Ertrag von ihnen wie folgt angegeben.

Obstart	Dauer der Tragbarkeit Jahre	Ertrag insgesamt Zentner	Ertrag im Jahre Pfund	Jährlicher Reingewinn pro Baum ℳ
Äpfel	10—60	33	66	3,96
Birnen	8—80	49	68	3,40
Süßkirschen .	6—40	$18^3/_4$	55	4,40
Sauerkirschen	5—30	$12^1/_4$	49	5,88
Zwetschen und Pflaumen.				
a) gewöhnliche Sorten . . .	5—30	16	64	1,92
b) bessere Sorten	5—30	16	64	4,48
Aprikosen . .	4–20	$6^1/_4$	39	7,80
Wallnüsse . .	20—100	33	41	3,28

Diese Tabelle hat besondere Bedeutung für alle Fälle, wo es sich um eine größere Anzahl von hochstämmigen Obstbäumen verschiedenen Alters handelt. Wo das zutrifft, wie das für die Mehrzahl der praktischen Fälle richtig ist, da kann man für alle vorhandenen Bäume den durchschnittlichen Jahresertrag der Taxe zugrunde legen, braucht also nur die Zahl der vorhandenen tragbaren Bäume mit diesem Jahresertrage zu multiplizieren, um den durchschnittlichen Gesamtertrag der Plantage zu erhalten. Rechnet man dann ferner zu den Unterhaltungskosten der Plantage nicht nur die Unterhaltungskosten der tragbaren Bäume, sondern auch diejenigen einer so großen Zahl von Jungstämmen, daß die dauernde Unterhaltung der Plantage auf der derzeitigen Zahl der tragbaren Bäume gewährleistet wird [1]), so erhält man den Reinertrag der ganzen Plantage für unbeschränkte Dauer, der kapitalisiert den Wert der ganzen Plantage abgibt. Da die Bodenrente in der Christ-Jungeschen Tabelle mit zu den Unkosten gestellt

[1]) Diese Zahl ergibt sich aus dem Verhältnis der Jugendzeit zur Tragdauer.

ist, so stellt der so gefundene Wert den Wert der Obstplantage ohne Grund und Boden dar.

Ich bemerke dazu, daß dieser Weg der Taxe nicht der von Christ und Junge empfohlene ist, ich nur deren Tabelle für Benutzung bei dieser Art der Taxe empfohlen habe. Christ und Junge gehen den sorgfältigeren und genaueren Weg der Einzeltaxe der Bäume. Dieser ist bei Gutstaxen aber nur dann gangbar, wenn ein Spezialsachverständiger herangezogen wird, was Christ und Junge auch ausdrücklich verlangen. Es gibt aber in der Praxis auch Fälle, wo man sich ohne einen solchen behelfen muß, und dann empfehle ich den bezeichneten Weg der summarischen Taxe auf Grund der Christ-Jungeschen Zahlen.

Für die Taxation der Halbstämme, Niederstämme und Formbäume ist Folgendes zu beachten:

Zwerg- und Formbäume haben bekanntlich eine kürzere Jugendzeit, aber auch eine kürzere Tragdauer. Weiter sind die Erträge im einzelnen Jahre pro Baum betrachtet naturgemäß geringer, anderseits ist die Aufeinanderfolge der Jahreserträge regelmäßiger, weil Fruchtholz und Triebholz in ihrem gegenseitigen Verhältnis durch sorgfältigeren Schnitt besser reguliert werden als bei Hoch- und Halbhochstämmen. Allerdings ist guter Schnitt hierfür auch Voraussetzung, so daß der derzeitige Zustand der Obstbäume bei den Zwerg- und Formbäumen auch besonders wichtig für den Ausfall der Taxe sein muß.

Als Anhalt für die Ertragsdauer, das Verhältnis der einzelnen Ertragsperioden und die Höhe der Erträge geben Christ und Junge nebenstehende Tabelle A, welche auf Grund von zwanzigjährigen, durch Landesökonomierat Goethe in Geisenheim veranlaßten Beobachtungen aufgestellt ist.

Die noch nicht im Ertrage stehenden Formbäume werden so regelmäßig gehandelt, daß man sie nach den Katalogpreisen der Schulgärtnereien taxieren kann.

Noch früher als beim Formobst setzt der Ertrag beim Beerenobst ein. Beerensträucher, die noch nicht tragbar sind, sind daher ebenfalls regelmäßige Handelsware. Für die Taxation älterer Plantagen aber gilt Folgendes:

Beerenobstplantagen haben meistens einen sehr regelmäßigen Ertrag und verursachen im Vergleich zum wohlgepflegten Obste geringere Pflegekosten. Christ und Junge geben für die Taxation der Beerensträucher folgende Übersicht (s. nebenstehende Tabelle B). Im Durchschnitt kann man beim Beerenobst auf 10 Lebensjahre und auf 8—9 Ertragsjahre rechnen. Bei der Rentenberechnung ist ein jährlicher Ertrag als Ausgangspunkt anzunehmen.

Tabelle A.

Veredelt auf	Tragbarkeit beginnt im	Volle Tragbarkeit im	Erreicht ein Alter von Jahren	Trägt einmal in Jahren	Durchschnittsertrag bei Beginn der Tragbarkeit Pfund	Durchschnittsertrag bei voller Tragbarkeit Pfund	Wert der Früchte pro Zentner nach Abzug sämtlicher Unkosten sowie der Bodenrente ℳ
1. Äpfel.							
a) Pyramiden:							
Doucin	6. Jahre	20. Jahre	40	2	10	100	12
Paradies	4. „	15. „	30	1½	7	30	12
b) Spindel:							
Paradies	4. „	15. „	30	1½	5	30	12
2. Birnen.							
a) Pyramiden:							
Wildling	6. „	20. „	40	2	5	150	12
Quitte od. Zwischenveredelung	4. „	15. „	30	1½	10	100	12
b) Spindel:							
Quitte od. Zwischenveredelung	4. „	15. „	30	1½	7	50	12
3. Pfirsiche.							
St. Julien	3. „	6. „	12	1½	10	30	15

Tabelle B:

Obstart	Tragfähigkeit: setzt ein im	Tragfähigkeit: erreicht d. Höhepunkt im	Höchstalter Jahre	Durchschnittsertrag: bei Beginn der Tragbarkeit Pfund	Durchschnittsertrag: bei voller Tragbarkeit Pfund	Reingewinn pro Zentner ℳ
Johannisbeere . . (rot und weiß)	3. Jahre „	8. Jahre	16	2	10	7
Stachelbeere . . .	3. „	8. „	16	2	7	7
Himbeere.	2. „	4. „	12	1	2	12—15
Erdbeere	1. „	2. „	4	¼	½	15—20

Im Anschlusse an das über die Taxation der Obstbäume Gesagte müssen hier noch einige Bemerkungen über die Waldbäume und den Wald als Ganzes betrachtet Platz finden, deren Taxation in der Landwirtschaft ja auch bisweilen von erheblicher Wichtigkeit sein kann. Man wird dabei unwillkürlich vor die Frage gestellt, wo man die Baum- und Waldtaxe in der Taxationslehre unterzubringen hat. Man kann dabei der Auffassung zuneigen, daß die Bäume des Waldes zu den Vorräten zu rechnen sind, daher die Waldtaxe bei der Inventartaxe abzuhandeln ist; man kann aber auch die Meinung vertreten, daß der Wald gerade wie Acker, Wiese und Weide

eine selbständige Kulturart vorstellt, also parallel mit der Taxation der ebengenannten Kulturarten erörtert werden muß. Für beide Auffassungen läßt sich manches ins Feld führen. Ganz zweifellos stellt ein einzelner älterer Baum und auch jeder größere Bestand an älteren Bäumen einen Holzvorrat vor, den man im Bedarfsfalle einheimsen kann. Man kann auch sagen, daß das Holz der schlagbaren Bäume der seit vielen Jahren aufgespeicherte Ertrag des Waldbodens ist, denn im Gegensatz zu den Obstbäumen stellt beim Waldbaume nicht die Frucht, sondern der Baum selbst den Hauptertrag vor. Das alles spricht also für die Richtigkeit der Auffassung, daß man die Waldbäume zu den Vorräten zu stellen hat. Es bezeichnet das aber doch auch nur die eine Seite der Sache.

Auf der anderen Seite darf nicht übersehen werden, daß nackter Waldboden nicht von heute auf morgen und nicht in wenigen Jahren Holzerträge abwerfen kann. In der Regel vergehen vielmehr Jahrzehnte nach der Besamung oder Anpflanzung, ehe auch nur eine nennenswerte Zwischennutzung möglich wird und weitere Jahrzehnte, ehe der Hauptbestand beim Abtriebe erhebliche Werte liefert.

Nicht der nackte Waldboden, sondern nur ein aus Bäumen verschiedener Altersklassen bestandener Wald kann also erhebliche und anhaltende Holzerträge abwerfen. Der Baumbestand dieses Waldes selbst ist deshalb ein Teil der Ertragsquelle. Das Jungholz ist es, welches in erster Linie den Holzzuwachs und damit den Holzertrag produziert. Dieser Holzertrag ist ferner nur dann ein normaler, wenn der Abtrieb stets nur dann erfolgt, wenn die günstigsten Zuwachszeiten der Bäume bereits überschritten sind. Der Wald als ganzes betrachtet kann demnach zugleich normale und einigermaßen gleichmäßige Erträge nur dann liefern, wenn alle Altersklassen der Bäume so gleichmäßig vertreten sind, daß alljährlich ziemlich gleichgroße und gleichaltrige Abtriebsflächen zur Verfügung stehen.

Es erscheint hier der Wald also in seiner Gesamtheit mit allen seinen Baumbeständen als eine Ertragsquelle, bei der es durchaus unzulässig ist, die ganzen Baumbestände als Holzvorräte anzusprechen. Holzvorräte sind bei derselben nur die nach dem Forstbewirtschaftungsplane hiebreif gewordenen Bestände.

Nur für denjenigen, der den Wald nicht erhalten, sondern zu Geld machen will, liegt die Sache so, daß alles, was er aus ihm zu Geld machen kann, den Charakter eines Vorrates gewinnt. So ist die Sachlage z. B. für einen Holzhändler oder für einen Landwirt, der aus dem Walde Ackerland, Wiesenland oder Weideland machen will.

Je nachdem, ob ein Wald als dauernde Holzertragsquelle oder

als kurzfristiges Ausbeutungsobjekt angesehen wird, muß naturgemäß auch das Taxverfahren ein verschiedenes sein. Da es sich aber in diesem Lehrbuche nicht um Taxation von Waldbeständen, vom Standpunkte des Holzhändlers aus betrachtet, handeln kann, so muß die Waldtaxe auch in den Abschnitt der Taxation der einzelnen Kulturarten verwiesen werden.

6. Die Taxation der Gebäude.

a) Allgemeines.

Die Gebäude stehen ihrem Charakter nach den Geräten und Maschinen am nächsten. Gemeinsam haben erstere mit letzteren, daß sie einem wiederholten, oft langen Gebrauche unterliegen, also allmählich verbraucht, abgenutzt werden. Die Frage des Stadiums dieser Abnutzung spielt demzufolge bei ihrer Wertbestimmung auch eine wesentliche Rolle. Während auf höherer Entwickelungsstufe der Landwirtschaft die Geräte und Maschinen aber nur zum kleinen Teil innerhalb des Betriebes gefertigt werden, ist dies bei den Gebäuden durchweg der Fall. Nur die Materialien für Herstellung der Gebäude werden auf höherer Entwicklungsstufe der Regel nach in größerem Umfange von außen gekauft. Geräte und Maschinen zeigen ferner — mögen sie nun selbstgefertigt oder gekauft sein — stets den Charakter von Mobilien, also von beweglichen Gegenständen. Die Baumaterialien der Gebäude hingegen werden zu unbeweglichen Gebäuden zusammengefügt, ein Umstand, der von ausschlaggebender Bedeutung für den Charakter der Gebäude ist [1]). Diese Unbeweglichkeit der Gebäude ist in erster Linie wirtschaftlicher Natur. Es ist unvorteilhaft, Gebäude ganz oder nach erfolgter Zerlegung von einem Platze zum anderen zu versetzen. Wollte man die zu einem Bau verwandten Baumaterialien wiedergewinnen, um daraus später ein neues Gebäude oder dasselbe Gebäude an einem anderen Platze zu errichten, so würden die Kosten meistens so erhebliche sein, daß sie hinter denen der Errichtung eines gänzlichen Neubaues nicht weit zurückbleiben würden. Allerdings sind hier Unterschiede bei den einzelnen Gebäuden und Baumaterialien gegeben. Ein Bretterschuppen besteht aus großen, nur locker miteinander verbundenen Teilen, die sich leicht wieder voneinander trennen lassen. Er ist daher relativ leicht versetzbar. Ein Bau aus Lehmpisée, Kalkpisée oder Kieszement zeigt die umgekehrte Sachlage, und Ziegelsteinbauten stehen etwa in der Mitte zwischen beiden. Aber schon bei letzteren macht das Abreißen und

---

[1]) Vgl. Th. Frh. v. d. Goltz: Handbuch der landwirtschaftlichen Betriebslehre, 4. neubearbeitete Auflage, herausgegeben von Professor Dr. C. von Seelhorst in Göttingen. Berlin 1812 Paul Parey.

Putzen der Steine so viel Kosten, daß der Wert des alten Baues ein sehr geringer sein muß, wenn es sich lohnen soll, die Ziegelsteine desselben zu einem Neubau zu verwenden.

Ähnlich ist auch die Sachlage, wenn es sich nur um größere Änderungen an bereits vorhandenen Gebäuden handelt. Auch sie verursachen erhebliche Kosten, die nur dann durch die — gegenüber gänzlichem Neubau — gemachten Ersparnisse, gedeckt werden können, wenn die Benutzbarkeit der alten Räume eine minimale ist.

Das in einem landwirtschaftlichen Betriebe vorhandene Gebäudekapital hat also den Charakter großer wirtschaftlicher Unbeweglichkeit. Es steht demnach die Frage der Ausnutzbarkeit dieses Kapitals vielmehr im Vordergrund des Interesses, als die seiner Anpassung an neue Wirtschaftsziele. Speziell für die Taxationslehre ergeben sich aus dieser Unbeweglichkeit der Gebäude wichtige Folgerungen. Zunächst scheidet eine Gebäudetaxe in der Regel bei den Pachtübergabetaxen ganz aus, weil die Gebäude zweckmäßigerweise Eigentum des Verpächters bleiben. In einzelnen Gegenden wie z. B. in Kehdingen kommt es allerdings vor, daß der Pächter die Gebäude beim Pachtantritt kaufen und beim Pachtaustritt wieder verkaufen muß; das ist aber eine Ausnahme, die nur möglich ist, weil es sich hier um sehr dauerhafte Eichenfachwerk- oder Massivgebäude handelt, und sich für deren Übernahme von altersher feste Gebräuche herausgebildet haben. Entstanden ist diese Sitte aber auf außerhalb der Deiche liegenden, also periodischen Überschwemmungen ausgesetzten Ländereien. Der Grundbesitzer gestattete dem Pächter die Ansiedelung daselbst gegen einen geringen Pachtzins, überließ ihm aber die Errichtung der Gebäude auf eigenes Risiko. Im übrigen gehören höchstens leicht veräußerliche Leutehäuser in Dörfern, kleinen Städten usw. den Pächtern und zwar dann auf Grund und Boden, den derselbe gewöhnlich ebenfalls käuflich erworben hat. Wo der Pächter aber ausnahmsweise auf dem Grund und Boden des Verpächters Gebäude auf seine Kosten errichtet, da muß er sich vorher die Übernahmepflicht und den Übernahmepreis beim Verpächter ausbedingen.

In zweiter Linie hängt mit der Unbeweglichkeit der Gebäude die Möglichkeit einer weitgehenden wirtschaftlichen, vom stofflichen Verbrauch getrennten Entwertung zusammen. Eine solche muß eintreten, sobald die Gebäude dem übrigen Wirtschaftsbetriebe nicht mehr oder doch nicht mehr voll entsprechen. — Geräte und Maschinen hingegen sind, zufolge ihrer Beweglichkeit vor einer solchen Entwertung größtenteils gesichert. Sie können nur eine Entwertung durch Abnutzung oder konstruktive Veraltung erfahren. Kann man sie in einem Betriebe nicht mehr benutzen, so kann man dies in einem anderen. Allerdings sind Verkaufsunkosten und Mühen aufzuwenden, um einen

passenden Käufer zu finden. Die unbeweglichen Gebäude dagegen müssen stets in dem Betriebe benutzt werden, in dem sie einmal vorhanden sind. Ist eine solche Benutzung nicht mehr möglich, so werden sie damit bis auf den Wert der kostenfrei wiedergewonnenen Baumaterialien entwertet. In der Regel liegt die Sache allerdings so, daß man ein und dasselbe Gebäude zu verschiedenen Zwecken gebrauchen oder doch diesen Zwecken mit mehr oder weniger großen Kosten anpassen kann. Soweit dies im Einzelfalle zutrifft, soweit wird einer weitgehenden Entwertung vorgebeugt.

Wie dem aber auch sein möge, die Frage der Benutzbarkeit der vorhandenen Gebäude oder, was dasselbe ist, die Frage der Anpassung der Gebäude an die natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zugehörigen Grund und Bodens muß bei ihrer Wertermittlung von besonderer Wichtigkeit sein. Gebäude dürfen demnach bei einer solchen Wertermittlung nur im Rahmen des gesamten Gutsbetriebes angesehen werden, sofern das Ergebnis einwandsfrei sein soll. Gebäude sind ein Mittel der Reinertragsgewinnung des landwirtschaftlichen Betriebes, und der Grad der Anpassung an diesen Zweck muß demnach ihren Wert daselbst bestimmen. Eine Gebäudetaxe ist daher in der Landwirtschaft niemals von der übrigen Gutstaxe ganz zu trennen. Praktisch liegt die Sache allerdings derart, daß man zur Ermessung des Angepaßtseins der Gebäude an den sonstigen Wirtschaftsbetrieb zunächst einmal wissen muß, was an Gebäuden nach Art, Umfang und Bauzustand vorhanden ist. Man braucht also eine Gebäudebeschreibung und muß auch einen gemeinsamen Ausdruck für Bauart, Bauumfang und Bauzustand zu finden wissen. Dieser gemeinsame Name ist der „bauliche Wert“. Unter baulichem Wert haben wir einen vorläufig ermittelten Wert der Gebäude zu verstehen, der mit der Voraussetzung gleicher wirtschaftlicher Zweckmäßigkeit rechnet. Dieser bauliche Wert gibt dann die Grundlage für die Ermittelung des wirtschaftlichen Wertes der Gebäude ab. Ermittelt wird aber der bauliche Wert aus den Neubaukosten der zu taxierenden Gebäude und der Abnutzung, welche dieselben schon erfahren haben.

Die Feststellung des baulichen Wertes der Gebäude kann also völlig losgelöst vom gesamten Wirtschaftsbetriebe erfolgen. Sie ist es auch, die uns hier zunächst interessiert, während die Ableitung des wirtschaftlichen Wertes der Gebäude aus dem baulichen Werte später besonders zu behandeln ist.

b) Die Ermittelung des baulichen Wertes der Wirtschaftsgebäude.

Der bauliche Wert landwirtschaftlicher Gebäude sowohl als von Gebäuden überhaupt wird, wie oben bemerkt, ermittelt aus den Neubaukosten der zu taxierenden Gebäude und dem Grade der Abnutzung, den sie bereits erfahren haben.

Bezüglich der Neubaukosten ist dabei zunächst hervorzuheben, daß nicht die Kosten entscheidend sind, welche der Bau eines zu taxierenden Gebäudes derzeit bei seiner tatsächlichen Erbauung verursacht hat, sondern die Kosten, welche dieser Bau heute bei Wiederholung genau desselben Baues verursachen würde. Volkswirtschaftlich ausgedrückt heißt das also wieder, daß nicht die Produktionskosten, sondern die Reproduktionskosten bestimmend sind. Steigen z. B. die Preise der Baumaterialien und der Bauarbeit, so beeinflußt das auch den baulichen Wert vorhandener Gebäude [1]). Über die Reproduktionskosten kann der bauliche Wert eines Gebäudes nie hinausgehen, er kann nur unter dieselben sinken und tut das infolge von Alter und Gebrauch. Es sinkt dann der sogenannte bauliche „Jetztwert“ unter den „Neubauwert“. Auf die Ermittelung des Jetztwertes kommt es aber naturgemäß bei der Taxe an. Den Ausgangspunkt dieser Taxe bildet jedoch zweckmäßigerweise der Neubauwert. Demzufolge zerfällt auch die Ermittelung des baulichen Wertes der Gebäude stets in zwei Abschnitte, nämlich die Ermittelung des Neubauwertes und die der Ableitung des Jetztwertes aus dem Neubauwerte.

1. Die Ermittelung des Neubauwertes der Wirtschaftsgebäude.

Die Kosten, welche der Neubau eines zu taxierenden Gebäudes zur Zeit der Taxe verursachen würde, lassen sich auf zweierlei Weise ermitteln. Der erste der Wege ist ein ausführlicher Kostenanschlag über die erforderlichen Baumaterialien und Bauarbeiten, der zweite geht von den Kosten des umbauten oder überbauten Raumes der verschiedenartigen Gebäude aus. Der letztgenannte Weg ist der für eine Taxe meistens geeignetere, weil er schneller zum Ziele führt und doch genügend genaue Ergebnisse liefert. Außerdem kann er auch von Nichtbausachverständigen begangen werden. Er kommt demnach für unsere Betrachtungen vornehmlich in Frage. Notwendig ist es bei einer solchen Gebäudetaxe, daß man zunächst eine Sonderung nach Stockwerken oder Geschossen vornimmt, da diese bei den meisten

---

[1]) Der bauliche Wert eines Gebäudes schwankt also mit den Preisen der Baumaterialien und der Bauarbeiten. Steigen diese Preise stark, so kann derselbe bei einem neueren Gebäude die faktisch für dasselbe aufgewandten Neubaukosten erheblich übersteigen, bei einem gebrauchten Gebäude kann der Einfluß der Abnutzung durch das Steigen der Materialpreise wieder aufgehoben werden.

Gebäuden die größten Unterschiede in den Baukosten verursachen. So hat man zu unterscheiden: Kellergeschosse, Untergeschosse, Obergeschosse und Dachgeschosse. Jede einzelne dieser Gruppen hat man dann in der Regel weiter nach Nutzungszwecken zu sondern, da diese die Bauart der Geschosse in erster Linie bestimmen. Bei den Geschossen von Gebäuden mit gleicher Zweckbestimmung ist dann wieder eine Einteilung nach den benutzten Baumaterialien notwendig. Hierbei kann man naturgemäß nur die für die wesentlichsten Gebäudeteile benutzten Baumaterialien berücksichtigen, wie z. B. Bauart der Umfassungswände (Nadelholzfachwerk, Eichenfachwerk mit Lehm oder Mauersteinen, Feldsteinbau, massiver Ziegelsteinbau usw.).

Schließlich ist auf die Art der Bauausführung noch Rücksicht zu nehmen, die ja mittelmäßig, gut oder besonders gediegen sein kann. Bei Wohngebäuden kommt auch in Frage, ob sie mehr oder weniger reich behandelt sind. Wenn für alle diese Unterschiede Abstufungen in den anzuwendenden Erfahrungssätzen gemacht oder Zuschläge festgesetzt sind, wenn diese ferner auch in bezug auf Lohnsätze und Kosten der Baumaterialien auf der Höhe stehen, so läßt sich danach die Feststellung des Neubauwertes der Gebäude für die Zwecke einer Gutstaxe vorzüglich durchführen. Solche Zahlen müssen für eine genauere derartige Taxe sowohl auf den Kubikmeter umbauten Raumes als auch auf den Quadratmeter überbauten Raum (auf den Quadratmeter Grundfläche) geboten werden. In der Mehrzahl der Fälle wird man dabei beide Arten der Rechnung in Anwendung bringen und dem Richtigen am nächsten kommen, wenn der Durchschnitt beider Ergebnisse gezogen wird.

Ausgearbeitet sind solche Normalzahlen für die Gebäudewerte nach umbauten und überbauten Räumen, soweit mir bekannt, zum erstenmal durch Eytelwein in dessen 1831 erschienenen Werke: „Anleitung zur Ermittlung der Dauer und Unterhaltungskosten der Gebäude und zur Bestimmung der Bau-Ablösungskapitalien und jährlichen Renten“. Verlag von G. Reimer.

Das Eytelweinsche Buch erlangte schnell Verbreitung und Berühmtheit und erfuhr später verschiedene Nacharbeitungen, unter denen besonders der „Leitfaden zur Ermittlung des Bauwertes der Gebäude“ von F. W. Roß erwähnt zu werden verdient, der Jahrzehnte hindurch das Beste war, was wir auf diesem Gebiete besaßen. Heute sind aber auch die hier gebotenen Zahlen und noch mehr die aufgestellten Bauklassen veraltet. Außerdem ist es ein wesentlicher Mangel der Tabellen, daß das Wichtige von dem Unwichtigen nicht gesondert ist und Dinge, die sehr gut zusammengefaßt werden können, getrennt sind, andere, die man hätte trennen müssen, zusammengefaßt sind. Das erschwert einmal schon die Anwendung der Tabellen

selbst, noch mehr aber verhindert es das Einprägen der wichtigsten Zahlen ins Gedächtnis. Zu alledem kommt noch der Umstand hinzu, daß die Roßschen Normalzahlen über die Gebäudewerte nicht speziell auf landwirtschaftliche Verhältnisse zugeschnitten sind, sondern auch die verschiedensten städtischen Bauwerke berücksichtigen. Das alles hat mich veranlaßt, mich mit der Baustelle der Deutschen Landwirtschaftsgesellschaft, mit der ich seit über einem Jahrzehnte auch in der Praxis in umfassendem Maße zusammenarbeite, in Verbindung zu setzen. Der Leiter derselben, Herr Baurat Blume, ist meiner Bitte, ganz neue, auf die Landwirtschaft zugeschnittene Normalzahlen für die Werte des umbauten und überbauten Raumes aufzustellen, in bereitwilligster Weise nachgekommen. Und zwar hat derselbe dazu das seit 16 Jahren in der Baustelle der D. L. G. gesammelte reiche Material unter Assistenz seines wissenschaftlichen Hilfsarbeiters, Herrn Architekten Küntzel, in umfassender Weise verarbeitet.

Zu bemerken ist zu diesen in den nachstehenden Tabellen gebotenen Normalzahlen, daß sich dieselben lediglich auf die Landwirtschaft und, soweit Wohngebäude in Frage stehen, auf die Verhältnisse von ländlichen Ortschaften und kleiner Städte beziehen. Selbstredend sind es auch nur Mittelzahlen, die geboten sind, Mittelzahlen, die nach Gegend und Konjunktur abgeändert werden müssen. Die Unterlagen zu diesen Abänderungen ergeben sich aber teils aus den Angaben über die den Berechnungen zugrunde gelegten Materialpreise und Lohnsätze, teils aus den später zu erörternden Gesetzmäßigkeiten über das Wertverhältnis der hauptsächlichsten Gutsbestandteile in verschiedenen wirtschaftlichen Lagen der Landgüter.

Tabellen über den Wert des umbauten und überbauten Raumes ländlicher Gebäude.

Nach Baurat **Blume,**
Geschäftsführer der Baustelle der Deutschen Landwirtschaftsgesellschaft.

Vorbemerkungen.

In den nachstehenden Tabellen sind übliche ländliche Bauweisen behandelt. Besonderheiten sind nicht berücksichtigt, und es sind für solche die Wertberechnungen für jeden Einzelfall vorzunehmen.

Die Werte sind für Fundamente nach laufenden Metern (lfdm), im übrigen nach Quadratmeter bebauter Grundfläche (qm) und Kubikmeter Rauminhalt (cbm) angegeben.

Die Werte gelten für einfache solide Bauweise bei guter Bauausführung. Für mittelmäßige oder besonders gute Bauausführungen vermindern oder erhöhen sich die Werte entsprechend, und zwar um etwa 10—25 %.

Besondere, den Wert erhöhende Ausführungen — nicht normale Untergrundverhältnisse; Freitreppen, Terrassen, Erker, Dachgauben, Türme und dergleichen Ausbauten; äußere Ausbildung durch Verblendung, Werksteine, verziertes Holz- oder Mauerfachwerk; innere Ausstattung mit Täfelungen, Holz- und Stuckdecken, Parkettfußböden; Zentralheizung, Be- und Entwässerung; Fliesenfußböden in Stallungen, herrschaftliche Stalleinrichtungen; Traufpflaster, Geländeregulierungen, Zuwegungen usw. — sind je nach Umfang und Reichheit in Zuschlag zu bringen.

Den Wertberechnungen sind nachstehende durchschnittliche Preisansätze zugrunde gelegt:

1 cbm	Feld- oder Bruchsteinmauerwerk	14,00	Mk.
1 „	Ziegelsteinmauerwerk der Fundamente	18,00	„
1 „	„ des Kellergeschosses einschließlich Verputz . .	20,00	„
1 „	„ „ Erdgeschosses desgl. .	22,00	„
1 „	„ „ ersten Obergeschosses desgl.	23,50	„
1 „	„ „ zweiten Obergeschosses desgl.	25,00	„
1 „	tannen Kantholz für Balkenlagen, verzimmert .	65,00	„
1 „	kiefern „ „ „ „	68,00	„

1 cbm	tannen Kantholz für Wand- und Dachverbände, verzimmert	72,00	Mk.
1 „	kiefern „ „ Wand- und Dachverbände, verzimmert	75,00	„
1 „	eichen „ „ Wand- und Dachverbände, verzimmert	120,00	„
1 „	tannen Rundholz, verzimmert	51,00	„
1 „	kiefern „ „	53,00	„
1 qm	einfacher massiver Fußboden in Kellergeschossen	2,20—2,50	„
1 „	„ „ „ „ Stallungen . .	2,00—2,50	„
1 „	Holzfußboden in Kellergeschossen und auf Gewölben	4,50	„
1 „	„ auf Balkenlagen	3,50	„
1 „	„ in Dachgeschossen	2,50	„
1 „	Holzbalkendecke über Wohnräumen	6,60	„
1 „	„ „ Stallungen einschließlich Unterkonstruktion .	7,20—7,50	„
1 „	Massivdecke über Kellergeschossen	9,00	„
1 „	„ „ Unter- und Obergeschossen . .	9,50	„
1 „	„ „ Stallungen einschließlich Unterkonstruktion	12,00	„
1 „	Wandverbretterung für Scheunen	2,50	„
1 „	oberer Brettervorhang (Schürze) für Scheunen . .	2,50	„
1 „	leichte Massivwand mit Verstärkungsrippen, System Prüß od. dgl. für Scheunen	4,50	„
1 „	Stroh- oder Rohrdach einschließlich Lattung	2,60—2,80	„
1 „	Biberschwanz-, holländ. Pfannen- oder Goudron-unterlagsplattendach einschließlich Lattung . .	4,50	„
1 „	Tonfalzziegeldach einschließlich Lattung	3,20	„
1 „	Zementfalzziegeldach „ „	2,60	„
1 „	Schieferdach einschl. Pappunterlage und Schalung	7,00	„
1 „	Wellblech-, Zink- oder Metallpfannendach einschl. Lattung oder Schalung	6,00—6,80	„
1 „	Asphaltpappdach, einfach einschl. Schalung . .	2,40	„
1 „	„ doppelt „ „ . . .	2,80	„
1 „	Ruberoiddach, einfach einschließlich Schalung . .	3,00	„
1 „	Asphaltpappdach, doppelt mit Kiesschicht einschl. Schalung	3,00	„
1 „	Asphaltpappdach, dreifach mit Kiesschicht oder Ruberoiddach, doppelt einschließlich Schalung .	3,50	„
1 „	Holzzementdach einschließlich Schalung	4,50	„
1 Arbeitsstunde	des Maurergesellen in Tagelohn . . .	0,50	„
1 „	„ Zimmergesellen „ „ . . .	0,50	„
1 „	„ Arbeiters „ „ . . .	0,40	„

I. Fundamente.

Lfd. Nr.	Bezeichnung und Beschreibung	Bauart in: Zementbeton — Neubauwert für den lfdm ℳ	Bauart in: Feld- oder Bruchsteinen — Neubauwert für den lfdm ℳ	Bauart in: Ziegelsteinen — Neubauwert für den lfdm ℳ	Bemerkungen
1	Fundamente, lose	—	1,50	—	Lose Fundamente, aus Feld- oder Bruchsteinen bestehend, werden nur noch bei ganz alten Gebäuden gefunden.
2	desgl. 1 m hoch, 20—25 cm stark . .	3,50	—	4,50	
3	desgl. 1 „ „ 25—40 „ „ . .	3,80	—	7,00	Feste Fundamente, in Stärken von 20—40 cm, sind aus Feld- oder Bruchsteinen entweder nicht herstellbar oder ihre Herstellung ist unverhältnismäßig teuer.
4	desgl. 1 „ „ 40—55 „ „ . .	4,80	7,00	9,30	
5	desgl. 1 „ „ 55—70 „ „ . .	6,00	9,50	12,00	
6	desgl. 1 „ „ 70—85 „ „ . .	8,80	11,00	14,50	
7	desgl. 1 „ „ 85—100 „ „ . .	10,50	12,80	18,00	

II. Kellergeschosse.

Lfd. Nr.	Bezeichnung und Beschreibung	Bauart in: Zementbeton — Neubauwert für den qm ℳ	für den cbm ℳ	Bauart in: Feld- oder Bruchsteinen — für den qm ℳ	für den cbm ℳ	Bauart in: Ziegelsteinen — für den qm ℳ	für den cbm ℳ	Bauart in: Zementbeton — bewohnbar für den qm ℳ	für den cbm ℳ	Bauart in: Feld- oder Bruchsteinen — bewohnbar für den qm ℳ	für den cbm ℳ	Bauart in: Ziegelsteinen — bewohnbar für den qm ℳ	für den cbm ℳ	Bemerkungen (Geschoßhöhen von Unterkante bis Unterkante Fußboden gerechnet.)
	A. Wohngebäude.													
1	Kellergeschosse mit Holzbalkendecke													Bewohnbarkeit für Neubauten kommt erst bei 3,00 m hohen Geschossen in Frage. Bewohnbare Räume m. Ofenheizung. Fußböden b. unbewohnbaren Kellern einfach massiv, b. bewohnbaren mit Holzdielung.
	bei 2,00 m hohem Geschoß	16,00	8,00	17,20	8,60	19,50	9,75	—	—	—	—	—	—	
	„ 2,50 „ „ „	19,50	7,80	21,25	8,50	22,50	9,00	—	—	—	—	—	—	
	„ 3,00 „ „ „	22,50	7,50	25,00	8,30	26,40	8,80	37,50	12,50	40,00	13,35	41,50	13,80	
2	Kellergeschosse mit massiver Decke													Als Massivdecken gelten Gewölbe zwischen Gurtbögen oder eisernen Trägern, gerade Decken aus Ziegelsteinen, Beton od. sonstiger Bauweise.
	bei 2,00 m hohem Geschoß	20,00	10,00	21,00	10,50	22,60	11,30	—	—	—	—	—	—	
	„ 2,50 „ „ „	23,00	9,20	25,00	10,00	27,00	10,80	—	—	—	—	—	—	
	„ 3,00 „ „ „	25,00	8,50	28,00	9,35	30,90	10,30	39,00	13,00	42,00	14,00	45,00	15,00	

II. Kellergeschosse.

Lfd. Nr.	Bezeichnung und Beschreibung	Bauart in: Zementbeton – Neubauwert für den qm ℳ	Zementbeton – für den cbm ℳ	Feld- oder Bruchsteinen – für den qm ℳ	Feld- oder Bruchsteinen – für den cbm ℳ	Ziegelsteinen – für den qm ℳ	Ziegelsteinen – für den cbm ℳ	Bemerkungen (Geschoßhöhen von Unterkante bis Unterkante Fußboden gerechnet.)
	B. Speichergebäude.							
3	Kellergeschosse mit Holzbalkendecke bei 2,50 m hohem Geschoß,							
	a) Untergeschosse für 1,00 m hohe Schüttung . .	22,50	9,00	22,50	9,00	22,50	9,00	
	b) „ „ 2,00 „ „ „ . .	25,00	10,00	25,00	10,00	25,00	10,00	Fußboden einfach massiv.
4	Kellergeschosse mit massiver Decke bei 2,50 m hohem Geschoß,							
	a) Untergeschosse für 1,00 m hohe Schüttung . .	28,00	11,20	28,00	11,20	28,00	11,20	
	b) „ „ 2,00 „ „ „ . .	32,00	12,80	32,00	12,80	32,00	12,80	

III. Unter- und Obergeschosse von Fachwerksgebäuden.

Lfd. Nr.	Bezeichnung und Beschreibung	Bauart in: Tannenholz, Kiefernholz, Eichenholz und Lehmfachwerk – Neubauwert für den qm ℳ	Tannenholz, Kiefernholz, Eichenholz und Lehmfachwerk – für den cbm ℳ	Tannenholz, Kiefernholz, Eichenholz und Mauerfachwerk – für den qm ℳ	Tannenholz, Kiefernholz, Eichenholz und Mauerfachwerk – für den cbm ℳ	Bemerkungen (Geschoßhöhen von Unterkante bis Unterkante Fußboden gerechnet.)
	A. Wohngebäude und Schulen.					
1	Wohngebäude für Wanderarbeiter (Schnitterkasernen) bei 3,00 m hoh. Geschossen für jedes Geschoß	21,00	7,00	22,00	7,35	Bauweise den Vorschriften entsprechend.
		25,50	8,50	27,00	9,00	
		28,00	9,35	30,00	10,00	

2	Wohngebäude f. Landleute, Arbeiterfamilien, Postboten, Eisenbahnarbeiter, Hofmeister, Vögte, Gärtner, Kutscher, Diener u. dergl.													Wohnräume gedielt, Küchen und Flure mit einfachen massiven Fußböden.
	bei 3,00 m hoh. Geschossen für jedes Geschoß	24,00	8,00	25,00	8,35	27,00	9,00	31,00	10,35	32,00	10,70	33,60	11,20	
3	Wohngebäude f. Verwalter, Inspektoren auf d. Lande und einfache bürgerliche Wohngebäude in kleinen Städten; Schulen auf dem Lande													Wohnräume gedielt, Küchen und Flure mit massiven Fußböden, einfache Ausstattung. Schulen d. Vorschriften entsprechend.
	bei 3,50 m hoh. Geschossen für jedes Geschoß	33,25	9,50	34,50	9,85	36,75	10,50	42,00	12,00	43,75	12,50	45,50	13,00	
4	Herrschaftl. Wohngebäude auf dem Lande u. Villen in der Nähe mittlerer Städte													Einfache herrschaftliche Bauweise und Ausstattung.
	bei 3.50 m hoh. Geschossen für jedes Geschoß	35,00	10,00	36,50	10,40	38,50	11,00	47,25	13,50	49,00	14,00	50,75	14,50	
	bei 4,00 m hoh. Geschossen für jedes Geschoß	38,00	9,50	39,00	9,80	42,00	10,50	52,00	13,00	54,00	13,50	56,00	14,00	
	B. Stallgebäude.													
5	Stallgebäude auf dem Lande und in kleinen Städten; mit Holzbalkendecke													Fußböden einf. massiv; massive Krippen mit Tonschalen; einfache Standabgrenzungen.
	bei 3,00 m hohem Geschoß	16,50	5,50	17,00	5,70	22,50	7,50	17,50	5,80	18,00	6,00	24,00	8,00	
	„ 4,00 „ „ „	18,50	4,60	19,00	4,75	25,00	6,25	19,50	4,90	20,00	5,00	26,00	6,50	
	C. Speichergebäude.													
6	Getreidespeicher auf dem Lande und in kleinen Städten													Jedes Geschoß mit 60 cm hohen Randbrettern an den Außenwänden.
	bei etwa 2,55 m hohen Geschossen, für 1 m hohe Schüttung für jedes Geschoß	—	—	—	—	—	—	15,55	6,10	16,30	6,40	17,85	7,00	

III. Unter- und Ober-

Lfd. Nr.	Bezeichnung und Beschreibung	Bauart in: Tannenholz | Kiefernholz offen		Eichenholz		Tannenholz | Kiefernholz und Lehm-			
		Neubauwert							
		für den qm ℳ	für den cbm ℳ	für den qm ℳ	für den cbm ℳ	für den qm ℳ	für den cbm ℳ	für den qm ℳ	für den cbm ℳ	für den qm ℳ	für den cbm ℳ
	D. Scheunen.										
7	**Scheunen für Heu und Getreide auf dem Lande und in kleinen Städten**										
	a) bis 3000 cbm umbauten Raum,										
	bei 4,00 m hohem Geschoß .	6,80	1,70	7,20	1,80	—	—	14,00	3,50	15,00	3,75
	„ 6,00 „ „ „	8,10	1,35	8,40	1,40	—	—	14,80	2,47	16,10	2,70
	„ 7,00 „ „ „	9,00	1,28	9,10	1,30	—	—	15,40	2,20	16,80	2,40
	„ 8,00 „ „ „	9,75	1,22	9,85	1,23	—	—	16,80	2,10	17,60	2,20
	b) bis 5000 cbm umbauten Raum,										
	bei 4,00 m hohem Geschoß .	6,60	1,65	6,80	1,70	—	—	10,00	2,50	10,40	2,60
	„ 6,00 „ „ „	7,90	1,31	8,00	1,33	—	—	12,70	2,12	13,20	2,20
	„ 7,00 „ „ „	8,25	1,18	8,40	1,20	—	—	14,00	2,00	14,85	2,12
	„ 8,00 „ „ „	9,10	1,14	9,20	1,15	—	—	15,70	1,96	16,40	2,05
	c) bis 8000 cbm umbauten Raum,										
	bei 4,00 m hohem Geschoß .	6,40	1,60	6,60	1,65	—	—	—	—	—	—
	„ 6,00 „ „ „	6,80	1,13	6,90	1,15	—	—	12,65	2,11	13,20	2,20
	„ 7,00 „ „ „	7,30	1,04	7,35	1,05	—	—	12,80	1,83	13,50	1,93
	„ 8,00 „ „ „	7,90	0,99	8,00	1,00	—	—	13,45	1,68	14,00	1,75
	d) bis 12000 cbm umbauten Raum,										
	bei 4,00 m hohem Geschoß .	6,30	1,58	6,50	1,62	—	—	—	—	—	—
	„ 6,00 „ „ „	6,50	1,08	6,60	1,10	—	—	10,20	1,70	10,60	1,77
	„ 7,00 „ „ „	6,90	0,99	7,00	1,00	—	—	11,40	1,63	12,00	1,71
	„ 8,00 „ „ „	7,70	0,96	7,80	0,97	—	—	12,40	1,56	13,20	1,65
	E. Schuppen.										
8	**Lagerschuppen für künstlichen Dünger, Kohlen u. dgl.; Schuppen zur Unterbringung von Wagen, Geräten, Maschinen u. dergl.**										
	bei 2,50 m hohem Geschoß .	8,50	3,40	8,75	3,50	9,30	3,70	12,50	5,00	13,00	5,20
	„ 3,00 „ „ „	8,85	2,95	9,00	3,00	9,90	3,30	13,00	4,35	13,75	4,60
	„ 4,00 „ „ „	9,20	2,30	9,60	2,40	10,80	2,70	14,00	3,50	15,00	3,75

geschosse von Fachwerksgebäuden.

Bauart in							Bemerkungen (Geschoßhöhen von Gelände bis Oberkante Traufrähm gerechnet.)
Eichenholzfachwerk	Tannenholz und Mauerfachwerk	Kiefernholz und Mauerfachwerk	Eichenholz und Mauerfachwerk	Tannenholz und Verbretterung	Kiefernholz und Verbretterung	Eichenholz und Verbretterung	
Neubauwert							
für den qm ℳ	für den qm ℳ	für den qm ℳ	für den qm ℳ	für den qm ℳ	für den qm ℳ	für den qm ℳ	
für den cbm ℳ	für den cbm ℳ	für den cbm ℳ	für den cbm ℳ	für den cbm ℳ	für den cbm ℳ	für den cbm ℳ	
							Eine Durchfahrt mit massiver Fußbodenbefestigung; keine Tennenwände, Tennenabdeckungen u. Balkenlagen; Flügeltore.
17,00 4,25	15,00 3,75	16,00 4,00	18,00 4,50	12,00 3,00	13,20 3,30	— —	
18,60 3,10	16,00 2,70	16,80 2,80	19,25 3,20	13,50 2,25	14,80 2,47	— —	
19,30 2,75	16,80 2,40	18,90 2,70	20,25 2,90	14,00 2,00	15,40 2,20	— —	
20,00 2,50	17,50 2,20	19,60 2,45	21,00 2,60	14,80 1,85	16,80 2,10	— —	
12,40 3,10	11,40 2,85	12,00 3,00	13,00 3,25	9,00 2,25	10,00 2,50	— —	
16,50 2,75	15,00 2,50	16,50 2,75	17,40 2,90	11,40 1,90	12,70 2,12	— —	
18,20 2,60	16,50 2,36	18,20 2,60	19,30 2,76	12,60 1,80	14,00 2,00	— —	
19,20 2,40	18,40 2,30	19,00 2,37	21,60 2,70	14,25 1,78	15,70 1,96	— —	
— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	
15,00 2,50	14,70 2,45	15,30 2,55	17,00 2,83	12,60 2,10	13,20 2,20	— —	
15,50 2,22	14,90 2,13	15,55 2,22	17,85 2,55	12,90 1,84	13,50 1,93	— —	
16,40 2,05	14,10 1,76	16,20 2,03	18,40 2,30	13,40 1,67	14,00 1,75	— —	
— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	
11,90 1,98	11,50 1,91	12,00 2,00	12,90 2,15	10,20 1,70	10,60 1,77	— —	
13,30 1,90	12,80 1,83	13,30 1,90	14,80 2,11	11,60 1,65	12,00 1,71	— —	
14,90 1,86	14,40 1,80	14,90 1,86	16,10 2,01	12,80 1,60	13,20 1,65	— —	
							Lagerräume mit einfacher massiver Fußbodenbefestigung; keine Balkenlagen; Flügeltore.
14,00 5,60	13,00 5,20	14,00 5,60	14,50 5,80	10,65 4,25	11,25 4,50	— —	
15,00 5,00	13,75 4,60	15,00 5,00	15,90 5,30	12,00 4,00	12,60 4,20	— —	
17,00 4,25	15,00 3,75	16,00 4,00	18,00 4,50	13,20 3,30	14,80 3,70	— —	

IV. Unter- und Obergeschosse von massiven Gebäuden.

Lfd. Nr.	Bezeichnung und Beschreibung	Bauart in: Feld- oder Bruchsteinen – Neubauwert für den qm ℳ	Bauart in: Feld- oder Bruchsteinen – Neubauwert für den cbm ℳ	Bauart in: Ziegelsteinen – Neubauwert für den qm ℳ	Bauart in: Ziegelsteinen – Neubauwert für den cbm ℳ	Bemerkungen (Geschoßhöhen von Unterkante bis Unterkante Fußboden gerechnet. Alle Wohngebäude mit Holzbalkendecken in den Geschossen).
	A. Wohngebäude und Schulen.					
1	Wohngebäude für Wanderarbeiter (Schnitterkasernen)					Bauweise den Vorschriften entsprechend.
	bei 3,00 m hohen Geschossen, für jedes Geschoß	25,00	8,35	28,00	9,35	
2	Wohngebäude für Landleute, Arbeiterfamilien, Postboten, Eisenbahnarbeiter, Hofmeister, Vögte, Gärtner, Kutscher, Diener und dergl.					Wohnräume gedielt, Küchen und Flure mit einfachen massiven Fußböden.
	bei 3,00 m hohen Geschossen, für jedes Geschoß	28,50	9,50	31,50	10,50	
3	Wohngebäude für Verwalter, Inspektoren auf dem Lande und einfache bürgerliche Wohngebäude in kleinen Städten; Schulen auf dem Lande					Wohnräume gedielt, Küchen und Flure mit massiven Fußböden; einfache Ausstattung. Schulen den Vorschriften entsprechend.
	bei 3,50 m hohen Geschossen, für jedes Geschoß	38,50	11,00	42,00	12,00	
4	Herrschaftliche Wohngebäude auf dem Lande und Villen in der Nähe mittlerer Städte					Einfache herrschaftliche Bauweise und Ausstattung.
	bei 3,50 m hohen Geschossen, für jedes Geschoß	56,00	16,00	56,00	16,00	
	bei 4,00 m hohen Geschossen, für jedes Geschoß	60,00	15,00	60,00	15,00	
	B. Stallgebäude.					
5	Stallgebäude auf dem Lande und in kleinen Städten					Fußböden einfach massiv; massive Krippen mit Tonschalen; einfache Standabgrenzungen.
	a) mit Holzbalkendecke, bei 3,00 m hohem Geschoß . .	25,50	8,50	27,00	9,00	
	„ 4,00 „ „ „ . .	30,00	7,50	32,00	8,00	
	b) mit massiver Decke, bei 3,00 m hohem Geschoß . .	31,00	10,30	33,00	11,00	Als Massivdecken gelten Gewölbe zwischen Gurtbögen oder eisernen Trägern, gerade Decken aus Ziegelsteinen, Beton oder in sonstiger Bauweise.
	„ 4,00 „ „ „ . .	36,00	9,00	38,00	9,50	
	C. Speichergebäude.					
6	Getreidespeicher auf dem Lande und in kleinen Städten. Bei etwa 2,55 m hohen Geschossen					
	a) für 1 m hohe Schüttung für jedes Geschoß	—	—	17,75	6,80	Jedes Geschoß mit 60 cm hohen Randbrettern an den Außenwänden.
	b) für 2 m hohe Schüttung für jedes Geschoß	—	—	19,00	7,50	Desgl. wie vor. mit 90 cm hohen Randbrettern.

IV. Unter- und Obergeschosse von massiven Gebäuden. (Forts.)

Lfd. Nr.	Bezeichnung und Beschreibung	Bauart in: Feld- oder Bruchsteinen – Neubauwert für den qm ℳ	Feld- oder Bruchsteinen – Neubauwert für den cbm ℳ	Ziegelsteinen – Neubauwert für den qm ℳ	Ziegelsteinen – Neubauwert für den cbm ℳ	leicht massiv, System Prüß oder dergl. – Neubauwert für den qm ℳ	leicht massiv, System Prüß oder dergl. – Neubauwert für den cbm ℳ	Bemerkungen (Geschoßhöhen von Gelände bis Oberkante Traufrähm gerechnet.)
	D. Scheunen.							
7	Scheunen für Heu und Getreide auf dem Lande und in kleinen Städten							Eine Durchfahrt mit massiver Fußbodenbefestigung; keine Tennenwände, Tennenabdekkungen u. Balkenlagen; Flügeltore.
	a) bis 3000 cbm umb. Raum,							
	bei 4,00 m hohem Geschoß	18,00	4,50	18,00	4,50	16,00	4,00	
	„ 6,00 „ „ „	19,25	3,20	19,25	3,20	16,80	2,80	
	„ 7,00 „ „ „	20,25	2,90	20,25	2,90	18,90	2,70	
	„ 8,00 „ „ „	21,00	2,60	21,00	2,60	19,60	2,45	
	b) bis 5000 cbm umb. Raum,							
	bei 4,00 m hohem Geschoß	15,60	3,90	15,60	3,90	14,00	3,50	
	„ 6,00 „ „ „	19,20	3,20	19,20	3,20	16,50	2,75	
	„ 7,00 „ „ „	21,70	3,10	21,70	3,10	18,20	2,60	
	„ 8,00 „ „ „	24,40	3,05	24,40	3,05	19,00	2,37	
	c) bis 8000 cbm umb. Raum,							
	bei 4,00 m hohem Geschoß	—	—	—	—	—	—	
	„ 6,00 „ „ „	18,40	3,07	18,40	3,07	15,30	2,55	
	„ 7,00 „ „ „	19,60	2,80	19,60	2,80	15,80	2,25	
	„ 8,00 „ „ „	21,20	2,65	21,20	2,65	16,40	2,05	
	d) bis 12 000 cbm umb. Raum,							
	bei 4,00 m hohem Geschoß	—	—	—	—	—	—	
	„ 6,00 „ „ „	14,50	2,41	14,50	2,41	12,50	2,08	
	„ 7,00 „ „ „	16,00	2,28	16,00	2,28	13,30	1,90	
	„ 8,00 „ „ „	18,00	2,25	18,00	2,25	14,90	1,86	
	E. Schuppen.							
8	Lagerschuppen für künstlichen Dünger, Kohlen u. dergl., Schuppen zur Unterbringung von Wagen, Geräten, Maschinen u. dergl.							Lagerräume mit einfach. massiver Fußbodenbefestigung; keine Balkenlagen; Flügeltore.
	bei 2,50 m hohem Geschoß	14,50	5,80	14,50	5,80	14,00	5,60	
	„ 3,00 „ „ „	15,60	5,20	15,60	5,20	15,00	5,00	
	„ 4,00 „ „ „	18,00	4,50	18,00	4,50	16,00	4,00	

V. Dach-

Lfd. Nr.	Bezeichnung und Beschreibung	Bauart in: Tannenholz und Lehmfachwerk		Bauart in: Kiefernholz und Lehmfachwerk		Bauart in: Eichenholz und Verbretterung		Bauart in: Tannenholz und Verbretterung	
		Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ
	A. Drempel.								
1	Bei 1,00 m Höhe	1,50	1,50	1,50	1,50	1,80	1,80	2,00	2,00
	„ 2,00 „ „	3,00	1,50	3,00	1,50	3,60	1,80	4,00	2,00
	„ 3,00 „ „	4,35	1,45	4,50	1,50	5,40	1,80	5,85	1,95
	„ 4,00 „ „	5,80	1,45	6,00	1,50	7,20	1,80	7,80	1,95
	„ 5,00 „ „	7,00	1,40	7,50	1,50	9,00	1,80	9,50	1,90
2	Zuschlag für den Aufbau von Wohnräumen bei 3,00 m Höhe	19,50	6,50	21,00	7,00	25,50	8,50	25,50	8,50

Lfd. Nr.	Bezeichnung und Beschreibung	Bauart in: Stroh, Rohr oder dergl.		Bauart in: Biberschwänzen, holländ. Pfannen, Goudronunterlagsplatten		Bauart in: Tonfalzziegeln		Bauart in: Zementfalzziegeln		Bauart in: Schiefer	
		Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ
	B. Mansarden.										
3	Bei 3,00 m Höhe	—	—	13,50	4,50	12,50	4,15	11,70	3,90	15,75	5,25
	„ 4,00 „ „	—	—	17,20	4,30	15,60	3,90	14,80	3,70	20,00	5,00
	C. Dachräume.										
4	Sattel- oder Pultdächer.										
	a) Steile Dachneigungen.										
	Dritteldach	—	—	12,50	6,25	11,00	5,50	10,50	5,25	18,50	9,25
	Winkeldach	12,00	4,00	15,00	5,00	12,75	4,25	12,00	4,00	21,00	7,00
	Zweidritteldach	14,00	3,50	17,40	4,35	14,60	3,65	13,60	3,40	26,00	6,50
	b) Flache Dachneigungen .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Walmdächer.										
	Steile Dachneigungen.										
	Dritteldach	—	—	15,00	7,50	13,00	6,50	12,60	6,30	22,00	11,00
	Winkeldach	13,20	4,40	16,50	5,50	14,10	4,70	13,20	4,40	23,10	7,70
	Zweidritteldach	15,00	3,75	19,00	4,75	15,60	3,90	14,40	3,60	27,60	6,90

geschosse.

Bauart in: Mauerfachwerk: Kiefernholz	Mauerfachwerk: Eichenholz	massiv: Feld- und Bruchsteinen	massiv: Ziegelsteinen	leicht massiv, System Prüß oder dergl.	Bemerkungen (Geschoßhöhen von Unterkante Fußboden bis Oberkante Traufrähm gerechnet.)
Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	
2,00	2,00	2,30	2,30	2,10	2,10	2,10	2,10	1,90	1,90	Dachgeschosse ohne Fußböden.
4,00	2,00	4,60	2,30	4,20	2,10	4,20	2,10	3,80	1,90	
6,00	2,00	6,90	2,30	6,30	2,10	6,30	2,10	5,70	1,90	
8,00	2,00	9,20	2,30	8,40	2,10	8,40	2,10	7,60	1,90	
10,00	2,00	11,50	2,30	10,50	2,10	10,50	2,10	9,50	1,90	
						30,00 bis	10,00 bis	27,00 bis	9,00 bis	Die Höhe der Zuschläge richtet sich nach der Art der Bauweise und Ausstattung.
27,00	9,00	31,50	10,50	30,00	10,00	42,00	14,00	39,00	13,00	

Bauart in: Wellblech, Zink oder Metallpfannen	Asphaltpappe einfach	Asphaltpappe doppelt oder Ruberoid einfach	Asphaltpappe doppelt mit Kiesschicht	Asphaltpappe dreifach mit Kiesschicht od. Ruberoid doppelt	Holzzement	Bemerkungen (Geschoßhöhen von Unterkante Fußboden bis Oberkante Mansardgesims gerechnet.)
Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	Neubauwert für den qm ℳ	Neubauwert für den cbm ℳ	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Mansarden und Dachräume ohne Fußböden.
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Der Ausbau v. Wohnräumen in Mansarden und Dachräumen bedingt Zuschläge, welche sich nach Art der Bauweise u. Ausstattung richten. Dieselben betragen
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
9,00	18,00	6,00	12,00	6,50	13,00	6,70	13,40	7,00	14,00	8,00	16,00	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

	für den qm Mk.	für den cbm Mk.
bei 3,00 m Höhe	18,00 bis 24,00	6,00 bis 8,00
bei 4,00 m Höhe	20,00 bis 30,00	5,00 bis 7,50

Im Anschlusse an diese Tabellen über den umbauten und überbauten Raum der Wirtschaftsgebäude lasse ich dann noch eine solche folgen, aus welcher die Neubauwerte der Brennereigebäude zu ersehen sind. Es ist zweckmäßiger, diese nicht auf umbauten oder überbauten Raum zuzuschneiden, sondern auf die tägliche Leistung der ganzen Brennereianlagen, gemessen am Inhalte der Gärbottiche. Vereint sind mit den Angaben über die Gebäudewerte der Brennereianlagen zugleich auch solche über die Werte der Brennereieinrichtungen selbst, trotzdem dieselben eigentlich in das Kapitel über die Taxation des toten Inventars hineingehören. Da die beiderseitigen Angaben aber im praktischen Leben fast stets zusammen gebraucht werden, halte ich es nicht für zweckmäßig, sie um eines rein äußerlichen Grundes willen zu trennen. Auch bei Gebäuden und Inventareinrichtungen für Stärkefabriken, Mahlmühlen und ähnlichen Nebengewerben der Landwirtschaft kann es zweckmäßig sein, die Veranschlagung nach den Tagesleistungen der Anlagen durchzuführen, oder diese Veranschlagung kann wenigstens als Kontrollmittel für die Zweckmäßigkeit der ganzen Einrichtungen neben den Berechnungen nach umbauten oder überbauten Räumen gelten. Betreffs Einzelheiten muß auf die einschlägige Fachliteratur verwiesen werden.

Kapitalwert von Brennereineuanlagen[1]).

Leistung täglich:	Einrichtung ℳ	Gebäude und Schornstein ℳ
2 mal 1500 Liter Bottichraum	28 000 (10 %)	22 000 (5 %)
2 „ 2000 „ „	30 000 (10 %)	25 000 (4 %)
2 „ 2500 „ „	33 000 (9 %)	30 000 (3½ %)
2 „ 3000 „ „	36 000 (8½ %)	34 000 (3 %)
2 „ 4000 „ „	42 000 (7½ %)	40 000 (2½ %)
2 „ 5000 „ „	48 000 (7 %)	45 000 (2½ %)
3 mal 1500 „ „	30 000 (9½ %)	26 000 (4½ %)
3 „ 2000 „ „	32 500 (9 %)	30 000 (3½ %)
3 „ 2500 „ „	36 000 (8½ %)	35 000 (3 %)
3 „ 3000 „ „	40 000 (7 %)	40 000 (2½ %)
3 „ 4000 „ „	46 000 (6½ %)	48 000 (2¼ %)
3 „ 5000 „ „	52 000 (6 %)	54 000 (2 %)

Die eingeklammerten Zahlen geben die Erhöhung des Wertes, bei Einrichtung von Nebenbetrieben für Häckselschneiden und Schroten, einschließlich vergrößerter Kraftstation an.

---

[1]) Diese Tabelle ist von Herrn J. Scheibner, in Firma Hornung & Scheibner (Berlin), auf Grund langjähriger Erfahrungen für das vorliegende Lehrbuch ausgearbeitet.

Die Ableitung des Jetztwertes der Wirtschaftsgebäude aus dem Neubauwerte.

Die bisher übliche Methode der Ermittlung des Jetztwertes der Gebäude aus dem festgestellten Neubauwerte ist die folgende:

Man fragt zunächst nach der gesamten Nutzungsdauer der Gebäude, und zwar bestimmt man dieselbe gewöhnlich nach Tabellen, die darüber in der Literatur vorhanden sind. Man dividiert dann die Zahl der angenommenen Nutzungsjahre in die Neubaukosten und rechnet den so erhaltenen Jahresquotienten der Abnutzung, „die sogenannte Amortisationsquote“ oder „den jährlichen Tilgungsbetrag“, als Wertverminderung für alle abgelaufenen Nutzungsjahre vom Neubauwerte ab. Der Rest stellt dann angeblich den gewünschten Jetztwert vor. Wird die Nutzungsdauer eines Gebäudes, das neu 100 000 Mk. kostet, z. B. auf 100 Jahre angenommen, so entfällt auf jedes einzelne Nutzungsjahr eine Abnutzungsquote oder Amortisationsquote von 1000 Mk. Sind 10 Jahre der Nutzung verstrichen, so werden mithin $10 \times 1000 = 10\,000$ Mk. vom Neubauwerte von 100 000 Mk. abgerechnet, so daß sich ein Jetztwert von 90 000 Mk. ergibt. Diese Methode der Berechnung des Jetztwertes aus dem Neubauwerte erscheint ziemlich einfach und auf den ersten Blick auch allseitig einwandfrei. Dennoch bedarf dieselbe einer eingehenderen Prüfung auf ihre Richtigkeit[1]).

Zunächst geht dieselbe von der Voraussetzung aus, daß tatsächlich bei jedem Gebäude aus bautechnischen Gründen ein Augenblick völligen Verbrauchtseins kommen müsse. Diese Annahme ist sicherlich auch für einzelne Gebäude richtig. Bretterschuppen, Feldscheunen, Blockhäuser und ähnliche leichte Holzbauten sind aus so gleichmäßigem Material erbaut, daß alle wesentlichen Teile ziemlich gleichmäßig miteinander verbraucht werden. Namentlich Umfassungswände, Balkenlagen und Dachstuhl sprechen hier mit. Sie alle bestehen aus Holz, und wenn der Einfluß der Witterungsunbilden auf diese Teile auch kein völlig gleichmäßiger ist, so ist er doch so weit gleichmäßig, daß zur Zeit, wo die Umfassungswände schlecht geworden sind, auch die anderen Hauptteile nicht mehr viel Tauglichkeit aufweisen. Die Dauer der Umfassungswände bestimmt also die Gesamtdauer des Gebäudes, und die übrigen Teile haben sich derselben unterzuordnen, d. h. derselben anzupassen. Das Dach z. B. muß derart unterhalten

---

[1]) Eine wirklich gründliche Prüfung der Frage der Gebäudeamortisation ist in einer bei mir an der Universität Bonn gefertigten Dissertation vom Herrn Andrzij Rozmiarek: „Untersuchungen über die Reparaturkosten- und Amortisationsfrage landwirtschaftlicher Baulichkeiten, mit besonderer Berücksichtigung der oberverwaltungsgerichtlichen Entscheidungen“, vorgenommen worden. Einen ausführlichen Kommentar zu dieser Arbeit habe ich in den „Monatsheften für Landwirtschaft“ in Wien 1910 gebracht.

werden, daß es mit dem Dachstuhle und den Umfassungswänden aushält. Eine durchgreifende Reparatur desselben kurz vor dem Zusammenbruche der Umfassungswände müßte mit Verlusten verbunden sein.

Diese Lage der Dinge ist aber durchaus nicht die immer und gewöhnlich gegebene. Die meisten Wirtschaftsgebäude sind aus sehr verschiedenartigen Materialien und, was wichtiger ist, aus so verschiedenartigen Hauptteilen zusammengesetzt, daß auch die Dauer derselben eine sehr verschiedene sein muß. Namentlich überwiegt bei ihnen die Dauer der Fundamente und Umfassungsmauern, wie das bei den meisten Massivbauten zutrifft. In der Regel ist deren Dauer — sofern nur eine laufend gute Unterhaltung aller anderen Gebäudeteile vorausgesetzt werden kann — rein baulich betrachtet, eine ewige. Feldsteinmauern, Ziegelsteinmauern, die aus gut gebrannten mergel- und salpeterfreien Ziegeln hergestellt sind, haben eine unbegrenzte Dauer, ja werden mit der Zeit immer fester, sofern nur Bedachung und Putz dauernd erhalten werden. Anders bei den Balkenlagen, dem Dachstuhl und besonders bei der Bedachung solcher Gebäude. Diese Gebäudeteile sind auch bei bester Unterhaltung mehr oder weniger vergänglich, müssen daher früher oder später ersetzt werden, und dieser Ersatz zieht dann in der Regel andere Teile in Mitleidenschaft. Dachsparren kann man nicht ersetzen, ohne die Dachlatten herunterzunehmen, und diese nicht, ohne die Bedachung selbst abzudecken. Hier werden also von Zeit zu Zeit größere Reparaturen nötig, welche stets eine ganze Gruppe von Gebäudeteilen betreffen. Innerhalb einer solchen Gruppe von Gebäudeteilen, die in organischem Zusammenhange miteinander stehen, hat man die Reparatur der vergänglicheren Teile derjenigen der weniger vergänglichen derart anzupassen, daß in dem Augenblicke, wo die Reparatur vorgenommen wird, alle Teile möglichst gleichmäßig verbraucht sind. So z. B. muß man die Dachlatten möglichst so reparieren, daß sie mit den Sparren aushalten, das Umdecken eines Spließdaches so einrichten, daß dasselbe dann notwendig wird, wenn die Dachlatten erneuert werden müssen; andernfalls würden Verluste unausbleiblich sein. Halbverbrauchte Dachlatten und Dachspließe kann man bei einer Erneuerung der Dachsparren nicht wieder auflegen, ohne später die momentane Ersparnis doppelt bezahlen zu müssen. Außer diesen Gebäudeteilen, deren Reparatur in starker Abhängigkeit zueinander steht und stets erhebliche Kosten auf einmal verursacht, haben wir dann solche Gebäudeteile zu unterscheiden, deren Reparatur ziemlich unabhängig voneinander ist, so z. B. Türen, Fenster, Putz an den Wänden, Anstrich usw. Ihre Reparatur umfaßt zwangsweise niemals größere Gebäudeteile oder, genauer, größere Wertanteile der Gebäude

auf einmal, auch ist der Zeitpunkt ihrer Durchführung weniger fest vorgeschrieben. Setzt man nun diese drei Gruppen von Gebäudeteilen, nämlich 1. die unvergänglichen, 2. die in größeren Zeitabschnitten gruppenweise zu erneuernden und 3. die kleinen selbständigen Teile zueinander in Vergleich und fragt sich, welchen Wertschwankungen ein aus diesen drei Teilen zusammengesetztes Gebäude unterliegen muß, so ergibt sich zunächst, daß, rein baulich betrachtet, auch für das ganze Gebäude niemals ein Zeitpunkt kommen kann, wo dasselbe — dauernd normale Unterhaltung vorausgesetzt — verbraucht ist. Es muß hier auch zur Zeit, wo die größten Reparaturen notwendig werden, ein so erheblicher Wertrest übrig bleiben, daß eine Reparatur vorteilhafter bleibt als ein Neubau. Rein baulich betrachtet ist also die Dauer solcher Gebäude ewig. Es gibt bei ihnen nur einen Wechsel zwischen großen und kleinen Reparaturen, und mit diesem Wechsel fällt und steigt der bauliche Wert des Gebäudes. Kurz vor der periodisch notwendig werdenden größten Reparatur erreicht der Wert eines solchen Gebäudes sein Minimum, nach eben vollendeter Ausführung sein Maximum. Dieses Fallen und Steigen des Wertes eines Gebäudes muß ferner, den höchsten Zweckmäßigkeitsgrad der vorgenommenen Reparaturen vorausgesetzt, eine gewisse gleichmäßige Periodizität aufweisen, bei der die einzelne Periode durch die sich wiederholende größte notwendig werdende Reparatur abgegrenzt ist. Nur die erste Periode nach eben vollendetem Neubau muß hier ein abweichendes Bild zeigen. Im Augenblicke des eben vollendeten Neubaues sind alle Teile neu, alle Teile also vom Zeitpunkt der nötigen Erneuerung so weit entfernt wie nur denkbar. Das ist ein Zustand, der in der Regel später nicht ganz wieder erreicht wird. In diesem Zustand ist also ein Gebäude auch am wertvollsten. Nachher sinkt der Wert allmählich trotz Ausführung einzelner kleiner Reparaturen, weil der Zeitpunkt, wo große Reparaturen nötig werden, immer näher rückt. Nach Durchführung derselben hebt er sich dann zwar wieder wesentlich, kann aber doch den Neubauwert nicht voll wieder erreichen, weil andere, wenn auch kleinere Gebäudeteile, ebenfalls bald reparaturbedürftig werden.

Rein baulich betrachtet haben wir es also bei solchen Gebäuden nur mit Wertschwankungen zu tun, nicht mit einem allmählichen Erlöschen der Gebäudewerte.

Allerdings gibt es auch bei massiv gebauten Gebäuden Ausnahmen von dieser Regel, nämlich dann, wenn die für die Fundamente und Umfassungsmauern verwandten Baumaterialien ganz oder teilweise schlecht sind, wenn z. B. salpeterhaltige oder mergelige Ziegelsteine

oder blau gewordene oder im Saft geschlagene Balken verwandt wurden, die der Schwammgefahr leicht unterliegen. Solche Ausnahmen bestätigen aber nur die Regel. Wo sie zutreffen, da kann es zweckmäßiger sein, statt durchgreifender Reparaturen, notdürftige Flickarbeit anzuwenden, um die fehlerhaften Gebäude noch so lange zu nutzen, wie dies sich mit relativ geringen Kosten erreichen läßt; sie dann durch neue zu ersetzen. Die Sachlage ist hier also eine ähnliche wie bei den oben genannten Bretterschuppen, Blockhäusern und Gebäuden verwandter Bauart.

Aus dem Gesagten ergibt sich, daß wir bei Ermittelung des baulichen Jetztwertes der Gebäude aus dem Neubauwerte zwei Methoden in Anwendung zu bringen haben, je nachdem, ob wir es mit Gebäuden von baulich begrenzter oder von baulich unbegrenzter Dauer zu tun haben.

Bei den Gebäuden mit baulich begrenzter Dauer hat man so zu verfahren, wie es zu Anfang dieses Kapitels als allgemein üblich gekennzeichnet wurde. Man hat also neben den Neubaukosten die Gesamtdauer des Gebäudes abzuschätzen und außerdem zu entscheiden, welcher Teil dieser Gesamtdauer für die Zukunft noch zu erwarten ist. Aus letzterem ergibt sich dann unmittelbar, welcher Rest der Neubauwerte als noch vorhanden zu gelten hat. Hierbei ist auf folgendes aufmerksam zu machen. Die Unterhaltungskosten eines Gebäudes mit beschränkter Dauer sind nicht für die gesamte Nutzungsdauer gleich hoch, sondern wachsen mit derselben. Demzufolge sinkt auch der Wert eines solchen Gebäudes nicht proportional der ablaufenden Nutzungszeit, sondern schneller, ein Umstand, dem bei der Taxe Rechnung zu tragen ist.

Ferner ist zu betonen, daß die gesamte anzunehmende Nutzungsdauer sich nicht nur nach der Bauart und der Benutzungsweise eines Gebäudes richtet, sondern auch nach der Art der laufenden Unterhaltung, d. h. der Art und Weise, wie die fortlaufenden Reparaturen an demselben ausgeführt werden. Je sorgfältiger dies geschieht, desto besser muß der Zustand sein, den ein Gebäude nach Verlauf einer bestimmten Nutzungszeit hat, desto mehr Nutzungsjahre wird man ihm also auch für die Zukunft noch zumessen dürfen und müssen. Mit anderen Worten ausgedrückt besagt das, daß neben den Neubaukosten nur der zur Zeit der Taxe vorgefundene bauliche Zustand für die Bemessung seines baulichen Jetztwertes zu entscheiden hat. In Bezug auf die bei der Taxe anzuwendende Amortisationsrechnung muß deshalb folgendes hervorgehoben werden. Je besser der bauliche Zustand eines Gebäudes nach Verlauf einer bestimmten Nutzungszeit ist, desto niedriger sind die Amortisationsraten, die man bei der Tilgungsrechnung für dasselbe in Anwendung zu bringen hat, weil die

gesamte Nutzungsdauer um so größer angenommen werden muß, je mehr ersteres zutrifft. Man sieht, daß eine richtig verstandene Tilgungsrechnung in Abhängigkeit von der Art der laufenden Reparaturen eines Gebäudes steht oder umgekehrt die Annahme bestimmter Amortisationsbeträge eines Gebäudes eine bestimmte laufende Reparatur voraussetzt. — Man kann das auch derart ausdrücken, daß man sagt: „Der Bauzustand, den ein Gebäude nach Verlauf einer bestimmten Nutzungsdauer aufweist, bestimmt die Länge der für dasselbe anzunehmenden Gesamtdauer ebensosehr wie seine Bauart."

Aus beiden hat man mithin die Höhe der für die Taxe zugrunde zu legenden Amortisationsquote zu berechnen. In letzter Linie sind also stets Neubaukosten, Bauart und besonders Bauzustand die Momente, welche den baulichen Wert eines Gebäudes bestimmen, und die Amortisationsrechnung ist nur ein bequemes Hilfsmittel, um den Einfluß des derzeitigen Bauzustandes auf den Bauwert leicht erfassen zu können.

Weniger einfach liegt das Taxverfahren, wenn es sich darum handelt, den baulichen Jetztwert solcher Gebäude zu ermitteln, deren bauliche Dauer unbegrenzt ist, weil das Stadium des gleichzeitigen Verbrauchtseins aller Hauptteile wenigstens aus baulichen Gründen nie erreicht wird.

Hier sind zunächst alle Teile mit ewiger Dauer mit ihrem vollen Neubauwerte in Ansatz zu bringen, so insbesondere die Fundamente und massiven Umfassungsmauern.

In zweiter Linie stehen dann alle Teile, die bei den großen Reparaturen gruppenweise zusammengehören, wie z. B. alle Teile des Dachstuhls. Bei ihnen handelt es sich zunächst darum, festzustellen, wie der Zustand der ausschlaggebendsten Teile ist, also beim Dachstuhl z. B. um den Zustand der Lagebalken und Sparren. Sind z. B. die Balkenköpfe der Lagebalken schlecht, so verlieren die Sparren bald ihren Halt, und der ganze Dachverband geht verloren. Die Dachsteine verschieben sich dauernd, so daß trotz laufender Flickarbeit das Dach undicht bleibt und Regen und Schnee schnell für weiteren Verfall sorgen. Dies alles trifft auch dann zu, wenn außer den Balkenköpfen der Lagebalken sonst alles im Augenblick noch wohl erhalten ist.

Bei der Beurteilung des Wertes eines Dachstuhles hat man also zunächst nach dem Zustand und der Dauer der ausschlaggebendsten Teile, also in erster Linie dem der Lagebalken, in zweiter Linie dem der Dachsparren zu fragen und nach diesem Zustande den derzeitigen Wert dieser Teile mit Hilfe der oben gekennzeichneten Amortisationsrechnung zu bestimmen, und zwar in derselben Weise zu bestimmen,

wie es oben für ganze Gebäude mit beschränkter Nutzungsdauer gezeigt wurde. Sind aber erst Fundamente, Umfassungsmauern, Balkenlagen und Hautpteile des Dachstuhls ihrem Werte nach bestimmt, so handelt es sich nur noch um den Zustand der vielen kleinen Dinge, welche teils bezüglich ihrer Reparaturen sehr selbständig sind, wie Fenster, Türen, Putz, Anstrich, teils ihre Reparaturen nach denen anderer größerer Teile zu richten haben, wie es für die Bedachung zutrifft.

Bei einem Gebäude, das ordnungsmäßig unterhalten wird, haben wir es bezüglich der letzgenannten kleinen Teile mit ähnlichen Verhältnissen zu tun, wie wir sie schon beim Gerätekapital kennen gelernt haben. Einige derselben stehen kurz vor der notwendigen Erneuerung, einige kurz nach derselben, andere in den verschiedensten Zwischenstadien. Trifft dies aber nicht beim einzelnen Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes voll zu, so ist es in der Regel doch richtig in bezug auf das ganze Gebäudekapital eines Landgutes. Demnach muß auch der Jetztwert aller dieser vielen Teile zusammengenommen bei normaler Unterhaltung gleich sein der Hälfte der Neubaukosten derselben.

Ist die laufende Unterhaltung aber nicht normal gewesen, so daß der derzeitige Bauzustand aller dieser Teile ein geringer ist, so hat man zu schätzen, mit wieviel Prozent unter der Hälfte der Neubaukosten man den Wert dieser Teile in Ansatz zu bringen hat. Umgekehrt hat man dort, wo der Bauzustand über mittelmäßig gut ist, zu schätzen, mit wieviel Prozent über den halben Neubaukosten man die in Rede stehenden Teile bei der Taxe ansetzen soll.

„Der gesamte Jetztwert eines Gebäudes mit baulich unbegrenzter Dauer ergibt sich also bei normaler Unterhaltung aus dem Neubauwerte der baulich ewigen Teile, dem Jetztwert der großen vergänglichen Teile und dem halben Neubauwerte aller kleinen vergänglichen Teile.“ Hat man nicht die Aufgabe, den Wert jedes einzelnen zu einem Landgute gehörenden Gebäudes genau zu taxieren, sondern nur das ganze Gebäudekapital desselben zutreffend zu erfassen, so beschränkt man sich bei dem einzelnen Gebäude auf die Feststellung der Neubauwerte der Teile von ewiger Dauer (sofern solche vorhanden sind) und auf die Taxation der Jetztwerte aller großen periodisch zu erneuernden Gebäudeteile. Alle kleinen Teile können dagegen für das ganze Gebäudekapital summarisch behandelt werden.

Aus dem Gesagten ergibt sich, daß es von erheblicher Wichtigkeit für die Ausführung der Gebäudetaxe eines Landgutes, die ein Landwirt in relativ beschränkter Zeit ausführen soll, sein muß, das Verhältnis der drei oben genannten Hauptteile bei den einzelnen Gebäuden zu kennen.

Weiter erhellt aus dem Gesagten auch, wie nützlich es sein muß, die Kosten der einzelnen Bauarbeiten zu kennen. Wer ein gewandter Gebäudetaxator werden will, kommt also nicht mit den Normalzahlen der Gebäudewerte des umbauten Raumes aus; der muß auch Normalzahlen für alle kleineren Gebäudeteile, wie Fenster, Türen und Ähnliches, und alle Bauarbeiten zur Verfügung haben. Ich bringe solche Normalzahlen hier nicht, weil dieselben in jedem Baukalender ausführlich angegeben sind, so z. B. in dem sehr lehrreichen „Deutschen Baukalender“ (Verlag der deutschen Bauzeitung, Berlin SW.). Weiter will ich nicht unterlassen, auf ein Hilfsmittel der Gebäudetaxe hinzuweisen, welches mir oftmals gute Dienste getan hat. Es sind das Zahlen, welche den Bedarf an Gebäudekapital für die verschiedenen landwirtschaftlichen Zwecke betreffen, so z. B. das auf eine Arbeiterfamilie, auf einen Schnitter, auf eine Milchkuh, auf ein Schaf, auf einen Kubikmeter unterzubringendes Getreide entfallende Gebäudekapital usw. Zwar haben diese Zahlen in erster Linie ein betriebswissenschaftliches Interesse. Als Hilfsmittel einer Gebäudetaxe können dieselben aber auch bei der Gütertaxation, und zwar besonders bei einer vorläufigen Sichtung zwischen vielen angebotenen Kaufobjekten gute Dienste leisten. Auf die Wiedergabe solcher Zahlen verzichte ich hier aber, weil die richtige Stelle dafür doch in erster Linie ein Handbuch der landwirtschaftlichen Betriebslehre ist. Erwähnen will ich hier nur, daß selbst so überschlägliche Vorstellungen wie die, daß der Neubauwert des auf das einzelne Stück Vieh entfallenden Gebäudekapitals ungefähr so hoch ist wie der Wert der Tiere selbst, einem im praktischen Leben oft erheblich nützen kann. Dies ganz besonders dann, wenn man obendrein die Gesetze kennt, nach welchen das auf das einzelne Stück Vieh entfallende Gebäudekapital steigt und fällt, Gesetze, auf die wir im zweiten Teile dieses Buches noch näher einzugehen haben.

Es ist ferner notwendig, darauf hinzuweisen, daß es bei der Aufnahme der Gebäude für eine Taxe besonders darauf ankommt, sich davon zu überzeugen, daß nicht in kurzer Frist größere Reparaturen notwendig werden, die man bei oberflächlicher Betrachtung nicht sofort erkennen kann. Dies ist die eigentliche Arbeit, die der Taxator zu leisten hat. Alles andere kann er den Erfahrungszahlen entnehmen oder, wie z. B. den Zustand der vielen kleinen Gebäudeteile, den Gebäuden leicht ansehen. Obenan steht bei dieser Arbeit die Untersuchung auf die Zuverlässigkeit der Fundamente, denn wenn diese nachgeben, kann auch das festest gebaute Gebäude nicht von Dauer sein. In zweiter Reihe kommt dann die Untersuchung der Lagebalken, besonders der Deckenbalken in den Viehstallungen in Betracht, und bei diesen spielen wieder die Balkenköpfe eine Hauptrolle, weil dieselben

oftmals gerade auf den Auflageenden schlecht werden. Sofern es sich um Gebäude mit mehreren Stockwerken handelt, sind besonders die Lagebalken des obersten Stockwerkes, und zwar vornehmlich unterhalb der Lucken und Fenster, genauer zu untersuchen, da hier Unterlassungssünden aus früheren Zeiten sich am ehesten bemerkbar machen. Doch muß hier bezüglich weiterer Einzelheiten auf die landwirtschaftliche Baukunde verwiesen werden.

Schließlich bleibt es übrig, noch einen Hinweis auf das Verhältnis zu machen, in welchem der Jetztwert von Gebäuden mit unbeschränkter baulicher Dauer im Laufe der Zeiten zu deren Neubauwerte steht. Man kann nämlich die Frage nach dem Jetztwerte solcher Gebäude auch derart fassen, daß man nach den Kosten fragt, die aufzuwenden sind, um den Neubauwert ganz oder annähernd wieder zu erreichen, und nach dem Zeitpunkte, wann solche Kosten fällig werden. Setzt man gleichbleibende Preise der Baumaterialien voraus, so muß der Neubauwert eines älteren Gebäudes in dem Augenblicke wieder erreicht werden, wo alle Teile derart gut repariert sind, daß sie in ihrer Qualität dem völligen Neubau gleichkommen. Faktisch und praktisch werden so durchgreifende und umfassende Reparaturen an älteren Gebäuden fast niemals vorgenommen, wohl aber wird dieser Zustand bisweilen annähernd erreicht. Denkt man z. B. an ein völlig massives Gebäude, dessen Dachstuhl erneuert wird. Hier sind es nur die Türen, die Fenster und der Anstrich oder Putz, welche von den vergänglichen Teilen nicht völlig neu sind, ja, eventuell kann auch der Putz oder Anstrich zugleich mit dem Dachstuhl erneuert sein. Der Jetztwert und der Neubauwert decken sich alsdann zwar nicht völlig, aber doch annähernd. Es ist auch auf der Hand liegend, daß der Jetztwert sich vom Neubauwert höchstens um die Kosten enfernen kann, die entstehen würden, wenn man den Neubauwert völlig wieder erreichen wollte. Jetztwert und Neubauwert können aber „um den vollen“ Betrag dieser Kosten nur dann divergieren, wenn die vorhandenen vergänglichen Teile sämtlich so weit verbraucht sind, daß ihr „sofortiger“ Ersatz nötig ist. Die Restaurationskosten zur Erreichung des Neubauwertes geben also stets nur die Maximalgrenze für den Betrag an, um welchen der Jetztwert unter den Neubauwert gesunken sein kann. Der Umstand aber, daß diese Restaurationskosten praktisch niemals auf einmal oder sofort fällig sind, ist kein Beweis gegen die Verwendung derselben als Hilfsmittel der Taxe. Vielmehr wird dieses Hilfsmittel um so bessere Dienste tun, je dauerhafter die zu taxierenden Gebäude sind, oder genauer, je größer der Anteil der baulich ewigen Teile am Gesamtgebäude ist. Vor allen Dingen ist dieser Weg der Taxe als ein vorzügliches Kontrollmittel für die auf oben genanntem Wege gefundenen Ergebnisse zu bezeichnen.

c) Die Ermittelung des wirtschaftlichen Wertes der Wirtschaftsgebäude.

Im vorigen Abschnitte wurde gezeigt, daß ein Teil der landwirtschaftlichen Gebäude — rein baulich betrachtet — von begrenzter, ein anderer von unbegrenzter Dauer ist. Hier muß nun hervorgehoben werden, daß der letztere weitaus der überwiegende Teil ist, sofern man höher entwickelte Gegenden ins Auge faßt, in denen das Blockhaus verschwunden ist. Es gehören nämlich zu den Gebäuden mit baulich unbegrenzter Dauer nicht nur die Gebäude mit massiven Umfassungsmauern, sondern auch die Fachwerksgebäude; dies schon deshalb, weil das Fachwerk derselben nicht in allen seinen Teilen gleichmäßig verbraucht wird [1]) und sehr wohl stückweise durch neues Fachwerk oder auch durch massive Untermauerung ersetzt werden kann. Wenn aber allen diesen Gebäuden, baulich betrachtet, eine ewige Dauer zugesprochen werden muß, wie kommt es dann, daß sich in der Landwirtschaft tatsächlich ein ziemlich umfangreicher Erneuerungsprozeß des Gebäudekapitals vollzieht? Der Beantwortung dieser wichtigen Frage haben wir uns nunmehr zuzuwenden.

Ein erster sehr nahe liegender Grund ist das Abbrennen von Gebäuden, das ja nach Maßgabe der relativ großen Brandgefahr auf dem Lande, wo zwischen Heu und Stroh mit Licht hantiert werden muß und man das Tabakrauchen in Scheunen und Ställen mit vollem Erfolge schwer verbieten kann, relativ häufig vorkommt. Auch die isolierte Lage der Gehöfte spielt dabei eine Rolle. Sie vermehrt die Gefahr des Einschlagens von Gewittern und der böswilligen Brandstiftung durch rachsüchtiges Gesindel und durch in Not geratene Besitzer.

So sehr man nun aber auch bei Betrachtung großer, sich über viele Jahrzehnte erstreckender Zeiträume der Gebäudeerneuerung infolge Feuerschadens einen erheblichen Teil zuschreiben muß, so sehr steht doch auch fest, daß sie allein nicht ausreicht, um den Erneuerungsprozeß, wie er sich im Leben abspielt, voll zu erklären. Es müssen also noch andere Anlässe hinzukommen, und zwar sind dieselben wirtschaftlicher Natur.

Im Laufe der Zeiten können Gebäude nach Umfang, Raumverteilung und Einrichtung an Zweckmäßigkeit einbüßen. Arbeiterwohnungen z. B. können eine so niedrige Stockhöhe aufweisen, daß sie den gesteigerten Ansprüchen der Arbeiter nicht mehr entsprechen. Es wird demnach immer schwieriger, noch Leute zu finden, die sie bewohnen. Man muß dann durch den Lohn auszugleichen suchen,

---

[1]) Die Wetterseite wird gewöhnlich viel eher schadhaft als die Regenschattenseite.

was an den Wohnungen fehlt. Schließlich gelingt auch das nicht mehr. Die Wohnungen müssen dann leer stehen und werden wertlos. Ein entsprechender Umbau ist aber nur dann zweckmäßig, wenn wenigstens die Zimmergröße und Raumanordnung den neuen Anforderungen einigermaßen entspricht oder die Umfassungsmauern einen Aufbau gestatten, ohne die Zweckmäßigkeit des Umbaues wesentlich zu beeinträchtigen. Diese letztgenannten Voraussetzungen sind aber selten gegeben. Demzufolge muß meistens ein anderer Weg der Anpassung an die veränderten Zeitverhältnisse eingeschlagen werden, und das kann nur der der gänzlichen Erneuerung der Wohnungen sein. Sieht man die Notwendigkeit solcher Ersatzbauten längere Zeit voraus, dann wird man bei den alten Wohnungen möglichst an Reparaturkosten zu sparen suchen. Man wird zu dem Zwecke nur solche Reparaturen ausführen, die ein möglichst gleichzeitiges Verbrauchtsein aller Teile im Augenblick des Abbruches garantieren, also dafür sorgen, daß die geringwertigeren kleinen Teile mit dem hochwertigeren großen Teilen einigermaßen aushalten. Es wird hier also aus rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten dasselbe Verfahren eingeschlagen, welches wir bei der Reparatur der leichten Holzbauten auf alle Fälle befolgt sahen. — „Möglichste Reparaturkostenersparnis an den alten Gebäuden zwecks möglichst billigen und vorteilhaften Ersatzes durch neue“ ist hier also das Leitmotiv. Wirtschaftlich zulässig wird eine derartige Gebäudeerneuerung aber stets dann, wenn die erreichte Reparaturkostenersparnis zusammen mit dem Mehrnutzen des Neubaues die Kosten des letzteren aufwiegt. Muß ein Landwirt z. B. an Lohn den Arbeitern in den geringeren Wohnungen so viel mehr geben und für Reparatur derselben im Vergleich zu neuen Gebäuden laufend so viel mehr aufwenden, daß die Zinsen der Neubauten dadurch reichlich gedeckt werden, so sind diese Neubauten rentabel.

Ähnlich ist die Sachlage auch, wenn Viehstallungen den Ansprüchen moderner Tierzucht nicht mehr entsprechen und zugleich eine Akkommodation an diese Ansprüche durch Umbauten nicht so weit möglich ist, daß durch sie durchgreifende Abhilfe geschaffen wird. Beispiele dafür sind, daß Schafställe nach Lage der Zeitverhältnisse durch Rindviehställe ersetzt, massive Heuscheunen in Viehställe umgewandelt, Brauereien, Mahlmühlen, Ölmühlen aufgegeben und anderen Zwecken nutzbar gemacht werden müssen. Wirtschaftliche Gesichtspunkte sind es also, welche massive Gebäude mit bautechnisch ewiger Dauer dem Untergange weihen können, und die es bedingen, daß neben normal unterhaltenen landwirtschaftlichen Gebäuden auch solche vorhanden sind, die auf den Aussterbeetat gesetzt worden sind.

Diese Gebäude bedürfen bei der Gebäudetaxe einer besonderen Behandlung. Ihr Wert ist ein geringer, da sie nur noch ein Provisorium bis zur Fertigstellung der Neubauten vorstellen. Demnach wird man auch die Dauer dieses Provisoriums für die Ermessung ihres Wertes zugrunde zu legen haben.

Aus dem Gesagten ergibt sich aber noch eine weitere wichtige Folge. Auch diejenigen Gebäude, welche noch nicht auf den Aussterbeetat gesetzt sind, laufen Gefahr, einmal wirtschaftlich unzweckmäßig zu werden. Auf den Aussterbeetat setzt man Gebäude doch erst, wenn ihre Brauchbarkeit auf ein Minimum gesunken ist. Es läuft der Landwirt gewissermaßen bei seinen Gebäuden ein Risiko wirtschaftlicher Entwertung, ähnlich wie bei seinen Geräten und Maschinen, nur mit dem Unterschiede, daß bei letzteren zufolge der beschränkten und oft kurzen Nutzungsdauer eine mehr oder weniger schnelle Modernisierung des Geräte- und Maschinenkapitals sich ganz von selbst vollzieht, nicht dagegen beim Gebäudekapital. Demzufolge muß der Landwirt bei der Reinertragsberechnung auch für dieses Risiko eine Risikoprämie zu den Unkosten setzen, deren Ansammlung ihn theoretisch in die Lage versetzt, nötigenfalls eine Modernisierung des einen oder anderen seiner Wirtschaftsgebäude vorzunehmen.

Faßt man die bislang bei der Reinertragsberechnung für das ganze Gebäudekapital als Wirtschaftskosten in Anrechnung gebrachten Amortisationsbeträge des Gebäudekapitals als solche Risikoprämie auf, so ist im Prinzip gegen dieselben nichts einzuwenden. Sie haben dann allerdings eine gänzlich unrichtige Bezeichnung.

Die Höhe dieser erforderlichen Risikoprämie für ein eventuelles Unbrauchbarwerden der Gebäude kann auch durch das Baumaterial der Gebäude beeinflußt werden. Aus einem Schafstall, der aus Feldsteinmauerwerk errichtet und mit wenigen kleinen Fenstern versehen ist, läßt sich beispielsweise in der Regel wenig anderes machen. Will man hier neue Tore und Fenster durchbrechen, so bleibt von dem ganzen Mauerwerk so wenig stehen, daß es lohnender ist, dasselbe ganz niederzureißen, zumal eine Ergänzung der Breschen mit Ziegelsteinmauerwerk besonders schwierig und kostspielig ist. Auch als Scheune lassen sich solche Schafställe heute in der Regel kaum mehr verwenden, da sie meistens zu niedrig sind und obendrein die einzubansenden Erntevorräte weit mit der Hand transportiert werden müssen. Die Anbringung arbeitsparender Abladevorrichtungen ist gewöhnlich der Balkenlagen im Dachstuhle wegen nicht zulässig. Die Verwendung als Häckselscheune, Spreuscheune, Dünger-

schuppen oder Maschinenschuppen ist dann meistens das einzige, was man mit solch einem Gebäude anfangen kann, und auch das nur unter der Voraussetzung, daß seine Lage dafür nicht allzu ungünstig ist.

Schließlich muß noch auf einen Umstand aufmerksam gemacht werden, welcher den Wert des Gebäudekapitals eines Landgutes oft nennenswert beeinflussen kann, das ist die größere oder geringere Feuergefährlichkeit derselben. Größere Feuergefährlichkeit bedingt bekanntlich höhere Versicherungsprämien, d. h. höhere Wirtschaftskosten. Höhere Wirtschaftskosten drücken aber auf den Wert. Die größere oder geringere Feuergefährlichkeit der Gebäude hängt aber ab einmal von der Bauart des Gebäudes, insbesondere von der Art der Bedachung, zweitens von dem Vorhandensein oder Fehlen gegen Ausbrechen und gegen Verbreitung von Schadenfeuer schützender Einrichtungen, wie Brandmauern, Feuertüren und Ähnlichem, und drittens von der Lage der Gebäude zueinander. Man muß demnach bei einer Gebäudetaxe auf diese Dinge achten und vor allen Dingen prüfen, wieweit dieselben den Bestimmungen der Feuerversicherungsgesellschaften entsprechen, wie hoch die von diesen verlangten und bislang bezahlten Prämiensätze sind. Weiter muß man dann prüfen, wie weit und mit welchen Kosten sich etwa vorhandene Übelstände beseitigen lassen. Oft kann man durch Ersatz eines Strohdaches durch harte Bedachung oder durch Abbruch eines einem anderen zu nahe gelegenen Gebäudes mehr an Versicherungsprämien sparen als die Zinsen der Neubedachungskosten oder Kosten eines Ersatzbaues ausmachen. Das ist dann ebenfalls bei der Taxe zu berücksichtigen. Um dem Leser die wichtigsten Anhaltspunkte dafür zu geben, worauf es bei der Prüfung des Gebäudekapitals auf dessen Feuergefährlichkeit ankommt, lasse ich hier die Klasseneinteilung der Gebäude nach ihrer Feuergefährlichkeit und der Höhe ihrer Prämiensätze folgen, wie sie von der ostpreußischen Landfeuersozietät aufgestellt sind. Die Feuergefährlichkeit und Höhe der Prämien steigt in den Tabellen von links nach rechts. Ostpreußen aber habe ich als Beispiel gewählt, weil dort noch relativ viel Gebäude mit Strohdächern, Blockhäuser usw. vorkommen.

(Siehe die Tabellen S. 87 ff.)

Die Gebäude aller drei Risikoklassen werden eine Abteilung tiefer als nach der Bauart eingestellt, wenn fremde Gebäude bei beiderseits massiven Ringwänden und harter Bedachung noch nicht 10 m, bei beiderseits weicher Bedachung noch nicht 60 m, bei allen übrigen Bauarten noch nicht 20 m entfernt sind. Die hiernach in gefährdender Nähe liegenden Gebäude sind unter Angabe der Entfernung, der Art der Ringwände und des Daches in die Lagepläne einzuzeichnen.

Ostpreußische Landfeuersozietät.

Bauart- und Risikoklasse I.

A	B	C
Massive Gebäude:		
Verschaltes oder verstrichenes Pfannendach, Kron- oder doppeltes Biberschwanzdach, einfaches Biberschwanzdach verschalt oder verstrichen, Pappe, Schiefer, Asphalt, Holzzement, Metall, Falzsteine, Krempsteine, Zementpfannen.		Ziegeldach, unverstrichen und ohne Unterlage, nur auf Splinten oder auf Stroh.
Wohngebäude von Ziegel oder Kalkpisée, mit guten Feuerungsanlagen u. massiven Zwischenwänden.	Nebenstehende Wohngebäude mit nicht massiven Zwischenwänden.	Wohngebäude mit Ringwänden von Lehm od. Lehmpisée.
Speicher nur mit Schüttung, abgesehen von Gelaß für Wagen und kleine Vorräte, ausgeschlossen Stroh und Heu. Sonstige Wirtschaftsgebäude, in denen sich kein Gelaß für Stroh, Heu usw. befindet.	Ställe mit Ringwänden von Ziegel, Stein oder Kalkpisée	Nebenstehende Gebäude mit Ringwänden von Lehm oder Lehmpisée.
		Scheunen, Backhäuser, Schmieden.
Massive Kirchen, gleichviel ob isoliert oder nicht.		Wirtschaftsgebäude mit Feuerungsanlagen. Ring- oder Casseler Öfen ohne oder mit ganz massivem Umbau.

Bauart- und Risikoklasse II.

A	B	C
Nichtmassive oder nicht ganz massive Gebäude unter feuersicherer Bedachung:		
Verschaltes oder verstrichenes Pfannendach, Kron- oder doppeltes Biberschwanzdach, einfaches Biberschwanzdach verschalt oder verstrichen, Pappe, Schiefer, Asphalt, Holzzement, Metall, Falzsteine, Krempsteine, Zementpfannen.		Ziegeldach unverstrichen und ohne Unterlage, nur auf Stroh oder Splinten.
Wohngebäude mit massiven Ringwänden und Giebel oder Drempel von Ziegelfachwerk.	Wohngebäude mit Ringwänden von Ziegelfachwerk.	Wohngebäude mit Holzwänden.
Speicher mit massiven Ringwänden u. Giebel oder Drempel von Ziegelfachwerk, nur mit Schüttungen, abgesehen von Gelaß für Wagen und kleinere Vorräte, ausgeschlossen Stroh und Heu. Sonstige Wirtschaftsgebäude obiger Bauart, in denen sich kein Gelaß für Stroh und Heu befindet.	Ställe mit Ringwänden von Ziegelfachwerk oder mit massiven Ringwänden und nicht massivem Giebel oder Drempel.	Ställe, Speicher und sonstige Wirtschaftsgebäude mit Holz oder offenen Wänden.

Ostpreußische Feuersozietät.

Bauart- und Risikoklasse II.

A	B	C
		Scheunen, Backhäuser, Schmieden.
Nicht massive Kirchen, gleichviel ob isoliert oder nicht. Ganz massive Brauereien mit oder ohne Darre, Brennereien, Stärkefabriken — mit oder ohne Dampfbetrieb — Dampfmeiereien.	Nebenstehende Brauereien, Brennereien usw. mit nicht massiven Zwischenwänden. Ring- od. Casseler Öfen mit Umbau von Ziegelfachwerk. Ziegelscheunen mit Ringwänden von Ziegelfachwerk.	Wirtschaftsgebäude mit Feuerungsanlagen — ganz massive Wassermahlmühlen bis zu drei Gängen, Wasserschneidemühlen bis zu zwei Gattern, Ölmühlen bis zu sechs Stampfen — nur zu drei Viertel des Jetztwertes — Ring- od. Casseler Öfen mit hölzernem Umbau. Ziegelscheunen mit Holz oder offenen Wänden.

Bauart- und Risikoklasse III.

A	B	C	Auf Grund besonderer Bestimmungen oder besonderer Behandlung von Fall zu Fall.
Schindeldach.	Strohdach, Bretterdach, keine Feuerungsanlagen.	Strohdach, Feuerungsanlagen.	
Wohngebäude.		Wohngebäude.	Dampf- u. Windmühlen zu drei Viertel des Jetztwertes mit erhöhten Beiträgen.
Speicher mit Ringwänden von Ziegel oder Stein und nur mit Schüttung, abgesehen von Gelaß für Wagen u. kleine Vorräte, ausgeschl. Stroh und Heu.	Ställe u. sonstige Wirtschaftsgebäude mit Schindel- oder Strohdach.	Wirtschaftsgebäude mit Feuerungsanlagen.	Torfstreufabriken, Holzwollfabriken u. andere feuergefährliche Baulichkeiten.
		Scheunen, gleichviel ob isoliert oder nicht.	Ziegelöfen älterer Bauart.
Ganz massive Brauereien mit gewölbter Darre — mit oder ohne Dampfbetrieb —, Wassermahlmühlen m. mehr als drei Gängen, Wasserschneidemühlen mit mehr als zwei Gattern. Ganz massive Ölmühlen mit mehr als drei Stampfen ohne Dampfbetrieb.	NebenstehendeGewerbe- oder Fabrikgebäude mit nicht massiven Zwischenwänden.	Baumaterial.	Gebäude mit nicht feuersicherer Bedachung unter 30 m von feuergefährlichen Baulichkeiten, gemäß § 26 des revidierten Reglements.

Die Scheunen der Bauartklassen I B und II B bleiben auch bei nicht isolierter Lage in I C bzw. II C stehen.

Aneinanderstoßende Gebäude mit verschiedener Bauart oder Bedachung und ohne vorschriftsmäßige Brandmauer werden als ein Ganzes nach dem feuergefährlichsten Teile in die Klassen eingestellt. Die Vorschriftsmäßigkeit der Brandmauer muß im Sozietätskataster besonders bestätigt werden; eine solche muß die höchsten Dachteile um mindestens 25 cm überragen und darf keine Öffnungen haben.

Bei den in I A und II A eingestellten Speichern und sonstigen Wirtschaftsgebäuden ist stets zu bestätigen, daß sich in denselben kein Gelaß für leicht brennbare Stoffe, wie Stroh, Heu usw., befindet.

Neu zu erbauende Scheunen mit 1000 qm bebauter Grundfläche und darüber werden eine Klasse tiefer als nach der Bauart eingestellt.

II. Die Taxation ganzer Landgüter und nackter Grundstücke.

A. Die Gesetze und Tendenzen der Preisbewegung und Wertbewegung der Landgüter und nackten Grundstücke.

1. Vorbemerkungen.

Unter Grundstückstaxe hat man die Taxe nackter aus jedem Verbande mit landwirtschaftlichen Betrieben losgelöster Bodenflächen zu verstehen. Unter Landgutstaxe begreift man dagegen die Taxe der zu einem wirtschaftlichen Organismus vereinigten Bodenflächen samt allem Zubehör an Inventarbeständen. Die Grundstückstaxe schließt also keine Inventartaxe oder höchstens eine Taxe des Feldinventars in sich, die Landgutstaxe dagegen weist stets eine Inventartaxe als Teil des ganzen Taxverfahrens auf. Außerdem untersucht die Landgutstaxe die vielfachen Wechselbeziehungen zwischen den zu einem Landgute zusammengefügten Grundstücken unter sich und zu den vorhandenen Inventarbeständen. Die Grundstückstaxe muß von allen derartigen Beziehungen abstehen, es sei denn, daß es sich um die Frage der Angliederung oder Ausscheidung des zu taxierenden Grundstückes an oder aus einem bestimmten Gutsbetrieb handelt. Da man nun aber faktisch einzelne Grundstücke nicht ohne Inventar und oftmals auch nicht losgelöst von anderen Grundstücken bewirtschaften kann, so ist auch eine Taxe des aus ihnen zu ziehenden wirtschaftlichen Nutzens und ihres Wertes ohne die Voraussetzung eines bestimmten Zubehörs an Inventarbeständen und bestimmter Beziehungen zu anderen Grundstücken nicht denkbar. Daraus folgt, daß man nackte Grundstücke überhaupt nur unter der Voraussetzung eines mittleren Inventars und einer mittleren Ergänzung mit anderen Grundstücken taxieren kann, und daß das Taxergebnis demnach auch nur als bedingungsweise richtig angesehen werden darf. Weiter folgt aus dem Gesagten, daß man zuerst gelernt haben muß, ganze Landgüter zu taxieren, ehe man wissen kann, wie man bei der Taxe nackter Grundstücke zu verfahren hat. Demnach haben wir uns zunächst auch allein mit der Landgutstaxe zu befassen.

Die Lehre von der Gütertaxation teilt man zweckmäßigerweise in einen allgemeinen oder grundsätzlichen und einen speziellen oder angewandten Teil ein. In ersterem sind die Gesetzmäßigkeiten und Tendenzen klarzustellen, nach denen die Werte der Landgüter entstehen, wachsen, fallen und vergehen. Im zweiten Teil ist dagegen zu zeigen, wie die verstandesmäßig erfaßten Grundsätze im praktischen Leben anzuwenden sind, wenn es gilt Landgutstaxen für dessen verschiedenartige Bedürfnisse auszuführen.

2. Allgemeines über die Begriffe „Preis“ und „Wert“ und ihre Anwendung bei der Gütertaxation.

Bisher habe ich es vermieden, mich auf theoretische Auseinandersetzungen über die Begriffe Preis und Wert und deren Anwendung bei landwirtschaftlichen Taxen einzulassen. Ich habe dem Leser nur gezeigt, wie bei den Inventartaxen die Werte praktisch gefunden werden, und welche Rolle die Preise bei dieser Auffindung spielen. Für die Verständigung über die in den jetzt folgenden Abschnitten zu erörternden Fragen, ist es nun aber notwendig, daß wir uns mehr bewußte Klarheit über die in Rede stehenden Begriffe verschaffen und uns über deren Anwendung einigen.

Damit wir uns dabei nicht zu sehr in abstrakte Untersuchungen verlieren, wollen wir uns vornehmlich an das halten, was wir bei den verschiedenen Inventartaxen bereits über Preis und Wert kennen gelernt haben, uns an die dort gegebenen Beispiele anlehnen, dieselben nur von einem anderen Standpunkte aus beleuchten. Ferner wollen wir dann anderweite dem Leser geläufige Verhältnisse aus dem landwirtschaftlichen Betriebe oder doch aus dem Leben des Landwirtes heranziehen, um zu einer für unsere Zwecke ausreichend ausgebauten Lehre vom Werte und Preise zu gelangen. Gerade der landwirtschaftliche Betrieb in seinen verschiedenen Teilen und seinen verschiedenen Entwickelungsformen greift so in alle Verhältnisse des wirtschaftlichen Lebens ein, daß er besonders geeignet ist, sich volkswirtschaftliche Dinge an ihm klarzumachen [1]).

Vergegenwärtigen wir uns also zunächst, wie wir die Werte oder genauer die Taxwerte der verschiedenen Inventarbestände eines land-

---

[1]) Ich habe hier absichtlich jede Polemik über die bisherige Lehre vom Werte und Preise vermieden, weil mich eine solche ins Uferlose hineingetrieben hätte, denn die Schriften über diese Lehre füllen eine Bibliothek. Eine landwirtschaftliche Taxationslehre ist auch nicht der Ort für eine solche. Hervorheben will ich aber doch, daß ich mich an Hand der Tatsachen des praktischen Lebens allmählich zu einer von den schulmäßigen Lehren der Nationalökonomie wesentlich abweichenden Auffassung vom Preise und Werte durchgearbeitet habe, deren Quintessenz ich hier wiedergebe.

wirtschaftlichen Betriebes auffanden, wie wir sie ableiteten, und welche Rolle die Preise dabei spielten.

Beim toten Inventar oder den Geräten und Maschinen eines Landgutes leiteten wir den Wert — soweit es sich um regelmäßig zuzukaufende Stücke handelte — aus den zurzeit auf dem Markte zu zahlenden Preisen und den beim Ankauf noch zu tragenden Unkosten ab. Die derzeitigen Marktpreise der Geräte und Maschinen waren also weitaus die wichtigste Unterlage der Wertsermittelung. Die gleichen Ankaufsunkosten vorausgesetzt, gehen also die den Geräten und Maschinen beizumessenden Werte genau mit den Marktpreisen auf und ab. Also nicht das, was die Geräte und Maschinen derzeit beim Ankauf faktisch gekostet haben, sondern das, was sie im Augenblicke der Taxe kosten würden, ist für deren Wert entscheidend. Das Vorhandensein von Geräten und Maschinen auf einem Landgute, wo dieselben notwendig sind, macht einen bestimmten Aufwand von Kosten unnötig, dessen Höhe sich vornehmlich nach den derzeitigen Preisen gleicher Dinge auf dem Markte richten muß. Weil das so ist, deshalb fragten wir auch bei der Taxation von alten gebrauchten Geräten und Maschinen, wie lange und in welchem Umfange der Aufwand neuer Kosten zufolge des Besitzes der vorhandenen alten noch hinausgeschoben werden kann.

Anders war die Sachlage, sobald es sich um Geräte und Maschinen handelte, welche man in dem betreffenden Betriebe nicht gebrauchen konnte. Für ihre Wertbestimmung waren lediglich der bei Verkauf erzielbare Erlös und der durch den Verkauf noch entstehenden Unkosten entscheidend. Auch hier sind es also Marktpreise, welche die wichtigste Taxunterlage abgeben müssen, nur nicht Einkaufspreise, sondern Verkaufspreise. Wir sehen also, daß der Wert je nachdem, ob man sich auf den Standpunkt des eigenen Gebrauches und Verbrauches oder auf den des Wiederverkaufes stellen muß, auf verschiedene Weise zu ermitteln ist. Zwar sind es in beiden Fällen Marktpreise, die die wichtigste Grundlage und Richtschnur für die Bestimmung des Wertes abzugeben haben. Im Falle des eigenen Gebrauches und Verbrauches sind zu denselben aber noch die für Beschaffung an den Ort der Taxe regelmäßig aufzuwendenden Einkaufsunkosten hinzuzuschlagen; im Falle, daß vorhandene Geräte und Maschinen dagegen im Betriebe selbst nicht gebraucht und verbraucht werden können, müssen die bei Verkauf noch entstehenden Unkosten von den Marktpreisen in Abrechnung gebracht werden, um den Wert zu finden. Daß dabei stets nur Gegenstände im gleichen Stadium der Abnutzung miteinander verglichen werden dürfen, bedarf kaum der Erwähnung.

Zur Klärung der Situation ist es dann ferner notwendig, den Fall zu setzen, daß die Marktpreise der Geräte und Maschinen sich eine Zeitlang gleich bleiben. Solange das zutrifft, muß der Taxwert desselben Pfluges, derselben Dreschmaschine am Orte der Taxe um so mehr steigen, je größer die wirtschaftliche Entfernung zwischen dem Markte und dem Taxorte wird. In Sibirien sind Pflug und Dreschmaschine gleicher Art teuer und daher auch höher zu bewerten als im Rheinlande. Beim Getreide, welches wir mit dem Pfluge produzieren, mit der Dreschmaschine marktfertig machen wollen, liegt die Sache umgekehrt, es ist dort am billigsten und damit am geringwertigsten, wo Pflug und Dreschmaschine am teuersten und damit am höchsten zu bewerten sind, ein Umstand, dem wir im Verlauf unserer Betrachtungen noch unsere weitere Aufmerksamkeit zuzuwenden haben.

Ganz gleiche Grundsätze der Bewertung haben wir in ihrer praktischen Anwendung auch beim lebenden Inventar bereits kennen gelernt. Wir haben hier zunächst die Viehbestände in solche eingeteilt, welche regelmäßig in dem Betriebe, zu welchem sie gehören, verkauft werden, und solche, welche daselbst regelmäßig zugekauft werden. Zu ersteren gehörten meistens die wichtigsten Nutzviehbestände, zu letzteren meistens die wichtigsten Zugviehbestände. Bei dem Vieh, das regelmäßig verkauft wird, waren die am Markte zur Zeit der Taxe erzielbaren Preise abzüglich der regelmäßig aufzuwendenden Verkaufsunkosten die vorgeschriebene Grundlage und Richtschnur der Bewertung. Bei den Viehbeständen, die regelmäßig zugekauft werden, mußte die Bewertung dagegen nach den am Markte zu zahlenden Preisen zuzüglich regelmäßig beim Einkauf aufzuwendenden Unkosten durchgeführt werden. Auch hier sind also die Marktpreise in beiden Fällen der Ausgangspunkt der Taxe, welche, je nachdem, ob es sich um Produktion für den Markt oder Bezug vom Markte handelt, verschiedenartig zu ergänzen sind, um den Wert zu finden, den wir den einzelnen Teilen des lebenden Inventars loco Gut beizumessen haben.

Die Werte richten sich also auch bei den Viehbeständen in allen genannten Fällen in erster Linie nach den Preisen, und zwar entweder nach erzielbaren oder nach zu zahlenden Preisen und in zweiter Linie nach Unkosten, welche beim Verkauf oder beim Einkauf zu tragen sind. Unrichtig wäre es z. B., bei uns die Nutzviehbestände eines landwirtschaftlichen Betriebes nach den Aufzuchtkosten bewerten zu wollen, welche sie in diesem Betriebe verursacht haben. Sind diese Aufzuchtkosten infolge von Krankheit oder schlechter Pflege oder aus sonstigen Gründen unverhältnismäßig hohe gewesen, so ist

der Wert des Viehes darum noch kein entsprechend hoher; sind die Aufzuchtkosten infolge besonderen Talentes des Landwirtes besonders niedrig gewesen, so ist der Wert der aufgezogenen Tiere darum noch kein besonders niedriger. Hohe oder niedere Aufzuchtkosten des einzelnen landwirtschaftlichen Betriebes beeinflussen wohl die Entscheidungen des betreffenden Landwirtes darüber, ob er bei der gegebenen Marktlage die Aufzucht forcieren oder einschränken oder ganz aufgeben soll, und diese Entscheidungen beeinflussen wieder die zukünftige Marktlage merklich oder unmerklich, sie bestimmen aber keineswegs den Wert, den man den Tieren derzeit unter entwickelteren volkswirtschaftlichen Verhältnissen beizumessen hat.

Ebenso unrichtig wie die Taxe der Viehbestände eines Landgutes nach den bei der Aufzucht der Tiere entstandenen Unkosten wäre bei uns auch eine Taxe lediglich nach den Leistungen der Tiere, unabhängig von der Marktlage. Selbstredend sind die Werte schlechter und guter Milchkühe, alter und junger Zugochsen verschieden hoch. Diese Unterschiede bestimmen aber nur die Abstufung der Taxwerte innerhalb des durch die Marktpreise gesteckten Rahmens. Gehen die Viehpreise zurück, so fallen die anzurechnenden Taxwerte bei allen Tieren, also sowohl bei den guten als auch bei den schlechten Milchkühen. Ja, wir haben bei unseren früheren Betrachtungen gesehen, daß es Hauptaufgabe des Taxators ist, die einzelnen, durch Leistungsunterschiede bedingten Gruppen in richtiger Weise in das wechselnde Bild der Marktlage einzuschätzen. Der Wertunterschied zwischen guten und schlechten Milchkühen ist eben bei jeder anderen Preislage auf dem Markte ein anderer. Die richtige Eingliederung eines zu taxierenden Stückes Vieh oder eines sonstigen Gegenstandes in das allgemeine derzeitige Bild der Marktpreise ist es also, worauf es ankommt. Zur Erfüllung dieser Aufgabe aber ist einmal Kenntnis der Marktlage, zum anderen Kenntnis der Qualitätsunterschiede der zu taxierenden Güter zu fordern. Eine Viehtaxe erfordert also zunächst Kenntnis der Preisverhältnisse auf den Viehmärkten, ebenso aber auch eingehende Viehkenntnis. Diese aber läuft darauf hinaus, den Unterschied in der Leistungsfähigkeit der Tiere möglichst zutreffend erkennen und abstufen zu können. Genau so ist es bei der Wolltaxe, die einmal Kenntnis der Lage des Wollmarktes, zum anderen spezialisierte Warenkenntnis fordert. Auch die Taxation der Vorräte des landwirtschaftlichen Betriebes ist — soweit wie letztere für den Markt produziert werden — nach den erzielbaren Marktpreisen, abzüglich der noch beim Verkauf regelmäßig entstehenden Verkaufsunkosten, vorzunehmen, wie auch umgekehrt alle vom Markte zu beziehenden Vorräte nach den Marktpreisen, zuzüglich

der beim Einkauf regelmäßig entstehenden Einkaufskosten, taxiert werden müssen. Der Wert des Roggens und der Milch sinkt also mit der Entfernung vom Markte, während der Wert der Ölkuchen mit dieser Entfernung steigt. Dort also, wo der Milch infolge niedriger am Orte erzielbarer Milchpreise ein relativ niedriger Wert beigemessen werden muß, ist der Wert, den wir den Ölkuchen zumessen müssen, ein relativ hoher.

Taxieren heißt aber in allen genannten Fällen nichts anderes als Eingliederung eines zu bewertenden Gegenstandes in die Marktlage mit all ihren zeitlichen und örtlichen Schwankungen.

Daß eine solche Taxe und mithin auch der durch sie gefundene Wert nie etwas Absolutes oder absolut Sicheres sein kann, liegt jetzt auf der Hand. Schon die Kenntnis der Marktlage mit ihren zeitlichen und örtlichen Schwankungen kann niemals genau sein, dies schon deshalb nicht, weil sie sich in jedem Augenblicke ändert und in gänzlich unvorhersehbarer Weise ändern kann. Auch die Abstufung der Qualitätsunterschiede bestimmter Güter, wie z. B. der verschiedenen Milchkühe, Reitpferde, Flachssorten, Braugerstensorten, Ölkuchenqualitäten, Saatgutqualitäten u. a. m., gibt der Tüchtigkeit des Taxators einen unendlichen Spielraum, der von jedem einzelnen verschieden ausgenutzt wird und werden muß. In jedem Werte liegt daher stets etwas Subjektives, sowohl was die Beurteilung der Marktlage als auch was die Beurteilung der Qualität der Ware anbelangt. **Ein festgesetzter Wert ist nichts als der Ausdruck einer Ansicht über beide.**

Bei der Beurteilung der Marktlage eines zu taxierenden Gutes kommt besonders noch in Betracht, daß sein Preis durch die Preise vieler anderer Güter beeinflußt wird. Steigen z. B. die Preise für Rindfleisch, so wendet sich der Verbrauch sehr bald in erhöhtem Maße dem Schweinefleisch, Schaffleisch und anderen Fleischsorten zu. Dabei verlangsamt sich infolge verringerter Nachfrage nach Rindfleisch dessen Preissteigerung so lange, bis dieselbe überhaupt aufhört. Handelt es sich um eine länger andauernde Fleischteuerung, so müssen auch Eier, Butter, Käse, Hülsenfrüchte unter sonst gleichen Verhältnissen im Preise steigen. Würde die Verteuerung dieser Lebensmittel im Verhältnis zu den anderen Gütern der Volkswirtschaft sich auf Jahre hinaus erstrecken, so würde der Landwirt auch eine entsprechende Änderung seiner Produktion eintreten lassen. Er würde die Viehhaltung und den Hülsenfruchtbau ausdehnen, um die höheren Preise besser ausnutzen zu können, ebenso würde er zu einer verstärkten Verfütterung der sonst größtenteils direkt auf den Markt geworfenen Ernteprodukte übergehen. So z. B. würde er unter sonst

gleichen Verhältnissen mehr Kartoffeln verfüttern und weniger als Speisekartoffeln verkaufen. Das würde bald auf die Kartoffelpreise zurückwirken und auch zu einer Ausdehnung des Kartoffelbaues auf Kosten anderer Früchte führen, so daß Kartoffeln nun ihrerseits infolge verringerten Angebotes im Preise so lange steigen würden, bis das Anbauverhältnis zwischen Kartoffeln und anderen Ackerfrüchten wieder dem gegenseitigen Verhältnis der Preise aller Ackerprodukte entspräche.

Wir erkennen hier, daß der Umfang der Produktion durch den Preis der Produkte reguliert wird. Der Preis bestimmt in längeren Zeiträumen die Produktionskosten, welche man äußerstenfalls für die Produktion eines Gutes noch aufwenden darf. Sinkt der Preis dauernd, so wird unter sonst gleichen Verhältnissen die Produktion eingeschränkt, steigt er dauernd, so wird er ausgedehnt. Dabei ist es nicht nur der Preis des gerade in Frage stehenden Gutes, welcher dessen Produktion reguliert, sondern es ist dafür auch die Preisrelation zu vielen anderen Gütern, welche dabei mitspricht, wie die oben angeführten Beispiele deutlich zeigen. Ein Umstand, der besonders betont werden muß.

Die Produktionskosten eines Gutes haben also mit dem Werte desselben nur mittelbar etwas zu tun. Die Produktionskosten können nur einen Anhalt dafür geben, mit welchem Preise man bei der Umfangsbemessung der Produktion wahrscheinlich gerechnet hat, und auch dies nur bedingungsweise.

Der Umfang der zulässigen höchsten Produktionskosten einer Ware und damit der Umfang ihrer Produktion wird nämlich durch den Preis derselben bestimmt. Der Umfang der Produktion bestimmt dann wieder den Umfang, in dem die Ware später angeboten wird. Dies Angebot wirkt aber auf ihren Preis zurück. Preis und Produktionskosten bedingen sich also in längeren Zeiträumen wechselweise, decken sich aber durchaus nicht. Vor allen Dingen sind die Produktionskosten für jedes produzierte Quantum derselben Ware in demselben Betriebe verschieden. Die Produktionskosten der Zuckerrüben steigen z. B. mit der Ausdehnung des Rübenbaues in demselben Betriebe dauernd, ebenso wie die Produktionskosten pro Liter Milch in jedem landwirtschaftlichen Betriebe von einer bestimmten niederen Grenze ab um so mehr steigen, je mehr die Milchproduktion ausgedehnt wird. Schon aus diesem Grunde kann man den Wert der Zuckerrüben und den Wert der Milch aus den Produktionskosten nicht herleiten. Weiter kommt aber in Betracht, daß auch für dasselbe produzierte Quantum die Produktionskosten in den verschiedenen Betrieben anders liegen. Welchen Betrieb und welches produzierte Quantum sollte man wohl für die Wertsermittlung zugrunde legen?

Für die Ermittelung der Taxwerte der Güter können immer nur deren Preise dienen; diese regulieren die zulässigen äußersten Produktionskosten aller Betriebe und werden selbst reguliert einerseits durch das sich auf den tatsächlichen Umfang der Produktion stützende Angebot, andererseits durch die Nachfrage nach Gütern. Bei sinkenden Zuckerrübenpreisen z. B. wird der Rübenbau in den Zuckerrübenwirtschaften eingeschränkt, bei steigenden Preisen ausgedehnt.

Allerdings gibt es neben der Bewertung, die ein Taxator vorzunehmen hat, in der Volkswirtschaft auch noch andere Wertsermittlungen mit anderen Erwägungen. Der Taxator, der Äpfel taxieren soll, kann nur danach fragen, was man derzeit am Orte der Taxe für die vorliegende Apfelsorte auf dem Markte bezahlt. Die Hausfrau dagegen, welche auf den Markt geht, um Obst und anderen Hausbedarf einzuholen, erkundigt sich nicht nur nach dem Preise der Äpfel, sondern auch nach den Preisen anderer Obstsorten und ähnlicher Dinge. Sie vergleicht alsdann alle ihr bekannt gewordenen Preise mit dem Maße der Bedürfnisbefriedigung, welches sie beim Einkauf dieser oder jener Sorte für sich und ihre Hausgenossen erhofft. Ja, neben den verschiedenen Obstsorten werden auch noch andere Dinge in den Vergleich einbezogen. So sucht sie vielleicht die Frage zu beantworten, ob sie nicht vom Obstankauf ganz absehen soll, um für ihr Geld Gemüse oder Süßigkeiten zu erstehen. Ein anderer Marktbesucher überlegt vielleicht, ob er sich lieber Obst oder lieber Trauben kaufen oder gar eine Schaubude besuchen soll. Die jeweilige Relation der Preise aller dieser Dinge muß dabei die Entscheidungen der Kaufreflektanten in hohem Maße beeinflussen. Jeder einzelnen Entscheidung liegt aber eine relative Bewertung aller Dinge zugrunde, die man zurzeit an dem betreffenden Orte für den gleichen oder einen ähnlichen Preis erstehen kann. Wer die Äpfel kauft, schätzt dieselben derzeit höher als die Weintrauben, die er für dasselbe Geld an dem betreffenden Orte kaufen kann; gleichzeitig wirkt aber jeder faktisch erfolgende Apfelkauf — wenn vielleicht auch unvermerkt — auf den Äpfelpreis steigernd und auf den Preis der Weintrauben drückend ein. Wenn viele Kaufreflektanten sich in gleicher Weise entscheiden würden, würde das bald merkbar werden, die Äpfelpreise würden bald derart steigen und die Weintraubenpreise so sinken, daß die weiteren Entscheidungen wieder mehr zugunsten des Weintraubenkaufes ausfallen müßten.

Die Relation der Preise der Güter beeinflußt also die Nachfrage nach den einzelnen Gütern in hohem Maße. Umgekehrt werden aber auch die Preise durch die Nachfrage stark beeinflußt. Liegt der Nachfrage aber eine relative Wertschätzung aller mit dem gleichen

Preise erreichbaren Güter zugrunde, so muß sich mit dieser relativen Wertschätzung auch die Preisrelation der einzelnen Güter, und zwar so lange ändern, bis die Preisrelation der relativen Wertschätzung wieder entspricht.

Die Nachfrage nach den einzelnen Gütern beeinflußt also die Preise derselben und damit indirekt auch die Taxwerte, die ihnen beizumessen sind.

Nachfrage und Angebot sind es also gemeinsam, welche die Preise der Güter und die ihnen nach diesen Preisen zuzugestehenden Taxwerte bedingen und bestimmen.

Diese Werte sind nicht etwas, was den Gütern an sich innewohnt, sondern etwas, was ihnen unter bestimmten Verhältnissen von Nachfrage und Angebot zufällt.

Die Werte der Güter werden also gerade wie deren Preise durch die Verhältnisse von Nachfrage und Angebot bedingt und getragen, und zwar stehen die Werte aller Güter der Volkswirtschaft derart in Beziehung zueinander, daß eine Änderung der Nachfrage nach einem Gute zugleich Nachfrage und Angebot von tausend anderen Gütern und damit auch deren Werte beeinflußt. Ein Gut taxieren heißt also nichts anderes, als es einzugliedern in das wechselseitige Getriebe von Nachfrage und Angebot aller Güter der Volkswirtschaft, und als Maßstab für diese Eingliederung haben die Marktpreise in erster Linie und die Verkaufs- bzw. Einkaufsunkosten in zweiter Linie zu dienen.

Werte, welche nicht durch die volkswirtschaftlichen Verhältnisse von Nachfrage und Angebot gebildet werden, gibt es nicht. **Mit der Nachfrage stehen und fallen die Werte**, und auch die Nachfrage allein kann solche nicht bedingen, wenn ihr zeitlich und örtlich ein überreiches Angebot gegenübersteht. Ein Goldberg hat für Robinson vor seiner Wiederauffindung ebensowenig einen privatwirtschaftlichen Wert wie das Gold auf dem Monde oder das unentdeckte Gold im Gebirge. Das Holz des Urwaldes hat für den einsamen Ansiedler ebensowenig einen Wert wie der Boden, auf dem es entstanden ist.

Nicht die Brauchbarkeit eines Gegenstandes für die menschliche Wirtschaft an sich verleiht einem Gegenstande schon Wert im Sinne der menschlichen Wirtschaft, sondern sie tut dies stets nur im Verein mit

einem im Verhältnis zur Nachfrage zeitlich oder räumlich beschränkten Angebote.

Güter, die „an sich“ einen Wert im Sinne der menschlichen Wirtschaft hätten, gibt es nicht. Losgelöst von der menschlichen Wirtschaft ist in deren Sinne alles wertlos. Werte schafft nur der Mensch, die menschliche Gesellschaft. Inneren Wert hat nur der Mensch selbst, die Dinge um ihn haben nur äußeren, durch Nachfrage und Angebot bedingten Wert.

Werte sind in der entwickelteren Volkswirtschaft vermeintliche, unkostenfrei erzielbare Verkaufspreise oder vermeintlich zu ersparende, unkostenfreie Einkaufspreise.

Wert und Preis brauchen sich nicht zu decken, weil der Wert eine reine, auf subjektivem Ermessen des Taxators beruhende Schätzungsgröße erzielbarer oder zu zahlender Preise ist. In der Regel werden daher auch so viele Werte gefunden, wie Taxatoren da sind. Wenigstens ist das überall dort der Fall, wo die Übersicht über die Marktlage und die Abstufung der Qualitäten eines Gebrauchsgegenstandes schwierig ist. Zwanzig Taxatoren geben für den Wert eines und desselben Zuchtbullen in der Regel auch zwanzig verschiedene Geldbeträge an.

Wert und Preis decken sich genau stets nur im Augenblick des Kaufabschlusses. Wer auf dem Markte 10 Pfund Äpfel ersteht oder veräußert und dafür einen Preis von 2 Mark bewilligt oder erhält, der ist der Überzeugung, daß der Preis sich in das ganze Getriebe von Nachfrage und Angebot zeitlich und örtlich zufriedenstellend eingliedert. Die relative Wertschätzung aller derzeit auf dem Markte für zwei Mark erstehbaren Waren fällt beim Käufer der Äpfel derart aus, daß der Apfelpreis genau dem Gestehungspreise entspricht, und Wertschätzung und Preis decken sich. Auch der Verkäufer glaubt, daß sich der Preis von zwei Mark den Verhältnissen der Nachfrage nach Äpfeln genau anpaßt, sonst würde er mehr oder weniger fordern. Schon sofort nach erfolgtem Kaufabschlusse können sich aber die Ansichten von Käufer und Verkäufer wieder derart ändern, daß der vorher erzielte bzw. gezahlte Preis der nunmehrigen Wertschätzung nicht mehr entspricht. Sieht der Käufer einige Marktbuden weiter dieselben Äpfel billiger angeboten, oder sieht der Verkäufer, daß die Nachfrage nach seinen Äpfeln eine größere ist als er zuerst annahm, so bedauern beide den Kaufabschluß. Der vereinbarte und gezahlte Preis des ersten Abschlusses entspricht der nun einsetzenden Wertschätzung nicht mehr.

Der beste Beweis für die Richtigkeit der Auffassung, daß die Werte aller Gebrauchs- und Verbrauchsgegenstände der menschlichen Wirtschaft ausschließlich durch die durch Nachfrage und Angebot bedingten Preise getragen werden, liegt in der Tatsache, daß diese Werte mit der Nachfrage und mit den Preisen sofort verschwinden. Ist der Markt von Gurken überfüllt, so werden dieselben verschenkt. kann man ihn auch mit diesem Mittel nicht räumen, so muß man noch Geld zuzahlen, um sie fortzuschaffen. Hätten die Gurken an sich einen Wert, so würde derselbe nicht mit dem Preise derselben verschwinden können, lediglich, weil die Verhältnisse von Angebot und Nachfrage sich geändert.

Man darf hier auch nicht einwenden, daß die geringe Haltbarkeit der Gurken besondere prinzipielle Verhältnisse zur Folge habe. Diese bedingt nur, daß die Nachfrage hier stets örtlich und zeitlich eng begrenzt bleiben muß und darum in ihrem Einflusse drastisch zum Ausdruck kommt. Zwiebeln, die viel haltbarer sind, kann man für Zeiten einer späteren Nachfrage der Konsumenten aufbewahren; ein derzeitiges Mißverhältnis von Nachfrage und Angebot kann demnach den Preis und damit die Wertschätzung nur so weit drücken, daß eine Spekulation auf späteren Verkauf unter Tragung der Aufbewahrungskosten mehr Gewinnchancen bietet als der sofortige Verkauf. Neben den Konsumenten erscheinen also eventuell Wiederverkäufer mit ihrer Nachfrage auf dem Markte. Eine Bewertung der Gebrauchs- und Verbrauchsgegenstände der menschlichen Wirtschaft nach den Marktpreisen und den im Einzelfalle noch aufzuwendenden Verkaufs- bzw. Einkaufsunkosten muß nun weiter um so leichter und um so zutreffender möglich sein, je größer und häufiger die Zahl der Umsätze der zu bewertenden Güter ist. Getreide, das tägliche Marktnotierungen hat, und dessen Verfrachtungsunkosten zufolge häufiger Verkäufe jedem Landwirte ziemlich genau bekannt sind, läßt sich relativ leicht taxieren. Auch die relative Gleichmäßigkeit der Ware spielt dabei eine Rolle. Sie gestattet auch für die verschiedenen Qualitäten noch besondere Handelsnormen aufzustellen. Unsicherer sind solche Normen schon beim Vieh, noch schwieriger wird die Bewertung, wenn sowohl die Marktnotierungen infolge seltener Umsätze seltener und unsicherer werden und zugleich die jeweiligen Qualitäten sehr wechseln und schwer zu bestimmen sind, wie es beispielsweise für Obst, Gemüse, viele Futtermittel u. a. m. zutrifft. Auch mit wachsender Entfernung vom Markte wachsen die Schwierigkeiten der Taxe, weil hier neben den Marktpreisen bei allen für den Verkauf produzierten Produkten die durch den Verkauf entstehenden Verkaufsunkosten immer gravierender werden und bei allen für den eigenen Gebrauch und Verbrauch einzukaufenden Produktionsmittel oder Konsumartikel die beim Ein-

kauf entstehenden Unkosten den örtlichen Taxwert immer stärker beeinflussen. Sowohl die erstgenannten Verkaufsunkosten als auch die letztgenannten Einkaufsunkosten sind aber relativ schwierig zu schätzen. Für viele Güter bilden sich allerdings Nebenmärkte aus, die einem die Sache erleichtern. So z. B. werden Pflüge nicht nur am Orte ihrer Herstellung, sondern in jedem kleineren Orte gehandelt, und in den Preisen daselbst kommen die Bezugskosten von der Fabrik bis zu den betreffenden Orten bereits mit zum Ausdrucke [1]). Benutzt man diese Preise, so bleiben nur noch die Bezugskosten an diesen Orten bis zum Taxorte zu berücksichtigen.

Eine weitere Schwierigkeit der Bewertung der Güter in größerer Entfernung vom Markte besteht darin, daß die Einkaufsunkosten bzw. die Verkaufsunkosten nur derart geschätzt werden dürfen, daß man fragt, wie hoch dieselben bei einem zukünftigen Einkauf oder Verkauf des zu taxierenden Gegenstandes regelmässig ausfallen werden. Hat ein Landwirt 200 Zentner Baumwollsaatmehl liegen, die auf 50 km per Achse herangeholt sind, ist aber mittlerweile eine Eisenbahn bis an den Hof heran fertig geworden, so kommen für die Bewertung des Baumwollsaatmehls nur die in Zukunft bei weiteren Einkäufen regelmäßig aufzuwendenden Frachten in Frage. Der Taxwert des Baumwollsaatmehls ist hier bei gleichem Marktpreise gesunken. Die Bestände an Getreide aber sind aus den gleichen Gründen gestiegen, denn bei ihnen handelt es sich um Produkte, die zum Markte geschafft werden sollen. Noch mehr als das Getreide wird durch die Entfernung vom Markte der Wert beeinflußt, den man der Milch loco Wirtschaftshof beizumessen hat. Neben den Verfrachtungskosten der frischen Milch zum Markte kommen dabei noch andere für uns wichtige Gesichtspunkte in Betracht. Einmal spielt bei der Verfrachtung frischer Milch auch das Zeitmoment eine wichtige Rolle, da die Milch ein sehr verderbliches Produkt ist. Eine Transportbeschleunigung steigert die Qualität, in der frische Milch an den Markt geliefert werden kann, und damit den dort unter sonst gleichen Verhältnissen erzielbaren Preis, der wieder auf den loco Gut anzunehmenden Wert steigernd zurückwirken muß. Das gleiche müssen Erfindungen tun, welche die Haltbarkeit der Milch auf dem Transporte günstig beeinflussen. Weiter ist hier für uns aber auch die Tatsache interessant, daß man frische Milch überhaupt nur bis zu einer gewissen wirtschaftlichen Entfernung zu Markte bringen kann. Von da ab wird es vorteilhafter, sie zu verbuttern und die transportfähigere

[1]) Dem Verbraucher der Pflüge wird hierbei der Bezug verbilligt und beschleunigt. Wenn nicht wenigstens das eine zuträfe, würde er direkt von der Fabrik beziehen. Der Zwischenhandel mit Pflügen muß also vornehmlich von den bei Massenbezug ersparten Transportkosten leben.

БИБЛІОТЕКА * Ученаго Комитета Мин. Фин. *

Butter auf den Markt zu bringen, nebenher aber die Magermilch zu verkäsen oder zu verfüttern. Man kann die Milch hier also durch Umwandlung in transportfähigere Marktwaren höher verwerten als durch direkten Verkauf. Wie hat man die Milch unter solchen Verhältnissen aber zu bewerten? Es liegt klar auf der Hand, daß diese Bewertung nur nach der bei Verbutterung und Verkäsung und Verfütterung erzielbaren „Verwertung“ zu geschehen hat. Die Milch wird hier zu einem Rohstoff für Butterbereitung, Käsebereitung, Aufzucht von Vieh usw. Weiter liegt auf der Hand, daß für die Milchbewertung nun neben den Marktpreisen der Butter, des Käses usw. und deren Verkaufsunkosten auch die Unkosten in Betracht gezogen werden müssen, welche bei der Verarbeitung im Betriebe noch entstehen. Schließlich leuchtet ein, daß diese Verarbeitungsunkosten oder Umgestaltungsunkosten für jeden besonders gelegenen Betrieb auch gesondert veranschlagt werden müssen, wenn der Wert der Milch daselbst richtig bemessen werden soll, und zwar sind es wieder nicht die Unkosten, welche die Milchverarbeitung in einem bestimmten Betriebe bisher verursacht hat, die für die Milchbewertung daselbst herangezogen werden müssen, sondern die Unkosten, welche man daselbst in der Zukunft — allerdings nach Maßgabe der Erfahrung der Vergangenheit — im Durchschnitt zu erwarten hat. Es muß weiter eine Grenze geben, wo es zweifelhaft erscheinen kann, ob man die Milch nach dem auf dem Markte erzielbaren Frischmilchpreise abzüglich durchschnittlicher Verkaufsunkosten oder nach der bei Weiterverarbeitung im Betriebe erzielbaren durchschnittlichen Verwertung bewerten soll. Sobald aber die letztgenannte Verwertbarkeit zweifellos höher ist als der bei Frischmilchverkauf erzielbare, unkostenfreie Preis, ist es fraglos, daß erstere für die Bewertung entscheidend sein muß. Die Höhe beider Verwertungsweisen entfernt sich auch von der genannten Grenze ab um so mehr, je größer die wirtschaftliche Entfernung vom Frischmilchmarkte wird, und zwar zugunsten der bei Weiterverarbeitung erzielbaren Verwertung. Die Milch ist hier zu einem „marktlosen“ Rohstoff für die Herstellung von Butter, Käse, Fleisch und anderer noch marktgängigen Produkte geworden. Die Milch hat also zuerst eine Zone, wo sie zweifellos marktgängig ist, dann eine Übergangszone und schließlich eine Zone, wo sie zweifellos marktlos ist. Auf die Grenzen dieser Zone haben viele Momente Einfluß, so insbesondere auch die jeweilige Routine des Besitzers der einzelnen Landgüter bei der Milchverwertung innerhalb des Betriebes. Ähnlich so wie bei der Milch liegen die Verhältnisse für viele anderen landwirtschaftlichen Erzeugnisse, so z. B. für Kartoffeln, Heu, Stroh u. a. m.

Auf der einen Stelle lassen sie sich höher durch direkten Verkauf, auf der anderen höher durch Umgestaltung im Betriebe verwerten

und sind dann auch hiernach zu bewerten. Auch die Besonderheiten des einzelnen landwirtschaftlichen Betriebes spielen eine Rolle dafür, ob ersteres oder letzteres richtig ist.

Für schweren Ackerboden spielt z. B. die Frage der Stallmistgewinnung eine viel größere Rolle als für leichten Sandboden. Der bei Verfütterung von Heu und Stroh gewonnene Stalldünger ist daher für ersteren von viel größerer Bedeutung für Erhaltung oder Steigerung der Fruchtbarkeit als für letzteren. Demnach ist der Stallmist in einer Wirtschaft mit schwerem Ackerlande auch ein viel wichtigerer Faktor für die Vergleichung von Verkauf und Verfütterung als in einer Wirtschaft mit Sandacker. Wieder anders müssen die Verhältnisse in beiden Fällen liegen, wenn einmal neben dem Acker viel Wiesen, im anderen Falle wenig Wiesen vorhanden sind. Sie müssen auch anders liegen, je nachdem man den Vergleich für alles produzierte Rauhfutter macht, oder nur für einen mehr oder weniger großen Teil desselben. Hat man sein Ackerland erst einigermaßen mit Stallmist versorgt, so fällt der Vergleich für weitere zur Verfügung stehende Rauhfuttermaßnahmen viel eher zugunsten des Verkäufers aus, als wenn das noch nicht der Fall ist.

Man sieht, die Fragen der Bewertung der landwirtschaftlichen Produkte sind zwar prinzipiell klarzustellen, aber die Durchführung dieser Bewertungen ist im praktischen Leben nicht immer leicht. Es kann daher als Glück für die Taxationslehre gelten, daß diese Bewertungen mehr ein Interesse für eine richtige Betriebsleitung und Betriebsorganisation haben als für Inventartaxen und Landgutstaxen. Alle Bewertungen landwirtschaftlicher Produkte werden aber — wie sich aus unseren Betrachtungen ergibt — um so schwieriger, je geringer die Beziehungen zum Markte infolge wachsender Entfernung von demselben werden. Die Zahl der noch direkt marktgängigen Produkte wird immer kleiner, die der im Betriebe noch weiter zu verarbeitenden Bodenerzeugnisse im Verhältnis zu ersteren immer größer. Außerdem wachsen die Verkaufsunkosten und werden damit immer schwerer abzuschätzen. Die Bewertung einer wachsenden Zahl von Bodenprodukten wird zu einer Kalkulationsrechnung über die bei ihrer Weiterverarbreitung im Betriebe erzielbare Verwertung. Allerdings wirkt hierbei auch die wachsende Einfachheit der Betriebe als Gegengewicht. Zuletzt hat in extensivsten Gegenden nur noch der Hirte eine Kalkulation über die Verwertbarkeit des in seinem Betriebe vorhandenen Weidegrases durch sein Weidevieh zu machen.

Schließlich haben wir noch einen Blick auf die Bewertung der vom Markte bezogenen Produktionsmittel und Verbrauchsgegenstände

zu werfen. Wie wir sahen, sind für ihren Wert die am Markte zu zahlenden Preise und die bei Bezug entstehenden Verkaufsunkosten entscheidend. Ergänzend muß dem noch hinzugefügt werden, daß dies nur so lange zutreffend ist, wie dieselben auch faktisch noch vom Markte bezogen werden können, und Selbstanfertigung nicht vorteilhafter erscheint als Einkauf.

Wo man wegen zu großer Entfernung vom Markte Ackerwagen billiger selbst fertigt als kauft, müssen Materialkosten und Arbeitslohn für die Bewertung maßgebend sein. Diese werden aber in den einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben sehr viel verschiedenartiger ausfallen als in einer gleichen Anzahl von Betrieben innerhalb der Bezugszonen von den Wagenfabriken. Es fehlt hier eben das ausgleichende Moment des Marktpreises, der für alle Bezieher von Wagen loco Markt annähernd gleich ist, wenn auch die Unkosten des Bezuges verschieden hoch ausfallen.

Sobad auch keine Materialien für die selbstzufertigenden Geräte und Maschinen mehr vom Markte mit Vorteil bezogen werden können, hört der Einfluß des Marktes auf den letzteren beizumessenden Wert ganz auf, es sei denn, daß der Markt noch auf den Arbeitslohn einwirke. Der Wert muß hier dann ausschließlich nach dem erforderlichen Arbeitslohne veranschlagt werden, und sofern dieser Lohn kein Geldlohn mehr ist, in Form von Naturalien, mit deren Hilfe sich der Lohn messen läßt (Getreide, Wolle, Schafe usw.), ausgedrückt werden.

Hier, wo wir in die reine Naturalwirtschaft hineingelangen, steigen auch die Werte der selbstgefertigten Gebrauchsgegenstände nicht mehr mit wachsender Entfernung vom Markte, weil der Markt selbst keinen Einfluß mehr auf sie hat [1]).

Im übrigen sei nochmals darauf hingewiesen, daß die Werte aller vom Markte bezogenen Produktionsmittel und Verbrauchsgegenstände des Landwirtes mit wachsender Entfernung vom Markte steigen, da man ihren Wert lediglich nach Marktpreisen plus Einkaufsunkosten annehmen darf; daß ferner die Werte aller zu Markte zu bringenden Produkte des Landwirtes mit wachsender Entfernung vom Markte

---

[1]) Für den Wert entscheidet hier ausschließlich der relative Arbeitsaufwand, den man für die Herstellung der einzelnen Güter innerhalb des Betriebes benötigt. Die volkswirtschaftliche Arbeitsteilung und die mit ihr verbundenen Vorteile haben aufgehört, den Wert der Güter zu beeinflussen. Auch der nivelierende Einfluß des mit der volkswirtschaftlichen Arbeitsteilung zusammenhängenden Güterverkehrs existiert hier nicht. Jede geschlossene Konsumtions- und Produktionswirtschaft hat daher ihre besondere Wertabstufung der Güter nach Maßgabe ihrer besonderen Arbeitsfertigkeiten und ihrer besonderen Verhältnisse für die Materialbeschaffung. Die Preise, nach denen sich hier der Wert der Güter richtet, sind auch keine Geldpreise, sondern Naturalpreise; trotzdem aber immer Preise.

sinken, da man diese Werte lediglich nach den am Markte erzielbaren Preisen abzüglich Verkaufsunkosten annehmen darf.

Die Spannung zwischen den Werten der Produkte des Landwirtes einerseits und seinen käuflichen Produktionsmitteln und Verbrauchsgegenständen andererseits ist also um so größer und vorteilhafter für den Landwirt, je näher er dem Markte oder richtiger den Märkten beider liegt.

Schließlich bleibt noch übrig, darauf hinzuweisen, daß auch die Möglichkeiten eines Wiederverkaufes der einmal vom Markte bezogenen Güter in den einzelnen wirtschaftlichen Lagen nicht gleich sind. Dieselben sind vielmehr am größten in unmittelbarer Nähe des Marktes und sinken mit zunehmender Entfernung von demselben. Eine Sache, die man für den eigenen Gebrauch gekauft hat, deren Unbrauchbarkeit für diesen dann aber erkannt wird, wird hierdurch um so weniger entwertet, je leichter sich ein anderer Abnehmer für dieselbe finden läßt. Ihr Wert kann unter den von diesem erzielbaren Preis nicht sinken.

Der erzielbare Wiederverkaufspreis stellt also stets die untere Grenze der Entwertung aller Gegenstände vor, die für den eigenen Gebrauch oder Verbrauch keine Verwendung mehr finden können. Dieser Wiederverkaufspreis ist aber in wirtschaftlich niedrig entwickelten Gegenden besonders dann gering, wenn es sich um Güter handelt, welche sehr spezialisierten Bedürfnissen angepaßt sind, ja, eventuell ist er hier gleich Null. Mit der Möglichkeit des eigenen Gebrauches oder Verbrauches muß der Wert eines Gutes verschwinden, wenn man nicht andere Abnehmer für dasselbe finden kann, die für dasselbe einen Preis zu zahlen gewillt sind. Auch der sogenannte Gebrauchswert eines Gutes ist also nichts als ein zu zahlender oder ein erzielbarer geschätzter Preis, je nachdem man dasselbe selbst gebrauchen oder nur zum Verkaufe gebrauchen kann und will. Gebrauchswerte, die den Gütern an sich anhafteten oder losgelöst von den durch Angebot und Nachfrage bedingten Preisen gebildet würden, gibt es also ebensowenig wie sonstige Werte, die etwas anderes als geschätzte Preise und geschätzte Einkaufs- oder Verkaufsunkosten wären.

Die ganze Lehre vom Werte der Güter der menschlichen Wirtschaft ist also viel einfacher, als man sich hat träumen lassen. In dieser Einfachheit liegt aber zugleich der sicherste Beweis für ihre Richtigkeit. Wie dieselbe aber anzuwenden ist, um auch für die Frage der Entstehung von Preis und Wert des Grund und Bodens neue und sichere Grundlagen zu gewinnen, das wollen wir im nächsten Abschnitte sehen.

3. Die Entstehung von Preis und Wert des Grund und Bodens.

Wie wir im vorigen Abschnitte gesehen haben, sind es die Verhältnisse von Angebot und Nachfrage, welche Preis und Wert aller volkswirtschaftlichen Güter bedingen, und zwar sind es die Verhältnisse von Angebot und Nachfrage aller Güter einer Volkswirtschaft oder richtiger der ganzen menschlichen Wirtschaft, welche als Ursache und Träger von Preis und Wert jedes einzelnen Gutes aufzufassen sind. Weil sich diese Verhältnisse von Angebot und Nachfrage zeitlich und örtlich ändern, darum ändern sich auch die Preise und mit ihnen die Wertschätzung, die irgend ein Gut zu verschiedenen Zeiten und an verschiedenen Orten aufweist, darum kann auch dasselbe Gut an einem Orte bereits einen Preis erlangt haben und wertgeschätzt werden, während es an einem anderen Orte noch keinen Preis erlangt hat und ihm ein Wert deshalb dort auch nicht beigemessen wird. Es wurde auch schon angedeutet, daß der Grund und Boden von dieser Regel keine Ausnahme macht. Es kommt nun aber darauf an, zu untersuchen, welche Ursachen dafür maßgebend sind, daß auf der einen Stelle Angebot und Nachfrage von Land in einem Verhältnisse zueinander stehen, daß dem Boden ein hoher Preis und damit eine hohe Wertschätzung zukommt, während im anderen Falle Preis und Wertschätzung gering sind und im dritten Falle beide ganz fehlen. Das haben wir also eingehend zu untersuchen, damit uns aus der Erkenntnis der Ursachen die Möglichkeit erwächst, deren Wirkungen im praktischen Leben zu verfolgen und abzuschätzen.

Zur Orientierung vorausschicken will ich dabei, daß man nicht immer auf dem Standpunkte gestanden hat und größtenteils auch heute noch nicht auf dem Standpunkte steht, daß die Verhältnisse von Nachfrage und Angebot Preis und Wert des Grund und Bodens bedingen. Vielmehr maß man und mißt man dem Boden einen inneren Wert zu, der sich schon allein aus seiner Geeignetheit zur landwirtschaftlichen oder einer anderweiten Nutzung oder aus sonstigen Eigenschaften herleiten soll. Man sagt z. B., daß es die Unvermehrbarkeit, Unversehrbarkeit und Unbeweglichkeit des Bodens ist, welche ihm einen Wert verleiht, und zwar auch ganz losgelöst von der menschlichen Wirtschaft, also von den Verhältnissen von Angebot und Nachfrage, oder losgelöst von der Erkenntnis des Menschen. Das kann natürlich nicht richtig sein. Wir sahen schon, daß Werte stets Schätzungsgrößen der Menschen sind, sofern wir von Werten der menschlichen Wirtschaft sprechen. In dem Worte Wert liegt also bereits die Beziehung zur menschlichen Wirtschaft, ein menschlich subjektives Moment darin. Lediglich die Menschen können Wert-

schätzungen in diesem Sinne bewirken, lediglich durch ihre Beziehungen und Tätigkeiten können Preise entstehen, in denen sich eine solche Wertschätzung widerspiegelt. Auf dem Monde kann der Boden im Sinne der menschlichen Wirtschaft ebensowenig einen Preis und Wert haben, wie Gold und Silber dort solche aufweisen können. Unbeweglich unversehrbar und unvermehrbar ist der Boden dort aber geradeso gut wie am Nordpol oder in der Magdeburger Börde.

Die Einzelheiten der Entstehung von Preis und Wert des Grund und Bodens unter bestimmten Verhältnissen von Angebot und Nachfrage macht man sich aber am einfachsten klar, wenn man von denkbar einfachen Verhältnissen ausgeht, ähnlich wie es Johann Heinrich von Thünen in seinem „Isolierten Staate“ getan hat, nur mit dem Unterschiede, daß man nicht den starren Zustand einer bestimmten Entwickelungsstufe allein untersucht, sondern auch die Entwickelung selbst verfolgt, und zwar von möglichst einfachen Verhältnissen ausgehend. Denken wir uns zu dem Zwecke zunächst, daß einige wenige Ansiedler in einer furchtbaren gleichmäßig mit Wald bestandenen Ebene mit überall gleichem Boden sich niederlassen. Auch die Wasserverhältnisse wollen wir überall gleich voraussetzen, also annehmen, daß die Herstellung eines Brunnens überall den gleichen Arbeitsaufwand, also die gleichen Arbeitskosten verursacht.

Jedem einzelnen Ansiedler stehen mithin beliebig große Bodenflächen zur Verfügung, die überall dieselben wirtschaftlichen Bedingungen aufweisen. Überall ist derselbe Wald zu roden und erfordert die Herrichtung der Wohngebäude und Viehstallungen dieselben Arbeitskosten. Lediglich das gegenseitige Schutzbedürfnis und der Vergesellschaftungstrieb hält die Menschen locker beieinander.

Nirgends wird man für den von Natur gegebenen Boden, „den Urwald“, einen Preis gewähren wollen, ihn wertschätzen, denn überall steht genug davon zur Verfügung, dies auch innerhalb des Kreises, welcher durch das gegenseitige Schutzbedürfnis oder das Bedürfnis der Vergesellschaftung bedingt wird.

Erst wenn auf solchem Boden der Wald gerodet und Gebäude errichtet sind, wird der eine Ansiedler dem anderen für diesen Boden einen Preis gewähren wollen, und zwar einen Preis, den er allein nach der aufgewandten Arbeit bemißt. Käme eine Überschwemmung und zerstörte die Gebäude und verwüstete den Boden derart, daß die erforderlichen neuen Urbarmachungsarbeiten den alten gleich wären, so würde kein Ansiedler mehr ein Interesse am Besitz gerade dieses Stück Landes haben, für dasselbe also auch keinen Preis gewähren wollen, seinen Wert gleich Null einschätzen.

Der ganze Wirtschaftsbetrieb eines der in Rede stehenden Ansiedler muß also auch einen Preis und eine Wertschätzung auf-

weisen, die der aufgewandten Arbeit und der Schätzung dieser proportional sind.

An diesen Verhältnissen ändert sich auch bei zunehmender Zahl der Ansiedler zunächst nichts. Jeder neue Ansiedler wird für einen alten Wirtschaftsbetrieb immer nur so viel zahlen wollen, wie er durch Ankauf desselben gegenüber Einrichtung im freien Urwalde an Arbeitskosten spart. Auch wenn zwischen den einzelnen Ansiedlungen größere Flächen des Urwaldes liegen geblieben wären, würde doch niemand für dieselben einen Preis zahlen wollen, da ihr Besitz gegenüber einer Ansiedlnng außerhalb des bestehenden Kreises der bisherigen Ansiedlungen keinerlei Vorteile bietet. Ausschließlich die Inventarbestände und Arbeitsaufwendungen auf dem Boden bestimmen also Preis und Wertschätzung jedes einzelnen der Betriebe auf diesem Entwickelungsstadium. Setzt man demnach überall die gleiche Rodearbeit und das gleiche Feldinventar voraus, so muß auch der nackte Boden ohne Gebäude und ohne bewegliches Inventar zur gleichen Jahreszeit in allen Betrieben den gleichen Preis und die gleiche Wertschätzung zeigen, eine Wertschätzung, die die Rodearbeit und das Feldinventar allein betrifft.

Dieser Zustand kann sich naturgemäß auch erst dann ändern, wenn der Bodenbesitz an irgendeiner Stelle besondere Vorteile bieten würde, sei es bezüglich der zu gewinnenden Roherträge oder bezüglich der aufzuwendenden Bewirtschaftungskosten. Solche besonderen Vorteile sind aber unter der Voraussetzung überall gleicher natürlicher Verhältnisse in der gedachten Ebene einstweilen noch ausgeschlossen; sie werden erst zur Tatsache, wenn die Zahl der Ansiedler erheblich gewachsen ist, und zwar aus Gründen, welche nunmehr unsere besondere Aufmerksamkeit verdienen.

Solange nämlich nur wenige Ansiedler die gedachte fruchtbar Ebene bewohnen, führt jeder errichtete landwirtschaftliche Betriebe ein in sich geschlossenes wirtschaftliches Dasein. Jeder stellt das her, was er braucht, und jeder verbraucht nur das, was er produzierte. Jeder schlägt sich sein Bauholz, richtet sich dasselbe selbst her und verbaut es selbst, jeder fertigt sich seine Gerätschaften selber, jeder spinnt und webt sich seine Kleidungsstücke selbst u. a. m.

Es lohnt sich noch nicht, daß sich ein Ansiedler lediglich auf die Bearbeitung von Bauholz wirft oder ein anderer nur auf die Herstellung von Pflügen, ein dritter auf die Verfertigung von Lederzeug, Leinen und ähnlichen Dingen, weil die Stückzahl, die von diesen Dingen in allen vorhandenen Betrieben zusammen gebraucht wird, noch zu gering ist. Es herrscht noch die „reine Nationalwirtschaft“.

Ganz anders, wenn die Zahl der Menschen in allen vorhandenen

Betrieben eine bestimmte Höhe erlangt hat. Dann erreicht z. B. der Gesamtbedarf an Leinen in allen Betrieben früher oder später einen Umfang, daß es lohnend wird, eine — wenn auch zunächst primitive — Leinenweberei anzulegen, in welche man den Flachs aus allen vorhandenen Betrieben zusammenbringt, in der man ihn auf Leinen verarbeitet, um dieses wieder an die Einzelwirtschaften zurückgelangen zu lassen. Ebenso muß bei zunehmender Bevölkerung eine Grenze kommen, wo der Herstellungsprozeß von Leder oder Lederzeug aus allen Einzelbetrieben herausgezogen und in einer Gerberei bzw. einer Lederfabrik oder Lederzeugfabrik konzentriert wird.

Es entstehen auf diese Weise neugeartete „gewerbliche“ Betriebe, die von der Landwirtschaft losgelöst sind. Sie können und müssen aber entstehen, weil die Verarbeitung großer Rohstoffmengen an einer Arbeitsstätte gegenüber der zersplitterten Verarbeitung in den Einzelbetrieben der Landwirtschaft eine Reihe von Vorteilen bietet. Größere Übung und Einsicht in diesen Arbeitsprozeß und eine Arbeitsteilung aller mit ihm beschäftigten Personen sowie die Möglichkeit, weitgehende Hilfseinrichtungen zu beschaffen, sind die wesentlichsten dieser allgemein bekannten Vorteile der Arbeitsteilung; Vorteile, die bis zu einer gewissen Grenze um so mehr wachsen, je mehr die Rohstoffmengen zunehmen, welche zur Verarbeitung gelangen können. Allerdings stehen diesen Vorteilen auch Nachteile gegenüber. Einmal müssen die Rohstoffe, die früher auf den einzelnen versprengten Wirtschaftshöfen zur Verarbeitung gelangten, nun nach dem Sitze der gewerblichen Betriebe geschffat werden, was mit Transportkosten verbunden ist. Zweitens müssen dorthin auch Unterhaltsmittel für die gewerblich tätigen Individuen hingebracht werden, was ebenfalls Transportkosten verursacht. Drittens müssen auch dadurch solche Transportkosten entstehen, daß die in den gewerblichen Betrieben hergestellten Produkte, soweit sie nicht von den gewerblichen Arbeitern selbst verbraucht werden, zurück in die Einzelbetriebe der Landwirtschaft gelangen müssen.

Diese Transportkosten sind es nun, welche unsere besondere Aufmerksamkeit erfordern, weil sie es sind, mit denen die Entstehung und Differenzierung der Bodenpreise und Bodenwerte im engsten Zusammenhange steht.

Um mit möglichst wenig Transportkosten auszukommen, suchen sich die gewerblichen Unternehmungen möglichst im wirtschaftlichen Mittelpunkte der landwirtschaftlichen Betriebe niederzulassen und sich möglichst aneinander zu schließen. Um möglichst billig produzieren zu können, suchen sie auch bei fortschreitender Entwickelung die Arbeit untereinander weitgehend zu teilen, wobei insbesondere Arbeitsakte, welche vielen verschiedenen gewerblichen Unternehmungen

dienstbar sind, diesen entzogen und selbständig gemacht werden. Es entstehen Brettschneidereien, Nagelfabriken, Werkzeugfabriken u. a. m. Auf diese Weise entwickelt sich allmählich ein industrielles Zentrum, das zunächst den Charakter eines größeren Dorfes, später den einer Stadt gewinnen muß. Gleichzeitig wird diese Stadt zum Orte des notwendig gewordenen Verkaufes der Rohstoffe und der Unterhaltsmittel der Gewerbetreibenden und des ebenfalls notwendig gewordenen Verkaufes der in den gewerblichen Betrieben hergestellten Produkte. Die aus der Stadt bezogenen Güter aber werden zu den stofflichen Trägern aller Vorteile, welche die Arbeitsteilung, Arbeitseinteilung und Arbeitskonzentration in der gewerblichen Form zu bieten imstande ist.

Weiter ist wichtig, daß an diesem so entstehenden „Markte“ alle Rohstofflieferanten und Lieferanten von Unterhaltsmitteln für die gleiche Menge landwirtschaftlicher Produkte auch die gleichen Preise erhalten, sofern auch die Güte die nämliche ist. Auch für die gewerblichen Produkte zahlen die Abnehmer an unserem Markte dieselben Preise. — Nun wohnen aber doch weder die Lieferanten der landwirtschaftlichen Produkte noch die ländlichen Abnehmer der gewerblichen Erzeugnisse gleich weit vom Markte entfernt, sondern sie wohnen sehr verschieden weit. Sie haben also auch verschiedene Transportkosten für den Transport zum Markte und vom Markte zu tragen.

Loco Wirtschaftshof betrachtet sind die Preise der zum Verkauf gelangenden landwirtschaftlichen Produkte also durchaus nicht mehr gleich und auch die Preise der vom Markte bezogenen gewerblichen Erzeugnisse nicht. Der Preis der landwirtschaftlichen Produkte steht vielmehr um so niedriger und der der gewerblichen Erzeugnisse um so höher, je weiter vom Markte entfernt die Betriebe liegen!

Je größer die Entfernung zum Markte ist, desto mehr wird naturgemäß von den Preisen der verkauften landwirtschaftlichen Produkte durch die Transportkosten vom Markt verschlungen, und desto mehr verteuern diese Transportkosten die am Markte gekauften Güter. Nun wollen aber auch die vom Markte am weitesten abwohnenden Ansiedler beim Verkauf ihrer Rohstoffe und Eintausch derselben gegen gewerbliche Produkte im Vergleich zur Selbstverarbeitung im eigenen Betriebe mindestens noch einen kleinen Vorteil haben, sich also etwas besser stehen als bei ihrer alten in sich geschlossenen Verbrauchs- und Herstellungswirtschaft; andernfalls würden sie bei dieser bleiben. Fällt diesen am entferntesten wohnenden Ansiedlern aber — infolge der Entstehung der gewerblichen Betriebe bereits ein, wenn auch kleiner Vorteil zu, wieviel mehr muß dies bei den dem Markte näher

wohnenden Landwirten der Fall sein. Es muß dieser Vorteil auf gleicher Entwickelungsstufe für den einzelnen Landwirt um so größer sein, je näher er dem Markte wohnt; außerdem muß dieser Vorteil bei gleicher Entfernung der landwirtschaftlichen Betriebe vom Markte um so mehr wachsen, je weiter die gesamte volkswirtschaftliche Entwickelung fortschreitet. Letzteres hat seinen Grund darin, daß bei fortschreitender Entwickelung, d. h. zunehmender Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe und der in ihnen tätigen Menschen immer neue Arbeitsprozesse der Landwirtschaft mit Vorteil entzogen und gewerblich selbständig gemacht werden. Dies kann und muß geschehen, weil von immer neuen, in der Landwirtschaft gewonnenen Rohstoffen das im ganzen produzierte Quantum so groß wird, daß sich deren gewerbliche Weiterverarbeitung lohnt. Außerdem wächst auch das Quantum der früher schon gewerblich verarbeiteten Rohstoffe infolge steigender Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe und aus anderen hier nicht interessierenden Gründen (siehe Betriebslehre unter Steigerung der Betriebsintensität). Die Rohstoffe müssen daher aus immer größeren Entfernungen herangeschafft werden und damit am Markte immer höhere Preise erlangen, sofern und soweit keine Transportverbilligung eintritt. Diese höheren Preise fallen dann aber allen, also auch den alten Rostofflieferanten in der Nähe des Marktes unentgeltlich zu, und der gewerbliche Unternehmer kann sie zahlen, weil die Verarbeitung des größeren Rohstoffquantums ihm steigende Arbeitsverbilligung bei seiner Produktion bringt, ja, er kann und muß neben den steigenden Rohstoffpreisen infolge dieser Verbilligung seiner Produktion auch noch mit niedrigeren Preisen seiner gewerblichen Erzeugnisse zufrieden sein, denn nur so kann er deren Absatzgebiet der erweiterten Produktion entsprechend ausdehnen und dabei auch die nun am entferntest wohnenden Rohstofflieferanten mit diesen Erzeugnissen versorgen. Möglich ist dies aber besonders, weil viele gewerbliche Betriebe ihre Produktion nebeneinander ausdehnen und dadurch die Möglichkeiten der Arbeitsteilung unter ihnen unendlich wachsen.

Auf einer gegebenen Entwickelungsstufe ist die Sachlage also — wie wir schon im vorigen Abschnitte sahen — derart, daß am Marktorte selbst die Preise der verkäuflich gewordenen landwirtschaftlichen Produkte am höchsten und die der käuflich gewordenen Industrieerzeugnisse am niedrigsten stehen, also die Spannung zwischen beiden am größten ist. Mit steigender Entfernung vom Markte läßt diese Spannung dann nach, und die Zahl der noch mit Vorteil verkäuflichen landwirtschaftlichen Produkte und der noch mit Vorteil käuflichen Industrieprodukte wird obendrein immer kleiner, bis sie gänzlich erlischt.

Bei fortschreitender Entwickelung wird aber am gleichen Orte die Spannung zwischen den Preisen der landwirtschaftlichen Produkte und den aus ihnen hergestellten Industrieerzeugnissen immer größer, weil erstere dauernd steigen, letztere dauernd sinken. Es ist also in der von uns konstruierten Volkswirtschaft jetzt nicht mehr einerlei, wo in der gedachten Ebene sich der einzelne landwirtschaftliche Betrieb befindet, sondern es ist eine verschiedene Gunst der Lage entstanden, die wir die „wirtschaftliche Lage der Landgüter“ oder auch einfach „Gutslage“ nennen, und die alle volkswirtschaftlichen Beziehungen der Landgüter zu ihrem volkswirtschaftlichen Milieu umfaßt. Wie das Wort es richtig ausdrückt, sind es lediglich wirtschaftliche Verhältnisse, welche die verschiedene Gunst der wirtschaftlichen Lage bedingen, nämlich Transportkostendifferenzen.

Sie bedingen, daß der in der Nähe des Marktes von der gleichen Bodenfläche gleicher Qualität erzielbare Reinertrag ein höherer ist, und daß man für den gleichen Reinertrag auch mehr käufliche Unterhaltsmittel beschaffen kann als in größerer Entfernung vom Markte. Diese Vorteile führen zu einer Konkurrenz um den begünstigten Boden, werden kapitalisiert und verleihen auch dem unkultivierten Boden in günstiger Lage einen Preis, werden je nach dem Grade der Konkurrenz in diesem Preise mehr oder weniger weitgehend bezahlt. Dieser Bodenpreis fällt in der von uns gedachten Volkswirtschaft mit überall gleich gutem Boden, aber regelmäßig mit steigender Entfernung vom Markte, bis er sich dort gänzlich verliert, wo die Beziehungen zum Markte aufhören. Es ist also durchaus nicht die Unvermehrbarkeit des Bodens als das Moment zu betrachten, welches dem unkultivierten Boden einen Preis verleiht, sondern es ist die Unvermehrbarkeit des Bodens in der Nähe der gewerblichen Zentren, die Konkurrenz um eine möglichst weitgehende Anteilnahme an den Vorteilen der volkswirtschaftlichen Arbeitsteilung, welche dies tut. Außerhalb der Einflußzone des Marktes oder genauer der gewerblichen Arbeitsstätten, ist noch Boden gleicher Güte im Überfluß vorhanden, aber er bietet dort keine Möglichkeit, sich an den Vorteilen der volkswirtschaftlichen Arbeitsteilung zu beteiligen; darum ist er dort wertlos wie Luft und Wasser, sofern die Beschaffung des letzteren nicht etwa mit Arbeitsaufwand verknüpft ist, wie das bei dem ins Haus getragenen Trinkwasser oder dem aufs Feld geleiteten Rieselwasser zutrifft.

Daß das Gesagte richtig ist, ergibt sich auch ohne weiteres aus der Tatsache, daß eine Vervollkommnung der Transportmittel und

damit eine Transportverbilligung die relativen Vorteile der Gutslage und damit den Bodenpreis in der Nähe der gewerblichen Zentren zunächst mindert, dafür diesen Preis aber an der äußeren Einflußzone der gewerblichen Tätigkeit steigert und weiter draußen neuen Bodenflächen einen Preis verschafft. Mit der Zeit wird dieser in der Nähe des Marktes zunächst fühlbar werdende Nachteil allerdings durch den neuen Impuls, den die gewerblichen Unternehmungen im Zentrum infolge ihres erweiterten Einflußgebietes erhalten, nicht nur wieder ausgeglichen, sondern in das Gegenteil verwandelt.

Der Preis des Grund und Bodens ohne investierte Arbeitsaufwendungen wird also in unserem gedachten Staate mit überall gleichem und gleich gutem Boden lediglich durch die volkswirtschaftliche Arbeitsteilung oder genauer durch die bei dieser erzielten Vorteile geschaffen. Dieser Bodenpreis ist demnach auch im Zentrum dieses Staates am höchsten und fällt von hier aus nach allen Seiten hin in gleicher Weise ab. An der äußeren Zone dieses Staates ist er gleich Null und steigt von hier aus dann derart an, daß er zunächst langsam und dann mit Progression wächst, etwa wie ein Berg, der am äußeren Rande seiner Basis sich nur langsam über das Tal erhebt, schließlich aber zu einem steilen Kegel anwächst. Jede Transportverbilligung flacht die Spitze dieses Berges zunächst ab und verbreitert gleichzeitig dessen Basis. Sie bedingt aber sehr bald auch einen Fortschritt der volkswirtschaftlichen Entwickelung und steigert dadurch wieder die Höhe des Berges auf der ganzen Fläche seiner Erhebung über das Tal. Besondere Beachtung verdient ferner der Umstand, daß alle landwirtschaftlichen Betriebe in gleicher wirtschaftlicher Entfernung vom Markte in unserem gedachten Staate mit überall gleichem Boden auch gleichen Preis und damit gleiche Wertschätzung dieses Bodens pro Hektar betrachtet aufweisen müssen. Dies muß wenigstens dann richtig sein, wenn man nicht nur die gleiche natürliche Beschaffenheit des Bodens, sondern auch die gleichen Arbeitsaufwendungen für dessen Kultivierung voraussetzt. Tut man dies, nimmt also überall auch das gleiche Feldinventar an, so läßt sich ferner konstatieren, daß außerhalb der Einflußzone der volkswirtschaftlichen Arbeitsteilung in unserem Staate der ganze Bodenwert und Bodenpreis allein durch das Feldinventar repräsentiert wird, daß aber innerhalb der genannten Einflußzone zu diesem noch ein anderes wert- und preisgebendes Moment hinzukommt, das mit den im landwirtschaftlichem Betriebe gemachten Bodenarbeiten nichts zu tun hat, sondern allein ein Ausfluß der Vorteile der Lage des Gutes innerhalb der gesamten Volkswirtschaft ist. Der Preisanteil, der auf das Feldinventar zurückzuführen ist, kann demnach auch mit diesem verloren gehen, der Preisanteil, welcher durch die wirtschaftliche Tätigkeit des ganzen Volkes

geschaffen wird, steigt und fällt dagegen erst mit dieser, d. h. mit der Entwickelungsstufe der gesamten Volkswirtschaft. Das Verhältnis beider Teile zueinander ist aber in unserem Staate ein sehr wechselndes, und zwar entfällt auf den letztgenannten dauernden Preisanteil oder Wertanteil ein um so größerer Prozentsatz des gesamten Bodenpreises bzw. Bodenwertes, je günstiger die wirtschaftliche Lage des Bodens auf gegebener Entwickelungsstufe der Volkswirtschaft ist, und je höher diese Entwickelungsstufe in der gleichen Lage ausfällt.

Je höher die Entwickelungsstufe der ein Landgut umgebenden Volkswirtschaft wird, desto billiger und vollkommner werden alle käuflichen Ausnutzungsmittel des Bodens, desto höher muß damit der ceteres paribus für das Auszunutzende für den „Boden“ zulässige Preis werden. Dort, wo man billig bauen oder für die gleichen Kosten besser bauen kann, wo man Geräte, Maschinen und andere Hilfsstoffe der Landwirtschaft billiger oder bei gleichen Kosten leistungsfähiger erhalten kann, muß der gleiche Boden unter sonst gleichen Verhältnissen mehr Geld zu verdienen gestatten und damit einen höheren Preis rechtfertigen als dort, wo die Verhältnisse umgekehrt liegen. Jede Verbilligung aller landwirtschaftlichen Hilfsmittel rechtfertigt also eine Preissteigerung des Bodens, sobald und soweit erstere nicht allen Landgütern der gesamten Volkswirtschaft gleichmäßig zufällt. Das gleiche aber tut auch jede Preissteigerung der landwirtschaftlichen Produkte, sobald die letztgenannte Voraussetzung auch hier zutrifft. Allerdings gewinnen auch die natürlichen Unterschiede, wo solche existieren, Einfluß auf die Bodenpreise, wie wir im nächsten Abschnitt noch eingehend zu untersuchen haben werden. Ehe wir aber auf dieselben näher eingehen können, muß hier betont werden, daß nicht nur die offenkundig und unmittelbar mit der Landwirtschaft in Beziehung stehende Tätigkeit des Menschen und die durch Arbeitsteilung errungenen Vorteile bei dieser Tätigkeit es sind, welche die Bodenpreise bedingen und rechtfertigen, sondern daß der Kreis der influierenden Momente viel weiter gezogen werden muß, wenn man der Sache auf den Grund gehen will. Hier spielen vielmehr alle Vorteile mit, die dem Landwirte in der Einflußzone der menschlichen Gesellschaft sowohl für seine rein berufliche Tätigkeit als auch für sein privates Leben in den verschiedensten Abstufungen geboten werden. Dort z. B., wo Viehseuchen dauernd herrschen und der einzelne Landwirt bei ihrer Bekämpfung auf sich allein angewiesen ist, da kann der Boden keinen hohen Preis haben, denn der einzelne Landwirt ist gegen leicht übertragbare, gefährliche Viehseuchen ziemlich machtlos. Sie beschränken hier also die Möglichkeiten des Geldverdienens im Durchschnitt der Jahre sehr, das Risiko, das er hier zu tragen hat, ist zu groß, um für den Boden noch viel

zahlen, seinen Wert hoch schätzen zu können. Ähnlich ist die Situation, wenn die sanitären Verhältnisse für den Menschen selbst ungünstige sind, weil ansteckende Krankheiten keine gemeinsam organisierte Abwehr erfahren, oder weil ärztliche Hilfe nicht oder nur schwer oder unvollkommen oder meist zu spät zu haben ist. Hier leidet also die persönliche Sicherheit ähnlich, als wenn die polizeilichen Zustände viel zu wünschen übriglassen. Wo solche Zustände herrschen, da hat der Mensch für Hab und Gut, sowohl als auch für Leib und Leben große Risiken zu tragen, da kann er also nur existieren, wenn er den Boden billig erhalten kann, wenn relativ hohe Reinerträge in guten Zeiten die Verluste schlechter Zeiten zu decken versprechen. Geradeso ist es bezüglich der ganzen Rechtszustände überhaupt. Dort, wo an Stelle geordneter Rechtszustände Willkür herrscht, sind die erzielbaren Reinerträge gering, kann man also für den Boden auch nur einen geringen Preis zahlen. Man kann die Landwirtschaft in ihren höheren Formen eben nirgends losgelöst von tausend Fäden, die sie mit der Außenwelt verbinden, betreiben, demnach muß es sie auch vital beeinflussen, wie diese Fäden geknüpft sind und geknüpft werden können. Wo man sein Recht nicht findet, muß man mit Verlusten aller Art rechnen; wo die staatlichen Organe schwerfällig, bestechlich oder unfähig sind, da läuft man mit allen projektierten Verbesserungen der Wege, Wasserläufe und vieler anderer Dinge in Sackgassen, und jeder Unternehmungsgeist wird notwendigerweise ertötet. Ordnung im Lande dagegen macht dem Menschen die Scholle nicht nur lieb, sondern auch „teuer“ im buchstäblichen Sinne, sie gibt dem heimatlichen Boden Preis und Wert. Man vergleiche einmal die Bodenpreise an den Grenzen von Staaten mit sehr abweichender Rechtssicherheit oder die Entwickelung der Bodenpreise vor und nach Einführung geordneter Rechtszustände in demselben Staatswesen. Ein sehr schönes Beispiel spielt sich heute vor unseren Augen ab, nämlich die Entwickelung von Bosnien und der Herzogowina. Vor Einführung der österreichischen Verwaltung altsultanische Willkürherrschaft, die jeden tüchtigen Landwirt aus dem Lande trieb, nach Einführung der österreichischen Verwaltung zuerst Katastralaufnahme und ökonomische Katastralschätzung des ganzen Landes, Einführung einer vorzüglich organisierten Polizei, Organisation des öffentlichen Veterinärwesens, insbesondere Tilgung der bis dahin epidemischen Rinderpest, Organisation des Hypothekarkredites, Einführung von Nachweisstellen für die Bekämpfung tierischer Schädlinge, Errichtung der landesärarischen, landwirtschaftlichen Stationen (Schulen) u. a. m. Die Folge ist ein fast beispielloses Aufblühen der Landwirtschaft und Emporschnellen der Bodenerträge und Bodenpreise. Die ganze Kulturarbeit, welche Österreich hier leistet, ist es also,

welche die Bodenpreise und Bodenwerte schafft, und so ist es überall, wo Menschenhand den Boden nicht im Einsiedlerleben, sondern in menschlicher Gemeinschaft bestellt. Auf Einzelheiten werden wir bei Betrachtungen des Verhältnisses von Bodenpreis und Reinertrag noch näher einzugehen haben. Es muß schließlich nochmals betont werden, daß es niemals die räumliche Entfernung ist, welche die wirtschaftliche Lage schafft, sondern allein die wirtschaftliche Entfernung, welche in den Transportkosten zum Ausdrucke kommt. Diese aber hängt in erster Linie von Art und Zustand der Verkehrsmittel ab. Dabei ist nicht nur an Eisenbahnen, Chausseen, Landwege, Feldwege, Wasserstraßen, Eisenbahntarife, Häufigkeit und Präzision des Eisenbahnverkehrs, Chausseegelder, Kanalgebühren und Ähnliches zu denken, sondern ebenso wichtig sind Häufigkeit und Regelmäßigkeit des Postverkehrs, Telegraph, Telephon u. a. m. Verkehrsmittel stampfen gesteigerte Reinerträge und damit steigende Bodenpreise und Bodenwerte im buchstäblichen Sinne des Wortes aus der Erde, das kann man prinzipiell am besten an den Eisenbahnen beobachten, welche man in den Prärien gebaut hat und baut, und graduell tagtäglich bei jeder Kleinbahn auf dem Lande, jeder Vorortbahn der Großstädte, die das Verkehrsnetz verdichtet. Diese Verkehrsmittel haben Einfluß auch auf die persönliche Sicherheit und die Rechtssicherheit und alle im vorigen Absatz aufgezählten sonstigen Momente, die Bodenpreis und Bodenwert mit bedingen, so daß es fast unmöglich erscheint, die Ergänzung und Wechselwirkung aller dieser Momente bis in alle Einzelheiten zu verfolgen.

4. Über den Einfluß der natürlichen Bodenbeschaffenheit auf Bodenpreis und Bodenwert.

Auf niedrigster Entwickelungsstufe der Landwirtschaft gibt es, rein theoretisch betrachtet, nur eine Bodenqualität, welche in Kultur genommen werden kann.

Solange Boden von bester Qualität in genügend großen und genügend zusammenhängenden Flächen für jedermann in beliebigem Umfange erlangbar ist, ist kein Anlaß vorhanden, Boden in Kultur oder Nutzung zu nehmen, der geringer ist, d. h. entweder höhere Kulturkosten (mehr Kulturarbeit) erfordert, um die gleichen Erträge zu liefern, oder der bei gleichen Kulturkosten geringere Erträge liefert. Dies ist wenigstens so lange richtig, wie auch die Lage des Bodens nirgends besondere Vorteile bietet. Solche besonderen Vorteile müssen aber so lange fehlen, wie alle Einzelbetriebe der Landwirtschaft noch in der reinen Naturalwirtschaft stecken, also jeder derselben eine in sich geschlossene Konsumtions- und Produktionswirtschaft führt.

Erst wenn ein solcher Vorteil zufolge volkswirtschaftlicher Arbeitsteilung und Ausbildung gewerblicher Zentren für die in der Nähe dieser Zentren wohnenden Landwirte entstanden ist, muß sich die Sachlage ändern. Die Landgüter, die in der Nähe dieser Zentren gelegen sind, beziehen hier, wie wir sahen, höhere Preise für ihre käuflich gewordenen Produkte und zahlen für ihre käuflich gewordenen Produktionsmittel und Verbrauchsgegenstände, loco Gut betrachtet, niedrigere Preise als die entfernter liegenden Güter. Man kann also für das gleiche Quantum landwirtschaftlicher Produkte loco Gut auf den günstiger gelegenen Gütern einen höheren Preis erzielen als auf den ungünstiger gelegenen, und für die gleiche Menge käuflicher Produktionsmittel oder Unterhaltsmittel muß der Landwirt loco Gut bei den ungünstiger gelegenen höhere Preise zahlen oder zu den am Markte gezahlten Preisen höhere Einkaufsunkosten tragen. Diese Vorteile, die mit der Bodenbeschaffenheit nichts zu tun haben, fließen nun naturgemäß allen Bodenflächen in der gleichen wirtschaftlichen Lage genau in demselben Maße zu, einerlei, welche Beschaffenheit sie aufweisen. Das macht es nun wirtschaftlich möglich, in günstiger Lage bis zu einer gewissen Grenze auch geringere Bodenarten in Kultur zu nehmen. Was bei wachsender Entfernung vom Markte auf dem von Natur besten Boden zufolge wachsender Transportkosten am Preise der Ernteprodukte verloren geht, das kann bei abnehmender Bodengüte in der günstigsten wirtschaftlichen Lage an Kulturkosten oder auch an der Menge der Ernteprodukte verloren gehen. Bis zur vollkommenen Ausnutzung dieses Spielraumes bleibt die Kultur geringerer Böden in günstiger wirtschaftlicher Lage noch vorteilhafter als die Kultur des von Natur besten Bodens außerhalb der Einflußzone der volkswirtschaftlichen Arbeitsteilung. Je günstiger demnach die wirtschaftliche Lage auf einer gegebenen Entwickelungsstufe der Volkswirtschaft ist, desto von Natur geringere Böden können noch mit Vorteil in Kultur genommen werden. Ebenso muß die natürliche Qualität der geringsten, noch eben kulturwürdigen Böden um so mehr sinken, je mehr die gesamte volkswirtschaftliche Entwickelung fortschreitet. Je günstiger die wirtschaftliche Lage wird, desto mehr wächst der loco Gut erzielbare Preis der gleichen Erntemasse, desto kleiner darf demnach letztere werden, um die gleichen Kosten noch zu decken. Je günstiger die wirtschaftliche Lage wird, desto billiger wird die gleiche Anzahl oder Menge käuflicher Produktionsmittel, desto geringer werden also auch die Kosten des gleichen sachlichen Auf-

Aufwandes, desto kleiner kann demnach auch die Erntemasse werden, die mit diesem Aufwande im ungünstigsten Falle noch gewonnen wird.

Der Boden in unmittelbarer Nähe des Marktes ermöglicht zufolge seiner relativ hohen Produktenpreise und seiner relativ niedrigen Preise aller käuflichen Produktionsmittel und Unterhaltsmittel des Landwirtes den höchsten Überschuß über die Verzinsung der auf ihm gemachten Kapitalaufwendungen. — Nennen wir diesen Überschuß die „Grundrente“, so kann man von derselben sagen, daß sie sowohl auf gleichem Boden mit wachsender Entfernung vom Markte als auch in gleicher Lage mit abnehmender natürlicher Bodengüte sinkt und so lange sinkt, bis sie erlischt, also nur noch eine ausreichende Verzinsung [1]) der Kapitalaufwendungen erzielt wird. Solange aber noch eine geringe Grundrente erzielt wird, so lange behält der Boden noch einen Preis, weil er noch einen Vorteil gegenüber dem zur freien Verfügung stehenden Boden bietet.

Bei zunehmender volkswirtschaftlicher Entwickelung wächst also die Grundrente auf allen bisher kulturwürdigen und kultivierten Bodenarten und neue Bodenflächen werden der Kultur erschlossen, einmal solche bester natürlicher Beschaffenheit, die bislang außerhalb der Einflußzone der volkswirtschaftlichen Arbeitsteilung standen, also reine Naturalwirtschaft hatten und nun allmählich in die Geldwirtschaft einbezogen werden, zum anderen solche, welche bislang zufolge zu geringer natürlicher Bodenqualität die erforderlichen Kulturkosten nicht lohnten.

Auf den Preis des nackten Grund und Bodens, also auf die kapitalisierte Grundrente bezogen, läßt sich das Gesagte aber wie folgt ausdrücken.

Mit zunehmender Gunst der wirtschaftlichen Lage auf gleicher Entwickelungsstufe der Volkswirtschaft und mit zunehmender volkswirtschaftlicher Entwickelung in gleicher Lage steigen die Preise aller derjenigen Böden, die bislang auch ohne Feldinventar schon einen solchen Preis hatten, und neue Bodenflächen, die bislang noch keinen Preis hatten, erhalten einen solchen.

Ähnlich ist die Sachlage, wenn man nicht nur Bodenarten voraussetzt, welche nach Maßgabe ihrer natürlichen Beschaffenheit unter allen Umständen geringere Erträge als der von Natur beste Boden liefern, sondern auch Böden, welche nur höhere Kosten verursachen, um sie in den Ertragszustand des von Natur besten Bodens zu versetzen.

Auf niedrigster Entwickelungsstufe der Landwirtschaft liegt z. B. kein Grund vor, Sümpfe zu entwässern, denn es ist guter, genügend

---

[1]) Auf die Frage des Zinsfußes und seines Einflusses auf Reinertrag und Bodenwert werden wir in einem späteren Abschnitte noch näher eingehen.

trockener Boden genug vorhanden. Ist aber die wirtschaftliche Lage solcher Sümpfe eine günstige geworden, so kann sich eine solche Entwässerung eventuell lohnen.

Hat der von Natur beste Boden in gleicher wirtschaftlicher Lage z. B. ohne Feldinventar einen Preis von 500 Mk. pro Hektar erlangt, so ist gleich guter Boden gleicher Lage unter diesem Preise auch nicht zu kaufen. Sind nun aber neben solchem guten Boden Sümpfe vorhanden, die nach der durchgeführten Entwässerung einen Boden gleicher Qualität liefern, so muß eine solche Entwässerung vorteilhaft sein, solange die Entwässerungskosten 500 Mk. pro Hektar nicht übersteigen. Bis zu dieser Höhe muß aber die Entwässerung vorteilhafter sein, als der Bodenkauf. Ist nun aber eine derartige Melioration einmal durchgeführt, dann unterscheidet sich der so gewonnene Kulturboden — sofern es sich nicht um vergängliche Meliorationseinrichtungen handelt — durch nichts mehr von dem von Natur gleich guten Boden. Faktisch ist aber der entwässerte Boden durch Arbeit und Kapital des einzelnen Landwirtes gewonnen, während der von Natur gleich gute Boden in gleich günstiger Lage größtenteils seinen Preis von der Tätigkeit der gesamten Volkswirtschaft herleitet. Auf dem von Natur aus günstigsten Boden kann in günstigster Lage der Bodenpreis sich bis auf einen relativ geringen Anteil, der auf das vorhandene Feldinventar einschließlich der Zuwege zurückzuführen ist, aus dem volkswirtschaftlichen Milieu ergeben; auf dem von Natur ungünstigsten Boden muß der ganze Preis des Bodens sich dagegen aus den durch den Landwirt gemachten Aufwendungen an Arbeit und Kapital ergeben. Auf alle Fälle sind es aber die wirtschaftliche Lage auf gegebener Entwickelungsstufe der Volkswirtschaft und diese Entwickelungsstufe selbst, welche den auf einem gegebenen Boden zulässigen Meliorationsaufwand in erster Linie bestimmen. Naturgemäß fällt dabei auch die Qualität des durch die Meliorationsanlagen zu gewinnenden Kulturbodens mit in die Wagschale. Liefert ein zu entwässernder Sumpf nur einen armen Sandboden, so kann die Entwässerung erst auf hoher Entwickelungsstufe in günstiger Lage und auch dort nur dann lohnend sein, wenn die Kosten den Preis eines gleichen Bodens natürlicher Beschaffenheit nicht überschreiten. Durchaus irrig muß demnach die Vorstellung sein, daß Meliorationsanlagen oder andere Kapitalaufwendungen an sich schon unter allen Umständen Bodenpreise rechtfertigen. Sie tun dies immer nur unter bestimmten wirtschaftlichen Verhältnissen und auch hier immer nur in begrenztem Maße; immer nur in dem Maße, welches durch die erlangten Bodenpreise vorgeschrieben ist. Es ist eben nicht der einzelne Landwirt, der die Bodenpreise und Bodenwerte der Hauptsache nach schafft, sondern dies tut die gesamte Volkswirtschaft. Ihre Ent-

wickelungsstufe gestattet nur dem einzelnen Landwirte, die Gunst der durch die Volkswirtschaft geschaffenen wirtschaftlichen Lage vernünftig auszunutzen.

Dies ist ihm aber nicht nur bei Durchführung einschneidender Meliorationen möglich, sondern auch unvermerkt in Form vieler kleiner Verbesserungen, wie z. B. einer fortschreitenden Planierung unebener Felder, einer fortschreitenden Vertiefung der Ackerkrume, einer Vervollkommnung des Grabennetzes seiner Wiesen und Weiden und vornehmlich auch einer Anreicherung aller Kulturarten (Acker, Wiese, Weide) mit Pflanzennährstoffen. Auch der von Natur beste Boden kann dabei in günstiger Lage und auf hoher Entwickelungsstufe noch eine wesentliche, wenn auch begrenzte Verbesserung erfahren, so daß der Anteil des gesamten Bodenwertes und Preises, der durch den einzelnen Landwirt geschaffen ist, absolut betrachtet zunimmt. Eine Grenze zwischen dem Anteil der Bodenpreise, der auf die Tätigkeit der Gesamtheit, und dem, welcher auf die Tätigkeit des Besitzers des einzelnen Landgutes zurückzuführen ist, kann daher auch nirgends genau gezogen werden. Das Ziehen einer solchen hat auch keine praktische Bedeutung. Demnach darf man das Wort Grundrente auch immer nur derart gebrauchen, daß man darunter die Zinsen des gesamten Bodenkapitals versteht, unabhängig davon, wie weit bei seiner Entstehung Urbarmachungskapitalien, Meliorationskapitalien oder die relative Gunst der natürlichen Verhältnisse oder der wirtschaftlichen Lage mitgewirkt haben. Klar muß man sich nur machen, daß jede wirtschaftliche Lage auf gegebener Entwickelungsstufe der Volkswirtschaft und jede Entwickelungsstufe der gleichen wirtschaftlichen Lage eine begrenzte zulässige Betriebsintensität hat, sowohl bei der laufenden Betriebsführung als auch bei Durchführung von Bodenmeliorationen.

Was veranlaßt nun aber Unterschiede in der natürlichen Qualität der einzelnen Bodenflächen? Oder mit anderen Worten: Welche Ursachen sind dafür zu nennen, daß teils die Naturalroherträge der einzelnen Kulturpflanzen bei gleichen Kulturmaßnahmen auf den verschiedenen Bodenarten wechseln, teils Art und Umfang der zur Erzielung der gleichen Naturalroherträge erforderlichen Kulturmaßnahmen auf den verschiedenen Bodenflächen verschieden sind?

Bekanntermaßen handelt es sich hier um Unterschiede in der chemischen und physikalischen Beschaffenheit der Bodensubstanz, in den Grundwasserverhältnissen des Bodens, seiner Lagerung zum Horizont und Unterschiede des Klimas.

Die Grundwasserverhältnisse hängen ihrerseits allerdings eng mit dem Klima zusammen, dies aber doch nicht unmittelbar und besonders

nicht immer für das einzelne Grundstück gleichmäßig, so daß eine besondere Erwähnung derselben neben dem Klima nötig ist.

Auch die Lagerung oder Neigung des Bodens zum Horizont und sein Klima stehen in Beziehung zueinander. Diese Lagerung beeinflußt aber nicht nur das Klima, sondern auch Art und Kosten der erforderlichen Kulturarbeiten in einschneidender Weise.

Jede Abstufung des Bodens nach verschiedenen natürlichen Bodenqualitäten setzt also ganz bestimmte Vorstellungen über den Einfluß aller dieser natürlichen Faktoren auf das Pflanzenwachstum voraus; sie ist der Ausdruck dieser Vorstellungen. Daraus ergibt sich dann von selbst. daß es eine feststehende Abstufung natürlicher Bodenqualitäten unmöglich geben kann, ebensowenig, wie es feststehende Stufen in der Gunst der wirtschaftlichen Lage gibt. Wie die Vorstellungen über die Gunst der wirtschaftlichen Lage der Landgüter sich mit jeder Änderung der Verkehrstechnik und mit jeder Änderung der Produktionspreise und Produktionsmittelpreise ändern müssen, so muß sich auch die Beurteilung der natürlichen Verhältnisse der Bodenarten mit jedem neuen Hilfsmittel der Bodenbearbeitung, mit jeder Preisverschiebung bei den einzelnen landwirtschaftlichen Produktionsmitteln, mit jedem neuen Bekämpfungsmittel der klimatischen Unbilden, der Pflanzenkrankheiten und tierischen Feinde u. a. m. ändern.

Weder die absoluten Bodenpreise und Bodenwerte noch die Relation der Preise und Werte der einzelnen Bodenarten sind also etwas Feststehendes; vielmehr befinden sich dieselben dauernd in Fluß, weil sich die Faktoren der Reinertragsgewinnung fortlaufend in einer die einzelnen Bodenarten ungleichmäßig treffend en Weise verschieben.

Ganz besonders spielt hierbei aber die Verschiedenartigkeit der einzelnen landwirtschaftlichen Kulturpflanzen bezüglich ihrer Ansprüche an Bodenbeschaffenheit, Grundwasserverhältnisse, Klima und Bodenkultur eine einschneidende Rolle. Würden alle diese Ansprüche bei allen landwirtschaftlichen Kulturpflanzen gleich sein, dann würde das gegenseitige Preisverhältnis und Wertverhältnis der einzelnen natürlichen Bodenqualitäten auch Verschiebungen nur dadurch erfahren können, daß der Fortschritt der technischen Hilfsmittel und Änderungen ihrer Preise dem einen Boden mehr zugute kämen als dem anderen. Jedoch infolge der großen Verschiedenheit der Ansprüche, welche die einzelnen Kulturpflanzen faktisch stellen, wird noch ein zweites differenzierendes Moment in das Bild hinzugetragen, nämlich die Tatsache, daß alle Verschiebungen an den Produktenpreisen auf die einzelnen natürlichen Bodenqualitäten verschieden einwirken, je nachdem letztere für die Kultur dieser oder

jener Kulturpflanze mehr oder weniger geeignet sind und daher auch bei gleichem Aufwande mehr oder weniger hohe Erträge liefern.

Es liegt auf der Hand, daß es für die landwirtschaftliche Taxationslehre von weittragender Bedeutung sein muß, sich Klarheit über diese vielseitigen, sich im Laufe der Zeiten vollziehenden gegenseitigen Preis- und Wertverschiebungen der einzelnen Bodenarten oder Bodenqualitäten zu verschaffen. — Ehe wir das in den folgenden Abschnitten tun, wollen wir uns aber die Situation auf einer festgegebenen Entwickelungsstufe nochmals zu vergegenwärtigen und weiter zu veranschaulichen suchen, und zwar wollen wir hierbei wieder an das im vorigen Abschnitte gebrauchte Bild von dem die Bodenpreise und Bodenwerte veranschaulichenden Berge anknüpfen.

Solange nur eine Bodenqualität in unserem gedachten Staate vorausgesetzt wurde, fiel auf einer fortgeschritteneren Entwickelungsstufe dieser Berg nach allen Seiten hin derart ab, daß er eine allseitig völlig regelmäßige Gestalt hatte. Alle Punkte mit gleichem Bodenpreis und Bodenwerte stellen hier demnach regelrechte, das Zentrum umschließende Kreise, kreisförmige Horizontalen vor. Stuft man diese Kreise nach gleichen Wertabständen des Bodens ab und betrachtet sie aus der Vogelperspektive, so sind die Kreise in der Nähe des Zentrums einander sehr nahe gelegen, während sie mit zunehmender Entfernung vom Zentrum wachsende Abstände aufweisen.

Ganz anders, sobald mehrere Bodenqualitäten vorausgesetzt werden. Dann bekommt der Berg seitliche Einschnitte und Täler, die nur im Zentrum fehlen, weil es am Markte selbst, wo der Boden als Bauterrain dient, keine Qualitätsunterschiede des Bodens gibt. Nimmt man an, daß von der Peripherie unseres Staates bis ins Zentrum desselben ein Kreisausschnitt geringen Bodens gleicher Beschaffenheit verliefe, der an seinen Rändern allmählich in guten Boden überginge, so würde dieser Ausschnitt in dem gedachten Berge ein Tal bilden, das von der Peripherie aus zwar langsam anstiege, gegen den Talrand sich aber dauernd vertiefte, bis es in unmittelbarer Nähe des Marktes sich ziemlich plötzlich bis zur Höhe des Gipfels erheben würde. In der Nähe des Marktes werden eben alle Unterschiede, welche die landwirtschaftliche Benutzbarkeit des Bodens aufweist, bei der Preisbildung um so mehr ausgeschaltet, je mehr die Frage der landwirtschaftlichen Benutzbarkeit durch die der Benutzung als Bauterrain verdrängt wird. Am tiefsten müssen die Einschnitte in der Zone sein, welche sich an die Bauterrainzone unmittelbar anschließt. Von dort ab verflachen sie sich dann wieder. Neben der Bodensubstanz spielen nun aber für die Abstufung der natürlichen Bodenqualitäten auch noch andere Momente eine Rolle. Erstere ist nur vorläufig in den Vordergrund geschoben, um das Bild nicht mit

einem Male zu sehr zu komplizieren. In Wirklichkeit hat man unter Kulturboden die Bodenflächen im Zusammenhange mit ihrer ganzen natürlichen Umgebung zu verstehen, so also im Zusammenhange mit der auf ihr lagernden Luftschicht, den Lichtverhältnissen, Wärmeverhältnissen, Niederschlagsverhältnissen, dem Sättigkeitsgrade der Luft mit Wasserdampf, der Höhenlage über dem Meeresspiegel, Neigung des Bodens zum Horizont, Kupiertheit, den aus diesen Momenten resultierenden Unterschieden in den Grundwasserverhältnissen u. a. m.

Im landwirtschaftlichen Sinne gehört also zur natürlichen Bodenbeschaffenheit alles, was an natürlichen Momenten Einfluß auf das Pflanzenwachstum hat, entweder direkt oder indirekt. Das Zusammenwirken und die Wechselwirkungen aller hier in Frage kommenden Faktoren ist dabei unendlich vielgestaltig und für den Menschen nie genau erfaßbar. Wir fassen zwar einen Teil dieser Einflüsse unter dem Namen Klima zusammen, aber es ist das ein außerordentlich unvollkommener Begriff, der nur prinzipiell alles das vereinen soll, was an natürlichen Einflüssen sich aus der Atmosphäre in und auf dem Boden fühlbar macht. In der Hauptsache begreift man unter Klima allerdings den Wechsel von Licht-, Wärme-, und Feuchtigkeitsverhältnissen und ihre Folgeerscheinungen wie Wind, Form der Niederschläge usw., und zwar so, wie sie sich in längeren und langen Zeiträumen in und auf dem Boden bemerkbar machen. Für kurze Zeiträume faßt man diese Einflüsse dagegen im Begriff der Witterung zusammen. Klima ist also der Ausdruck der durchschnittlichen Witterungsverhältnisse. Es bedarf nun selbst für den Laien keines Beweises dafür, daß das Klima von außerordentlichem Einfluß auf die Bodenerträge und damit auf die Bodenpreise und Bodenwerte sein muß. Es bestimmt ja zusammen mit der Beschaffenheit der Bodensubstanz die natürlichen Möglichkeiten des Pflanzenwuchses, mit denen der Landwirt bei seinen wirtschaftlichen Maßnahmen zu rechnen, denen er sich anzupassen hat. Im hohen Norden und im Hochgebirge erstarrt auch auf dem besten Boden früher oder später alles pflanzliche und tierische Leben. In den gemäßigten Zonen verkürzt der Winter die Zeiten des Pflanzenwuchses im Vergleich zu den Subtropen und Tropen. In den nördlicheren Gegenden schmälern Früh- und Spätfröste die Ernteerträge des Landwirtes, und die schroffen Übergänge vom Winter zum Sommer zwingen ihn, für die Bestellzeiten eine unverhältnismäßig große Zahl an Arbeitskräften zu beschäftigen und durch umfangreiches Brachland der Herbstbestellung oder, wo diese nicht mehr möglich ist, der nächstjährigen Bestellung vorzuarbeiten. In den günstigeren Teilen der gemäßigten Zonen kann der Landwirt dagegen nicht nur alljährlich auf jedem Ackerstücke eine Frucht anbauen, sondern durch Zwischenfruchtbau Futter- und Gründung-

massen gewinnen. Noch weiter nach Süden erntet er alljährlich zwei oder drei Hauptfrüchte von demselben Grundstücke, sofern die Wasserverhältnisse hierfür günstig liegen. Die bei günstigen Feuchtigkeitsverhältnissen erzielbare Erntemasse wächst also im allgemeinen um so mehr je länger die Vegetationsperiode wird. Damit muß dann auch der Bodenertrag und unter sonst gleichen Verhältnissen der Bodenpreis und Bodenwert steigen.

Allerdings ist das Maß von Feuchtigkeit, welches für Erzielung einer Ernte notwendig ist, im allgemeinen um so größer, je mehr die dem Boden zuströmenden Wärmemengen steigen. Es kommt hier also auf die Relation von Wärme und Feuchtigkeit an, und diese wird im allgemeinen auf unserer Halbkugel von Norden nach Süden zu immer ungünstiger. Daher kommt es dann, daß nach Süden hin die Frage der Wasserverhältnisse immer entscheidender für die Tätigkeit des Landwirtes wird. Ihr gegenüber tritt die Frage der Bodenzusammensetzung immer mehr zurück, bis dieselbe ganz nebensächlich wird. Das Wasser ist es dann also auch, von dem die Bodenerträge, Bodenpreise und Bodenwerte vornehmlich oder ausschließlich abhängen, wie es uns die Bewässerungswirtschaften in Ägypten, in Russisch-Zentralasien und anderwärts in reiner Form zeigen. Bodenertrag und Bodenpreis richten sich hier genau danach, wie weit und mit welchen Kosten das Berieselungswasser regelmäßig gebracht werden kann, und welche Mengen davon in den wichtigsten Zeiten zur Verfügung stehen. Neue Wassermengen und Bewässerungsanlagen schaffen hier neue Bodenpreise und Bodenwerte. Die Kosten der Kapitalanlagen und die Bodenpreise decken sich in den ungünstigsten wirtschaftlichen Lagen hier auch stets, genau so, wie sie es auf der niedrigsten Entwicklungsstufe der Landwirtschaft überall tun, wie wir das ja im vorigen Kapitel gesehen haben. Es gibt kaum ein schöneres und instruktiveres Beispiel für das Entstehen, Wachsen und Vergehen der Bodenerträge, Bodenpreise und Bodenwerte unter der Tätigkeit der Menschen wie die subtropischen Bewässerungswirtschaften. Mit einem Schlage sind die Gartenstädte des Altertums vom Erdboden verschwunden, wenn es dem Feinde gelungen war, ihnen das lebenspendende Wasser abzugraben, und auch die Bodenpreise zerrannen dann in ein Nichts. Was ließe sich aus Russisch-Zentralasien machen, wenn das Kapital dort eine rechtssichere Anlage finden könnte, um die Wasser des Armur-Darja und Sir-Darja voll zu Rieselzwecken auszunutzen? Was bedeutet jeder technische Fortschritt auf dem Gebiete der Anlage von Riesenstauen für die Entstehung neuer Bodenwerte und Bodenpreise überhaupt und vergleichsweise in einem Lande wie Rußland und den Weststaaten von Nordamerika?

Die Relation von Wärme und Feuchtigkeitsverhältnissen ist aber nicht nur für die Entstehung und das Anwachsen der Bodenpreise überhaupt von einschneidender Wichtigkeit, sondern noch mehr für die Entstehung der einzelnen Kulturarten: Acker, Wiese, Weide, Wald, im besonderen. Im höchsten Norden gibt es an der Grenze der menschlichen Kultur nur Wald, Wiesen und Weiden. Für eine Bodenbearbeitung, also für Ackerkultur ist der Sommer zu kurz. Im Verhältnis zur Wärme aber ist Feuchtigkeit genug vorhanden, und das kommt der wasserbedürftigen Wiese besonders zustatten. Sie kann sich also noch halten, wo der Ackerbau schon verschwunden ist. Nach Süden zu tritt der Ackerbau dann neben die Wald-, Weiden- und Wiesennutzung, aber zunächst in bescheidenem Umfange und nicht, um direkt Verkaufsprodukte zu gewinnen, sondern um den Viehzüchtern und Holzhauern Abwechslung in der Nahrung zu gewähren; denn neben Wiese und Weide spielt der Wald hier eine Hauptrolle, weil er der Bodenbearbeitung entraten kann. Weide, Wiese und Wald vertragen auch Früh- und Spätfrörte, weit eher als die Ackerfrüchte. Weiter nach Süden zu gewinnt der Ackerbau dann mehr und mehr an Unfang, weil er es ist, der mit dem Wasser am haushälterischsten umgeht. Zuletzt beherrscht er das Feld fast allein, weil er auch den Wald bis auf die Sumpflandschaften der Tropen verdrängt. Neben dem Kulturland treten dann aber weite Wüsten auf, in denen die Bodensubstanz zwar wie der Lößsand der Sahara höchste Fruchtbarkeit zulassen würde, wo aber die Trockenheit alles Leben abtötet, gerade, wie im Norden der Mangel an Wärme das tut. Hand in Hand mit diesen Verhältnissen muß nun naturgemäß ein sehr wechselndes Ertragsverhältnis, Preisverhältnis und Wertverhältnis der einzelnen Kulturarten in den einzelnen Klimazonen gehen.

Alle diese Unterschiede können auf engem Raum allerdings nur im Hochgebirge der Tropen und Suptropen in Erscheinung treten; dennoch ist es wichtig, sich diese Dinge prinzipiell klarzumachen. In Ostpreußen liegen sie schon wesentlich anders wie im Rheinland und in Schleswig-Holstein anders wie in der Provinz Posen.

Allerdings ist es uns nicht möglich, den Einfluß des Klimas auf die Bodenerträge und Bodenpreise im allgemeinen und auf das Preisverhältnis und Wertverhältnis der einzelnen Kulturarten im besonderen aus seinen Erscheinungen direkt zutreffend zu erkennen oder zu erfassen. Dazu sind diese Erscheinungen viel zu vielseitige und ihre Wechselwirkungen viel zu verwickelte. Es läßt sich eben der Einfluß des Klimas auf den Pflanzenwuchs und damit auf die Ernteerträge aus den klimatischen Erscheinungen heraus auch nicht annähernd genau bestimmen. Niemand ist in der Lage, auf Grund des Klimabildes, und wäre dasselbe noch so genau, zu sagen, wie hoch die Ernteerträge

der einzelnen Kulturpflanzen ausfallen. Es könnte das auch dann niemand, wenn Bodenverhältnisse, Düngung und alle anderen die Erträge beeinflussenden Momente aufs genaueste bekannt wären. Man braucht nur die jährlichen Ernteschätzungen der Landwirte vor der Ernte oder vor dem Ausdrusch mit den Druschergebnissen zu vergleichen, um die Bestätigung hierfür vollauf zu erlangen. Niemand kann vor dem Drusch genau sagen, wie das Getreide schütten wird. Niemand kann also die Erntemengen genau vorhersagen, selbst wenn er die Jahreswitterung genau verfolgt und den Ernteertrag im Stroh tagtäglich vor Augen gehabt hat[1]).

Der Einfluß des Klimas auf die Ernteerträge läßt sich nur rein empirisch aus den Ernteerfahrungen von Jahrzehnten und Jahrhunderten und durch Vergleich solcher Ernteerfahrungen in den verschieden Gegenden einigermaßen zutreffend ermitteln. Dasselbe muß demzufolge auch für den Einfluß des Klimas auf die Bodenpreise und Bodenwerte zutreffen. Aus dem Klimabilde lassen sich diese nicht ableiten, und auch die durch die klimatischen Unterschiede bedingten Unterschiede in den Bodenpreisen und Bodenwerten kann man aus dem Klimabilde nicht motivieren, sondern nur aus den Erfahrungen über die Ernteverhältnisse der einzelnen Kulturarten und Kulturpflanzen und auch aus diesen nur bedingungsweise und begrenzt, weil sich der Einfluß des Klimas mit anderen Einflüssen vielseitig kombiniert.

Die Kenntnis der klimatischen Verhältnisse muß demzufolge für die Bodentaxation durch Kenntnis der erfahrungsmäßigen Ernteverhältnisse ersetzt werden. Dies ist wenigstens richtig, soweit es sich um das allgemeine Klimabild einer Gegend handelt. Etwas anderes ist es, wenn Abweichungen von diesem Klimabilde in Betracht gezogen werden, Abweichungen, welche also auch Abweichungen in den Ernteverhältnissen des einzelnen Landgutes von den allgemeinen Ernteverhältnissen einer Gegend bedingen müssen. Diese haben für die Abschätzungslehre erhebliche Bedeutung, und wir wollen dieselben „Besonderheiten des Lokalklimas“ nennen. Dahin gehören z. B. besondere Hagelgefahr, veranlaßt durch einen in der Nähe gelegenen Höhenzug, besondere Gefahr des Eintretens von Spätfrösten und Frühfrösten, veranlaßt etwa durch große benachbarte Moore oder Ähnliches, besondere Gefahr des Auswinterns des Getreides an Bergabhängen, besondere Gefahr des Befalls mit Pflanzenkrankheiten in

---

[1]) Wie wenig wir auf diesem Gebiete noch wissen, das wird einem am besten klar, wenn man einmal den Versuch macht, das Vorkommen der verschiedenen wildwachsenden Pflanzen in den verschiedenen Klimaten und auf den verschiedenen Bodenarten aus den besonderen Eigenschaften dieser Pflanzen zu erklären.

schmalen Tälern, zwischen Wäldern und vieles andere. Mit diesen Besonderheiten des Lokalklimas hat es die Abschätzungslehre vornehmlich zu tun, um aus ihrer Kenntnis Rückschlüsse auf die Abweichungen der Erneerträgnisse des einzelnen Landgutes von den allgemeinen Ernteerträgnissen der Gegend machen zu können.

Daraus ergibt sich dann auch ohne weiteres, welche Kenntnisse für Erfassung der natürlichen Verhältnisse der Landgüter und ihrer Unterschiede für den Landwirt besonders wichtig erscheinen müssen. Obenan steht hier die Kenntnis der allgemeinen Ernteverhältnisse einer Gegend, ihr folgt die Kenntnis der Erntebeeinträchtigung durch Besonderheiten des Lokalklimas und die dieser Besonderheiten selbst überall dort, wo solche gegeben sind.

Dort aber, wo wir es mit ziemlich gleichen klimatischen Verhältnissen zu tun haben, tritt dann die Bedeutung der Bodensubstanz und der Bodenzusammensetzung in den Vordergrund des Interesses. Sie wird um so einseitiger ausschlaggebend für die Bodenerträge und Bodenpreise, je gleichmäßiger alle anderen natürlichen Verhältnisse und naheliegenderweise je gleichmäßiger auch die wirtschaftlichen Verhältnisse ausfallen. Unter Bodensubstanz aber haben wir nicht nur die Hauptgemengteile des Bodens: wie Sand, Ton, Kalk, Humus, in Obergrund und Untergrund zu verstehen, sondern auch die regelmäßigen Wasserstände oder Grundwasserverhältnisse im Boden, welche auch bei gleichem Klima und bei gleichen Hauptgemengteilen des Bodens stark wechseln können. Diese Grundwasserverhältnisse sind für den Pflanzenwuchs oftmals ebenso wichtig wie die Hauptgemengteile und bedingen im Laufe der Zeit selbst starke Änderungen dieser Gemengteile, wie eine auf frischem Sandboden bei gutem Wasserzufluß angelegte Wiese, deren Humusgehalt dauernd wächst, ohne weiteres illustriert. Die Grundwasserverhältnisse sind es auch in erster Linie, welche darüber entscheiden, ob ein Grundstück als Wiese, Wald, Weide oder Ackerland zu benutzen ist. Erst wenn diese Entscheidung bereits nach den Grundwasserverhältnissen oder den oberirdischen Wasserzuflußverhältnissen getroffen ist, treten die Hauptgemengteile des Bodens in den Vordergrund des Interesses. Auch im gleichen Klima sind also de jeweiligen Wasserverhältnisse der Bodenflächen von ausschlaggebender Wichtigkeit für die natürlichen Bodenqualitäten und damit für die Bodenpreise; ja, oftmals überwiegen sie in ihrer Bedeutung die der Hauptgemengteile bei weitem. Es soll das hier besonders betont werden, weil man nur zu oft den Hauptgemengteilen des Bodens für die

ganze Bodenabschätzung eine viel zu weitgehende Bedeutung und damit Aufmerksamkeit zugewandt hat. Allerdings sind die Wasserverhältnisse ein viel schwerer faßbares Moment als die Hauptgemengteile; das kann aber doch nur dahin gedeutet werden, daß die Genauigkeit der Ermittlung der letzteren nur ein begrenztes Interesse für die Bodentaxation haben kann. Wir werden im Laufe unserer weiteren Betrachtungen noch Gelegenheit haben, auf diese wichtige Tatsache näher einzugehen. Hier muß zum Schlusse nur noch hervorgehoben werden, daß die tatsächliche Benutzung des Bodens als Wiese, Acker oder Weide in erster Linie eine aus den Erfahrungen herausgewachsene Einteilung der Bodenflächen nach ihren Wasserverhältnissen und erst in zweiter Linie nach ihren Hauptgemengteilen vorstellt. Dieses tatsächliche Kulturartenverhältnis beruht also auf einer Bodenbonitierung auf Grund langjähriger Erfahrungen, die man sich für die Abschätzungslehre und für die praktische Güterabschätzung ohne weiteres zu Nutzen machen kann und auch zu Nutzen gemacht hat, dies allerdings, ohne sich prinzipielle Klarheit darüber zu schaffen, was man tat.

5. Über das Preis- und Wertverhältnis der einzelnen natürlichen Bodenqualitäten in verschiedenen wirtschaftlichen Lagen.

Die Preise der einzelnen landwirtschaftlichen Produkte und der einzelnen landwirtschaftlichen Produktionsmittel stehen — wie gezeigt — in den verschiedenen wirtschaftlichen Lagen der Landgüter in keinem konstanten, sondern in einem wechselnden Verhältnisse zueinander. Es ist also nicht nur die absolute Höhe der Produktenpreise und Produktionsmittelpreise, welche mit der größeren oder geringeren Gunst der wirtschaftlichen Lage wechselt, sondern auch die relative Höhe derselben. Dabei sind die Preise stets loco Gut zu betrachten, denn diese haben ja allein die Güterpreise zu bestimmen. Jede wirtschaftliche Zone hat bestimmte Produkte und bestimmte Produktionsmittel, welche einen besonders günstigen relativen Preisstand haben, und andere, welche einen besonders ungünstigen relativen Stand aufweisen. Und zwar ist hierfür die wechselnde Transportfähigkeit der einzelnen Produkte und Produktionsmittel die ausschlaggebende Ursache. In besonders günstiger Lage haben die wenigst transportfähigen Produkte, wie frische Milch, Heu, Stroh, Speisekartoffeln, einen relativ günstigen Preisstand im Vergleich zu Getreidekörnern oder zu Butter, Fleisch, Wolle usw. In Berlin kostet z. B. im Detailverkauf

ein Pfund Butter nur so viel wie 6 l Milch, in Königsberg i. Pr. etwa so viel wie 9 l, auf einem Gute bei Insterburg so viel wie 12 l. In Berlin kostet 1 Ztr. Roggen so viel wie 3 Ztr. Kartoffeln, auf einem Gute bei Pyritz so viel wie 6 Ztr. In Berlin kostet 1 Ztr. Roggen so viel wie 2 Ztr. Kleeheu, auf dem ebengenannten Gute so viel wie $3^1/_2$ Ztr. Auf einem Gute unmittelbar an der Zuckerfabrik P. kostet 1 Ztr. Weizen so viel wie 7 Ztr. Zuckerrüben, auf einem Gute 40 km davon (teils Landweg, teils Schienenweg) so viel wie 9 Ztr. Es liegt auf der Hand, daß diese Verschiebungen in dem Verhältnis der Preise der einzelnen Produkte die Preisrelation der einzelnen Bodenqualitäten stark beeinflussen müssen. Die Preisrelation zwischen einem ausgesprochenen Zuckerrübenboden und einem ausgesprochenen Roggenboden ist eine andere in der Nähe einer Zuckerfabrik und in großer Entfernung von derselben. Im erstgenannten Falle ist der Preisunterschied ein viel größerer als im letztgenannten Falle.

Die Preisrelation zwischen einem futterwüchsigen frischen Sandboden und einem wenig futterwüchsigen trockenen Sandboden ist eine ganz andere, wenn in einem Falle frische Milch, im anderen Falle Speisekartoffeln besonders hoch im Preise stehen, oder wenn in einem Falle Brennereien vorhanden sind, im anderen Falle nicht. Hohe Milchpreise kann der trockene Sandboden ebensowenig voll ausnutzen, wie der frische futterwüchsige Sandboden dies bezüglich hoher Speisekartoffelpreise vornehmlich kann. Eine kontingentierte Brennerei steigert den Ertrag und damit den Preis des trockenen, wenig futterwüchsigen Sandbodens in ganz anderem Maße als den des frischen futterwüchsigen Sandbodens. In ungünstigen wirtschaftlichen Lagen ist die Frage der Körnerwüchsigkeit des Bodens viel ausschlaggebender für die Höhe des Bodenertrages und Bodenpreises als die der Hackfruchtwüchsigkeit; ebenso steigert in ungünstigen wirtschaftlichen Lagen Hülsenfruchtwüchsigkeit den Bodenertrag und Bodenpreis viel mehr als in günstigen wirtschaftlichen Lagen.

Ähnlich so ist die Sachlage bei den einzelnen landwirtschaftlichen Produktionsmitteln. Die wenigst transportfähigen unter ihnen haben in den günstigsten wirtschaftlichen Lagen den günstigsten Preisstand. Je ungünstiger dagegen diese Lage wird, desto mehr gelangen die transportfähigeren in diesen günstigsten Preisstand hinein. Unmittelbar bei Berlin kostet heute 1 Ztr. Superphosphat z. B. so viel wie 35 Ztr. Stallmist; auf einem Gute, das 44 km von Berlin abliegt, kosten 1 Ztr. Superphosphat und 12 Ztr. Stallmist aus Berlin bezogen gleich viel.

Ähnlich ist die Sachlage, wenn man Ölkuchen, Kunstdüngemittel, Geräte und Maschinen, Baukosten u. a. m. miteinander vergleicht.

Auch hier ist der günstigste Preisstand in den einzelnen wirtschaftlichen Lagen für die einzelnen dieser Produktionsmittel ein sehr verschiedener. Auch hier muß deshalb die Einwirkung auf die Erträge und damit auf den Preis der einzelnen Bodenqualitäten eine sehr verschiedene sein. Dort z. B., wo der Boden wenig futterwüchsig ist, steigern relativ niedrige Kraftfutterpreise den Bodenertrag viel mehr als dort, wo die Futterwüchsigkeit eine hohe ist. Der Abstand zwischen den Erträgen und Preisen beider Bodenarten wird demnach um so geringer sein müssen, je niedriger die Kraftfutterpreise unter sonst gleichen Verhältnissen ausfallen.

Der Ertrags- und Preisunterschied zweier Böden von ähnlicher physikalischer Beschaffenheit, aber verschiedenem Nährstoffgehalte muß um so größer sein, je höher die Kunstdüngerpreise sich loco Wirtschaftshof stellen, d. h. je ungünstiger die wirtschaftliche Lage wird u. a. m.

Besondere Erwähnung verdient ferner der Lohn der menschlichen Arbeitskräfte. Derselbe verteuert sich im Verhältnis zu allen käuflichen Produktionsmitteln der Landwirtschaft um so mehr, je günstiger die wirtschaftliche Lage wird. Demnach muß auch die Möglichkeit an menschlicher Arbeit zu sparen, sie durch Geräte, Maschinen, käufliche Düngemittel und Futtermittel teilweise zu ersetzen, dem Landwirte um so mehr zugute kommen, je günstiger die wirtschaftliche Lage seines Gutes ist. Ist aber die Möglichkeit solcher Ersparnisse auf den verschiedenen Bodenflächen verschieden groß, so muß sie auch den Ertrag und den Preis derselben in den einzelnen wirtschaftlichen Lagen ganz verschieden beeinflussen und damit das gegenseitige Preisverhältnis dieser Bodenarten verschieben.

Der Ertrag und Preis einer Wiese, die sich nicht mit Maschinen bearbeiten läßt, und die verlangt, daß das Heu aus ihr herausgetragen werden muß, steht z. B. hinter dem Ertrage und Preise einer anderen Wiese, welche jede Art Maschinenarbeit und Heuabfuhr gestattet, nicht in jeder wirtschaftlichen Lage gleichweit zurück. Dieser Preisabstand muß vielmehr um so größer sein, je günstiger die wirtschaftliche Lage wird. Ähnlich ist die Sachlage, wenn man ebenes und und stark kupiertes Ackerland in verschiedenen wirtschaftlichen Lagen vergleicht. Der Preisunterschied ist unter sonst gleichen Verhältnissen um so größer, je günstiger die wirtschaftliche Lage wird.

Schließlich spielt hier aber die Spannung zwischen den Produktenpreisen und Produktionsmittelpreisen eine ausschlaggebende Rolle. Diese Spannung ist in den verschiedenen wirtschaftlichen Lagen für die einzelnen Produktenpreise und Produktionsmittelpreise eine sehr verschiedenartige. In günstiger Lage ist z. B. der Arbeitslohn im Verhältnis zum Getreidepreise viel höher als im Verhältnis zum

Zuckerrübenpreis oder zum Milchpreis und Speisekartoffelpreis. In ungünstigen wirtschaftlichen Lagen ist die Sache gerade umgekehrt. Demnach muß der ausgesprochene Rübenboden z. B. im Verhältnis zu einem ausgesprochenen Getreideboden in günstigen Lagen einen viel günstigeren Preisstand zeigen als in ungünstigen Lagen. Ebenso kommen relativ niedrige Arbeitslöhne einer Weidewirtschaft viel weniger zugute als einer Getreidewirtschaft. Die Zahl dieser Beispiele, welche zeigen, wie außerordentlich starke Preisverschiebungen die einzelnen Bodenqualitäten untereinander erfahren, wenn sich die Preisverhältnisse der einzelnen landwirtschaftlichen Produkte und Produktionsmittel ändern, ließe sich noch wesentlich vermehren. Die angeführten Beispiele werden aber genügen, um dem Leser prinzipielle Klarheit über die Sachlage verschafft zu haben.

Wir können uns demnach noch einer anderen Seite des Einflusses wechselnder wirtschaftlicher Verhältnisse auf die Bodenpreise zuwenden, welche nicht weniger wichtig ist.

In ungünstiger wirtschaftlicher Lage haben wir es mit einem ganz anderen Verhältnisse zwischen Bodenpreis und Arbeitslohn und Kapitalzins zu tun als in günstiger wirtschaftlicher Lage. Arbeitslohn und Kapitalzins sind im Verhältnisse zum Bodenpreise um so höher, je ungünstiger die wirtschaftliche Lage ist. Daraus folgt, daß man in ungünstigen Lagen Arbeit und Kapital nur den besten von Natur aus gegebenen Bodenqualitäten oder den geringeren in sehr viel geringerem Maße zuführen darf, wie wir das ja auch von einem anderen Standpunkte der Betrachtung aus schon entwickelt haben. Daraus ergibt sich dann aber ohne weiteres, daß die Landwirtschaft extensiverer Gegenden oder, was dasselbe ist, die Landwirtschaft ungünstigerer wirtschaftlichen Lagen mehr den Charakter einer Bodenausnutzung als den einer Bodenverbesserung haben muß. Ein Ausgleich der natürlichen Bodenunterschiede durch Düngung und Arbeit ist hier nur in sehr beschränktem Maße zulässig. Es kommt hier alles darauf an, was der Boden von Natur ist, sich aus der natürlichen Bodenkraft herausholen läßt, nicht darauf, was die Kultur etwa aus dem Boden machen kann.

Je günstiger die wirtschaftliche Lage dagegen wird, und je billiger die käuflichen Kulturmittel damit werden, desto mehr kommt es darauf an, was sich aus dem gegebenen Bodenfundament mittels dieser Kulturmittel machen läßt; in welchen Zustand der Fruchtbarkeit sich der Boden mit Hilfe von Düngemitteln, Drainagen, Gräben, Dampfpflügen und intensiver Ackerarbeit überhaupt bringen läßt, wie weit der Boden also Gelegenheit zu vorteilhafter Anlage von Arbeit und Kapital bietet, nicht wie weit man ihn

mit möglichst wenig Arbeit und Kapital ausbeuten kann, wie im erstgenannten Falle.

Weil das so ist, deshalb spielt auch die Frage des natürlichen Nährstoffvorrates im Boden eine um so ausschlaggebendere Rolle für dessen Ertrag und Preis, je ungünstiger die wirtschaftliche Lage des Landgutes ist, zu dem ein zu taxierender Boden gehört.

Auf höchster Entwicklungsstufe der Landwirtschaft ist die Frage des derzeitigen Nährstoffgehaltes des Bodens eine durchaus nebensächliche Sache für dessen Preisbildung und Wertschätzung, die völlig zurücktritt gegenüber der Frage, wie sich größere Mengen von aufgewandten Düngemitteln im Boden nach Maßgabe seiner Hauptgemengteile und der sich auf sie in erster Linie stützenden physikalischen Eigenschaften verhalten müssen. Der jeweilige Nährstoffvorrat im Boden hat eben einen um so geringeren Anteil an der gesamten Ertragsfähigkeit eines Kulturbodens und damit an dem sich bildenden Bodenpreise, je günstiger die wirtschaftliche Lage eines Gutes unter sonst gleichen Verhältnissen wird und umgekehrt. Auf niedrigster Entwicklungsstufe der Landwirtschaft bedingt dieser Vorrat den Preis des nackten Bodens ganz allein, sofern von einem solchen ohne das sogenannte Feldinventar, also auf unkultivierten Flächen, überhaupt schon die Rede sein kann.

Auf niedriger Entwicklungsstufe der Landwirtschaft ist Bodenbesitz nur Ausbeutungsgelegenheit der vorhandenen Bodennährstoffe, auf hoher Entwicklungsstufe eine Anwendungsgelegenheit zuzuführender Nährstoffe. Demnach haben wir es auch mit einer großen Nährstoffbewegung aus den extensiven in die intensiven Gegenden zu tun. Anfang des vorigen Jahrhunderts wurden große Mengen von Knochen von uns in die englischen Knochenmühlen verkauft, und Tausende von Zentnern deutschen Getreides steigerten die englische Düngerproduktion. Heute schicken Algier, Florida und andere Länder ihre Phosphate, Chili seinen Salpeter, die Guanoinseln ihren Guano in vielen Schiffsladungen zu uns und Amerika, Rußland und andere vorwiegend agrarische Länder wetteifern in der Nährstoffzufuhr in Form von Getreideladungen, Ölkuchenzufuhren u. a. m. — Da der Boden selbst sich nicht dorthin bewegen läßt, wo die Produkte der Landwirtschaft im Preise am höchsten, die Produktionsmittel derselben im Preise am niedrigsten stehen, so transportiert man die Pflanzennährstoffe dorthin. Man kann dann in den günstigen wirtschaftlichen Lagen alle vorhandenen Bodenflächen so weit ausnützen, wie es das Fundament der Hauptgemengteile des Bodens irgend gestattet. Dies wenigstens

bis an die Grenzen, welche durch die Transportkosten aus den entlegneren Gegenden vorgezeichnet sind. Demnach werden die physikalischen Bodeneigenschaften um so bedeutungsvoller und die chemischen dafür um so bedeutungsloser für die Bodenerträge, Bodenpreise und Bodenwerte, je günstiger die wirtschaftliche Lage auf gegebener Entwicklungsstufe wird, und je höher die Entwicklungsstufe selbst ausfällt. Wir werden weiter unten noch Gelegenheit haben, auf diese wichtige Schlußfolgerung näher einzugehen.

6. Die Preis- und Wertverschiebungen der einzelnen natürlichen Bodenqualitäten unter dem Einfluß technischer Fortschritte.

Nicht nur Verschiebungen der Preisverhältnisse bei den einzelnen landwirtschaftlichen Produkten und den einzelnen landwirtschaftlichen Produktionsmitteln verschieben das gegenseitige Preisverhältnis und Wertverhältnis der einzelnen natürlichen Bodenarten mehr nach dieser oder jener Seite, je nachdem, ob sie mehr dieser oder mehr jener Bodenart zugute kommen, sondern das gleiche gilt auch von technischen Fortschritten verschiedener Art.

Zu nennen sind hier zunächst solche, welche auf dem Gebiete der landwirtschaftlichen Technik liegen. Die Kenntnis der Anwendung künstlicher Düngemittel auf dem Ackerlande hat die Wertunterschiede der einzelnen Bodenarten in gleicher wirtschaftlicher und klimatischer Lage um so mehr vermindert, je ausschließlicher die Unterschiede auf einen verschiedenen Reichtum an Nährstoffen zurückzuführen waren.

Die Kenntnis der Anwendung von Kanit und besonders Thomasschlacke auf nicht bewässerbaren Wiesenländereien hat das Wertverhältnis dieser zu den Bewässerungswiesen außerordentlich verändert, ebenso das Wertverhältnis der erstgenannten Wiesenländereien zum Ackerlande. Außerdem sind diese Wertverschiebungen bei jeder Art von Wiesenland und Ackerland verschiedene gewesen. Die Kenntnis der Bodenimpfung im Verein mit der Kenntnis der Kali-Phosphatdüngung hat ungeheuren Moorflächen überhaupt erst einen nennenswerten Kulturwert und Preis gegeben und damit das Wertverhältnis zum alten Kulturboden völlig auf den Kopf gestellt. Als man in Deutschland von den Engländern die systematische Ackerentwässerung mittels Tonröhren kennen lernte, schnellte der Wert der nassen Lehmböden und der schweren undurchlässigen Tonböden im Vergleich zu den milden durchlässigen Lehmböden außerordentlich in die Höhe, oftmals derart, daß das Wertverhältnis das umgekehrte wurde wie vordem.

Als der deutsche Kolonist von den Piasten nach Schlesien geholt wurde, nahm er den schwereren Lehmboden als den für seine Pflugarbeit besten Boden in Kultur, denselben Boden, den der nur mit dem Haken arbeitende Opolebauer als zum Ackerbau ungeeignet beiseite gelassen. Verbesserung der Pflugkonstruktionen, Untergrundschar und Dampfpflug haben später weniger augenfällig ähnliche Verschiebungen in dem Wertverhältnis der einzelnen Bodenarten hervorgerufen, ja, jede Verbesserung von Ackerinstrumenten, die nicht allen Bodenarten gleichmäßig zugute kommt, tut dies, sobald sie seitens der Landwirte angewandt wird.

Neben diesen Fortschritten auf den Einzelgebieten der Düngung und Bodenbearbeitung sind dann diejenigen zu nennen, welche den ganzen Ackerbau der einzelnen Bodenarten betreffen. Welche Verschiebungen ein Schulz-Lupitz und ein Rimpau in dem Verhältnis zwischen dem Werte des Sandbodens und Moorbodens im Vergleich zum Lehmboden und Tonboden herbeigeführt haben, das ist in der Geschichte der Landwirtschaft des Erdballes unauslöschlich verzeichnet.

Aber auch Männer, wie Beseler, v. Lochow und andere haben durch ihre Pflanzenzüchtungen, welche nicht allen Bodenarten gleichmäßig zugute gekommen sind, und zugute kommen, dafür gesorgt, daß das gegenseitige Wertverhältnis dieser Bodenarten starke Verschiebungen erfuhr und noch erfährt.

Würde man morgen lernen, aus Lupinenkörnern Somatose oder ein ähnliches Nährmittel herzustellen, so würde das im Prinzipe ebenso verschiebend auf die Wertverhältnisse der einzelnen Bodenqualitäten wirken, wie eine Verbilligung der aus der Luft gewonnenen künstlichen Stickstoffdüngemittel oder eine Verbesserung ihrer Anwendung, wie sie Immendorf durch Herstellung von Harnstoff aus Kalkstickstoff anstrebt. Würde man morgen lernen, die Milch ohne Qualitätsänderung und billig in einen Zustand großer Haltbarkeit zu bringen, so würde dies das Wertverhältnis der Bodenflächen aller wirtschaftlichen Lagen und aller Grade der Futterwüchsigkeit in jeder Lage ähnlich beeinflussen, wie eine Verbilligung der Milchtransportsätze. Eine Vervollkommnung der Technik im landwirtschaftlichen Betriebe selbst oder bei Herstellung landwirtschaftlicher Hilfsmittel oder bei der Verwertung landwirtschaftlicher Produkte wirkt eben ähnlich auf das Wertverhältnis der einzelnen Bodenarten ein, wie eine Vervollkommnung und Verbilligung der Verkehrsmittel.

Wirft man noch einen Blick zurück in die weitere Vergangenheit der Menschheitsgeschichte, so erkennt man, daß es Zeiten gegeben hat, wo technische Fortschritte noch viel revolutionierender auf das gegenseitige Wertverhältnis der einzelnen Bodenqualitäten und der für diese vornehmlich in Frage kommenden Kulturarten eingewirkt

haben. Was waren die nordamerkanischen Prärien vor der Einführung zahmer Rinder?; nichts als Jagdgründe. Im Reiche des Montezuma, dessen hohe Kultur Cortez und seine spanischen Epigonen mit rauhem Tritt zertraten, gab es weder Wiesen noch Weiden. Gartenland, Ackerland und Jagdgründe berührten sich unmittelbar. Ähnlich so war es im peruanischen Reiche der Inka, in dem Anwendung von Kunstdünger und Gründünger blühten, raffinierte Fideikommißgesetze und ähnliche Einrichtungen bestanden, die für die Höhe der sonstigen landwirtschaftlichen und agrarpolitischen Kultur sprechen. Neben dem bewässerten Ackerlande und Gartenlande war nichts von Wiese und Weide zu finden, denn es fehlten die Haustiere, die sie nutzen konnten. Das Alpaka kann man zu diesen wenigstens kaum rechnen, denn es diente in erster Linie als Jagdtier, in zweiter Linie zur Dunggewinnung in der Wildnis und nur beschränkt als Lastträger. Ähnlich ist die Situation im Altertum lange Zeiträume hindurch in den Bewässerungswirtschaften der alten Welt gewesen. Die Wiesen und Weiden der angrenzenden Gebirgsländereien lernte man erst ausnutzen, als es gelungen war, Weidetiere zu zähmen und zur regelmäßigen Fortpflanzung in der Gefangenschaft zu bringen. Erst dann erhielten diese Kulturarten Wert für die landwirtschaftliche Nutzung, wurden Kulturflächen.

Welche Wertverschiebungen in den Bodenwerten ganzer Gegenden und Länder muß das Gelingen der Domestikation jedes einzelnen unserer heutigen Haustiere hervorgerufen haben. Wir können das heute nur mehr noch ahnen. Der Einfluß aller Errungenschaften der Technik unserer Zeit, auf die wir oft so stolz sind, verschwindet dagegen völlig. Die Ausnutzungsmittel, welche dem Menschen für die Ausnutzung der einzelnen Kulturarten und Bodenarten zur Verfügung stehen, sind es eben, welche das gegenseitige Wertverhältnis derselben unter gleichen Verhältnissen von Nachfrage und Angebot für die landwirtschaftlichen Erzeugnisse bestimmen. Die Wertabstufung zwischen den einzelnen Bodenqualitäten ist also nicht nur in jeder wirtschaftlichen Lage eine andere, sondern auch auf jeder Entwicklungsstufe der Technik der Landwirtschaft im besonderen und der Volkswirtschaft im allgemeinen; letztere stehen selbst in engster Beziehung zueinander.

Schließlich ist hervorzuheben, daß es stets die Kenntnis und die Anschauungen der Landwirte betreffs der Anwendbarkeit aller technischen Hilfsmittel und Fortschritte sind, welche die Wertabstufung der einzelnen Bodenqualitäten beherrschen und nicht diese Hilfsmittel und Fortschritte selbst. Nicht die wissenschaftliche Erkenntnis der Erfolge, welche man mit Kaliphosphatdüngung auf Sand und Moor erzielen kann, ist es an sich gewesen, welche den Unterschied des Wertes dieser Bodenarten zu dem Werte des Lehmbodens so ver-

mindert hat, sondern allein erst die Übertragung dieser Erkenntnis auf das Gros der Landwirte, welche Sand und Moor zu bewirtschaften hatten, konnte diese Wirkung hervorrufen. Wert ist eben stets etwas Subjektives, in den Anschauungen der Menschen Begründetes und mit diesen Anschauungen Wechselndes. Das ist richtig, sowohl was die Anschauungen des ganzen Volkes als die des einzelnen Menschen anbelangt. Beide haben daher auch entscheidenden Einfluß auf die relative Wertschätzung der einzelnen Kulturarten und Bodenqualitäten. Das tritt nirgend so drastisch zutage wie in der Wertschätzung des Waldes im Vergleich zur Ackerkultur. Wer von der Landwirtschaft nichts versteht, der nimmt als wohlhabender Grundbesitzer gewöhnlich seine Zuflucht zur Waldwirtschaft; denn diese fordert die geringsten Kenntnisse des Besitzers, da er sich hier am leichtesten und mit geringstem Risiko vertreten lassen kann. Die von einem verständigen Forstmanne gepflanzten Bäume wachsen, einerlei ob der Besitzer sehr intelligent oder sehr beschränkt ist. Vor allen Dingen fällt aber in die Wagschale, daß der Wald wenig Menschen braucht, somit das größere oder geringere Geschick mit Menschen umzugehen hier also auch nebensächlich wird.

Untüchtige Grundbesitzer neigen daher stets zum Aufforsten oft auch auf sehr guten Böden. Bei tüchtigen Landwirte ist das gerade Umgekehrte der Fall und in beiden Fällen nicht mit Unrecht. Der Untüchtige muß überall bestrebt sein, das Risiko des Erwerbes herabzumindern, um sich wenigstens eine sichere, wenn auch geringe Einnahme zu sichern. Der Tüchtige dagegen muß jede Gewinnchance auszunutzen suchen, auch wenn er Verlustchancen dabei mit in den Kauf nehmen soll. Im Durchschnitt der Fälle und der Jahre kommt er so zum höchsten Gewinn.

7. Über den Einfluß der Betriebsgröße auf Preis und Wert des Bodens und der Landgüter.

Wie früher gezeigt wurde, ist der Bodenwert mit einem Berge zu vergleichen, der bei Annäherung an ein wirtschaftliches Zentrum immer schneller ansteigt, soweit nicht durch natürliche Minderwertigkeit der Bodensubstanz dieses Ansteigen gehindert oder verlangsamt wird. Demzufolge muß auch der Boden gleicher natürlicher Beschaffenheit und gleicher wirtschaftlicher Lage überall den gleichen Wert haben [1]). Diesem von uns entwickelten Lehrsatze zufolge müßte nun auch bei wechselnder Betriebsgröße der Wert des einzelnen Hektars des

---

[1]) Wir werden auf diesen wichtigen Satz im praktischen Teil ausführlich zu sprechen kommen.

nackten Bodens gleicher natürlicher Beschaffenheit und gleicher wirtschaftlicher Lage gleich sein, sofern man lediglich landwirtschaftliche Nutzung ins Auge faßt und freie Teilbarkeit des Grundbesitzes voraussetzt.

Hiermit stimmen nun aber die Verhältnisse des Lebens nicht allseitig überein. Es hat vielmehr die Einheit einer Bodenfläche gleicher natürlicher Beschaffenheit und gleicher wirtschaftlicher Lage z. B. im Deutschen Reiche heute im Durchschnitt einen um so höheren privatwirtschaftlichen Wert, je kleiner die Betriebe sind, zu denen der betreffende Boden gehört. Hierbei ist zu betonen, daß es sich um nackten Boden ohne Feldinventar handelt. Rechnet man auch das Feldinventar zum Bodenwert hinzu, so trifft das Gesagte in erhöhtem Maße zu, denn auch das Feldinventar ist im Durchschnitt der Verhältnisse pro Hektar betrachtet um so größer, je kleiner die Betriebe sind. Am größten wird aber der Unterschied in dem auf den einzelnen Hektar entfallenden Wertsanteil, wenn man Güter mit vollem Inventar, aber mit gleichen oder sehr ähnlichen natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen in Vergleich zieht. Nennen wir den auf den einzelnen Hektar entfallenden Anteil am Werte ganzer Landgüter einschließlich Inventar den auf den Hektar entfallenden „Gutswertsanteil“, so müssen wir also sagen, daß im allgemeinen Bodenwertsanteil und Gutswertsanteil bei gleichen natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen pro Hektar betrachtet um so größer sind, je kleiner die Betriebe werden, zu denen der betrachtete Boden gehört.

Beim Gutswertsanteil ist das nun ohne weiteres aus der höheren Betriebsintensität des Kleinbetriebes gegenüber dem Großbetriebe zu erklären. Versteht man nämlich unter Betriebsintensität den pro Hektar entfallenden Aufwand an Arbeit und Kapital, so läßt sich sagen, daß die Betriebsintensität im Durchschnitt um so größer ist, je kleiner die Betriebe werden. Schon der Aufwand an Gebäudekapital wächst pro Hektar mit dem Kleinerwerden der landwirtschaftlichen Betriebe derart, daß er allein für Bestätigung des Gesagten ausreichen würde. Aber auch der Aufwand an beweglichem Inventar, besonders an Vieh wächst pro Hektar mit abfallender Betriebsgröße, und erst recht tut dies im Durchschnitt der Verhältnisse das Feldinventar, infolge vermehrter Stallmistproduktion und Stallmistverwendung und infolge sorgfältigerer Bodenbearbeitung. Daß aber rationell verwandte höhere Aufwendungen auf dem gleichen Boden höhere Gutswerte und Gutswertsanteile bedingen, ist selbstverständlich. Das alles erklärt aber keinesfalls die uns hier besonders interessierende Frage, warum Boden gleicher natürlicher und wirtschaftlicher Beschaffenheit ohne jedes Inventar, also auch ohne Feldinventar bei Zugehörigkeit zum Kleinbetrieb zurzeit einen höheren Preis hat und demnach eine höhere Wertschätzung erfährt als bei Zugehörigkeit

zum Großbetrieb. Die Erklärung hierfür ist in verschiedenen Momenten zu suchen. In erster Linie spielt dabei die beim Kleingrundbesitz häufige Form der Dorfsiedelung eine Rolle. Diese bietet dem Dorfbewohner gegenüber dem Bewohner von Einzelsiedelungen eine ganze Reihe von Vorteilen. Der durchschlagendste derselben aber ist der kurze Schulweg für die Kinder. Neben demselben spielen die Nähe eines Kaufladens, des Gasthauses, der Kirche u. a. m. eine wichtige Rolle. Jede Dorfschaft stellt gewissermaßen die Anfänge eines Marktes vor, welcher einmal differenzierend auf die Preise und Werte der näher oder entfernter liegenden Grundstücke einwirkt, zum anderen aber auch den Wert der ganzen Dorffeldmark über den Wert der gleichen Bodeflächen mit Einzelsiedelungen hinaushebt. Um die Bodenfläche in unmittelbarer Nähe der Dorfschaft entwickelt sich eine Konkurrenz, die ihre Erklärung nicht nur in der leichteren Bewirtschaftung dieser Flächen vom zugehörigen Wirtschaftshofe, sondern zum Teil in Momenten findet, die lediglich auf dem Gebiete der Verbilligung und Vervollkommnung des Lebensunterhaltes des Besitzers und seiner Familie liegen.

Weiter kommt neben diesem dauernd wirksamen Grunde oft ein anderes zeitweise wirkendes Moment hinzu. Es ist das die beschränkte Teilbarkeit der größeren Besitzungen, bedingt durch die solidarische Haftung aller zu einem Landgute gehörenden Grundstücke für die auf demselben eingetragenen Schulden. Diese solidarische Haftung der Grundstücke für die Schulden erschwert die Abtrennung von Teilstücken von größeren Besitzungen außerordentlich. Nicht nur daß die Entlasssung solcher Teilstücke aus der Hypothekenschaft stets ein umständliches Verfahren erfordert, sondern meistens suchen die Hypothekeninhaber die Gelegenheit eines Abverkaufes von Grundstücken zu benutzen, um die Sicherheit ihrer Darlehne zu erhöhen. Sie verlangen deshalb Verwendung des ganzen oder eines ungebührlich hohen Teiles des Kaufschillings zur Schuldentilgung. Damit wird dann die Lust, Trennstücke abzuverkaufen, meistens im Keime erstickt. Diesen Verhältnissen zufolge hat sich die Bildung von Kleinbetrieben aus Großbetrieben vornehmlich auf Aufteilung ganzer Güter werfen müssen. Eine solche entspricht aber in der Mehrzahl der Fälle nicht den Wünschen der bodensuchenden Kleinbesitzer; denn sie zwingt dieselben, sich meist mehr oder weniger weit ab von der alten Heimat oder doch von der alten Dorfschaft niederzulassen. Die Folge ist eine gesteigerte Konkurrenz um die vorhandenen kleineren Besitzungen in den alten Siedelungen. Diese muß aber wieder zu um so größeren Preisunterschieden des Bodens im Groß- und Kleinbetriebe führen, je größer einerseits die Nachfrage danach und je geringer andererseits das Angebot von kleineren Grundstücken im Verhältnis zu größeren Besitzungen ist.

Die Preisunterschiede des nackten Bodens im Groß- und Kleinbetrieb sind also nicht etwas Konstantes, sondern etwas stark Wechselndes, und alle Momente, die Einfluß auf Nachfrage und Angebot der Landgüter der verschiedensten Betriebsgrößen haben, müssen diese Preisunterschiede beeinflussen.

Die Nachfrage nach den verschiedenen Betriebsgrößen wird aber wieder beherrscht in erster Linie durch die jeweilige relative Rentabilität derselben[1]), die nicht nur mit den jeweiligen natürlichen Verhältnissen, sondern auch im Laufe der Zeiten stark wechselt.

Ohne weiteres hat der kleinere Betrieb überall dort einen Vorsprung in der Rentabilität gegenüber dem Großbetriebe, wo die Bodenbeschaffenheit auf engem Terrain stark wechselt, wo insbesondere Acker, Wiese, Wasser und Wald von Natur stark durcheinandergewürfelt sind, und wo obendrein Kupiertheit des Bodens hinzukommt. Hier gelingt es viel eher, Kleinbetriebe mit leidlichen Ackerschlägen einzurichten als Großbetriebe. In den Gebirgen ist die Sachlage ähnlich. Schmale Täler und zerstreute Almenwiesen und Almenweiden sind das natürliche Feld des Kleinbetriebes und Mittelbetriebes. Scharfe Grenzen zwischen diesen und dem Großbetriebe gibt es aber auch hier nicht, sondern diese Grenzen müssen sich verschieben, wenn wirtschaftliche Momente wirksam werden, welche die eine oder die andre Besitzgruppe einseitig begünstigen; es sei denn, daß Hemmnisse eine Anpassung an die veränderten Zeiten verhinderten.

Unter den wirtschaftlichen Momenten, welche die Nachfrage nach kleineren Besitzungen stark steigern und bei uns Jahrzehnte hindurch einseitig gesteigert haben, ohne daß ein entsprechendes Angebot dieser Nachfrage entsprochen hätte, sind aber folgende besonders hervorzuheben. Der kleinere und mittlere Besitz hat es verstanden, vielerlei Vorteile, die früher mehr oder weniger Privileg des Großbetriebes waren, sich ebenfalls zunutze zu machen. Insbesondere das Genossenschaftswesen ist das Mittel zur Erreichung dieses Zieles gewesen. Ich erinnere hier nur an den genossenschaftlichen Bezug von Futtermitteln, Düngemitteln, Saatgut, Geräten, Maschinen, an den genossenschaftlichen Verkauf von Milch, Butter, Eiern, Vieh, Saatgut, Getreide, Obst u. a. m. — In zweiter Linie hat auch die Technik das Ihre getan, um den früheren Vorsprung des Großgrundbesitzes zu vermindern. Die Industrie hat es in wachsendem Maße gelernt, sich den Bedürfnissen des Kleinbetriebes anzupassen, um auch ihn als Absatzgebiet zu erschließen. Insbesondere sind hier die sogenannten

[1]) Das Angebot der einzelnen Größenklassen hängt auch von der jeweiligen Besitzverteilung, von den Erbsitten und von der Zähigkeit ab, mit welcher der Boden in den einzelnen Größenklassen unabhängig von den Rentabilitätsverhältnissen festgehalten wird.

Universalgeräte zu nennen, die mit Hilfe auswechselbarer Teile verschiedenen Zwecken angepaßt werden können, wie z. B. Universalpflüge, Universalhackmaschinen u. a. m. Infolge der Auswechselbarkeit einzelner Teile wird der einzelne Zweck bedeutend billiger erreicht, als bei Anschaffung besonderer, jedem Einzelzwecke angepaßter Geräte.

Auch das ganze Bildungswesen verbreitet sich in immer niedrigere Besitzklassen und vermindert damit den durch die Bildung gewährleisteten Vorsprung der höheren Besitzklassen. Dies ist namentlich für die engere Fachbildung richtig, bei welcher von einem Nachhinken des bäuerlichen Betriebes hinter dem Großbetriebe in vielen Gegenden des Deutschen Reiches heute kaum mehr die Rede sein kann. Ja, stellenweise ist der erstere dem letzteren hier bereits vorbeigeeilt.

Unsere Winterschulen haben einen Hauptanteil an diesem Erfolge. Ferner ist der Preisverschiebungen zu gedenken, welche wir in den letzten Jahrzehnten erlebt haben. Die Preise der Viehprodukte exklusive Wolle haben einen immer größeren Vorsprung vor den Getreidepreisen bekommen. Das mußte die relative Rentabilität des Kleinbetriebes und Mittelbetriebes im Vergleich zu derjenigen des Großbetriebes außerordentlich beeinflussen, denn der kleinere Betrieb ist in der Viehhaltung, der Großbetrieb im Getreidebau der überlegene. Ein Gegengewicht hat in vielen Gegenden allerdings der Zuckerrübenbau abgegeben.

Genau nach derselben Richtung ist eine Entwickelung des Arbeitsmarktes wirksam gewesen.

Die Arbeitsverhältnisse, die sich immer schwieriger gestaltet haben, machen vorwiegend dem Großgrundbesitz und dem großbäuerlichen Besitze zu schaffen, vielleicht letzterem in noch höherem Maße [1]). Sie fallen um so weniger in die Wagschale, je kleiner der Betrieb ist, und je größer damit der Anteil an der gesamten Betriebsarbeit wird, welchen der Landwirt mit seiner Familie selbst leisten oder doch wenigstens durch Mitarbeit stark beeinflussen kann. Dieses durch die genannten und andere Momente bedingte schnellere Steigen der Rentabilität des kleineren gegenüber dem größeren Betriebe findet seinen Ausdruck besonders in den guten Geschäften, welche die Parzellierungsbanken und Güterschlächter seit Jahrzehnten machen.

Mag es oftmals auch bedauernswert sein, daß den kleinen Leuten, welche die Teilstücke der aufgeteilten Güter erwerben, mehr Geld abgenommen wird, als nötig ist, so beweist das noch nichts für Beant-

---

[1]) Der Großbetrieb kann Wanderarbeiter leichter und billiger haben als der großbäuerliche Besitz.

wortung der Frage, ob nicht auch die Käufer trotzdem meistens ihre Rechnung dabei finden. Tatsächlich ist das in der Mehrzahl der Fälle zutreffend. Wer anderer Meinung ist, hat eine unrichtige Vorstellung von der Art und Weise, wie unsere Bauern glücklicherweise ihren Vorteil wahrzunehmen wissen. Hier kann sich wohl ein einzelner einmal irren; daß eine große Zahl derselben dies Jahrzehnte hindurch tun sollte, ist dagegen undenkbar.

Bei den Aufteilungen finden eben beide Parteien ihre Rechnung, der Aufteilende und der Parzellenkäufer, weil der Wert der Gesamtfläche durch die Aufteilung in die Höhe schnellt[1]). Gewöhnlich kommt sogar noch ein dritter Teilhaber an dem Vorteil hinzu, nämlich der Gutsbesitzer, welcher das aufzuteilende Gut der Parzellierungsbank oder dem Gutsschlächter verkauft. Er fordert und erhält von diesen in der Regel schon einen höheren Preis, als er ihn von Landwirten erhalten würde, welche das Gut als solches weiter bewirtschaften sollten. In zweiter Linie können die Ergänzungssteuer-Schätzungsmerkmale zur Erläuterung für unsere Frage dienen. Dieselben sind ermittelt auf Grund einer umfassenden Sammlung von Kaufpreisen für eine längere Reihe von Jahren. Es hat sich dabei für den gesamten Umfang der preußischen Monarchie herausgestellt, daß alle Bodenarten mit gleichem Grundsteuerreinertrage mit und ohne Inventar pro Hektar Landes im Durchschnitte aller Käufe um so höher bezahlt werden, je kleiner die Betriebe sind.

Der Nachdruck ist hierbei auf das Wort „im Durchschnitte aller Käufe“ zu legen, denn im Einzelfalle kann die Sachlage auch infolge von Besonderheiten einmal anders sein.

Allerdings ist bei den Schätzungsmerkmalen zum Grund und Boden auch das Feldinventar und sonstige Vorratsinventare mit hinzugerechnet; jedoch sind die Unterschiede im Preise des Bodens der verschiedenen Betriebsgrößen derart große, daß dieselben nicht auf diese Unterschiede in den Vorräten allein zurückgeführt werden dürfen, sondern zum Teil dem feldinventarfreien nackten Boden zuzuschreiben sind.

Es ist also das Angebot von Kleinbetrieben der Nachfrage vor der Zeit und in der Zeit der Aufstellung der Schätzungsmerkmale nicht annähernd gefolgt. Diese Entwickelung ist auch nach Fertigstellung der Schätzungsmerkmale im Jahre 1893 noch nicht abgeschlossen gewesen. Allerdings hat sie sich verlangsamt, so daß der Unterschied, den der Hektarwert des gleichen Bodens in den verschiedenen Betriebsgrößen heute aufweist, kleiner ist, als er 1893

---

[1]) Dies trotz der Entwertung, welche die Gebäude des parzellierten Gutes meistens bei der Aufteilung erfahren.

war. Der Wertszuwachs des Bodens ist also zuerst Jahrzehnte hindurch im Kleinbetriebe viel stärker gewesen als im Großbetriebe; alsdann hat der Großbetrieb versucht, das Versäumte nachzuholen, ohne daß er dies Ziel bis heute voll erreicht hätte. Die Ursachen hierfür sind ziemlich naheliegend. Die Erhöhung der Getreidezölle bei den neuen Handelsverträgen sind dem Großgrundbesitz mehr zugute gekommen, als dem Kleinbesitz. Die Zunahme des Reichtums des ganzen deutschen Volkes und das Drängen desselben zum Grunderwerb und zur Fideikommißbildung hat auch die Nachfrage nach größeren Besitzungen unabhängig von der Entwickelung der Produktenpreise beeinflußt. Auch die hohen Preise, welche die Zuckerfabriken für Zuckerrüben in den letzten Jahren gezahlt haben, spielen für viele Gegenden dabei eine Rolle, denn der Zuckerrübenbau paßt in erster Linie für den Großbetrieb.

Alle einschlagenden Momente hier eingehend zu behandeln, kann nicht Aufgabe der Taxationslehre sein. Hier kommt es nur darauf an, prinzipielle Klarheit zu schaffen, für deren Gewinnung das Vorstehende genügen wird. Aus demselben ergibt sich für den Taxator die Notwendigkeit, sich über die Bodenwerte in den verschiedenen Betriebsgrößen eingehend zu orientieren und auf dem laufenden zu halten, wobei ihm das Verfolgen aller obengenannten Momente, welche hier Unterschiede hervorrufen können, als wichtiges Hilfsmittel empfohlen werden muß. Neben allen allgemeinen Gesichtspunkten, die sich aus der gesamten volkswirtschaftlichen Entwickelung ergeben, kommen dabei aber vornehmlich auch Erfahrungszahlen in Betracht. Es erscheint demnach notwendig, dieses Kapitel nicht zu schließen, ohne einige Zahlen gebracht zu haben, welche das Gesagte veranschaulichen Ich wähle hierzu zunächst eine Tabelle, die auf Grund der 1893 aufgestellten Schätzungsmerkmale zur Ergänzungssteuer berechnet ist.

Benutzt sind zur Aufstellung derselben nur Betriebe mit rund 2 Taler durchschnittlichem Grundsteuerreinertrag pro Hektar. Um dieselben leicht miteinander vergleichen zu können, ist zuerst der auf den einzelnen Hektar entfallende Wertsanteil ermittelt. Dieser Hektarwert ist dann für Betriebe von 1000 ha und darüber gleich 100 % gesetzt und der Hektarwert aller anderen Größenklassen in Prozentzahlen zu diesem in Vergleich gebracht. (S. Tabelle A auf S. 143.)

Wesentlich geringer fallen die Wertunterschiede aus, wenn man nicht die auf den einzelnen Hektar entfallenden Anteile am vollen Gutswerte, sondern nur die auf den nackten Boden einschließlich Feldinventar und sonstigem Vorratsinventar entfallenden Wertanteile in Vergleich stellt. Auch für diesen Vergleich sind wieder nur Güter mit einem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrage von 2 Talern pro Hektar ausgesucht und die Hektarwerte der Betriebe von 1000 ha

Tabelle A.

Im Regierungsbezirke	Relation der Hektarwerte bei Betrieben von 2 Taler Grundsteuerreinertrag in den Größenklassen von					
	1000 ha u. darüber %	300 ha %	60 ha %	12 ha %	3,5 ha %	2 ha %
Königsberg	100	106	113	155	221	296
Danzig	100	102	123	174	268	323
Potsdam	100	105	124	176	286	325
Posen	100	106	127	183	288	350
Breslau	100	103	110	147	222	268
Magdeburg (nördl. Teil)	100	103	109	160	235	281
desgl. (südl. Teil)	100	103	115	148	200	233
Schleswig	100	104	121	171	261	304
Hannover (nördl. Teil)	100	104	127	188	300	366
Lüneburg	100	105	130	198	318	391
Osnabrück	100	104	127	189	298	367
Münster (südl. Teil)	100	104	127	188	300	366
Wiesbaden	100	104	127	212	386	441
Düsseldorf	100	103	122	195	341	386

und darüber gleich 100 % gesetzt. Es ergeben sich dann folgende relativen Werte (s. Tabelle B) der übrigen gewählten Größenklassen.

Die Wertunterschiede des Bodens in den einzelnen Größenklassen sind ferner nicht auf allen Bodenarten gleich, sondern im allgemeinen um so geringer, je schwerer der Boden ist. Es hängt das einmal mit dem wechselnden Verhältnis des Wertes des Feldinventars auf der einen Seite und des restierenden Anteils des Bodenwertes auf der anderen Seite zusammen. Das Feldinventar umfaßt im allgemeinen

Tabelle B.

Im Regierungsbezirke	Relation der Hektarwerte des nackten Bodens (einschließlich Feldinventar) bei Betrieben von 2 Talern Grundsteuerreinertrag in den Größenklassen von					
	1000 ha u. darüber %	300 ha %	60 ha %	12 ha %	3,5 ha %	2 ha %
Königsberg	100	104	111	141	170	189
Danzig	100	104	122	156	181	203
Potsdam	100	106	123	160	191	214
Posen	100	103	123	162	197	217
Breslau	100	102	107	131	155	171
Magdeburg (nördl. Teil)	100	102	119	146	169	188
desgl. (südl. Teil)	100	102	114	132	144	155
Schleswig	100	103	121	156	185	203
Hannover (nördl. Teil)	100	103	124	170	212	242
Lüneburg	100	104	129	188	229	261
Osnabrück	100	103	124	169	214	241
Münster (südl. Teil)	100	103	124	170	212	242
Wiesbaden	100	103	129	197	281	294
Düsseldorf	100	106	125	183	253	264

pro Hektar betrachtet einen um so größeren Wertsanteil am gesamten Bodenwerte, je geringer der Boden ist. Nebenher aber spielen dabei auch noch andere Gesichtspunkte eine Rolle, so namentlich die zur Bodenbearbeitung erforderliche Bespannung. Der schwere Boden verlangt für seine Bearbeitung eine größere Anzahl von Zugtieren vor einem Pfluge als der leichte Boden. Wo aber vier Pferde oder vier Ochsen für einen Pflug nötig sind, da muß der Betrieb auch mindestens so groß sein, daß diese Tiere im ganzen betrachtet ausreichende Beschäftigung finden. Ein Kuhbauer, der nur zwei Kühe für die Bodenbearbeitung halten kann, weil sein Besitztum für mehr Zugtiere zu klein ist, kann also mit schwerem Boden, der vier Pferde oder gar einen Dampfpflug zur Bearbeitung beansprucht, nichts anfangen.

Die einzelnen Bodenarten eignen sich also durchaus nicht gleichmäßig für die verschiedenen Betriebsgrößen.

Ich lasse dann eine weitere Übersicht folgen, welche die Preissteigerung ganzer Landgüter verschiedener Größenklassen in den Zeitspannen von 1894—1900 und von 1902—1908 in Vergleich setzt. Es handelt sich in dieser Übersicht um Angebotspreise von 3505 Landgütern in den ostelbischen Landesteilen Preußens, in der Provinz und im Königreich Sachsen und Thüringen, die mein Assistent Herr Dr. Franz Brinkmann gesammelt und auf Hektarpreise umgerechnet hat. Solche Angebotspreise haben für Beurteilung der absoluten Preislage allerdings nur mittelbar Bedeutung, zur Beurteilung der relativen Preislage der Güter sind sie aber ohne weiteres verwendbar.

Nach diesen Ermittlungen stellten sich die absoluten Preise pro Hektar und ihre prozentische Steigerung von 1894/1900 bis 1902/1908 wie folgt:

Größe ha	1894—1900 ℳ	1902—1908 ℳ	Steigerung %
100	1438	1771	23
100—200	1180	1446	23
200—500	1045	1235	18
500—1000	712	1062	49
1000	529	892	69

Auch diese Zahlen zeigen zunächst, daß der Einfluß der Betriebsgröße auf den Hektarpreis ein bedeutender ist. Dann aber zeigen sie — und darauf kommt es hier an —, daß der Großgrundbesitz in neuerer Zeit viel schneller im Preise gestiegen ist als der Kleingrundbesitz, allerdings ohne den Vorsprung, den letzterer hatte, auch nur annähernd einzuholen.

Auch dafür, daß man nicht nur bei der Vermögensbesteuerung, sondern auch bei der Einkommensbesteuerung den Kleingrundbesitz und den Mittelbesitz als viel leistungsfähiger und damit pro Hektar betrachtet wertvoller ansieht als den Großbetrieb, will ich noch einige Zahlen anführen, und zwar wähle ich hierfür eine Anzahl von Kreisen in Ostpreußen aus, weil hier die Unterschiede in der relativen Rentabilität der verschiedenen Größenklassen noch verhältnismäßig gering sind. Bekanntlich haben sich bei der Einkommensbesteuerung sogen. Normalsätze herausgebildet, nach welchen die Einschätzungskommissionen den Reinertrag der Landwirtschaft veranschlagen, sofern die Zensiten diesen überhaupt nicht oder unzulänglich nachweisen. Diese Normalsätze der Reinerträge betragen pro Hektar im Mittel aller Bodenarten für die verschiedenen Größenklassen:

In den Kreisen	Großbetriebe ℳ	Mittelbetriebe ℳ	Kleinbetriebe ℳ
Fischhausen	60	80	100—120
Wehlau	40	55	60
Lyck.	30—40	40	40—50
Darkehnen	30—40	50—60	80—100
Rastenburg.	40—50	50	70
Labiau	45—50	50—60	70—80
Gerdauen	40—45	65—70	70—80
Heilsberg	45	50	60—70
Heiligenbeil	50—60	60—70	80—100

8. Uber den Einfluß der Grundstückslage auf den Bodenwert.

Unter Grundstückslage haben wir die Lage der einzelnen Grundstücke eines Landgutes zueinander und zum Wirtschaftshofe zu verstehen. Die Grundstückslage betrifft also die inneren wirtschaftlichen Verhältnisse eines Landgutes im Gegensatz zur Gutslage, welche die Lage des Landgutes zu seinem äußeren natürlichen und wirtschaftlichen Milieu bezeichnet.

Die Lage der einzelnen Grundstücke eines Landgutes zueinander kann mehr oder weniger günstig sein, weil die einzelnen Grundstücke für die Benutzung als Acker, Wiese, Weide oder Wald oft besonders oder ausschließlich geeignet sind und dann zueinander und untereinander mehr oder weniger zweckmäßig gelegen sein können. Auch unbrauchbare Ländereien können sich mit den Acker-, Wiesen-, Weide- und Waldflächen in mehr oder minder schädigender Weise mischen. Schließlich können auch anderen Eigentümern gehörende Grundstücke so in die zu einem Landgute gehörenden Ländereien einschneiden

oder so zwischen denselben eingesprengt liegen, daß die Bewirtschaftung der letzteren dadurch wesentlich beeinträchtigt wird. Im weiteren Sinne des Wortes hat man unter Lage der Grundstücke auch deren Form und Grenzlinien zu verstehen, die ja mit der gegenseitigen Lage derselben im Zusammenhange stehen.

Unter Grundstückslage versteht man aber nicht nur das Lageverhältnis der einzelnen Grundstücke eines Landgutes zueinander, sondern auch das Lageverhältnis derselben zum Wirtschaftshofe oder zu den Wirtschaftshöfen, das ja auch bei gleichem Lageverhältnis der einzelnen Grundstücke zueinander, je nach dem Orte, wo die Gebäude errichtet sind, sehr verschieden und sehr verschieden zweckmäßig ausfallen kann.

Die Frage nun, wie ein Wechsel all dieser Verhältnisse den Wert des Grund und Bodens beeinflußt, ist eine vielfach ventilierte, namentlich ist dies bezüglich der Lage der Grundstücke zum Wirtschaftshofe zutreffend, die wir deshalb auch hier voranstellen wollen. Das gegenseitige Lageverhältnis der einzelnen Kulturarten und Grundstücke der gleichen Kulturart wollen wir deshalb einstweilen als gleichbleibend günstig annehmen.

Um dies zu können, wollen wir ein Gut voraussetzen, das nur Ackerland, und zwar von überall gleicher Beschaffenheit haben soll. Es ist klar und auf der Hand liegend, daß die Bewirtschaftung eines solchen Gutes sehr viel schwieriger und kostspieliger oder für einen Teil des Gutes sehr viel extensiver ausfallen muß, wenn der Wirtschaftshof in einem Winkel der quadratisch gedachten Feldmark liegt, als wenn seine Lage sich in deren Mittelpunkt befindet. Es ist auch klar, daß der Wert des ganzen Gutes im erstgenannten Falle geringer sein muß als im letztgenannten. Nicht klar ist aber ohne weiteres, wie weit dieser geringere Wert des einen der gedachten Güter auf einen geringeren Wert des nackten Grund und Bodens ohne Feldinventar und wie weit derselbe auf einen geringeren Wert des vorhandenen Feldinventars, des toten und lebenden Inventars und besonders des Gebäudeinventars zurückzuführen ist. Man hat diese Frage bisher bei Behandlung der Sache gänzlich außer acht gelassen und sich daher in theoretische Berechnungen verloren, mit denen man bei der praktischen Gütertaxation nichts anfangen kann. Vorweg muß deshalb betont werden, daß eine ungünstige Lage des Wirtschaftshofes durch Errichtung von Vorwerken oder Feldscheunen, Weideschuppen usw. stets behoben werden kann. Der Minderwert eines Gutes mit ungünstiger Lage des Wirtschaftshofes gegenüber einem Gute mit günstigster derartigen Lage kann, sofern die Betriebe sonst nur gleich sind, die Kosten einer solchen Korrektur niemals übersteigen.

Der Wert eines undrainierten Feldes richtet sich beispielsweise nicht danach; was man im Augenblicke aus demselben herauswirtschaften kann, sondern nach dem Werte, den es nach Durchführung der Drainage haben wird, abzüglich der noch aufzuwenden Drainagekosten. Ebenso richtet sich der Wert eines Betriebes mit unpraktisch angeordneten Gebäuden nicht nach dem Reinertrage, den man bei dieser unpraktischen Anordnung herauswirtschaften kann, sondern nach dem Werte, den das Gut nach Korrektur des Fehlers haben wird, abzüglich der Kosten, die diese Korrektur verursacht. Es grenzt ans Komische, wenn man von einer bestimmten Entfernung vom Wirtschaftshofe ab den Grundstücken einen Reinertrag und einen Wert absprechen will, weil spitzfindige Berechnungen ergeben haben, daß bei ihnen die Wege, welche die menschlichen und tierischen Arbeitskräfte zurückzulegen haben, den ganzen Ertrag verschlingen. Meiner Meinung nach kann hier nur ein Schluß zulässig sein, nämlich der, daß man bei solchen weitabliegenden Grundstücken durch Ausbauten gesunde wirtschaftliche Verhältnisse schaffen muß und, solange dies nicht möglich ist, so intensiv wirtschaftet, daß auch auf den entferntesten Feldern noch ein Reinertrag übrigbleibt.

In landwirtschaftlichen Betrieben mit einer ungünstigen Anordnung des Wirtschaftshofes müssen die Grundstücke ganz allgemein um so extensiver bewirtschaftet werden, je entfernter sie von ersterem abliegen, ebenso muß die gesamte Betriebsintensität eines Gutes um so mehr gedrückt werden, je entferntere Grundstücke vorhanden und je größer der Anteil des Gesamtareals ist, der auf sie entfällt. Diese geringere Betriebsintensität spiegelt sich dann notwendigerweise in einem relativ geringen Feld-, totem und lebendem, „und besonders in einem geringen Gebäudeinventar“ wieder. Weil das Gesagte auch für das Gebäudeinventar richtig sein muß, deshalb muß auch eine Korrektur der Gebäudeanordnung mit relativ geringen Verlusten an vorhandenem Gebäudeinventar durchführbar sein. Je ungünstiger nämlich die Hoflage eines Gutes bisher war, desto intensiver mußte gewirtschaftet werden, desto weniger war es deshalb auch zulässig, neue Gebäude am Orte des alten Wirtschaftshofes zu errichten, desto größer ist aber auch der Aufschwung, den ein Gut durch Ausbauten, d. h. durch Vermehrung des Gebäudekapitals an richtiger Stelle erfahren kann. Das muß wenigstens der regelmäßige Verlauf der Entwicklung sein. Früher, wo man noch nichts von Tiefbrunnen wußte und überhaupt die Mittel der Wasserbeschaffung unvollkommene waren, da war man gezwungen, sich bei der Auswahl des Bauplatzes für den Wirtschaftshof vornehmlich an die Trink- und Tränkwasserverhältnisse zu halten. Heute sind die Möglichkeiten der Wasserbeschaffung ganz andere geworden. Früher, wo die Rechts-

sicherheit und das Versicherungswesen viel weniger entwickelt waren, da konnte man auch an leichte Ausbauten, wie Feldscheunen, viel weniger denken als heute.

Fehlende Gebäude und ungünstig angeordnete Gebäude eines Landgutes können also nicht dem Werte des Grund und Bodens zur Last fallen, sondern nur dem des Gebäudekapitals. Der Wert des Grund und Bodens wird durch sie nur dann beeinflußt, wenn man auch das Feldinventar ihm zurechnet und nur soweit als durch einen Mangel an Gebäuden oder ungünstige Anordnung im Betriebe bislang die sonst zulässige Betriebsintensität hintenangehalten und damit auch der Umfang des Feldinventars gedrückt wurde. Unmöglich aber kann der dauernde Bodenwertsanteil, welcher das Ergebnis der ganzen volkswirtschaftslichen Umgebung ist, durch eine ungünstige Anordnung der Gebäude auf irgendeiner Bodenfläche zerstört werden.

Eine derartige Minderung des Feldinventars zufolge Beeinträchtigung der Betriebsintensität kommt aber bei der Taxation des Feldinventars eines Gutes zum Ausdrucke, geradeso, wie dies für das gleichfalls zurückgehaltene tote und lebende Inventar zutreffend ist. Beim Gebäudekapital aber liegt die Sache so, daß eine ungünstige Lage des Wirtschaftshofes den Taxwert der faktisch vorhandenen Gebäude nur dann ungünstig beeinflussen kann, wenn mit einer Korrektur dieser Lage durch Ausbauten die völlige Ausnutzbarkeit der vorhandenen Gebäude beeinträchtigt wird. Überall dort also, wo ein ungünstig gelegener Wirtschaftshof an sich im Verhältnis zur Bodenfläche nur wenig Gebäudekapital aufweist, muß letzteres auch annähernd vollwertig, d. h. nach seinem Bauwerte taxiert werden. Eine Korrektur des Umfangs des Gebäudekapitals durch Errichtung von Ausbauten schließt hier mehr oder weniger weitgehend auch eine Korrektur der Lage der alten Gebäude in sich. Anders, wenn ein ungünstig gelegener Wirtschaftshof ein sehr reichliches Gebäudekapital aufweist. Dann muß eine Korrektur der Lage der Gebäude zugleich ein teilweises Leerstehen der vorhandenen Gebäude zur Folge haben. Immer läuft die Frage des Einflusses einer ungünstigen Hoflage aber hinaus auf die andere Frage, welche Kosten eine Korrektur der vorhandenen Mißstände verursachen, und was das ganze Landgut nach Durchführung der Korrektur wert ist. So allein ist der Einfluß der Lage des Wirtschaftshofes auf den Wert eines Gutes praktisch zu fassen. Es ist also wohl richtig, daß der gesamte Wert eines Gutes durch eine ungünstige Lage des Wirtschaftshofes beeinflußt wird; direkt wird dabei aber stets nur der Wert der Ge-

bäude betroffen, nicht auch der Wert des Grund und Bodens. Der Wert des Grund und Bodens richtet sich eben nicht danach, was die Menschen bisher aus ihm gemacht haben, sondern danach, was man aus ihm bei verständiger Benutzung unter den gegebenen volkswirtschaftlichen Verhältnissen und nach Maßgabe seiner natürlichen Beschaffenheit mit Aufwand mehr oder weniger großer Kosten machen kann, wie wir dies schon bei unseren früheren Betrachtungen gesehen haben. Der Wert des Kulturbodens ist eben in der entwickelten Volkswirtschaft zum großen Teil das Ergebnis der gesamten Kulturentwickelung. Wie ist es da denkbar, daß er durch eine unrationelle Anordnung der Gebäude verschwinden kann?

Nicht nur dies hat man aber bei den bisherigen Untersuchungen über den Einfluß der Entfernung der Grundstücke vom Wirtschaftshofe auf den Wert des Grund und Bodens übersehen, sondern man hat die Frage dieses Einflusses oft auch zusammengeworfen mit anderen Fragen, so besonders mit der Frage nach der relativen Rentabilität des Groß-, Mittel- und Kleinbetriebes und deren Einfluß auf den Bodenwert. Eine wachsende Größe landwirtschaftlicher Betriebe bedingt bis zu dem Momente, wo Ausbauten wie Vorwerke, Feldscheunen usw. zweckmäßig werden, ohne weiteres auch eine wachsende Entfernung eines Teiles der Ländereien von den Wirtschaftsgebäuden. Den hiermit für die Bewirtschaftung verbundenen Nachteilen stehen aber auch wesentliche Vorteile gegenüber, wie z. B. die Möglichkeit der Einrichtung großer Schläge, auf denen man bei den Feldarbeiten selten umzuwenden braucht, auf denen sich große und sehr spezialisierte Maschinen verwenden lassen u. a. m.

Bei Behandlung der Frage des Einflusses einer mehr oder weniger günstigen Lage des Wirtschaftshofes auf den Wert der ganzen Landgüter und auf den Wert des Bodens, bzw. auf den Wert der Gebäude selbst, dürfen stets nur Betriebe gleicher oder doch ähnlicher Größe in Vergleich gestellt werden, und bei der Frage der relativen Rentabilität verschiedener Betriebsgrößen müssen alle Vorteile und alle Nachteile gegeneinander abgewogen werden. Eine hiermit im Zusammenhang stehende besondere Frage ist es dann, von welcher Größe ab bei Vereinigung großer und zusammenhängender Bodenflächen in einer Hand Vorwerke errichtet werden müssen.

Diese drei Fragen sind es also, welche im praktischen Leben vornehmlich eine Rolle spielen. Neben denselben kommt, soweit die Grundstückslage zum Wirtschaftshofe in Rede steht, noch die Frage einer eventuellen Abtrennung oder Anfügung von Grundstücken von oder zu bestehenden Gutsbetrieben in Betracht.

Wie wir gesehen haben, bilden Grundstücke und Gebäude eines Landgutes ein einheitliches wirtschaftliches Ganzes. Art und Umfang der Gebäude sind den gegebenen Bodenflächen und der auf ihnen zur Durchführung gebrachten Wirtschaftsweise mehr oder weniger vollkommen angepaßt. Eine Abtrennung von Grundstücken muß demnach, sofern man bei der alten Wirtschaftsweise bleiben will und bislang kein Übermaß an Gebäuden vorhanden war, notwendigerweise eine mehr oder weniger weitgehende Entwertung der Gebäude zur Folge haben. Diese Entwertung muß aber wieder um so größer ausfallen, je näher die Trennstücke den Gebäuden liegen. Am geringsten muß sie bei den entferntest liegenden Grundstücken sein. Diese Umstände können natürlich nicht ohne Einfluß auf die Preisbildung der Trennstücke sein. Ein Landwirt, dem es an Gebäudekapital mangelt, der zudem überhaupt kapitalschwach ist, wird Trennstücke bestimmter Größe und Güte leichter abzutreten geneigt sein, als ein Landwirt, der ein Übermaß an Gebäudekapital hat; er wird auch besonders die entferntesten Grundstücke relativ billig verkaufen. Ein Kaufreflektant wird seinerseits für ein Trennstück um so mehr bieten, je mehr Gebäudekapital er bereits in seinem Betriebe im Verhältnis zur Fläche hat und je näher das Trennstück diesem Gebäudekapitale liegt. Wir haben es also mit einer Tendenz der Bewegung der Grundstücke zum zweckmäßigst gelegenen Wirtschaftshofe ebenso zu tun, wie mit einer Tendenz der Bewegung des Gebäudekapitals zu den zu bewirtschaftenden Grundstücken. Wo vorhandenes Gebäudekapital aus Bodenmangel wenig oder schlecht ausgenutzt ist, da muß der Besitzer dahin streben, es durch Landerwerb, sei es in Form des Kaufes oder der Pacht, zur Ausnutzung zu bringen. Wo Ländereien vorhanden sind, welche aus Mangel an Gebäuden nicht oder nur schlecht ausgenutzt sind, da muß der Besitzer dahinstreben, das erforderliche Gebäudekapital zu schaffen. Hierbei muß er sich den besonderen Bodenverhältnissen in weitgehendstem Maße anzupassen suchen. Dort z. B., wo die natürlichen Verhältnisse der Bodensubstanz und der Grundwasserstände Acker, Wiese, Weide und Wald in relativ kleinen Flächen stark durcheinanderwürfeln, muß zur Ausnutzung der Bodenflächen die Einrichtung vieler und kleiner Wirtschaftshöfe notwendig werden. Die Mehrzahl der größeren Güter in der Niederlausitz mit ihren vielen relativ kleinen Vorwerken ist hierfür typisch. Geht diese unabänderliche Gemenglage der Kulturarten, zu der auch noch eine Gemenglage mit Ödland erschwerend hinzu kommen kann, noch weiter, dann hört auch der Betrieb in kleinen Vorwerken auf, rentabel zu sein oder es wird der Betrieb in kleinen, selbständigen Bauernwirtschaften in der Rentabilität so über-

legen, daß diese überall entstehen, wo sich die Besitzverhältnisse nach der Rentabilität regeln und nicht etwa Jagdinteressen oder Ähnliches das Aufkommen solcher Kleinbetriebe hindern. In letztgenanntem Falle verfällt das Land der ausschließlichen Benutzung als Wald.

Man sieht aus diesen Betrachtungen, daß die Frage nach dem Einfluß der gegenseitigen Lageverhältnisse der Grundstücke zueinander auf den Bodenwert unzertrennbar ist von der Frage nach der relativeren Rentabilität des Groß-, Mittel- und Kleinbetriebes. In je kleineren Flächen die Kulturarten von Natur durcheinandergeworfen sind, und je mehr das benutzbare Kulturland mit Ödland durchsetzt ist, desto überlegener ist eben der Kleinbetrieb. Der Wert des gleichen Grund und Bodens wird also auch durch einen ungünstig schnellen Wechsel der Kulturarten und des Kulturlandes mit Ödland um so weniger gedrückt, je kleiner die Betriebe sind, zu denen er gehört und umgekehrt.

9. Über den Einfluß des Verhältnisses der einzelnen Kulturarten auf den Wert des Bodens und der Landgüter.

Die wichtigsten Kulturarten der Landgüter sind Acker, Wiese, Weide und bisweilen Wald. Ihre Anteilnahme und Bedeutung für den Gutsbetrieb und damit für den Gutswert ist sehr verschieden, je nach den wechselnden wirtschaftlichen Verhältnissen.

Sieht man von ganz niedrig und ganz hoch entwickelten Zuständen der Landwirtschaft ab, so läßt sich sagen, daß in unseren geographischen Breiten wenigstens Acker und Wiese sich gegenseitig derart zu ergänzen haben, daß keine dieser beiden Kulturarten ganz fehlen darf oder doch der Betrieb beim Fehlen einer derselben meistens leidet, also geringe Reinerträge abwirft [1]). Die Wiese hat eben in erster Linie das Winterfutter für die Viehhaltung zu liefern, und zwar mit relativ wenig Aufwand zu liefern. Das Ackerland hingegen hat den dabei gewonnenen Stallmist zur höchsten Ausnutzung zu bringen und für Sommerfutter und Streu der Viehhaltung zu sorgen. Unter vielen Verhältnissen kommt schließlich die Weide als dritte wichtige Kulturart hinzu, um mit geringem Aufwande Sommerfutter für die Viehhaltung herzugeben. Außerdem baben sich alle drei Kulturarten bei der abwechselnden Ausnutzung der Arbeitskräfte zu ergänzen. Weiter

---

[1]) Güter mit sehr gutem Ackerboden oder starkem Zuckerrübenbau oder umfangreichem Brennerei- oder Stärkefabrikbetriebe können der Wiesen allerdings entraten, weil die Nebengewerbe einen Ersatz für die Wiesen bedeuten. Wir kommen hierauf weiter unten noch zurück.

ist klar, daß diese vielseitige Ergänzung der Kulturarten je nach Umfang und Ertragsfähigkeit jeder einzelnen derselben sehr verschieden günstig sein kann. Bei welchem gegenseitigen Verhältnis aber die günstigste Ergänzung und damit das günstigste Kulturartenverhältnis erreicht ist, das hängt von den jeweiligen natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen ab. Zunächst spielen hierbei die Preise der landwirtschaftlichen Produkte und Produktionsmittel eine Rolle. Wiesen und Weiden liefern in erster Linie nährstoffreiches Futter, sie müssen demnach auch dort von überlegener Bedeutung sein, wo die Preise der tierischen Produkte im Vergleich zu den wichtigsten Ackerbauprodukten überwiegen. Wiesen und besonders Weiden erfordern ferner wenig Arbeit und wenig Geräte und Maschinen, Ackerland erfordert dagegen zu seiner Kultur viel Arbeit und einen relativ hohen Aufwand an Geräten und Maschinen. Demnach müssen im Verhältnis zu den Produktenpreisen niedrige Arbeitslöhne und niedrige Preise der Geräte und Maschinen die Ackerkultur einseitig fördern. Veränderungen in den Preisverhältnissen der einzelnen landwirtschaftlichen Produkte und Produktionsmittel müssen demnach auch verschiebend auf das günstigste Kulturartenverhältnis einwirken.

Würde es nur einen Boden geben, der für alle drei Hauptkulturarten gleich gut geeignet wäre, so würde sich das Kulturartenverhältnis mit den Preisen der landwirtschaftlichen Produkte und Produktionsmittel derart ändern, daß in kürzerer oder längerer Frist immer wieder das günstigste Kulturartenverhältnis hergestellt wäre. In Wirklichkeit liegt aber die Sache anders. Als Wiesenland eignen sich in der Regel nur feuchte, tiefer gelegene Grundstücke, und die Erträge, die dieselben bei Benutzung als Wiesenland abwerfen, sind in der Regel denen jeder anderen Benutzungsweise derart überlegen, daß keine dieser Benutzungsweisen praktisch in Frage kommen kann. Oder aber es sind die Kosten der Umwandlung des Wiesenlandes in Ackerland, bzw. die Kosten der Bewirtschaftung als Ackerland so groß, daß ein Minderertrag der Wiesen ihnen gegenüber ganz zurücktritt. Wir sprechen in allen diesen Fällen von „absolutem“ Wiesenlande. Ähnlich so ist die Sachlage bei Gebirgsweiden, die für Ackernutzung zu steil, für Wiesennutzung zu trocken und zu spärlich bestanden sind. Auch bei armen Sandländereien kann die Situation so sein, daß an Nutzung als Wiese gar nicht und als Acker in absehbarer Zeit nicht gedacht werden kann, weil die bei Ackernutzung erzielbaren Erträge in keinem Verhältnis zu den entstehenden Kosten stehen würden. Wir sprechen alsdann von absoluten Hutungen. Schließlich gibt es auch absolute Fettweiden, bei denen die bei Weidenutzung erzielbaren Erträge so hohe sind, daß diese Nutzungsart bei jedem praktisch in Frage kommenden Verhältnisse der Preise, der einzelnen

Produkte und Produktionsmittel der Nutzung als Ackerland oder Wiesenland überlegen bleibt. Außer diesen den einzelnen Kulturarten absolut zufallenden Ländereien gibt es dann die sogenannten fakultativen, deren Benutzungsweise sich nach den jeweiligen Preisen der einzelnen landwirtschaftlichen Produkte und Produktionsmittel richten muß und richten kann. In der Regel wird eine solche Akkomodationsfähigkeit der Kulturarten allerdings schnell erschöpft. Namentlich trifft das für das Wiesenland zu als derjenigen Kulturart, die in der Regel im Verhältnis zum optimalen Umfang von Natur am stärksten zurücktritt. Das Wiesenverhältnis wird dann zu einem konstanten, solange nicht gänzlich zuwiderlaufende wirtschaftliche Bedingungen eintreten. Bei konstantem Wiesenverhältnisse kann alsdann nur noch das Verhältnis von Acker und Weide eine Verschiebung erfahren. Da Acker und Weide von Natur auch viel weniger scharf umrahmt sind, wird eine solche Verschiebung sich entsprechend den veränderten Konjunkturen auch viel gleichmäßiger und in sichtlichem Zusammenhange mit diesen Konjunkturen abspielen.

Allerdings kann auch die Umwandlung von Weide in Acker oder von Acker in Weide nicht ohne Rücksicht auf das Wiesenverhältnis erfolgen, weil das Wiesenland einschneidenden Einfluß auch auf den Bedarf an Sommerfutter und Streustroh hat. Das Wiesenverhältnis ist es also, welches das ganze Kulturartenverhältnis in erster Linie beherrscht und den Spielraum der Anpassung desselben an wechselnde Kunjunkturen außerordentlich beschränkt.

Weil das aber so ist, so gewinnt das Wiesenverhältnis einschneidenden Einfluß auch auf die Reinerträge des ganzen Betriebes und damit auch auf den Wert desselben.

Wo es an Wiesen fehlt, da muß das Winterfutter teilweise auf dem Ackerlande direkt gebaut oder in Form von Stroh gewonnen werden, welches durch Kraftfutter zu ergänzen ist. Beides verteuert den Betrieb, so daß der Umfang der Nutzviehhaltung — pro 100 ha Gesamtfläche betrachtet — ceteris paribus ein geringerer bleiben muß als bei günstigerem Wiesenverhältnis.

Nicht allein aber, daß dann auf dem Ackerlande mehr Futterpflanzen und weniger Marktfrüchte angebaut werden müssen, sondern alle Kulturen bringen daselbst auch geringere Erträge, weil der Acker nicht so oft gedüngt werden kann wie bei günstigerem Wiesenverhältnis.

Diese Abhänigkeit der Erträge des Ackerlandes vom Wiesenlande muß ferner um so größer sein, je weniger futterwüchsig und je stallmistbedürftiger das Ackerland ist.

Auf sehr futterwüchsigem Boden lassen sich Wiesen relativ leicht ersetzen, wie z. B. durch Luzerne, Esparsette, Rotklee usw. Ihre Kultur wird hier auch die Erträge an Marktfrüchten nur wenig beeinträchtigen. Je mehr aber die Futterwüchsigkeit des Bodens nachläßt, desto größere Flächen müssen dem Futterbau eingeräumt werden, um die gleichen Wiesenflächen zu ersetzen, und desto größer sind die Ausfälle an Anbaufläche bei den Marktfrüchten. Die Erträge, die sich von den einzelnen Ackerfrüchten erzielen lassen, sinken bei abfallender Bodengüte eben nicht gleichmäßig. Die des Roggens z. B. sinken viel langsamer als die des Klees, die des Weizens schneller als die des Hafers. Je mehr nun die Wiesen den Landwirt in den Stand setzen, die im Ertrage jeweilig überlegenen Halmfrüchte bei der Kultur der ärmeren Bodenarten zu bevorzugen, desto höher müssen die Erträge des Ackerlandes, im ganzen betrachtet, ausfallen. Ja, bei einer bestimmten niederen Qualitätsgrenze des Ackerlandes wird das Vorhandensein von Wiesen direkt Vorbedingung für die Kulturwürdigkeit des Ackerlandes. Ackerland hat hier also überhaupt Wert nur im Anschlusse an Wiesen und nur in einem bestimmten Verhältnisse zu den Wiesen.

Je schlechter das Ackerland ausfällt, desto mehr Wiesen müssen neben ihm vorhanden sein, um demselben eine Kulturwürdigkeit und damit einen Wert als Ackerland zu verleihen. Umgekehrt darf um so mehr Ackerland neben einem Wiesenkomplex vorhanden sein, je besser letzterer ist, bis das Ackerland von einer bestimmten Qualitätsgrenze ab nach aufwärts zu auch ohne Wiesenland kulturwürdig wird, womit nicht gesagt ist, daß es mit Wiesenland nicht ertragreicher ist. Weiter haben wir dann aufwärts eine zweite Qualitätsgrenze des Ackerlandes zu verzeichnen, bei welcher das Ackerland von der Wiese völlig unabhängig wird, weil seine Ertragsfähigkeit und besonders seine Futtererträge, die des Wiesenlandes derart übertreffen, daß die höheren Bewirtschaftungskosten eines reinen Ackerkomplexes gegenüber einer gleichen Gesamtfläche mit teilweisem Wiesenlande dadurch mehr als aufgewogen werden. Der Rheinlöß z. B. repräsentiert einen solchen Boden, so daß man im Rheintale gar kein Verständnis für die Abhängigkeit des Landwirtes anderer Gegenden vom Wiesenlande hat und Güter mit Wiesenland unter sonst gleichen Verhältnissen niedriger taxiert als gleich große Güter, die nur Ackerland besitzen.

Aus dem Gesagten ergibt sich nun für die Bodentaxation, daß das jeweilige Kulturartenverhältnis als eine ihrer wichtigsten Taxgrundlagen anzusehen ist, und daß hierbei besonders auf das Wiesenverhältnis zu achten ist. In gleicher wirtschaftlicher Lage hat man den Wert eines Hektars Ackerlandes von einer

bestimmten Qualitätsgrenze ab abwärts um so niedriger zu taxieren, je weniger und je ertragärmeres Wiesenland nebenher vorhanden ist. Die Wertreduktion, welche dabei im Vergleich zum günstigsten Wiesenverhältnisse gemacht werden muß, ist um so größer, je geringer die natürliche Beschaffenheit des Ackerlandes ist, bis sich bei einer bestimmten Qualitätsgrenze der selbständige Wert des Ackerlandes gänzlich verliert. Man braucht von dieser Grenze ab also bloß noch nach dem Umfange und der Güte der Wiesen zu fragen, um den ganzen Boden taxieren zu können.

Umgekehrt kann man bis zu einer gewissen Grenze dem Hektar gleichen Wiesenlandes einen um so größeren Wert beimessen, je mehr Ackerland und je geringeres Ackerland mit ihm im gleichen Wirtschaftsbetriebe vereint ist. Je kleiner der Prozentsatz des Wiesenlandes am Gesamtareal und je geringer das übrige Land ist, desto größer ist die Schädigung, die ein Betrieb durch Verkauf von Wiesenland erfährt.

Das alles ist richtig, wenn das günstigste Wiesenverhältnis noch nicht erreicht ist. Es kann die Sache aber ausnahmsweise auch derart liegen, daß das günstigste Wiesenverhältnis überschritten wird, also mehr Wiesen vorhanden sind, als wünschenswert ist.

Aus dem oben Gesagten ergibt sich schon, daß letztgenannter Zustand um so früher erreicht werden muß, je besser das Ackerland ist. Aber auch bei dem ärmsten Ackerlande kommt eine Grenze, wo der Wert des ganzen Betriebes nicht mehr zunehmen würde, wenn man das arme Ackerland durch Wiesenland der vorhandenen Art ersetzen würde. Ist Stallmist genug vorhanden, um damit das arme Ackerland reichlich versorgen zu können, so leistet letzteres dem Betriebe mehr Nutzen, als weiteres Wiesenland dies tun würde. Man darf also das Wiesenverhältnis nicht allein nach dem Flächenumfange des Wiesen- und Ackerlandes messen, sondern muß auch die Qualität der Wiesen bzw. die erreichbare Ertragsfähigkeit derselben mit in Betracht ziehen und zu der Qualität des Ackerlandes in Vergleich setzen.

Setzt man fruchtbares, futterwüchsiges Ackerland voraus, so muß zur Erreichung des günstigsten Wiesenverhältnisses ein um so größerer Prozentsatz des Gesamtareals auf die Wiesen entfallen, je besser die Wiesen sind. Setzt man dagegen ein ganz armes Ackerland voraus, so wird das günstigste Flächenverhältnis zwischen Acker und Wiese bei einem um so größeren Wiesenanteile erreicht, je geringer die Wiesen sind. Daß in den meisten Fällen eine bestimmte Ackerfläche, zu welcher bislang nur wenig Wiesen gehörten, im Werte erheblich steigt, wenn mit ihr Wiesenland wirtschaftlich vereinigt wird, kann man an den hohen Pachtpreisen sehen, welche von Inhabern solcher

Betriebe mit wenig Wiesen für Wiesenland gezahlt werden. Dieselben sind oft so hoch, daß ein Betrieb mit gutem Wiesenverhältnis für die Zupacht solcher weiteren Flächen nicht die halbe Höhe entrichten könnte. Auch die große Entfernung, auf welche solche Zupachten von Wiesen erfolgen, ist hier lehrreich.

Je ärmer der Ackerboden ist, der ohne Wiesen noch bewirtschaftet wird, desto größer ist das Verlangen der Zupacht von Wiesen und die Notwendigkeit einer solchen Zupacht dort, wo ein Zukauf nicht möglich ist. In der Regel wird Betrieben mit armem Sandboden, welche unter der Möglichkeit der Zupacht von Wiesen entstanden sind, der Lebensfaden abgeschnitten, wenn diese Möglichkeit aufhört. Es gibt namentlich viel Kleinbetriebe, die sich in einer solchen Situation befinden.

Wird dort, wo ein ungünstiges Wiesenverhältnis herrscht, durch Wasserläufe die Möglichkeit gegeben, dieses Verhältnis zu ändern, so hebt bei Ausnutzung dieser Möglichkeit das künstlich entstandene Wiesenland den gesamten Bodenwert um so mehr, je geringer der Boden ist, und je schlechter das bisherige Wiesenverhältnis war. Bei gutem Wiesenverhältnis und guter Beschaffenheit des Ackerlandes sind dagegen solche Wasserläufe meist wertlos, wenn sie nicht etwa anderen Zwecken dienen können.

Daß andererseits auch ein Übermaß von Wiesen und Weiden im Verhältnis zum Ackerlande den Wert der Wiesen und Weiden herabdrückt, wird in Gebirgsgegenden, namentlich für die Weiden, oftmals handgreiflich, weil diese hier vorwiegend an steilen Abhängen liegen, daher nicht in Ackerland umgewandelt werden können. Ist neben solchem Weidelande und neben entsprechenden Wiesenländereien nur wenig Acker vorhanden, so lassen sich die Wiesen und Weiden nicht in gleichem Maße ausnutzen, als wenn mehr Ackerland nebenher gegeben ist, denn es fehlt die Möglichkeit der rationellsten Ausnutzung des Stallmistes.

Kann hier dann Ackerland zugekauft oder zugepachtet werden, so wird es in der Regel sehr hoch bezahlt, auch wenn es sich dabei um relativ armen Boden, z. B. frischen Sandboden handelt, da das Manko an Nährstoffen und Humus infolge der reichlichen Stallmistproduktion hier leicht ausgeglichen werden kann.

Die Unterschiede in dem natürlichen Nährstoffgehalt des Ackerbodens fallen also um so weniger in die Wagschale, je mehr Wiesen und absolute Weiden neben dem Ackerlande zum gleichen Wirtschaftsbetriebe gehören. Wo sehr viel Wiesen und absolute Weiden neben wenigem Ackerlande auftreten, kommen die Unterschiede im Nährstoffgehalt des Ackerbodens für die Taxation

kaum noch in Betracht. Die Hauptfragen sind hier, ob der Ackerboden tiefgründig genug ist und sich feucht genug hält, um den Dünger voll ausnutzen zu können.

Auch auf dem strengen, kalten Lehmboden und den eigenlichen Tonböden spielt die Frage des Wiesenverhältnisses für die Taxation des Ackerlandes noch eine wichtige Rolle. Besteht hier auch eine größere Unabhängigkeit des Ackerlandes als beim leichten Sandboden, so ist es dennoch von großer Wichtigkeit, einen Teil des vielen nötigen Stallmistes, statt mit Hilfe des Ackers, mittelst Wiesenland gewinnen zu können. Trifft letzteres zu, so spart man an den hier, pro Hektar Ackerlandes betrachtet, besonders hohen Spannkosten.

Es muß hier schließlich an den schon in anderem Zusammenhange erwähnten Umstand erinnert werden, daß die Bedeutung des Wiesenlandes für die Erzielung der höchsten Reinerträge bei uns aus zwei Gründen im Wachsen begriffen ist, einmal, weil die Viehproduktenpreise im allgemeinen schneller steigen als die Preise der hauptsächlichsten Ackerfrüchte, wie Getreidekörner, Zuckerrüben und Kartoffeln, dann aber, weil die Wiese viel weniger Arbeit erfordert als das Ackerland. Die steigenden Arbeitslöhne wirken daher auf die Wiesenkultur viel weniger belastend als auf die Kultur des Ackerlandes ein. Noch mehr trifft das zuletzt Gesagte allerdings für das Weideland zu, so daß das Vorhandensein von Grundstücken, die sich zur Einrichtung von Jungviehweiden, Fettviehweiden eignen, wachsende Bedeutung für einen Gutsbetrieb haben muß.

Es kommen hier aber noch andere wichtige Beziehungen zwischen den einzelnen Kulturarten in Betracht, welche bei der Taxe berücksichtigt werden müssen.

Wo in einem Wirtschaftsbetriebe stallmistbedürftiges Ackerland vorhanden ist oder Ackerland, das bei regelmäßiger Stallmistdüngung doch höhere Reinerträge liefert als ohne dieselbe, da müssen alle Möglichkeiten der Stallmistproduktion Einfluß auf den Wert des Ackerlandes haben. Zu diesen sind aber nicht nur Umfang und Ertragsfähigkeit des neben dem Ackerlande vorhandenen Wiesenlandes zu rechnen, sondern auch die Möglichkeit, Streu von anderen Flächen zu gewinnen. Diese Möglichkeit muß wenigstens dort von Bedeutung sein, wo durch ihre Benutzung das sonst erforderliche Streustroh günstigeren Verwendungsarten zugeführt werden kann (Verkauf) oder es an solchem überhaupt gebricht.

Die Möglichkeit, außer von Acker, Wiese und Weide noch Streu zu gewinnen, ist nun in vielen Betrieben gegeben, wenn neben diesen Kulturarten Wald, Heideland oder Schilf liefernde Wasserstücke und Sümpfe vorhanden sind. Der Wald kann dann Nadelstreu oder Laubstreu, das Heideland Heidekraut oder Plaggenstreu,

die Wasserstücke können Schilfstreu abgeben. Diese Streuländereien oder Streunutzungen werden einen ganz geringen Wert oder keinen Wert haben, wenn nährstoffarmes Winterstroh, namentlich Weizenstroh, im Betriebe im größeren Umfange gewonnen wird und nur zu niedrigen Preisen abgesetzt werden kann. Man kann solche Streuländereien dann bei der Taxation unberücksichtigt lassen. Sie werden dagegen einen relativ hohen Wert haben, wo die Verhältnisse umgekehrt liegen. Allerdings kann das aber wieder nur für begrenzte Flächen richtig sein, deren Größe sich nach Umfang und Ertragsfähigkeit der übrigen im Betriebe vorhandenen Kulturarten richten muß. Sobald der Bedarf an Streumaterial gedeckt ist, haben weitere Streumengen und damit die sie liefernde Flächen für denselben Betrieb keinen Wert mehr, es sei denn, daß man sie verpachten oder verkaufen kann, oder daß sie noch anderweiten Nutzen stiften können. Der Wert der weiteren Flächen leitet sich dann nur von diesen Nutzungen ab. Daher kommt es auch, daß geringe Waldflächen im Verbande mit landwirtschaftlichen Betrieben oft einen erheblich höheren Wert haben als im Verbande mit großen anderen Waldflächen, nämlich dann, wenn die Waldstreu wichtig ist. Auch das in jedem Betriebe in großem Umfange nötige Schirrholz und Gartenbuschholz spielt hier eine erhebliche Rolle.

Schließlich bleibt mir noch übrig, auf besondere Beziehungen der Kulturarten in den Weinbaugegenden hinzuweisen. Weinberge sind in ähnlicher Weise Stallmistkonsumenten wie das Ackerland, nur mit dem wesentlichen Unterschiede, daß sie für die Stallmistproduktion kein Stroh liefern, wie es das Ackerland tut. Weiter sind sie unter Umständen viel bessere Stallmistverwerter. In guten Weinlagen wenigstens ist das richtig. Dort werden für die Weine so hohe Preise erzielt, daß man für die Stallmistbeschaffung zur Ertragssteigerung der Weinberge erhebliche Kosten nicht zu scheuen braucht. Man kann namentlich die Wiesenländereien sehr intensiv düngen und bearbeiten, um eine starke Viehhaltung auf sie zu basieren; man kann auch für die Streugewinnung große Opfer bringen. Dabei steigt der Wert, den Wiesen und Ackerland besitzen, mit den Weinpreisen. Ja, diese Weinpreise haben Einfluß auch auf den Wert von Wiesen und Ackerländereien anderer nicht weinbautreibender Betriebe der Gegend, denn diese kommen nun in die Lage, an die Weinbauern Stalldünger zu hohen, oft schwindelhaft hoch erscheinenden Preisen zu verkaufen. Ganz ähnlich ist der Einfluß des Weinbaues auf den Wald der Gegend, der die Weinbergspfähle zu liefern hat.

Ein Weingutsbesitzer, Herr Faber in Erden an der Mosel, hat mir bei einem Besuche sehr interessante Zahlen mitgeteilt, welche die genannten Beziehungen der Kulturarten vorzüglich illustrieren.

Im Jahre	Weinpreise pro Fuder = 960 l ℳ	Weinboden-preise pro qm in Erden ℳ	Wiesenpreise pro Morgen ℳ	Holzpreise pro Klafter = 4 Raum-meter ℳ	Durch-schnittlicher Tagelohn ℳ
1860	180—270	0,50—2	bis 500	bis 10	0,80
1870	400—600	bis 5	„ 700	„ 15	1,20
1880	500—800	„ 8	„ 1200	„ 18	1,40
1890	500—800	„ 8	„ 1800	„ 24	1,70
1895	800—1000	„ 9	„ 2000	„ 30	2,00
durchschnittl. 1900—1906	1200—2000	„ 25 *	„ 2500	„ 40	2,30
1906	—	—	„ 8000	„ 45	2,50

* Einzelne Lagen bis 50 Mark.

Es ließe sich die Zahl der angeführten Beziehungen der einzelnen Kulturarten noch erheblich vermehren. Ebenso ließe sich die Wirksamkeit jeder einzelnen derselben noch eingehender betrachten. Es ist dies jedoch Aufgabe der Betriebslehre. Das Gesagte illustriert auch zur Genüge, daß eine Taxation von Landgütern, welche, von allen diesen Beziehungen absehend, jede einzelne Kulturart aus dem organischen Verbande herausreißt und für sich betrachtet, dem Wesen des landwirtschaftlichen Betriebes zuwider handelt und zu richtigen Taxergebnissen nicht kommen kann, weil außerordentlich wichtige Wertfaktoren unberücksichtigt gelassen werden. Der landwirtschaftliche Betrieb hat eben einen organischen Charakter. Wer denselben leugnet, beweist damit nur, wie wenig es ihm gelungen, sich zu einem tieferen Verständnis der Landwirtschaft durchzuarbeiten. —

Das Gesagte zeigt weiter, wohin man mit einer einseitigen naturwissenschaftlichen Bodentaxatiou, die den Hauptwert auf die Beurteilung der Gemengteile des Bodens und sein Nährstoffkapital legt, bei der Gütertaxation kommt. Diese Dinge werden eben im Leben oftmals durch betriebswissenschaftliche und volkswirtschaftliche Momente in ihrem Einfluß stark überschattet.

Aus unseren Betrachtungen über die Bedeutung des Kulturartenverhältnisses für den Wert jeder einzelnen Kulturart ergeben sich aber noch andere wichtige Konsequenzen für die Gütertaxation. Besteht nämlich die Möglichkeit, ein ungünstiges Kulturartenverhältnis zu korrigieren, so muß das den Wert eines zu taxierenden Landgutes einschneidend beeinflussen. Kann man z. B. zu einem Landgute mit leichtem Ackerboden und sehr ungünstigen Wiesenverhältnis infolge Reichtum der ganzen Gegend an Wiesenland mit nicht zu hohen Kosten in nicht zu großer Entfernung Wiesenland zukaufen, so ist der Wert dieses Gutes ganz anders zu beurteilen, als wenn das nicht der Fall ist. Auf den Wert eines Landgutes hat also nicht nur das

Kulturartenverhältnis dieses Gutes selbst, sondern auch das Kulturartenverhältnis der angrenzenden Besitzungen oder der Gegend Einfluß, sofern und soweit die in Betracht kommenden Grundstücke pachtbar oder käuflich sind. Wir haben es nämlich in der Landwirtschaft mit einer langsamen Bewegung der Grundstücke zum günstigen Kulturartenverhältnis zu tun, ähnlich derjenigen zur jeweilig günstigsten Betriebsgröße, von der wir schon sprachen, oder der Bewegung zum tüchtigsten Wirte, über die wir noch zu sprechen haben. Diese Bewegung der Grundstücke zum günstigsten Kulturartenverhältnis erstreckt sich in erster Linie auf das Wiesenland. Das Wiesenland einer Gegend strebt also derjenigen Zuteilung für die einzelnen Besitzungen zu, bei welcher es die höchste Ausnutzung erfährt, weil es die höchste erreichbare Ertragssteigerung des Ackerlandes der Gegend bedingt. Wir werden im praktischen Teile der Gütertaxation sehen, wie wichtig diese Erkenntnis insbesondere für die Aufstellung von Taxationssystemen für bestimmte Gegenden ist. Es gilt das Gesagte übrigens in ähnlicher Weise für absolute Weiden- und Waldländereien.

10. Über den Einfluß des Umfangsverhältnisses der einzelnen Arten des Ackerlandes auf den Wert des Bodens und der Landgüter.

Es ist für den Wert eines bestimmten Ackerfeldes nicht gleichgültig, welcher Art das übrige Ackerland ist, das mit diesem Ackerland in einem und demselben Wirtschaftsbetriebe vereint ist. Soll z. B. ein Sandacker im Umfange von 10 ha von einem Landgute abverkauft werden, welches nebenher noch 90 ha des gleichen Sandbodens besitzt, so ist die Sachlage eine ganz andere, als wenn neben den 10 ha Landbodens noch 90 ha Lehmboden zu dem gleichen Gute gehören.

Im erstgenannten Falle sind die 10 ha Sandboden für den betreffenden Gutsbetrieb viel geringwertiger als im letztgenannten Falle. Bestehen in einem Gutsbetriebe nur 10 % des Ackerlandes aus Sandboden, so braucht der Wert desselben hinter dem der 90 % Lehmboden nur wenig zurückzustehen, denn es gibt Früchte, die auf dem Sande besonders gut gedeihen, wie z. B. Speisekartoffeln, Pferdemöhren u. a. m. Man bringt dann vornehmlich diese auf dem Sande zum Anbau. Ist der Lehmboden futterwüchsig, dann fehlt es auch nicht an Stalldünger im Betriebe, um den Sandboden relativ reichlich damit versorgen zu können. Demzufolge sind auch die Ernteerträge auf dem Sande relativ gute. Ebenso wichtig ist hier aber die Tat-

sache, daß die 10 % Sandboden neben den 90 % Lehmboden im Betriebe sehr dazu beitragen, die Arbeiten günstig auf die einzelnen Jahreszeiten verteilen zu können, d. h. Arbeitskräfte und Ackerinstrumente weitgehend auszunutzen. Die auf dem Sande angebauten Früchte haben andere Bestellzeiten und Erntezeiten als die auf dem Lehm angebauten. Den Sand kann man auch unmittelbar nach dem Regen meistens noch ohne Nachteile bearbeiten; er friert nicht so leicht ein wie der Lehm und taut schneller wieder auf, so daß beide Bodenarten sich bezüglich der Arbeitszeiten vorzüglich ergänzen können. Alle diese Vorteile gehen verloren, wenn neben den zu taxierenden 10 ha Sandlandes nur weitere 90 ha desselben Bodens zu dem gleichen Betriebe gehören.

Ähnlich ist die Sachlage, wenn wir uns 10 ha Lehmbodens einmal neben 90 ha des gleichen Lehmbodens, das andere Mal neben 90 ha Sandbodens gegeben denken. Im letzteren Falle sind die 10 ha Lehmboden viel wertvoller als im ersteren. Sind wenigstens 10 % des gesamten Ackerlandes Lehmboden, so kann man alle Früchte, die auf dem Sande nicht oder schlecht gedeihen, doch überhaupt noch anbauen, so z. B. Runkelrüben, Rotklee u. a. m. Ja man wird den Lehmboden hier zum Anbau dieser Früchte aufs äußerste auszunutzen suchen. Der wenige Lehm ist hier für den Wirtschaftsbetrieb außerordentlich viel wert. Gehören zu ihm aber nur Lehmbodenflächen, so wird er durch Abtrennung von 10 % Lehmboden all der gedachten Vorteile noch nicht beraubt, sondern dieselben verbleiben ihm.

Besitzt ein Landwirt nur wenig Moorländereien neben vielem Sandboden, so bieten ihm erstere große Vorteile in Bezug auf Streugewinnung und Sicherung der Futterernten in trockenen Jahren. Hat er nur Moor, so knüpfen sich diese Vorteile nicht an ein bestimmtes Stück. Hat ein Landwirt nur ein ganz kleines Stück Kieslandes, so macht er daraus eine Kiesgrube, die ihm eventuell außerordentlich wertvoll sein kann. Hat er viel von dem gleichen Boden, so ist er eventuell bereit, einen großen Teil desselben zu verschenken.

Hat ein Landwirt neben seinen Acker- und Wiesenländereien wenig Wald, so hat derselbe für ihn pro Hektar betrachtet einen sehr viel höheren Wert, als wenn er viel davon hat. Im erstgenannten Falle knüpft sich der ganze Vorteil des Wirtschaftsbetriebes billige Schirrstangen, billiges Erbsenbusch, billige Bohnenstangen, Zaunstangen und eventuell auch billiges Bau- und Brennholz zu erlangen, an die kleine Fläche; im letztgenannten Falle verteilt sich dieser Vorteil auf die große Fläche. Im ertgenannten Falle haben die für den Wald zu leistenden Arbeiten den Charakter von Lückenbüßerarbeiten im Winter; im letztgenannten Falle werden viele Arbeiten, wie Durchforstungen und Ähnliches, so teuer, daß sie unterbleiben

müssen. Es sinkt eben einerseits der Wert der Nebennutzungen, und es steigen andererseits die Kosten der Waldwirtschaft jeder Gutswirtschaft mit steigendem Umfange des Waldes im Verhältnis zur gleichen Acker- und Wiesenfläche.

Überall bleibt eben der organische Charakter des landwirtschaftlichen Betriebes gewahrt, überall tritt die Tatsache hervor, daß nur unter Berücksichtigung dieses Charakters eine Taxation einzelner Grundstücke und ganzer Landgüter durchführbar ist, sofern sie zu Ergebnissen führen soll, die mit den Verhältnissen des Lebens einigermaßen übereinstimmen.

Aus dem Gesagten ergibt sich auch ohne weiteres, daß ein und dasselbe Ackerland einen sehr verschiedenen Wert haben kann, je nachdem, ob es diesem oder jenem landwirtschaftlichen Betriebe eingegliedert ist. Kann ein Sandwirt sich von dem Besitzer eines benachbarten Lehmgutes ein Stückchen Lehmboden erstehen, das auf der Grenze beider Güter gelegen ist, so haben beide Vorteil davon. Der Lehmwirt bekommt einen so hohen Preis, daß dessen Zinsen den von ihm zu tragenden Reinertragsausfall übertreffen müssen; der Sandwirt aber steigert den Reinertrag seines Betriebes um mehr als die Zinsen des Kaufpreises des zugekauften Lehmackers. Es hat eben eine rationellere Bodenverteilung Platz gegriffen. Neben der früher betrachteten Bewegung der einzelnen Kulturarten zum günstigsten Kulturartenverhältnis der Güter einer Gegend haben wir es also auch noch mit einer Bewegung der verschiedenen Ackerqualitäten zu deren günstigstem gegenseitigen Verhältnis zu tun, wenn auch in viel beschränkterem Maße, weil beim Ackerlande die Entfernungen eine viel wichtigere, viel hemmendere Rolle spielen als beim Wiesenlande. Immerhin spielt diese Bewegung doch dort keine unbedeutende Rolle, wo der Kleingrundbesitz in einer Gegend vorherrscht oder allein vertreten ist.

11. Über den Einfluß der Arbeiterverhältnisse auf den Wert des Bodens und der Landgüter.

Bezüglich des Einflusses der Arbeiterverhältnisse auf den Wert des Bodens und der Landgüter muß man scharf unterscheiden zwischen Momenten, welche alle Landgüter einer Gegend annähernd gleichmäßig treffen, und solchen, welche als Besonderheiten des einzelnen Gutes zu betrachten sind. Die erstgenannten Momente, wie insbesondere die allgemeine Lage der Lohnverhältnisse, wirken genau so wie die Preislage der übrigen Produktionsmittel und der einzelnen landwirtschaftlichen Produkte. Ein Steigen der Löhne, welche in der ganzen Gegend oder in einem ganzen Lande unter sonst gleichen

Verhältnissen gezahlt werden, drückt den Reinertrag und damit den Wert der Landgüter. Ist das Steigen der Löhne aber von einem Sinken der Preise der übrigen Produktionsmittel oder einem Steigen der Produktionspreise begleitet, welches die Lohnsteigerung in ihrem Einfluß auf den Reinertrag übertrifft, so steigen die Reinerträge und Werte der Landgüter trotz dieser Lohnsteigerung. Und zwar muß dies um so mehr zutreffen, je mehr die übrigen Produktionsmittel neben der Lohnarbeit in den in Frage kommenden Betrieben Anwendung finden können, und je geeigneter der Boden gerade für die Kultur der im Preise gestiegenen Produkte ist. Jede Lohnsteigerung bei sonst gleichbleibenden Verhältnissen und jede Änderung der Relation zwischen Lohnhöhe und Preis der übrigen Produktionsmittel sowie zwischen Lohnhöhe und Preis der einzelnen landwirtschaftlichen Produkte beeinflußt also die Reinerträge und Werte der einzelnen Landgüter in sehr verschiedenem Maße, auch wenn die Lohnänderung pro Kopf betrachtet alle diese Güter gleichmäßig trifft. Der Bedarf an Lohnarbeit und die Möglichkeit des Ersatzes derselben liegt eben in jedem Betriebe anders. Wie wir früher gesehen haben, sind es besonders die Betriebe mit günstigem Wiesenverhältnis und ausgedehntem absoluten Weidelande, bei denen eine Lohnsteigerung am wenigsten auf Reinertrag und Wert einwirkt. Worauf es hier aber ankommt, ist die Tatsache, daß alle diese Verhältnisse bei Berücksichtigung des Kulturartenverhältnisses mit getroffen werden. Das gleiche Wiesenland, Weideland, Ackerland erfordert pro Hektar betrachtet in der gleichen wirtschaftlichen Lage überall die gleiche Arbeitsmenge und bei gleichen Lohnverhältnissen auch den gleichen Lohnaufwand. Werden daher Kulturartenverhältnis, Bodenqualität und wirtschaftliche Lage bei der Taxe zutreffend berücksichtigt, so ist damit allen Anforderungen auch bezüglich der Lohnverhältnisse und Arbeiterverhältnisse Rechnung getragen.

Ganz anders aber wird die Sachlage, wenn irgendwelche Besonderheiten in bezug auf Arbeitsbedarf und Arbeitsbeschaffung gegeben sind, die nicht mit dem vorhandenen Kulturartenverhältnis, den vorhandenen Bodenqualitäten oder der wirtschaftlichen Lage eo ipso verbunden sind, sondern nur das einzelne Taxobjekt oder dieses in besonderem Maße trifft. Diesen Besonderheiten muß auch bei der Taxe besonders Rechnung getragen werden, und zwar sind dabei zu unterscheiden, solche Momente, welche den Arbeitsbedarf in besonderem Maße günstig oder ungünstig beein-

flussen, und solche, welche auf die, für die gleichen menschlichen Arbeitskräfte zu zahlenden Löhne besonders günstig oder ungünstig einwirken. Momente der ersteren Art haben wir schon im vorigen Abschnitte kennen gelernt, wie z. B. eine besonders ungünstige Lage der einzelnen Grundstücke zueinander und zum Wirtschaftshofe, eine besonders starke Kupiertheit des Bodens und der Wege u. a. m. Wir sahen dort auch bereits, daß man zu ihrer Erfassung für die Landgutstaxen das Plus von Arbeitskräften festzustellen hat, welches man gegenüber normalen Verhältnissen benötigt.

Anders bei allen Besonderheiten, welche die Beschaffung der erforderlichen Arbeitskräfte ausnahmsweise erschweren, wie z. B. einsame Lage eines Gutes weitab von einem Dorfe, weiter Weg zur Schule, zum Kruge, zum Kaufmann, zur Kirche. Alle diese Momente steigern nicht den Bedarf an Arbeitskräften, sondern den Lohn, den man derselben Zahl von Arbeitern geben muß. Was an Annehmlichkeiten des Lebens den Arbeitern fehlt, das muß eben durch Geld wieder aufgewogen werden, und zwar entscheidet dabei nicht das, was die Gutsherrschaft etwa als Annehmlichkeiten der Leute auffaßt, sondern ausschließlich das, was die Leute selbst nach Maßgabe ihrer Sitten und Gewohnheiten als solche empfinden, mag dasselbe nach unseren Vorstellungen oft auch töricht erscheinen. Die Frage der Leutebeschaffung ist eben nicht allein eine Geldfrage, oder es muß doch das mit Geld doppelt aufgewogen werden, was den Leuten auf einer Arbeitsstelle an Annehmlichkeiten und Lebensgenuß nach ihren Vorstellungen abgeht. Dem ist bei der Taxe eines Landgutes derart Rechnung zu tragen, daß die Frage beantwortet wird, ob gegenüber der Norm einer Gegend besondere Momente vorliegen, welche die Beschaffung von Arbeitern erschweren, und in welcher Höhe Lohnzuschläge erforderlich sind, um den Einfluß dieser Momente unwirksam zu machen.

Besonders hüten muß man sich hierbei aber, einen momentanen Zustand mit einem dauernden zu verwechseln. Fehlende Arbeiterwohnungen, Leutewohnungen, die den Ansprüchen der Leute nicht entsprechen, leerstehende Wohnungen, deren Leerstehen nur auf ungeschickte Behandlung der Leute durch den derzeitigen Besitzer, Pächter oder leitenden Beamten zurückzuführen ist, sind Momente, die mit dem dauernden Zustande eines Taxobjektes nichts zu tun haben, sondern sich mit mehr oder weniger großen Kosten beseitigen lassen. Sie fallen daher auch nur mit diesen Kosten in die Wagschale, so die fehlenden oder unpassenden Wohnungen nur mit den Beschaffungskosten der erforderlichen Leutewohnungen, die infolge ungeschickter Behandlung der Leute leerstehenden Wohnungen nur

mit den Vermittlungskosten, eventuell auch wiederholten Vermittlungskosten für die Beschaffung von Leuten u. a. m. Zuerst tritt also stets die Frage in den Vordergrund, ob und mit welchen Kosten sich Mißstände bei einem Taxobjekt abstellen lassen, und erst, wo die Möglichkeit einer solchen Abstellung nicht gegeben ist, muß die Frage der dauernden Beeinträchtigung dieses Objektes beantwortet werden, sei es durch Berücksichtigung der vermehrten, laufenden Wirtschaftskosten, sei es durch Inrechnungstellung der dauernden Beeinträchtigung der Roherträge. Ungeschickte Behandlung der Leute beeinträchtigt z. B. unter Umständen die Reinerträge eines Gutes außerordentlich. Soweit aber der Zustand des Gutes dabei nicht in Mitleidenschaft gezogen wird, wird dessen Wert dadurch noch nicht beeinträchtigt. Die unzweckmäßige Leutebehandlung ist eben keine dauernde Kalamität des Gutes, sondern eine persönliche Kalamität des derzeitigen Betriebsleiters.

Würde dieser seinem Gute überhaupt keine Reinerträge abzugewinnen wissen, so würde er damit das Gut noch nicht wertlos machen. Wir haben aber über dieses Verhältnis von Reinertrag und Gutswert in einem späteren Abschnitte zu verhandeln.

12. Über den Einfluß einer besonderen Betriebsintensität und von technischen Nebengewerben auf den Wert des Bodens und der Landgüter.

Die Betriebsintensität mißt man — wie erwähnt — in der Landwirtschaft an der Höhe des Aufwandes an Arbeit und Kapital, der pro Hektar Landes gemacht wird. Man nennt einen Betrieb intensiv, bei dem dieser Aufwand hoch ist, extensiv, wenn derselbe gering ist. Ein intensiver Betrieb kennzeichnet sich also dadurch, daß ein relativ hohes Kapital an Gebäuden, Geräten, Maschinen, Zugvieh und Nutzvieh, Futtermitteln und Düngemitteln, Saatgut u. a. m. und eine relativ große Zahl menschlicher Arbeitskräfte im Betriebe Verwendung finden. Ist der gemachte Kapitalaufwand dabei ein rationeller, so muß notwendigerweise auch der Wert des Gutes mit der Betriebsintensität steigen, und zwar sind es vornehmlich die Inventarwerte, welche auf Gütern gleicher wirtschaftlicher Lage mit steigender Betriebsintensität zunehmen.

In gleicher wirtschaftlicher Lage hat ja, wie wir sahen, der gleiche natürliche Boden ohne Feldinventar den gleichen Wert, sofern auch die Betriebsgröße die gleiche ist. Demnach können sich die Werte benachbarter Güter von gleicher Größe und von gleichen Bodenverhältnissen auch nur durch den Wert ihrer Inventarbestände unterscheiden. Diese Wert-

unterschiede der Inventarbestände können aber ihrerseits wieder in einem mehr oder weniger großen Umfang und in mehr oder weniger zweckmäßiger Anordnung und Einrichtung begründet sein. Sind Anordnung und Einrichtung der Gebäude, Auswahl der vorhandenen Geräte, Maschinen, Viehherden usw. gleich zweckmäßig getroffen, so unterscheiden sich Güter in gleicher wirtschaftlicher Lage und von gleichen natürlichen Verhältnissen, also bezüglich ihres Wertes ausschließlich durch die Höhe ihrer Inventarbestände. Man macht sich die Situation am besten klar, wenn man sich zwei benachbarte Güter gleicher Größe, mit gleichen natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen denkt, von denen das eine mit einer Stärkefabrik ausgestattet wird, während das andere eine solche nicht besitzt. Zufolge der Einrichtung der Stärkefabrik steigt zunächst der Bestand an Gebäuden, Geräten und Maschinen. Die größeren zur Verfügung stehenden Futtermassen führen zu einer Ausdehnung der Viehhaltung, diese zieht wieder eine stärkere Stallmistgewinnung und Stallmistdüngung, diese weiter eine Vermehrung des Feldinventars und der sonstigen Vorräte und der Gebäude für deren Unterbringung nach sich. Selbst wenn nun alle diese Änderungen und Einrichtungen nur dahin führen, daß sich dieselben eben landläufig verzinsen, so ist doch der ganze Betrieb um den Wert dieser Neueinrichtungen gestiegen. Geschäftlich betrachtet, hat der Landwirt alsdann allerdings bei der angenommenen Verzinsung gegenüber seinem Gutsnachbar, der keine Stärkefabrik baute, nichts gewonnen; denn letzterer bekommt das vergleichsweise gesparte Kapital nach unserer Annahme anderweitig ebenso hoch verzinst. Unser Stärkeproduzent hat aber den entsprechenden Teil seines Kapitals in seinem Landgute, sein Nachbar denselben Teil außerhalb des Landgutes festgelegt. Bei ersterem muß also das Landgut entsprechend mehr wert sein.

Wie nun aber, wenn beide in Rede stehenden Landwirte sich gleich große Stärkefabriken mit gleichen Kosten bauen, die Einrichtung beider Fabriken aber sehr verschieden zweckmäßig ausfällt. Es liegt auf der Hand, daß dann der Wert dieser beiden, sonst ganz gleich gedachten Güter nicht mehr gleich sein kann. Wenn nun aber der nackte Boden ohne Inventar auf beiden Gütern gleichwertig ist, die übrigen Inventarbestände auch keine Wertdifferenzen aufweisen, bei welchem Gutsteile kommt dann die Wertdifferenz zum Ausdrucke? Es ist klar, daß das nur bei der Stärkefabrik selbst der Fall sein kann. Es sind eben mit gleichen Kosten auf beiden Gütern zwei Stärkefabriken von sehr verschiedenem Werte entstanden. Mit gleichen Kosten werden also je nach dem erzielbaren Zweckmäßigkeitsgrade sehr verschieden wertvolle Einrichtungen in der Landwirtschaft hergestellt, und bei anderen Gewerben ist das naturgemäß nicht anders.

Wie wird nun aber die Sachlage, wenn man trotz dieser Tatsache die doch gleichen Herstellungskosten solcher Einrichtungen unabhängig von dem erreichten Zweckmäßigkeitsgrade für deren Bewertung zugrunde legt, also alle Gebäudewerte einfach nach den Herstellungskosten der Gebäude festsetzt, alle Maschinen nach deren Anschaffungskosten bewertet? Es liegt auf der Hand, daß dann die durch den verschiedenen Zweckmäßigkeitsgrad bei der Inventarbeschaffung hervorgerufenen Verschiedenheiten der vollen Gutswerte rechnerisch beim Werte des nackten Grund und Bodens zum Ausdrucke kommen müssen. Der von uns früher entwickelte Lehrsatz, daß der nackte Grund und Boden gleicher natürlicher Beschaffenheit in gleicher wirtschaftlicher Lage in allen Betrieben gleicher Größe denselben Wert haben muß, bedarf also noch einer Ergänzung. Richtig ist er auf alle Fälle, aber rechnerisch bestätigt, wird er nur dann, wenn man bei der Bewertung der Inventarbestände den verschiedenen Grad der erreichten Zweckmäßigkeit mitberücksichtigt hat. Setzt man die Inventarbestände unabhängig von ihrer größeren oder geringeren Zweckmäßigkeit einfach mit deren Beschaffungskosten unter Berücksichtigung der Abnutzung in Rechnung und zieht dieselben vom vollen Gutswerte ab, dann wird der Wert des gleichen nackten Bodens in benachbarten Gütern scheinbar variabel. Betrachtet man aber richtigerweise den Boden als das Auszunutzende, die Inventarbestände als das Ausnutzungsmittel, dann ist es klar, daß man den Inventarbeständen auch je nach dem bei ihrer Beschaffung im Einzelfalle faktisch erreichten Zweckmäßigkeitsgrade einen verschiedenen Wert beizumessen hat, dies unter Gleichsetzung des Bodens gleicher natürlicher Beschaffenheit und gleicher wirtschaftlicher Lage.

Kann man schließlich eine mittlere Zweckmäßigkeit aller getroffenen Einrichtungen und aller beschafften Inventarbestände für die Gutswirtschaften voraussetzen, dann steigen die Gutswerte benachbarter Güter mit gleichem Boden und gleicher Größe regelmäßig proportional der steigenden Betriebsintensität, d. h. mit der Höhe des Aufwandes. Diese Wertsteigerung muß dann auch ohne weiteres an dem Steigen der Inventarbestandswerte, geschätzt nach ihren Beschaffungskosten, gemessen werden können. Betont muß hierbei allerdings werden, daß dabei im Laufe der Zeit eine Rückwirkung der Intensitätssteigerung auf die Bodenwerte Platz greift, die ihrerseits verschiedene Etappen aufweisen kann. Ein Beispiel wird das am besten illustrieren.

Ziehen einige wenige Landwirte in eine Gegend, in welcher bislang Zuckerrüben nicht gebaut wurden, und errichten dort eine Zuckerfabrik, so müssen sie die Wirtschaftsweise auf den gekauften Gütern wesentlich intensiver gestalten. Der Wert ihrer Betriebe wird dabei

um den Wert der neuen Gebäude und Inventarbestände erhöht, während eine Rückwirkung auf die nackten Bodenwerte zunächst noch kaum Platz greift. Man kann in der Gegend noch Güter genug zu annähernd denselben Preisen kaufen wie bisher. Demzufolge muß der Reinertrag, den unsere Zuckerrübenbauer erzielen, ein relativ großer sein im Verhältnis zu dem Preise, den sie für die Güter gezahlt, und zu den Aufwendungen, die sie auf denselben gemacht haben. Das kann aber nur ein zeitweiliger Zustand sein. Auch andere Landwirte wollen bald an dem durch Zuckerrübenbau jetzt in der Gegend erzielbaren Vorteil teilhaben und kaufen Güter, deren Besitzer nicht selbst zum Zuckerrübenbau übergehen, auf. Bald wird der Boden nicht mehr, wie früher, nach den ohne Zuckerrübenbau erzielbaren Reinerträgen bewertet und bezahlt, sondern nach den mit Zuckerrübenbau erzielbaren. Der Preis und Taxwert des ganzen nackten Bodens der Gegend bebt sich nun stufenweise in allen für Zuckerrübenbau geeigneten Betrieben, ohne daß die Rentabilitätsverhältnisse sich geändert zu haben brauchen. Dabei werden auch diejenigen Güter in Mitleidenschaft gezogen, welche zwar für den Zuckerrübenbau geeignet sind, die aber doch nicht zu demselben übergehen. Diese sind nun mit ihren Reinerträgen im Verhältnis zu den allgemein erzielbaren Reinerträgen rückständig geworden. Ihre Reinerträge sind in ein Mißverhältnis zu den Zinsen geraten, die man nach einem Verkauf des Gutes für den erzielten Erlös einstreichen könnte. Das braucht allerdings noch kein Nachteil zu sein, denn gegenüber früher sind die Reinerträge dieser Güter ja nicht zurückgegangen. Es ist an sich noch kein Nachteil, wenn der Nachbar mehr verdient als man selber zu verdienen weiß, oder wenn der erzielbare Kaufpreis des eigenen Gutes bei gleichbleibenden Reinerträgen in die Höhe geht. Die Situation wird erst kritisch, wenn man den neuen erzielbaren Kaufpreisen und den infolgedessen veränderten Kreditverhältnissen der Güter entsprechend Schulden macht und die Reinerträge nicht in gleicher Weise zu steigern weiß. Allerdings kann ein Festhalten an der alten Wirtschaftsweise auch dadurch zum Nachteil werden, daß die Löhne der ganzen Gegend infolge Einführung des Zuckerrübenbaues in die Höhe gehen. Die nicht rübenbauenden Landwirte der Gegend müssen dann die gleichen Löhne zahlen, ohne ihre Reinerträge bei Festhalten am Alten entsprechend steigern zu können. Die rentabelsten Formen der Landwirtschaft einer Gegend reißen also auf die Dauer die Säumigen mit oder schalten sie bei der Produktion aus. Wir werden später auf diese wichtige Tatsache näher einzugehen haben. Für die uns hier zunächst interessierende Entwickelung der Bodenwerte und Bodenpreise zeigt das Gesagte, wie jede zweckmäßige Intensitätssteigerung einzelner Güter zunächst

die nackten Bodenwerte unberührt läßt. Je mehr dieselbe aber Allgemeingut wird, desto mehr treibt sie auch die Bodenwerte und Preise in die Höhe und vermindert dadurch die Verzinsung, die man für die beim Gutskauf oder nachher angelegten Kapitalien erzielen kann. Das Gesagte deutet zugleich bereits auf eine andere wichtige Tatsache hin, nämlich die, daß zwischen Reinertrag und Gutswert und Reinertrag und Bodenwert ein sehr wechselndes Verhältnis bestehen kann und bestehen muß, je nachdem ob der Landwirt mit seiner Wirtschaftsweise einen Vorsprung vor der allgemein üblichen Betriebsintensität und dem allgemein erreichten Zweckmäßigkeitsgrad der Betriebsweise gewonnen hat, oder ob er wirtschaftlich hinterhertrabt. Wir werden auch hierauf näher einzugehen haben.

In bezug auf den Einfluß, den die technischen Nebengewerbe auf die Guts- und Bodenwerte im allgemeinen und auf den Wert der einzelnen Kulturarten im besonderen haben, ist daran zu erinnern, daß dieselben die Futterproduktion der Landgüter außerordentlich steigern und sichern. Erhält man von der Zuckerfabrik 45 % Schnitzel zurück und gewinnt nebenher große Mengen von Zuckerrübenblättern und -köpfen, so bringt das eine Futtermasse, die mit den Erträgnissen der besten Wiesen konkurrieren kann. Hierdurch verlieren die Wiesen im Betriebe sehr an Bedeutung.

Gewinnt man während des ganzen Winters in größeren Mengen Schlempe für das Vieh, so wird man auch hier unabhängiger von den Wiesen, insbesondere deshalb, weil die Kartoffelerträge in den futterarmen trockenen Jahren am wenigsten versagen.

Treiben nun in einer Gegend nur einzelne Landwirte Zuckerrübenbau, so kann das auf den Wert, den man den Wiesen in dieser Gegend beizumessen hat, keinen merklichen Einfluß ausüben. Wohl aber wird das der Fall sein, wenn die Mehrzahl der Landwirte zum Zuckerrübenbau übergeht. Dann muß ganz allgemein die Nachfrage nach Wiesenland sinken, die nach zuckerrübenfähigem Ackerland steigen, dann muß auch eine allgemeine Wertverschiebung zwischen Ackerland und Wiesenland herbeigeführt werden, welche um so größer sein wird, je mehr die Wiesen in zusammenhängenden Wiesentälern und nicht verteilt auf den Gütern liegen. Ähnlich muß die Sachlage dann sein, wenn Brennereibetriebe in einer Gegend in größerer Zahl auftreten, die sich dann ebenfalls von den Wiesenländereien unabhängig machen, letztere also denjenigen Betrieben überlassen können, die keine Brennereien und wenig Wiesen besitzen. Auch

hier muß allerdings die Lage der Wiesen zu den Gütern das Ausmaß dieses Einflusses stark in Mitleidenschaft ziehen.

Wie wirkt nun aber der Brennereibetrieb auf den Bodenwert der Brennereiwirtschaften im ganzen und den Wert des Ackerlandes im besonderen ein? Hier ist zunächst hervorzuheben, daß die Brennerei die Reinerträge landwirtschaftlicher Betriebe um so mehr steigert, je leichter der Boden, je schlechter das Wiesenverhältnis und besonders je ungünstiger die wirtschaftliche Lage der Güter für Kartoffelverwertung ist. Dort z. B., wo man Speisekartoffeln regelmäßig für den Preis von 2,50 Mk. verkaufen kann, ist die Reinertragssteigerung, die eine Brennerei bringt, naturgemäß viel geringer als dort, wo man alle geernteten Kartoffeln verfüttern muß. Im ersteren Falle kann man auch ohne Brennerei schon erheblichen Kartoffelbau und diesen mit nennenswertem Nutzen treiben, im letztgenannten Falle nicht. Hier werden erst durch die Brennerei ähnliche Verhältnisse geschaffen.

Solange nun das Brennereigewerbe der freien Konkurrenz unterliegt, kann die Errichtung einer Brennerei immer nur eine Wertsteigerung bedingen, die sich in den Inventarbeständen, insbesondere in dem Inventar der Brennerei selbst, ausdrückt, sofern man Güter mit gleichem Boden, in gleicher Lage, aber ohne Brennerei in Vergleich stellt. Die Brennereigüter können hier allerdings beim Reinertrage einen Vorsprung vor den brennereilosen Gütern haben, der als höherer Inventarzins anzusprechen ist. Niemand wird aber unter gedachten Umständen den nackten Boden der Brennereigüter an sich, also ohne Feldinventar, höher bezahlen wollen als den gleichen Boden brennereiloser Güter. Nur das höhere Inventar bezahlt jeder gern, denn man braucht es sich dann nicht erst zu beschaffen.

Ganz anders, wenn man ein staatliches Kontingent oder Brennrecht voraussetzt, das nicht für jedes Gut gleicher Lage und Beschaffenheit in gleichem Umfange erlangbar ist. Ein solches Privileg knüpft sich an die Gesamtheit des Gutes, und der Wert dieses Privilegs muß sich beim Werte des nackten Bodens äußern, sofern man die Inventarbestände nur nach ihren Beschaffungskosten bewertet. Über das Maß der durch das Kontingent und Brennrecht bedingten Wertsteigerung haben wir im praktischen Teil Näheres auszuführen.

13. Über den Einfluß der Trink- und Tränkwasserverhältnisse und anderer Besonderheiten auf den Wert des Bodens und der Landgüter.

Jeder landwirtschaftliche Betrieb hat, wie nicht genug betont werden kann, den Charakter eines organischen Ganzen, dessen einzelne

Teile wie das Räderwerk einer Maschine ineinandergreifen und miteinander arbeiten müssen, wenn der Organismus zu höchster Leistung befähigt werden soll. Ein Teil zieht also den anderen in Mitleidenschaft, und Mängel an ihm müssen mindestens die Leistungsfähigkeit des Ganzen herabsetzen. Bislang ist nun stets nur vom Boden und den Inventarbeständen als denjenigen Teilen die Rede gewesen, deren Vorhandensein in zweckmäßigem Verhältnis unter richtiger Leitung allein schon den Erfolg in der Landwirtschaft verbürgen. Es ist das jedoch nur bedingungsweise zutreffend. Man kann sich einen landwirtschaftlichen Betrieb denken, der einen für das Pflanzenwachstum außerordentlich günstigen Boden aufweist, dessen Inventarbestände ebenfalls normale sind, der dennoch aber einen ganz geringen Wert hat. Stellt sich z. B. heraus, daß Diphtheritis, Malaria oder andere Krankheiten die Bewohner regelmäßig dezimieren, oder daß Milzbrand, Schweinepest oder andere Viehseuchen ungewöhnlich oft auftreten, ohne daß man die Ursachen hierfür herausfinden und beseitigen kann, so ist der betreffende Betrieb geringwertig. Eventuell kann sein Wert sich auf den Wert derjenigen Gegenstände beschränken, die man ohne Gefahr für Gesundheit und Leben von Menschen und Tieren glaubt fortschaffen zu können.

Ähnlich ist die Sachlage, wenn es an Trink- und Tränkwasser fehlt. Solange man diese Kalamität nicht zu beseitigen weiß, ist der Wert des Bodens ein geringer und um so geringer, je größer die Kosten der Beschaffung dieses Wassers von außerhalb sind. Eventuell sinkt der Wert einer Bodenfläche bis auf den Nullpunkt herab.

Existiert in einem isoliert gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe nur eine einzige Wasserquelle, ist ferner keine Möglichkeit vorhanden, in einer erträglichen Entfernung neue Bezugsquellen für Wasser zu beschaffen, so steht und fällt der ganze Wert des Betriebes mit dieser einen Quelle. Ich erinnere hier nur an die Verhältnisse in Südwestafrika, wo weite Landstrecken infolge Wassermangels wertlos sind, und wo andererseits durch Erschließung neuer Wasseradern plötzlich erhebliche Bodenwerte mit dem Wasser erstehen. Nur graduell verschieden hiervon sind aber die Verhältnisse bei uns. Fehlt es auf einem Gute in Deutschland an Trink- und Tränkwasser, ohne daß man die Beschaffungsmöglichkeiten übersehen kann, so wird z. B. der Ankauf eines solchen Gutes zum Hazardspiel, es sei denn, daß man so große Kosten dabei mit in Anschlag bringt, daß man mit Hilfe derselben unter allen Umständen ausreichend Wasser guter Qualität beschaffen kann.

Ähnlich ist die Sachlage, wenn man nicht den ganzen Betrieb, sondern einelne Teile desselben ins Auge faßt, so z. B. die technischen Nebengewerbe. Eine Stärkefabrik ist wertlos, wenn man nicht aus-

reichende Mengen guten Wassers ohne zu große Kosten beschaffen kann. Mehr als eine Stärkefabrik hat man schon erbaut und dann wieder stehen lassen müssen, weil man in bezug auf die Prüfung der Wasserverhältnisse nicht vorsichtig genug zu Werke gegangen war. Schon die Gefahr, daß ein Tiefbrunnen mitten in der Brennereikampagne versagt, muß den Wert eines Brennereigutes mindern, wenn dasselbe auf dessen Wasser ausschließlich angewiesen ist und man nicht Gewißheit hat, daß sich weitere Tiefbrunnen anlegen lassen. Auch wenn letzteres aber feststeht, müssen die Kosten solcher weiteren Anlagen bei einer Taxe mit in Betracht kommen. Man muß also bei einer Taxe sehr auf die Wasserverhältnisse achten. Gewöhnlich deutet schon eine für den Betrieb sonst unzweckmäßige Hoflage auf Schwierigkeiten der Wasserverhältnisse hin. Namentlich alte Hoflagen sind lediglich den Wasserverhältnissen entsprechend gewählt. Erst die moderne Brunnentechnik hat den Landwirt diesbezüglich freier gestellt.

Eine Reihe von anderen Momenten, die ebenfalls Einfluß auf den Wert von Grundstücken oder Landgütern hat, läßt sich unter dem Begriff Nachbarschaft zusammenfassen. Eine solche kann zunächst dem landwirtschaftlichen Betriebe in technischer Beziehung sehr nachteilig sein. Ich erinnere diesbezüglich an das, was in dem Kapitel über Wildschadentaxe gesagt ist. Schlimmer ist eine Nachbarschaft, wenn sie einem Ungeziefer hegt. Besitzt man z. B. Felder, die eine lange Grenze an einem Walde haben, in dem Kaninchen in großer Zahl hausen, so kann man die Landwirtschaft daselbst nur aufgeben. Das Vertilgungsrecht auf eigenem Grund und Boden nützt einem wenig, weil man der Tiere hier nicht habhaft werden kann. In ihren Röhren im nachbarlichen Walde darf man sie aber nicht vertilgen. Abzäunen kostet viel Geld und ist obendrein nur halbe Maßregel, weil die Kaninchen unten durch wühlen. Mir ist eine Gemeinde im Rheinlande bekannt, welcher der Besitzer des benachbarten Waldes ein Grundstück nach dem anderen abkauft, weil die Kaninchen jede vorteilhafte Kultur dort unmöglich gemacht. Der Waldbesitzer forstet das angekaufte Land alsdann bald auf, schiebt damit die Kaninchenplage immer weiter in das Gemeindeland hinein, bis ihm eines Tages auch dessen Rest für billiges Geld zufallen wird. Ein erheblicher Teil dieser Gemeinde ist aus genanntem Grunde heute schon nach Amerika ausgewandert. Ähnlich so kann die Nachbarschaft eines übergroßen Krähenhorstes wirken, die jede Kultur von Mais unmöglich und jede Kultur von Weizen mindestens stark beeinträchtigen kann; dies namentlich dann, wenn man gezwungen ist, relativ früh zu säen, früher als die Umgegend. Die ersten Saaten werden dann so heimgesucht, daß sie selbst durch Scheuchen bei Tage und bei Nacht nicht zu retten sind.

In Gegenden, in denen Maikäferplagen häufig sind, können Eichenwälder und Buchenwälder eine üble Nachbarschaft abgeben. In Schlesien ist mir ein Gut bekannt, auf dem kein Besitzer im Sommer wohnen bleibt, weil die Mückenplage infolge naher Odersümpfe unerträglich ist.

Ein Viehhändler, welcher in einem größeren Dorfe der Provinz Brandenburg wohnte, in dem sich auch ein Gutshof befindet, ist Ursache gewesen, daß der Besitzer des Gutes in drei Jahren dreimal die Maul- und Klauenseuche in seiner Milchviehherde hatte und daran wirtschaftlich zugrunde ging.

Die Nachbarschaft eines Braunkohlenwerkes und einer Glashütte hat einen anderen mir bekannten Landwirt von Haus und Hof getrieben, einerseits, weil er keine ordentliche Leute dort mehr halten konnte, andrerseits, weil er sich und seine Familie nicht mehr sicher genug fühlte.

Alle solche Besonderheiten müssen bei der Taxation von Landgütern oder einzelnen Grundstücken Berücksichtigung finden, sofern eine solche zu genügend zutreffenden Ergebnissen führen soll. Bei der Frage des Verhältnisses zwischen Ertrag und Gutswert werden wir Gelegenheit haben, auf ähnliche Dinge näher einzugehen. Hier genügen die angeführten Beispiele, um aus denselben wieder zu allgemeingültigen Schlüssen für die Lehre vom Entstehen, Wachsen und Vorgehen der Bodenwerte zu gelangen. Der wichtigste derselben ist aber folgender: Im allgemeinen sind mit dem Begriff des landwirtschaftlichen Kulturbodens eine Reihe von Eigenschaften verbunden, die zu seiner Benutzung als solchem unbedingt erforderlich sind, so die Beschaffbarkeit von genügend gutem Trink- und Tränkwasser, das Fehlen der Gesundheit von Menschen und Vieh besonders bedrohender Einflüsse u. a. m. Alle diese Momente geben, wo sie gewährleistet sind, dem Boden noch keinen privatwirtschaftlichen Wert, wohl aber kann ihr Mangel das Entstehen solcher Werte unmöglich machen oder verlangsamen. Die Sachlage ist ähnlich wie mit der Luft. Gute reine Luft ist unbedingtes Attribut eines jeden guten Baugrundes. Sie allein gibt aber einer Bodenfläche noch keine Bauterrainqualität, wohl aber verhindert ein Mangel an guter Luft die Entstehung von Baugrund oder verlangsamt doch die Entwickelung der Bodenpreise dort, wo sonst die Bedingungen für eine solche gegeben sind.

Weitaus der Mehrzahl der für die landwirtschaftliche Kultur in Frage kommenden Bodenflächen fehlt es, sofern Bodensubstanz und Klima geeignet erscheinen, auch nicht an Trinkwasser, Tränkwasser, und außerdem weisen diese Flächen in unserem gemäßigten Klima gewöhnlich auch normale gesundheitliche Lebensbedingungen für Mensch und Haustier auf. Diese Momente werden deshalb in der Regel als

selbstverständliche Beigabe des Kulturbodens angesehen, und das mit Recht. Sie haben daher auch keinen Einfluß auf die Entwickelung der Bodenwerte, solange es an ihnen nicht mangelt. Ganz anders aber wird die Sachlage, wenn ein solcher Mangel ausnahmsweise gegeben ist. Dann fehlt eben eine derjenigen Voraussetzungen, die man für eine normale Entwicklung der Bodenwerte machen muß, und man hat nun genau zu untersuchen, wie weit diese Entwickelung durch die in Rede stehenden Mängel nachteilig beeinflußt ist.

In den Tropen und Subtropen ist die Sache allerdings oft gänzlich anders. Hier sind die gesundheitlichen Verhältnisse und Trinkwasserverhältnisse es meistens in erster Linie, welche die privatwirtschaftlichen Werte des Bodens bedingen, denn hier sind weite Bodenflächen vorhanden, die zwar dem Pflanzenwuchs sehr zuträglich sind, aber für den Menschen ein mörderisches Klima aufweisen, und nur ausnahmsweise vereinigen sich günstigste Lebensbedingungen für Mensch und Pflanze. Hier hat man demnach auch bei der Bodentaxation in erster Linie nach den in Rede stehenden Momenten zu fragen. Dabei sind wieder nicht nur die augenblicklichen Verhältnisse in Betracht zu ziehen, sondern auch die Möglichkeiten, durch Aufwand von Arbeit und Kapital eventuell günstigere Bedingungen herbeizuführen. Hier gehören alsdann die Kosten sanitärer Verbesserungen eventuell zu den Hauptanlagekosten landwirtschaftlicher Unternehmungen. Ich erinnere diesbezüglich an die Entwässerungsanlagen in den pontinischen Sümpfen, an die Eukalyptuspflanzungen daselbst und in anderen Sumpfgegenden Italiens.

14. Über die Kreditwürdigkeit der Landgüter und das Verhältnis zwischen vollem Gutswerte und Sicherheitswerte derselben.

Man unterscheidet bekanntlich in der Landwirtschaft und Volkswirtschaft verschiedene Formen des Kredites, so zunächst den Personalkredit, der sich in erster Linie auf bekannte Tüchtigkeit des Kreditnehmers stützt und den Realkredit, der den realen Besitz des Kreditnehmers als Grundlage hat. Beim Realkredit hat man wieder zu unterscheiden zwischen einem kündbaren und einem unkündbaren. Beim unkündbaren Realkredit muß man wieder zwischen einem der Zwangsamortisation unterliegenden und einem ihr nicht unterliegenden unterscheiden und beim kündbaren Realkredite zwischen einem kurzfristig und einem langfristig kündbaren. Auch der Personalkredit kann sehr verschieden lang befristet, in sehr verschiedenen Zeiträumen kündbar sein.

Bei der Beleihung der Landgüter oder Liegenschaften haben wir

es nun vorwiegend mit der Frage zu tun, wie weit dieselben eine Unterlage für den Realkredit überhaupt und für den langbefristeten oder unkündbarem Hypothekarkredit im besonderen gewähren können und dürfen. Von beiden Fragen ist aber wiederum die letzte die wichtigste. Gewöhnlich bezeichnet man diejenige Geldsumme, welche man ohne sichtbare und besondere Gefahr von Verlusten auf ein Landgut in Form des unkündbaren Hypothekarkredites als Darlehn gewähren kann, als den „Sicherheitswert“ dieses Gutes und die Feststellung desselben als Sicherheitstaxe. Der Sicherheitswert umfaßt stets nur einen bestimmten Anteil am vollen Gutswerte, und zwar einen wechselnden Anteil, wie wir gleich näher sehen werden.

Die Bezeichnung „Sicherheitswert“ ist nur eine unvollkommene. Eine absolute Sicherheit für irgendeine Kapitalanlage gibt es nicht. Keinerlei Kapitalanlage ist z. B. gegen Verluste durch außerordentliche Naturereignisse, gegen eine sogenannte vis major großen Stils ganz gesichert. Das gleiche trifft für Verluste zu, die durch einen allgemeinen Rückgang der ganzen volkswirtschaftlichen Verhältnisse eines Landes bedingt werden. Auch die sichersten Staatspapiere weisen zu Kriegszeiten oder zu Zeiten verheerender Seuchen empfindliche Kursverluste auf. Aufgabe der Sicherheitstaxe eines Landgutes kann daher nur sein, festzustellen, wie viel Geldkapital sich in demselben etwa mit gleicher Sicherheit wie in den sichersten Staatspapieren anlegen läßt.

Besonders wichtig für unsere Betrachtungen ist nun aber die erwähnte Tatsache, daß der Sicherheitswert und der volle Gutswert der Landgüter einen wechselnden Abstand voneinander aufweisen, in einem wechselnden Verhältnisse zueinander stehen. Es hat das seinen Grund darin, daß die verschiedenen ein Landgut zusammensetzenden Kapitalien teils sehr verschieden vergänglich, teils sehr verschieden beweglich sind. Am stabilsten ist der nackte Grund und Boden, viel vergänglicher schon sind die Gebäude, und am vergänglichsten sind das bewegliche Inventar und die Vorräte. Beim Grund und Boden sind weiter zwei verschiedene wertgebende Teile zu unterscheiden, nämlich das Feldinventar und der durch relative Gunst der wirtschaftlichen Lage und natürliche Güte oder dauernde Meliorationsanlagen bedingte Wert des Bodens ohne Feldinventar, also ohne Ackerarbeit, Dünger, Saat usw., welchen wir den „dauernden Bodenwertanteil“ genannt haben. Nur dieser dauernde Bodenwertanteil hat einen großen Grad von Unzerstörbarkeit und damit Sicherheit für die Kapitalinvestierungen, einen so hohen Grad, wie kein anderer Gutsbestandteil; während dagegen das Feldinventar sehr vergänglich und damit sehr gefährdet ist.

Je nachdem nun von dem gesamten Gutswerte ein relativ großer

oder ein relativ geringer Anteil auf den dauernden Bodenwertanteil und die Gebäude einerseits und auf das bewegliche und Vorratsinventar andererseits entfällt, muß auch der Anteil des Sicherheitswertes am vollen Gutswerte ein verschiedener sein.

Nächst dem dauernden Bodenwertanteil sind es nämlich in erster Linie die Gebäude, welche in ihrem Bestande am gesichertsten sind, dies wenigstens dann, wenn sie gegen Feuerschaden versichert werden, was ja heute bei uns allgemein geschieht und zum Teil von den Gelddarleihern ausdrücklich unter Kontrolle gestellt wird. Wenigstens sind die Gebäude viel gesicherter in ihrem Bestande als Feldinventar und bewegliches Inventar. Das Feldinventar kann in so kurzen Zeiträumen derart vernachlässigt werden, daß nicht viel mehr davon übrigbleibt. Das bewegliche Inventar ist ebenfalls mancherlei Fährlichkeiten ausgesetzt und kann vor allen Dingen in böswilliger Absicht schnell vom Gute fortgeschafft und verkauft werden. Beleihungswürdig sind daher in der Landwirtschaft für den unkündbaren Liegenschaftskredit nur der dauernde Bodenwertanteil und das Gebäudekapital, und zwar ersterer in seiner vollen Höhe, letzteres nur zum Teil. Daß letzteres richtig ist, erhellt ohne weiteres, wenn man an das allmähliche Baufälligwerden vieler Gebäude denkt, ferner an die Tatsache, daß dieses Baufälligwerden durch mangelhafte Unterhaltung der Gebäude, namentlich der Dächer, außerordentlich beschleunigt wird, eine Kontrolle über diese Unterhaltung aber seitens des Gelddarleihers meistens nicht ausgeübt werden kann. Je nach der Bauart und je nach dem Bauzustande wird allerdings der Grad der Beleihbarkeit der Gebäude ein verschiedener sein. Massive und dazu noch gewölbte und fest bedachte Gebäude werden einen hohen derartigen Grad erreichen, Fachwerksgebäude oder Schuppen ohne Fundament einen sehr viel geringeren Grad. Erwägt man andererseits, daß die Dauer der Baulichkeiten eines Wirtschaftshofes bei den verschiedenen zu ihm gehörenden Gebäuden meistens eine sehr verschiedene ist, mithin auch die Zeit der Erneuerung und die der größten Reparaturen sehr verschieden fällt, so ergibt sich, daß es immerhin größere Zeiträume sind, die selbst bei völliger Vernachlässigung der Unterhaltung vergehen, ehe das Gebäudekapital eines landwirtschaftlichen Betriebes als Ganzes betrachtet hohe Einbußen an seinem Werte erfährt, dies auch dann, wenn Fachwerkgebäude und andere leichtere Bauten vorherrschen. Demzufolge muß auch die Kreditwürdigkeit des Gebäudekapitals im Verhältnis zum beweglichen Inventar stets eine relativ hohe bleiben. Unterschiede in der Beleihungsgrenze des Gebäudekapitals verschiedener Güter dürfen je nach Bauart usw. natürlich nur dann gemacht werden, wenn die Beleihung auf Grund einer besonderen Taxe erfolgt; anderenfalls müssen die denkbar ungünstigsten Verhältnisse der Gebäude-

unterhaltung bei der Bemessung der Kreditwürdigkeit maßgebend bleiben.

Wie verhält sich nun aber im einzelnen der Anteil, den der dauernde Bodenwert und der Gebäudewert vom gesamten Gutswerte ausmacht? Der dauernde Bodenwert fehlt zunächst auf einem Boden, der an der Grenze der Kulturwürdigkeit steht, ganz. Der ganze Gutswert setzt sich hier aus dem Werte der Gebäude, des beweglichen Inventars und des Feldinventars zusammen. Demnach leitet sich hier auch die ganze Kreditwürdigkeit eines Gutes von dem Gebäudekapital her. Der Anteil, den der Sicherheitswert am Gutswerte hat, weist hier also seinen weitesten Tiefstand auf.

Diese unterste Grenze, bei welcher ein dauernder Bodenwertanteil völlig fehlt, wird allerdings bei uns in Deutschland deshalb nicht erreicht, weil die landwirtschaftliche Benutzungsweise des Bodens nicht bis zu den geringsten überhaupt kulturwürdigen Bodenarten hinabreicht, sondern die forstwirtschaftliche Nutzung die erstere dort ablöst, wo sie anfängt rentabler zu werden. Im allgemeinen kann man deshalb als unterste Grenze des dauernden Bodenwertes bei uns eine Höhe annehmen, welche durch die Preise des Forstbodens gleicher Güte bestimmt wird.

Diese unterste Grenze des dauernden Wertanteils landwirtschaftlich genutzter Böden liegt bei einer um so geringeren Qualität des Ackerlandes, je günstiger die wirtschaftliche Lage des Landgutes und je günstiger sein Wiesenverhältnis ist. Forstbodenpreis plus Sicherheitswertanteil des Gebäudekapitals machen hier also den Sicherheitswert des Landgutes, die Kreditwürdigkeit für unkündbaren oder langfristigen Hypothekarkredit aus. In allen anderen Fällen ergibt sich der Sicherheitswert eines Gutes aber aus dem Wert des nackten Bodens minus Wert des Feldinventars plus Sicherheitswertanteil der Gebäude.

Hierbei ist selbstredend Voraussetzung, daß bei Abschätzung des dauernden Bodenwertanteiles auch die Frage des dauernden Bestandes seiner Ertragsfähigkeit mit aufgerollt wird, also z. B. in Betracht gezogen wird, daß ein drainierter Boden größeren Fährlichkeiten ausgesetzt ist als ein gleich ertragsfähiger Boden, welcher nicht drainiert zu werden brauchte, weil die natürlichen Verhältnisse dies unnötig machten. Drainagen können völlig unbrauchbar werden, so daß die Ertragsfähigkeit sehr darunter leidet oder erhebliche Kapitalien aufgewandt werden müssen, um den Schaden wieder gut zu machen. Da der Wert des nackten Bodens ohne Feldinventar — wie früher gezeigt — absolut und im Verhältnis zu den übrigen Gutsbestandteilen um so mehr steigt, je günstiger die wirtschaftliche Lage der

Güter wird, so muß auch der Sicherheitswert in Prozenten des vollen Gutswertes um so mehr steigen, je günstiger die wirtschaftliche Lage ausfällt.

Auch die Betriebsgröße ist nicht ohne Einfluß auf den Anteil, den der Sicherheitswert vom Gutswerte ausmacht, und zwar ist dieser Anteil um so kleiner, je kleiner die Betriebe werden. Der gesamte Gutswert steigt pro Hektar betrachtet — wie früher nachgewiesen wurde — allerdings mit sinkender Betriebsgröße; letztgenannte Steigerung ist aber, wie dort ebenfalls gezeigt wurde, in erster Linie auf ein relativ umfangreiches Gebäudekapital zurückzuführen, demgegenüber das Bodenkapital zurücktritt. Damit Hand in Hand gehend muß dann der Anteil des Sicherheitswertes am Gutswerte fallen.

Man kann das Gesagte dahin zusammenfassen, daß zwar das Vorhandensein eines Gutswertes erste Voraussetzung des Liegenschaftskredites und damit der Kredittaxen der Landgüter sein muß, daß aber die Kreditwürdigkeit derselben mit diesem Gutswerte nicht parallel läuft. Es spricht vielmehr die Frage mit, ob große Anteile der Ertragsobjekte leicht devastierbar sind; wie weit und wie schnell die Güter daher in Unglückszeiten oder bei schlechter Wirtschaftsweise verwahrlosen können. Je größer diese Devastierbarkeit ist, desto geringer ist die Kreditwürdigkeit für langfristigen Kredit und damit der Sicherheitswert im Vergleich zum vollen Gutswerte.

Als Beispiel kann ein Vergleich zweier Güter mit einem vollen Gutswerte von 200 000 Mark dienen. Das Gut A, in der Magdeburger Börde gelegen, soll 260 Morgen groß sein, ein Gebäudekapital von 36 000 Mark und ein bewegliches Inventarkapital von 24 000 Mark besitzen. Das zweite Gut B soll in der Mark Brandenburg gelegen und 800 Morgen groß sein, ein Gebäudekapital von 44 000 Mark und ein bewegliches Inventarkapital von 34 000 Mark besitzen.

Solange beide Güter in ruhigen Zeiten gut bewirtschaftet werden, können beide die gleichen Schuldenzinsen zahlen, nur mit dem einzigen Unterschiede, daß bei Gut A die Erträge geringeren Schwankungen ausgesetzt sind und daher auch die Schuldenzinsen sicherer eingehen werden. In Zeiten eines allgemeinen Niederganges ist aber von den Werten des Gutes B unter Umständen bald nicht viel übrig, weil das Feldinventar der großen Ackerflächen den größten Teil des Bodenwertes ausmacht, während bei Gut A selbst in sehr schlimmen Zeiten der Boden relativ hohen Wert behalten muß.

Die Kreditbemessung der Landgüter muß sich deshalb mit danach richten, welcher Betrag bei einem eventuellen Zwangsverkaufe sicher einzutreiben ist.

Schließlich ist aus dem Gesagten noch ein weiterer wichtiger Schluß zu ziehen, nämlich der, daß die Formen des Bodenkredites,

welche als die jeweilig zweckmäßigsten anzusehen sind, in der Landwirtschaft nicht unter allen Verhältnissen die gleichen sind. So sehr auch der langfristige oder unkündbare Hypothekarkredit mit der Devastierbarkeit der Landgüter rechnen muß, so wenig ist das in gleichem Maße bei kündbaren Darlehen der Fall. Namentlich dort, wo die Kündigungsfrist so kurz bemessen werden kann, daß bei beginnendem Verfall eines Gutes einer weiteren Verwahrlosung durch Kündigung und eventuelles Treiben zur Zwangsversteigerung vorgebeugt werden kann, ist das Maß des zulässigen kurzfristigen Kredites ein erheblich höheres, als das des langfristigen. Besonders die Gebäude, deren Verfall immerhin längere Fristen einer schlechten Unterhaltung voraussetzt, begründen eine solche höhere Kreditwürdigkeit für kündbaren Hypothekarkredit. In zweiter Reihe stehen dann gewisse Anteile des Feldinventars, das wenigstens nicht plötzlich vom Boden getrennt werden kann. Allerdings ist der Bestand an Feldinventar nach der Ernte nur gering, so daß sich ein Gut dann ziemlich radikal ausräumen läßt. Andererseits kann man die vorhandenen Wege, Gräben u. a. m. nicht plötzlich verfallen lassen.

Demnach wird man sagen können, daß in letzter Linie dem gleichen vollen Gutswerte annähernd die gleiche Kreditwürdigkeit gegenüber steht, daß aber die Form des zulässigen Kredites, oder besser das gegenseitige Verhältnis der in den verschiedenen Kreditformen zu gewährenden Darlehne, sich mit dem Charakter der verschiedenen landwirtschaftlichen Betriebe ändert. Je größer der Sicherheitswert in Prozenten des vollen Gutswertes ist, desto größer ist auch das Maß des zulässigen langfristigen und unkündbaren Hypothekarkredites, desto weniger wird man also kurzfristigen Hypothekarkredit in Anspruch zu nehmen brauchen. Der langbefristete Hypothekarkredit muß demnach auch eine um so weitgehendere Ergänzung durch kürzer- und kurzbefristeten Kredit erfahren, je geringer der Anteil des Sicherheitswertes am vollen Gutswerte ist. Daher kommt es auch, daß z. B. die landschaftlichen Kreditinstitute mit ihren unkündbaren Pfandbriefdarlehen die Kreditbedürftigkeit der Güter mit geringem Boden und besonders die Kreditbedürftigkeit des Kleingrundbesitzes in der Regel allein nicht annähernd befriedigen können.

Demnach ist auch eine Monopolisierung des gesamten Agrarkredites in den Landschaften weder wünschenswert noch erreichbar.

Es zeigen die obigen Ausführungen zugleich, wie auch eine zweckmäßige Organisation des Agrarkredites nur möglich ist, wenn neben anderem klare Grundsätze auf dem Gebiete der landwirtschaftlichen Taxationslehre ihr die Wege weisen.

Noch auf eine andere Seite der Sache, die schon kurz berührt ist, muß hier aber eingegangen werden. Oben wurde schon hervorgehoben, daß der Anteil des Sicherheitswertes am vollen Gutswerte um so geringer ist, je ungünstiger die wirtschaftliche Lage der Güter ausfällt. Mit zunehmender Ungunst der wirtschaftlichen Lage steigt demnach der Anteil der Inventarwerte am vollen Gutswerte, bis schließlich der ganze Gutswert nur noch durch Inventarwerte, einschließlich Feldinventar repräsentiert wird. Für langfristigen Hypothekarkredit bieten alsdann nur mehr die Gebäude eine beschränkte Sicherheit. Hierbei fällt aber in die Wagschale, daß mit abnehmender Gunst der wirtschaftlichen Lage auch die Bauart der Gebäude eine immer vergänglichere und weniger luxuriöse wird. Das trifft nicht nur für die Wohngebäude zu, sondern auch für Viehstallungen, Scheunen u. a. m. An Stelle der Massivbauten treten Fachwerkbauten, an ihre Stelle später Lehmhäuser und Blockhäuser, an Stelle der harten Bedachungen werden Schindel- und Strohdächer benutzt u. a. m. Damit verliert auch die gleiche in Gebäuden investierte Geldsumme an Kreditwürdigkeit für langfristigen Hypothekarkredit. Es kommt hinzu, daß die Feuersgefahr im allgemeinen um so größer und das Feuerlöschwesen um so geringer ausgebildet ist, je mehr das Gesagte zutrifft. Schließlich ist auch die Gewähr für regelmäßige Bezahlung der Feuerversicherungsprämien um so geringer, je unentwickelter die ganzen volkswirtschaftlichen Verhältnisse sind. Würde man unter solchen Verhältnissen den Begriff des Sicherheitswertes genau so wie unter hochentwickelten volkswirtschaftlichen Bedingungen fassen, so würde für den langfristigen Hypothekarkredit wenig Raum bleiben. Um dennoch diese Form des Kredites hier den Landwirten in nennenswertem Umfange zugänglich machen zu können, braucht man in der Regel das Aushilfsmittel höherer Zinsen und Amortisationsbeträge für die gewährten Hypothekardarlehne. Die höheren Zinsen müssen die Hypothekeninstitute dann bei etwaigen Ausfällen schadlos halten und die schneller anwachsenden Amortisationsfonds das Risiko schneller vermindern. Weil alle in der Landwirtschaft investierten Kapitalien um so unsicherer stehen, je unentwickelter die volkswirtschaftlichen Verhältnisse liegen, deshalb müssen auch die für sie zu verlangenden Zinsen um so höher sein, je mehr das zutrifft. Was aber für den langfristigen Hypothekarkredit zutrifft, das muß naturgemäß erst recht und in erhöhtem Maße für den kurzfristigen Realkredit und am meisten für den Personalkredit richtig sein. Die an sich vergänglicheren Gutsbestandteile zeigen diese größere Vergänglichkeit und Gefährdung in progressiv fortschreitendem Maße, sofern wir uns aus hochkultivierten in niedriger entwickelte Gegenden begeben. Es kombiniert sich diese Gefährdung und das daraus

resultierende erhöhte Zinsensoll mit dem früher erörterten Steigen der Preise aller käuflichen Produktionsmittel der Landwirtschaft und Sinken aller Preise der erzeugten landwirtschaftlichen Produkte. Alle die Fährlichkeiten der Landwirtschaft, die wir früher für extensive Gegenden kennen gelernt haben, äußern sich eben bei den Kapitalzinsen, welche man für die in der Landwirtschaft solcher Gegenden angelegten Kapitalien rechnen muß.

Wenn man völlige Klarheit über die Wertverhältnisse in der Landwirtschaft gewinnen will, ist es daher unerläßlich, sich die Beziehungen zwischen Zinsfuß und Wert der Landgüter im allgemeinen sowie der einzelnen Inventarbestände und des Bodens im besonderen klarzumachen, was wir im nächsten Abschnitte tun wollen.

15. Über die Beziehungen zwischen der Höhe des Zinsfußes zu den Guts- und Sicherheitswerten der Landgüter.

Wie wir früher gesehen haben, sind die gleichen käuflichen Produktionsmittel des Landwirtes loko Gut um so billiger, je günstiger die wirtschaftliche Lage ist. Der gleiche Pflug, die gleiche Dreschmaschine kosten ceteris paribus loco Gut um so weniger, je näher ein Gut den Zentren der industriellen Tätigkeit liegt. Umgekehrt ist das mit Hilfe des gleichen Pfluges gewonnene Getreide loco Gut um so besser verwertbar und damit um so wertvoller, je günstiger die wirtschaftliche Lage ist. Setzt man nun den gleichen Aufwand, d. h. die gleiche Betriebsintensität für alle käuflichen Produktionsmittel voraus, und rechnet auch mit einem gleichen Anteil der Ernte, welcher zur Entlöhnung der Lohnarbeiten nötig ist, so muß sich notwendigerweise der Aufwand um so höher verzinsen, je günstiger die wirtschaftliche Lage eines Gutes wird. Man macht sich das am besten klar, wenn man sich ein bestimmtes Gut ohne irgendwelche Änderung aus einer extensiven allmählich in immer intensivere Gegenden geschoben denkt. Der Preis aller käuflichen Produktionsmittel sinkt dann, und die Verwertbarkeit aller Produkte steigt dann offenkundig. Kommt man aber mit demselben Anteil der Ernte nach wie vor aus, um die Lohnarbeiter zu entlohnen, so müssen notwendigerweise die für alle aufgewandten käuflichen Produktionsmittel herausgewirtschafteten Zinsen steigen. Setzt man nun weiter voraus, daß der Zinsfuß, den ein Landwirt für die gleiche Geldsumme zahlen muß, auf der ganzen Linie gleich ist, so muß mit Ausnahme der ungünstigsten Lage notwendigerweise ein Zinsenüberschuß bleiben, der um so größer ist, je günstiger die wirtschaftliche Lage wird. Dieser Zinsenüberschuß muß mit zunehmender Gunst

der wirtschaftlichen Lage noch mehr wachsen, wenn man nicht den gleichen, sondern einen mit wachsender Gunst der wirtschaftlichen Lage fallenden Zinsfuß voraussetzt. Der Landwirt kann in günstigen wirtschaftlichen Lagen dann nicht nur seinen Pflug zu einem billigen Preise kaufen, sondern er zahlt dann auch für das Geld, das er sich für diesen Ankauf leiht, obendrein weniger Zinsen.

Der Zinsenüberschuß aber, den der Landwirt für alle aufgewandten Kapitalien gegenüber den von ihm zu zahlenden und für sein eigenes Kapital zu rechnenden Zinsen aus einem Gute im Durchschnitt der Jahre herauswirtschaften kann, wird kapitalisiert und gibt den Bodenpreis. Bodenpreis ist also nichts als kapitalisierter Kapitalzinsenüberschuß und Grundrente nichts als Kapitalzinsenüberschuß. Diese ganzen Lehren ergeben sich ohne weiteres aus unseren früheren Betrachtungen über die Wertentstehung des Bodens, sie sind nichts als dieselbe Lehre, etwas anders ausgedrückt, auf das Zinsproblem zugeschnitten.

Bleiben wir nun aber noch bei unserem Beispiel des aus einer extensiven Gegend allmählich in immer intensivere Gegenden geschobenen Gutes. In Wirklichkeit kann das zuerst geübte Betriebssystem nicht beibehalten werden, wenn der höchste Nutzen aus dem Betrieb gewonnen werden soll. Werden dieselben Produktionsmittel immer billiger, wird das Getreide, das mit ihrer Hilfe gewonnen wird, immer hochwertiger, weil höher verwertbar, so muß die Menge, welche man von den gleichen käuflichen Produktionsmitteln auf derselben Bodenfläche anwenden kann, um so mehr wachsen, je günstiger die wirtschaftliche Lage wird, in welche man sich das Gut geschoben denkt. Es ist das richtig nach Maßgabe des Gesetzes vom abnehmenden Bodenertrage, nach welchem die Einheit des gleichen stofflichen Aufwandes einen um so geringeren Naturalrohertrag, d. h. eine um so geringere Erntemasse bringt, je mehr der Naturalaufwand auf derselben Bodenfläche wächst. Ein Pflug liefert bis zu einer weitgezogenen Grenze um so mehr Weizen, je flacher man pflügt und je größer die mit ihm gepflügte Fläche demnach sein kann. Wo also viel Boden auf einen Pflug entfällt, liefert letzterer einen größeren Naturalrohertrag als dort, wo man infolge Bodenmangel tief und oft pflügt. Die Zahl der Pflüge aber, die man auf einer gegebenen Bodenfläche mit Vorteil anwenden kann, ist je nach der erreichten Entwickelungsstufe verschieden, weil die Ausnutzbarkeit des einzelnen Pfluges mit wachsender Zahl der auf gleicher Bodenfläche angewandten Pflüge abnimmt. Hat man nur einen Pflug, so wird derselbe auf einer gegebenen Bodenfläche intensiver ausgenutzt, als wenn man dort deren zwei besitzt. Der dritte kann vielleicht nur noch zeitweilig beschäftigt werden, der vierte nur in der arbeitsreichsten Zeit oder

als Ersatz, wenn einer der anderen reparaturbedürftig ist. Aber die Zahl der Pflüge, die man in demselben Betriebe gebrauchen kann, wächst, wenn diese selbst billiger und die mit ihrer Hilfe gewonnenen Produkte teurer werden. Man kann dann mit Vorteil immer tiefer und häufiger pflügen, man kann Weideland in Ackerland umwandeln u. a. m. Geradeso ist es aber mit anderen käuflichen Produktionsmitteln. Was uns hier nun besonders interessiert, ist die Tatsache, daß jedes Mehr an Naturalaufwand — auf derselben Bodenfläche angewendet — sich in einer gegebenen wirtschaftlichen Lage mit abfallendem Ertrage auch abfallend verzinst. Man darf den Aufwand also nur soweit treiben, daß die letzten Aufwandseinheiten sich durch den Ertrag noch gerade so hoch verzinsen, daß der Landwirt damit die Geldzinsen zahlen kann, die er für diese Einheiten zu tragen hat[1]). Je höher also der Geldzins steht, desto niedriger ist die unter sonst gleichen Verhältnissen in der Landwirtschaft zulässige Betriebsintensität. Faktisch wächst nun der Geldzins mit wachsender Ungunst der wirtschaftlichen Lage, so daß die dort zulässige Betriebsintensität aus drei Gründen zurückgeht, nämlich sinkenden Produktenpreisen, steigenden Preisen aller käuflichen Produktionsmittel und steigenden Kosten der Geldbeschaffung für den Ankauf einer gleichen Menge der letzteren. Aus allen drei Gründen fällt also auch der gesamte Zinsenüberschuß, den der Landwirt für seinen gesamten Naturalaufwand an käuflichen Produktionsmitteln gewinnen kann. Mit diesem Zinsenüberschuß zugleich sinkt dann der Bodenwert.

Aus unseren Betrachtungen ergibt sich weiter, daß die letzten rationell aufgewandten Kapitaleinheiten in allen wirtschaftlichen Lagen einen Ertrag bringen müssen, der den zu zahlenden Geldzinsen gleich ist. Diese letzten Einheiten liefern also keinen Zinsenüberschuß, keinen Beitrag zur Bodenwertentstehung, keine Grundrente, sondern nur eine Kapitalrente. Daher kommt es denn auch, daß dort, wo der gesamte Kapitalaufwand auf einer gegebenen Bodenfläche seine unterste Grenze erreicht, kein Bodenwert mehr existiert. Dies trifft zu nicht nur für die ungünstigsten wirtschaftlichen Lagen, sondern auch für die geringsten kultivierten Böden hoch entwickelter Gegenden. Hier gibt es nur einen Ertrag aller im Betriebe gemachten Aufwendungen,

---

[1]) In der Regel kommt hierbei der Zinsfuß des Personalkredites in Frage, da das letzte im Betriebe arbeitende Geldkapital meistens mit seiner Hilfe beschafft ist.

einen Ertrag, der dem vom Landwirte zu tragendem Geldzins gleich ist oder, praktisch ausgedrückt, um letzteren pendelt. Auf dem besseren Boden gleicher Lage wächst dann die für die gleichen Aufwendungen erzielbare Verzinsung, und neue Aufwandseinheiten mit fallender Verzinsung werden so lange rationell, bis die zu zahlenden Geldzinsen und der erzielbare Ertrag sich wieder decken.

Aus unseren Betrachtungen ergibt sich weiter, daß das Geldkapital in der Landwirtschaft das Bestreben haben muß, sich unter allen Landgütern gleicher wirtschaftlicher Lage zunächst denen zuzuwenden, welche bislang noch mit ihrem Aufwande rückständig waren; denn hier winken die höchsten Erträge und Zinsen. Weiter muß das Geldkapital das Streben haben, bei allen Gütern mit verschiedener wirtschaftlicher Lage eine mit der Gunst dieser Lage gleichmäßig ansteigende Betriebsintensität zu erreichen, soweit auch die Bodenbeschaffenheit als gleich vorausgesetzt wird. Transportverbilligungen, welche neue Bodenflächen den hoch entwickelten Gegenden wirtschaftlich näher bringen, müssen daher ein Abströmen des Kapitals nach diesen Gegenden zur Folge haben und damit den Zinsfuß in den hoch entwickelten Gegenden in die Höhe treiben und zugleich auf die dort zulässige Betriebsintensität drücken. In den neu erschlossenen Gegenden muß der Einfluß gerade der Umgekehrte sein. Noch mehr muß das Gesagte richtig sein, wenn in die neu erschlossenen Gegenden auch die menschlichen Arbeitskräfte abströmen [1]). Zuerst steigen dann die Arbeitslöhne in den hoch entwickelten Gegenden, damit steigt wieder die Nachfrage nach Kapitalgütern, welche die Handarbeit teilweise ersetzen können. Im Augenblick wenigstens muß das steigernd auf den Zinsfuß wirken, und zwar um so mehr, je größer die mit den käuflichen Produktionsmitteln erzielbare Arbeitsersparnis ist; denn je mehr dies zutrifft, desto größer muß die Nachfrage nach diesen unter sonst gleichen Verhältnissen ausfallen. Zins ist nämlich in letzter Linie nichts als das Äquivalent für gekaufte Arbeitsersparnis. Die gekauften Produktionsmittel sind die

---

[1]) Schon Joh. Heinr. v. Thünen hat diese Situation richtig erkannt, wenn er sie auch nicht auf den Zinsfuß bezieht. Er sagt in seinem Werke „Der isolierte Staat“, 3. Aufl., 2. Teil, II. Abt. S. 86 ff.: „Es werden die Bewohner der entfernten Gegend des Staates A (sobald die Landwirtschaft in diesem höhere Produktionskosten zu tragen hat) ihre Gebäude verfallen lassen, und wenn diese aufhören brauchbar zu sein, mit ihrem Vieh und der beweglichen Habe nach dem Staate Q (dem mit niedrigeren Produktionskosten) wandern ..... Die endliche Folge ist also die, daß der Staat A an Bevölkerung, Kapital- und Landrente ärmer geworden ist.“ Thünen kennt allerdings die wachsenden Vorteile volkswirtschaftlicher Arbeitsteilung nicht, darum bleibt sein Bild unvollkommen. In seinem isolierten Staate gibt es keine Entwickelung, darum geriet er auch mit seiner Erkenntnis ins Stocken.

stofflichen Träger der im gesamten volkswirtschaftlichen Arbeitsprozesse durch Arbeitsteilung erzielten Vorteile. Wer sich diese Vorteile zu Nutzen machen will, muß dafür einen Tribut zahlen, „den Zins“. Daher kommt es denn auch, daß die Zinshöhe in engstem Zusammenhange mit den Fortschritten der Technik steht. Würde morgen z. B. eine wirklich bei jedem Wetter und auf jedem Boden anwendbare Kartoffelerntemaschine erfunden, so würde die Nachfrage nach einer solchen eine ungeheure sein, weil die mit ihrer Hilfe erzielbare Arbeitsersparnis außerordentlich groß wäre. Selbst bei sehr hohem Zinsfuße würde jeder Landwirt, der das Geld zum Ankaufe nicht besäße, sich dieses Geld zu leihen suchen, um sich des genannten Vorteils teilhaftig zu machen. Das müßte steigernd auf die Nachfrage nach Geld und auf den Geldzins wirken, während es auf den Arbeitslohn auf dem Lande drückend, auf den Arbeitslohn in den Maschinenfabriken, also in den Städten treibend einwirken würde, und zwar so lange, bis durch Abwanderung der Arbeiter vom Lande zur Stadt und durch Anschaffung arbeitssparender Geräte, Maschinen, baulicher Einrichtungen in den landwirtschaftlichen Betrieben einerseits, sowie durch gesteigerte Leistungen in den ihrer Herstellung dienenden industriellen Betrieben andererseits wieder ein Ausgleich herbeigeführt wäre. Lohnhöhe und Zinshöhe stehen also in einem gewissen Abhängigkeitsverhältnisse zueinander. **Vereinen sich hohe Löhne mit einem sehr geringen Angebote von arbeitsparenden Geräten, Maschinen usw., wie es auf niederer Kulturstufe und in entlegenen Gegenden zutrifft, dann muß der Kapitalzins abnorm hoch sein.** Große Bodenflächen verlangen hier nach Ausnutzung; dem Menschen aber fehlt es dazu an der erforderlichen Unterstützung durch technische Hilfsmittel. Der Kapitalzins verschlingt hier den ganzen Bodenertrag. In diesen Verhältnissen findet die Höhe des antiken Zinsfußes zum großen Teile ebenso ihre Erklärung wie diejenige extensiver Gegenden, oder der hohe Zinsfuß nach kapitalzerstörenden Kriegen. Nach dem Dreißigjährigen Kriege war eine Maid, die ein Färsenkalb besaß, schon eine reiche Partie, denn in dem Kalb steckte die Anwartschaft, allmählich wieder zu einem Viehstapel zu kommen. Arbeitshände, Bodenflächen und Kenntnis arbeitsparender Geräte und Einrichtungen rufen die Nachfrage nach Kapitalgütern hervor. Viel Boden und wenig Arbeitskräfte bedingen große Kapitalnachfrage und bei geringem Kapitalangebote hohe Kapitalzinsen. Wenig Boden und viel Arbeitskräfte und ein relativ großer Kapitalvorrat bedingen das Umgekehrte. Allerdings kommen für die jeweilige Zinshöhe nebenher noch andere Momente in Frage, wie mangelhafte Rechtssicherheit, geringe Entwickelung des Versicherungswesens, fehlender Sparsinn und andere

Dinge, die Einfluß auf das größere oder geringere Angebot der tatsächlich vorhandenen Kapitalgüter ausüben.

Die Höhe des Zinsfußes aber ist stets das Ergebnis des Verhältnisses von Nachfrage und Angebot der Kapitalgüter, wobei Boden und Arbeitskräfte die Nachfrage, der Vorrat und die Bereitstellung der Kapitalgüter das Angebot bedingen.

Die Folgerungen, die sich für die landwirtschaftliche Taxationslehre aus allen diesen Dingen ergeben, sind nun aber nicht nur allgemeiner Natur, sondern betreffen insbesondere die jeweilige Kredithöhe der Landgüter in besonderer Weise. Es ist nämlich nicht nur der Bodenwert im allgemeinen, welcher mit der Zinshöhe im Zusammenhang steht, sondern der dauernde Bodenwertanteil im besonderen. Er ist es nämlich, welcher bei sinkendem Zinsfuße vornehmlich in die Höhe schnellt.

Da nun, wie gezeigt, der dauernde Wertanteil am Boden es ist, der in erster Linie die Kreditfähigkeit der Landgüter für langfristigen Hypothekarkredit bedingt, so muß demzufolge auch diese Kreditfähigkeit, „der Sicherheitswert der Landgüter“, um so mehr steigen, je mehr der Zinsfuß unter sonst gleichen Verhältnissen zurückgeht. Alle Momente, welche auf einen dauernd niedrigen Zinsfuß hinwirken, steigern also nicht nur den Wert der Landgüter im allgemeinen, sondern den Sicherheitswert derselben im besonderen, machen die Landgüter also immer mehr geeignet, als Unterlage für langfristigen Hypothekarkredit zu fungieren. Ein Beispiel mag das noch näher illustrieren.

Angenommen ist ein Gut, das einen Reinertrag von 7000 Mark abwirft, ein Gebäudekapital von 40 000 Mark und ein bewegliches Inventar von 30 000 Mark besitzt. Weiter ist der Einfachheit wegen angenommen, daß der Sicherheitswert das Bodenkapital und ein Drittel des Gebäudekapitals umfaßt, eine Annahme, die der Wirklichkeit nur nahe kommt. Schließlich ist dann vorausgesetzt, daß der bei der Kapitalisierung angewandte Zinsfuß ein wechselnder ist und in den einzelnen Spalten durch Zahlen veranschaulicht, wie sich die Sachlage bei verschiedener Höhe des Zinsfußes unter sonst gleichbleibenden Verhältnissen gestaltet:

Reinertrag	7 000	Mark,
Gebäudekapital	40 000	„
Bewegliches Inventarkapital	30 000	„

Sicherheitswert gerechnet: Bodenkapital plus ein Drittel des Gebäudekapitals.

	Zinsfuß							
	10 % ℳ	8 % ℳ	6 % ℳ	5 % ℳ	4½ % %	4 % %	3½ % ℳ	3 % ℳ
Gebäudezinsen . . .	4 000	3 200	2 400	2 000	1 800	1 600	1 400	1 200
Inventarzinsen . . .	3 000	2 400	1 800	1 500	1 350	1 200	1 050	900
Bodenzins	—	1 400	2 800	3 500	3 850	4 200	4 550	4 900
Wert des nackten Bodens	—	17 500	46 666	70 000	85 555	105 000	130 000	163 333
Voller Gutswert . .	70 000	87 500	116 666	140 000	155 555	175 000	200 000	233 333
Sicherheitswert des Gutes	13 333	30 833	59 999	83 333	98 888	118 333	143 333	176 666
Sicherheitswert in Prozenten des vollen Gutswertes . .	19,0	35,2	51.4	59,5	63,6	67,6	71,7	75,7

Also auch jede Verbesserung des Liegenschaftskredites, welche ein Sinken des Zinsfußes zur Folge hat, jede Vermehrung der Kapitalbildung in der Volkswirtschaft, die nach der gleichen Richtung wirkt, steigert nicht nur die Werte der Landgüter im allgemeinen, sondern deren Sicherheitswert im besonderen. Es ist dabei nochmals hervorzuheben, daß ein Sinken des Zinsfußes in Wirklichkeit auch zu einer Vermehrung der Inventarbestände der Landgüter führt, welche in der obigen Tabelle nicht mit zum Ausdrucke gebracht ist. Ein Sinken des Zinsfußes bedeutet vermehrtes Angebot von Geld, vermehrten Kredit für gleich sichere Kapitalanlagen. Diese müssen aber wieder zu einer vollkommneren Ausnutzung jeder Gelegenheit einer nutzbringenden Anlage führen. Obendrein werden dabei schon Anlagen vorteilhaft, welche sich niedriger verzinsen als die früheren; denn je niedriger der Zinsfuß in der Volkswirtschaft steht, mit einem desto geringeren Zins kann und muß man äußerstenfalls auch bei den Kapitalanlagen zufrieden sein.

Solange der Zinsfuß 6 % beträgt, darf man mit dem Aufwande an Gebäuden in einem landwirtschaftlichen Betriebe nicht weiter gehen, als daß sich das letzte aufgewandte Gebäudekapital noch eben mit 6 % verzinst. Sinkt der Zinsfuß dann aber auf 4 %, so werden auch Gebäudeanlagen zulässig, die sich nur eben noch mit 4 % verzinsen. So wie bei den Gebäuden liegt die Sache aber auch bei allen Aufwendungen in der Landwirtschaft. Je mehr der Zinsfuß sinkt, desto größer kann der Aufwand an allen käuflichen Produktionsmitteln bei gleichen Preisen derselben werden. Eine bis zu einer gewissen Grenze zulässige, weil rentable Intensitätssteigerung der Landgüter, muß aber mit deren Reinertrage auch den Wert derselben steigern. Allerdings wird diese Steigerung zum großen Teile auf eine Wertsteigerung der vermehrten Inventarbestände geschrieben werden müssen; anderenteils muß auch sie aber dem Bodenwerte zukommen, denn sonst wäre es

ja nicht denkbar, daß die Intensitätssteigerung mit einer mehr als landläufigen Verzinsung derjenigen Kapitalaufwendungen verbunden wäre, welche der Inventarvermehrung dienen.

16. Über das Verhältnis des vollen Gebäudewertes zum Sicherheitswerte der Gebäude.

Wie im nächsten Abschnitte noch näher auszuführen sein wird, machen die Gebäudewerte einen ganz erheblichen Teil des vollen Gutswertes aus, dies ganz besonders auf allen geringeren Böden und in ungünstigeren wirtschaftlichen Lagen, also gerade dort, wo der Bodenwert ein geringer ist. Hier bilden sie also auch vornehmlich das Unterpfand für einen unkündbaren oder langbefristeten Hypothekarkredit. Demzufolge muß auch die Frage wichtig sein, wie hoch man bei der Beleihung landwirtschaftlicher Gebäude gehen darf, oder was dasselbe bedeutet, wie groß der Anteil des Sicherheitswertes am vollen Gebäudewerte jeweilig ist. Um diese Frage zutreffend beantworten zu können, ist es notwendig, zuerst einen Blick auf die Amortisationsverhältnisse der Agrarhypotheken-Institute, insbesondere die der Landschaften zu werfen. Bekannt ist, daß die Pfandbriefschulden nicht nur verzinst, sondern auch amortisiert werden müssen, und zwar in der Regel mit ½ % des Darlehns. Die Amortisationsbeträge und ihre Zinsen und Zinseszinsen bilden den Amortisationsfond, welcher der Verfügung des Kreditverbundenen in der Regel solange entzogen ist, bis er die Höhe von 10 % des Darlehns erreicht hat. Auch dann darf derselbe bei den meisten Instituten nicht ausgeschüttet, sondern nur bei einer Neubeleihung in Anrechnung gebracht werden, d. h. er gelangt nur dann in die Hände des Kreditverbundenen, wenn die für die Neubeleihung aufzustellende neue Taxe nicht niedriger ausfällt als die alte Taxe.

Da nun der Wert des Grund und Bodens — solange es sich nicht um einen allgemeinen volkswirtschaftlichen Verfall handelt — eher steigt als fällt, so kommt mithin die ganze Amortisation dem Gebäudekapital zugute. — Da weiter die Amortisationsraten nicht nach dem Anteile der Gebäude am Sicherheitswerte, sondern nach der ganzen Höhe des Pfandbriefdarlehns berechnet wird, so stellen demnach auch die ganzen Amortisationsraten nebst Zinsen und Zinseszinsen ein Äquivalent ausschließlich für eine eventuelle Gebäudeentwertung vor. Dies ist richtig, weil ja das bewegliche Inventar und die Vorräte bei der Beleihung ganz ausscheiden.

Es kann also die Gebäudeentwertung ohne Gefährdung des Pfandbriefdarlehns so weit fortschreiten, wie der Amortisationsfond wächst. Nur wo eine Ausschüttung des Amortisationsfonds ohne eine Taxe

zulässig ist, trifft das Gesagte nur bis zum Augenblicke der Ausschüttung zu.

Daraus ergibt sich, daß überall, wo Neutaxierung vor Abhebung des Amortisationsfonds erfolgt, eine sehr starke Amortisation des Gebäudekapitals statthat.

Befinden sich die Gebäude zur Zeit der Taxe in einem guten baulichen Zustande und sind sie auch nach Anordnung, Raumverteilung und Verhältnis zueinander als zweckmäßig zu bezeichnen, so müssen sie auch in sehr hohem Maße beleihungsfähig sein.

Wie weit das aber zutreffend ist, das hängt vornehmlich davon ab, wie schnell die Gebäude bei Verwahrlosung zerfallen können. Dies muß wieder durch Bauart und verwandtes Baumaterial bestimmt werden. — Tapeten, Putz, Anstrich, Fenster, Türen, Freitreppen und Bedachung werden dabei gewöhnlich in erster Linie betroffen. Am gefährlichsten ist aber dabei stets eine ungenügende Unterhaltung des Daches und der Fenster. Dringen Regen und Schnee in die Gebäude ein, so kann der Zerfall derselben relativ schnell vor sich gehen; Dielungen, Balkenköpfe usw. faulen, und dazu gesellt sich häufig bald Schwamm, der große Gebäudeteile schnell zerstören kann.

Dieser ganze Prozeß geht aber um so schneller vor sich, je weniger dauerhaft die Bedachung ist, und je größer der Anteil der leicht vergänglichen Teile an den ganzen Gebäuden ausfällt. Pappdächer erfordern z. B. mehr Pflege als harte Bedachung und Spließdächer mehr als Kronendächer oder Schieferdächer. Ein Wohnhaus mit Erker und Türmchen zerfällt bei Verwahrlosung viel schneller als ein mit vier glatten Außenwänden und einfachem Satteldach versehenes Gebäude. Ein Gebäude, das viel Luken, Fenster, Türen oder Tore hat, unterliegt bei Verwahrlosung einem viel schnelleren Wertverzehr als ein Gebäude mit wenigen Fenstern und Türen.

Erst in sehr langen Fristen der Verwahrlosung machen sich dagegen Unterschiede bei Gebäuden mit verschiedener Bauart der Umfassungswände bemerkbar. Ob ein Gebäude z. B. massive Ringwände, Eichenfachwerkwände oder Nadelholzfachwerkwände hat, ist auch bei sehr schlechter Unterhaltung sehr lange Zeit hindurch ziemlich gleichgültig.

Demzufolge kommt es bei der Frage, wie hoch die Devastierbarkeit der Gebäude in einem durch die Amortisationsvorschriften begrenzten Zeitraume ist, vornehmlich darauf an, welche Garantien die Art der Bedachung für den Fortbestand der Gebäude bietet. In zweiter Linie ist dann die Frage wichtig, wie groß der Anteil der leicht vergänglichen Gebäudeteile am vollen Gebäudewerte ist.

Zu erwähnen ist hier ferner, daß der Feuerkassenwert der Gebäude sehr häufig als Ausgangspunkt für die Ermittelung des Sicherheitswertes derselben benutzt wird. Dabei ist dann zu bedenken, daß der Feuerkassenwert sich mit dem Jetztwert der Gebäude aus einer Reihe von Gründen nicht zu decken braucht. Oft sind bei den Feuerkassenwerten die Werte der Fundamente und unversehrbaren Ringmauern gar nicht mitgerechnet. Oft wird auch, dem Streben möglichst hoch zu versichern — das besonders hervortritt, wenn der Versicherte einen Teil des Risikos selber tragen muß —, mehr oder weniger nachgegeben. Bisweilen werden die Gebäudewerte in den Policen auch Jahrzehnte hindurch unverändert weiter geführt und die Amortisationsrechnung erst im Schadensfalle aufgemacht. Der Versicherte hat dann die ganze Zeit die Prämie für die vollen, nominell versicherten Werte gezahlt, bekommt aber einen sehr viel kleineren Teil ausgezahlt. Umgekehrt kann auch die faktische Entwertung infolge schlechter Unterhaltung viel größer sein als die durch Amortisationsrechnung rechnungsmäßig festgestellte. Die unkontrollierte Benutzung der Feuerkassenwerte zur Ermittelung des Sicherheitswertes der Gebäude ist daher stets etwas sehr Unvollkommenes. Nach dem Feuerkassenwerte allein dürfen demzufolge Gebäude auch nur mäßig beliehen werden.

17. Über das Wertverhältnis der hauptsächlichsten Gutsbestandteile zueinander.

Eine Kenntnis des Wertverhältnisses, indem die Gutsbestandteile zueinander stehen, ist für die landwirtschaftliche Taxationslehre nach verschiedenen Richtungen hin wichtig. Einmal hat dieselbe Bedeutung für die Feststellung der Kreditwürdigkeit der Landgüter, zum anderen muß sie mindestens ein wertvolles Hilfsmittel für die Ermittelung des vollen Gutswertes sein; denn sie gestattet aus dem Umfange eines bekannten Gutsbestandteiles auf andere unbekannte Teile zu schließen.

Die wichtigsten und augenfälligsten Gutsbestandteile sind aber Grund und Boden, Gebäude und bewegliches Inventar (totes und lebendes Inventar). Fragen wir zunächst nach dem Verhältnis, in dem der Wert des Grund und Bodens zum Werte aller übrigen Gutsbestandteile zusammengenommen steht.

Wie früher gezeigt wurde, wird auf niedrigster Entwickelungsstufe der Landwirtschaft der gesamte Gutswert ausschließlich durch Gebäude, bewegliches Inventar und die Vorräte, einschließlich der mit dem Boden untrennbar vereinigten Urbarmachungs- und Bestellungsarbeiten (Feldinventar) repräsentiert. Nach Abzug der Werte dieser Dinge vom gesamten Gutswerte bleibt also ein Rest, ein Wert

der natürlichen Bodensubstanz nicht übrig. Außerdem wird hier, wie wir sahen, nur bester Boden in Kultur genommen, Boden, der nur geringe Urbarmachungskosten und keinerlei Meliorationskosten im engeren Sinne des Wortes erfordert.

Ganz anders auf höherer Entwickelungsstufe. Hier hat der beste Boden an sich infolge seiner günstigeren wirtschaftlichen Lage einen Wert, auch wenn keinerlei Urbarmachungsarbeit und Bestellungsarbeit auf demselben aufgewandt wurden; hier hat die natürliche Bodensubstanz an sich einen privatwirtschaftlichen Wert erlangt. Hier entfällt also auch ein erheblicher Anteil des gesamten Gutswertes auf den Bodenwert, während Gebäudewert und Inventarwert dagegen zurücktreten, und zwar um so mehr zurücktreten, je günstiger die wirtschaftliche Lage ausfällt. Auf Boden gleicher natürlicher Beschaffenheit steigt also der Wertsanteil, der vom gesamten Gutswerte auf den Boden entfällt, um so mehr, je günstiger die wirtschaftliche Lage wird.

Vergleicht man ferner verschiedene Bodenarten miteinander, und zwar zunächst in gleicher wirtschaftlicher Lage, so ist die Sachlage derart, daß der Anteil, den Gebäude und Inventar am Gutswerte nehmen, um so mehr steigt und der Anteil des Bodenwertes um so mehr sinkt, je geringer der Boden wird. An der Grenze der Kulturwürdigkeit des Bodens wird dann wieder nur ein Bodenwert vorhanden sein, welcher durch den Wert der Feldbestellungsarbeiten allein repräsentiert wird, soweit nicht etwa die Forstkultur die landwirtschaftliche Bodennutzung vorher abgelöst hat. Abfallende Bodengüte und abfallende Gunst der wirtschaftlichen Lage vermindern also den prozentualen Anteil des Bodenwertes am gesamten Gutswerte, steigern den prozentualen Anteil des Wertes aller übrigen Gutsbestandteile zusammengenommen am vollen Gutswerte.

Ähnlich wie abfallende Bodengüte und abfallende Gunst der wirtschaftlichen Lage wirkt auch abfallende Betriebsgröße. Je kleiner die Betriebe werden, desto mehr wächst der auf einen Hektar entfallende Gutswert unter sonst gleichen Umständen. Die Gründe hierfür haben wir früher kennen gelernt. In erster Linie ist dieses Wachsen des Gutswertes bei abfallender Betriebsgröße, wie gezeigt wurde, auf eine intensivere Wirtschaftsweise zurückzuführen, d. h. auf relativ hohe Inventarbestände. Demnach muß auch, prozentual betrachtet, der Bodenwert gegenüber den Inventarwerten zurücktreten.

Fragt man dann weiter nach dem Verhältnis, in dem der Wert des Gebäudekapitals zum gesamten Gutswerte und zum Werte der

übrigen Gutsbestandteile steht, so ergibt sich zunächst aus dem oben Gesagten schon, daß das Gebäudekapital einen um so höheren Prozentsatz vom gesamten Gutswerte ausmachen muß, je kleiner die Betriebe sind. Der Abfall der absoluten Höhe des Gebäudekapitals ist, umgekehrt, bei zunehmender Betriebsgröße so groß im Vergleich zu dem der übrigen Kapitalbestände, daß es prozentualiter zurücktreten muß.

Ferner ist der Prozentsatz, den das Gebäudekapital vom gesamten Gutswerte ausmacht, um so kleiner, je besser der Boden und je günstiger die wirtschaftliche Lage der Güter wird. Auch dies läßt sich aus dem früher Gesagten ohne weiteres ableiten.

Im Verhältnis zum beweglichen Inventar bleibt sich das Gebäudekapital bei gleicher Betriebsgröße und in gleicher wirtschaftlicher Lage ziemlich gleich; es nehmen also bei zunehmender Bodengüte Gebäudekapital und bewegliches Inventar ziemlich gleichmäßig zu.

Bei Vergleich verschiedener Größenklassen der Betriebe ändert sich dagegen das prozentuale Verhältnis zwischen Gebäudekapital und beweglichem Inventar. In den kleinen Betrieben überwiegt das Gebäudekapital sehr stark, so daß es gegenüber dem beweglichen Inventar stark hervortritt. Dementsprechend wird der Prozentsatz, den das bewegliche Inventar vom Gebäudekapital ausmacht, mit zunehmender Größe der Betriebe ein immer größerer. Auch vom gesamten Gutswerte macht das bewegliche Inventarkapital einen um so höheren Prozentsatz aus, je größer die Betriebe werden.

Dagegen ist dieser Prozentsatz, den das bewegliche Inventarkapital vom gesamten Gutswerte ausmacht, um so kleiner, je besser der Boden und je günstiger die wirtschaftliche Lage der Güter werden.

Ebenso wie Bodengüte, Gunst der wirtschaftlichen Lage und Betriebsgröße beeinflußt nun noch eine ganze Reihe anderer Momente das prozentuale Wertverhältnis der hauptsächlichsten Gutsbestandteile, so das Klima, das Fehlen oder Vorhandensein von technischen Nebengewerben, Fehlen oder Vorhandensein und Umfang des Anbaues von Zuckerrüben, Art der Milchverwertung, Wiesenverhältnis u. a. m.

Auch für den Einfluß aller dieser Dinge auf das Wertverhältnis der einzelnen Gutsbestandteile lassen sich die Gesetzmäßigkeiten gerade so finden, wie ich sie oben für Bodengüte, wirtschaftliche Lage und Betriebsgröße entwickelt habe. Weiter lassen sich auch die Gutsbestandteile noch weiter gliedern, so z. B. läßt sich das Gebäudekapital in herrschaftliche Wohngebäude, Arbeiterwohnungen, Viehstallungen, Scheunen usw., das bewegliche Inventar in totes und lebendes, letzteres wieder in Zugvieh und Nutzvieh usw. teilen.

Von Interesse ist unter diesen Relationen für die Gütertaxation noch das Verhältnis zwischen dem lebenden und toten Inventar. Ab-

hängig ist dasselbe besonders von dem Wiesenverhältnis, denn die Wiese erfordert wenig totes und verbreitert die Grundlage für das lebende Inventar.

In zweiter Linie spricht die Futterwüchsigkeit des Ackerlandes mit, denn von ihr hängt der Umfang des lebenden Inventars in zweiter Reihe ab, außerdem erfordert der Futterbau auf dem Ackerlande weniger Geräte und Maschinen als die meisten anderen Kulturen. Auch die wirtschaftliche Lage beeinflußt das in Rede stehende Verhältnis stark. Je ungünstiger dieselbe wird, desto mehr tritt das tote Inventar hinter das lebende zurück, sofern man überall die gleichen Bodenverhältnisse voraussetzt. Bei zunehmender Gunst der wirtschaftlichen Lage wird die menschliche und tierische Arbeitskraft immer mehr durch Geräte und Maschinen unterstützt und ersetzt, und das gleiche trifft bei fortschreitender Entwickelung der Technik zu. Ich erinnere hier nur an Dampfdreschmaschine, Dampfpflug, Feldbahn u. a. m.

Schließlich sei auch noch kurz auf die Relation zwischen Nutzvieh und Arbeitsvieh hingewiesen. Auf das Arbeitsvieh muß ein um so größerer Anteil des gesamten Inventars fallen, je größer der Anteil des Ackerlandes an der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche ist, je schwerer das Ackerland zu bearbeiten geht und je weniger die zu leistende Arbeit durch Maschinen und motorische Kräfte unterstützt bzw. ersetzt wird. Andererseits ist nicht zu vergessen, daß ein Landgut eine bestimmte Menge von Arbeitstieren nie entbehren kann, während der Umfang der Nutzviehhaltung bei günstigen Absatzbedingungen für Rauhfuttermittel, Kartoffeln usw. auf ein Minimum eingeschränkt werden kann. Hier handelt es sich also schon um eine Relation, die sehr starken Schwankungen ausgesetzt sein muß. Selbstredend sind auch alle anderen genannten Wertrelationen keine konstanten. Sie bezeichnen nur die großen Linien, in denen sich im Durchschnitte vieler Fälle die Werte der einzelnen Gutsbestandteile entwickeln. Im Einzelfalle können erhebliche Abweichungen gegeben sein, teils dadurch, daß neue wirtschaftliche Momente alterierend in diese Verhältnisse eingreifen, teils dadurch, daß der Mensch niemals allseitig nach dem äußersten Grade der Zweckmäßigkeit, sondern nach seinem Können und nach freien Willen handelt. Auf einige solche Abweichungen von den oben aufgestellten Regeln müssen wir hier noch eingehen.

Insbesondere sind es Bauart und Alter der Gebäude, die hier starke Schwankungen bedingen. Der gleiche nutzbare Gebäuderaum kann eben mit sehr verschieden großen Baukosten gewonnen werden, je nachdem, ob man leichter oder dauerhafter baut, und bei gleichen Neubaukosten kann ferner der Bauzustand sehr wechseln, so daß der

Jetztwert des gleichen nutzbaren Raumes auch aus diesem Grunde stark schwanken muß. Auch die Ansichten über die zweckmäßigste Bauart, sowie feine Unterschiede in der Produktionsrichtung der Landwirtschaft verschieben den Umfang des vorhandenen Gebäudekapitals oft in einschneidender Weise. Der eine Landwirt hat massive Schweineställe, der andere nur einen offenen Bretterschuppen; der eine massive Scheunen, der andere nur Feldscheunen; der eine läßt die Ackerwagen draußen stehen, der andere baut einen Wagenschuppen; der eine drischt sein Getreide nach der Ernte größtenteils sofort ab, braucht daher wenig Schüttbodenraum, der andere findet, daß er beim Spekulieren mit dem Getreide oder bei einer Verteilung seiner Drescharbeiten die Zinsen der Speicherbauten leicht deckt, baut daher umfangreiche Speicher. Der eine braucht überhaupt keine Arbeiterwohnungen, weil er mit Eigenkäthnern und Wanderarbeitern arbeitet, der andere hat alle Leute in Gutswohnungen.

Fast noch wichtiger für die Schwankungen in dem Wertverhältnis der einzelnen Kapitalbestände der Landgüter ist die Vertretbarkeit zwischen dem toten Inventar und den Gebäuden, und zwischen den tierischen Arbeitskräften und den Maschinen.

In einem Betriebe, der einen Dampfdreschsatz mit Strohpresse besitzt, braucht man wie erwähnt viel weniger Scheunenraum und Schüttbodenraum als dort, wo ein solcher fehlt. Es wird also das tote Inventar hier stark vermehrt und zugleich das Gebäudeinventar stark vermindert, so daß das gegenseitige Wertverhältnis sehr stark verschoben wird.

Der Besitz eines Dampfpfluges oder Motorpfluges oder auch nur das regelmäßige Mieten eines solchen machen einen oft erheblichen Teil von Zugvieh entbehrlich.

Selbst zwischen dem Gebäudekapital und dem lebenden Inventar besteht eine begrenzte Vertretbarkeit. Ich erinnere hier nur an die arbeitserleichternden Vorrichtungen der Scheunen, besonders für das Einfahren des Getreides, Heues, der Hackfrüchte.

Bisweilen sind allerdings auch die Verschiebungen in dem Verhältnis der Gutsbestandteile durch irgendwelche Betriebsänderungen geringer, als es auf den ersten Blick erscheint. Wer einen Dampfpflug kauft, macht damit zwar die Zugochsen ganz oder größtenteils entbehrlich. An Stelle der Zugochsen kann oder muß dann aber mehr Nutzvieh eingestellt werden, so daß der absolute Umfang des gesamten lebenden Inventars kaum berührt wird.

Schließlich ist der Fälle zu gedenken, wo eine Vermehrung der Inventarbestände als Mittel bezeichnet werden muß, um ungünstige Bodenverhältnisse auszugleichen. Ein schwerer und zugleich steiniger und stark kupierter Ackerboden erfordert zu seiner Bearbeitung ein

besonderes Maß von Spannkräften, besonders starke und besonders konstruierte Pflüge, Walzen und anderweite Ackerinstrumente. Weil das richtig ist, deshalb hat ein solcher Boden einen geringeren Wert als ein Boden, der sich billiger in Kultur erhalten läßt. Die Inventarkosten verzehren bei ihm einen weit größeren Teil des Rohertrages und die Inventarzinsen einen weit größeren Teil des Reinertrages als auf einem milden ebenen Boden. Trotz hoher Inventarbestände ist der Bodenwert hier also ein geringer oder richtiger ausgedrückt, weil besonders hohe Inventarbestände nötig sind, trifft Gesagtes zu. Es ergibt sich aus diesen Betrachtungen, daß man immer nur sehr ähnliche Bodenverhältnisse in Vergleich ziehen darf, wenn man aus den Inventarwerten Schlüsse auf die Bodenwerte, oder aus dem Umfange eines Teils der Inventarbestände Schlüsse auf den Umfang eines anderen Teils ziehen will. Trotz alledem haben die hier erörterten Verhältnisse nach den verschiedensten Richtungen hin eine erhebliche Bedeutung für die Gütertaxation, wie wir im praktischen Teile noch näher sehen werden.

18. Über das Verhältnis des gemeinen Wertes zum Ertragswerte und zum Kaufpreise der Landgüter.

Sowohl in der landwirtschaftswissenschaftlichen als auch in der rechtswissenschaftlichen Literatur wird ganz allgemein zwischen dem sogenannten gemeinen Werte und dem Ertragswerte der Landgüter und Grundstücke unterschieden. Weiter hat der Streit darüber, welcher von beiden für die verschiedensten Taxzwecke, für Beleihungen und insbesondere für Steuerumlagen anzuwenden ist, schon viel Tinte und Papier gekostet. Will man diesen wichtigen Fragen auf den Grund gehen, so ist erste Voraussetzung des Erfolges, daß man die beiderseitigen Begriffe klarstellt, was wir zunächst bezüglich des Ertragswertes tun wollen.

Gewöhnlich versteht man unter Ertragswert eines Landgutes denjenigen Wert, den man erhält, wenn man den durchschnittlichen Reinertrag, den dieses Gut während einer Reihe von Jahren abgeworfen hat, kapitalisiert. Wie lang die Reihe von Jahren zu bemessen ist, deren Erträge man hierbei zugrunde zu legen hat, wird in der Regel offen gelassen; ebenso bleibt meistens die Frage offen, welchen Zinsfuß man bei der Kapitalisierung anwenden soll. Bisweilen wird der sogenannte „landesübliche Zinsfuß“ genannt, ohne daß man seine Höhe näher definiert, und ohne daß man die Frage beantwortet, ob der Ertragswert alle Schwankungen der Höhe des Zinsfußes mitmachen soll oder nicht.

Gänzlich unbeantwortet bleibt aber vor allen Dingen die Frage, ob denn ein Landgut, das seit einer Reihe von Jahren gar keine Reinerträge abgeworfen hat, keinen Ertragswert hat, und ob ein anderes Landgut, welches etwa infolge ganz exorbitant hoher Leistungen seines Besitzers, Pächters oder Administrators sehr hohe Reinerträge ergab, auch einen diesen entsprechenden Ertragswert aufweist.

Schon aus diesen Hinweisen ergibt sich, daß man mit der obengenannten Definition des Ertragswertes nicht weit kommen, daß dieselbe einer näheren Prüfung nicht standhalten kann. Es liegt ja auf der Hand, daß ein Landgut, welches infolge unrichtiger oder schlechter Wirtschaftsführung seit Jahren oder Jahrzehnten im Durchschnitt der Jahre keinen Reinertrag abgeworfen hat, darum des Wertes noch nicht entbehren kann und, soweit man von einem Ertragswerte reden will, auch einen solchen aufweisen muß. Bei einem zweiten Landgute, das infolge fehlender, aber leicht ausführbarer Drainagen nur sehr geringe Reinerträge abwarf, kann der Ertragswert ebenfalls nicht durch die bisherigen Reinerträge bestimmt werden. Bei einem dritten Landgute, das infolge besonderer Intelligenz des leitenden Landwirtes sehr hohe Reinerträge abwarf, muß die Sachlage die gleiche sein. Nicht die Reinerträge, die in der Vergangenheit erzielt sind, bestimmen den Ertragswert der Landgüter, sondern die Reinerträge, die man in der Zukunft hofft erzielen zu können. In der ganzen Volkswirtschaft ist es so, daß man den Wert der Ertragsquellen nicht nach den in der Vergangenheit von ihnen erzielten Reinerträgen messen darf, sondern ausschließlich nach dem von ihnen in Zukunft erwarteten Nutzen messen muß. Der Ertragswert eines Landgutes ist also eine reine Schätzungsgröße, wie das für den Wert einer jeden Sache zutrifft und bei unseren einleitenden Betrachtungen über Preis und Wert bereits erwiesen ist.

Anderenfalls würde z. B. ein neu errichtetes Wohnhaus, ein neu eingerichtetes Landgut, die ja beide bislang noch keine Erträge abgeworfen haben, keinen Ertragswert haben.

Nicht das, was ein Landgut in der Vergangenheit als Ertragsquelle gewesen ist, sondern das, was man in der Zukunft aus ihm machen kann, sowie die Kosten, die noch aufzuwenden sind, um einen bestimmten Zustand der Ertragsfähigkeit zu erreichen, bestimmen seinen Ertragswert. **Der Ertragswert ist ein Ausdruck der geschätzten zukünftigen Ertragsfähigkeit der Landgüter.** Die Reinerträge der Vergangenheit können für die Ermessung dieser zukünftigen Ertragsfähigkeit nur als Anhalt dienen, und zwar direkt nur

unter der Voraussetzung, daß die bisherige Wirtschaftsweise einer allgemein als rationell erkannten und der in Zukunft in Aussicht zu nehmenden Betriebsweise entspricht, ferner unter der Voraussetzung gleichbleibender Produktenpreise und Produktionsmittelpreise, gleichbleibenden Zinsfußes, eines mittleren Zweckmäßigkeitsgrades der Betriebsführung u. a. m.

Weiter ist hier hervorzuheben, daß nicht die Schätzung der Ertragsfähigkeit eines Landgutes durch einen einzelnen die Unterlage für dessen Ertragswertbemessung abgeben kann, sondern lediglich die Schätzung dieser Ertragsfähigkeit durch die Allgemeinheit. Der Ertragswert einer Moorwirtschaft oder einer Marschweidewirtschaft ist nicht schon deshalb gering, weil ein Landwirt, der weder von Moorkultur noch von Gräserei etwas versteht, diese Wirtschaften niedrig einschätzt. Der Ertragswert eines Gutes mit Sandboden wird nicht schon deshalb sehr hoch, weil ein Spargelbauer, der ihm hohe Reinerträge abzuringen weiß, denselben sehr hoch veranschlagt.

Ausschließlich die allgemeine Schätzung kann für die Ertragswerte entscheidend sein. Diese allgemeine Schätzung setzt sich aber aus einer mehr oder weniger großen Zahl von Einzelschätzungen zusammen, die alle mehr oder weniger voneinander abweichen müssen. Jeder einzelne Schätzende wird mehr oder weniger abweichende Vorstellungen über die in Zukunft von einem bestimmten Landgute zu erwartenden Erträge haben und von den Werten, die man diesen Erträgen gegenüberzustellen hat. Auch die relative Schätzung der Erträge und Ertragswerte vieler Landgüter muß bei den einzelnen Schätzenden abweichen.

Auch darüber, was man zum Reinertrage eines Landgutes zu rechnen hat, können die Auffassungen weit auseinander gehen. Man soll dazu alle Erträgnisse rechnen, welche ein Landgut zu gewähren verspricht, soweit dieselben einen privatwirtschaftlichen Wert erlangt haben. Keineswegs gehört dahin nur das mit seiner Hilfe zu verdienende bare Geld, sondern zum Reinertrage sind zu rechnen auch alle Naturalien, Nutzungen und Dienstleistungen, die der Landwirt zu seinem und seiner Familie privaten Unterhalt vom Betriebe gestellt bekommt, wie z. B. Brotgetreide, Fleisch, Milch, Butter, Wohnung, Futter für Luxuspferde, Essen und Trinken für privates Dienstpersonal, Verbesserungen des Betriebes, die sich bei der Reinertragsveranschlagung oder Berechnung leicht verstecken, wie Steigerung des Düngerkapitals im Boden, Förderung der Unkrautvertilgung, Verbesserungen der Viehstapel, Holzlieferungen aus eigenem Walde, Kosten von Neuaufforstungen, Wegebauten u. a. m. Allerdings dürfen solche Nutzungen nur so weit zum Reinertrage gerechnet werden, wie sie ganz allgemein bereits einem privatwirtschaftlichen Wert erlangt

haben, wie es z. B. für die Jagd dort zutrifft, wo man dieselbe jeden Augenblick verpachten kann.

Es liegt nun weiter auf der Hand, daß die Bewertung all dieser neben dem verdienten baren Gelde zum Ertrage zu rechnenden Dinge bei den einzelnen Schätzenden außerordentlich verschieden ausfallen kann und muß und damit naturgemäß auch die Schätzung des Ertrages und Ertragswertes der Güter.

Im allgemeinen muß man hierbei zunächst eine Schätzung durch Berufslandwirte, die vom Betriebe der Landwirtschaft leben wollen, und eine Schätzung durch Leute unterscheiden, welche die Landwirtschaft nnr nebenbei zum Vergnügen treiben wollen. Erstere werden vornehmlich Gewicht auf das mit Hilfe eines Gutes verdienbare Geld legen und erst in zweiter Linie eine bessere oder schlechtere Jagd, die Nutzung eines mehr oder weniger angenehmen Wohnhauses u. a. m. als für den Gesamtertrag gravierend betrachten. Je kapitalkräftiger aber die Kaufreflektanten sind, je unabhängiger sie also von den Gelderträgen der Landgüter werden. desto mehr fallen die letztgenannten und ähnliche Dinge für die Gesamtbeurteilung des Ertrages der Landgüter in die Wagschale, wobei es gleichgültig ist, ob es sich um Berufslandwirte handelt oder nicht. Die Kapitalkraft und die Art des Strebens der Betätigung in der Landwirtschaft sind hier die entscheidenden Momente. Die Kapitalkraft ist allerdings gewöhnlich bei grunderwerbenden Nichtlandwirten eine relativ große und das Verständnis für die Möglichkeiten des Geldverdienens in der Landwirtschaft ein relativ geringes, so daß hier dann die von einem Landgute zu erhoffenden Gelderträge einerseits und die sonstigen Nutzungen andererseits im Vergleich zu Berufslandwirten eine sehr abweichende Beurteilung erfahren. Immer aber sind es Erträge, welche man erhofft, allerdings Erträge, die sehr verschiedenartig bewertet werden. Reiche Städter z. B. schätzen den sich mit dem Landleben verbindenden Lebensgenuß — soweit er sich nach Lage derselben räumlich und zeitlich mit dem Stadtleben kombinieren läßt — ganz anders als der Berufslandwirt, dem das Landleben keine Abwechslung und damit keine Erholung bietet. Er muß sich diese Abwechslung und Erholung vielmehr meistens in der Stadt für ähnliche Opfer erkaufen. Es ist nun allgemein üblich geworden, von Ertragswerten der Landgüter nur dann zu sprechen, wenn Berufslandwirte die ihrerseits erzielbaren Erträge im weitesten Sinne des Wortes geschätzt haben. Daß hier eine scharfe Grenze nirgends zu ziehen ist, liegt auf der Hand. Der Berufslandwirt, der sich eine reiche Frau genommen und Jagdliebhaber ist, beurteilt den Jagdertrag, das Wohnhaus und die Lage eines Gutes eventuell gerade so wie der reiche Bergwerksbesitzer, oder seine Frau bevorzugt ein Gut mit einem schönen Schlosse ebenso wie die Frau

des letzteren. Prinzipielle Unterschiede zu machen, ist hier also wissenschaftlich unhaltbar.

Je mehr Kapitalkraft und Lebensansprüche einer großen Zahl von Kaufreflektanten von Landgütern steigen, desto höher werden die mit ihrer Hilfe neben dem verdienbaren Gelde erzielbaren Nutzungen und Annehmlichkeiten geschätzt und zu Kapital gerechnet. Je kapitalschwächer und anspruchsloser die Kaufreflektanten dagegen sind, desto ausschließlicher entscheidet das mit Hilfe eines Landgutes verdienbare Geld für den ihm beigemessenen Ertrag und Ertragswert.

Ebensowenig wie es zwischen Bedürfnis und Luxus eine scharfe Grenze gibt, so gibt es eine solche auch nicht zwischen normalen Erträgen einerseits und Luxuserträgen und Luxuspreisen der Landgüter andererseits. Bedürfnis erscheint einem das, woran man sich gewöhnt hat, Luxus das, was über das „gewöhnte“ und damit „gewöhnliche“ Bedürfnis hinausgeht. Wer will bestimmen, wie groß das Wohnhaus eines Landgutes sein soll, dessen Nutzung man dem Landwirte noch als Administrator zubilligen kann, wer die Grenze feststellen, wo hier der Luxus anfängt? Eine scharfe Grenze zwischen Ertragswerten und Luxuswerten gibt es nicht, die wird nur durch die Vorstellungen jedes einzelnen gezogen. Jeder, der ein Gut schätzt, schätzt es stets nur nach Erträgnissen und Nutzungen; nur die Vorstellungen darüber was, dazu gehört und wie sie zu bewerten sind, sind wechselnde.

Bei uns kämpften oft Reichtum und Tüchtigkeit um den Bodenbesitz. Die Tüchtigkeit weiß relativ hohe Gelderträge aus einem Gute herauszubringen, der Reichtum relativ große Kapitalien für den angenehmen Landaufenthalt aufs Spiel zu setzen. Ein Berliner Kaufmann sagte einst zu einem Freunde: „Mußt du aber reich sein, daß du den Besitz von drei Gütern aushalten kannst, mich macht schon eins beinahe bankerott.“ Das Gegenstück ist der Ausspruch eines mir befreundeten Gutsbesitzers, der aus bescheidenen Verhältnissen heraus in relativ kurzer Zeit ein wohlhabender Mann geworden ist „Für mich ist kein Gut zu teuer.“ Der kapitalschwache Landwirt, der nicht über ein besonderes Maß an Tüchtigkeit verfügt, wird durch den Reichtum, namentlich in der Nähe der Großstädte, leicht verdrängt. Scheinbar berührt es zwar einen Berufslandwirt nicht, wenn die Nachbarn ihre Güter zu hohen Preisen verkaufen. Faktisch aber steigen, sobald solche Käufe in einer Gegend häufiger werden, die Arbeitslöhne auf den Gütern der neuen reichen Besitzer, bei sinkenden Leistungen der Leute. Dadurch werden die Arbeiterverhältnisse auch auf den Gütern der alteingessenen Berufslandwirte derart ungünstiger,

daß auch sie eventuell zum Verkaufen veranlaßt werden. In der sogenannten Märkischen Schweiz haben wir es z. B. mit solchen Verhältnissen zu tun. Der Berufslandwirt, der die Annehmlichkeiten der Nähe der Großstadt nicht hoch bezahlen kann, wird dann in Gegenden gedrängt, wo dieselben noch eine geringere Rolle spielen. In der Regel kann er allerdings dort mit dem für seinen alten Besitz erzieltem Erlöse einen größeren und ertragreicheren Besitz erstehen. —

Die Ertragsfähigkeit der Landgüter muß sich dem Gesagten zufolge nun weiter mit allen Momenten ändern, welche voraussichtlich Einfluß auf die zukünftigen Erträge der Landgüter gewinnen, so mit jeder zu erwartenden Änderung der Produktionsmittel- und Produktenpreise am Markte oder mit jeder Änderung der Marktlage durch Verbesserung der Verkehrswege. Auch eventuell zu erwartenden nicht landwirtschaftliche Nutzungen müssen Einfluß anf den Ertragswert gewinnen, den man den Boden zumißt, so z. B. eine voraussichtliche spätere Benutzung als Bauterrain. Gegebenenfalls kann eine solche Aussicht den Bodenwert nur in Form einer Spielprämie in die Höhe treiben. Umgekehrt wirken Befürchtungen auf Ertragsrückschläge drückend auf den Bodenwert, von dem man hier eine Risikoprämie abzieht.

Wie aber wird nun aus dem für die Zukunft geschätzten Ertrage der Ertragswert gefunden, geschieht das direkt oder indirekt, welcher Zinsfuß wird dabei zugrunde gelegt, ist derselbe stets gleich oder wechselnd?, das sind die wichtigen Fragen, denen wir uns nunmehr zuzuwenden haben.

Als ersten wichtigen Satz haben wir hier den aufzustellen, daß die bisherige allgemeine Annahme, daß dem gleichen Ertrage der Landgüter auch gleiche Ertragswerte gegenüberstehen müßten und ständen, eine durchaus irrige ist, womit dann auch allen auf diese Voraussetzung gestützten Lehren ohne weiteres der Boden entzogen wird. In Wirklichkeit ist das Verhältnis von Ertrag und Ertragswert ein stark wechselndes, und zwar aus einer Reihe von Gründen, welche unsere ganz besondere Aufmerksamkeit verdienen.

Zuerst ist hier zu erwähnen, daß die allgemein verbreitete Auffassung, gleichem Geldertrage stünden in der Landwirtschaft stets gleiche Ertragswerte gegenüber, auf Albrecht Thaer zurückzuführen ist. Thaer faßt das Landgut ausschließlich als ein Mittel zur Gewinnung von Gelderträgen auf. Er stellt sich — als eifriger Schüler von Adam Smith — damit in direkten Gegensatz zu der alten Auffassung der sogenannten Hausväter, die in dem Landgute nichts ersahen als ein Mittel, um die materiellen und ethischen Bedürfnisse aller auf ihm wohnenden Menschen zu friedigen. Thaer stellt durch

seine Auffassung einmal den Gegensatz zwischen dem privatwirtschaftlichen und dem allgemein-volkswirtschaftlichen Interessestandpunkte klar, zugleich aber irrt er bezüglich Art und Umfang des privatwirtschaftlichen Interesses des Gutsbesitzers. Auch für diesen ist das Landgut durchaus nicht nur ein Mittel um Gelderträge, zu gewinnen, sondern ein Mittel zur Befriedigung seiner und seiner Familie Bedürfnisse. Der Grad dieser erzielbaren Bedürfnisbefriedigung läßt sich aber mit dem aus einem Landgute herausholbaren Geldertrage allein durchaus nicht messen. Das ginge nur dann, wenn der Landwirt und seine Familie gar nicht auf dem Landgute wohnten und sie in keiner Weise mit ihrem Leben an ihm beteiligt wären, etwa so wie ein Kohlengrubenbesitzer, der in einer Großstadt wohnt oder ein Rentier, bei dem es für das Kuponabschneiden gleichgültig ist, wo dasselbe erfolgt. Da das für den Landwirt nicht zutrifft, sondern er in seinem privatwirtschaftlichen Leben mit tausend Fäden mit der Scholle, auf der er lebt, verknüpft ist, so muß es für ihn einmal darauf ankommen, was er bei gleicher Verschuldung von dem gleichen Geldertrage jeweilig als sein Geldeinkommen übrigbehält, zum anderen darauf, was er nach Maßgabe der jeweiligen Kaufkraft dieses Geldeinkommens und seiner Bedürfnisse sich mit demselben an Lebensgenuß und Lebensbefriedigung verschaffen kann, und zum dritten darauf, was das Landgut ihm, unabhängig vom Geldeinkommen, an beiden bieten kann.

Um der Sache weiter auf den Grund zu kommen, wollen wir zuerst untersuchen, ob denn bei gleichem Geldertrage eines Gutes und gleicher Vermögenslage des Landwirtes, oder gleicher Verschuldung des Landgutes, das Geldeinkommen des Landwirtes wirklich verschieden groß sein kann. Daß es sich tatsächlich so verhält, ergibt sich ohne weiteres schon aus unseren früheren Betrachtungen über die wechselnde Höhe des Zinsfußes in verschiedenen wirtschaftlichen Lagen und bei sonstigen Abweichungen in den wirtschaftlichen Verhältnissen der Landgüter. Wo die Taxprinzipien der Landschaften nur eine sehr geringe Beleihung des Grundbesitzes zulassen, da entfällt ein relativ großer Anteil der Schulden auf die höher verzinslichen Nachhypotheken, und wo die Verhältnisse der Landwirtschaft bei dünner Bevölkerung unübersichtlich sind, dazu die Kapitalkraft eine relativ geringe ist, da ist der Zinsfuß aller Hypotheken, zum mindesten aber derjenige der Nachhypotheken ein relativ hoher, da werden zudem oft hohe Amortisationsbeträge verlangt, die ebenfalls aus den laufenden Mitteln bezahlt werden müssen und daher trotz ihres Charakters als Kapitalansammlung meist genau so wirken wie die Zinsen. Oft ist unter

solchen Verhältnissen auch der gesamte erlangbare Realkredit ein relativer niedriger, so daß der noch kostspieligere Personalkredit aushelfen muß, um das gleiche Darlehn erreichen zu können. Gleichen Erträgen stehen dann bei gleicher Kapitalverschuldung sehr ungleiche Zinsverpflichtungen oder Annuitäten gegenüber.

Da nun aber ausschließlich die Differenz zwischen Ertrag und Schuldenzinsen bzw. Annuitäten überhaupt das Einkommen des Landwirtes vorstellt, über das er verfügen kann, so bemißt derselbe auch den Wert der Güter nicht nach dem Ertrage, sondern nach dem ihm aus diesem Ertrage verbleibenden Einkommen aus Grundvermögen.

Es sind also die ganzen jeweiligen Kreditverhältnisse einer Gegend von einschneidender Bedeutung für das Verhältnis von Ertrag und Wert der Landgüter. Zustand des Hypothekarkreditwesens, Maß der Kapitalbildung und damit Möglichkeit der Erlangung von Personalkredit spielen dabei mit allen denjenigen Momenten eine Rolle, welche auf beide Einfluß haben. Ich erinnere hier auch an das, was früher über die Rechtsverhältnisse eines Landes gesagt wurde. Wo der Gläubiger rasch zu seinem Gelde kommen kann, weil ein weitgehender Rechtsschutz dafür Sorge trägt, da wird man nicht nur leichter Geld bekommen, sondern auch zu leichteren Bedingungen als dort, wo die Rechtszustände unsichere und die Gesetze mangelhaft sind. Solange die Kapitalbildung eine geringe ist, absorbiert der Mobiliar- und Personalkredit einen relativ hohen Anteil des Kapitalvorrats, weil ihm hier die höheren Zinsen winken; dies ganz besonders dann, wenn der Zustand des Hypothekenwesens und der Gesetze die Unterschiede in der Sicherheit der Anlage des Geldes als Realkredit und als Personalkredit vermindern. Als die Landschaften in Preußen eingerichtet wurden, da stürzte nicht nur der Zinsfuß in kurzer Zeit beinahe um $1^1/_2$ %, sondern obendrein wurde der Personalkredit zum großen Teil in Realkredit umgewandelt, und beides steigerte die Bodenwerte derart, daß in der Zeit Friedrich Wilhelms II. ungeheure neue Geldmittel der Landwirtschaft zufließen konnten, die nach dem Zuge der damaligen Zeit größtenteils nicht als Meliorationskredit dienten, sondern verbraucht wurden und daher den Notstand in der Zeit der Freiheitskriege arg verschärft haben.

Den bürgerlichen kölmischen Gutsbesitzern des preußischen Ostens hat dieses Zurückgehen des Zinsfußes aller landwirtschaftlich beliehenen Güter am Ende des 18. Jahrhunderts bis auf geringe Reste den Lebensfaden abgeschnitten, denn ihnen wurde der landschaftliche Kredit vorenthalten. Der Adel konnte demnach jedes kölmische Gut bei gleichen Zinsverpflichtungen um mehr als ein Viertel höher bezahlen.

Wer Geld aus einem Welfenfond für 2% erhält, der kann für ein Landgut annähernd doppelt so viel zahlen als derjenige, der 4% zahlen muß.

Außer der Gründung der Landschaften waren es übrigens noch andere Anderungen des Kreditwesens, welche das Emporschnellen der Bodenwerte in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts in Preußen mit bedingten, die für uns hier ebenfalls interessant sind. Bei Abänderung der Kreditverfassung im Jahre 1750 wurden nämlich die sogenannten privilegierten Gläubiger, die der Rangfolge der Eintragungen in die Hypothekenbücher nicht unterlegen waren, beseitigt, also das Prioritätsprinzip strikte durchgeführt. Namentlich waren es Baugelder, Meliorationsgelder, Handwerkerlöhne, die bis dahin Vorzug vor allen anderen Forderungen hatten. Diese privilegierten Forderungen hatten zur Folge, daß die Hypothekengläubiger ihr Geld stets nur auf relativ kurze Fristen ausliehen, weil sie nicht sicher waren, daß ihre Forderungen auch in Zukunft allen anderen voraufgehen würden.

Durch Beseitigung dieser privilegierten Gläubiger wurde also die Bahn für langbefristete und unkündbare Hypotheken und damit für eine weitgehende Verschuldung erst freigemacht, zugleich aber damit auch ein ungeheures Ansteigen der Bodenpreise eingeleitet und bedingt.

Besonders interessant ist dabei, wie sich zugleich das Verhältnis zwischen dem Kaufpreis der Güter und dem durchschnittlichen Jahresertrage derselben änderte. Vor 1750 zahlte man in Preußen ungefähr das Sechsfache des Jahresertrages, nach der Reform der Hypothekenordnung bald das Zehnfache, Zwölffache, und in günstigste Lagen noch mehr. Auch heute kann man in den einzelnen Gegenden Deutschlands noch erhebliche diesbezügliche Unterschiede konstatieren, wenngleich es sich dabei wegen der Schwierigkeit, wirklich einwandfreie Reinertragszahlen durch eine Reihe von Jahren für eine größere Zahl von Gütern zu erhalten, bei solchen Angaben nur um unsichere Schätzungen handeln kann. So z. B. wird heute in Ostpreußen ungefähr das Achtzehn- bis Zwanzigfache, im Reinlande ungefähr das Fünfundzwanzigfache des durchschnittlich zu erwartenden Reinertrages als Kaufpreis angelegt.

Daß es sich dabei aber nicht um prinzipielle Fehler handeln kann, sondern die Entwickelung ganz allgemein den Weg der Anwendung steigender Multiplikatoren für den Reinertrag geht, das ersieht man ohne weiteres, wenn man noch weitere Extreme einander gegenüberstellt. In Argentinien gibt es noch heute weite Bezirke, wo man Boden für das Dreifache des durchschnittlichen jährlichen Reinertrages kaufen kann. Nach Angabe eines mir bekannten Herrn in Rumänien zahlt man dort heute im Durchschnitt etwa das Sechs- bis Siebenfache des jährlichen Reinertrages. Derselbe Herr leiht dort Gelder auf

Güter aus und erhält dafür durchschnittlich 12 % Zinsen. Wie kann die Sachlage da auch anders sein.

Auch die jeweiligen Besteuerungsverhältnisse haben oft Einfluß auf den Wert, der dem gleichen Reinertrage eines Gutes im Einzelfalle zuzumessen ist. Staatseinkommens- und Staatsvermögenssteuer, ein erheblicher Teil der Kommunalsteuer haben einen rein privaten Charakter, gehören also nicht mit zu den Wirtschaftskosten. Ob dieselben in einer Gegend besonders hoch oder niedrig ausfallen, tangiert also den Reinertrag der Landgüter nur dann, wenn bezahlte steuerpflichtige Beamte angestellt sind, denen man für die höheren Steuern beim Gehalte ein Äquivalent bieten muß. Im übrigen beeinflussen sie den Reinertrag eines Gutes nicht, wohl aber dessen Wert. Der Reinertrag eines Gutes nützt einem Landwirte eben so weit nichts, wie er als Steuer wieder an den Staat oder an die Kommune abgeführt werden muß. Wenn eine Kommune gepflasterte Wege baut und dafür von den Gutsbesitzern Steuern erhebt, welche den Charakter von privaten Steuern annehmen, so steigen die Reinerträge der Güter um den vollen Vorteil, den die Wegeverbesserung bringt; die Werte der Güter aber steigen nur nach Maßgabe dieses Vorteils abzüglich der Steuern, welche für Verzinsung und Unterhaltung der hergestellten Wege aufzuwenden sind.

Es sind eben alle Steuern, welche ein Landwirt am Orte seines Wohnsitzes zahlen muß, welche die Güterwerte beeinflussen; keineswegs aber fallen dabei nur die zu den Wirtschaftskosten der Landgüter gehörenden Steuern in die Wagschale, sondern indirekt auch alle Steuern, die man von seinem sonstigen Einkommen oder Vermögen zahlen muß. Ein reicher Mann wählt sich zum dauernden Wohnsitz keine Gemeinde, in der etwa 300 % Kommunalsteuerzuschlag zu zahlen sind. Die Nachfrage nach Grundbesitz in solchen Gemeinden wird also durch die hohen Steuern sehr gedrückt, d. h. der Boden entwertet. In der Nähe von Bonn steht ein herrliches Landhaus mit großem schönen Garten seit Jahren leer. Der sehr wohlhabende Erbauer hatte sich vor dem Bau nicht nach den Kommunalsteuern der betreffenden Gemeinde erkundigt. Als er dann umzog, sollte er für sein ganzes Einkommen und Vermögen die festgesetzten Kommunalsteuerzuschläge zahlen. Da das viel kostspieliger für ihn ist als der Zinsverlust, läßt er das Haus leer stehen oder bewohnt es nur so kurze Zeit, daß sein Aufenthalt ihm nicht als Wohnsitzbenutzung ausgelegt werden kann.

In Städten mit hohen Kommunalsteuerzuschlägen muß man sehr billig wohnen, sonst zieht man als Rentner nicht dahin. Da die Baukosten darum nicht billiger sind, so muß der Bodenzins entsprechend niedrig sein. Hohe Bodenpreise können sich hier also nur entwickeln,

wenn Industrien lohnend sind, welche die hohen Steuern tragen können. Diese verdrängen dann aber jeden Rentner erst recht. Überall sehen wir also, wie das Einkommen, welches zum Konsum wirklich in Frage kommen kann, in einem sehr wechselnden Verhältnis zum Ertrage steht. Die Zahl der angeführten Beispiele ließe sich leicht noch wesentlich vermehren.

Mit der Tatsache eines wechselnden Einkommens aus Grundvermögen bei gleichem Ertrage und gleicher Verschuldung erschöpft sich aber die Sache noch nicht. Viel wichtiger ist für unsere Behauptung, daß dem gleichen Ertrage ein sehr wechselnder Wert der Landgüter gegenübersteht, ein anderer Umstand. Es hat nämlich das gleiche in Geld ausgedrückte Einkommen aus Grundvermögen unter den verschiedenen Verhältnissen des praktischen Lebens eine außerordentlich wechselnde Kaufkraft, oder, was dasselbe bedeutet, das Maß des Lebensgenusses und der Lebensbefriedigung, das sich mit der gleichen Geldsumme erreichen läßt, ist je nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles einem starken Wechsel unterworfen. Geldverdienen ist, wie erwähnt, nicht Endzweck der wirtschaftlichen Tätigkeit des Menschen, sondern nur Mittel zum Zwecke, nämlich zum Lebensgenuß und zur Bedürfnisbefriedigung. Das Geld ist daher nur ein unvollkommener, nur ein vorläufiger Maßstab für die mit Hilfe eines Landgutes erzielbare Lebensbefriedigung. Es kommt immer darauf an, was man mit der gleichen Geldsumme anfangen, erreichen kann, welche Kaufkraft das Geld jeweilig hat. Wir wollen, um der Sache näher zu kommen, zunächst einmal annehmen, daß alle Landwirte die gleichen Lebensansprüche machten, und zeigen, daß auch schon bei dieser Voraussetzung die Kaufkraft des gleichen Einkommens aus Grundvermögen, je nach der Lage eines Landgutes, stark wechselt.

Auf einem Landgute in unmittelbarer Nähe einer Stadt wird dem Landwirte die Erziehung seiner Kinder sehr viel billiger, als wenn er weit ab von derselben wohnt. Im erstgenannten Falle schickt er sie vielleicht täglich mit einem Einspänner zur Schule, im letztgenannten Falle muß er sie in der Stadt in Pension geben. Dabei muß er die Kinder nicht nur fremden Händen anvertrauen, sondern obendrein hohe Kosten tragen, die von dem Einkommen, welches er persönlich verbrauchen oder sparen kann, abgehen. Auch alle diejenigen Dinge, die der Landwirt für sich und seine Familie kaufen muß, sind in der Nähe einer Großstadt billiger zu haben als in großer Entfernung von einer solchen. Dabei ist nicht nur an Mobiliar, Kleidung, Kolonialwaren, Luxusgegenstände zu denken, sondern es fallen dabei mehr noch beinahe die Erreichbarkeit tüchtiger Ärzte, guter, den speziellen

Bedürfnissen angepaßter Schulen, guter Predigten, guter Konzerte, Theater usw. in die Wagschale. Man vergesse hierbei nicht, daß wir überall den gleichen Lebensaufwand vorausgesetzt haben, und überlege sich dann einmal, wie groß der Unterschied in den Geldopfern ist, die ein Landwirt weitab von jeder Eisenbahn in Masuren und ein anderer in der Nähe von Berlin für diesen Aufwand bringen muß. Man berechne einmal nur die Reise- und Hotelkosten, die der masurische Landwirt mehr zu zahlen hat, und zwar aus seinem Einkommen, aus Grundvermögen bzw. aus seinem Gutsertrage. Und das alles soll ohne Einfluß auf den Wert der Landgüter sein? Es ist schwer zu verstehen, daß die Thaersche Fiktion, der Ertrag eines Gutes bestimme allein dessen Wert, sich ein Jahrhundert in der Landwirtschaftswissenschaft hat halten können.

In Wahrheit steht nicht nur dem gleichen Gutsreinertrage ein wechselndes Einkommen aus Grundvermögen gegenüber, sondern auch das gleiche Einkommen hat eine wechselnde Kaufkraft. Beide aber haben entscheidenden Einfluß auf den Wert der Landgüter.

Es ist allerdings wahr, daß bei steigender Kaufkraft des gleichen Einkommens aus Grundvermögen für alle Industrieprodukte und Dienstleistungen der Städter, bzw. Benutzung städtischer Einrichtungen, die Agrarprodukte, die der Landwirt seinem Betriebe entnimmt, ihm nach Maßgabe ihres höheren örtlichen Wertes bei der Ertragsberechnung auch entsprechend höher angerechnet werden. Das gibt bis zu einem gewissen Grade ein Gegengewicht. Ebenso wahr ist aber auch, daß der Landwirt den Konsum an Agrarprodukten bei steigendem Werte derselben einschränkt, um einen relativ großen Anteil des Gutsertrages in barem Gelde zu erhalten, das er dann nach Maßgabe der hohen Kaufkraft desselben für industrielle Erzeugnisse und andere zu bezahlende Dinge der Stadt auszunutzen sucht. Auch das private Dienstpersonal des Landwirtes wird mit wachsender Gunst der wirtschaftlichen Lage teurer, was ebenfalls den Vorteil wachsender Kaufkraft des Geldanteils des Reinertrages schmälert. Aber alle diese Dinge haben doch im ganzen genommen eine untergeordnete Bedeutung. Der Einwand aber, daß die Löhne der Landarbeiter überhaupt bei zunehmender Gunst der Lage steigen, ist selbstredend nicht stichhaltig, weil diese Löhne ja bereits bei Feststellung des Reinertrages als Wirtschaftskosten vom Rohertrage abgerechnet sind.

Es unterliegt also keinem Zweifel, daß der Lebensinhalt des Landwirtes bei gleichem Einkommen aus Grundvermögen um so reicher gestaltet werden kann, je günstiger die wirtschaftliche Lage ist. Die Gunst

der wirtschaftlichen Lage erstreckt sich eben nicht nur auf die Bezugsbedingungen landwirtschaftlicher Produktionsmittel, sondern auch auf die Bezugsbedingungen aller käuflichen Verbrauchsgegenstände für den privaten Konsum des Landwirtes, und beide wirken gemeinsam auf den Wert ein, der den Landgütern zuzumessen ist und auch tatsächlich zugemessen wird.

In der Praxis ist das auch längst erkannt. Man braucht nur die Fragebogen der landwirtschaftlichen Kreditinstitute mit einigem Nachdenken zu betrachten, um das sofort zu erkennen. Dort wird vornehmlich nach den Entfernungen zur Schule, Art der Schulen in der Gegend, nach Kirche, Gasthaus u. a. m. gefragt, und zwar sicher nicht allein zwecks Feststellung der Lebensbedingungen der Arbeiter, sondern auch derjenigen des Gutsbesitzers und seiner Familie.

Selbstredend haben alle diese Dinge auch Einfluß auf die Arbeiterverhältnisse. Auch für den Lebensinhalt, den sich die Arbeiter mit gleichem Geldlohne verschaffen können, ist das ganze wirtschaftliche Milieu eines Landgutes nicht gleichgültig, aber das sind ja Dinge, die die Höhe des Gutsreinertrages betreffen und nicht die Frage des Verhältnisses zwischen diesem Reinertrage und dem Gutswerte. Immerhin ist es interessant zu sehen, wie auch hier das Maß der erzielbaren Bedürfnisbefriedigung der Menschen es ist, welches den Wert der Landgüter beeinflußt. Geringe Kaufkraft des Arbeitslohnes muß durch Höhe dieses Lohnes ausgeglichen werden, die ihrerseits wieder die Höhe des Reinertrages der Landgüter beeinflußt. Der Wert eines Landgutes richtet sich eben danach, welches Maß von Lebensgenuß und Lebensbefriedigung es allen auf ihm lebenden Menschen nach Maßgabe seiner natürlichen Beschaffenheit, seiner wirtschaftlichen Lage und der Entwickelungsstufe der gesamten Volkswirtschaft gewähren kann. Ein Landgut ist in erster Linie Wohnsitz für Menschen und erst in zweiter Linie ein Mittel zum Geldverdienen. Es bestimmt seine Lage aber zugleich den Wert, den das verdiente Geld für Erfüllung des menschlichen Daseins hat.

Es ist nun aber zur weiteren Klärung der Situation darauf hinzuweisen, daß in Wirklichkeit der Lebensaufwand der Landwirte auf Gütern mit gleichem Reinertrage, aber mit verschiedener wirtschaftlicher Lage, faktisch nicht gleich ist. Dort, wo die Kaufkraft des Geldes gering ist, wird weniger gekauft. Dort, wo ein Professor als Arzt zu teuer ist, begnügt man sich mit dem Landarzt, wo dieser zu weit ab wohnt, muß ein Heilgehülfe, Quacksalber oder die eigene Kunst aushelfen. Kann man nicht ins Opernhaus fahren, so besucht

man ein Provinzialtheater, wo das nicht erreichbar ist, eine Kleinstadtschmiere. Kann man sich nicht in der Großstadt relativ billig neueste Herren- und Damenmoden zulegen, so begnügt man sich mit zweiter oder dritter Garnitur. Da die Agrarprodukte relativ billig sind, wo die Kaufkraft des Geldes gering ist, läßt man sich wenigstens an Essen und Trinken nichts abgehen, soweit beide auf dem Gute gewonnen werden. Man könnte hiernach zu der Auffassung gelangen, daß die sinkende Kaufkraft des Geldanteiles des Reinertrages bei abnehmender Gunst der wirtschaftlichen Lage dadurch wieder ausgeglichen würde, daß dem gleichen Naturalienwerte im Reinertrage eine steigende Naturalienmenge gegenübersteht. Wie schon oben angedeutet, ist dies deshalb nicht richtig, weil beim Kulturmenschen in allen höheren Gesellschaftsschichten Essen und Trinken, soweit sie aus Produkten eines Gutsbetriebes bestehen, einen geringen Anteil am Gesamtkonsum haben.

Was viel wichtiger und der Grund ist, warum auf diese Dinge näher eingegangen ist, ist die Tatsache, daß die Einschätzung eines Landgutes aber bei den einzelnen Schätzenden je nach der größeren oder geringeren Bedeutung, die sie dieser oder jener Seite des Lebens beilegen, eine sehr verschiedene sein muß. Einige Beispiele werden auch das am einfachsten veranschaulichen. Wer keine Kinder hat, für den sind die Schulverhältnisse eines Gutes gleichgültig. Er wird bei gleichem Einkommen aus Grundvermögen ein Gut mit ungünstigen Schulverhältnissen ebenso bewerten und event. bezahlen wie ein ähnliches mit sehr günstigen Schulverhältnissen. Ein kinderreiches Ehepaar wird dagegen das letztere viel höher schätzen. Es kann für dasselbe auch viel mehr zahlen, ohne seinen Lebensaufwand dadurch zu schmälern. Das gleiche ist richtig, wenn zwei Güter von gleichem Ertrage ein sehr verschieden großes und geräumiges Wohnhaus haben. Das kinderlose Ehepaar wird für dasjenige mit dem großen Wohnhause nicht mehr zahlen wollen als für das andere. Es erklärt das große für unwirtschaftlich, rechnet also nicht die vollen Zinsen des Baukapitals zum Ertrage oder Einkommen aus Grundvermögen. Das kinderreiche Ehepaar muß dagegen ganz anders argumentieren.

Es ist ein unendlich wechselndes Bild der Beurteilung des gleichen Einkommens aus Grundvermögen, das uns im Leben entgegentritt, eine sich dauernd ändernde Gegenüberstellung von Gutswerten und diesem Einkommen. Wer wollte da aus dem Ertrage — selbst wenn derselbe genauer feststellbar wäre — oder aus dem Einkommen aus Grundvermögen, wenn man auch dieses genauer ermitteln könnte, allein Ertragswerte oder Einkommenswerte ableiten?

Es kommen aber noch ganz andere, mindestens ebenso schwerwiegende Momente in Frage, welche dieses Verkältnis stark variieren

lassen. Ehe wir uns über dieselben verständigen können, ist es jedoch erforderlich, auf den Charakter und die Entstehung der Kaufpreise der Landgüter näher einzugehen, mit deren Bildung diese Momente in engstem Zusammenhange stehen.

Der Kaufpreis der Landgüter ist die Resultierende zwischen Nachfrage nach und Angebot von Landgütern. Sowohl die Nachfrage als auch das Angebot wird dabei von einer ganzen Reihe von Momenten bestimmt, die wir zum Teil soeben ausführlich betrachtet haben, zum Teil noch betrachten müssen.

Der beim einzelnen Gutskauf oder Grundstückskauf gezahlte Kaufpreis beruht stets auf einer Wertschätzung, welche die Verhältnisse der Nachfrage und des Angebotes von Landgütern und Grundstücken in Betracht zieht. Der Kaufpreis fixiert und realisiert diese Schätzung für den Einzelfall des Kaufes.

Dabei können die Kaufpreise, die für sehr ähnliche Landgüter in derselben Gegend und in derselben Zeit gezahlt werden, stark voneinander abweichen, weil die Urteile der Schätzenden über die Kaufobjekte oder über die Lage der allgemeinen Nachfrage und des allgemeinen Angebotes für Landgüter und Grundstücke ungleichmäßig ausfallen. Trotzdem kann man von mittleren Kaufpreisen der Landgüter sprechen. Man kann z. B. sagen, daß der Hektarpreis von Landgütern einer Gegend mit ähnlichen Bodenverhältnissen einschließlich Inventar zurzeit ungefähr 1200 oder 1400 Mark ausmacht. Man meint damit dann, daß die im Einzelfalle gezahlten Kaufpreise dieser Güter in nicht zu weiten Abständen um diese Summe pendeln. Stillschweigend nimmt man dabei zugleich an, daß die Abweichungen von diesem mittleren Kaufpreise in den Einzelfällen teils durch geringere Unterschiede in den Kaufobjekten, teils durch Abweichungen in dem Urteil der Käufer bedingt werden. Weiter weiß man auch, daß dieser mittlere Kaufpreis nichts Beständiges ist, sondern sich jederzeit ändern kann. Jeder im Einzelfalle eines Verkaufes gezahlte abweichende Kaufpreis verschiebt auch, soweit er bekannt wird, das Urteil über den mittleren Kaufpreis ähnlicher Güter derselben Gegend mehr oder weniger. Besonders zu beachten ist ferner, daß man den Begriff des mittleren Kaufpreises der Landgüter einer Gegend häufig nicht nur auf die tatsächlich verkauften Güter dieser Gegend anwendet, sondern den für diese im Durchschnitt erzielten Preis auch auf die anderen gar nicht umgesetzten Güter überträgt. Man meint dann also den bei einem eventuellen Verkauf dieser Güter wahrscheinlich „erzielbaren“ Kaufpreis. Auch dieser wahrscheinlich erzielbare mittlere Kaufpreis der Landgüter einer Gegend wird durch jeden faktisch erfolgenden Güterumschlag befestigt oder abgeändert. Weiter ist zu

beachten, daß bei gleichbleibendem Angebote von Landgütern sich die Kaufpreise des Augenblickes um so mehr von denen der Vergangenheit entfernen, je schneller die Nachfrage nach Landgütern steigt. Jeder neue Umschlag bringt dann stark veränderte Verhältnisse von Nachfrage und Angebot zum Ausdrucke.

Was nun die Bildung des Kaufpreises der Landgüter des Näheren betrifft, so liegt zunächst dem vom Käufer bewilligten Preise ein Vergleich aller für ihn erlangbaren Kaufobjekte zugrunde. Bei diesem Vergleiche stellt der Kaufreflektant die Preisforderungen für alle diese Objekte der durch jedes derselben zu erwartenden Bedürfnisbefriedigung gegenüber, wobei die Höhe des zu erwartenden Reinertrages „und dessen Kaufkraft“ in der Mehrzahl der Fälle für den Berufslandwirt als erster Maßstab dient, während die Kreditverhältnisse und die Lebensannehmlichkeiten, welche die Kaufobjekte aufweisen, daneben in Betracht gezogen werden. Die Objekte, welche für einen Kaufreflektanten erlangbar erscheinen, werden aber in erster Linie durch dessen Vermögenslage bestimmt, wobei nicht nur sein Besitz, sondern auch sein Kredit eine Rolle spielt. Zu den Preisforderungen für die einem Kaufreflektanten erreichbar erscheinenden Kaufobjekte muß er bei deren Vergleich noch die Kosten hinzurechnen, welche ihm nach eventuell erfolgtem Kaufe der einzelnen Objekte noch entstehen, um den bei ihnen vorausgesetzten Zustand der Ertragsfähigkeit zu erreichen, „die sogenannten Restaurationskosten“.

Die Auswahl unter den erreichbar erscheinenden Kaufobjekten wird also nicht nur danach getroffen, was sie zurzeit sind, sondern auch danach, was sich aus ihnen machen läßt. Es spielt also das Urteil des Kaufreflektanten darüber, was er aus einem Gute mit oder ohne größere Änderungen und Aufwendungen in der Zukunft machen kann, eine wesentliche Rolle beim Gutskaufe. Dabei werden alle Gesichtspunkte der Ertragsgewinnung und Einkommensgewinnung um so mehr ins Gewicht fallen, je tatkräftiger und zugleich kapitalschwächer der Kaufreflektant ist, wogegen die Gesichtspunkte der Kaufkraft des Einkommens und der Annehmlichkeiten des Besitzes um so mehr hervortreten müssen und hervortreten können, je kapitalkräftiger der Kaufreflektant ist, und je mehr er die Landwirtschaft als sichere Rentenquelle und als angenehmen Aufenthaltsort, Anlaß zu einer Betätigung oder als Repräsensentationsbasis betrachtet.

Nicht nur der Käufer nimmt aber die obengenannten Vergleiche vor, sondern auch der Verkäufer oder Verkaufsreflektant. Er normiert den zu fordernden Verkaufspreis auf Grund eines Vergleiches seines Gutes mit allen ähnlichen verkauften und zum Verkauf stehenden

Objekten seiner Gegend. Dabei zieht auch er alle Momente der Ertragsgewinnung, Einkommensgewinnung, Kaufkraft des Einkommens und der Annehmlichkeiten für diesen Vergleich heran. Ebenso sucht Verkaufsreflektant die Verhältnisse der derzeitigen Nachfrage möglichst zu ergründen und die Frage zu beantworten, wieweit sein Verkaufsobjekt diesen Verhältnissen bezüglich Ertrag, Einkommen, Kaufkraft des letzteren und Besonderheiten entspricht. Allen diesen Momenten wird die Preisforderung angepaßt und dabei zugleich berücksichtigt, daß dieselbe im allgemeinen um so niedriger normiert werden muß, je kürzer die Frist ist, innerhalb welcher der Verkauf perfekt werden soll.

Das jeweilige Verhältnis der angebotenen und der nachgefragten Objekte muß also von ausschlaggebender Bedeutung für den zu erlangenden Preis eines Gutes sein. Auf dieses Verhältnis haben aber eine ganze Reihe von Momenten Einfluß, welche teils die Ertragsverhältnisse und Einkommensverhältnisse der Landwirtschaft bzw. der Landwirte betreffen, teils unabhängig von diesen wirken. Zu letzteren gehören insbesondere der Reichtum des ganzen Volkes, Stand und Erwerbsmöglichkeiten in anderen, nicht landwirtschaftlichen Berufen des In- und Auslandes, Angebot von Land im Auslande, mehr oder weniger ausgeprägter Heimatsinn im allgemeinen und Hang zum Ackerbau eventuell Schollenkleberei im besonderen, Erbfolgegesetze und Erbfolgegebräuche, sonstige Rechtszustände und Sitten, Lebensansprüche, Liegenschafts-, Mobiliar- und Personalkreditwesen u. a. m. Der Einfluß dieser Momente auf die Bildung der Kaufpreise spiegelt sich nur zum Teile in dem Zinsfuße wieder, der in den einzelnen Gegenden oder im Einzelfalle des Gutskaufes angewandt wird, um aus den Ertragsverhältnissen der Landgüter deren Gutswert abzuleiten, dessen jeweilige Schätzung im Kaufpreise zum Ausdrucke kommt. Dabei bleibt es auch noch fraglich, ob diese Schätzung immer eine allen genannten Verhältnissen angemessene ist oder nicht. Etwas absolut Richtiges oder Unrichtiges gibt es hier überhaupt nicht. Alle Ertragsschätzungen, Schätzungen der Kreditverhältnisse und der Kaufkraft eines bestimmten Geldeinkommens usw. sind und bleiben schon deshalb etwas Unsicheres, weil sie sich auf die Verhältnisse der Zukunft beziehen, die niemand vorher übersehen, viel weniger vorher genau ziffernmäßig berechnen kann. Es ist daher auch z. B. durchaus denkbar, daß zeitweilig eine allgemeine Überschätzung der zukünftigen Ertragsverhältnisse oder sonstigen Bedingungen der Landwirtschaft oder eine allgemeine Überschätzung des Kapitalmarktes und damit der Zinsverhältnisse der Zukunft vorherrscht, ja, die Geschichte hat wiederholt gelehrt, daß solche allgemein zu optimistische Auslegung der Zukunft oft lange das ganze Wirtschaftsleben beherrscht.

Notzeiten sind dann die Folge. Damit ist aber noch keineswegs gesagt, daß die in solchen Zeiten gezahlten Kaufpreise etwas anderes wären als der Ausdruck der für die Zukunft geschätzten Ertragsverhältnisse, Kreditverhältnisse, der Verhältnisse der zukünftigen Kaufkraft gleicher Einkommen in dem von uns im vorigen Abschnitte näher bezeichneten Sinne.

Die Kaufpreise der Landgüter sind also auf alle Fälle ein Ausdruck der Schätzung der Ertragsverhältnisse der Landgüter, dies allerdings nicht im Sinne einer Schätzung der nach Thaer berechneten Reinerträge, sondern nur in dem von uns näher gekennzeichneten Sinne und nur innerhalb des durch die ganze Volkswirtschaft gesteckten Rahmens, der in Nachfrage nach und Angebot von Landgütern zum Ausdrucke kommt.

Wer also alle diese im Leben wirksamen Momente bei einer Gutstaxe zum Ausdrucke bringen will, der muß deshalb auch die Kaufpreise der Landgüter als vornehmste aller Schätzungsunterlagen benutzen.

Mit kapitalisierten, nach Thaerschem Muster berechneten Reinerträgen muß man dagegen bei der Gütertaxation zum Narren werden.

Wie wir sahen, lassen sich dieselben nicht annähernd so genau schätzen, daß man mit den Schätzungen etwas anfangen kann. Selbst wenn man dies aber könnte, würden einem die wechselnden Einkommensverhältnisse bei gleichem Ertrage und die wechselnde Kaufkraft des gleichen Einkommens aus Grundvermögen einen Strich durch die Rechnung machen, denn auch sie lassen sich nicht annähernd so weit genau schätzen, daß man mit den Ergebnissen der Schätzung für eine Taxe etwas anfangen könnte.

Auch damit erschöpft sich aber die Sache noch nicht, sondern es sprechen hier noch weitere wichtige Momente mit, so vornehmlich die Tatsache, daß auch bei gleichem Verhältnis von Ertrag und Einkommen aus Grundvermögen und gleicher Kaufkraft des letzteren doch Preis nnd Wert der Landgüter ganz außerordentlichen Schwankungen unterworfen sind, also letztere in einem sehr wechselnden Verhältnisse zu den Erträgnissen stehen.

Es ist nämlich immer nur die hervorstechendste Bewirtschaftungsweise der Landgüter einer Gegend, deren Ertragsverhältnisse die Güterpreise und Bodenpreise und damit die den Gütern und Bodenflächen zuzumessenden Werte bestimmen. Das läßt sich am besten wieder an einigen Beispielen zeigen.

Wächst z. B. in einer Gegend, in der Obst- und Gemüsebau betrieben werden können, die Rentabilität dieser Form der Bodennutzung infolge wachsender Nachfrage nach deren Produkten, so muß früher oder später auch das Bestreben auftreten, Bodenflächen ihr dienstbar zu machen, welche bisher als Ackerland oder als Wiesenland benutzt wurden. Die Obst- und Gemüsebauern werden also Land von Acker- und Wiesenbauern oder Gutsbesitzern zu erwerben streben. Zunächst brauchen sie dafür nur Preise zu bewilligen, welche den Rentabilitätsverhältnissen des Acker- und Wiesenbaues noch annähernd entsprechen. Wenn sie diese Preise eben überbieten, wird ihnen Land genug angeboten, die Landpreise richten sich noch nach den bei rein landwirtschaftlicher Nutzung herrschenden Ertragsverhältnissen, weil diese Nutzung noch die hervorstechendste Benutzungsweise des Landes ist. Das wird erst anders, wenn der Obst- und Gemüsebau immer größeren Umfang annimmt, „immer mehr Boden gewinnt“. Dann ziehen die Bodenpreise immer stärker an, richten sich immer mehr nach den Ertragsverhältnissen des Obst- und Gemüsebaues, bis sie schließlich diesen völlig angepaßt sind. Die Ertragsverhältnisse eines Landwirtes dieser Gegend, welcher sein Land weder verpachtet, noch verkauft, noch selbst dem Obst- und Gemüsebau dienstbar macht, geraten dabei in ein immer stärker werdendes Mißverhältnis zu den Zinsen, die er bei Verpachtung oder Verkauf seiner Ländereien einheimsen könnte. Selbstredend braucht das nicht unbedingt zu seinem Schaden auszuschlagen, denn es handelt sich ja nur um einen erzielbaren Vorteil, von dem er keinen Gebrauch macht. Für die Bewertung seines Gutes können nun aber nur die Ertragsverhältnisse der hervorstechendsten Wirtschaftsweise seiner Gegend maßgebend sein. Sein Landgut ist eben so viel wert, wie „man“ aus ihm machen kann, nicht so viel, wie der derzeitige Besitzer daraus macht.

Geradeso ist die Situation in Fabrikgegenden, wo die Fabrikarbeiter regelmäßig Landparzellen kaufen und pachten, um sich Garten- und Gemüseland einzurichten. Solange dies nur in geringem Umfange geschieht, können sich die Landpreise im Bereiche der Fabrikorte darum noch nicht nach den Erträgen richten, die sich die Fabrikarbeiter aus diesen Parzellen herausrechnen, sondern werden in diesem Bereiche nur wenig über diejenigen Pacht- oder Kaufpreise hinausgehen, welche sich allein auf die bei rein landwirtschaftlicher Nutzung erzielbaren Reinerträge stützen. Kein Fabrikarbeiter wird ja mehr für das Land zahlen, als er gerade muß, und sobald er nur mit seinem Gebote die durch die rein landwirtschaftlich erzielbaren Erträge gerechtfertigten Pacht- oder Kaufpreise überbietet, wird das Landangebot so weit steigen, daß ihm genug Land zufällt. Ganz anders, wenn die

Nachfrage nach solchen Parzellen eine sehr große ist. Dann muß im Bereiche der Fabrikorte sich zwischen den Fabrikarbeitern selbst eine lebhafte Konkurrenz um den angebotenen Boden entwickeln, eine Konkurrenz, welche die Bodenpreise immer mehr derjenigen Höhe nähert, die auch den Fabrikarbeitern nur noch eben als annehmbar erscheint, weil sie den von ihnen dem Boden abzuringenden Vorteilen noch eben entspricht. Diese Vorteile sind aber im Vergleich zur rein landwirtschaftlichen Nutzung sehr große, weil bei der Versorgung des Haushaltes des Fabrikarbeiters mit Naturalien aus Garten- und Gemüseland der ganze Zwischenhandel ausgeschaltet wird und weil die Arbeit, die für Gewinnung dieser Produkte aufgewandt wird, zum großen Teil den Charakter von Lückenbüßerarbeit und Erholungsbeschäftigung hat, denn Erholung liegt bekanntlich in der Abwechslung.

Das Verhältnis zwischen Reinertrag und Bodenpreis muß also sowohl bei den erstgenannten Gutsbetrieben als auch bei den letztgenannten Landparzellen je nach Nachfrage und Angebot ein außerordentlich verschiedenes sein.

Aus alledem ergibt sich der wichtige Schluß, daß ohne Kenntnis der Verhältnisse von Nachfrage und Angebot und der unter ihrem Einflusse gebildeten Güterpreise es ganz unmöglich ist, irgendwelche Güterwerte zu finden, welche mit den Preis- und Wertsverhältnissen des Lebens in Einklang stehen.

Erst der Kaufpreis der Landgüter gibt einen Maßstab für das jeweilige Verhältnis, in dem Ertrag und Wert der Landgüter und Grundstücke stehen. Unter Umständen ist dieses Verhältnis außerordentlich weit, weil der Boden völlig den Charakter einer Arbeitswerkstätte erlangt hat. Ein Gemüsebauer, der am Bonner Vorgebirge mit seiner Familie auf 1 ha Land volle Beschäftigung findet, darauf brutto 6000—7000 Mk. und mehr im Jahre herauswirtschaftet und außer seiner Arbeit der Hauptsache nach nur einige hundert Mark für Fäkaldünger als Wirtschaftskosten trägt, für den ist es nicht ausschlaggebend, ob er auf diesem Hektar Landes einen Kaufpreis von 5000, 10 000 oder 15 000 Mk. zu verzinsen hat. Die Fahrpläne der Gemüsezüge, die seine Produkte in die Industriegegenden bringen, sind für ihn viel wichtiger als die Zinsen von einigen tausend Mark Bodenkapital mehr oder weniger. Aber trotzdem wird er keinen höheren Bodenpreis bewilligen, als er muß, um noch eben andere Benutzungsweisen des Bodens aus dem Felde zu schlagen. Erst wenn dies wegen steigender Nachfrage nach Land nicht mehr ohne erhebliche Überbietung der durch die alte Bodenbenutzungsweise gerechtfertigten Kaufpreise gelingt, wird diese Überbietung in erheblichem Umfange zur Tatsache. Dabei ist es für

das Prinzip gleichgültig, ob dieselbe in der Form der Zupachtung oder des Zukaufes in Erscheinung tritt. Die rentabelste Benutzungsweise des Bodens strebt also danach, sich des Bodens mehr und mehr zu bemächtigen, teils in Form der Landpacht, teils in Form des Landkaufes. Wir haben es demnach auch mit einer regelmäßigen, wenn auch langsamen Bewegung des Bodens zu der rentabelsten Benutzungsweise zu tun. Bei derselben wird derjenige Bodenbesitzer, der an der alten, weniger rentablen Nutzungsweise festhält oder festhalten muß, entweder als Bodenbebauer oder als Bodeneigentümer früher oder später ausgeschieden.

Um zu zeigen, daß die Sachlage auch dort, wo wir es mit rein landwirtschaftlicher Bodennutzung zu tun haben, im Prinzip genau dieselbe ist, sei auch an die früher genannten Zuckerrübenbauer erinnert, welche sich in einer Gegend ankaufen, in der der Zuckerrübenbau bislang unbekannt war, und dort eine Zuckerfabrik errichten. Zuerst bezahlen sie die Güter dieser Gegend nur nach den bei der alten Wirtschaftsweise erzielbaren Erträgen oder überbieten die nach dieser gerechtfertigten Kaufpreise nur eben.

Trotz der in den Augen der alten Landwirte der Gegend scheinbaren Überzahlung machen die Käufer aber ein gutes Geschäft. Die Reinerträge stehen zu den Kaufpreisen bei ihnen einstweilen in einem besonders günstigen Verhältnis. Das wird aber für neue Gutsankäufe allmählich anders, wenn die Vorteile des Zuckerrübenbaues und seine Kulturmethoden in der Gegend mehr bekannt werden. Neue Gutskäufer finden dann bald Verhältnisse vor, bei welchen die Preisforderungen für Landgüter bereits die bei Zuckerrübenbau erzielbaren Vorteile mehr oder weniger weit mit einschließen, dies, trotzdem die letztgenannten Vorteile den Gütern bislang gar nicht zugute kamen.

Gutskäufer und Gutsverkäufer teilen sich quasi diese Vorteile nunmehr, wobei zuerst die Gutskäufer noch einen relativ großen Anteil erhalten, der sich allmählich mehr und mehr verringert. Dabei wird der Unterschied, der bei der alten Betriebsweise erzielbaren Erträge einerseits und der Zinsen eines beim Verkauf erzielbaren Preises immer größer, also der Verkauf für denjenigen, welcher sich der neuen rentableren Bodenbenutzung nicht anzupassen versteht, immer verlockender.

Dasselbe, was hier für den Zuckerrübenbau gezeigt ist, trifft aber gleicherweise für tausend andere Momente des landwirtschaftlichen Fortschrittes zu.

Der eine Landwirt kauft sich ein Gut, weil er davon überzeugt ist, daß sich eine gründliche Drainierung desselben reichlich bezahlt machen wird, während der Verkäufer den großen Erfolg einer solchen

nicht richtig einzuschätzen gelernt hat. Der Zweite kauft ein Gut, weil er auf demselben Gelegenheit findet, umfangreiche Fischteiche auf bisher wenig ertragbringenden Flächen anzulegen; Gelegenheit, die sein Verkäufer nicht kannte oder doch nicht zu benutzen verstand. Der Dritte kennt die ungeheueren Erfolge, die sich auf vielen Gütern durch Anwendung der Gründüngung erzielen lassen, während sein Verkäufer keinen Mut hat, für letztere große Opfer zu bringen, da es ihm an den entsprechenden Erfahrungen für die Durchführung und über die Größe des Erfolges mangelt, welche allein ein zielbewußtes, zuversichtliches Handeln verbürgen können.

Die als Gutskäufer auftretenden Berufslandwirte sind im Verein mit den Gutspächtern noch immer die vornehmlichsten Pioniere des landwirtschaftlichen Fortschrittes gewesen. Der Unterschied der Erträge der Landgüter bei mehr oder weniger zweckmäßiger Wirtschaftsweise ist eben ein ganz außerordentlich großer; demzufolge kann auch ein begrenztes Mehr an Zinsen, das ein tüchtiger Landwirt gegenüber einem weniger tüchtigen zu tragen hat, ersteren wirtschaftlich nicht umstoßen. Ein untüchtiger Landwirt verdirbt oft an einem Tage auf einem einzigen Felde mehr, als die Zinsen von einem Kapital ausmachen, das erforderlich ist, einem tüchtigen Landwirt ein Gut in die Hände zu spielen.

Bei den verkaufenden Landwirten besteht also fast immer ein Mißverhältnis zwischen den von ihnen erzielbaren Erträgen und den Zinsen des Gutsverkaufspreises. Ihnen erscheinen die Güterpreise also stets zu hoch; dies auch dort, wo von Luxuspreisen gar keine Rede sein kann. Junge unerfahrene Landwirte, die beim Güterkaufe hereinfallen, oder zeitweilige Krisen werden dann als Beweis für die Richtigkeit ihrer Anschauungen ins Feld geführt. Das zieht sich wie ein roter Faden durch die ganze Geschichte der Landwirtschaft hin, und Ähnliches kann tagtäglich in den Städten bezüglich der Häuser und Läden bzw. Ladengrundstücke beobachtet werden. Die tüchtigen kaufenden Landwirte aber haben, wenn man die große Linie ins Auge faßt und nicht die Krisen hervorsucht, welche überall im Leben vorkommen, das Geschäft gemacht. Die Güterpreise der faktisch umgesetzten Güter stehen also im Durchschnitt aller Fälle stets in einem Mißverhältnis zu den Erträgnissen, die ihre Verkäufer aus ihnen glaubten herauswirtschaften zu können und faktisch herausgewirtschaftet haben. Weiter muß hier aber besonders betont werden, daß ein solches Mißverhältnis auch zwischen diesen Güterpreisen und denjenigen Erträgnissen besteht, welche aus ähnlichen Gütern einer Gegend überhaupt ge-

wonnen werden, also solchen, die gar nicht zum Verkaufe ausgeboten sind. Es ist dieses wenigstens richtig, wenn man den Durchschnitt aller dieser Güter ins Auge faßt, und ergibt sich ohne weiteres aus dem Umstande, daß die Berufslandwirte, die als Gutskäufer auftreten, der Mehrzahl nach die Pioniere des Fortschrittes sind, die, um in den Bodenbesitz zu gelangen, die Verkäufer ausbieten müssen, um sie zum Verkaufe zu veranlassen.

Die faktisch im Augenblick gezahlten Kaufpreise der Landgüter eilen also den mittleren Ertragswerten der Landgüter derselben Gegend ganz allgemein voraus. Sie tun dies auch dort, wo von Luxuspreisen noch gar nicht die Rede sein kann. Sie sind ein Ausdruck der geschätzten Ertragswerte nur für die faktisch umgesetzten Güter und nur für die Schätzung der faktisch aufgetretenen Käufer. Letzteres trifft auch für die Luxusgüter zu, nur daß hier — wie erwähnt — für die Erträgnisse derselben eine ganz andere Schätzung als bei rein landwirtschaftlicher Nutzung Platz greift.

Wie stark aber ein solches Vorauseilen der neuzeitlichsten Kaufpreise vor den mittleren Ertragswerten ähnlicher Güter der gleichen Gegend jeweilig zutrifft, das hängt vornehmlich von der Zahl und von den Fähigkeiten der landsuchenden Landwirte einerseits und der Zahl und den Fähigkeiten der landanbietenden und aller übrigen Landwirte der Gegend andererseits ab. Man braucht sich wiederum nur die Sachlage zu vergegenwärtigen, die wir eben bei der Einführung des Zuckerrübenbaues in eine neue Gegend kennen gelernt haben, um das illustriert zu erhalten.

Daß neben den genannten Fähigkeiten der landsuchenden und der übrigen Landwirte auch noch andere Momente mitsprechen, liegt nahe. Es sei hier nur an die jeweilige Kapitalkraft der Kaufreflektanten und der Verkaufreflektanten errinnert. Eine große Zahl tüchtiger, unternehmungslustiger, aber kapitalschwacher Landwirte gelangt doch zum Bodenbesitze, wenn zugleich die Kapitalkraft vieler Verkaufreflektanten eine geringe ist oder bei ihnen das Bestreben, einen Wertzuwachs der Güter zu realisieren und sich zur Ruhe zu setzen, groß ist. Man überläßt dann die Güter den Kaufreflektanten mit einer relativ geringen Anzahlung. Jahre hindurch sind solche Verhältnisse für erhebliche Teile von Ostpreußen typisch gewesen und in abgeschwächtem Maße heute noch typisch. Ein Fall ist mir bekannt, bei dem die Anzahlung nur 4 % des Kaufpreises betrug, eine ganze Reihe von Fällen, wo sie zwischen 5 und 10 % lag. Eine große Zahl tüchtiger, junger Leute ist auf diese Weise zu erheblichem Bodenbesitze gelangt und nicht zum Schaden der ostpreußischen Landwirtschaft.

Unter den Begriff der Kapitalkraft fällt dabei nicht nur das Vermögen der Kaufreflektanten, sondern auch die Geschicklichkeit, sich Geld zu beschaffen, eventuell auch die Beziehungen, die jemanden in den Stand setzen, Geld auf Kredit zu erhalten und billig zu erhalten.

Nicht minder wichtig für die Bildung der Kaufpreise wie die letztgenannten persönlichen Kreditverhältnisse des einzelnen Kaufreflektanten sind, wie wir gesehen haben, die allgemeinen Verhältnisse der Kreditbeschaffung bzw. der bereits vollzogenen Verschuldung der Landgüter.

Insbesondere ein kapitalschwacher Kaufreflektant muß stets nach den Verschuldungsverhältnissen der Kaufobjekte fragen, weil sich nach diesen die zu leistende Anzahlung mit richtet.

Andererseits kann ein kapitalkräftiger Verkäufer eine besonders günstige Gelegenheit für den Verkauf abwarten, und zwar wird er dies um so mehr tun, je geringer die Differenz zwischen den von ihm aus seinem Gute herausgewirtschafteten Erträgen und den Zinsen des erzielbaren Kaufpreises ist. Dabei wird zugleich nicht nur die beiderseitige Geldsumme verglichen, sondern auch die Kaufkraft des erstgenannten Ertrages auf dem Gute einerseits und der letztgenannten Zinsen an einem zu wählenden neuen Wohnorte andererseits.

Es würde dem Verkäufer eines Landgutes wenig nützen, wenn die Zinsen des erzielbaren Kaufpreises den von ihm erzielbaren durchschnittlichen Ertrag nur so weit übersteigen würden, daß die Differenz gerade ausreichte, um damit die Mehrkosten des privaten Haushaltes in einer Stadt zu decken, in die er ziehen will.

Man ersieht aus dem Gesagten, daß es niemals ein sogenannter „landläufiger Zinsfuß“ ist, mit welchem die Erträge der Landgüter bei deren Preisbildung kapitalisiert werden, sondern daß bei jedem einzelnen Gutskaufe zuerst der Kaufreflektant seine besonderen, bei Perfektwerden des Kaufes eintretenden Zinsverhältnisse in Betracht zieht. Diese aber ergeben sich einmal aus den bereits bestehenden Verschuldungsverhältnissen des Kaufobjektes und den Zinsbedingungen für das Restkaufgeld, zum anderen aus den Zinsverhältnissen, die der Käufer sich für die zu leistende Anzahlung und die erforderlichen Restaurationsgelder nach Maßgabe seiner Vermögenslage und persönlichen Kreditverhältnisse rechnen muß. Kaufreflektant vergleicht diese Zinsverhältnisse bei allen ihm angebotenen Kaufobjekten und vergleicht dieselben dann mit den bei diesen zu erwartenden Ertragsunterschieden. Er kann dann seine Wahl oft nicht allein nach dem ihm objektiv am günstigsten erscheinenden Verhältnissen treffen, sondern muß nach einem objektiv ungünstiger erscheinenden Objekte

greifen, weil es seinen subjektiven Vermögensverhältnissen besser entspricht [1]).

Auch der Verkaufreflektant macht sich, wie oben gezeigt, eine ähnliche Zinsenkalkulation, die nicht nur die Höhe der Zinsen des Verkaufspreises und deren Kaufkraft am neuen Wohnorte betrifft, sondern auch durch die Sicherheit des Zinseneinganges und die Möglichkeit der Anlage des Kaufschillings beeinflußt wird. Wer eine hohe Anzahlung leisten kann, dem wird ein Gut relativ leicht zugeschlagen, wer für den Kaufschilling eine besonders hochverzinsliche und sichere Anlage weiß, der verkauft leichter und eventuell billiger als derjenige, der geschäftsungewandt ist und daher am besten tut, preußische Konsols oder ähnlich sichere und ähnlich niedrig verzinsliche Papiere zu kaufen.

Von der Benutzung eines landläufigen Zinsfußes ist hier nirgends die Rede, einen solchen gibt es gar nicht. Er stellt nur ein Wort vor, wo die Begriffe fehlten. Jeder Kaufpreisbildung liegen andere Zinsverhältnisse zugrunde, Zinsverhältnisse, die nicht nur, wie wir früher sahen, mit der wirtschaftlichen Lage und dem Anteil des Sicherheitswertes am vollen Gutswerte wechseln.

Man hat zwar gesagt, daß der Zinsfuß der landwirtschaftlichen Pfandbriefe und der sichersten Staatspapiere den landläufigen Zinsfuß in seiner Höhe anzeigten. Mit einer solchen Definition ist aber nichts anzufangen. Wo käme man hin, wenn man mit diesem Zinsfuße die Erträge der Landgüter — die wir einmal als genau berechenbar annehmen wollen — kapitalisieren wollte. — Dann müßten alle Landwirte, die hiernach die bewilligten Kaufpreise einrichteten, im ersten abnormalen Ertragsjahre bereits ihre Zahlungen einstellen oder so lange vom Kapital zehren bis die Zahlungseinstellungen nicht mehr aufzuschieben wären.

Glücklicherweise sind die Kaufpreise der Landgüter nicht mit landläufigem Zinsfuße kapitalisierte, nach Thaer berechnete Reinerträge, sondern sie sind das Ergebnis eines Vergleiches der Zinsverhältnisse des einzelnen Kaufreflektanten mit den Ertragsunterschieden auf allen ihm angebotenen Kaufobjekten, wobei der Begriff der Erträge wieder in unserem weitesten Sinne zu verstehen ist.

Schließlich haben wir noch einen letzten wichtigen Umstand zu besprechen, der dahin wirkt, daß zwischen den Erträgen der Landgüter im weitesten Sinne des Wortes und ihren Werten und Preisen

---

[1]) Für ihn ist bei Auswahl eines Kaufobjektes immer nur entscheidend, auf welchem derselben er sein privates Vermögen und seinen privaten Kredit am besten zur Befriedigung aller seiner Bedürfnisse verwertet. Der eine Kaufreflektant wird bei gleicher Vermögenslage zu einem relativ großen Objekte bei relativ geringer Anzahlung greifen und greifen dürfen, der andere muß es umgekehrt machen.

ein sehr wechselndes Verhältnis herrscht. Es ist dies die Tatsache, daß sich Ertragsänderungen bei den Güterpreisen immer nur in relativ langen Zeiträumen widerspiegeln, oder, was dasselbe besagt, daß die Güterpreise den Ertragsschwankungen der Landwirtschaft nur sehr langsam folgen. Es hängt das zunächst mit der Tatsache zusammen, daß die Erträge der Landwirtschaft schon infolge ihrer Abhängigkeit von der Witterung überhaupt starken Schwankungen unterliegen, Schwankungen, die niemand voraussehen kann, weil man die Witterung nicht vorher zu bestimmen in der Lage ist. Schon nach Maßgabe des ganzen Charakters der Landwirtschaft ist man also als Landwirt gezwungen, sich mit allen seinen Maßnahmen und somit vor allem beim Ankauf eines Gutes auf die Erträgnisse einer mehr oder weniger langen Reihe von Jahren einzurichten. Besonders hohe oder besonders niedrige Ernten eines Jahres beeinflussen also die Güterpreise nur wenig und vornehmlich auch nur insofern, als sie die Kapitalkraft der Landwirte stärken oder schwächen. Nach schlechten Erntejahren suchen sich schlecht stehende Landwirte oftmals noch durch einen Verkauf ihres Besitzes über Wasser zu halten, es steigt dann also gewöhnlich das Angebot von Gütern.

Geradeso wie hohe und niedere Naturalroherträge einzelner Jahre als Folge besonders günstiger oder besonders ungünstiger Witterungsverhältnisse, wirken aber auch besonders günstige oder besonders ungünstige Konjunkturen einzelner Jahre mit mittleren Ernteverhältnissen. Auch diese Konjunkturen lassen sich nicht vorher bestimmen, am wenigsten so rechtzeitig, daß der Landwirt sich mit seiner Betriebsorganisation in umfassendem Maße nach ihnen richten kann. Während sich aber bezüglich der Ernteverhältnisse doch noch ein gewisser Ausgleich im Laufe einer relativ kurzen Reihe von Jahren mit großer Wahrscheinlichkeit annehmen läßt, ist dies bei der Konjunktur viel weniger sicher. Hier läßt sich höchstens auf Grund einer allgemeinen aufsteigenden Entwickelung der gesamten Volkswirtschaft mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit auch eine aufsteigende Konjunktur für die Landwirtschaft voraussagen; der Grad dieses Aufstieges und deren Einzelheiten, die diesem oder jenem Kulturartenverhältnis, diesem oder jenem Ackerboden mehro der weniger zugute kommen, ist schwer vorauszubestimmen. Die Folge dieser Verhältnisse ist, daß die Kaufpreise der Güter und die ihnen nach diesen zuzumessenden Werte sowohl einer absteigenden als auch aufsteigenden Konjunktur nur langsam folgen. Als anfangs der achtziger Jahre die Getreidepreise stark zurückgingen, fielen die Bodenpreise darum noch nicht sofort und auch beim Anhalten der Krisis nur ganz allmählich und vornehmlich dort, wo der Betrieb auf

einseitigen Getreidebau angewiesen war, d. h. in Großbetrieben mit ungünster wirtschaftlicher Lage, besonders für den Absatz von Viehprodukten und Hackfrüchten und zugleich mit ungünstigem Wiesenverhältnis. Viel geringer war der Rückgang im Kleinbetriebe, der in ganz anderer Weise auf die Viehhaltung angewiesen ist. Mir stehen Zahlen, welche dies gerade für die in Rede stehende Zeitspanne illustrieren können, nicht zur Verfügung, wohl aber hat mein Nachfolger in Bonn, Herr Professor Dr. Th. Brinkmann, solche in einer umfangreichen Arbeit über die dänische Landwirtschaft gebracht, welche auch insofern besonders typisch sind, als Dänemark zufolge seines Freihandels der internationalen Konkurrenz auf dem Getreidemarkt besonders ausgesetzt war.

Danach kostete die Tonne Land in Dänemark, wenn man den Durchschnittspreis der Jahre 1885—1889 gleich 100 setzt, in Prozenten dieses Durchschnittspreises in den verschiedenen Größenklassen der Besitzungen:

	Betriebe mit Tonnen Land			
	1—2	2—4	4—6	über 12
in den Jahren 1885–89 . .	100	100	100	100
„ „ „ 1890—94 . .	95,6	96,6	96,3	90,1
„ „ „ 1895—99 . .	92,6	91,3	88,9	83,6
„ „ „ 1900—04 . .	95,6	93,1	87,0	80,3

Als nach 1905 die Produktenpreise der Landwirtschaft im allgemeinen und die des Getreides im besonderen wieder stark anzogen, stiegen zwar die Güterpreise, und zwar in wachsendem Tempo, jedoch keinenfalls in dem Maße, wie es der Preissteigerung der Produkte und auch nicht der Spannung zwischen den Produktenpreisen und Produktionsmittelpreisen entsprochen hätte. Man macht sich das am besten klar, wenn man einmal ausrechnet, was es an Kapitalwert ausmacht, wenn der Preis des Roggens, dessen Durchschnittsertrag im Deutschen Reiche annähernd 8 Ztr. pro Morgen erreicht hat, um 20 Mark pro Tonne, d. h. 1 Mark pro Ztr. steigt. Bei gleichen Kosten der Ertragsgewinnung macht das 8 Mark pro Morgen, die mit 4% kapitalisiert 200 Mark Kapitalwertsteigerung pro Morgen ergeben. Will man aber ermessen, wie weit eine solche Ertragssteigerung durch Lohnsteigerung absorbiert wird, so muß man diese ebenfalls pro Morgen berechnen. Man wird dann bald erkennen, daß die Bodenpreise der Reinertragssteigerung der Landwirschaft in dem in Rede stehenden Zeitraume nur sehr langsam und nicht voll gefolgt sind.

Angebot und Nachfrage von und nach Grundbesitz folgen also den Ertragsschwankungen der Landwirtschaft

nur sehr langsam und mit ihnen die Güter- und Bodenpreise sowohl als die Taxwerte, welche der Taxator ihnen beizumessen hat. Die Güterpreise sind eben weder direkt noch allein ein Ausdruck der Möglichkeiten des Geldverdienens. Auch wenn man aber diese Möglichkeiten des Geldverdienens allein als Maßstab für die Güterpreise benutzen wollte, so würden die letzteren den derzeitigen Konjunkturen nur langsam folgen, denn sie bringen nicht die augenblicklichen derartigen Möglichkeiten zum Ausdrucke. Hoffnungen, Erwartungen und Befürchtungen für die Zukunft sind es, die hier vornehmlich entscheidend wirken, und zwar sowohl diejenigen der einzelnen Kaufreflektanten als diejenigen der einzelnen Verkaufreflektanten. In Rußland wird heute z. B. das Getreide nach Maßgabe der Tarifpolitik von der Wolga billiger nach Warschau geschafft als von Czenstochau; zugleich werden die Brennereigüter in allen Westgouvernements durch Festsetzung außerordentlich niedriger Spirituspreise in ihrer Rentabilität zugunsten der östlicheren Gouvernements derart geschädigt, daß viele ihre Brennereien stehen lassen. Hart an der deutschen Grenze entstehen extensive Weidewirtschaften, weil die landwirtschaftlichen Erzeugnisse schlecht los zu werden sind, und dennoch sind die Bodenpreise hier im Vergleiche zum Innern Rußlands relativ hoch, weil jeder die Hoffnung hat, daß es einmal anders werden wird. Die neuen Brennereigüter im Innern dagegen werfen heute relativ hohe Renten bei niedrigen Bodenpreisen ab. Wer aber will sagen, ob die dortigen Brennereien Treibhauspflanzen sind oder nicht, wer also behaupten, daß die Bodenpreise dort zu niedrig seien, wer vor allen Dingen einem Käufer empfehlen, dort höhere Preise anzulegen, als er nach Maßgabe der allgemeinen Preislage des Bodens anlegen muß, wer den Boden nicht dieser Preislage entsprechend bewerten?

Bodenwerte sind geschätzte erzielbare Bodenpreise oder geschätzte zu zahlende Bodenpreise, Güterwerte sind geschätzte erzielbare Güterpreise oder geschätzte zu zahlende Güterpreise. In der Landwirtschaft ist die Sachlage also nicht anders wie in der gesamten Volkswirtschaft, keine andere wie diejenige, welche wir im ersten Kapitel des II. Teiles dieses Lehrbuches ausführlich betrachtet haben.

Wer ein Gut kaufen will, muß mit den gegebenen Kaufpreisen der Landgüter rechnen, sonst bekommt er einfach keins. Wer für einen Kaufreflektanten taxieren soll, muß das gleiche tun. Es handelt sich bei einer Ankaufstaxe stets nur darum, unter den erreichbaren Kaufobjekten das preiswerteste herauszufinden, d. h. dasjenige, bei welchem Kaufpreis und erzielbare Bedürfnisbefriedigung in günstigstem Verhältnis zueinander stehen, einerlei, ob diese Bedürfnisbefriedigung nur im Geldverdienen

und in der Beschaffung der Unterhaltungsmittel für den Landwirt und seine Familie liegt, oder ob dabei auch Luxus eine mehr oder weniger große Rolle spielt.

Wer ein Landgut verkaufen will, kann sich bei der Festsetzung seiner Preisforderung erst recht nur nach den Kaufpreisen richten. Täte er das nicht, so würde er sein Gut entweder nicht los, oder aber er schenkte einem Käufer etwas. Aus lauter Nächstenliebe verkauft doch niemand billiger, als er muß, mag er über das Verhältnis von Ertrag und Preis denken, wie er will.

Ähnlich liegt die Sache bei den Kredittaxen. Der Darlehensgeber muß seine Kreditbemessung derart einrichten, daß das Darlehen nicht ganz oder teilweise verloren gehen kann. Hierzu ist nun theoretisch die sicherste Gewähr darin zu suchen, daß der Kreditnehmer einen Reinertrag aus dem Gute herauswirtschaftet, der nach Abzug der Kosten seines privaten Haushaltes eine regelmäßige Verzinsung der Schulden möglich macht. Für alle Kreditinstitute, welche langfristigen Kredit gewähren, gibt es nun aber kein Mittel, den Schuldner zu verhindern, so viel Schulden zu machen, wie er Geld an dritter, vierter Stelle oder als Personalkredit bekommen kann. Damit fällt dann auch die Möglichkeit fort, den Schuldner vor einer Überschuldung zu schützen. Weiter kommt in Betracht, daß für die Höhe des faktisch erzielten Ertrages eines Gutes Wissen, Können und Tatkraft des Besitzers eine ausschlaggebende Rolle spielen. Für einen unfähigen Besitzer ist jede Schuldenlast — und wäre sie noch so niedrig — zu groß, um sie verzinsen zu können; ein besonders tüchtiger Landwirt wird aber oft selbst mit einer ungewöhnlich hohen Schuldenlast fertig.

Schließlich ist auch der Rest des Ertrages, der nach Abzug der Haushaltungskosten zur Verzinsung der Schulden übrig bleibt, nicht allein von der Höhe des Ertrages selbst, sondern ebenso von der Höhe des Lebensaufwandes des Besitzers abhängig, der sich dem Einflusse der Kreditinstitute ebenfalls völlig entzieht, solange der Schuldner nicht unter Zwangsverwaltung steht. Demzufolge muß jedes Agrarhypothekeninstitut von vornherein damit rechnen, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse einzelner ihrer Schuldner in Unordnung geraten und ihre Darlehne so einrichten, daß es auch in diesem Falle keine Verluste erleidet. Das Mittel hierzu ist aber — wie wir früher gesehen haben — darin zu suchen, daß nur der sogenannte Sicherheitswert beliehen wird. Dieser Sicherheitswert aber ist — und darauf kommt es hier an — nur unter Zugrundelegung der Kaufpreise der Güter zu berechnen. Man muß wissen, ob man das gewährte Pfandbriefdarlehen äußerstenfalls auch nach erfolgter Devastation noch durch den Erlös eines Zwangsverkaufes decken kann. Scheidet man

also aus dem innerhalb einer nicht zu lang bemessenen Frist mit Sicherheit erzielbaren Kaufpreise der Güter den Wert aller devastierbaren Gutsbestandteile aus, so erhält man denjenigen Sicherheitswert, den man bei dem Prioritätenprinzip unseres Hypothekenwesens als Darlehen für langfristigen Hypothekarkredit gewähren kann, ohne Verluste befürchten zu müssen.

Es ist andererseits allerdings auch richtig, daß eine allgemeine niedrige Beleihung durch die Hypothekeninstitute, wie sie namentlich durch die Landschaften geübt wird, einer Überschuldung des Grundbesitzes und damit Zahlungskalamitäten der Grundbesitzer bis zu einem gewissen Grade vorbeugt und auch auf die Kaupfpreise drückend wirkt. Es hängt das damit zusammen, daß sich der Umfang der erreichbaren Nachhypotheken gewöhnlich nicht nach der Ertragsfähigkeit der Güter, sondern einfach nach dem Umfange der Landschaftsschuld oder sonstigen ersten Hypothek richtet.

Die Darleiher der Hypotheken sind meistens gar nicht in der Lage die Rentabilitätsverhältnisse der zu beleihenden Objekte zu schätzen, und tun das auch nicht, sondern geben ihr Darlehen in Prozenten des landwirtschaftlichen oder eines ähnlichen an erster Stelle ins Grundbuch eingetragenen Darlehens, weil sie die Erfahrung gemacht haben, daß es dann noch sicher steht. Wird diese Sachlage aber als Mittel benutzt, um die Landwirtschaft vor Überschuldung zu schützen, so läuft man dabei früher oder später Gefahr, das Gegenteil zu erreichen. Der Kredit der Landschaften und ähnlicher nicht auf Gewinn ausgehender Anstalten wird, sobald er zu sehr hinter dem noch sicher stehenden Maximum zurückbleibt, durch die höheren Darlehne von Instituten ersetzt, die auf Erwerb ausgehen und das zulässige Maximum dann meistens vollauf beleihen. Auch hinter solchen Darlehen können sich aber bald Nachhypotheken einstellen, die in Prozenten der ersteren bemessen werden. Die Gesamtverschuldung wird dann höher als bei einer normalen Beleihung durch die Landschaften und verwandte Anstalten, und obendrein hat der Landwirt in der Regel nicht nur höhere Zinsen zu zahlen, sondern hohe Provisionen bei der Beleihung selbst zu tragen, auf die Amortisationsbeträge einer ganzen Reihe von Jahren zu verzichten, weil dieselben den Reserven zugeführt werden u. a. m. Sollen die landschaftlichen Pfandbriefanstalten also ihren Zweck dauernd voll erfüllen, so müssen sie den nach den erzielbaren Kaufpreisen der Güter berechneten Sicherheitswert wenigstens annähernd voll beleihen. Will man diese Anstalten zugleich in den Dienst einer Entschuldung des Grundbesitzers stellen, so muß man dabei andere Wege gehen, als das Herabdrücken der Taxen bedeutet, das obendrein gewöhnlich durch Mittel herbeigeführt wird, welche zu einer ungleichmäßigen mit dem

Sicherheitswerte der Güter nicht parallel laufenden Beleihung führt. Als solche Mittel können eine mit der Höhe des Darlehns steigende Amortisation, die Erlaubnis der Abhebung des Amortisationsfonds in normalen Zeiten erst bei einer Höhe von etwa 20 % des Darlehns, aber sofortige Ausschüttung bei Erbüberlassung des beliehenen Gutes u. a. m. angesehen werden. Derartige Bestimmungen sind, auf meinen Vorschlag hin, in das Regulativ der neuen Grundsteuerreinertragstaxe des neuen brandenburgischen (bäuerlichen) landschaftlichen Kreditinstitutes aufgenommen worden.

Wie aber ist die Sachlage nun weiter bei der Erbschaftstaxe? Wie weit haben die Kaufpreise für diese Bedeutung? Wie wir gesehen haben, eilen die Kaufpreise den Ertragswerten der Güter einer ganzen Gegend im allgemeinen voran und decken sich mit letzteren im Durchschnitt aller Fälle nur bei den tatsächlich umgesetzten Gütern für deren Erwerber, vorausgesetzt, daß das Wort „Ertrag“, im weitesten Sinne des Wortes verstanden wird, Verhältnis von Ertrag und Einkommen sowohl wie auch die Kaufkraft des letzteren berücksichtigt sind. Wird ein Gut nun nach seinem vollen erzielbaren Kaufpreise vererbt, so muß die Intelligenz und Tatkraft des übernehmenden Erben derjenigen der güterkaufenden Landwirte gleich sein, wenn der Erbe den Kaufpreis verzinsen soll. Handelt es sich um eine Gegend, in welcher auch die Annehmlichkeiten des Landlebens ganz allgemein den Güterpreis in die Höhe getrieben haben, so muß der Erbe zudem so kapitalkräftig sein, daß er für diese Annehmlichkeiten ebenfalls ein entsprechendes Äquivalent rechnen kann.

Besteht nun die Absicht des Erblassers, dem Erben den Familienbesitz möglichst sicherzustellen, so muß ersterer bei der Erblassung von dem erzielbaren Kaufpreise zunächst im Falle der allgemeinen Mitbezahlung von Annehmlichkeiten einen entsprechenden Abstrich machen, dann muß er weiter dem Vorsprunge Rechnung tragen, den die neuesten Güterpreise auch bei Objekten mit rein landwirtschaftlicher Nutzung vor den allgemeinen Ertragswerten der Güter der Gegend haben, die nur den Durchschnittspreisen einer mehr oder weniger langen Zeitspanne entsprechen, wie wir an dem Beispiele des zunehmenden Zuckerrübenbaues einer Gegend u. a. m. gesehen haben. Mit diesen Einschränkungen müssen die Kaufpreise aber auch für die Erbschaftstaxe maßgebend sein. Sie allein können den Maßstab für den Umfang des „Voraus“ abgeben, das dem Anerben einzuräumen ist. Auf ihrer Grundlage allein läßt sich der Erbteil der Miterben den eigenen Absichten entsprechend festsetzen. Weiter sei erwähnt, daß das sogenannte „Voraus“ des Anerben sich nur mit den obigen Gründen stützen läßt, nicht aber, wie es gewöhnlich geschieht, mit dem höheren Risiko, welches der Anerbe bei Übernahme des Gutes

im Vergleich zu seinen Miterben zu tragen hat. Diesem höheren Risiko stehen auch die ganzen Gewinnchancen gegenüber, welche der Grundbesitz bietet und die dem Anerben nicht nur für seinen Erbteil, sondern auch für die Erbteile seiner Miterben zufallen. Wo aber Gewinnchancen sind, da müssen auch Verlustchancen mit in den Kauf genommen werden. Dabei liegt obendrein die Sache so, daß die Gewinnchancen beim Grundbesitz im allgemeinen überwiegen, weil wir es durchweg mit steigenden Bodenwerten zu tun haben. Daß das Gesagte richtig ist, erhellt ohne weiteres, wenn man sich einen Landwirt denkt, der drei Söhne hat, die alle drei Landwirte sind und bleiben wollen. Der älteste Sohn soll das väterliche Gut erhalten und zwar so taxiert, wie wir es zur Sicherstellung des Familienbesitzes oben für nötig erkannt haben. Den beiden anderen Söhnen wird ihr Erbteil zunächst hypothekarisch eingetragen. Sie kündigen die Hypotheken aber bald und kaufen sich mit dem Erbgelde ebenfalls jeder ein Gut. Naturgemäß steht ihr Kaufgeld nun gerade so wie das des ältesten Bruders an letzter Stelle. Sie sind diesem gegenüber aber nunmehr offenkundig im Nachteil, weil sie den vollen Kaufpreis der Güter haben bezahlen müssen, der Anerbe dagegen nicht.

Es muß weiter hervorgehoben werden, daß das Voraus des Anerben durchaus kein an sich sicher wirkendes Mittel zur Erhaltung des Familienbesitzes ist, wie es meistens dargestellt wird. Eine solche Sicherung ist immer nur in der Tüchtigkeit des Anerben zu suchen; deshalb sind Erziehung der Landwirtssöhne zu tüchtigen Männern und eine gründliche Fachbildung auch das beste Erbe, das man nicht nur dem Anerben, sondern auch der Familie hinterlassen kann. Alle anderen Mittel sind demgegenüber Spreu, die bei dem ersten Winde davonfliegt.

Auch für Enteignungstaxen müssen die Kaufpreise der Landgüter direkt als Unterlage und Maßstab dienen. Wo würde man hinkommen, wenn man bei ihnen nicht vorweg die Frage beantworten wollte, was ein zu enteignendes Grundstück oder Landgut bei einem eventuellen Verkauf bringen würde? Man hätte für die Taxe desselben keinerlei Anhalt. Soll bei Enteignungen im öffentlichen Interesse eine reichliche Entschädigung gewährt werden, so kann man für Bemessung ihrer Höhe sich immer wieder nur an die bei Verkauf, und zwar bei einem günstigen Verkauf erzielbaren Preise halten.

Schließlich bleibt noch die Frage der Verwendung der Kaufpreise der Landgüter für die Besteuerung des Grundbesitzes übrig. Soll das in den Landgütern steckende Vermögen besteuert werden, so hat dafür nach dem Gesetze der gemeine Wert oder Ertragswert maßgebend zu sein. Dieser aber bleibt, wie wir sahen, in bezug auf

alle Güter einer Gegend hinter den Kaufpreisen der tatsächlich umgesetzten Güter stets mehr oder weniger weit zurück, es sei denn, daß es sich um Zeiten eines volkswirtschaftlichen Niederganges handelt oder daß die Kaufpreise für eine längere Zeitspanne gesammelt und ihr Durchschnitt benutzt wäre. Es ist also die Forderung der Landwirte, daß der Ertragswert der Landgüter einer Gegend nicht ohne weiteres an der vollen Höhe der neuesten Kaufpreise der dort faktisch umgesetzten Güter gemessen werden soll, durchaus berechtigt. Andererseits ist es dennoch zulässig, diese Kaufpreise als Maßstab für die Einschätzung der Ertragswerte auch für die Vermögenssteuer zu benutzen; ja es ist die Anlehnung an sie der einzige gangbare Weg, um die Relation der in den einzelnen Landgütern steckenden Werte zu erfahren, ohne den Charakter der Vermögenssteuer als solcher fahren zu lassen. Fraglich ist immer nur, wie lang die Zeitspanne bemessen werden soll, deren durchschnittliche Kaufpreise man als Grundlage zu benutzen hat. Diese Frage kann stets nur nach Maßgabe des tatsächlichen Aufschwunges der Güterpreise in den einzelnen Zeiträumen beantwortet werden.

Unrichtig ist es aber, zwischen dem gemeinen Werte und dem Ertragswerte der Güter einen prinzipiellen Unterschied zu konstruieren und zu verlangen, nicht der erstere, sondern der letztere müsse für die Vermögensbesteuerung maßgebend sein. Diese Auffassung entspringt einer Unklarheit darüber, welche Erträge die Ertragswerte der Landgüter bestimmen. Wie wir gesehen haben, sind das niemals die aus dem einzelnen Gute faktisch erzielten oder nach Maßgabe der jeweiligen Tüchtigkeit des Besitzers in Zukunft erzielbaren Erträge, sondern diejenigen Erträge, welche ganz allgemein aus Gütern ähnlicher Beschaffenheit und mit ähnlichen Kreditverhältnissen, in ähnlicher wirtschaftlicher Lage erwartet werden. Man kann die Bemessung der gemeinen Werte und Ertragswerte der Landwirtschaft also auch für die Zwecke der Besteuerung nicht von dem Einflusse von Nachfrage und Angebot loslösen, sondern muß diese Werte aus den Kaufpreisen mehr oder weniger langer Zeiträume ableiten. Nur so ist es auch denkbar, die richtige Abstufung zwischen den verschiedenartigen der Vermögenssteuer zu unterwerfenden Objekten vorzunehmen.

Es kann diese Benutzung der Kaufpreise zudem in Gegenden, deren Güterpreise in der Neuzeit stark durch Bezahlung der Annehmlichkeiten des Landlebens in die Höhe getrieben sind, derart erfolgen, daß man ausnahmsweise hohe Kaufpreise bei der Durchschnittsberechnung ausscheidet oder die Preise einer relativ großen Zeitspanne zugrunde legt. Man vermeidet auf diese Weise eine Härte gegen die Berufslandwirte solcher Gegenden, muß dabei allerdings

zugleich in den Kauf nehmen, daß die ganzen Luxusgüter, die ja gerade hier besonders stark vertreten sind, ebenfalls mit einem relativ niedrigen Steuersoll belastet werden.

Welchen anderen als den vorgeschlagenen Weg der Ableitung der Ertragswerte von den Kaufpreisen der Landgüter will man auch sonst gehen, ohne Mummenschanz zu treiben? Zuverlässige Reinertragszahlen für jede Besitzgröße, für alle Bodenverhältnisse und wirtschaftlichen Lagen in so großer Zahl, daß sich daraus durchschnittliche Ertragszahlen für alle diese Besitzarten für die Vergangenheit berechnen und für die Schätzung der Gegenwart benutzen ließen, sind nicht vorhanden und können auch niemals auch nur einigermaßen zuverlässig beschafft werden. Dazu enthält schon die einzelne Ertragsberechnung in der Landwirtschaft zu viel unvermeidliche Fehlerquellen. Wer will z. B. die laufenden Wirtschaftskosten von den Aufwendungen für Betriebsverbesserungen, wie Unkrautvertilgung, Hebung des Nährstoffkapitals und Kulturzustandes des Bodens durch Gründüngung, Kunstdüngung, verbesserte Bodenbearbeitung, Verbesserungen der Viehbestände und vieles andere, auch nur einigermaßen zutreffend trennen. Wer will die jeweilige Kaufkraft der Reinerträge bestimmen? Wer will weiter das Verhältnis der in der Vergangenheit faktisch erzielten, zu den in der Zukunft im Durchschnitt erzielbaren Reinerträgen bestimmen? Wer will schließlich sagen, mit welchem Zinsfuße die angenommenen Reinerträge zu kapitalisieren sind. Man kann sich also wenden, wohin man will, überall sind es die Kaufpreise der Landgüter, welche mittelbar oder unmittelbar als wichtige und richtige Taxgrundlage zu dienen haben, und zwar die mittleren Kaufpreise ähnlicher Besitzungen der einzelnen Gegenden.

Daß dabei die einzelnen Kaufpreise von diesen mittleren Kaufpreisen erheblich abweichen können, geht zum Teil schon aus unseren früheren Betrachtungen hervor. Bisweilen sind es besondere Motive, welche die Einzelpreise stark steigern oder stark drücken. Der eine Käufer einer großen Herrschaft in Westpreußen oder Posen hat die Absicht, dort ein Majorat zu errichten, um auf diesem Umwege die Nobilitierung zu erreichen. Es kommt ihm dabei vielleicht auf eine oder einige Millionen mehr oder weniger nicht an, und er zahlt, wenn er nur schnell genug ein passendes Objekt findet. Ein zweiter Käufer ist ein junger, unerfahrener Mann, dem kein zuverlässiger Rat zur Seite steht. In einem dritten Falle handelt es sich um ein Gut, das nach der Reihe von mehreren untüchtigen Landwirten bewirtschaftet wurde und dadurch selbst ungebührlich in Verruf geraten ist, so daß es schließlich viel zu billig verkauft wird. Ein viertes Gut wird unter der Hand von einem Gläubiger erstanden, ohne daß jemand etwas

über das Verhältnis zum früheren Besitzer weiß oder erfährt. Der Kaufpreis wird dann aber so niedrig angegeben, daß die ganze Forderung des Gläubigers ausfällt, weil auf diese Weise an Stempelkosten und Umsatzsteuer gespart wird, ohne daß Schuldner oder Gläubiger dadurch etwas verlieren. Die Zahl dieser Beispiele für Entstehung besonders hoher und besonders niedriger Gutspreise ließe sich noch wesentlich vermehren. Sie dürften aber genügen, um zu zeigen, daß nicht jeder Kaufpreis gleich als Hilfsmittel für die Gütertaxation benutzt werden darf, sondern die Anwendung der Kaufpreise für dieselbe derart zu erfolgen hat, daß man sich aus den Kaufpreisen der Güter überhaupt ein Bild von der Wertbewegung des Grundbesitzes in den verschiedenen Gegenden, auf den verschiedenen Bodenarten und in den verschiedenen Größenklassen zu machen strebt und dabei insbesondere die Wertbewegung des nackten Grund und Bodens zu erfahren strebt.

Dabei darf besonders nicht vergessen werden, daß die Kaufpreise der Landgüter immer im Anschlusse an frühere Preise gebildet werden. Immer sind es nur die Änderungen in den Ertragsverhältnissen, welche den Käufer mehr oder weniger ermutigen oder entmutigen, die für gleiche Güter gezahlten Kaufpreise mehr oder weniger zu überbieten. Der Mut zu einer solchen Überbietung wird aber um so größer sein, je besser der Kaufreflektant befähigt ist, Konjunkturänderungen in ihrem Einflusse auf die Rentabilitätsverhältnisse der Landwirtschaft zu erkennen.

Die Kaufpreise der Landgüter sind also auch die Resultierende eines langen Werdeganges der Preisbildung und Urteilsbildung über die Ertragsverhältnisse der Landgüter. Es ist das besonders wichtig, denn es liegt auf der Hand, daß sich Ertragsänderungen in ihrem Einflusse auf die zulässigen Güterpreise viel leichter schätzen lassen als die ganzen Erträge und die nach ihrer Maßgabe zulässigen Preise. Wenn ein Landwirt weiß, daß man bislang in einer Zuckerrübengegend bei einem Rübenpreise von 1 Mk. pro Zentner für den Morgen Zuckerrübenboden 400 Mk. bezahlt hat und die Landwirte dabei gut gefahren sind, so kann er mit absoluter Sicherheit wissen, daß er unter sonst gleichen Verhältnissen ohne Risiko mit einem Gebote auf gleichem Boden bis zu 500 Mk. gehen kann, wenn die Rüben 1,25 Mk. bringen und dieser Preis Aussicht auf Dauer hat.

Geradeso wie die ganze Organisation der Landgüter aus tausend kleinen, täglich gemachten Erfahrungen zu einer Vollkommenheit herauswächst, die auch der tüchtigste Landwirt mit Unterstützung

von zehn Professoren bei einer Konstruktion des Betriebes auf dem Papier nie erreichen könnte, geradeso wachsen auch die Güterpreise im Anschluß an die früheren Preise fort und passen sich dabei den wechselnden Ertragsverhältnissen immer mehr an.

Es ist das übrigens nicht in der Landwirtschaft allein so. Wo käme wohl ein Kaufmann hin, wenn er seinen Kaufladen nach den Erträgnissen seines Geschäftes bewerten und bezahlen wollte? Selbstredend steigen die Häuserpreise einer Geschäftsstraße mit den Erträgen, welche die Geschäfte in derselben abwerfen. Aber die Geschäfte dieser Straße bringen auch bei gleicher Gunst ihrer Lage sehr verschiedene Erträge. Der einzelne, ein Haus beanspruchende Kaufmann schätzt nur den von seinem Geschäfte erzielbaren Ertrag ab, um zu erfahren, wie weit er mit seinem Gebote äußerstenfalls gehen darf. Faktisch geht er mit diesem Gebote aber bei der Überbietung der alten Preise niemals höher, als er gehen muß, um sich in Besitz des gewünschten Hauses und Ladens zu setzen. So bewegen sich die Häuser allmählich nach den leistungsfähigsten Geschäften hin, aber die Preise klettern dabei langsam und stufenweise, und zwar immer im Anschlusse an die bisherigen Preise in die Höhe. Die bisherigen Preise geben also die Norm und den Ausgangspunkt der Betrachtung ab. Derjenige aber, welcher ein Haus erwerben will, wird dabei stets in erster Linie die in letzter Zeit gezahlten Häuserpreise und die neuesten, auf sie einwirkenden Konjunkturänderungen zu betrachten haben. Das gleiche wird derjenige tun müssen, der ein Haus für einen Kaufreflektanten taxieren soll. Ob der Kaufreflektant dabei ein so leistungsfähiger Kaufmann ist, daß er in der in Rede stehenden Geschäftsstraße überhaupt kaufen darf, geht den Taxator gar nichts an. Sein Taxergebnis selbst muß den Kaufreflektanten darüber belehren, ob er dort oder in einer anderen Straße kaufen soll, wo die Häuserpreise noch nicht durch besondere Gunst der Geschäftslage oder durch allerlei Annehmlichkeiten in gleicher Weise hochgetrieben sind.

Das alles paßt im Prinzipe auch auf die Landwirtschaft. Nicht der Taxator, sondern der Kaufreflektant muß wissen, ob er in dieser oder jener Gegend kaufen soll, entweder in einer Gegend, in welcher die Güterpreise durch die besonderen Annehmlichkeiten des Landlebens, die sich die wohlhabenden Städter hier verschaffen können, und nicht minder durch die besonderen Annehmlichkeiten des Stadtlebens, die sich die Landwirte hier verschaffen können, hochgetrieben sind, oder ob er in einer Gegend kaufen muß, wo das noch nicht in gleichem Maße oder überhaupt noch nicht zutrifft. Aufgabe des Taxators ist es, stets nur die unter dem Einflusse von Nachfrage und Angebot gebildete Preislage der Güter einer Gegend festzustellen und

dann innerhalb dieses Rahmens die einzelnen Ertragsobjekte nach ihren Besonderheiten richtig abzustufen.

Die Erträge der Landgüter gehen also den Taxator nur so weit etwas an, als er die Ertragsunterschiede zur Auffindung derjenigen Objekte benutzen muß, bei welchen die Preisforderung in günstigstem Verhältnisse zu dem erwarteten Nutzen steht. Wir werden im praktischen Teile bei der Kritik der sogenannten Ertragstaxe der Landgüter die hier entwickelten Grundsätze nicht nur anzuwenden, sondern auch noch weiter zu illustrieren haben.

19. Über das Verhältnis der Pachtpreise zum Kaufpreise und Sicherheitswerte der Landgüter und Grundstücke.

Sind die Kaufpreise der Landgüter die wichtigsten aller Taxgrundlagen, so taucht von selbst die Frage auf, wieweit man dort, wo wenig Güter umgesetzt werden, eine Vervollständigung des Bildes der Kaufpreise herbeiführen kann. Und zwar bieten sich hier in erster Linie die Pachtpreise der Güter und Grundstücke an. Demnach ist zu untersuchen, in welchem Verhältnisse beide zueinander stehen.

Grundlegend ist hier der Umstand, daß man bei jedem Pachtgute das sogenannte Verpächterkapital und das sogenannte Pächterkapital zu unterscheiden hat. Ersteres stellt — wie wir schon bei Erörterung der Taxe der Vorräte sahen — der Verpächter dem Pächter für die Dauer der Pacht zur Ertragsgewinnung zur Verfügung [1]), letzteres gehört dem Pächter eigentümlich und wird teilweise dem Verpächter vom Pächter bei der Pachtübernahme abgekauft oder vom Pächter von außerhalb beschafft. Beim Wechsel des Pächters geht das Pächterkapital von der Hand des abziehenden in die Hand des anziehenden Pächters über.

Je nach der Art des Pachtvertrages kann nun die Aufteilung der gesamten Gutsbestandteile in Verpächter- und in Pächterkapital eine verschiedenartige sein. Fast ohne Ausnahme gehören zum Verpächterkapital der Grund und Boden und die Gebäude, ersterer einschließlich eines mehr oder weniger umfangreichen Feldinventars. In der Mehrzahl der Fälle gehören zum Pächterkapital das gesamte lebende und tote Inventar (bewegliches Inventar). Hiervon werden jedoch oft

[1]) Man muß scharf zwischen Pacht und Miete unterscheiden. Bei ersterer wird die „Ausnutzung“ des Pachtobjektes zur „Ertragsgewinnung“, bei letzterer nur die „Benutzung“ des Mietsobjektes vereinbart. Das Pachtverhältnis rechnet dabei mit Änderungen am Pachtobjekte, das Mietsverhältnis dagegen sucht solche Änderungen am Mietsobjekte möglichst auszuschalten.

auch Ausnahmen gemacht, bei denen namentlich maschinelle Anlagen zum Verpächterkapital geschlagen werden. Bisweilen geschieht dies auch mit einem Teil der übrigen Maschinen und der Geräte, ja, es gibt Pachtverhältnisse, bei denen das ganze tote und lebende Inventar, das zur Zeit der Pachtübernahme vorhanden war, Eigentum des Verpächters bleibt. Allerdings ist das der Ausnahmefall.

Recht verschiedenartig werden gewöhnlich die Wirtschaftsvorräte auf Verpächterkapital und Pächterkapital verteilt. Der größte Teil des Feldinventars gehört der Regel nach zum Verpächterkapital, nämlich so viel, wie der Pächter mitübernommen hat und unentgeltlich zurückzugeben verpflichtet ist. Eine Vermehrung des Feldinventars durch den Pächter gibt diesem aber in der Regel ein Eigentumsrecht an diesem sogenannten Superfeldinventar, so daß dann ein mehr oder minder großer Anteil desselben zum Pächterkapital gehört. Ähnlich ist die Sachlage bei den Hofvorräten, namentlich denen an Heu und Stroh. In der Regel gehören dieselben zum Verpächterkapital, da der Pächter sie nur in bestimmtem Umfange mit Rückgabeverpflichtung in mindestens gleichem Umfange übernimmt. Oftmals aber muß der Pächter diese Vorräte auch zum Teil oder gänzlich käuflich übernehmen und verkäuflich wieder abliefern, so daß dieselben dann zum Pächterkapital gehören.

Dem Gesagten zufolge muß nun der Pachtzins, der stets die Zinsen des Verpächterkapitals vorstellt, etwas Wechselndes sein. In einem Falle stellt er nur die Zinsen des Grund und Bodens, einschließlich des größten Teils des Feldinventars und der Gebäude vor, im anderen Falle auch die Zinsen anderer Gutswerte.

Es kommt dann ferner in Betracht, daß der Pächter außer zur Zahlung des baren Pachtgeldes oft auch noch zu Naturalleistungen und Arbeitsleistungen für den Verpächter verpflichtet ist, die mit zum Pachtzins gerechnet werden müssen, wie z. B. Haferlieferungen für Marstallpferde, Pflugarbeiten für herrschaftliche Forsten, Holzfuhren, Jagdfuhren, Stellen von Treibern für die herrschaftlichen Jagden u. a. m.

Schließlich kommt in Betracht, daß der Pächter in einer großen Zahl von Fällen nicht nur zu einer Unterhaltung der ihm pachtweise überlassenen Pachtobjekte verpflichtet, sondern ihm vertraglich auch auferlegt ist, mehr oder weniger umfangreiche Verbesserungen an den Pachtobjekten durchzuführen. So wird er häufig verpflichtet, baufällige Wirtschaftsgebäude auf seine Kosten durch neue zu ersetzen, die Zahl der Leutewohnungen zu vermehren, Grabenentwässerungen, Drainagen, Moorkulturen, Pflasterungen der Ställe, der Höfe, der Dungstätten und Wege herzustellen. Schon dort, wo eine Bezahlung

all dieser Anlagen des Pächters nach Ablauf der Pacht vereinbart ist, fehlen im Pachtzinse die Zinsen und Amortisationen all dieser Anlagen für die Zeit der Pachtdauer. Dort aber, wo der Pächter all diese Anlagen nach Ablauf der Pachtzeit sogar unentgeltlich zurücklassen muß, ist er gezwungen, so hohe Tilgungsbeträge für all diese Anlagen von dem zulässigen Pachtzinse abzurechnen, daß dieselben nach Ablauf der Pachtzeit vollkommen getilgt sind. Sind solche unentgeltlich zurückzulassenden Anlagen ziemlich umfangreich, so muß der zulässige bare Pachtzins unter Umständen bis auf ein Minimum reduziert werden. Statt baren Pachtgeldes erhält der Verpächter eben Betriebsverbesserungen, deren Zinsen ihm in den kommenden Pachtperioden zufallen müssen, er kapitalisiert dabei einen Teil des Pachtgeldes, und zwar in der Regel unter sehr günstigen Bedingungen. Zugleich sichert sich der Verpächter doch einen bestimmten Anteil des Pachtgeldes als gleichmäßig eingehende Revenue. Würde er den höheren erzielbaren Pachtzins mit der Zusicherung der nötigen Meliorationen am Pachtobjekte selbst durchzuführen vorziehen, so würde der Rest des Pachtgeldes größeren Schwankungen in den einzelnen Jahren unterliegen, außerdem würden dem Verpächter die Mühen der Beaufsichtigung der Meliorationsarbeiten zufallen.

Was uns an der Sache hier nun besonders interessiert, ist die Tatsache, daß die durch den Pächter zu tragenden Meliorationskosten sehr großen Schwankungen unterliegen können, ohne daß man aus dem baren Pachtgelde irgend etwas über deren Umfang ersehen also auch ohne, daß man ermessen kann, wie weit die Höhe des baren Pachtgeldes durch solche Meliorationskosten beeinflußt ist.

Umgekehrt hat auch der Verpächter oftmals noch wechselnde Leistungen für das Pachtgut zu machen, die den reinen Pachtzins drücken. Vornehmlich kommen als solche Materiallieferungen für die Gebäudeunterhaltung, Lieferung von Schirrholz, Brennholz und anderen Waldprodukten fast überall dort in Betracht, wo der Verpächter zugleich Waldbesitzer ist. Auch Lieferungen von Torf, Ziegelsteinen aus Ziegeleien der Verpächter u. a. m. kommen vor.

Diese müssen — so weit sie das Pachtobjekt nicht selbst hergibt — vom baren Pachtgelde abgerechnet werden, um den wirklichen Pachtpreis zu finden.

Bisweilen behält sich schließlich der Verpächter auch noch Nutzungen am Pachtobjekte vor, wie z. B. die Jagdnutzung. Da er hierbei eine Verpflichtung zur Erstattung des Wildschadens nicht übernimmt, so kann das den Pachtzins, insbesondere dort, wo Rot- und Schwarzwild vorkommen, außerordentlich drücken.

Das alles muß dahin führen, daß der bare Pachtzins allein betrachtet, ein ganz außerordentlich unsicherer

Maßstab für den wirklichen Pachtzins der einzelnen Pachtobjekte abgibt und man denselben daher auch nur als sehr unsicheren Maßstab für die Qualitäten der Pachtobjekte gebrauchen kann.

Aber selbst, wenn man in der Lage wäre, die Pachtpreise einer größeren Zahl von Gütern aus den Pachtverträgen genau zu berechnen, dürften dieselben doch immer nur in Beziehung zu dem jeweiligen Verpächterkapital gebracht werden. Dieses ist aber — in Prozenten des vollen Gutswertes ausgedrückt — nicht nur deshalb eine schwankende Größe, weil Verpächter und Pächter sich die Gutswerte von Fall zu Fall verschiedenartig aufteilen. Es kommen hierfür vielmehr alle die Gesichtspunkte in Frage, welche wir in den früheren Abschnitten als Beweis für ein wechselndes gegenseitiges Verhältnis der hauptsächlichsten Gutsbestandteile ins Feld geführt haben. Wo der Grund und Boden und die Gebäude am vollen Gutswerte einen geringen Anteil haben, da macht in der Regel auch das Verpächterkapital einen geringen Anteil am vollen Gutswerte aus. Das normale Verpächterkapital sinkt also z. B. im Verhältnis zum normalen Pächterkapital um so mehr, je ungünstiger die wirtschaftliche Lage wird, bis schließlich ein Pachtverhältnis unter der Voraussetzung persönlicher Freiheit überhaupt nicht mehr aufrecht zu erhalten ist.

Also höchstens als Maßstab für den Umfang des jeweiligen Verpächterkapitals läßt sich der Pachtzins benutzen. Auch dies ist aber nur bedingungsweise richtig, weil der Wert eines Landgutes sich nicht nur danach richtet, was es zurzeit ist, sondern auch danach, was man aus ihm in Zukunft machen kann, und zwar tüchtige, kapitalkräftige Landwirte aus ihm machen können.

Es muß dasselbe diesen also auch in freier Konkurrenz zugänglich sein, damit sein Wert zum Ausdrucke gelangen kann. Das trifft aber für Pachtgüter durchaus nicht immer zu.

Dort z. B., wo Stiftungen oder eine andere Form der toten Hand im Besitze von Pachtgütern sind, fehlt es gewöhnlich an dem nötigen Unternehmungsgeist und an den verfügbaren Kapitalien, um auch nur die notwendigsten Verbesserungen an den Pachtobjekten vorzunehmen und durch diese den Pachtzins zu heben. Dies trifft um so häufiger zu, als die hier zur Verwaltung berufenen Männer meistens nicht Landwirte sind, daher die möglichen Erfolge solcher Verbesserungen nicht kennen und das mit denselben verbundene Risiko, und wäre es auch noch so gering, nicht auf sich nehmen wollen und aus keinem äußeren Grunde auf sich zu nehmen brauchen.

Ähnlich so sieht es auf den Pachtgütern vieler Majorate oder anderer fideikommissarisch gebundener Besitzungen aus. Verbesserungen

an den Pachtgütern werden dem jeweiligen Fideikommißbesitzer gewöhnlich überhaupt nicht, seltener in sehr beschränktem Maße aus dem Fideikommisse erstattet. Soll sich der Fideikommißherr aber dauernde Kapitalanlagen aus seinen laufenden Revenuen absparen, dann unterbleiben dieselben nur zu leicht. Er benachteiligt anderenfalls auch nur zu leicht seine nachgeborenen Kinder zugunsten des an sich schon unvergleichlich günstiger gestellten Fideikommißerben.

Ein Glück ist es unter solchen Verhältnissen, wenn wenigstens dem Pächter ein weiter Spielraum für die Durchführung der nötigen Betriebsverbesserungen gelassen wird. Es kann dann auch das Verpächterkapital wenigstens mit der Zeit zu einer normalen Verzinsung gebracht werden. Oft betritt man diesen Weg allerdings deshalb nicht, weil man von seinem Pächter um so abhängiger wird, je größer die Kapitalien sind, welche er in den Pachtungen stecken hat. Mir ist das Pachtgut eines Majorats bekannt, wo dem Pächter neben dem ganzen toten und lebenden Inventar inklusive Brennereieinrichtung nicht nur ein großer Teil der Gebäude gehört, sondern auch das ganze Feldinventar infolge eines besonderen nachträglich abgeschlossenen Kaufvertrages sein Eigentum geworden ist. Da es sich zudem obendrein um einen ziemlich geringen Sandboden handelt und die zum Majorate gehörenden Gebäude baufällig sind, so gehört dem Verpächter so gut wie nichts mehr von dem ganzen Besitz. Da er den Pächter nicht auszahlen kann, und neue Pächter lieber gleich ein freies Gut kaufen, wenn sie es doch ganz bezahlen sollen, so ist hier praktisch aus dem Majorate des Grundherrn ein solches des Pächters geworden. Was besagt hier der Pachtzins noch über Art und Umfang des Pachtgutes, zumal wenn man die näheren Umstände nicht kennt? Die Möglichkeit der Rücknahme eines Pachtgutes nach Ablauf der Pacht oder die leichte Übertragung auf einen anderen Pächter ist immer die erste und letzte Vorbedingung für die Ausbildung eines normalen Pachtzinses, welcher auch dem Verpächter eine normale Verzinsung seines Verpächterkapitals gewährt. Dabei ist die Möglichkeit der Rücknahme des Pachtgutes in Eigenregie das wirksamste Mittel, da es zugleich davor schützt, daß die Pachtreflektanten nicht aus Solidaritätsgefühl die Konkurrenz unter sich beschränken. Die Höhe des Pachtzinses aber, die erreicht werden muß, damit keine Rücknahme des Pachtgutes in Eigenregie zu erfolgen braucht, wird sich immer in erster Linie danach richten, was der Verpächter selbst mit einiger Sicherheit glaubt aus dem Objekte herauswirtschaften zu können, und was ihm an Mitteln für Übernahme des Pächterkapitals und eventuell für Restauration des Pachtobjektes zur Verfügung steht. Weil das so ist, darum hat

das eigene Können des Grundbesitzers nicht nur bestimmenden Einfluß auf die Erträge der Güter in Eigenregie, sondern auch auf diejenigen der Pachtgüter, wobei noch ganz abgesehen ist von dem Umstand, daß nur ein tüchtiger Landwirt einen weitsichtigen Pachtvertrag abzuschließen imstande ist, während nur der unerfahrene sich hinter tausend Klauseln verbarrikadiert, die ihn doch nicht sichern und jeden tüchtigen Pächter von vornherein abschrecken.

Wo es dem Verpächter an Kapitalkraft und Tüchtigkeit mangelt, da bezieht aber der Pächter nicht nur die Zinsen seines Pächterkapitals, sondern auch einen Teil der Zinsen des Verpächterkapitals. Wo die Pachtverträge den Pächter in der Bewegungsfreiheit hindern, werden eventuell die Zinsen beider, mindestens aber die des Verpächters abnorm niedrig.

Besonders erwähnt müssen auch die Pachtzinsen der Staatsdomänen werden. Zunächst werden dieselben dadurch scheinbar gedrückt, daß die Feuerkassenwerte der Gebäude für den eigenen rechnungsmäßig angelegten Versicherungsfond so hoch gerechnet werden, daß bei eintretendem Brandschaden völliger Ersatz möglich ist. Eine faktische Depression erfahren die Domänenpachten dann aber durch den Umstand, daß der Staat bei Auswahl der Pächter nicht nur finanzielle Gesichtspunkte walten lassen kann und bezüglich der persönlichen Qualitäten der Pächter besonders vorsichtig sein muß. Mehr als das fällt aber der Umstand in die Wagschale, daß das auf die Dauer allein wirklich wirksame Druckmittel einer eventuellen Rücknahme der Domänen in Eigenregie nur im äußersten Notfall angewandt wird, weil mit demselben zufolge Fehlens an geeigneten Persönlichkeiten für die Leitung der Betriebe und deren Oberaufsicht schlechte Erfahrungen gemacht sind. In Verbindung hiermit hat sich dann bei den Domänenpächtern die Anschauung weit verbreitet, daß es unfair sei, einen bisherigen Pächter bei der Neupachtung seiner Domäne zu überbieten. Gewöhnlich erkundigt sich ein eventueller Reflektant einer Domäne erst bei dem bisherigen Pächter, ob er auch wiederpachten will, und bietet erst mit, wenn er verneinende Anwort erhält. Auf diese Weise ist die Konkurrenz um die Domänen sehr vermindert, und demzufolge der Pachtzins der Domänen im Verhältnis zum Verpächterkapital und im Verhältnis zu den Privatpachtungen niedrig.

Da nun aber die Domänenvorwerke und die großen Pachtgüter der großen Majorate, Stiftungen usw. einen großen Teil der Pachtgüter überhaupt ausmachen, so müssen die genannten Verhältnisse auch auf die Höhe der Pachtzinsen der Privatpachtungen bzw. Allodialpachtungen zurückwirken, womit nicht ausgeschlossen ist, daß

diese Zinsen immer noch höher sind, als die der erstgenannten Pachtgüter, was tatsächlich zutrifft.

In bezug auf alle Pachtgüter ergibt sich daraus der Schluß, daß die Pachtpreise zurzeit nur eine sehr mäßige Verzinsung der Verpächterkapitalien abgeben, daß die gleichen Kapitalien bei Eigenregie sich im Durchschnitt der Fälle erheblich höher verzinsen.

Allerdings fällt dem Verpächter neben dem Pachtzinse noch der Wertzuwachs des Grund und Bodens zu, während der Pächter einen solchen vornehmlich nur bei seinen Viehbeständen erwarten kann.

Diese für die Verpächter ungünstigen Verhältnisse können sich natürlich im Laufe der Zeiten ändern und müssen sich namentlich dann ändern, wenn die Nachfrage nach Pachtungen steigt bzw. das Angebot von Pachtungen sinkt. Ersteres wird wieder besonders dann erfolgen, wenn die soziale Stellung der Pächter — die in vielen Gegenden ja heute schon eine vorzügliche ist, in anderen Gegenden aber noch sehr zu wünschen übrigläßt — sich weiter hebt. Nur wirklich kapitalkräftige Pächter können dem Verpächterstande zu besseren Pachtpreisen verhelfen. Wohlhabende und tüchtige Leute beanspruchen aber auch eine angesehene soziale Stellung, und die Verpächter, die sie ihnen nicht gewähren, dürfen sich nicht wundern, wenn sie nur Pächter bekommen, die wenig Pacht zahlen wollen. Ursache und Wirkung bedingen sich hier wie so oft im Leben wechselweise. Heute kaufen sich die meisten kapitalkräftigen Landwirte lieber an, auch wenn sie dabei viel weniger verdienen, als bei einer Pachtung. Sie sind dann wenigstens ihre eigenen Herren. Auch die Kaufpreise der Güter stehen also unter dem Einfluß der Pachtverhältnisse und Pachtpreise eines Landes. Daß aber Pachtpreise und Kaufpreise niemals in einem gleichbleibenden prozentualen Verhältnisse zueinander stehen können, ergibt sich aus der bereits behandelten Tatsache, daß der prozentuale Anteil des normalen Verpächterkapitals am vollen Gutswerte je nach Boden und wirtschaftlicher Lage stark wechselt. Verpächterkapital und Pächterkapital wechseln in ihrem gegenseitigen Verhältnisse zueinander, ähnlich wie es Sicherheitswert und voller Gutswert tun. Sicherheitswert eines Gutes und Verpächterkapital stehen einander überhaupt in ihrem Charakter und Umfange relativ nahe. Das normale Verpächterkapital besteht aus Bodenkapital, einschließlich Feldinventar und Gebäudekapital; der Sicherheitswert der Landgüter besteht aus Bodenkapital, ausschließlich Feldinventar und einem mehr oder minder großen Anteile am Gebäudekapital. Es ist also vornehmlich das mit zum Verpächterkapital gehörende Feldinventar, welches verhindert, daß Sicherheitswert und Verpächterkapital bei Pachtgütern parallel gehen. Würde demnach der Pachtzins in der Mehrzahl der Fälle ein einiger-

maßen zutreffender Ausdruck für das überlassene Verpächterkapital sein, würde weiter das Verpächterkapital stets vornehmlich aus Boden und gleichartig gebauten Gebäuden bestehen, so würde man aus dem Pachtzinse direkte Schlüsse auf den Sicherheitswert der Landgüter ziehen können.

Neben den Pachtpreisen ganzer Landgüter haben wir dann die Pachtpreise einzelner Landparzellen auf ihre Brauchbarkeit als Taxgrundlage zu prüfen. Der Pachtzins nackter Bodenparzellen stellt stets direkt den Bodenzins vor und bringt damit auch direkt zum Ausdruck, wie hoch der Pächter den erpachteten Boden einschließlich des vorhandenen Feldinventars schätzt.

Demnach müßte der Pachtpreis nackter Bodenparzellen auch den direktesten und besten Anhalt für die Werte des nackten Grund und Bodens geben. Das ist jedoch nur bedingungsweise richtig. Man darf hierbei nicht vergessen, daß eine einzelne Ackerparzelle oder Wiesenparzelle kein selbständiges Ertragsobjekt ist, sondern Ertrag immer nur eingegliedert in einen landwirtschaftlichen Betrieb oder im Zusammenhange mit Inventarbeständen für Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gartenbau, Weinbau usw. bringen kann. Bei dieser Eingliederung von einzelnen Parzellen spielt aber sehr oft das Bedürfnis, eine Korrektur des Kulturartenverhältnisses oder Kapitalverhältnisses vorzunehmen, eine erhebliche Rolle. Wer so viel Gebäude hat, daß er dieselben mit dem dazugehörigen Lande nicht voll ausnützen kann, gibt eventuell von den sonst ganz verlorenen Gebäudezinsen etwas daran, wenn er durch Zupachtung von Land nur einen Teil dieser Gebäudezinsen retten kann. Er steigert durch eine solche Landzupachtung die Rentabilität seines ganzen Betriebes, so wie derselbe nun einmal beschaffen ist, und darauf kommt es ihm allein an. Da er einen Teil seines Gebäudekapitals à fond perdu betrachten muß, kann er für Pachtland mehr Pacht zahlen als andere Leute, denen dasselbe Land nicht unbequemer liegt, oder er kann zum gleichen Pachtzinse Land pachten, das für ihn unbequemer gelegen ist als für andere.

Wer zu wenig Wiesen hat, kann für gleichweite Wiesenparzellen viel höhere Pachten zahlen oder Wiesenflächen auf viel größere Entfernungen zum gleichen Pachtzinse zupachten als derjenige, welcher genug Wiesen im Verhältnisse zu seinem Ackerlande besitzt. Der erstgenannte Landwirt steigert eben die gesamte Rentabilität seiner Wirtschaft durch die Zupacht von Wiesen ganz anders als der letztgenannte, dessen Betrieb ohnehin schon auf einer höheren Reinertragsstufe steht.

In der Differenz der Pachtpreise gleicher Wiesenparzellen kommt aber in unzweideutiger Weise zum Ausdruck, wie hoch die Wiesen

bei mehr oder weniger günstigem Wiesenverhältnis geschätzt werden, und wie sehr ein wechselndes Wiesenverhältnis die Rentabilität der Ackerwirtschaft und damit den Wert von Ackerländereien beeinflußt.

Dies ist ein für die Taxationslehre außerordentlich wichtiger Umstand. Übersehen darf hierbei allerdings nicht werden, daß auch hier das Verhältnis von Nachfrage und Angebot eine wesentliche Rolle spielt. In einer Gegend, wo es viel Wiesen gibt, wird ein Landgut, das gar keine Wiesen hat, sich dieselben viel billiger zupachten können als in einer Gegend, wo Wiesenland reichlich vorhanden ist. Der Vorteil, den das gleiche Wiesenland der gleichen Ackerwirtschaft bringt, muß aber in beiden Fällen der gleiche sein.

Die Pachtpreise des Wiesenlandes bringen aber in beiden Fällen die Wertschätzung des Wiesenlandes der betreffenden Gegend und diese Wertschätzung im Verhältnis zum Ackerlande zum Ausdruck, und darin liegt ihre Bedeutung für die Taxation der Ländereien dieser Gegend. In einer Gegend z. B., wo Wiesenland relativ billig zuzupachten und zuzukaufen ist, hat man das Ackerland eines Gutes, welches armen Sandboden und keine Wiesen besitzt, sehr viel höher einzuschätzen als in einer Gegend, wo die Wiesen knapp und teuer sind. Umgekehrt hat man vorhandenes Wiesenland um so niedriger einzuschätzen, je mehr dasselbe in einer Gegend im Verhältnis zum Ackerland hervortritt. Für die Abstufung des Wertes der einzelnen Kulturarten entscheidet also mehr das Kulturartenverhältnis einer ganzen Gegend als das der einzelnen Betriebe; wenigstens ist dies bezüglich des Wiesenverhältnisses richtig, weil sich die Wiesen auf relativ weite Entfernungen vom Wirtschaftshofe hin noch nützen lassen, und demzufolge ein ungünstiges Wiesenverhältnis einzelner landwirtschaftlicher Betriebe in einer Gegend mit viel Wiesenland bald durch Zukauf oder Zupacht korrigiert wird.

Wer z. B. die Verhältnisse im Havelländischen Luch und auf dem Barnim miteinander vergleicht, wird die Richtigkeit des Gesagten ohne weiteres bestätigt finden.

Bezüglich der Benutzung der Pazellenpachtpreise einer Gegend für Taxzwecke ist es aber nötig, noch auf eine andere Seite einzugehen, welche schon bei Erörterung der Benutzung der Kaufpreise berührt wurde.

Werden Parzellen in einer Gegend von Fabrikarbeitern in großer Zahl gepachtet, um eine Verbilligung des Haushaltes dieser Leute zu bewirken, so dürfen diese Pachtpreise als Maßstab nur für die Werte derjenigen Bodenflächen angesehen werden, welche völlig im Bereiche dieser regelmäßigen Parzellenverpachtungen liegen, demnach auch regelmäßig für die betreffenden Preise verpachtet werden können. Sobald die Voraussetzung dieser Möglichkeit der regelmäßigen Er-

zielung der betreffenden Pachtpreise fortfällt, hört auch die Berechtigung auf, die betreffenden Pachtpreise als Maßstab für den Bodenwert zu benutzen. Die regelmäßige Realisierbarkeit der Pachtpreise in der Lage der zu taxierenden Grundstücke ist ja überhaupt die Voraussetzung dafür, daß die Pachtpreise als Maßstab für die Bodenwerte benutzt werden dürfen.

Man kann das noch an anderen Beispielen erläutern. Bekommt ein Gutsbesitzer von seinen landlosen Gutstagelöhnern für die an diese verpachteten Ackerparzellen eine höhere Pacht, als er an Reinerträgen aus diesen Parzellen gewinnen kann — wie das ja die Regel ist —, so zahlen die Pächter diese Pacht ganz einfach, weil sie sich in einer ähnlichen Lage befinden wie Fabrikarbeiter, welche Land zupachten. Sie verbilligen sich ihren Haushalt dadurch im Vergleich zum Einkauf der betreffenden Produkte; dies auch dann, wenn die Pacht die im großen Gutsbetriebe erzielbaren durchschnittlichen Reinerträge erheblich übersteigen sollte. Der Gutsbesitzer macht sich aber diese Situation zu Nutzen. Er hat in bezug auf den Leuteacker das Bodenmonopol und kann sich durch Bezug eines höheren Pachtzinses die Leute wenigstens momentan verbilligen. Nimmt er aber höhere Pachtpreise für die Leuteäcker und Leutewiesen, als den Reinerträgen entspricht, die er von diesen Parzellen erzielen kann, so können solche Pachtpreise nicht mehr als Maßstab für die Bodenwerte seines Gutes dienen. Es ist die Verpachtung der Bodenflächen zu den genannten Preisen unter den gedachten Verhältnissen eben nicht die hervorstechendste Benutzungsweise des Bodens. Die Benutzung von Parzellenpachtpreisen als Maßstab für die Bodenwerte erheischt also eingehende Kenntnis der besonderen Verhältnisse, unter denen diese Preise entstanden sind, und eingehende Kenntnis über die zulässige Anwendung derselben.

Wir werden im praktischen Teile in einem besonderen Abschnitte auf diese Dinge näher einzugehen haben.

B. Die praktische Durchführung der Taxation von Landgütern und Grundstücken.

1. Kritik der bislang seitens der Taxationslehre empfohlenen Taxverfahren.

a) Die sogenannte Ertragstaxe.

Ausnahmslos wird heute überall dort, wo es sich um eine möglichst genaue Ermittelung des Wertes der Landgüter handelt, die sogenannte „Ertragstaxe“ als das zweckmäßigste Taxverfahren empfehlen. Dies ist wenigstens richtig, wenn man die geschriebene Taxationslehre ins Auge faßt. Das, was man dabei unter dem Begriff der Ertragstaxe oder auch der ausführlichen Ertragstaxe zusammenfaßt, ist allerdings nicht immer genau dasselbe. Stets versteht man darunter aber ein Taxverfahren, bei welchem zuerst die von einem zu taxierenden Landgute im Durchschnitt der Jahre erzielbaren Roherträge, dann die zu deren Gewinnung erforderlichen durchschnittlichen Wirtschaftskosten und aus beiden die durchnittlichen Reinerträge festgestellt werden sollen. Durch Kapitalisierung mit einem sogenannten landläufigen Zinsfuße soll dann aus diesen Reinerträgen der Ertragswert der Landgüter abgeleitet werden, der als Taxwert zu gelten hat. Bezüglich der Einzelheiten dieses Taxverfahrens treten bei den einzelnen Autoren allerdings wesentliche Abweichungen auf. Das kann hier aber einstweilen nebensächlich erscheinen, da es sich vorerst um Erfassung und Kritik des ganzen Prinzipes handelt. Dieses Prinzip wird uns aber am besten klar, wenn wir uns die Hauptsachen des Taxverfahrens selbst an einem Beispiel vergegenwärtigen. Ich wähle dazu die ausführliche Ertragstaxe, wie sie Th. Frhr. v. d. Goltz nach seiner bekannten „Landwirtschaftlichen Taxationslehre“ durchgeführt wissen will. Ich tue das deshalb, weil das v. d. Goltzsche Werk wohl das verbreitetste Lehrbuch der landwirtschaftlichen Taxationslehre ist und drei Auflagen erlebt hat.

Der Taxator soll hiernach sofort bei dem einzelnen zu taxierenden Landgute auf Ermittelung des durchschnittlichen Reinertrages desselben zusteuern. Nach einer eingehenden allgemeinen Orientierung, Information oder Gutsbeschreibung über das Taxobjekt soll er den

Boden bonitieren. Und zwar soll er hierbei „für jedes einzelne Taxobjekt ein dessen besonderen Verhältnissen möglichst angepaßtes Klassifikationssystem aufstellen“ [1]). Die Möglichkeit hierzu gewinnt der Taxator aus einem Überblick über alle in der Landwirtschaft überhaupt vorkommenden Kulturböden. Für jede hierbei aufgestellte Bodenklasse sind dann nicht nur alle charakteristischen, natürlichen Merkmale anzugeben, sondern auch die von den wichtigsten landwirtschaftlichen Kulturpflanzen zu erwartenden Durchschnittserträge. So z. B. führt v. d. Goltz ein Klassifikationssystem für das Ackerland des Gutes N. N. auf, bei dem die Durchschnittserträge der Klasse Nr. 1 pro Hektar folgende sind:

Raps	40—50	Scheffel
Weizen	50—60	„
Gerste	70—80	„
Erbsen	40—45	„
Runkeln	700—800	Zentner
Luzerne	150—180	„
Rotklee	130—150	„

In ähnlich weiten Grenzen bewegen sich die für die anderen Ackerklassen des in Rede stehenden Gutes angenommenen Durchschnittserträge und auch für dessen Wiesen und Weiden wird ein dem einzelnen Taxobjekt in genau derselben Weise auf den Leib zugeschnittenes, besonderes Klassifikationssystem mit Bodenbeschreibung und mit Angabe der für die einzelnen Klassen geschätzten Durchschnittserträge aufgestellt. Auf Grund der bei der Gutsinformation und Bodenklassifikation erlangten Kenntnisse über das einzelne, jeweilig in Frage kommende Taxobjekt soll für dasselbe dann ein demselben möglichst angepaßtes, aber einfaches und einer gemeingewöhnlichen Wirtschaftsweise entsprechendes Wirtschaftssystem gewählt werden. Wurde das Taxobjekt bislang schon zweckmäßig bewirtschaftet, so soll das bisherige Wirtschaftssystem auch der Taxe zugrunde gelegt werden. Die Angaben über dies für die Taxe gewählte Wirtschaftssystem sollen dabei derart detailliert werden, daß es auf Grund derselben möglich ist, einen vollkommenen Bewirtschaftungsplan aufzustellen. Die Beschreibung des Wirtschaftssystems hat demnach detaillierte Angaben über den ganzen Fruchtbau, die ganzen Zweige der Zug- und Nutzviehhaltung nach Art und Umfang, über die technischen Nebengewerbe u. a. m. zu enthalten.

---

[1]) Nur bei sehr ähnlichen Taxobjekten derselben Feldmark oder Gegend soll es zulässig sein, dasselbe Klassifikationssystem in Anwendung zu bringen.

Auf Grund dieses Wirtschaftsplanes sollen alsdann zunächst die Roherträge von Acker, Wiese, Weide, Wald und Wasserstücken geschätzt werden. Hierbei haben die bei der Bodenklassifikation aufgeführten Grenzwerte dieser Roherträge also nur als Unterlage zu dienen, nicht daß dieselben schon ohne weiteres als die der Taxe zugrunde zu legenden Roherträge anzusehen wären.

Weiter ist dann der Bedarf an Zugvieh und dessen Bedarf an Futter nach dem Wirtschaftsplane zu berechnen. Ist dieses geschehen, so soll der Futterbedarf des Zugviehes von dem gesamten Futtervorrat abgezogen und der Rest als Basis für die Nutzviehhaltung betrachtet werden. Art und Umfang der letzteren soll also auf Grund dieser Basis genauer festgestellt werden. Hierauf soll auch der Bedarf an menschlichen Arbeitskräften und an totem Inventar bestimmt, ferner festgestellt werden, ob die vorhandenen Gebäude zur Durchführung des gewählten Wirtschaftsplanes ausreichen bzw. welcher Kapitalaufwand für sie noch nötig ist, um dieser Anforderung zu entsprechen. Mit einer Veranschlagung über den Bedarf an umlaufendem Kapital in Prozenten des stehenden Kapitals soll dann die Beschaffung der Hauptunterlagen für die Reinertragsermittelung ihren Abschluß finden. Diese Reinertragsermittelung soll sich also im einzelnen auf eine Rohertragsveranschlagung für alle Ackerkulturen, Wiesen und Weiden, für alle Nutzviehzweige, Nebengewerbe und eventuell Holzungen stützen. Dabei sollen die im Betriebe verbleibenden Anteile der Naturalroherträge des Bodens von diesen Roherträgen abgerechnet werden, um alle verkäuflichen Produkte zu erhalten, deren Geldwert dann als Geldrohertrag in Rechnung zu stellen ist. Die hierbei zu benutzenden Preise sollen die Durchschnittspreise der letzten 20 Jahre (oder einer ähnlichen Zeitspanne) sein.

Nach diesen detaillierten Rohertragsfeststellungen soll zur gleich detaillierten Feststellung des baren Wirtschaftsaufwandes geschritten werden. Obenan steht hier eine Berechnung der Kosten für das Verwaltungspersonal und das Arbeiterpersonal. Erstgenannte Kosten sollen nach Normalsätzen, letztgenannte nach ortsüblichen Lohnsätzen veranschlagt werden. Nun folgt die Kostenberechnung für die Zugpferdehaltung, bei welcher z. B. für Kurkosten, Stallbeleuchtung, Hufbeschlag ein Pauschquantum, für Abnutzung der Pferde 10—12 % des Pferdekapitals in Rechnung gesetzt werden sollen.

Ähnlich soll die Berechnung der Kosten der einzelnen Nutzviehzweige erfolgen. Die Unterhaltungskosten des toten Inventars sollen in Prozenten des taxierten Wertes (16—20 %, in der Regel 18 %) desselben berechnet werden. Die Gebäudeunterhaltungskosten sollen in Prozenten des Gebäudekapitals veranschlagt werden. Der Bedarf an Sämereien und käuflichen Düngemitteln soll nach dem Wirtschafts-

plan veranschlagt und ebenso soll es mit den Versicherungsprämien gemacht werden. Die Zinsen für das Geld, welches man außer dem Gute noch gebraucht, um dieses bewirtschaften zu können, sollen derart berechnet werden, daß man die Summe dieses sogenannten umlaufenden Kapitals veranschlagt und dafür 7—9 % in Rechnung stellt. Schließlich sollen für unvorhergesehene Unglücksfälle noch 2 %, höchstens 3 % von dem gesamten stehenden und umlaufenden Kapital in Ansatz gebracht werden, um dann alle diese Kosten vom Gelderohertrage abzurechnen. Der so erhaltene Reinertrag, mit landläufigem Zinsfuße kapitalisiert, soll alsdann den Ertragswert und damit den richtigen Taxwert des zu taxierenden Landgutes vorstellen.

Auf Angabe weiterer Einzelheiten über dies Taxverfahren können wir verzichten, ebenso auf Angabe mancherlei von anderen Seiten gemachter Vorschläge ähnlicher Natur, welche aber ebenfalls auf eine gleich detaillierte Rohertrags- und Wirtschaftskostenveranschlagung für das zu taxierende Landgut hinauslaufen. Wollte man auf alle hier gemachten Vorschläge näher eingehen, so hätte man eine Bibliothek zu zitieren und zu kritisieren. Das kann für uns keinen Zweck haben, da alle diese Vorschläge im Prinzip auf dasselbe hinauslaufen und als Grundlage dieselben Vorstellungen haben, Vorstellungen, mit denen schon Albrecht Thaer, der Begründer der landwirtschaftlichen Veranschlagungslehre, als Wissenschaft betrachtet, das Feld der Landgütertaxation beackerte. Mit diesen Grundlagen stehen und fallen demnach auch alle diese Vorschläge. Ihrer Kritik haben wir uns daher zuzuwenden.

Demjenigen Leser, der den ersten Teil dieses Buches, insbesondere das letzte Kapitel des vorigen Hauptabschnittes, aufmerksam gelesen hat, muß schon bei der eben gebrachten Charakteristik der ausführlichen Ertragstaxe zum Bewußtsein gekommen zu sein, daß dieselbe ein Taxverfahren umfaßt, das unmöglich einwandsfrei sein kann.

Faktisch handelt es sich auch bei ihm um einen Weg der Gütertaxation, der praktisch nicht gangbar und theoretisch unhaltbar ist. Zunächst soll die praktische Undurchführbarkeit hier klargelegt werden, weil wir hierbei zum Teil die wissenschaftliche Unhaltbarkeit schon mit erweisen können. Ein rein äußerer Grund für die praktische Undurchführbarkeit der charakterisierten ausführlichen Ertragstaxe ist schon die große Umständlichkeit des Verfahrens und das Maß von Spezialkenntnissen, welches der Taxator über das Taxobjekt besitzen soll. Woher soll der Taxator alle geforderten Kenntnisse und Unterlagen nehmen, wenn er z. B. für einen Kaufreflektanten ein Gut taxieren soll, dessen Verkäufer das Kaufobjekt so schön färbt wie möglich, wo also auch von Buchführungsunterlagen oder doch von zuverlässigen Buchführungsangaben nicht die Rede sein kann? Wie soll der Taxator

auch nur die Zeit finden, alle diese Unterlagen — sofern diese ausnahmsweise vorhanden sein und zur Verfügung stehen sollten — zu verarbeiten? Eine Gutstaxe kann sich nicht Wochen und Monate hinziehen.

Wann soll ein Taxator mit der Auswahl eines Taxobjektes zwischen vielen angebotenen Objekten fertig werden, wenn er den Vergleich derselben auf Grund der bei der ausführlichen Ertragstaxe vorgeschriebenen Berechnungen und Veranschlagungen bewirken wollte? Die günstigsten Objekte mußten stets längst verkauft sein, ehe er mit der Beschaffung seiner Unterlagen und mit seinen Berechnungen fertig wäre. Das ist aber nur ein äußerlicher Grund. Viel wichtiger ist die Tatsache, daß die in Rede stehende Ertragstaxe auch bei Aufwand beliebig langer Zeit und der allereingehendsten Sorgfalt, sowie bei der raffiniertesten Sachkenntnis, ferner bei Vorhandensein des eingehendsten Zahlenmaterials niemals zu Ergebnissen führen kann, deren Fehlergrenzen so eng liegen, daß man mit diesen Ergebnissen ein Landgut auch nur annähernd genügend sicher und zutreffend schätzen kann.

In erster Linie ist schon die geforderte Schätzung der Roherträge der Taxobjekte innerhalb praktisch brauchbarer Grenzen unausführbar. Dies gilt auch dann, wenn ein eingehender Fruchtfolgeplan und Düngungsplan vorausgesetzt werden kann. Wer will selbst unter dieser Voraussetzung z. B. behaupten, daß das Roggenland eines gegebenen Taxobjektes im Durchschnitt der Jahre gerade acht und nicht sieben oder neun Zentner Roggen pro Morgen liefert, oder daß die Kartoffelschläge dieses Gutes im Durchschnitt der Jahre gerade 85 Ztr. Kartoffeln und nicht etwa 80 oder 90 Ztr. abwerfen? Wer kann ferner von den Wiesen eines Gutes — selbst unter der Voraussetzung eines bekannten Düngungsplanes — sagen, daß ihr durchschnittlicher Ertrag an Heu 22 Ztr. und nicht etwa 20 oder 24 Ztr. beträgt? Alle diese Fragen kann niemand beantworten. Ähnlich so liegt aber auch die Sache bei der Viehhaltung. Niemand kann von einer bestimmten Milchviehherde sagen, ob die Tiere im Durchschnitt der Jahre pro Kopf und Jahr 2800 und nicht 2600 oder 3000 l Milch geben werden. Dazu reicht der Augenschein bei einer Gutstaxe auch beim erfahrensten Viehkenner nicht aus, dies auch dann nicht, wenn er die Qualität des in der Wirtschaft gewonnenen Heues und Strohes genau kennen würde, was ja selbstverständlich für die meisten Taxatoren nicht zutreffen kann. Was für einen Einfluß auf das Taxergebnis haben solche Differenzen beim Geldrohertrage aber bereits? Ein Zentner Roggen mehr oder weniger pro Morgen geschätzt, macht bei heutigem Roggenpreise schon za. 8 Mark aus, die bei gleichen Wirtschaftskosten

ganz dem Reinertrage zur Last fallen oder ihm zugute kommen müssen. Unter Zugrundelegung eines vierprozentigen Zinsfußes entspricht das bereits einer Kapitalwertsdifferenz von 200 Mark pro Morgen und zwar bei einem Boden, der vielleicht im ganzen nicht mehr wert ist. Ähnlich so ist die Sachlage bei den übrigen Roherträgen. Die Fehlergrenzen liegen allein schon bei diesen Schätzungen so weit, daß sie, zu Kapital gerechnet, den ganzen Bodenwert, selbst solcher Bodenarten verschwinden lassen können, die man zu den wertvolleren zu rechnen hat. Ebenso können sich die Werte geringer Böden, durch solche durchaus in den Rahmen der Fehlergrenzen fallende Rohertragsdifferenzen, scheinbar verdreifachen oder noch mehr vervielfachen. Weit mehr noch springt aber die Unzulänglichkeit des in Rede stehenden Taxverfahrens in die Augen, wenn man die geforderte detaillierte Veranschlagung der Wirtschaftskosten näher in Betracht zieht. Schon die Veranschlagung der laufenden Gerätekosten und Maschinenkosten in Prozenten eines Gerätekapitals, das für die Durchführung eines neu aufgestellten Wirtschaftsplanes zum Teil erst geschätzt und beschafft werden soll, stellt ein Verfahren vor, das auch nicht von zwanzig Taxatoren nur zweimal mit annähernd demselben Ergebnisse durchgeführt werden kann. Dies würde auch dann noch richtig sein, wenn alle diese Taxatoren das Taxobjekt von Jugend auf genau kennen würden, und man erstere zu den im Taxwesen erfahrensten Männern zu zählen hätte. Jeder von ihnen würde anderer Meinung darüber sein, welche Geräte und Maschinen man zu wählen hätte, und wie hoch man deren Unterhaltungskosten im Durchschnitt der Jahre ansetzen soll. Ähnlich liegen die Dinge beim Gebäudekapital, dessen Kosten in Prozenten desselben berechnet werden sollen. Wie außerordentlich schwierig die Beantwortung der Frage nach der Höhe der Gebäudeunterhaltungskosten ist, haben wir früher betrachtet. Auch hier würden unter zwanzig Taxatoren nicht zwei sein, die diese Kosten bei allen Gebäuden eines Gutsbetriebes gleich hoch annehmen würden, und von keiner Annahme könnte man sagen, welche die richtige ist. Ich erinnere diesbezüglich nur an die Wahl der Amortisationssätze. — Auch bei den Unterhaltungskosten der Zug- und Nutzviehzweige, bei der Wahl der Fütterungsrationen ist die Sachlage die gleiche. Noch verworrener würde sie werden, wenn unsere zwanzig Taxatoren eine Kunstdüngungskostenberechnung für ein ihnen wenig bekanntes Taxobjekt aufstellen sollten. Wie hoch ist ferner das Gehalt, das man den Beamten zubilligen soll, wie hoch der Bedarf an Lohn u. a. m.? Allem voran steht aber die Veranschlagung der Kosten des sogenannten umlaufenden Betriebskapitals, das mit 40 bis 50 % des stehenden Kapitals berechnet und alsdann mit einem Zinsfuße von 7 bis 9 % zu den Wirtschaftskosten gestellt

werden soll. Sollen hier nun 40 oder 50 % des stehenden Kapitals als Betriebskapital angesetzt werden, sollen davon 7 oder 9 % Zinsen gerechnet werden? Man mache sich einmal klar, um welche Differenzen es sich hier handelt, wenn man die höheren oder die niederen Sätze wählt. Man mache sich ferner einmal klar, wohin man kommt, wenn man den Bedarf an umlaufendem Betriebskapital überhaupt in Prozenten des stehenden Betriebskapitals berechnen will.

Je mehr Gebäude, Geräte, Maschinen und Vieh im Betriebe vorhanden sind, und je besser und wertvoller sie sind, desto größer soll der Bedarf des umlaufenden Kapitals werden?! Je mehr es dagegen an solchen Beständen mangelt, desto kleiner soll der Bedarf an Geld und damit an umlaufendem Betriebskapital sein. In Wirklichkeit ist gerade das Umgekehrte richtig. Man rechne ferner einmal aus, was es in einem Betriebe ausmacht, wenn man zu dem gesamten stehenden Kapital erst 40 bis 50 % als umlaufendes hinzurechnet, dann zunächst 7 bis 9 % des letzteren zu den Wirtschaftskosten stellt und dann noch 2 bis 3 % des gesamten stehenden und umlaufenden Kapitals für unvorhergesehene Unglücksfälle ebenfalls den Wirtschaftskosten zuschlägt; dies obendrein unter Verhältnissen, wo das ganze Risiko der Preisschwankungen durch Zugrundelegung der zwanzigjährigen Durchschnittspreise der Vergangenheit längst ausgeschaltet ist. Wer will ferner kontrollieren, ob alle diese Sätze den tatsächlichen Verhältnissen des Lebens auch nur annähernd entsprechen? Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß alle diese Forderungen des in Rede stehenden Taxverfahrens von einer starken Willkür beherrscht werden, und daß es kaum berechtigt ist auf das Ganze das Wort Wissenschaft in Anwendung zu bringen. Das ist richtig, auch betreffs des dem ganzen Taxverfahren zugrunde zu legenden Wirtschaftssystems. Wer will es nur fertig bringen, dieses Wirtschaftssystem derart auszuwählen, daß es den besonderen Verhältnissen des Taxobjektes wirklich angepaßt ist, daß es der verlangten gemeingewöhnlichen Wirtschaftsweise entspricht und keinen Spielraum für Meinungsdifferenzen läßt, welche das Taxergebnis einschneidend beeinflussen? Dazu ist niemand imstande. Selbst wenn es sich um ein relativ einfaches Taxobjekt handeln sollte, bei dem auch die äußeren wirtschaftlichen Verhältnisse desselben sehr leicht durchsichtige sind, würden doch auch hier unsere zwanzig mit der Aufgabe betrauten Taxatoren zwanzig verschiedene Wirtschaftssysteme aufstellen, und sofern wirklich der äußere Rahmen dieser Systeme in einigen Fällen ähnlich sein sollte, so würde doch innerhalb desselben der verbleibende Spielraum so groß sein, daß sicher nicht zwei dieser Taxatoren auch nur annähernd dieselben Zahlen für die zu wählende Milchviehherde, das zu haltende Schaf-

vieh und die verschiedenen anzubauenden Früchte annehmen würden. Wieviel weniger kann eine annähernde Übereinstimmung bei komplizierteren Taxobjekten erreicht werden? Ähnlich so ist die Sachlage bezüglich vieler anderen Forderungen, welche die Vertreter der ausführlichen Ertragstaxe für deren Durchführung gestellt haben, so z. B. bezüglich der Produktenpreise, mit denen die geschätzten Roherträge bei dem Ertragsanschlage in Rechnung gestellt werden sollen. Es wird hier verlangt, die Durchschnittspreise der letztverflossenen zwanzig Jahre oder einer ähnlichen Zeitspanne zu benutzen. — Wie sich aus unseren früheren Betrachtungen ergibt, liegen dieser Forderung gänzlich unrichtige Vorstellungen zugrunde. Nicht die Preise der Vergangenheit bestimmen den Wert der Landgüter, sondern die in der Zukunft zu erwartenden Produktenpreise und Produktionsmittelpreise. Für diese sind aber die Preise der Gegenwart bzw. der jüngsten Vergangenheit meistens ein viel besserer Maßstab, als die einer Vergangenheit von zwanzig Jahren, wie es der Milchpreis ohne weiteres zeigt. In zwanzig Jahren kann sich z. B. die ganze wirtschaftliche Lage eines Landgutes dreimal geändert haben. Wer heute ein Landgut nach den Produktenpreisen der letzten zwanzig Jahre kaufen will, kann sich lange mühen, ehe er ein solches erhält. Es sieht sehr wohlmeinend aus und ist sehr billig, jedem Kaufreflektanten, Pachtreflektanten oder Darleiher von Agrarhypotheken immer wieder zu sagen, daß sie die Güter nicht überschätzen dürften, sie eine Versicherung in der Zugrundelegung zwanzigjähriger oder ähnlicher Durchschnittspreise suchen müßten. Zu erreichen ist damit praktisch aber nichts, am wenigsten ein Landgut. Die Zahl der Gründe, aus denen sich der Schluß ableiten läßt, daß der Reinertrag der Landgüter als Grundlage einer Taxe und bei einer Taxe nicht genügend genau feststellbar ist, ließe sich noch wesentlich vermehren. Das Gesagte dürfte aber Beweises genug sein.

Selbst wenn diese Reinerträge aber taxweise feststellbar wären, würden dieselben als alleinige Taxgrundlage noch nicht für die direkte Ableitung der Gutswerte brauchbar sein. Es greift hier zunächst die wichtige Frage nach dem Zinsfuße ein, mit dem die geschätzten Reinerträge kapitalisiert werden sollen, um aus ihnen den Wert der Landgüter abzuleiten. Mit der Vorschrift, den landläufigen Zinsfuß hier zu benutzen, ist hier noch nichts erreicht. Wie wir früher sahen, ist das ein undefinierbarer Begriff. Wie dort ebenfalls erwähnt, sagen einzelne Autoren, daß dies der Zinsfuß der sichersten Agrarhypotheken oder der sichersten Staatspapiere wäre, wie etwa der der preußischen Konsols. Nun abgesehen von allen anderen Gründen ist doch der Zinsfuß dieser Konsols im ganzen Lande gleich, während der Wert der Landgüter im Verhältnis zum Reinertrage derselben sehr starken

Schwankungen unterliegt. Die Ursache hierfür ist — wie früher gezeigt — in erster Reihe die wechselnde Kaufkraft des Reinertrages oder die Tatsache, daß das Landgut nicht nur Produktionsstätte, sondern auch Wohnsitz des Landwirtes ist. Einerseits stehen also dem gleichen Reinertrage in den verschiedenen Gegenden sehr wechselnde Gutswerte gegenüber, andererseits weist auch derselbe Boden in derselben Gegend — wie wir sahen — pro Hektar betrachtet, je nach Betriebsgröße wechselnde Reinerträge auf.

Man mag die Sache also betrachten von welcher Seite man will, überall tritt einem die Undurchführbarkeit der empfohlenen Ertragstaxe drastisch vor Augen.

Hat man sich von dieser Undurchführbarkeit aber überzeugt, so stößt man doch unwillkürlich noch auf zwei Fragen: nämlich einmal auf die Frage, woher denn die in fast allen bedeutenderen Lehrbüchern der landwirtschaftlichen Taxationslehre aufgeführten Beispiele ausführlicher Ertragstaxen kommen; zum anderen auf die Frage, wo die im Leben doch faktisch fertiggestellten derartigen Ertragstaxen herstammen. Bezüglich der in den Lehrbüchern aufgeführten Musterbeispiele von Ertragstaxen sollte man naturgemäß annehmen, daß es sich bei ihnen um Taxen handele, die ausschließlich mit denjenigen Mitteln zustande gebracht sind, welche die Autoren dieser Bücher für die Durchführung einer Taxe im praktischen Leben empfehlen, und daß es sich bei Aufstellung der Musterbeispiele um Taxobjekte gehandelt, die dem Verfasser des Musterbeispiels ebenso unbekannt waren, wie die Taxobjekte es sind, die der praktische Taxator zu taxieren hat. Weiter sollte man annehmen, daß die Lehrer der Taxwissenschaft, ehe sie ein Taxverfahren empfahlen, dieses auch an einer Reihe von Objekten erst gründlich ausprobierten, und zwar ebenfalls nur an Objekten ausprobierten, denen sie genau so unbekannt gegenüberstanden, wie sie es für die Taxatoren annehmen mußten, denen sie ihr Verfahren empfahlen.

Das alles ist aber ein großer Irrtum. Die Musterbeispiele betreffen durchweg Taxobjekte, deren Wert nicht nur ihrem Taxator längst vorher bekannt war, sondern für das in der Regel Buchführungsabschlüsse für eine Reihe von Jahren vorlagen. Wo letzteres zutraf, wurden dann ganz einfach diese Buchführungsabschlüsse zu einem Taxprotokoll umgearbeitet, um daran zu zeigen, wie sich das Taxverfahren abzuwickeln habe. Wo solche Buchführungsabschlüsse aber ausnahmsweise nicht zugrunde gelegt sein mögen, da erlaubte doch die genaue Kenntnis des Taxobjektes, gewonnen aus seiner jahrelangen Bewirtschaftung desselben und gestützt auf die dem Gedächtnis aus der Buchführung übermittelten Zahlen bei der Aufstellung des Musterbeispiels zu Ergebnissen zu gelangen, die der Wirklichkeit nicht ferne

stehen mochten. Manchmal ist zweifellos an den Ergebnissen auch so lange herum korrigiert, bis die Ergebnisse mit den vorweg bekannten Verhältnissen des Lebens und zwar mit den Güterpreisen einigermaßen übereinstimmten. Nach meiner Überzeugung ist bis heute noch keine einzige ausführliche Ertragstaxe an einem dem Taxator nicht schon von früher genauer bekannten Taxobjekte ohne Zuhilfenahme anderer gewichtiger Taxunterlagen derart durchgeführt, daß der Taxator dem Resultate seiner Arbeit selber traute, denn jeder ernste Versuch einer solchen Durchführung muß das Taxverfahren ad absurdum führen. Wie steht es dann aber mit den im praktischen Leben durchgeführten ausführlichen Ertragstaxen?

Die Sachlage ist hier eine sehr ähnliche. Die Taxatoren, welche solche Taxprotokolle über ausgeführte Ertragstaxen ausarbeiteten, waren, als sie an die Taxe heran gingen, auf Grund ihrer Erfahrungen über die Kaufpreise und Pachtpreise der Landgüter der betreffenden Gegend und über deren Abstufung nach Bodenqualität und Unterschieden in der wirtschaftlichen Lage und besonders auf Grund ihrer Kenntnis über die Gebäudewerte und Inventarwerte des Taxobjektes längst darüber orientiert, wie das Taxergebnis ungefähr ausfallen mußte. Dann wurde lediglich um der schönen Augen der Wissenschaft willen ein Taxprotokoll zurechtgestutzt, das den Vorschriften der Ertragstaxe formell entsprach. Wer noch daran zweifelt, daß die Sachlage so ist, der lade einmal die drei gewiegtesten Taxatoren nacheinander zur Ausarbeitung einer solchen Ertragstaxe ein, sage dem einen nichts von dem anderen und vergleiche dann aber nicht nur die Endergebnisse der Taxe, sondern besonders auch die einzelnen Positionen derselben. Ihm wird bald klar werden, daß die ganze Sache nicht ernst zu nehmen ist. Ich glaube aber, daß es genügt, diejenigen Herren, welche die von ihnen empfohlene, ausführliche Ertragstaxe verteidigen wollen, einzuladen, unter Beisein einiger Unparteiischer an einem unbekannten Taxobjekt zu zeigen, was sie damit leisten können. Das Protokoll ihrer Schätzungen müßte dann in allen Einzelheiten publiziert werden.

Es scheint mir höchste Zeit zu sein, den Möglichkeiten der praktischen Gütertaxation und deren Grenzen offen ins Gesicht zu sehen.

Die in Rede stehende ausführliche Ertragstaxe übersieht oder verkennt dazu, rein wissenschaftlich betrachtet, die von uns im allgemeinen Teile entwickelten Grundsätze der Wertentstehung und

Wertbewegung des Bodens und der Landgüter. Vornehmlich läßt sie außer acht, daß der gleiche Grund und Boden in gleicher wirtschaftlicher Lage auf einer gegebenen Entwickelungsstufe der Volkswirtschaft in allen landwirtschaftlichen Betrieben gleicher Größe denselben privatwirtschaftlichen Wert haben muß. Güter mit gleichem Boden in gleicher Lage und von gleichem Umfange können demnach zur gleichen Zeit einen verschiedenen Wert nur von einer Verschiedenheit ihrer Inventarbestände inklusive Feldinventar ableiten, wobei es gleichgültig ist, ob diese Verschiedenheit auf deren Umfang, Zustand oder auf die Zweckmäßigkeit der Anordnung derselben oder auf alle diese Momente gemeinsam zurückgeführt werden muß.

Wie früher erörtert, schwillt der Wert des nackten Grund und Bodens mit zunehmender Gunst der wirtschaftlichen Lage um den Markt herum an wie ein konzentrischer Berg, fast völlig unabhängig von den Reinerträgen, die der einzelne Landwirt gerade seinem Betriebe abringt. Diese haben auf das Wachsen und Fallen der nackten Bodenwerte nicht mehr Einfluß, als etwa der einzelne Getreideverkauf eines Landwirtes auf die Preisbildung des Getreides.

Der Bodenwert ist eben — wie früher gezeigt — die Resultierende aus den Erfahrungen und Hoffnungen über die im weitesten Sinne aufgefaßten Erträge der Landgüter überhaupt und der Kaufkraft, welche denselben in den einzelnen Gegenden und in Vergleich zu allen anderen Gütern der menschlichen Wirtschaften zuzusprechen ist. Die im Einzelfalle von einem Landgute erzielten oder auf Grund eines angenommenen Wirtschaftssystemes für die Zukunft erhofften Erträge beeinflussen diese Bodenwerte auch unter gleichen natürlichen und wirtschaftlichen Bedingungen nur in gänzlich untergeordneter Weise, denn sie haben nur einen sehr geringen Anteil an der Ausgestaltung dieser allgemeinen Erfahrungen und Erwartungen.

Ein weiterer Kardinalirrtum in den der modernen Ertragstaxe zugrunde liegenden Vorstellungen ist der, daß man glaubt, den Wert der Landgüter losgelöst von Nachfrage und Angebot und von den durch beide gebildeten Güterpreisen bestimmen zu können. In der ganzen Volkswirtschaft stehen, wie wir im ersten Teile ebenfalls ausführlich betrachtet haben, Wert und Preis in unmittelbarer Abhängigkeit voneinander; wie sollte es da in der Landwirtschaft anders sein? Und zwar ist die Sachlage derart, daß nicht nur der Preis sich nach dem Werte der vorhandenen Güter der menschlichen Wirtschaft richtet, sondern umgekehrt auch der anzunehmende Taxwert des einzelnen Gutes in unmittelbarem Zusammenhange mit dem erzielbaren Preise

dieses und aller anderen Güter der Volkswirtschaft geschätzt wird und geschätzt werden muß. Einmal richtet sich z. B. der Wert der Milchkühe nach der Milchmenge und Fleischmenge, die man von diesen Tieren erwarten kann; diese Wertschätzung richtet sich aber ihrerseits schon wieder nach den Milchpreisen und den Fleischpreisen, und zwar nicht nur nach den Preisen des Rindfleisches, sondern auch nach den Preisen der als Ersatz brauchbaren Fleischsorten, wie Schweinefleisch, Schaffleisch usw. Ja selbst die Preise vieler anderen Nahrungsmittel haben Einfluß auf den Fleisch- und Milchpreis und damit auf die Grundlagen der Wertschätzung das Milchviehes. Bei der Preisbildung und Wertschätzung des Milchviehes spielen also die Preise von tausend anderen Gütern eine Rolle, und die der Preisbildung zugrunde liegende Wertschätzung des Milchviehes ist selbst ein Ausfluß der Vorstellungen über vielerlei Preise. Die Wertschätzung und Preisbildung für die einzelne Milchkuh ist aber nichts als eine Einrangierung des einzelnen Tieres in den Rahmen der allgemeinen Preislage, wobei es für das Wesen der Sache ganz gleichgültig ist, ob diese Einrangierung im Einzelfalle mehr oder weniger zutreffend gelingt, das Einzeltier also im Verhältnis zu seinen Qualitäten und zur allgemeinen Preislage zu hoch oder zu niedrig taxiert, zu billig oder zu teuer verkauft wird. Nirgends kann hier von Werten die Rede sein, die unabhängig von den Preisen wären, oder von Preisen, die von der Wertschätzung vieler anderen Güter getrennt gebildet werden könnten. Wert und Preis und Preis und Wert der Güter der menschlichen Wirtschaft stehen also nicht nur bei denselben Gütern, sondern bei tausend verschiedenen Gütern in unmittelbarer Abhängigkeit voneinander, wenn sie sich auch nicht decken, weil Werte, Schätzungen, Preise Fakta sind. Außerdem muß, sobald vom Preise die Rede ist, scharf unterschieden werden zwischen dem bei einem einzelnen Kaufakte für ein bestimmtes Gut gezahlten Preise und dem für dasselbe Gut bei allen Verkäufen durchschnittlich erzielten Preise, dem Marktpreise, der allerdings nichts absolut Feststehendes ist, sondern sich zeitlich und örtlich und mit jedem Kaufakte ändert oder doch ändern kann. Der im Einzelfalle eines Tausches für ein bestimmtes Gut gezahlte Preis kann sich von den im allgemeinen für dasselbe Gut zur gleichen Zeit gezahlten Preisen wesentlich entfernen, weil die im Einzelfalle erfolgende Wertschätzung und Einschätzung der Marktlage von der allgemeinen abweicht, dies nicht nur in bezug auf ein bestimmtes Gut selbst, sondern auch in bezug auf dessen Wertrelation zu vielen anderen Gütern und in bezug auf die Preise der letzteren. Unkenntnis der Marktlage für ein bestimmtes Gut oder für ähnliche Güter führt bekanntlich stets zur Überzahlung oder zur

Verschleuderung. Nicht eine unrichtige Schätzung der Brauchbarkeit dieses Gutes ist es, welche im Einzelfall eine solche abweichende Preisbildung bedingt, sondern eine unvollkommene Eingliederung des Gutes in das gesamte derzeitige volkswirtschaftliche Bild der Güterpreise und Güterwerte. Der im Einzelfalle gezahlte Preis pendelt eben um den im allgemeinen gezahlten Preis, „den Marktpreis", und zwar um so mehr, je weniger Käufer und Verkäufer die allgemeine Marktlage eines in Frage kommenden volkswirtschaftlichen Gutes und der seinen Preis beeinflussenden anderen Güter übersehen können. Dem im Einzelfalle für ein Gut gezahlten Preise liegt aber stets eine Bewertung zugrunde, welche einerseits eine mehr oder weniger vollkommene Kenntnis der Marktlage dieses Gutes, andererseits einen Vergleich der mit seiner Hilfe erzielbaren Bedürfnisbefriedigung mit derjenigen anderer Güter und deren Marktlage als Richtschnur hat. Wenn die Zugochsen sehr billig werden, sinkt die Wertschätzung des einzelnen Zugochsen und der Preis, den derjenige für einen solchen bezahlen will, dem der Preisrückgang bekannt ist. Es sinkt ferner aber bis zu einem gewissen Grade auch die Wertschätzung der Zugpferde, weil man erstere zum Teil durch Zugochsen ersetzen kann, und um so mehr ersetzen muß, je billiger die Zugochsen werden. Mit der Wertschätzung der Zugpferde sinkt dann wieder deren Marktpreis und der im Einzelfalle für ein Pferd angemessene oder berechtigte Preis und sein Taxwert.

Auch bei den Landgütern kann das nicht anders sein. Die Güterpreise haben den Rahmen abzugeben, in welchen das einzelne Taxobjekt einzugliedern ist und erst bei dieser Eingliederung haben die Unterschiede in der Ertragsfähigkeit der einzelnen zu vergleichenden ähnlichen Objekte ein gewichtiges Wort mitzusprechen. Ob der im Einzelfalle des Kaufes oder Verkaufes faktisch gezahlte oder erzielte Preis dann aus diesem Rahmen mehr oder weniger herausfällt, ist dabei im Prinzipe gleichgültig. Faktisch ist die praktische Gütertaxation auch noch nie einen anderen Weg gegangen. Ohne Vorstellungen über die allgemeine Lage auf dem Landgütermarkte sind noch niemals vernünftige Gutstaxen zustande gekommen. Demzufolge muß es auch Aufgabe der Taxationslehre sein, zu zeigen, wie sich der Taxator Klarheit über die allgemeine Marktlage der Bodenpreise und Güterpreise zu verschaffen hat, wie er aus dieser Klarheit heraus dann die hauptsächlichste Abstufung der verschiedenartigen Objekte vorzunehmen hat. Erst wenn dies erreicht ist, kann es sich für ihn darum handeln, die feineren Wertunterschiede an Hand der Unterschiede in der Ertragsfähigkeit der einzelnen zu

taxierenden Objekte zu erfassen. Dabei sind die allgemeinen Vorstellungen über die Lage des Landgütermarktes nicht nur aus den Preisen der verkauften Güter zu entwickeln, sondern diese Preise können, wie wir sahen, „in beschränktem Maße“ auch eine Ergänzung durch die Pachtpreise, besonders die Parzellenpachtpreise, erfahren. Sie werden beeinflußt auch durch die allgemeinen Erfahrungen über die relative Höhe der Reinerträge der Güter verschiedener natürlicher Beschaffenheit und wirtschaftlicher Lage. Immer bleiben darum aber die aus den Kaufpreisen herausentwickelten Vorstellungen über die Werte der Landgüter der Ausgangspunkt der Betrachtung. Das ist aber eine ganz andere Sachlage als bei der in diesem Abschnitte kritisierten ausführlichen Ertragstaxe. Diese sagt sich von den Güterpreisen gänzlich los, will den im Einzelfalle angemessenen Preis nicht aus der allgemeinen Preislage heraus bestimmen, sondern gänzlich unabhängig von derselben. Sie kennt also Preise von Landgütern als Taxgrundlage überhaupt nicht. Ja sie geht in der Lossagung von den tatsächlichen Verhältnissen des Lebens noch viel weiter. Sie zieht auch die Inventarbestände eines Taxobjektes nicht in erster Linie nach Maßgabe der durch dieselben repräsentierten Werte zur Taxe heran, sondern nach Maßgabe ihrer vermutlichen Leistungsfähigkeit für die Ertragsgewinnung. Sie betrachtet ein Landgut in erster Linie nach seinen betriebswirtschaftlichen Leistungen, also nur physiologisch, während der Wertbestand seiner Inventarbestände ihr nebensächlich ist. Nicht die Summe der in allen Gutsteilen steckenden Werte soll für diesen Gesamtwert entscheiden, sondern die Verrichtungen dieser Teile sollen das tun. Ihre Vertreter sind daher dem Pferdekäufer zu vergleichen, welcher mit dem Rechenbuche in der Hand auf den Pferdemarkt geht und bei jedem Pferde zu berechnen sucht, welchen Nutzen ihm dasselbe stiften kann, welchen Ertrag es ihm abwerfen wird, um hiernach dann die angemessenen Preise der einzelnen Tiere zu berechnen, und zwar ohne sich um die Preislage der Pferde auf dem Markte zu kümmern.

Bei der sogenannten ausführlichen Ertragstaxe soll also der Taxator nicht mit Vorstellungen über die Landgüterwerte und Landgüterpreise arbeiten, diese nicht als Ausgangspunkt und Unterlage benutzen, sondern er soll mit Hilfe von Vorstellungen über die Güterbewirtschaftung zu Reinertragsvorstellungen gelangen, welche event. alle Vorstellungen über die Güterpreise und Güterwerte erst zu kontrollieren oder über den Haufen zu stoßen haben. Dies Verfahren verlangt also vom Taxator, daß er im Augenblick der Gutstaxe zuerst den Einfluß aller den Ertrag bedingenden, natürlichen Momente prinzipiell und graduell erfassen und ermessen soll. So soll er den Einfluß aller Momente,

welche das Pflanzenwachstum bedingen, graduell richtig abstufen. In zweiter Linie soll der Taxator alsdann den Einfluß aller äußeren wirtschaftlichen Momente abwägen und bestimmen, welche den Wert der angenommenen Erntemengen und deren Gewinnungskosten bestimmen, und zwar soll er hierbei nicht sein Urteil, sondern das Urteil der Gesamtheit bestimmen und anwenden.

Solchen Forderungen gegenüber muß selbst das Genie versagen. Wir sind schon nach Lage unserer Erkenntnis der natürlichen Momente, welche das Pflanzenwachstum beeinflussen, gar nicht imstande, die Wirkungskomponenten auch nur prinzipiell und noch viel weniger graduell zu sondern. Auf wirtschaftlichem Gebiete liegt die Sache aber ebenso. Was wir können, ist lediglich eine Feststellung der Gesamtwirkung auf rein empirischem Wege, eine Konstatierung der tatsächlichen Wertverhältnisse des Grundbesitzes, wie sie in den Bodenpreisen und Güterpreisen eines Landes und seiner einzelnen Gegenden zum Ausdrucke kommen, und eine nachträgliche Erforschung der hierbei in die Erscheinung tretenden Unterschiede. Bei dieser letztgenannten Erforschung müssen dann die Gesichtspunkte der Ertragsgewinnung und der Ertragsunterschiede allerdings eine wichtige Rolle spielen, und je eingehender diese Erforschung gelingt, desto mehr muß es wieder möglich werden, sie für die Einreihung des einzelnen Landgutes in das Gesamtbild der Landgüterwerte und damit für die Taxation einzelner Objekte auszumünzen und auszunutzen. Wie das aber im einzelnen zu geschehen hat, wird später Gegenstand ausführlicher Betrachtung sein.

Im Anschlusse an diese Erörterungen muß ich dann hervorheben, daß es auch Kredittaxen gibt, welchen man den Namen von Ertragstaxen und zwar von „schematisierten Ertragstaxen“ beigelegt hat. Bei denselben werden für die einzelnen Kulturarten und deren Bodenklassen, deren Zahl ein für allemal festgesetzt ist, ganz bestimmte ebenfalls unabänderliche Naturalroherträge angenommen. Von diesen werden dann wieder ganz bestimmte, in den einzelnen Klassen wechselnde Prozentsätze als Wirtschaftskosten abgerechnet. Der verbleibende Natural-Reinertrag wird dann in Geld umgerechnet und zwar meistens nach langfristigen Durchschnittspreisen des nächsten größeren Marktortes, wodurch eine langsame Anpassung der sich ergebenden rechnungsmäßigen Reinerträge an veränderte Konjunkturen gewährleistet wird. Durch Kapitalisation dieser Reinerträge ergibt sich dann der volle Gutswert, welcher in einer bestimmten Höhe beliehen wird. In bezug auf weitere Einzelheiten weichen aber die Bestimmungen der einzelnen Kreditinstitute, welche sich der schematisierten Ertragstaxe bedienen, mehr oder weniger weitgehend ab. Es

handelt sich dabei aber um Dinge, welche mit dem Prinzip nichts zu tun haben.

Eine Kritik dieses Taxverfahrens wollen wir uns aufsparen, bis wir über die Kapitaltaxen im allgemeinen und die sonstigen Kredittaxen im besonderen verhandelt haben.

b) Die Kapitaltaxe.

Neben der ausführlichen Ertragstaxe wurde bislang seitens der landwirtschaftlichen Taxationslehre auch die sogenannte Kapitaltaxe, oder auch Grundtaxe genannt, erörtert. Während man bei ersterer den Wert der Landgüter aber auf dem Umwege der Ermittelung des zu kapitalisierenden Ertrages festzustellen sucht, strebt man bei der Kapital- oder Grundtaxe dessen Feststellung unter Zuhilfenahme von Kaufpreisen und Taxen ähnlicher Objekte direkt an. Die bisherige Taxationslehre spricht nun aber der Kapitaltaxe eine sehr beschränkte Berechtigung und praktische Bedeutung zu.

Die wichtigsten dafür ins Feld geführten Gründe will ich hier wieder nach Th. Frhr. v. d. Goltz, „Landwirtschaftliche Taxationslehre 2. Auflage“, wiedergeben. Auf S. 359 sagt v. d. Goltz diesbezüglich zunächst: „Das gegenseitige Abhängigkeitsverhältnis zwischen Reinertrag und Kapitalwert des Bodens besteht nun darin, daß nicht der letztere den ersteren, sondern daß ersterer den letzteren ursächlich bedingt. Der Boden wird landwirtschaftlich benutzt, weil er einen bestimmten Ertrag abwirft, und nach der Höhe dieses Ertrages richtet sich der Kapitalwert des Bodens; man kann nicht umgekehrt sagen: weil der Boden einen bestimmten Kapitalwert besitzt, wirft er einen bestimmten Reinertrag ab.“ Weiter auf Seite 360: „Da nun der Kapitalwert des Bodens sich als eine Folge der Ertragsfähigkeit darstellt und bezüglich seiner Höhe in erster Linie und hauptsächlich von der Höhe des Reinertrags abhängt, so muß es als das Naturgemäße betrachtet werden, daß man bei Abschätzungen des Kapitalwertes von Grundstücken zunächst den Reinertrag derselben ermittelt.“ ... „Ohne sonstige Beweise ist es .... klar, daß vom theoretischen Standpunkt aus betrachtet die Ertragstaxe den Vorzug vor der Grundtaxe (Kapitaltaxe) verdient.“ ... „Nimmt man (Seite 361) nämlich von der vorherigen Reinertragsermittlung Abstand, so verliert man den einzigen wirklich zuverlässigen Maßstab für die Beurteilung des Kapitalwertes. ... Keine Form der Grundtaxe bietet eine zuverlässige Garantie dafür, daß das gewonnene Resultat auch den derzeitigen Kapitalwert des Bodens ausdrückt, d. h. seinem wirklichen durchschnittlichen Reinertrage entsprechend ist.“ (Seite 362.) „Trotz der großen unleugbaren Mängel, welche die Methode des Grundtaxverfahrens an sich trägt, wird dieselbe doch in sehr aus-

gedehntem Umfange angewendet, namentlich bei Abschätzungen behufs Beleihungen von Grundstücken und Landgütern." ... „Bei der immerhin unsicheren Basis, auf welcher jede Grundtaxe beruht, pflegen dann allerdings die Taxatoren sehr vorsichtig zu sein und die Güter erheblich unter ihrem Verkaufswerte zu veranschlagen." ... „Bei anderen Taxen als bei den zum Zwecke der Beleihung aufgenommenen darf nur in besonderen Fällen die Methode der Grundtaxe zur Anwendung kommen. So z. B. wenn für einen bestimmten Bezirk eine anderweite Abschätzung des Bodenwertes bereits vorliegt und man ziemlich genau weiß, in welchem Verhältnis das Resultat dieser Abschätzung zu dem augenblicklichen Verkaufswerte des Bodens steht. Auch bei Teilungen von Grundstücken oder Gütern kann eine Grundtaxe genügen, wenn es sich nämlich nur darum handelt, das gegenseitige Wertsverhältnis von Grundstücken verschiedener Ertragsfähigkeit zu bestimmen und hiernach den Teilungsplan vorzunehmen."

„Die Ertragstaxe bleibt aber immer die gründlichere, sicherere und deshalb rationellere Methode der Abschätzung des wirklichen Bodenwertes; wenn trotzdem für bestimmte und wichtige Zwecke der Taxation auch die Methode der Grundtaxe als zulässig, unter Umständen sogar als zweckentsprechende anerkannt werden muß, so basiert dieses Zugeständnis auf der stillen Voraussetzung, daß überall, wo Grundtaxen aufgestellt werden, auch bereits irgendwelche Ertragstaxen für Grundstücke ähnlicher Qualität vorliegen, welche für das durch die Grundtaxe zu gewinnende Resultat zum Anhalt und als Maßstab dienen können."

Soweit die wörtliche Wiedergabe der von der Goltzchen Anschauungen.

Es unterliegt keinem Zweifel, daß von der Goltz, welcher unsere erste Autorität auf dem Gebiete der allgemeinen Laudwirtschaftslehre war und sich unsterbliche Verdienste insbesondere um die landwirtschaftliche Betriebslehre erworben hat, zur Verbreitung der obigen Auffassung über die Ertrags- und Kapitaltaxe sehr viel beigetragen hat. Sie ist aus seiner „Landwirtschaftlichen Taxationslehre" auch in eine größere Zahl von anderen Lehrbüchern dieser Wissenschaft und in viele volkswirtschaftliche und rechtswissenschaftliche Schriften übergegangen, wenigstens findet sich in keinem einzigen derselben eine gründliche Kritik.

Zum großen Teile ergibt sich diese Kritik aber ohne weiteres aus unseren früheren Ausführungen, besonders aus denen des vorigen Abschnittes. Der folgenschwerste in den von der Goltzschen Fehlschlüssen ist aber folgender: Von der Goltz will die Ertragstaxe des-

halb als die richtige erkannt wissen, weil der Ertrag das Primäre, der Kapitalwert das Sekundäre sein soll. Ohne zunächst auf die Frage der Richtigkeit der letztgenannten Behauptung einzugehen, ist doch der daraus gezogene Schluß, „daß man dann vom Ertrage auszugehen“ habe, unrichtig. Stehen Ertrag und Kapitalwert der Landgüter wirklich in unmittelbarem Abhängigkeitsverhältnis zueinander, dann muß man mit gleichem Rechte vom Kapital auf den Ertrag, wie vom Ertrage auf das Kapital schließen dürfen. Welcher Weg der zweckmäßigere ist, kann sich dann ausschließlich danach richten, ob der Ertrag oder der Kapitalwert leichter zu erfahren, leichter zu taxieren ist. Die Frage der Höhe des Zinsfußes kann dabei auch keinen Ausschlag geben. Die Höhe des Zinsfußes muß man kennen, einerlei ob man aus dem Kapitalwerte auf den Ertrag, oder ob man aus dem Ertrage auf den Kapitalwert schließen will. Will man aber die Schwierigkeit der Feststellung der Höhe des Zinsfußes für die Ertrags- oder Kapitaltaxe ins Feld führen, so ist klar, daß diese dann mehr für die Kapitaltaxe spricht, denn in der Mehrzahl von landwirtschaftlichen Taxen handelt es sich ja überhaupt nicht um Ertragfeststellungen, sondern um Kapitalwertfeststellungen. Kann man bei allen diesen Taxen den Kapitalwert direkt fassen, so braucht die Frage des Zinsfußes überhaupt nicht aufgerollt zu werden, und je schwieriger die Beantwortung dieser Frage ist, desto unzulänglicher muß allein schon aus diesem Grunde die Ertragstaxe erscheinen.

Es ist nun aber zudem unrichtig, daß der Ertrag das Primäre, der Kapitalwert der Landgüter das Sekundäre ist. An sich bringt der Kulturboden keinen Ertrag, sondern er tut dies immer erst, wenn Arbeit und Kapital auf ihm verwandt werden und zwar nach Maßgabe dieser Aufwendungen, mag auch der Erfolg derselben mit der jeweiligen Lage und der jeweiligen Unterstützung, die die Natur dem Menschen bietet, größer oder geringer ausfallen. Aufwendungen an Arbeit und Kapital zur Bodenbearbeitung, zur Errichtung von Gebäuden, zur Beschaffung von Geräten, Maschinen, Vieh und anderem sind also das Primäre, denen der Ertrag als das Sekundäre folgt. Art und Umfang dieser Aufwendungen bestimmen auf gleichem Boden und in gleicher wirtschaftlicher Lage auch die Höhe des Ertrages in erster Linie; die Ausnützung aller durch sie geschaffenen Einrichtungen durch den leitenden Landwirt tut dies in zweiter Linie. Letztere ist es aber gerade, die den Wert der Landgüter nicht beeinflussen darf, denn für diesen Wert entscheidet nur die allgemein geschätzte Ertragsfähigkeit. Art und Umfang aller Kapital- und Arbeits-

aufwendungen sind es also, welche auf gleichem Boden und in gleicher wirtschaftlicher Lage den Wert der Landgüter allein schon ermessen lassen, gänzlich unabhängig von Erträgen, die der einzelne Landwirt aus ihnen zu ziehen versteht. Und trotzdem sollen dieselben als Wertmaßstab nicht brauchbar sein? In Wirklichkeit sind sie der allerwichtigste derartige Maßstab.

Allerdings muß man zur Ermittelung der Werte der Landgüter auch noch wissen, wie hoch sich die auf ihnen gemachten Aufwendungen an Arbeit und Kapital in den verschiedenen Gegenden und auf den verschiedenen Bodenarten im allgemeinen bezahlt machen. Wie wir früher eingehend betrachtet haben, ist Reinertrag eines Landgutes nichts als Kapitalzins aller auf ihm gemachten Aufwendungen an Arbeit und Kapital; ein Kapitalzins, der mit Bodenart und wirtschaftlicher Lage wechselt und denjenigen Zins mehr oder weniger übertrifft, welchen der Landwirt für das zur Beschaffung dieser Aufwendungen erforderliche Geldkapital zu zahlen hat. Wie groß aber dieser Zinsenüberschuß im allgemeinen ist und seitens der Allgemeinheit geschätzt wird, das kann man — wie wir sahen — nur an der Höhe der jeweilig entstandenen Preise des nackten Grund und Bodens ermessen. Die Preise dieses nackten Bodens ohne Feldinventar waren der Niederschlag des kapitalisierten Zinsenüberschusses. Diese nackten Bodenwerte zusammen mit den in den Betrieben faktisch nachzuweisenden Arbeits- und Kapitalvorräten müssen demzufolge auch allein als wissenschaftlich haltbarer und praktisch anwendbarer Wertmaßstab der Landgüter Geltung haben. Feststellung des Wertes des nackten Grund und Bodens, wie er aus den ganzen volkswirtschaftlichen Verhältnissen herausgewachsen ist, und Taxierung der faktisch vorhandenen Inventarbestände, einschließlich Feldinventar und Kulturzustand des Bodens, kann demnach auch allein der bei der Taxation von Landgütern zulässige Weg sein.

Dagegen kann auch nicht eingewandt werden, daß es in der Landwirtschaft auch Inventarbestände geben kann, welche unproduktiv oder wenig produktiv sind, weil der Gesamtaufwand zu den zugehörigen Bodenflächen, nach deren Qualität und Umfang nicht im richtigen Verhältnis steht, also die zulässige Betriebsintensität überschritten ist. Der einzige Schluß, der hieraus gezogen werden darf, ist der, daß der Landwirt bei einer Gutstaxe auch das Verhältnis aller wesentlichen Gutsbestandteile zueinander zu prüfen hat, wie wir das ja auch ausführlich betrachtet haben. Wo aber z. B. ein „Zuviel“

an Gebäuden vorhanden ist, braucht auch dieses „Zuviel“ noch nicht einmal wertlos zu sein, ja, es kann vollwertig sein, nämlich dann, wenn die Möglichkeit gegeben ist, zu entsprechenden Preisen sowohl Land zuzukaufen oder zuzupachten, daß die volle Ausnutzung aller Gebäude gewährleistet ist. Brauchbare Gebäude haben eben an sich einen Wert, solange sich irgendwelche Ausnutzungsmöglichkeiten schaffen lassen, auch wenn diese gar nicht innerhalb des Rahmens und der Ertragsgewinnung des zugehörigen Gutsbetriebes liegen. Und von dem allen soll abgesehen werden?

Von der Goltz spricht bei seinen ganzen Auseinandersetzungen über die Ertrags- und Kapitaltaxe auch nicht mit einem Wörtchen von den Inventarbeständen der Landgüter und deren Wert, sondern immer nur von Bodenwerten, die gefunden werden müßten, geradeso, als ob die Gutsbetriebe nur aus nackten Bodenflächen beständen, die an sich Erträge abzuwerfen imstande wären, während doch die Inventarbestände, welche oft ganz allein die ganzen Gutswerte vorstellen, sie erst dazu befähigen, und die volkswirtschaftliche Arbeitsteilung unter Umständen dafür sorgt, daß diese Inventarbestände so hohe Erträge abwerfen, daß man für solchen Boden Geld zahlt, dessen Lage es gestattet, an den Vorteilen dieser volkswirtschaftlichen Arbeitsteilung mehr oder weniger teilzunehmen.

Ein weiterer einschneidender Irrtum aller Anhänger der ausführlichen Ertragstaxe ist dann der gewesen, daß sich der Wert der Landgüter ohne weiteres nach der Höhe ihrer Erträge richte. Er tut dies am allerwenigsten nach einem Ertrage, wie ihn die ganze ältere und jüngere Schule Albrecht Thaers berechnet wissen will, und erst recht nicht dann, wenn dieser Ertrag obendrein mit einem überall gleich hohen, nach landwirtschaftlichen Pfandbriefzinsen berechneten Zinsfuße kapitalisiert wird. Wir haben ja die Unrichtigkeit all dieser Vorstellungen in früheren Abschnitten bereits ausführlich erwiesen, brauchen hier demnach nicht nochmals auf diese Dinge zurückzukommen.

Von der Goltz meint schließlich, daß Kapitaltaxen bisher nur dort mit Erfolg durchgeführt wären, wo vorher an ähnlichen Ertragsobjekten Ertragstaxen durchgeführt wurden, die eine direkte Übertragung der Ergebnisse gestatteten. Wie wir früher gesehen, liegt die Sache umgekehrt. Ertragstaxen hat niemand durchführen können, weil sich die Höhe der für die Zukunft erwarteten Erträge auch nicht annähernd genügend genau schätzen läßt, weil deren jeweiliges Verhältnis zum Einkommen des Landwirtes und dessen jeweilige Kaufkraft und die dahinter stehenden Lebensansprüche der Landwirte nicht faßbar sind, und weil demnach niemand den Einfluß genügend genau taxieren kann, mit dem irgendein angenommener Ertrag zu

kapitalisieren ist. Nicht Kapitalstaxen sind aus Ertragstaxen abgeleitet, sondern alle aufgestellten Ertragstaxen sind aus Kapitaltaxen abgeleitet, und zwar aus Kapitaltaxen, welche in erster Linie nach dem Werte der faktisch vorhandenen Inventarbestände und in zweiter Linie nach den nackten Bodenpreisen gefragt hatten. Buchführungsresultate halfen dabei diesen Ertragstaxen das gewünschte Gesicht zu geben.

Von der Goltz, der mir nicht nur ein hochverehrter Lehrer, sondern auch ein väterlicher Freund gewesen ist, dem ich außerordentlich viel zu danken habe, und mit dem ich auch über Taxfragen wiederholt und noch im Jahre vor seinem 1905 erfolgten Hinscheiden eingehend diskutiert habe, hat dabei selbst wiederholt geäußert, daß es sein lebhafter Wunsch sei, daß ich eines Tages meine Auffassungen auf dem Gebiete der Landgütertaxation im Zusammenhange publizieren möchte, und dabei auch betont, daß er wohl wisse, daß es sich hier um ein junges Lehrgebiet handele, auf dem sich noch vieles im Flusse befinde. Sein Wissen, seine Erfahrungen und sein Urteil lagen auch zugestandenermaßen mehr auf den Gebieten der Betriebslehre und der Agrarpolitik als auf dem der Gütertaxation. Darauf ist es auch zurückzuführen, daß in seiner „Landwirtschaftlichen Taxationslehre“ der Behandlung betriebswissenschaftlicher Fragen ein so breiter Raum zufällt.

Die Folgerungen aber, die sich aus den vorstehenden Betrachtungen ergeben, kann man dahin zusammenfassen, daß nicht die Beseitigung der bisher in sehr beschränktem Maße und sehr mit Vorbehalten empfohlenen Kapitaltaxe oder Grundtaxe das Ziel der landwirtschaftlichen Taxationslehre sein darf, sondern die Beseitigung der Ertragstaxe und Ausbau der Kapitaltaxe dieses Ziel sein muß.

Die Kapitalwerte der Landgüter müssen also stets der Ausgangspunkt jedes Taxverfahrens sein, als Maßstab aber für diese Kapitalwerte haben allein die Inventarwerte, deren Veranschlagung wir im ersten Teile dieses Buches kennen gelernt haben, sowie die Kaufpreise ganzer Landgüter zu dienen. Die Kaufpreise der Landgüter haben die ganze Marktlage der Landgüter bekannt zu geben, um aus dieser den Stand der Bodenwerte in den einzelnen Gegenden und für die verschiedenen Bodenqualitäten ableiten zu können. Die Inventarwerte des einzelnen Taxobjektes sind dann den ermittelten Bodenwerten im Einzelfalle wieder hinzuzurechnen, um dessen vollen Gutswert zu finden.

Aus den Kaufpreisen der Landgüter ist also ein Taxrahmen abzuleiten, in welchen das einzelne, zu

taxierende Landgut je nach seinen besonderen Qualitäten einzugliedern ist. Die Kaufpreise der Landgüter sollen den Landwirt über die Verhältnisse auf dem Gütermarkte gerade so orientieren, wie die Kenntnis der Pferdepreise den Pferdekäufer erst orientieren müssen, wenn er auf den Pferdemarkt geht, um sich ein Pferd zu kaufen. Die Kenntnis aller Inventarbestände des einzelnen Taxobjektes und des Kulturzustandes aller seiner Bodenflächen muß den Taxator dann gerade so befähigen, das einzelne Landgut nach seinen besonderen Qualitäten in das allgemeine Preisbild einzugliedern, wie eine spezielle Pferdekenntnis den Pferdekäufer in den Stand setzen muß, die richtige Abstufung aller ihm angebotenen Pferde durchzuführen, um so das preiswerteste Tier herauszufinden.

Weiter ist hervorzuheben, daß sowohl die Ausbildung des Taxrahmens als auch seine Ergänzung durch Erfassung aller Unterschiede, welche durch Differenzen in den Inventarbeständen nach deren Umfang, Art, Anordnung und Wirkungsverhältnis bei den einzelnen Taxobjekten gegeben sind, sehr verschieden weitgehend sein kann und sein muß, je nachdem es sich um diesen oder jenen Taxzweck handelt. Namentlich bei Kredittaxen kann und muß das ganze Taxverfahren ein einfacheres und schematischeres sein als beispielsweise bei An- und Verkaufstaxen. Bei Kredittaxen handelt es sich nämlich vor allen Dingen darum, daß dem einzelnen Taxator jede willkürliche Beeinflussung des Taxergebnisses tunlichst unmöglich gemacht wird. Denn nur so können sich die Kreditinstitute vor Taxen schützen, welche ihre Sicherheit gefährden. Das ist ohne einen gewissen Schematismus nicht denkbar. Dieser aber beeinträchtigt naturgemäß bei einem mehr oder minder großen Prozentsatze der Taxen die Genauigkeit der Taxergebnisse. Das muß aber in den Kauf genommen werden gegenüber der Garantie, daß sehr große Abweichungen von dem Richtigen dafür auch niemals vorkommen können. Es kommt dabei in Betracht, daß es bei den Kredittaxen viel weniger darauf ankommt, die Kreditwürdigkeit der einzelnen Taxobjekte bis zum letzten Pfennig genau zu erfassen, als darauf, dieselbe in allen Fällen annähernd genau zu bestimmen. Oft ist auch eine möglichst schnelle Befriedigung eines beschränkten Kreditbedürfnisses viel wichtiger als große Genauigkeit bei der Feststellung der Kreditwürdigkeit. Man kann die Werte der Taxobjekte je nach dem Taxzwecke mehr oder weniger weitgehend einkreisen und muß das um so weitgehender tun, je mehr der vorliegende Taxzweck das fordert. Dies trifft sowohl für die Ausbildung der Taxunterlagen „des Taxrahmens“ zu, als auch für die spätere Benutzung desselben bei der Eingliederung des einzelnen Taxobjektes in diesen Rahmen.

Demzufolge wird man bei der Betrachtung der Einzelheiten des

Taxverfahrens sich auch mehr oder weniger an die einzelnen Taxzwecke halten müssen und dabei die Kredittaxen als die wenigst eingehenden Taxen voranzustellen haben. Weiter wird man auch bei den Kredittaxen wieder verschiedene Taxwege zu unterscheiden haben, je nachdem ob eine möglichst einfache und billige Erfassung des Kreditbedürfnisses zwecks schneller und wenig kostspieliger Befriedigung desselben in mäßigen Grenzen oder eine möglichst erschöpfende Feststellung dieses Bedürfnisses notwendiger erscheint.

Hiernach können wir uns der Erörterung der einzelnen, den besonderen Zwecken angepaßten Taxverfahren zuwenden.

2. Die Kredittaxen oder die Taxverfahren zur Ermittelung des Sicherheitswertes der Landgüter.

a) Vorbemerkungen.

Die wichtigsten Unterschiede in den Landguttaxen werden dadurch bedingt, daß einmal die bloße Feststellung des Sicherheitswertes oder der Kreditwürdigkeit, zum anderen die Feststellung des vollen Gutswertes das Ziel der Taxe ist. Hiernach sind demzufolge auch die einzelnen Taxverfahren in erster Linie zu gruppieren.

Bei den einzelnen Verfahren zur Ermittelung der Kreditwürdigkeit der Landgüter kommt es wieder in erster Linie darauf an, ob sich dieselben bei dem einzelnen Taxobjekte auf eine mehr oder weniger eingehende Bodenuntersuchung einlassen oder von einer solchen absehen.

b) Kredittaxen ohne Bodenuntersuchung.

1. Die Grundsteuerreinertragstaxe.

Ein niedriges Maß von Hypothekarkredit kann man jedem Gutsbesitzer ohne weiteres einräumen, wenn man nur weiß, daß er rechtmäßiger Eigentümer seines Landgutes ist und noch keine eingetragenen Schulden und Lasten auf demselben hat. Man braucht dazu das Gut noch nicht zu besichtigen, geschweige denn dasselbe näher zu taxieren. Es genügt dazu bis zu einer gewissen Grenze des beanspruchten Kredites schon die bloße Kenntnis der Größe des Gutes. Jede weitere Kenntnis, wie etwa die über das Kulturartenverhältnis, den Feuerkassenwert der Gebäude u. a. m., muß es aber möglich machen, das zulässige Darlehn immer genauer und im Durchschnitt aller Fälle immer höher zu bemessen. Ganz besonders muß letzteres aber dann steigen, wenn auch über die Bodenbeschaffenheit zuverlässige, wenn auch unvollkommene Angaben vorliegen, Angaben wie sie z. B. durch die derzeit durchgeführte staatliche Grundsteuerreinertragseinschätzung

für jedes Landgut und Grundstück in Preußen und anderen deutschen Bundesstaaten vorliegen.

Schließlich kommt allerdings bei steigenden Ansprüchen an den Kredit eine Grenze, bei der eine Orientierung aus der Ferne nicht mehr ausreichen kann, um diese Ansprüche ohne Gefährdung der Sicherheit des Darlehns oder eines Teiles desselben befriedigen zu können. Hier muß dann eine Orientierung an Ort und Stelle einsetzen, die ihrerseits wieder je nach der Höhe der Kreditansprüche verschieden eingehend und damit verschieden kostspielig und zeitraubend sein muß. Bei noch relativ niedrigen Kreditansprüchen genügt vielleicht schon eine Untersuchung der Gebäude auf Umfang, Zweckmäßigkeit und Bauzustand; bei höheren Ansprüchen muß auch eine Besichtigung von Acker, Wiese, Weide und Wald hinzukommen, bei der in einem Falle schon eine bloße Kontrolle der Grundsteuerbonitierung genügt, im anderen Falle eine eingehende Bodenuntersuchung nötig ist. Die genaueste Taxe erlaubt eben im Durchschnitt aller Fälle die höchste Kreditgewährung, zugleich verursacht sie aber auch die größten Mühen und Kosten und fordert am meisten Zeit. Soll nun ein Beleihungsverfahren ohne Besichtigung der zu beleihenden Landgüter eingeführt werden, so ist erstes Erfordernis, daß alle für die Beleihung zu liefernden Taxunterlagen jeder Beeinflussung durch den Kreditsucher entzogen sind. Das trifft zunächst für die von den Katasterämtern nachgewiesenen Grundsteuerreinerträge und für die Auszüge aus den Flurbüchern zu, ferner für die Schulden und Lasten, soweit sie durch beglaubigte Abschriften aus den Grundbüchern nachgewiesen werden, sowie schließlich für die Feuerversicherungspolicen öffentlicher Feuerversicherungsanstalten. Diese Unterlagen sind also für die Kredittaxen ohne Besichtigung des Taxobjektes oder für solche mit einer einfachen und wenig eingehenden Besichtigung desselben vornehmlich zu benutzen. Das auf diese Unterlagen aufzubauende Taxverfahren kann dabei in verschiedener Weise ausgebildet werden. Einmal kann man zunächst aus den gegebenen Unterlagen einen ungefähren Gutswert zu bestimmen suchen, aus dem alsdann der Sicherheitswert oder das zulässige Pfandbriefsdarlehn abgeleitet werden muß, zum anderen kann man letzteres auch direkt aus den Unterlagen abzuleiten suchen. Eventuell kann zunächst auch ein rein rechnungsmäßiges Zwischending zwischen vollem Gutswerte und Sicherheitswert bestimmt werden, aus welchem alsdann durch eine entsprechend ausgebildete Berechnungsweise der Sicherheitswert ermittelt wird.

Welcher dieser Wege nun aber auch beschritten werden mag, stets muß zur Ausbildung eines solchen Taxverfahrens zunächst ein mehr oder weniger umfangreiches und abgestuftes Material an Kauf-

preisen gesammelt sein, welches die Unterlagen abgibt, auf Grund welcher Schlüsse auf die Bodenwerte und Gutswerte im allgemeinen und die Sicherheitswerte im besonderen gezogen werden können. Erst auf Grund dieser Unterlagen läßt sich das genannte Taxverfahren ausbilden. Der erste Schritt ist hier also stets eine mehr oder weniger genaue Orientierung auf dem Landgütermarkte mit einer entsprechenden Abstufung der Güterwerte nach natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen. Der zweite Schritt ist dann eine Untersuchung darüber, in welchem Verhältnis oder in welchen Beziehungen die ermittelten Güterwerte zu den bei Ausbildung des Taxverfahrens erreichbaren und damit verwendbaren Taxunterlagen stehen. Erst wenn diese Beziehungen und ihre Schwankungen klargelegt sind, kann die Ausbildung des Taxverfahrens in vollkommenster Weise erfolgen. Bei Klarstellung der Beziehungen zwischen den ermittelten Werten der Landgüter und den zu benutzenden Angaben über die einzelnen Taxobjekte wird man ferner unter letzteren wieder die umfassendsten und unabänderlichsten in den Vordergrund schieben, sie als Ausgangspunkt der Betrachtungen wählen. Das sind aber für alle Kredittaxen ohne Besichtigung oder mit einer sehr wenig eingehenden Besichtigung der Taxobjekte zweifellos die Grundsteuerreinerträge. Die katasteramtlichen Angaben über die Grundsteuerreinerträge stellen zunächst eine amtliche Beglaubigung des Umfanges der zu einem Landgute gehörenden Bodenflächen vor. Weiter wird die Ertragsfähigkeit dieser Flächen so, wie sie zurzeit der Grundsteuerbonitierung angesehen und abgestuft worden ist, amtlich beglaubigt, ohne daß hieran jemand etwas ändern könnte. Weil das so ist, deshalb hat sich auch sehr bald nach Vollendung der Grundsteuereinschätzung Preußens vom Jahre 1861 eine weitgehende Benutzung der Grundsteuerbonitierung für die Zwecke der Kredittaxen herausgebildet. Namentlich für den mittleren und kleineren Grundbesitz mußte es als eine wichtige Errungenschaft angesehen werden, zuverlässige Anhaltspunkte für die Kreditwürdigkeit der Liegenschaften zu gewinnen, ohne ein umständliches und kostspieliges Taxverfahren einschlagen zu müssen, denn ein solches macht hier jede Inanspruchnahme des Kredites von vornherein unmöglich. Durch die Grundsteuerreinertragseinschätzung wurde es möglich, dem Kleinbetriebe den niedrig verzinslichen landschaftlichen Pfandbriefkredit, der ihm bis dahin praktisch so gut wie verschlossen war, doch bis zu einer gewissen, allerdings ziemlich niedrig liegenden Grenze zugänglich zu machen. Es geschah das in der Weise, daß man ein bestimmtes „gleichbleibendes“ Vielfache des Grundsteuerreinertrages ohne weiteres als Pfandbriefdarlehn gewährte. Dieses Vielfache aber wurde so bemessen, daß die betreffenden landschaftlichen Pfandbriefinstitute ihre Forderungen auf alle Fälle durch einen

eventuellen Zwangsverkauf auch dann decken konnten, wenn der beliehene Besitz inzwischen mehr oder weniger weitgehend devastiert worden war. Zuerst war es der Kreditverein der Provinz Posen (das landschaftliche Pfandbriefinstitut der Provinz Posen), welcher eine solche Beleihung nach dem Grundsteuerreinertrage einführte, und ihm folgten bald andere Landschaften. Ja, die Landschaft der Provinz Sachsen hat lange Zeit hindurch lediglich nach dem Grundsteuerreinertrage beliehen. Andere landschaftliche Pfandbriefinstitute, wie das „Kur- und Neumärkische Ritterschaftliche“ und das „Neue Brandenburgische (bäuerliche) Kreditinstitut“ sahen für die Beleihung nach dem Grundsteuerreinertrage mehrere Modalitäten vor, sie gewährten das Fünfzehnfache des Grundsteuerreinertrages ohne weiteres als Darlehn und eventuell bis zum ca. Sechsundzwanzigfachen des Grundsteuerreinertrages auf Grund einer vornehmlich nur das Gebäudekapital betreffenden einfachen Gutsbesichtigung. Für das bäuerliche landschaftliche Kreditinstitut der Provinz Brandenburg wurde der für Bemessung des Pfandbriefdarlehns anzuwendende Multiplikator des Grundsteuerreinertrages später noch erhöht. Die große Zahl der Beleihungen, welche die Landschaften nach dem Grundsteuerreinertrage ausgeführt haben, ist an sich schon ein Beweis dafür, welch hohe praktische Bedeutung der Grundsteuereinschätzung für die Entwickelung des landschaftlichen Kreditwesens zugesprochen werden muß, und das fast völlige Fehlen von Verlusten bei solchen Beleihungen zeigt zugleich, wie sicher man schon bei der bisherigen Handhabung einem begrenzten Kreditbedürfnis auf diesem Wege abzuhelfen imstande ist.

Es ist ferner hervorzuheben, daß auch die Hypothekenaktienbanken und andere Agrarkreditinstitute sich des Grundsteuerreinertrages als Beleihungsmaßstab in umfangreichem Maße bedient haben und noch heute bedienen, und zwar teils direkt, teils insofern auch indirekt, als sie Nachhypotheken auf die landschaftlich nach dem Grundsteuerreinertrage beliehenen Liegenschaften austun.

Trotz all dieser offenkundigen Erfolge ist kaum ein anderes Beleihungsverfahren, namentlich von wissenschaftlicher Seite und besonders in der Neuzeit so heftig angegriffen worden wie das in Rede stehende. Insofern ist dies allerdings mit einem gewissen Rechte geschehen, als es an der erforderlichen Anpassung der Grundsteuerreinertragstaxe an die veränderten Verhältnisse der Neuzeit gefehlt hat, insofern aber völlig mit Unrecht, als man eine solche Anpassung für unmöglich erklärte und darum das ganze Taxverfahren als nicht mehr zeitgemäß verwerfen wollte. Man stützte sich bei der Kritik

vornehmlich auf den Nachweis, daß Güter mit gleichem Grundsteuerreinertrage oft faktisch einen sehr verschieden hohen Wert besitzen, oder gleichwertige Güter oft einen sehr abweichenden Grundsteuerreinertrag aufweisen. Man folgerte daraus dann ohne weiteres, daß diese Abweichungen auch zu den schreiendsten Ungerechtigkeiten bei der Beleihung nach dem Grundsteuerreinertrage führen müßten. Man machte hierbei ohne weitere Untersuchung die stillschweigende Voraussetzung, daß es richtig und gerecht wäre, gleichen Güterwerten unter allen Umständen auch den gleichen Kredit einzuräumen. Weiter stellte man gar nicht erst die Frage, ob es nicht vielleicht auch möglich sei, tatsächliche Unterschiede in der Kreditwürdigkeit von Gütern mit gleichem Grundsteuerreinertrage zu erfassen und bei der Beleihung zu berücksichtigen. Beide Punkte haben wir hier näher zu untersuchen.

Schon früher haben wir bei Erörterung des Verhältnisse von Gutswert und Sicherheitswert gesehen, wie unrichtig es ist, ohne weiteres anzunehmen, daß gleiche Gutswerte stets auch die gleiche Kreditwürdigkeit bedingten, also Gutswerte und zulässiges Darlehn stets parallel verlaufende Größen sein müßten, oder, was dasselbe bedeutet, daß das zulässige Pfandbriefdarlehn einen konstanten Prozentsatz des vollen Gutswertes ausmachte. Wir sahen dort, daß für langfristigen Hypothekarkredit immer nur der Sicherheitswert als Unterlage dienen kann, dieser aber in Prozenten des vollen Gutswertes ausgedrückt, je nach Betriebsgröße, Bodenbeschaffenheit, Kulturzustand, Intensitätsgrad der Betriebe eine außerordentlich schwankende Größe vorstellt. Mit dem bloßen Nachweis einer im Verhältnis zu ihrem vollen Werte verschieden hoch ausfallenden Beleihung ist also gegen die Grundsteuerreinertragstaxe und gegen die Beleihung nach derselben noch gar nichts gesagt. Auch wenn die Grundsteuerbonitierung völlig fehlerfrei ausgefallen wäre und sich nach der Grundsteuereinschätzung keinerlei wertdifferenzierende Einflüsse geltend gemacht hätten, würden doch das mit Hilfe der Grundsteuerreinerträge ermittelte Pfandbriefdarlehn und die faktisch vorhandenen Güterwerte nicht parallel verlaufen.

Weiter ist dann folgendes hervorzuheben. Die Grundsteuereinschätzung ist derzeit ausschließlich zu dem Zwecke durchgeführt, einen Maßstab für die Umlage der Grundsteuer, und zwar für die Dauer zu gewinnen. Zu dem Zwecke wurde jedes einzelne Grundstück als ein selbständiges Ding eingeschätzt, also losgelöst von dem Einflusse, den seine Benutzbarkeit auf die anderen Grundstücke ausübt. Nur so konnte jedes Grundstück auch nach Übergang in einen anderen Gutsverband zur selben Grundsteuer veranlagt werden. Unberücksichtigt

blieb z. B. der günstige Einfluß, den viele und gute Wiesen auf Ertragsfähigkeit und Wert zugehöriger leichter Ackerflächen ausüben.

Im praktischen Leben gibt es nun aber nur große und kleine Gutsbetriebe, deren Erträge, deren Wert und deren Kreditwürdigkeit von dem mehr oder weniger günstigen Zusammenwirken der Kulturarten und Bodenqualitäten in hohem Maße abhängt, wie wir das ja früher betrachtet haben. Das Außerachtlassen dieser gegenseitigen Beziehungen der Grundstücke zueinander muß demnach dahin führen, daß bei gleichmäßiger Behandlung aller Güter mit gleichem Grundsteuerreinertrage, aber abweichenden derartigen Beziehungen, insbesondere mit abweichendem Wiesenverhältnis Ungerechtigkeiten in der jeweiligen Zumessung des Kredites entstehen. Es ist daher notwendig, dem durch differenzielle Behandlung entgegen zu wirken. Dies muß aber möglich sein, sobald man über das jeweilige Kulturartenverhältnis zuverlässige Angaben erhalten kann, Angaben, wie sie z. B. in den Grundsteuermutterrollen vorliegen. Liegen solche mit vor, so kann man z. B. Gütern mit besonders günstigem Wiesenverhältnis im Vergleich zu anderen Gütern mit gleichem Grundsteuerreinertrage, aber mit besonders ungünstigem Wiesenverhältnis einen Zuschlag an Kredit gewähren. Wie das aber im einzelnen zu geschehen hat, werden wir weiter unten noch betrachten. Hier sei vorerst nur erwähnt, daß dies bislang bei allen Grundsteuerreinertragstaxen unterblieben ist.

Man hat dann ferner aber bislang übersehen, daß seit der Grundsteuerbonitierung auf den verschiedenen Bodenqualitäten ein sehr verschiedenartiger Wertzuwachs zu verzeichnen ist, oder man hat doch bei richtiger Erkenntnis dieser Tatsache völlig unterlassen, die Frage zu beantworten, ob man diesen verschiedenen Wertzuwachs nicht etwa annähernd zutreffend erfassen, also bei der Grundsteuerreinertragstaxe und demnach auch bei der Kreditbemessung berücksichtigen kann. Als Ursache des in Rede stehenden verschiedenen Wertzuwachses bei den verschiedenen Bodenflächen seit der Grundsteuerbonitierung kommen aber verschiedene Umstände in Frage, und zwar in erster Reihe rein arithmetische Verhältnisse.

Wurde z. B. derzeit bei Einschätzung zur Grundsteuer der Reinertrag des einen Grundstückes sehr niedrig, etwa mit wenigen Silbergroschen, der eines anderen relativ hoch, etwa mit 15 Talern, pro Hektar eingeschätzt, so muß notwendigerweise schon ein geringer Wertzuwachs bei beiden Bodenflächen das Verhältnis von Bodenwert und Grundsteuerreinertrag bei dem niedrig eingeschätzten Boden sehr viel stärker beeinflussen als bei dem guten, hoch eingeschätzten Boden. Erst recht muß dies aber zutreffen, wenn die Bodenwerte stark in die

Höhe schnellen. Der Grundsteuerreinertrag muß dann um so öfter im Bodenwerte enthalten sein, je niedriger ersterer derzeit festgesetzt wurde. Erhält z. B. ein Boden, der seinerzeit überhaupt keinen Wert und demnach auch keinen Grundsteuerreinertrag hatte, im Laufe der Entwicklung einen, wenn auch nur geringen Wert, so ist der Grundsteuerreinertrag unendlich oft im Bodenwerte enthalten, und auch der Multiplikator, den man anzuwenden hat, um aus dem Grundsteuerreinertrag den Bodenwert finden zu können, ist hier dann unendlich groß. Steigt der Wert eines Bodens, der mit wenigen Silbergroschen Grundsteuerreinertrag eingeschätzt wurde, nur um wenige Taler im Werte, so vervielfacht das schon den für Auffindung des Bodenwertes aus dem Grundsteuerreinertrage anzuwendenden Multiplikator, während selbst ein sehr viel größerer Wertzuwachs des guten Bodens dies nicht bewirken kann.

In zweiter Reihe kommt als Erklärung für die divergierende Entwicklung der Bodenwerte seit der Grundsteuerbonitierung die schon früher erörterte Tatsache in Betracht, daß all die großen technischen und wissenschaftlichen Fortschritte, die im Landwirtschaftsgewerbe seit der Grundsteuerbonitierung zu verzeichnen sind, keineswegs allen Bodenarten hinsichtlich ihrer Ertragsmöglichkeiten gleichmäßig zugute kamen. Allein die Herstellung des Thomasmehls und die Aufschließung unserer Kalilager hat für weite Flächen leichten und Moorbodens überhaupt erst einen nennenswerten Kulturwert geschaffen und damit das Wertverhältnis dieser Böden zum alten Kulturboden völlig auf den Kopf gestellt. Zwar sind auch Erfindungen gemacht worden, die dem schweren und besseren Boden gegenüber dem leichten größere Vorteile gebracht haben. Die Behauptung aber, daß die Ertragsmöglichkeiten des leichten Bodens viel schneller gewachsen sind als die des schweren Bodens, und daß dementsprechend auch der Wertzuwachs des ersteren ein erheblich größerer gewesen ist als der des letzteren, bedarf auch für den Fernerstehenden kaum eines Beweises. Es seien trotzdem einige Zahlen angeführt, die dies dartun, und die ferner Anhaltspunkte dafür geben, wie groß in einem bestimmten Zeitraum die Wertverschiebungen der verschiedenen Bodenqualitäten zueinander gewesen sind. (S. Tabelle S. 270-)

Die Beweiskraft dieser Zahlen wird allerdings für unseren Zweck dadurch beeinträchtigt, daß es sich nicht um Bodenpreise, sondern um Gutspreise, also Bodenpreise mit Inventar handelt. Immerhin muß es jedem zweifellos erscheinen, daß in diesen Zahlen auch die Bodenpreissteigerung mehr oder weniger genau zum Ausdrucke kommt, daß also die Böden mit niedrigem Grundsteuerreinertrage einen viel größeren Wertzuwachs erfahren haben als die Böden mit hohem Grundsteuerreinertrage. Damit muß dann auch das Verhältnis, in

Angebotspreise von Gütern[1])

Bei einem Grundsteuerreinertrage der Besitznng pro ha von	1894—1900		1902—1908		Steigerung
	Anzahl	Durchschn. Preis pro ha	Anzahl	Durchschn. Preis pro ha	
bis 12 ℳ	35	629 ℳ	29	891 ℳ	42 %
12—30 „	60	1271 „	133	1406 „	11 %
über 30 „	36	1967 „	72	2008 „	2 %

welchem Bodenwert und Grundsteuerreinertrag zueinander stehen, auf den in Rede stehenden Böden ein ganz verschiedenes geworden sein. Auch der Multiplikator, der anzuwenden ist, um aus dem unverändert gebliebenen Grundsteuerreinertrage den Bodenwert zu finden, muß sich demnach geändert haben, und zwar muß er um so größer geworden sein, je niedriger der Grundsteuerreinertrag ist.

Ist z. B. der Reinertrag eines Feldes derzeit auf einen, der eines zweiten auf zehn Taler pro Hektar eingeschätzt, so war der Bodenwert, den man beiden Feldern bei Zugrundelegung eines vierprozentigen Zinsfußes zur Zeit der Grundsteuerbonitierung zuzumessen hatte, 25 bzw. 250 Taler pro Hektar. Steigt nun der Wert des ersten Feldes um 50, also von 25 auf 75 Taler, während der Wert des zweiten Feldes um das fünffache, also um 250 Taler, mithin von 250 auf 500 Taler steigt, so ist der Multiplikator, den man anzuwenden hat, um aus dem Grundsteuerreinertrage den Bodenwert zu finden, bei Feld Nr. 1 trotzdem von 25 auf 75, bei Feld Nr. 2 nur von 25 auf 50 gestiegen. Ist es nun wahr, daß der Wertzuwachs — in Prozenten des derzeit vorhandenen Wertes ausgedrückt — ganz allgemein seit der Grundsteuereinschätzung um so größer gewesen ist, je niedriger der Grundsteuerreinertrag derzeit ausfiel, so muß man heute auch ganz regelmäßig zur Auffindung des Bodenwertes aus dem Grundsteuerreinertrage einen um so höheren Multiplikator anwenden, je niedriger der Grundsteuerreinertrag der zu taxierenden Flächen ist.

[1]) Für die Beurteilung der absoluten Preislage der Güter sind die Angebotspreise, wie schon im ersten Teil bei Erörterung des Einflusses der Betriebsgröße auf den Bodenwert hervorgehoben, nicht zuverlässig, da in ihnen ein unbestimmter Prozentsatz für Überforderung enthalten ist. Sie geben aber, wenn man nur das Verhältnis der Preislage zu verschiedenen Zeiten oder andere Proportionen ins Auge faßt, ein genügend wahrheitsgetreues Bild. Die Unterlagen sind der Deutschen Tageszeitung, Annoncenteil, entnommen.

Damit erschöpfen sich aber die seit der Grundsteuerreinertragsschätzung wertsdivergierend wirksam gewesenen Einflüsse noch nicht. Auch die verschiedene Größe der Betriebe hat nach der gleichen Richtung gewirkt, wie wir das schon im allgemeinen Teile in einem besonderen Abschnitte näher untersucht haben. Wir sahen dort, daß es eine Zeit gegeben hat, in welcher der relative Wertzuwachs des Grund und Bodens im Kleinbetriebe erheblich größer war, als im Mittelbetriebe und hier wieder größer als im Großbetriebe. Wir sahen daselbst ferner, daß später die umgekehrte Entwickelung einsetzte, allerdings meistens viel schwächer, so daß der Vorsprung, den der Wert des Kleinbetriebes pro Hektar Landes betrachtet einmal erreicht hatte, bis heute in den meisten Gegenden durch den Großbetrieb noch nicht wieder eingeholt werden konnte. Das Gesamtergebnis der Entwicklung mußte demnach das bleiben, daß der Hektar Landes noch heute in den meisten Fällen um so wertvoller ist, je kleiner die Betriebe sind, denen er zuzurechnen ist[1]). Daraus ergibt sich für die Ableitung des Gutswertes aus dem Grundsteuerreinertrage die wichtige Folgerung, daß auch der Multiplikator, den man anzuwenden hat, um aus dem Grundsteuerreinertrage den Gutswert zu finden, meistens um so größer sein muß, je kleiner die Betriebe sind. Die Richtigkeit dieses Satzes findet ihre Bestätigung ohne weiteres schon aus den im ersten Teile — vgl. S. 143 u. 144 — gebrachten Zahlen über die relativen Bodenwerte der verschiedenen Betriebsgrößen. In Ergänzung dieser Zahlen sei hier aber noch eine Tabelle gebracht, aus welcher man direkt ersehen kann, wie die für Ableitung des Gutswertes aus dem Grundsteuerreinertrage anzuwendenden Multiplikatoren sich in der Regel mit der Betriebsgröße ändern. Ich benutze dabei Zahlen, die sich auf den Stand des Jahres 1893 beziehen, weil mir für dieses Jahr ein umfangreiches Zahlenmaterial in den seitens der Regierung für die Einschätzung zur Ergänzungssteuer aus Kaufpreisen abgeleiteten Schätzungsmerkmalen zur Verfügung steht. Wir werden auf diese Schätzungsmerkmale später noch eingehender zu sprechen kommen. Gleichzeitig bestätigen diese Zahlen das über den relativen Wertzuwachs verschiedener Bodenqualitäten Gesagte.

Der Wert eines Hektar Landes einschließlich des zugehörigen Gebäude- und beweglichen Inventars, wie ihn die Einschätzung für

---

[1]) Die Wertunterschiede der einzelnen Größenklassen sind allerdings in den einzelnen Gegenden, je nach größerer oder geringerer Nachfrage nach den verschiedenen Besitzgrößen verschieden groß. In einzelnen Gegenden Ostpreußens haben dieselben z. B. schon ganz zu existieren aufgehört. Es hängt das auch damit zusammen, daß die Unterschiede in der Betriebsintensität in den verschiedenen Betriebsgrößen in einzelnen Gegenden Ostpreußens besonders geringe sind.

die Ergänzungssteuer für den Regierungsbezirk Frankfurt a. d. Oder als mittlere Norm für das Jahr 1893 ermittelt hat, wird z. B. gefunden, wenn man den pro Hektar entfallenden Grundsteuerreinertrag multipliziert mit:

Bei einem Grundsteuerreinertrag von	Bei einer Größe des gesamten Betriebes von			
	10 ha	100 ha	400 ha	1000 ha
1 Taler	266,66	186,66	176,66	173,33
2 „	173,33	123,33	115,00	113,33
3 „	135,55	96,66	90,00	86,06
4 „	115,83	82,50	76,66	73,33
5 „	103,33	74,00	68,66	65,55
6 „	95,00	67,77	62,77	59,44
8 „	84,16	59,58	55,41	52,08
10 „	76,66	54,33	50,31	47,00
12 „	70,83	50,27	[1])	[1])
16 „	62,29	[1])	—	—
20 „	55,40	—	—	—
24 „	49,58	—	—	—

In dieser Übersicht kommt sowohl der in Rede stehende Einfluß der Betriebsgröße als auch der oben erwähnte einer wechselnden Bodengüte in einer Weise zum Ausdruck, daß kein Zweifel an den erörterten Gesetzmäßigkeiten mehr zulässig ist.

Die Erklärung für den relativ hohen Wertstand der gleichen Bodenfläche gleicher Qualität bei Zugehörigkeit zum Kleinbetriebe ergibt sich aber aus früheren Betrachtungen über die relative Leistungsfähigkeit verschiedener Betriebsgrößen bei verschiedenen Konjunkturen und die verschiedene Nachfrage zu verschiedenen Zeiten. Wie wir dort sahen, hat vornehmlich das Sinken der Getreidepreise in den achtziger Jahren das Schwergewicht der Landwirtschaft nach der Seite der Viehhaltung verschoben. Hier ist der Kleinbetrieb aber der relativ leistungsfähigste. Später haben sich die Getreidepreise wieder gehoben, und damit wurde der Großgrundbesitz wieder gestärkt. Letzterem kam auch die Entwickelung der Wanderarbeit vornehmlich zugute usw. Ich muß diesbezüglich auf den ersten Teil verweisen. Halten wir uns hier an die dort begründeten Tatsachen. Wird denselben bei Benutzung der Grundsteuerreinerträge zur Auffindung der Gutswerte und der Kreditwürdigkeit landwirtschaftlicher Betriebe derart Rechnung getragen, daß je nach Bodenqualtität und Betriebsgröße **wechselnde Multiplikatoren** in Anwendung gebracht werden, so läßt sich bei einem solchen Taxverfahren ein wesent-

[1]) Güter mit so hohem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrage kommen in diesen Größenklassen im Regierungsbezirk Frankfurt a. d. Oder nicht mehr vor.

licher Fortschritt erzielen[1]). Wie weit man sich hierbei den wirklichen Werten nähern kann, das muß allerdings davon abhängen, ob noch andere erhebliche Unterschiede auch in der gleichen Grundsteuerreinertragsklasse und bei der gleichen Betriebsgröße übrig bleiben. Solche Unterschiede sind hauptsächlich denkbar infolge:

1. einer veränderten wirtschaftlichen Bedeutung des Kulturartenverhältnisses,
2. einer Veränderung der allgemeinen volkswirtschaftlichen Verhältnisse,
3. von Bodenmeliorationen, insbesondere größeren Entwässerungen und Moorkulturen, die nach der Grundsteuereinschätzung durchgeführt sind, einschließlich Rodungen, Umwandlung ärmerer Hutungen in Ackerland und ähnlichem mehr,
4. der bei der Grundsteuereinschätzung gemachten Fehler.

Unter diesen Momenten, welche neben der Betriebsgröße und der Bodenqualität bei fortschreitender Kultur einen verschiedenen Wertzuwachs der Güter bedingen oder doch in Erscheinung treten lassen, ist vor allem ein wechselndes Wiesenverhältnis zu nennen. Das relative Sinken der Getreidepreise im Verhältnis zu den Viehproduktenpreisen, wie es durch die in untenstehender Tabelle wiedergegebene Preisentwickelung bewiesen wird, und die den Ackerbau im Vergleich zum Wiesenbau stärker belastende Lohnsteigerung haben auch bei Gütern von gleichem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrage und von gleicher Betriebsgröße, aber von verschiedenem Wiesenverhältnis erhebliche nachträgliche Verschiebungen ihrer Wertsverhältnisse herbeigeführt, und zwar zugunsten eines engeren Wiesenverhältnisses. Es ist also heute in der gleichen Größen- und Grundsteuerreinertragsklasse der Gutswert bis zu einer gewissen Grenze um so höher, je günstiger das Wiesenverhältnis ist.

Einige Durchschnittspreise von Weizen, Roggen, Rindfleisch, Butter und Milch, in Prozenten der Durchschnittspreise der Jahre 1861/70, bzw. 1861/65 ausgedrückt, mögen das näher veranschaulichen:

---

[1]) Allgemein kommt man bei der Beleihung nach einem immer gleichbleibenden Vielfachen des Grundsteuerreinertrages der Sicherheitsgrenze bei dem schwersten Boden im größten Betriebsverbande am nächsten; mit abnehmender Bodenqualität und Kleinerwerden der Betriebe erhalten die Güter einen immer geringer werdenden Anteil ihres tatsächlichen Sicherheitswertes als Darlehen. Da nun weiter auch die gesetzlichen Bestimmungen, betreffend Mündelsicherheit der Liegenschaften, sich auf die herrschenden landschaftlichen Taxbestimmungen stützen, so gilt von ihnen cum grano salis dasselbe, was von den Taxbestimmungen selbst gesagt wurde.

Engrospreise für die preußische Monarchie					Engrospreis in Hamburg	
Durchschnitt der Jahre	Weizen	Roggen	Rind-fleisch	Butter	Durchschnitt der Jahre	Milch
1861/70	100	100	100	100	1861/65	100
1871/75	115	116	132	130	1866/70	142,8
1876/80	103	107	132	126	1871/75	171,4
1881/85	93	103	136	126	1876/80	185,7
1886/90	85	93	135	120	1881/85	171,4
1891/95	82	89	144	123	1901/05	190
1896/00	79	88	144	121	1906/10	200
1901/05	80	90	154	129	—	—
1906/10	99	111	171	138	—	—

Weiter kann der Einfluß eines günstigeren oder ungünstigeren Wiesenverhältnisses nicht gleichmäßig sein, wenn man die verschiedenen Qualitäten des dazu gehörigen Ackerlandes — gemessen an der durchschnittlichen Höhe des Grundsteuerreinertrages — in Vergleich zieht. Die Kultur des geringen Ackerlandes ist von den Wiesen viel abhängiger als die des besseren. Ersteres hat demnach von einem günstigen Wiesenverhältnis an sich einen größeren Vorteil als der gute Boden. Demzufolge muß auch — und darauf kommt es hier an — die den Wiesen günstigere Entwickelung der landwirtschaftlichen Produktenpreise den Wert der ärmeren Ackerländereien mit gutem Wiesenverhältnis mehr gesteigert haben, als den Wert der gleichen Ackerböden mit ungünstigerem Wiesenverhältnis und den Wert der besseren, futterwüchsigeren Böden, die von den Wiesen viel unabhängiger sind. Demzufolge müssen die heutigen Unterschiede in der Höhe des Bodenwertes, im Vergleiche zu dem unverändert gebliebenen Grundsteuerreinertrage bei den armen Ackerländereien unter sonst gleichen Verhältnissen um so größer sein, je günstiger das Wiesenverhältnis ist. Verstärkt werden diese Unterschiede auch dadurch noch, daß die seit der Grundsteuereinschätzung zu verzeichnende Steigerung der Arbeitslöhne sich in Betrieben gleicher Größe um so fühlbarer machen mußte, je größer der Anteil war, der auf das Ackerland entfiel.

Zum vollen Verständnis der Situation ist allerdings auch hervorzuheben, daß es in jedem landwirtschaftlichen Betriebe ein Optimum des Wiesenverhältnisses gibt. Steigt der Anteil der Wiesen am gesamten Gutslande über dieses Optimum hinaus, so sinkt der ceteris paribus erzielbare durchschnittliche Betriebsreinertrag gerade so, wie er dies tut, wenn der Anteil der Wiesen am Gutslande ungünstig klein wird. Die Regel ist nun zwar, daß der Wiesenanteil hinter dem Optimum zurückbleibt. Ausnahmsweise geht er aber auch über das Optimum hinaus, und dies am häufigsten bei Gütern mit gutem Ackerlande. Weiter ist hervorzuheben, daß das in Rede stehende

Optimum des Wiesenverhältnisses je nach Qualität des Ackerlandes bei einem sehr verschiedenen Anteil der Wiesen am gesamten Gutslande gelegen ist, und zwar bei einem um so größeren Anteile derselben, je geringer das Ackerland und die Wiesen selbst ausfallen, d. h. je niedriger der durchschnittliche Grundsteuerreinertrag aller Bodenflächen eines Gutes aus beiden Gründen ist. Je niedriger also der durchschnittliche Grundsteuerreinertrag eines Gutes wird, desto größer muß der Grundsteuerreinertragsanteil der Wiesen sein, um das Optimum des Wiesenverhältnisses zu erreichen.

Schließlich ist zu erwähnen, daß das Optimum des Wiesenverhältnisses auch durch die Betriebsgröße beeinflußt wird. Das Ackerland bietet im Kleinbetriebe ein ganz anderes Feld der Betätigung als das Wiesenland, insbesondere kann der Futterbau hier auf dem Ackerlande in der Regel viel intensiver betrieben werden als im Großbetriebe. Demzufolge verschwinden namentlich geringere, trocknere Wiesen im Kleinbetriebe schneller als im Großbetriebe.

Worauf es uns bei diesen Auseinandersetzungen nun aber vornehmlich ankommt, ist die Tatsache, daß alle die genannten Einflüsse, welche das Verhältnis von Grundsteuerreinertrag der Landgüter einerseits und deren Guts- und Sicherheitswert andererseits seit der Grundsteuereinschätzung verschoben haben, nach klar erkennbaren Richtungen wirksam gewesen sind und auch das Maß ihrer Wirkung annähernd bestimmbar ist. Demzufolge muß man diese Wertverschiebungen auch bei der Grundsteuerreinertragstaxe mehr oder weniger weitgehend berücksichtigen können.

Etwas anders liegt die Sache schon bei den Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse, also bei der größeren oder geringeren Gunst der wirtschaftlichen Lage der Landgüter von früher und jetzt. Hervorzuheben ist diesbezüglich zunächst, daß schon zur Zeit der Grundsteuerbonitierung die Abstufung der Grundsteuerreinerträge nach der jeweiligen Gunst der wirtschaftlichen Lage eine unvollkommene war und nach Maßgabe der für die Festsetzung der Grundsteuerreinerträge erlassenen Vorschriften auch sein mußte. Die Grundsteuerbonitierung als solche sah zunächst überhaupt von einer Rücksichtnahme auf die jeweilige wirtschaftliche Lage ab. Erst nach Zuweisung der einzelnen Grundstücke in die einzelnen der acht aufgestellten Bonitätsklassen wurden die Reinerträge, welche für diese Klassen anzunehmen waren, nach der jeweiligen Höhe der Produktenpreise der betreffenden Gegenden abgestuft. Naheliegenderweise schloß dies Verfahren die Berücksichtigung feinerer Unterschiede in der Gunst der Lage dabei aus. Seit der Zeit der Grundsteuerbonitierung sind nun aber die Unterschiede in der wirtschaftlichen Lage der

einzelnen Landgüter noch viel größere geworden. Ferner ist heute die Abstufung der jeweiligen Gunst der wirtschaftlichen Lage lediglich nach größeren Bezirken weit weniger zulässig als damals. Besonders die Entwickelung des Eisenbahnnetzes hat dahin geführt, daß räumliche und wirtschaftliche Entfernung vom Markte oder von den Märkten sich immer weniger decken und oft auf relativ geringem Raume sehr erhebliche Unterschiede der wirtschaftlichen Lage auftreten, Unterschiede, die ohne nähere Kenntnis der Verhältnisse nicht immer zutreffend zu erfassen sind. Immerhin lassen sich auch für die einschneidendsten Unterschiede in der Gunst der wirtschaftlichen Lage mehr oder weniger schematisch anzuwendende Maßstäbe finden.

Die Anwendung solcher Maßstäbe ist bei der Grundsteuerreinertragstaxe auch nicht deshalb verwerflich, weil sich mit derselben nicht alle feinen und feinsten Unterschiede berücksichtigen lassen. Es ist immer besser, bloß die größeren derartigen Unterschiede zu erfassen, als auch diese außer acht zu lassen. In sehr vielen Fällen wenigstens wird das zulässige Darlehn dadurch steigen. Man müßte sonst bei Abmessung aller Darlehen mit den denkbar ungünstigsten wirtschaftlichen Verhältnissen rechnen, um in keinem Falle die Sicherheit des Darlehns zu gefährden.

Ein wechselnder Abstand zwischen Bodenwert und Grundsteuerreinertrag ist ferner seit der Einschätzung des letzteren bei Gütern mit sonst gleichen Zuständen infolge der zahlreich vorgenommenen Bodenmeliorationen eingetreten, insbesondere infolge von großen Entwässerungen, Anlage von Moordamm- und sonstigen Moorkulturen, infolge von Rodungen usw. Es gibt Güter, die zur Zeit der Steuereinschätzung große Terrains besaßen, deren Meliorierbarkeit damals gar nicht übersehen werden konnte oder doch nicht annähernd genügende Berücksichtigung erfahren hat. Solche Terrains sind seit der Grundsteuereinschätzung oftmals in durchgreifender Weise verbessert worden, und auf ihnen sind Gutsbetriede entstanden, deren Erträgnisse bisweilen hinter denen des alten, besten Kulturlandes nicht zurückstehen. Da nun die vor der Melioration fixierten Grundsteuerreinerträge im Verhältnis zu den wirklichen Erträgen solcher Flächen stets sehr niedrig ausfallen, so liegt es nahe, daß bei solchen meliorierten Grundstücken die Befriedigung des berechtigten Kreditbedürfnisses mit Hilfe einer Grundsteuerreinertragstaxe nicht annähernd in der an sich zulässigen Höhe stattfinden kann.

Die Gesamtzahl der Güter aber, für welche diese Verhältnisse zutreffen, ist eine relativ geringe, und es muß als töricht bezeichnet werden, deshalb schon ein Hilfsmittel zu verwerfen, weil man nicht allen Hilfsbedürftigen mit demselben gleichmäßig dienen kann.

Sehr oft spielen aber gerade bei Gütern mit umfangreichen meliorierten Flächen auch andere Momente eine Rolle, welche dahin wirken, daß von ihrem vollen Gutswerte auch nach einer eingehenden Prüfung nur ein relativ geringer Anteil als Pfandbriefkredit gewährt werden kann. Ganz besonders ist dabei die leichte Zerstörbarkeit der Meliorationsanlagen zu nennen. In einer Moorwirtschaft z. B. ist der dauernde Bodenwertsanteil ein ganz außerordentlich geringer, weil hier nicht nur das Feldinventar als vergänglicher Bodenwertsanteil aufzufassen ist, sondern auch ein mehr oder weniger großer Teil der Meliorationsanlagen, mit denen das Moor entwässert ist, die Sanddecke der Moordammkulturen u. a. m. Was bleibt am Bodenwert noch übrig, wenn alle diese Anlagen verwahrlost werden? Nich viel mehr als dem Grundsteuerreinertrage entspricht. Ähnlich kann die Sachlage bei Eindeichungen in den Flußniederungen oder an der Seeküste sein. Mir ist ein Fall bekannt, wo ein bepfandbrieftes Grundstück an der Elbe mit einem Kahn gesucht werden mußte. Selbst bei Drainagen ist ein Verfall derart weitgehend denkbar. Ein Freund von mir, der sich in der Nähe von Sommerfeld ein Gut kaufte und später die nassen Felder drainieren wollte, fand bei der Anlage des ersten Grabens ein vollkommen erhaltenes Drainagesystem, das durch Verschlämmen der Vorfluter außer Funktion gesetzt und dann völlig in Vergessenheit geraten war. Das Gegenstück dazu ist ein anderes, mir bekanntes Gut, auf dem die Drainagen wenige Jahre nach erfolgtem Ankaufe fast sämtlich erneuert werden mußten, weil schlecht gebrannte Röhren verwandt waren. Sicherheitswert und Gutswert laufen eben aus vielen Gründen nicht parallel.

Schließlich kommt in Betracht, daß trotz der Sachkenntnis, mit der die Taxatoren bei der Grundsteuereinschätzung gearbeitet haben, Fehler unvermeidlich blieben; dies schon deshalb, weil die ganze Grundsteuerreinertragseinschätzung Menschenwerk ist und weil große Territorien in relativ kurzer Zeit bonitiert werden mußten. Dann mag auch der Wunsch, wenig Steuern zu zahlen, die Grundbesitzer bisweilen dahin beeinflußt haben, das Taxobjekt bei den mit der Einschätzung beauftragten Taxatoren in einem ungünstigen Lichte erscheinen zu lassen; in anderen Fällen mag der Wunsch des Besitzers, sein Gut bald zu verkaufen, in umgekehrter Richtung gewirkt haben. Zum Ausdruck kommen alle diese Fehler aber in einer unrichtigen Einreihung der Grundstücke in die derzeit vorgeschriebenen acht Bonitierungsklassen. In größeren Wirtschaften, die viele Grundstücke vereinen, können diese Fehler sich allerdings bis zu einem gewissen Grade ausgeglichen haben. Möglich ist aber auch, daß sie mehr oder weniger einseitig wirksam gewesen sind. Auf alle Fälle bedingen sie

bei Benutzung der Grundsteuerreinerträge für Beleihungszwecke ein Moment der Unsicherheit und fordern demnach, daß bei dieser Beleihung vorsichtig zu Werke gegangen wird. Die Höhe der Fehler im Einzelfall bestimmen zu wollen, ist naheliegenderweise ausgeschlossen. Es kann sich bei ihrer Erfassung nur darum handeln, die Fehlergrenze oder den Rahmen festzustellen, innerhalb dessen das Richtige mit Bestimmtheit liegen muß, und diese Fehlergrenze bei der Aufstellung des Taxverfahrens entsprechend zu berücksichtigen. Zu dem Zwecke müssen von den für Aufstellung des Taxrahmens ermittelten Gutswerten oder — was noch einfacher ist — von den bei den Taxen in Anwendung zu bringenden Multiplikatoren so hohe Abzüge gemacht werden, daß bei der Beleihung die zulässige Sicherheitsgrenze in keinem Fall überschritten wird. Aus dem früher auseinandergesetzten wechselnden Verhältnis zwischen dem vollen Gutswerte einerseits und dem Sicherheitswerte der Landgüter andererseits, ergibt sich ferner für die Grundsteuerreinertragstaxe, daß zur direkten Ableitung des zulässigen Pfandbriefdarlehns aus dem Grundsteuerreinertrage besondere Sicherheitswertmultiplikatoren aufgestellt werden müssen, die zwar aus den vollen Gutswertsmultiplikatoren abzuleiten sind, aber nicht mit denselben parallel verlaufen. Dabei tut man gut, diese Sicherheitsmultiplikatoren so zu wählen, daß durch ihre Anwendung zunächst nur der Sicherheitswert des nackten Grund und Bodens gefunden wird, zu welchem alsdann der Sicherheitswert der Gebäude, nachdem derselbe gesondert aus den Feuerkassenwerten festgestellt ist, hinzugerechnet wird. Eine solche getrennte Ermittelung beider Anteile des Sicherheitswertes erlaubt eine genauere Erfassung des gesamten Sicherheitswertes, als sie bei Anwendung einheitlicher Sicherheitswertsmultiplikatoren zu erreichen ist. Es kann so den besonderen Verhältnissen des jeweilig faktisch vorhandenen Gebäudekapitals in ganz anderem Maße Rechnung getragen werden.

Wie im allgemeinen Teile näher auseinandergesetzt, ist das Gebäudekapital für den langbefristeten Hypothekarkredit stets nur bis zu einer gewissen Höhe beleihungswürdig. Man muß durchweg mit der Möglichkeit einer anhaltend schlechten Unterhaltung der Gebäude rechnen, da seitens des Kreditgebers eine Gebäudeaufsicht nicht geübt werden kann. Allerdings fällt hier auf der anderen Seite in die Wagschale, daß Alter und Bauzustand der einzelnen Wirtschaftsgebäude eines Gutes niemals so gleichmäßig sein können, daß auch nur ein annähernd gleichzeitiges Verbrauchtsein aller Gebäude denkbar ist. Schon die den verschiedenen Nutzungszwecken angepaßte Bauart hindert das. Demnach sind es immerhin erst größere Zeiträume, welche selbst bei starker Vernachlässigung der Gebäudeunterhaltung erhebliche Einbußen am gesamten Gebäudekapital herbeiführen können.

Schließlich ist bei Beleihung des Gebäudekapitals ohne Gutstaxe, also lediglich nach dem Grundsteuerreinertrage auch zu bedenken, daß hierbei die stille Voraussetzung gemacht wird, daß der Umfang des Gebäudekapitals im Verhältnis zum Bodenwert ein normaler ist, d. h. nicht mehr Gebäude vorhanden sind als mit Hilfe der zugehörigen Bodenflächen voll ausgenützt werden können, eine Voraussetzung, die nicht immer zuzutreffen braucht. Auch auf diesen Umstand muß daher bei Bemessung der Beleihungsgrenze Rücksicht genommen werden.

Trägt man allen Erwägungen in gebührender Weise Rechnung, so läßt sich das Beleihungsverfahren nach dem Grundsteuerreinertrage in außerordentlicher Weise vervollkommnen und zu einem Instrumente ausgestalten, daß der Landwirtschaft als Ergänzung zu anderen vollkommneren, aber auch viel umständlicheren und kostspieligeren Taxverfahren noch lange wertvolle Dienste zu leisten imstande ist, ganz besonders aber dem Kleingrundbesitze.

Den Beweis für die Richtigkeit des Gesagten habe ich im Verein mit meinem wissenschaftlichen Hilfsarbeiter, Herrn Dr. Franz Brinkmann, in den Vorschlägen zur Reform der Grundsteuerreinertragstaxe des Kur- und Neumärkischen Ritterschaftlichen und des neuen Brandenburgischen (bäuerlichen) Kreditinstitutes erbracht. Diese Vorschläge haben die Grundlage für das am 6. Februar 1911 eingeführte neue Regulativ der Grundsteuerreinertragstaxe genannter Institute abgegeben.

Da es von allgemeinem Interesse sein muß, zu erfahren, wie das im Prinzipe als richtig Erkannte fürs Leben in Zahlen und Taxvorschriften ausgemünzt werden kann, sei hier über Entstehung und Inhalt dieser neuen Taxbestimmungen noch folgendes mitgeteilt. Das Zahlenmaterial über die Wertverhältnisse des Grundbesitzes, von dem bei Aufstellung dieser Taxbestimmungen ausgegangen ist, haben die schon kurz erwähnten Werte der Schätzungsmerkmale zur Ergänzungssteuer abgegeben. Sie waren wie kein anderes Material geeignet, ein umfassendes Bild über die im Grundbesitze steckenden Werte überhaupt abzugeben. Sie zeigten unmittelbar auch die Wertunterschiede in den einzelnen Grundsteuerreinertrags- und Größenklassen der Besitzungen bereits an. Über Ermittelung und Gruppierung dieser Werte der Schätzungsmerkmale ist aber folgendes zu sagen: Sie sind das Ergebnis einer überaus umfangreichen und sorgsamen Erhebung, die das Preußische Finanzministerium zwecks Gewinnung von Unterlagen für die Einschätzung der Ergänzungssteuer derzeit hat anstellen lassen. Neben dem Finanzministerium und den Provinzialregierungen hat der ganze Apparat der Königl. Katasterämter und Veranlagungs-

kommissionen und zwar unter Hinzuziehung von Sachverständigen aus dem praktischen Berufsleben hierbei mitgewirkt. Der Weg der Erhebungen ist aber etwa folgender gewesen. Zunächst sind den Katasterämtern von den Grundbuchämtern die Preise aller umgesetzten Güter sowie alle dort bekannt gewordenen Besonderheiten derselben mitgeteilt; weiter wurden ihnen alle erlangbaren ausführlichen Gutstaxen von landwirtschaftlichen Kreditinstituten, insbesondere diejenigen der Landschaften zugestellt. Den Katasterämtern wurde dann aufgegeben, diese Taxen und dazu vornehmlich die Preise aller in ihren Bezirken in der Zeit von 1884—1894 umgesetzten Landgüter und Grundstücke nach Größen- und Bonitäts-(Grundsteuerreinertrags)-Klassen zu gruppieren. Nachdem dieses geschehen, mußten bei jedem einzelnen Kaufpreise alle die Besonderheiten angegeben werden, die entweder einen besonders hohen oder einen besonders niedrigen Preis bzw. Taxwert im ganzen oder eine besondere Höhe einzelner Gutsteile bedingt hatten. Alle diejenigen Käufe, die nach Lage der Umstände, unter denen sie erfolgt waren, als abnorm bezeichnet werden mußten, wie z. B. Erwerb bei Subhastationen oder durch Erbübergang mit Ausbedingung unbekannter Altenteile usw., wurden dann zunächst ganz ausgeschieden, und bei allen anderen Kaufpreisen mußten gegebenenfalls alle diejenigen Beträge angegeben werden, die in jedem Einzelfalle dem Kaufpreise zu- oder abzurechnen waren, weil besondere Umstände vorgelegen, die die Höhe gegenüber der Norm beeinflußten. Mit Hilfe des so gewonnenen Materials mußten dann von jedem Katasteramte Musterbesitzungen in größerer Zahl möglichst für alle verschiedenen Größen- und Bonitätsklassen (Grundsteuerreinertragsklassen) aufgestellt werden, Musterbesitzungen, in denen gemeingewöhnliche Verhältnisse zur Anschauung gebracht wurden, also Betriebe mit mittleren Bodenwerten und mittleren Inventarbeständen bzw. Inventarwerten. — Bodenwert, Gebäudewert und Wert des beweglichen Inventars waren hierbei gesondert aufzuführen. Das ganze bei einer Provinzialregierung zusammenlaufende Material an Musterbesitzungen wurde alsdann nach Größen- und Bonitätsklassen und, soweit es notwendig schien, auch noch nach besonderen Gegenden gruppiert. Für jede einzelne der so entstandenen Klassen, deren Zahl in den einzelnen Regierungsbezirken etwa zwischen 500 und 1200 schwankt, wurde dann ein mittlerer „normaler Wert“ ermittelt und aus diesem wieder der auf einen Hektar jeweilig entfallende Anteil dieses normalen Gutswertes, der „Hektarwertanteil“ oder kürzer der „Hektarwert“ festgegellt [1]). Weiter wurde dann berechnet, welcher

[1]) Durch diese Umrechnung aller gefundenen Gutswerte auf die auf den einzelnen Hektar davon entfallenden Anteile wurde die Möglichkeit eines Vergleiches dieser Werte in den einzelnen Größenklassen und Grundsteuerreinertragsklassen gegeben.

Prozentsatz von allen so bestimmten normalen Gutswerten normalerweise auf das Gebäudekapital, welcher Prozentsatz normalerweise auf das bewegliche Kapital und welcher Prozentsatz restierend auf den Grund und Boden entfällt. Die Schätzungsmerkmale ermöglichen es also, für die betreffende Zeitspanne und in allen ihren einzelnen Größen- und Grundsteuerreinertragsklassen den absoluten Wert des normalen beweglichen und Gebäudeinventars getrennt vom Wert des Grund und Bodens zu ermitteln und zu vergleichen. Das Feld- bzw. Vorratsinventar ist dabei zum Grund und Boden gerechnet; dessen Wert kann also mit Hilfe der Schätzungsmerkmale nicht gesondert vom Wert des Grund und Bodens festgestellt werden. Auf diese Tatsache wird hier besonders hingewiesen, weil sie bei Ableitung des Sicherheitswertes aus dem vollen Gutswerte von Bedeutung ist.

Es bringen also die Schätzungsmerkmale den Abstand zwischen dem Grundsteuerreinertrag und dem gemeinen Wert der Grundstücke und Landgüter für den Zeitpunkt ihrer Aufstellung derart zum Ausdrucke, daß sich aus ihnen in jedem Einzelfalle einer Beleihungstaxe der dem gegebenen Grundsteuerreinertrag gegenüberstehende normale Gutswert finden läßt, und zwar in jeder Größen- und Grundsteuerreinertragsklasse gesondert finden läßt.

Eine rein formale Frage ist es dann, ob die Benutzung der normalen Werte der Schätzungsmerkmale bei Ausarbeitung eines Taxregulativs derart vorzusehen ist, daß man aus ihnen die normalen Werte der einzelnen Taxobjekte direkt durch Vergleich mit den absoluten Zahlen der Schätzungsmerkmale ableitet, oder ob die Schätzungsmerkmale nur dazu dienen sollen, aus ihnen Multiplikatoren abzuleiten, durch deren Anwendung sich der normale Wert der Taxobjekte in den verschiedenen Größen- und Grundsteuerreinertragsklassen finden läßt. Beide Wege führen natürlich zum gleichen Ziele. Wenn von mir dem letzteren, also der Benutzung der Schätzungsmerkmale zur Auffindung der Multiplikatoren der Vorzug gegeben wurde, so geschah es in erster Linie deshalb, weil ein solches Verfahren sich enger an das bislang übliche anschließt und praktisch leichter zu handhaben ist. Weiter bietet es auch noch den Vorteil der Möglichkeit einer feineren Abstufung des Wertes der verschiedenen Bodenqualitäten. Die Schätzungsmerkmale weisen für jede ihrer Grundsteuerreinertragsstufen (bei gegebener Betriebsgröße) nur einen Durchschnittshektarwert auf, während bei Anwendung von Multiplikatoren jeder praktisch vorkommende durchschnittliche Grundsteuerreinertrag der vielen Grundstücke eines Gutes der Kapitalisierung unterliegt und so auch innerhalb derselben Grundsteuerreinertragsklasse der Schätzungsmerkmale trotz des gleichbleibenden Multiplikators eine weitgehendere Abstufung erzielt wird.

Der Abschluß der Schätzungsmerkmale zur Ergänzungssteuer liegt nun aber schon nahe zwei Dezennien zurück, während die früher skizzierten Entwickelungstendenzen ununterbrochen wirksam gewesen sind. Die Schätzungsmerkmale sind daher hinsichtlich der Höhe der Gutswerte und Bodenwerte bereits veraltet. Allerdings würde es schon einen außerordentlichen Fortschritt bedeuten, wenn man der Ermittelung der Gutswerte bei Grundsteuerreinertragstaxen, statt wie bisher, einen einheitlichen und deshalb notwendigerweise sehr niedrig zu wählenden Multiplikator, in Zukunft aus den Schätzungsmerkmalen direkt abgeleitete Multipliktoren zugrunde legen würde. Viel vollkommner muß die Grundsteuerreinertragstaxe aber werden, wenn es gelingt, auch die nach Fertigstellung der Schätzungsmerkmale stattgehabten Wertverschiebungen bei Aufstellung der Multiplikatorentabellen zu berücksichtigen. Zu dem Zwecke muß man selbstredend zuerst diese Wertverschiebungen selbst feststellen. Dies muß naturgemäß am besten gelingen, wenn man die weitere Entwickelung der Güterpreise in der für Aufstellung der Schätzungsmerkmale gekennzeichneten Weise verfolgt. Das wird aber wieder ermöglicht durch die seitens des preußischen Finanzministeriums auch nach der erstmaligen Fertigstellung der Schätzungsmerkmale fortgesetzten Kaufpreissammlungen. Trotzdem der Herr Finanzminister mir diese neueren Kaufpreissammlungen ebenfalls geneigtest für meine Arbeiten zur Verfügung gestellt, konnte ich von denselben für die Ausarbeitung der neuen Taxprinzipien für die Grundsteuerreinertragstaxe derzeit doch noch keinen Gebrauch machen, weil die Sichtung, Gruppierung und Umrechnung auf einen einheitlichen Nenner eine ungeheure Arbeit ist, für welche mir damals genügende Zeit nicht zur Verfügung stand. Erst später, nachdem Herr Katasterkontrolleur Rothkegel [1]) sich dieser großen Arbeit mit bestem Erfolge unterzogen, war es mir möglich, dieses Zahlenmaterial in ausgiebiger Weise zu benutzen, wie wir das im kommenden Abschnitten sehen werden.

Damals mußte ich — wollte ich die Einführung der neuen Grundsteuerreinertragstaxe nicht noch lange hinausgeschoben sehen — mich an ein Aushilfsmittel halten, das darin bestanden hat, daß ich mir aus einer größeren Zahl von Angebotspreisen von Gütern ein ungefähres Bild über die neuere und neueste Entwickelung der Güterpreise ableitete. Aus diesen Angebotspreisen habe ich Schätzungsweise Zuschläge zu den durch die Schätzungsmerkmale gebotenen Werten gemacht.

---

[1]) Vgl. Rothkegel: Die Kaufpreise der ländlichen Besitzungen im Königreiche Preußen von 1895—1906. Staats- und Sozialwissenschaftliche Forschungen herausgegeben von Gustav Schmoller und Max Sering. Heft 146. Leipzig 1910.

Bereits im allgemeinen Teil ist bei Erörterung der Wertveränderungen, die der Grundbesitz, pro Hektar betrachtet, in den verschiedenen Größenklassen der Besitzungen neuerdings erfahren hat, mit Hilfe dieser Angebotspreise gezeigt worden, daß der Grundbesitz im allgemeinen in den ostelbischen und einigen angrenzenden Landesteilen allein von 1894/1900 bis 1902/1908, also im Mittel von 1897—1905, durchschnittlich um 30,6 % im Werte gestiegen ist. Ermittelungen für die Provinz Brandenburg im besonderen ergaben dasselbe Resultat. Bei einem Durchschnitt von 141 Angebotspreisen aus dem gleichen älteren Zeitraum und von 435 Angebotspreisen aus der jüngeren Periode stellte sich die allgemeine Preissteigerung der Güter in Brandenburg ebenfalls auf rund 30 %. Weiter wurde ermittelt, daß auch nach Abschluß der Schätzungsmerkmale der Einfluß der Bodenqualität und der Betriebsgröße auf die Wertverhältnisse des Bodens nicht derselbe geblieben ist. Es stellte sich heraus, daß Güter mit mehr als 30 Mark Grundsteuerreinertrag pro Hektar, also mit schwerem Boden, nur um 2 % im Preise gestiegen waren, während die Preiserhöhung bei Gütern mit durchschnittlich weniger als 12 Mark Grundsteuerreinertrag pro Hektar, also mit leichtem Boden, 42 % betrug, und ferner, daß Güter unter 100 ha Größe 23 % teurer wurden, solche mit über 1000 ha Größe dagegen um 69 %. Aus diesen Zahlen ergab sich dann folgende Schlußfolgerung: Soll unter Zugrundelegung der Werte der Schätzungsmerkmale der Jetztwert der Güter ermittelt werden, so muß der leichteste Boden innerhalb des umfangreichsten Betriebsverbandes den höchsten und der schwerste Grund und Boden im kleinsten Gutsverbande den geringsten prozentischen Zuschlag erhalten. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die oben genannte Wertsteigerung der Güter bereits in einem Zeitraume von 7 Jahren in Erscheinung getreten war, während die Schätzungsmerkmale den ungefähren Preisstand vom Jahre 1889 wiedergeben, konnten ohne die geringste Gefährdung der Sicherheit der Darlehne Zuschläge zu den Schätzungsmerkmalen gemacht werden, die im Mittel 25 % betragen und sich bei Gütern gleicher Betriebsgröße, aber verschiedener Bodenqualität innerhalb der Höchstgrenzen von 8—25 %, bei Gütern gleicher Bodenqualität, aber verschiedener Betriebsgröße zwischen 25 und 40 % abstufen, und die im einzelnen aus der Tabelle auf nächster Seite ersichtlich sind.

Diese Zuschläge erscheinen vielleicht in Anbetracht, daß sie in ihrer Höhe noch nicht einmal voll der nachgewiesenen tatsächlichen Steigerung in 7 Jahren entsprechen und eigentlich ein Zeitraum von 21 Jahren (1889—1910) Berücksichtigung finden mußte, außerordentlich gering[1]). Mit Rücksicht aber auf die Tatsache, daß bei den landschaft-

[1]) Wenn man einen gleichmäßigen Wertzuwachs des Grund und Bodens von

Prozentische Zuschläge zu den Einheitssätzen (gem. Werten) der Schätzungsmerkmale[1]).

Bei einem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrage der Besitzungen pro ha von	in den Größenklassen der Besitzungen von ha														
	10	12	14	16	20	24	28	35	45	60	100	150	300	500	1000
1 Taler	25	26,1	27,2	28,3	29,4	30,5	31,6	32,7	33,9	35	36,1	37,2	38,3	39,5	40
2 „	24,3	25,4	26,5	27,5	28,6	29,7	30,8	31,8	32,9	34	35,1	36,2	37,2	38,3	38,8
3 „	23,5	24,5	25,6	26,6	27,7	28,7	29,7	30,8	31,8	32,9	33,9	35	36	37	37,6
4 „	22,8	23,8	24,8	25,8	26,8	27,9	28,9	29,9	30,9	31,9	32,9	33,9	34,9	35,9	36,4
5 „	22,1	23,1	24,1	25	26	27	27,9	28,9	29,9	30,8	31,8	32,8	33,8	34,7	35,2
6 „	21,4	22,4	23,3	24,2	25,2	26,1	27,1	28	29	29,9	30,8	31,8	32,7	33,6	34,1
7 „	20,7	21,6	22,5	23,4	24,3	25,2	26,1	27	27,9	28,8	29,7	30,6	31,5	32,4	32,9
8 „	20	20,9	21,7	22,6	23,5	24,3	25,2	26,1	26,9	27,8	28,7	29,5	30,4	31,2	31,7
9 „	19,3	20,1	20,9	21,8	22,6	23,4	24,3	25,1	25,9	26,7	27,6	28,4	29,2	30	30,5
10 „	18,5	19,3	20,1	20.9	21,7	22,5	23,3	24,1	24,9	25,7	26,5	27,3	28,1	28,9	29,3
11 „	17,8	18,6	19,4	20,1	20,9	21,6	22,4	23,2	23,9	24,7	25,5	26,2	27	27,7	28,1
12 „	17,1	17,8	18,5	19,3	20	20,7	21,4	22,2	22,9	23,6	24,3	25,1	25,8	26,6	26,9
13 „	16,4	17,1	17,8	18,5	19,2	19,9	20,6	21,3	21,9	22,6	23,3	24	24,7	25,3	25,7
14 „	15,7	16,3	17	17,6	18,3	18,9	19,6	20,2	20,9	21,5	22,2	22,8	23,5	24,1	24,5
15 „	15	15,6	16,2	16,8	17,4	18,1	18,7	19,3	19,9	20,5	21,1	21,8	22,4	23	23,3
16 „	14,3	14,9	15,5	16,1	16,6	17,2	17,8	18,4	19	19,5	20,1	20,7	21,3	21,8	22,1
17 „	13,5	14	14,6	15,1	15,7	16,2	16,8	17,3	17,9	18,4	19	19,5	20,1	20,6	20,9
18 „	12,8	13,3	13,8	14,4	14,9	15,4	15,9	16,4	16,9	17,5	18	18,5	19	19,6	19,8
19 „	12,1	12,6	13,1	13,5	14	14,5	15	15,5	16	16,4	16,9	17,4	17,9	18,3	18,6
20 „	11,4	11,8	12,3	12,7	13,1	13,6	14	14,5	14,9	15,4	15,8	16,3	16,7	17,1	17,4
22 „	10,7	11,1	11,5	11,9	12,3	12,7	13,1	13,5	14	14,4	14,8	15,2	15,6	16	16,2
24 „	10	10,4	10,8	11,1	11,5	11,9	12,3	12,6	13	13,4	13,8	14,1	14,5	14,9	15
26 „	9,3	9,7	10	10,3	10,7	11	11,3	11,7	12	12,4	12,7	—	—	—	—
28 „	8,6	8,9	9,2	9,6	9,9	10,2	10,5	10,8	11,1	11,4	11,7	—	—	—	—
30 „	8	8,3	8,6	8,8	9,1	9,3	9,6	9,9	10,1	10,4	10,6	—	—	—	—

lichen Kreditinstituten die Beleihung sich in Grenzen bewegen muß, die unter allen Umständen Sicherheit gewähren, war es zweckmäßig und notwendig, so lange und so weit hinter der Wirklichkeit zurückzubleiben, bis durch ein vollständigeres und einwandfreies Zahlenmaterial und durch umfassende gesammelte Erfahrungen die Zulässigkeit einer Erhöhung der Beleihungen erwiesen war.

Sind nun unter Anwendung der so ermittelten Multiplikatoren für die einzelnen Grundsteuerreinertrags- und Betriebsgrößenklassen die für die Beleihung maßgebenden vollen Gutswerte festgestellt, so lassen sich hieraus weiter ohne Schwierigkeiten auch die zugehörigen Sicherheitswerte der Landgüter ableiten. Wie bereits früher des

---

1889—1910 annimmt, würde die in Rechnung gestellte Wertsteigerung ein Drittel der tatsächlichen betragen. Wie dieselbe in Wirklichkeit anzunehmen ist, wird später gezeigt werden. Hier ist es mir vornehmlich darum zu tun, zu zeigen, wie man auch mit einem unvollkommenen Zahlenmaterial etwas erreichen kann, wenn man sich die Gesetzmäßigkeiten der Wertbewegungen des Grundbesitzes gründlich klargemacht hat.

[1]) Eine so detaillierte Abstufung der Zuschläge war notwendig, weil sich sonst die Fehler in der Abstufung der Schätzungsmerkmale zu sehr potenzieren und die Resultate unübersichtlich gestalten würden.

Näheren ausgeführt, umfaßt der volle Gutswert, von dem bei der Beleihung auszugehen ist, den Wert des gesamten Inventars (Gebäude-, beweglichen und Vorratsinventars) und den Wert des nackten Grund und Bodens ohne Feldinventar. Hiervon repräsentieren der Wert des nackten Grund und Bodens und ein Teil des Gebäudewertes den beleihungswürdigen Sicherheitswert. Da nun aber die Gebäude lediglich auf Grund der Durchschnittszahlen über ihren normalen Umfang nur sehr niedrig beliehen werden können, so ist es — wie früher gezeigt — zweckmäßig, zunächst aus dem vollen Gutswerte den Wert des nackten Grund und Bodens durch Abzug sämtlicher Inventarbestände, also auch des beleihungswürdigen Gebäudewertanteils, herauszutrennen und letzteren dann später auf Grund der tatsächlichen Gebäudeverhältnissen des Einzelfalles zu beleihen. Die ganzen bislang ermittelten Zahlen dienen also ausschließlich der Ermittelung der Werte des nackten Grund und Bodens. Und zwar werden dieselben durch Abzug der normalen mittleren Anteile der einzelnen Inventarbestände vom normalen mittleren Gutswerte in den verschiedenen Größen- und Grundsteuerreinertragsklassen gefunden.

Für den Anteil des Gebäude- und beweglichen Inventars am Gutswert liefern die Schätzungsmerkmale zur Ergänzungssteuer ohne weiteres brauchbare Zahlen. Als Beispiel dafür, wie dieser Anteil in den verschiedenen Größen- und Grundsteuerreinertragsklassen wechselt, sowie für seine Größe überhaupt sollen die Zahlen der Tabelle auf S. 286 dienen (s. d.). Dieselben gelten für den ganzen Beleihungsbezirk der beiden landschaftlichen Kreditinstitute der Provinz Brandenburg alten Bestandes, angenommen nur die Altmark, welche etwas niedrigere Zahlen aufweist.

Es hat sich nun allerdings seit Abschluß der Schätzungsmerkmale, infolge der allgemeinen Steigerung der Gutswerte auch der Anteil aller Inventarbestände und damit auch derjenige des Gebäudeinventars am vollen Gutswerte etwas geändert. Mit zunehmendem Gutswert wird ja — wie im allgemeinen Teile nachgewiesen — der prozentische Anteil der Inventarbestände am Gutswert geringer. Diese Veränderungen sind aber sehr gering, und man kann sie daher bei Kredittaxen unberücksichtigt lassen, zumal da auch durch den tatsächlich gemachten Fehler der Wert des nackten Grund und Bodens etwas zu niedrig angenommen, die Sicherheit etwaiger Beleihungen also erhöht wird.

Durch Benutzung dieser Normalzahlen über die prozentualen Anteile der Gebäude und des beweglichen Inventars am vollen Gutswerte läßt sich also der normale Wertanteil des Grund und Bodens in allen Größen- und Grundsteuerreinertragsklassen der Schätzungsmerkmale für unsere Zwecke genügend genau auffinden. Allerdings steckt in diesem normalen Bodenwertanteil zunächst auch das Feldinventar noch drin,

Nach den Schätzungsmerkmalen zur Ergänzungssteuer beträgt der Wert des normalen Gebäude- und beweglichen Inventars in Prozenten des Gutswertes im:

Regierungsbezirke Potsdam, Frankfurt und Köslin:

Bei einem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrage der Besitzungen pro ha von	in den Größenklassen der Besitzungen von ha													
	10	über 10—15	über 15—20	über 20—30	über 30—40	über 40—60	über 60—80	über 80—100	über 100—200	über 200—300	über 300—400	über 400—500	über 500—1000	über 1000
1 Taler	47	44	43	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	40
2 „	47	43	42	41	40	40	40	40	39	39	39	39	39	38
3 „	46	42	41	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	38
4 „	44	41	40	39	38	38	38	38	37	37	37	37	37	36
5 „	43	40	39	38	37	37	37	37	37	37	37	37	37	36
6 „	43	40	38	37	37	36	36	36	36	36	36	36	36	35
7 „	42	39	37	36	36	36	35	35	35	35	35	35	35	34
8 „	40	37	37	36	35	35	35	35	34	34	34	34	34	33
9 „	40	37	36	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	33
10 „	39	36	35	34	33	33	33	33	33	33	33	33	33	32
11 „	39	36	34	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32	31
12 „	37	34	34	33	32	32	32	32	32	32	32	32	32	31
13 „	37	34	34	32	32	31	31	31	31	31	—	—	—	—
14 „	36	34	32	31	31	31	31	30	30	30	—	—	—	—
15 „	36	33	32	31	30	30	30	30	30	30	—	—	—	—
16 „	35	33	31	31	30	30	30	30	30	30	—	—	—	—
17 „	35	32	31	30	30	29	29	29	29	29	—	—	—	—
18 „	33	31	31	29	29	29	29	29	29	29	—	—	—	—
19 „	33	31	30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
20 „	33	31	29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
22 „	32	30	29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
24 „	32	29	28	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

für welches, da es leicht devastierbar ist, ebenfalls noch ein Betrag abgerechnet werden muß, um die Kreditwürdigkeit des nackten Bodens zu finden.

Bei Aufstellung der Schätzungsmerkmale selbst konnte man sich auf eine besondere Ermittelung der Anteile des Feldinventars analog der besonderen Feststellung des Gebäudekapitals und beweglichen Inventars naturgemäß nicht einlassen. Man hätte anderenfalls den Kulturzustand jedes Kaufobjektes oder Taxobjektes genau kennen müssen, ja man hätte auch wissen müssen, wie es mit den Hofvorräten jeweilig bestellt gewesen, oder aber man hätte doch nur Kaufpreise auswählen dürfen, bei denen der Kauftermin in dieselbe Jahreszeit hinein fiel. Das hätte die Zahl der verfügbaren Kaufpreise so beschränkt, daß aus der ganzen Arbeit nichts geworden wäre.

Es blieb also nichts übrig, als von der Ausscheidung des Vorratsinventars ganz abzusehen, die Hofvorräte zu den Feldvorräten zu rechnen, also so zu tun, als wären sämtliche Güter annähernd mit voller Ernte gehandelt, und dann das Ganze als Feldinventar beim Bodenwerte zu belassen. Es ist das für Ermessung der Höhe des

vergänglichen Teiles der aus den Schätzungsmerkmalen abgeleiteten Bodenwerte naheliegenderweise wichtig. Weiter liegt auf der Hand, daß der Umfang des so gebildeten Feldinventars bei den einzelnen Kaufobjekten, deren Preise für die Aufstellung der Schätzungsmerkmale benutzt wurden, auch bei Gütern gleicher Größe und mit gleichem Grundsteuerreinertrage nicht gleich angenommen werden darf. Wechselnder Kulturzustand, wechselnder Intensitätsgrad, abweichendes Kulturartenverhältnis u. a. müssen hier Verschiedenheiten herbeigeführt haben. Im Durchschnittspreise einer größeren Zahl von Gütern gleicher Größe und gleichen Grundsteuerreinertrages muß aber auch ein durchschnittlicher Anteil des Feldinventars enthalten sein. Infolgedessen braucht man aus den ermittelten durchschnittlichen Bodenwerten auch nur einen durchschnittlichen Anteil des Feldinventars auszuscheiden, um den dauernden Wertanteil des Bodens oder, was dasselbe bedeutet, die Grenze seiner Kreditwürdigkeit für langfristigen Hypothekarkredit zu finden. Für die Frage der Erfassung des Feldinventars bei Aufstellung einer Grundsteuerreinertragstaxe zu Beleihungszwecken muß dabei nochmals hervorgehoben werden, daß nicht die genaue Ermittelung der Feldinventarwerte das Ziel sein kann, sondern lediglich die Feststellung der Höhe des Abzuges der von den durchschnittlichen Bodenwerten für das mitgerechnete Feldinventar gemacht werden muß, um die Sicherheit des Darlehns keinesfalls zu gefährden.

Die besten Anhaltspunkte für die Höhe dieses Abzuges gibt aber der Betriebsaufwand der Güter, wie wir das schon früher bei Betrachtung der Taxation des Vorratinventars gesehen haben. Bei den geringsten Böden ergibt auch ein Vergleich der Preise der unkultivierten Forstböden und der kultivierten Ackerböden wichtige Aufschlüsse, denn deren Differenz wird, sofern und soweit nicht besondere Urbarmachungsarbeiten erforderlich sind, lediglich durch das vorhandene Feldinventar bedingt. Das Feldinventar hat in der Regel einen viel höheren Anteil am gesamten Bodenwert, als man denkt. Bei Aufstellung der Prinzipien der Grundsteuerreinertragstaxe für die Provinz Brandenburg habe ich für dasselbe trotzdem nur die mäßigen Abzüge vom Bodenwerte gemacht, welche in der nächsten Tabelle folgen. Seinen Grund hat das allein in der Tatsache, daß ich die Bodenwerte, von denen diese Abzüge zu machen waren, an sich schon für sehr niedrig bemessen ansah. Es finden diese Zahlen auch eine Korrektur in den sonstigen um der Sicherheit willen gemachten allgemeinen Abzügen, welche durch die sehr vorsichtigen, genehmigenden Behörden auferlegt sind. (S. die Tabelle auf nächster Seite oben.)

Nach Benutzung auch dieser Zahlen ist der normale Umfang sämtlicher Inventarbestände für die verschiedenen Betriebsgrößen und

Der Wert des Feldinventars ist in Mark pro Hektar durchschnittlich angesetzt mit:

Bei einem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrage der Besitzungen pro ha von	in den Größenklassen der Besitzungen von ha										
	bis 15	15—24	24—35	35—60	60—100	100—150	150—200	200—300	300—400	400—500	über 500
1 Taler	84	82	80	78	76	74	72	70	68	66	64
2 „	85	83	81	79	77	75	73	71	69	67	65
3 „	86	84	82	80	78	76	74	72	70	68	66
4 „	87	85	83	81	79	77	75	73	71	69	67
5 „	88	86	84	82	80	78	76	74	72	70	68
6 „	89	87	85	83	81	79	77	75	73	71	69
7 „	90	88	86	84	82	80	78	76	74	72	60
8 „	91	89	87	85	83	81	79	77	75	73	71
9 „	92	90	88	86	84	82	80	78	76	74	72
10 „	93	91	89	87	85	83	81	79	77	75	73
11 „	94	92	90	88	86	84	82	80	78	76	74
12 „	95	93	91	89	87	85	83	81	79	77	75
13 „	96	94	92	90	88	86	84	82	80	78	76
14 „	97	95	93	91	89	87	85	83	81	79	77
15 „	98	96	94	92	90	88	86	84	82	80	78
16 „	99	97	95	93	91	89	87	85	83	81	79
17 „	100	98	96	94	92	90	88	86	84	82	80
18 „	101	99	97	95	93	91	89	87	85	83	81
19 „	102	100	98	96	94	92	90	88	86	84	82
20 „	103	101	99	97	95	93	91	89	87	85	83
22 „	104	102	100	—	—	—	—	—	—	—	—
24 „	105	103	101	—	—	—	—	—	—	—	—
26 „	106	104	102	—	—	—	—	—	—	—	—
28 „	107	105	103	—	—	—	—	—	—	—	—
30 „	108	106	104	—	—	—	—	—	—	—	—

Bodenqualitätsklassen festgestellt, und zwar teils in absoluten (Feldinventar), teils in relativen (Gebäude- und bewegliches Inventar) Zahlen, in jedem Falle aber so, daß die Ermittelung des beständigen Bodenwertanteils aus dem vollen Gutswert und damit auch die zur Auffindung dieses Bodenwertes aus dem Grundsteuerreinertrage anzuwendenden Multiplikatoren nunmehr ein einfaches Rechenexempel bleibt. Von dem mit Hilfe der Schätzungsmerkmale und der Zuschlagstabelle auf Seite 284 ermittelten Gutswert wird der Anteil, den das Gebäude- und bewegliche Inventar hiervon ausmacht, und der Wert des Feldinventars abgezogen; der Rest repräsentiert den Wert des bepfandbriefbaren nackten Grund und Bodens; dividiert man diesen durch den zugehörigen Grundsteuerreinertrag, so ergeben sich die Multiplikatoren, welche für die spätere Auffindung des beleihungswürdigen Bodenwertanteils bei den einzelnen Taxobjekten anzuwenden sind.

Voraussetzung für die allgemeine Anwendbarkeit der auf solche Weise gewonnenen Multiplikatoren ist nun aber, daß der Grundsteuerreinertrag seinerzeit bei allen Grundstücken fehlerfrei eingeschätzt und abgestuft worden ist. Da das jedoch, wie gezeigt, nicht der Fall

ist, so muß der größtmögliche Umfang jener Fehler eruiert werden, um danach dann die Sicherheitsmultiplikatoren so weit kürzen zu können, daß in jedem Einzelfalle die Sicherheitsgrenze trotz der bestehenden Fehler der Grundsteuerbonitierung nicht überschritten werden kann.

Was nun die Wirkung dieser Fehler anbetrifft, so ist zunächst hervorzuheben, daß sie sich um so fühlbarer machen muß, je niedriger der Grundsteuerreinertrag und je kleiner die Betriebsgröße ist, denn je mehr beides zutrifft, desto größer wird der anzuwendende Multiplikator, desto mehr müssen also kleine Fehler in der angenommenen Höhe des Grundsteuerreinertrages sich vervielfachen. Ganz besonders dort, wo der Grundsteuerreinertrag dem Nullpunkt sich nähert, und bei den kleinsten Betriebsgrößen muß das richtig sein. Hier müssen um der Sicherheit willen demnach auch die Multiplikationen am stärksten gekürzt werden. Bis zur Sammlung weiterer diesbezüglicher Erfahrungen hat die Hauptritterschafts-Direktion beschlossen, vorläufig überhaupt nicht über diejenige Höhe der Multiplikatoren hinauszugehen, die sich in den Grundsteuerreinertragsklassen von drei Talern ergaben. Bei Gütern mit weniger als drei Talern Grundsteuerreinertrag wird letzterer also für die Ableitung der Bodenwerte mit denselben Multiplikatoren multipliziert, wie bei Gütern mit drei Talern durchschnittlichem Grundsteuerreinertrage. Die Güter mit ganz armem Boden kommen also bei der Zumessung des Kredits gegenüber denen mit Mittelboden relativ schlecht weg. Es ist aber vorauszusehen, daß in relativ kurzer Zeit genügende Unterlagen vorhanden sind, um diesen Zustand ändern zu können.

Um im übrigen die bei der Grundsteuerreinertragseinschätzung vorgekommenen Fehler bestimmen zu können, ist es notwendig, die wichtigsten diesbezüglichen Bestimmungen für diese Einschätzung hier hervorzuheben. Nach den Vorschriften des Gesetzes vom 21. Mai 1861[1]) gliederte sich das ganze Verfahren der Einschätzung zur Grundsteuer in folgende Abschnitte: Zuerst waren bestimmte Einschätzungsdistrikte zu bilden. Der Hauptsache nach lehnten sich dieselben an die bestehende Kreiseinteilung an. Innerhalb der einzelnen Kreise wurden besondere Einschätzungsdistrikte nur dann gebildet, wenn sehr krasse Unterschiede in den vorkommenden Bodenarten hervortraten, wenn z. B. Marsch und Geest, Höhenboden und Bruchboden oder ähnliches in einem landrätlichen Kreise auftraten.

Für jeden so gebildeten Distrikt wurde dann ein Klassifikationstarif, d. h. eine Abstufung der einzelnen in ihm vorkommenden Bodenarten, getrennt nach den hauptsächlichsten Kulturarten, Äcker, Wiesen, Weiden, Holzungen, Wasserstücke und Ödland aufgestellt. Die An-

[1]) Vgl. auch Anlagen zur Denkschrift über die Ausführung des Gesetzes vom 21. Mai 1861. Berlin 1865.

zahl der für jede Kulturart zu wählenden Bonitätsklassen war dabei nach oben hin mit der Zahl acht beschränkt, nach unten zu dagegen war sie nicht festgelegt.

Die Einschätzung aller in jedem Bezirke vorhandenen Grundstücke in diesen Klassifikationstarif war die eigentliche Arbeit der Einschätzungskommissionen.

In dritter Linie ist dann wichtig, daß in jedem einzelnen Bezirke für jede Bonitätsklasse aller Kulturarten bestimmte Reinerträge für den Morgen Landes ermittelt und festgesetzt wurden.

Nach den Bestimmungen des Gesetzes sollte dabei als Reinertrag der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrage verbleibende Überschuß gelten. Dabei sollte ein mittlerer Kulturzustand und eine mittlere gemeingewöhnliche Wirtschaftsweise vorausgesetzt werden. Weiter sollten es Reinerträge sein, die von den einzelnen Grundstücken unter den gemachten Annahmen im Durchschnitt erzielt werden konnten. Auf den wirtschaftlichen Zusammenhang derselben sollte — wie erwähnt — keine Rücksicht genommen werden.

In Wirklichkeit sind nun aber keine Reinertragsberechnungen mit Gegenüberstellung von Roherträgen und Wirtschaftskosten durchgeführt, sondern die Feststellung der Grundsteuerreinerträge ist vornehmlich durch Schätzung der sicher erzielbaren Kaufpreise der einzelnen Bodenqualitäten der Schätzungsdistrikte erfolgt. Als Unterlage für diese Kaufpreisschätzung haben in erster Linie die Kaufpreissammlungen gedient, welche der Staat selbst zu diesem Zwecke in den Jahren von 1844 bis 1854 vorgenommen hat, in zweiter Linie die Schätzungen, welche die Schätzungskommissionen vorgenommen haben. Wichen die letzteren in den einzelnen benachbarten Bezirken wesentlich voneinander ab, so wurde ein sinngemäßer Ausgleich herbeigeführt. Man hatte damals bereits die richtige Vorstellung davon, daß die gleichen Bodenqualitäten in gleichen wirtschaftlichen Lagen überall den gleichen Wert haben müssen, und daß sie mit abfallender Gunst der wirtschaftlichen Lage regelmäßig abfallen müssen. So ist es gekommen, daß die für die einzelnen Einschätzungsbezirke festgesetzten Werte und die nach diesen berechneten Reinerträge durchweg in einer den damaligen Wertrelationen entsprechenden Weise angesetzt sind. Auf diese richtige Abstufung der Werte kam es aber in erster Linie an.

Es blieben demzufolge vornehmlich solche Fehler fraglich, welche bei der Einreihung der einzelnen Grundstücke in die aufgestellten Bonitätsklassen vorgekommen sein können und vorgekommen sind. Man kann mit Sicherheit annehmen, daß diese Fehler nicht mehr als ein Fünftel des geschätzten Grundsteuerreinertrages ausmachen können, denen durch einen entsprechenden Abzug Rechnung getragen werden muß. Ein Abzug von 20 % repräsentiert schon mehr als eineinhalb Klassen der bei der Grundsteuereinschätzung zugrunde gelegten Bodenboni-

tierung (eineinhalb Klassen gleich 18,8 % des Grundsteuerreinertrages), die ja bekanntlich acht Klassen vorsah, allerdings Klassen mit je nach Gegend verschieden hohen Reinerträgen in ein und derselben Klasse. Es ist nicht anzunehmen, daß man sich im Durchschnitt aller zu einem Gute gehörigen Grundstücke um mehr als eineinhalb Klassen geirrt haben könnte. Wenn demnach ein Abzug in oben angegebener Höhe gemacht wird, so muß damit den Ansprüchen der Sicherheit auch bei vorsichtigsten Kreditinstituten Rechnung getragen sein.

Faktisch hat die Hauptritterschaftsdirektion sich mit diesen Vorschlägen über die zu machenden Abzüge bei der schließlichen Festsetzung des Regulativs noch nicht zufrieden gegeben, sondern die ermittelten Multiplikatoren im allgemeinen noch um 10 % und für die Altmark im besonderen noch um 20 % gekürzt, so daß schließlich die nachstehenden für die Beleihung zu benutzenden Multiplikatorentabellen zustande gekommen sind. Eine eventuelle spätere Erhöhung dieser Multiplikatoren — sobald eine solche auf Grund gesammelter Erfahrungen zulässig erscheinen sollte —, ist zugleich statutenmäßig vorgesehen worden.

Multiplikatoren für die Wertberechnung der landwirtschaftlich genutzten Fläche aus dem Grundsteuerreinertrag

für die Prignitz, Mittelmark und Uckermark mit Ausnahme des Oderbruchs.

Bei einem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrag für den ha	Bei einer Größe der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche von ha													
	bis 12	über 12–14	über 14—16	über 16–20	über 20—24	über 24–28	über 28—35	über 35—45	über 45—60	über 60—100	über 100—150	über 150—300	über 300—500	über 500
bis 1,5 Taler	63	61	59	58	56,5	55,5	54	52,5	51	49,5	48	47	46	44,5
über 1,5—2 „	59	57,5	55,5	54,5	53	52	50,5	49	47,5	46,5	45	44	43	42
„ 2–3 „	55,5	54	52	51	50	49	47,5	46	44,5	43,5	42,5	41,5	40,5	39,5
„ 3—4 „	52	50,5	49	48	47	46	44,5	43	41,5	40,5	39,5	38,5	37,5	36,5
„ 4—5 „	48,5	47	46	45	44	43	41,5	40	39	38	36,5	35,5	34,5	34
„ 5–6 „	45,5	44,5	43,5	42	41	40	39	38	36,5	35,5	34,5	34	33	32
„ 6—7 „	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32,5	31,5	30,5
„ 7—8 „	41	40	39	38	37,5	36,5	36	34,5	33,5	32,5	31,5	30,5	29,5	28,5
„ 8–9 „	39,5	38,5	38	37	36,5	35,5	34,5	33,5	32	31	30	29	28	27
„ 9—10 „	38	37	36,5	35,5	35	34	33,5	32,5	31,5	30,5	29,5	28,5	27,5	26,5
„ 10—11 „	37	36	35	34,5	34	33	32	31	30	29	28	27,5	26,5	25,5
„ 11—12 „	36	35	34	33,5	33	32	31	30	29	28	27,5	26	25,5	24,5
„ 12–13 „	35	34	33	32,5	32	31	30	29	28	27,5	27	25,5	25	24
„ 13—14 „	34	33	32,5	31,5	31	30	29	28	27,5	27	26	25	24,5	23,5
„ 14—15 „	33	32	31,5	30,5	30	29	28	27,5	26,5	26	25	24,5	23,5	23
„ 15—16 „	32	31	30,5	29,5	29	28	27,5	26,5	25,5	25	24,5	24	23	22,5
„ 16—17 „	31	30	29,5	28,5	28	27,5	27	26	25	24,5	24	23,5	23	22,5
„ 17—18 „	30	29	28,5	28	27,5	27	26	25	24,5	24	23,5	23	22,5	22
„ 18—19 „	29	28	27,5	27	26,5	26	25	24,5	23,5	23	22,5	22,5	22	21,5
„ 19—20 „	28	27,5	27	26	25,5	25	24,5	24	23	22,5	22	22	21,5	21,5
„ 20—22 „	27	26,5	26	25	24,5	24	23,5	23	22,5	22	22	21,5	21	21
„ 22 „	26,5	25,5	25	24	23,5	23	23	22,5	22	22	21,5	21,5	21	21

Multiplikatoren für die Wertberechnung der landwirtschaftlich genutzten Fläche aus dem Grundsteuerreinertrag

für das Oderbruch.

Bei einem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrag für den ha	Bei einer Größe der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche von ha													
	bis 12	über 12—14	über 14—16	über 16—20	über 20 - 24	über 24—28	über 28—35	über 35—45	über 45—60	über 60—100	über 100—150	über 150—3 0	über 300—500	über 500
bis 1,5 Taler	56,5	54,5	53	51,5	50	49	48	47,5	47	46,5	46	45	44	43
über 1,5—2 „	53	51,5	50	48,5	47	46	45,5	44,5	44	43,5	43	42	41	40
„ 2—3 „	49,5	48	46,5	45,5	44,5	43,5	43	42	41,5	41	40	39	38	37
„ 3—4 „	46	44,5	43,5	42,5	41,5	40,5	39,5	39	38,5	38	37	36,5	35,5	34,5
„ 4—5 „	42,5	41,5	40,5	39,5	38,5	38	37	36	35,5	35	34,5	34	33	32
„ 5—6 „	39,5	38,5	38	37,5	36,5	35,5	35	34	33,5	33	32,5	32	31	30
„ 6—7 „	38	37	36,5	35,5	34,5	34	33,5	32,5	32	31,5	31	30,5	29,5	28,5
„ 7—8 „	37	35,5	34,5	34	33,5	32,5	32	31	30,5	30	29,5	29	28	27,5
„ 8—9 „	35,5	34	33,5	32,5	32	31	30,5	30	29,5	29	28,5	28	27	26
„ 9—10 „	34	33	32	31	30,5	30	29,5	28,5	28	27,5	27	26,5	26	25
„ 10—11 „	33	32	31	30	29,5	29	28	27,5	27	26,5	26	25,5	25	24,5
„ 11—12 „	32	31	30	29,5	28,5	28	27,5	26,5	26	25,5	25	24,5	24	23,5
„ 12—13 „	31	30	29	28,5	28	27,5	26,5	26	25,5	25	24,5	24	23,5	22,5
„ 13—14 „	30	29	28	27,5	27	26,5	26	25,5	25	24,5	24	23	22,5	22
„ 14—15 „	29	28	27,5	27	26,5	26	25	24,5	24	23,5	23	22,5	22	21,5
„ 15—16 „	28	27	26,5	26	25,5	25	24,5	23,5	23	22,5	22,5	22	21,5	21
„ 16—17 „	27	26,5	26	25,5	25	24,5	23,5	23	22,5	22	22	21,5	21	20,5
„ 17—18 „	26,5	26	25	24,5	24	23,5	23	22,5	22	21,5	21,5	21	20,5	20
„ 18—19 „	26	25	24,5	23,5	23	22,5	22	21,5	21,5	21	21	20,5	20	20
„ 19—20 „	25	24,5	23,5	22,5	22	22	21,5	21	20,5	20,5	20	20	19,5	19,5
„ 20—22 „	24	23	22,5	22	21,5	21	21	20,5	20,5	20	20	19,5	19	19
„ 22 „	23	22	21,5	21	21	20,5	20,5	20	20	19,5	19,5	19	19	18,5

Die Multiplikatoren, welche für die Altmark mit Ausnahme der sogenannten Wische und für die Neumark mit Ausnahme des Oderbruches in Anwendung kommen, weichen von denen für die Prignitz, Mittelmark usw. nur wenig ab. Die in der Wische anzuwendenden sind wieder denen des Oderbruches ziemlich gleich, so daß ihre Wiedergabe hier unterbleiben kann. Derjenige Kreditverbundene aber, welcher sich für die bestehenden, geringen Differenzen interessiert, sei auf das neue Regulativ für die Grundsteuerreinertragstaxen der landwirtschaftlichen Kreditinstitute der Provinz Brandenburg verwiesen. Daß aber der Wische und dem Oderbruch niedrigere Multiplikatoren zugewiesen werden mußten, hat seinen Grund in den seit der Grundsteuereinschätzung eingetretenen Veränderungen der Wasserstandsverhältnisse der Elbe und Oder. Diese haben den Wert einzelner Güter der betreffenden Gegenden vermindert. Da diese Güter aber bei einer Grundsteuerreinertragstaxe, d. h. ohne Bodenuntersuchung, nicht herausgefunden werden können, oder sich doch das Ausmaß dieser Wertverminderung bei ihr nicht feststellen läßt, so blieb nichts übrig, als hier die Beleihungen nach dem Grundsteuerreinertrage ganz allgemein herabzusetzen und die Kreditsuchenden im übrigen auf die soge-

nannte Bonitierungstaxe mit eingehender Bodenuntersuchung zu verweisen.

Eine besondere Stellung nehmen dann die Güter mit umfangreicheren Waldländereien ein. Bei den Vergleichen der zunächst vorläufig aufgestellten Taxprinzipien mit den tatsächlichen Verhältnissen des Lebens hatte sich nämlich herausgestellt, daß eine größere Zahl von Gütern mit umfangreicheren Waldländereien in der Taxe zu hoch kommt, wenn man auch für die Grundsteuerreinerträge des Waldes dieselben Multiplikatoren wie für Acker, Wiesen und Weiden in Anwendung brachte[1]). Daraus ergab sich die Notwendigkeit, die Waldmultiplikatoren so lange und so weit zu kürzen, daß das Ergebnis der Taxen in keinem einzigen Falle zu hoch ausfiel, dies auch dann nicht, wenn die Holzbestände überhaupt nicht in Rechnung gezogen werden. Es ist diese Kürzung auf rein empirischem Wege, und zwar mit Unterstützung der Forstabteilung der Landwirtschaftskammer der Provinz Brandenburg, durchgeführt, und dabei haben sich folgende Multiplikatoren ergeben:

Multiplikatoren zur Auffindung des Beleihungswertes von Holzungen, Wasserstücken und Ödland aus dem Grundsteuerreinertrage:

Bei einem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrage der Holzungen, Wasserstücke und Ödländereien pro Hektar von:			
bis	0,3	Taler	45
über	0,3—0,6	„	38
„	0,6—1,0	„	32
„	1,0—1,5	„	27
„	1,5—2,3	„	23
„	2,3—3,0	„	20
„	3,0—4,0	„	13
„	4,0—6,0	„	16
„	6,0—8,0	„	14
„	8,0—11,0	„	12
„	11,0—15	„	10
„	15	„	8

Die Holzbestände der Waldungen durften aber nicht mit bewertet werden, weil die in Rede stehenden Kreditinstitute eine Forstaufsicht auf den beliehenen Gütern nicht ausüben, der Wald also devastiert werden kann, ohne daß das in Frage kommende Kreditinstitut etwas davon gewahr wird.

Die Haupt-Ritterschafts-Direktion hat es bei den Verhandlungen über die Einführung der neuen Grundsteuerreinertragstaxe weiter für nötig befunden, noch eine weitere Gewähr für die Sicherheit der

---

[1]) Die Ursache hierfür ist vornehmlich die Tatsache, daß die Waldwirtschaft einer Intensitätssteigerung viel weniger zugänglich ist als die Landwirtschaft.

Darlehen darin zu suchen, daß der mit Hilfe der Multiplikatorentabelle ermittelte Bodenwert der Taxobjekte ohne jede Besichtigung der betreffenden Güter stets nur mit 80 % beliehen wird, und daß auch bei Taxen mit Besichtigung die volle Beleihung der genannten Bodenwerte nur dann erfolgen soll, wenn der Nachweis erbracht ist, daß auf dem betreffenden Gute normale Inventarbestände vorhanden sind. Letzteres betrifft sowohl die Gebäude als auch das bewegliche Inventar und den Kulturzustand des Gutes.

Es wird also z. B. gefordert, daß neben einem bestimmten Bodenwert auch ein bestimmtes Minimum an Gebäuden vorhanden ist, anderenfalls wird der Bodenwert nicht voll beliehen. Demzufolge mußten normale Verhältniszahlen für die Bodenwerte einerseits und für die Gebäudewerte andererseits gewonnen werden. Weiter mußten solche normalen Verhältniszahlen auch für die im herrschaftlichen Wohnhause einerseits und in den Wirtschaftsgebäuden andererseits steckenden Werte gewonnen werden, weil sonst Gefahr vorlag, daß ein unzweckmäßiges Hervortreten des Wohnhauses neben geringen Wirtschaftsgebäuden zu einem den wirtschaftlichen Verhältnissen nicht entsprechenden Bilde führen konnte. Als Unterlagen für die Gewinnung der letztgenannten Verhältniszahlen haben die Feuerkassenwerte der Gebäude einer großen Anzahl von Gütern gedient.

Die Feuerversicherungstaxen stellen im allgemeinen zuverlässige fachmännische Wertschätzungen der Gebäude vor, die zugleich leicht zu beschaffen sind. Mir stand zudem eine große Zahl solcher Taxen in den Taxakten der Haupt-Ritterschafts-Direktion zur Verfügung. Auf Grund derselben hat sich zunächst ergeben, daß das herrschaftliche Wohnhaus vom Gesamtgebäudewert in der Provinz Brandenburg durchschnittlich ausmacht:

35 % bei Betrieben unter 50 ha Größe,
30 % „ „ von 50—100 ha Größe,
25 % „ „ über 100 ha Größe.

Das Wertverhältnis zwischen den gesamten Gebäuden und dem nackten Grund und Boden läßt sich, wie sich aus unseren früheren Erörterungen ergibt, aus den Schätzungsmerkmalen für die Ergänzungssteuer ableiten.

Für ein abnormales Verhältnis zwischen dem Gebäudewerte einerseits und dem Bodenwerte andererseits, wie zwischen den einzelnen Teilen des Gebäudekapitals müssen Abzüge am Gebäudekapital in einer Höhe vorgesehen werden, daß für die Beleihung allein normale Verhältnisse in Betracht kommen.

Die Untersuchung des ganzen Gebäudekapitals auf die Angemessenheit seines Umfanges im Verhältnis zum Boden und auf das Verhältnis

seiner einzelnen Teile erfolgt teils auf Grund der Feuerversicherungspolicen durch das Kreditinstitut selbst, teils wird sie bei den Taxen mit Besichtigung durch einen hiermit beauftragten Taxkommissar vorgenommen.

Nach den Bestimmungen des Regulativs der neuen Grundsteuerreinertragstaxe beider brandenburgischen landschaftlichen Kreditinstitute liegt dem Taxkommissar auch ob, zu prüfen, ob die sonstigen Inventarbestände der Taxobjekte in einem für die Ertragsgewinnung zweckmäßigen Umfang und in zweckmäßiger Auswahl vorhanden sind, so insbesondere das lebende und tote Inventar und der Kulturzustand des Bodens.

Ich will nicht unterlassen, dabei hervorzuheben, daß die letztgenannten Bestimmungen über die Kontrolle der leicht beweglichen und leicht vergänglichen Inventarbestände der Taxobjekte gegen meinen Wunsch in die in Rede stehenden Taxbestimmungen aufgenommen sind.

Weder das bewegliche Inventar noch der Kulturzustand eines Gutes bildet nach meiner Überzeugung ein Unterpfand für langbefristeten Hypothekarkredit und beide lassen sich auch nach erfolgter Beleihung nicht kontrollieren. Beide dürfen also landschaftlich nicht beliehen werden und sind auch faktisch bei Aufstellung der Prinzipien der in Rede stehenden Grundsteuerreinertragstaxe für die Bemessung der Kreditwürdigkeit nicht mitgerechnet. Ist das aber richtig, dann dürfen für ihr eventuelles Fehlen oder für etwaige Mängel an diesen Beständen auch keine Abzüge bei der Zumessung des Darlehns gemacht werden. Meiner Überzeugung nach müßte man bei der Bemessung des Pfandbriefdarlehns die Kreditwürdigkeit gerade dort voll erschöpfen, wo es an beweglichem Inventar und an Kultur im Boden mangelt, denn hier wirkt der Kredit am heilsamsten, weil er den Charakter eines Meliorationskredites im weitesten Sinne des Wortes hat.

Die Haupt-Ritterschafts-Direktion glaubte aber diesem Gesichtspunkte nicht nachgeben zu dürfen, sondern den einer weitgehenden Sicherheit des Kreditinstitutes auch hier in den Vordergrund schieben zu müssen. Es unterliegt ja auch keinem Zweifel, daß bei devastierten Gütern die Gefahr, daß sie unter den Hammer kommen oder in Zwangsverwaltung genommen werden müssen, eine größere ist, als bei Gütern, die normale Inventarbestände aufweisen; bei richtiger Ermessung des Sicherheitswertes allerdings, ohne daß dabei eine besondere Gefahr von Ausfällen existierte. Der Interessenstandpunkt des Landwirtes geht jedenfalls dahin, daß devastierten Gütern der billige Landschaftskredit doppelt nottut und namentlich dort, wo ein

solches Gut in andere Hände oder unter eine andere und zweckmäßige Oberleitung gelangt ist, macht sich eine Kreditanstalt verdient, wenn sie so hoch beleiht, wie es die Sicherheit des Darlehns gestattet. Wie dem aber auch sein möge, nach Kontrolle aller genannten Wertverhältnisse kann man sich der Frage der Gebäudebeleihung näher zuwenden.

Bislang erfolgte eine solche bei der Grundsteuerreinertragstaxe nur in sehr beschränktem Maße, nämlich nur nach dem sogenannten Gebäudesteuernutzungswert der Gebäudesteuerveranlagung. Da man bei letzterer aber lediglich den Wohngebäuden einen Gebäudesteuernutzungswert beigemessen hat, so wurden bislang die ganzen Wirtschaftsgebäude von der Beleihung ausgeschlossen. Dieser Mangel muß aber um so fühlbarer werden, je größer der Anteil der Wirtschaftsgebäude am vollen Gutswert ist. Faktisch ist dieser Anteil aber — wie gezeigt — um so größer, je geringwertiger der Boden ist und je kleiner die Betriebe sind. Gerade der Kleinbetrieb kommt also bei den alten Taxen besonders schlecht weg. Als Unterlage für die allseitige Heranziehung der Gebäude zur Beleihung benutzt man — wie gesagt — vornehmlich die Feuerversicherungstaxen. Bei dieser Benutzung muß allerdings volle Gewähr dafür geschaffen werden, daß die auf sie gestützten Gebäudetaxen in keinem Falle zu hoch ausfallen. Diese Gewähr hat die Haupt-Ritterschafts-Direktion in Berlin nur dann als ausreichend angesehen, wenn die Gebäude bei der Landfeuersozietät versichert sind. Tatsache ist, daß diese bei ihren Taxen besonders vorsichtig zu Werke geht und relativ häufig eine Revision der Gebäude auf den Gütern vornimmt.

Bei Privatversicherungen werden die einmal festgesetzten Versicherungssummen der Gebäude in den Policen bisweilen Jahrzehnte hindurch unverändert fortgeführt, während das Gebäudekapital in Wirklichkeit infolge Abnutzung und ungenügender Reparaturen Einbußen am Wert erlitten hat. Dies Bedenken wird wesentlich gemildert, wenn — wie das bei der Brandenburgischen Landfeuersozietät der Fall ist — regelmäßig Revisionen stattfinden. Immer wird es sich jedoch nur darum handeln können, von den Feuerversicherungstaxen resp. von den in obigem Sinne revidierten Feuerversicherungstaxen einen bestimmten Prozentsatz zu beleihen, und zwar einen Prozentsatz, der für Taxen ohne Besichtigung so niedrig gewählt sein muß, daß in jedem Einzelfall der zu beleihende Gebäudewert gesichert ist. Bei Taxen mit Besichtigung müssen dagegen Bauart und baulicher Zustand der Gebäude kontrolliert werden. Ist der Befund derselben zufriedenstellend, so berechtigt das zu einer höheren Beleihung.

Wie hoch nun in beiden Fällen die nach den Taxen der Land-

feuersozietäten bestimmten Gebäudewerte zur Beleihung zuzulassen sind, kann natürlich nur aus den Erfahrungen über die Bauart und den allgemeinen Bauzustand der Gebäude eines Taxbezirkes entschieden werden. Für Brandenburg ist dabei entschieden worden, daß man auch bei Taxen ohne Besichtigung mindestens 25 % des revidierten Feuerversicherungstaxwertes ohne weiteres als Darlehn gewähren kann, und daß man für Taxen mit Besichtigung statutarisch festlegen darf, daß je nach den Ergebnissen der Gebäudebesichtigung durch den Taxkommissar bis zu 50 % des revidierten und eventuell gekürzten Feuerkassenwertes landschaftlich kreditiert werden können[1]). Ist eine Revision des Wertsverhältnisses der Wohn- und Wirtschaftsgebäude nicht möglich, weil beide ein bauliches Ganzes bilden und demzufolge in den Versicherungspolicen ihr Wert nicht getrennt aufgeführt ist, so sind nach den brandenburgischen landschaftlichen Taxregulativen bei einer Taxe ohne Besichtigung nur 20 % und bei einer Taxe mit Besichtigung höchstenfalls 40 % des Feuerkassenwertes zu gewähren. Handelt es sich um Gebäude, die nicht bei der Landfeuersozietät versichert sind, so wird bei den in Rede stehenden Kreditinstituten der Provinz Brandenburg, gerade so wie früher, auch nach den neuen Regulativen nur der sechs- bis siebenfache (2/3 des zehnfachen) Gebäudesteuernutzungswertes des Wohnhauses beliehen, und zwar so lange, bis der Übertritt zur Landesfeuersozietät erfolgt ist.

Unerläßlich ist es, daß sowohl bei Grundsteuertaxen mit, als auch solchen ohne Besichtigung die auf einem Gute haftenden Lasten und Abgaben berücksichtigt werden, da sie unter Umständen den größten Teil des Gutswertes absorbieren können. Es kommen hier jedoch nur solche Lasten und Abgaben in Betracht, die die verschiedenen Güter sehr ungleichmäßig treffen, also nicht auch Staats- und Kommunalsteuern. Ihr Abzug würde nichts weiter als eine mehr oder weniger gleichmäßige Herabsetzung der ohnehin schon sehr niedrig angenommenen Beleihungsgrenze bedeuten.

Zu berücksichtigen sind bei der Kürzung der Kredite vornehmlich:

1. Die zur Erfüllung von Deichpflichten erforderlichen Beiträge und Leistungen,
2. die Beiträge an öffentliche Meliorationsgenossenschaften,
3. Rentenbank- und Domänenamortisationsrenten und
4. die sonstigen aus dem Grundbuchblatt sich ergebenden privaten Abgaben und Lasten.

---

[1]) Faktisch sind diese Sätze außerordentlich niedrig gewählt, wie man ohne weiteres aus der Beleihung ländlicher Gebäude durch Sparkassen und ähnliche Institute ersehen kann.

Diese und ähnliche Lasten und Abgaben sind mit dem fünfundzwanzigfachen Betrag vom ermittelten Sicherheitswert abzuziehen; Naturallasten werden dabei nach den veröffentlichten vierzehnjährigen Durchschnittspreisen des nächsten größeren Marktortes zu Gelde berechnet.

Schließlich ist noch über die Zuschläge bei der Taxe mit Besichtigung der Güter folgendes auszuführen:

Der Einfluß der Bodenqualität und der Betriebsgröße auf die Wertverschiebungen des Grund und Bodens im Verhältnis zu seinem Grundsteuerreinertrag hat durch die Gewinnung variabler Grundsteuerreinertragsmultiplikatoren einen zahlenmäßigen Ausdruck gefunden. Es erübrigt nun noch, auch die veränderte Bedeutung des Wiesenverhältnisses sowie die Wertverschiebungen des Grund und Bodens infolge Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse und eventuell auch zufolge von Meliorationen bei den Taxbestimmungen zu berücksichtigen und zu dem Zwecke zahlenmäßig auszudrücken.

Um über die Art und Weise, wie dies zu geschehen hat, Klarheit zu schaffen, muß nochmals darauf hingewiesen werden, daß der als Ausgangspunkt des Taxverfahrens angenommene Guts- und Sicherheitswert sehr niedrig gehalten ist. Die auf Grund dieser Werte ermittelten Multiplikatoren für Auffindung des Gutswertes aus dem Grundsteuerreinertrage sind demnach ebenfalls sehr niedrige. Es ist bei deren Festsetzung von einem denkbar ungünstigen Verhältnisse der Kulturarten zueinander ausgegangen. Werden daher günstigere Verhältnisse durch die Taxunterlagen einwandfrei nachgewiesen, so müssen Zuschläge zur Sicherheitstaxe zulässig und zweckmäßig sein.

Bezüglich des Wiesenverhältnisses muß dabei betont werden, daß hier als solches nicht eine Relation von Flächenausdehnungen, sondern von Gesamtgrundsteuerreinerträgen der Kulturarten zu verstehen ist. Setzt man nämlich diese zueinander in Beziehung, so erreicht man damit, daß auch die Bodenqualitäten der einzelnen Kulturarten angemessen zum Ausdruck gebracht werden, ohne dabei auf unzuverlässige Angaben der Kreditnachsucher angewiesen zu sein. Weiter ist das Wiesenverhältnis so zu verstehen, daß den Gesamtgrundsteuerreinerträgen des Ackerlandes „plus dem der Weiden“ die Gesamtgrundsteuerreinerträge der Wiesen gegenüberstehen. Maßgebend für diese Behandlung ist die Tatsache gewesen, daß im Bezirk der Kur- und Neumark der Umfang der Weiden [1]) — absolute Weiden bilden eine Ausnahme — sich vornehmlich nach dem Wiesenverhältnis reguliert. Bei einem Gut mit wenig Wiesen sucht man, soweit die Boden-

[1]) Das Weideland ist in der Ebene stets nur fakultativ. Seit der Grundsteuerreinertragseinschätzung ist daher auch im Bezirk der Kur- und Neumark die Weide größtenteils in Ackerland verwandelt worden.

verhältnisse dies gestatten, diesen Mangel durch Anlage von Feldweiden auszugleichen, während man andererseits bei einem Gute mit reichlichem Wiesenlande etwa vorhandene Weiden nach Möglichkeit als Acker zu nutzen sucht. Aus diesen Gründen ist die Weide bei Feststellung des Wiesenverhältnisse als Ackerland anzusetzen. Wie hoch im einzelnen die Zuschläge für Wiesenverhältnis bei verschiedenen Bodenqualitäten und Betriebsgrößen angenommen sind, ist aus untenstehender Tabelle ersichtlich. Für die richtige Beurteilung der Höhe dieser Zuschläge wird noch darauf aufmerksam gemacht, daß die Zuschläge in Prozenten des Wertes des nackten Grund und Bodens von Acker, Wiese und Weide [1]) ausgedrückt sind, daß sie also in Prozenten des Gutswertes noch bedeutend niedriger ausfallen würden [2]).

Die Abstufung der Sätze ist den früher entwickelten Prinzipien gemäß vorgenommen und ihre Höhe so gewählt, daß auch der höchste Zuschlag die Wertunterschiede zwischen Böden verschiedener Grundsteuerreinertragsklassen nicht verwischt. Für ein Gut höherer Grundsteuerreinertragsklasse ergibt sich also stets ein höherer Sicherheitswert als für ein Gut der nächstniedrigeren Grundsteuerreinertragsklasse, auch dann, wenn dieses den höchstmöglichen Zuschlag für günstiges Wiesenverhältnis erhalten hat.

Zuschläge für günstiges Wiesenverhältnis in Prozenten des Beleihungswertes der landwirtschaftlich genutzten Fläche [3]).

Bei einem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrag der landwirtschaftlich genutzten Fläche pro ha von	Wenn von dem Grundsteuerreinertrag der landwirtschaftlich genutzten Fläche der auf die Wiesen entfallende Anteil ausmacht	Bei einem Umfang der landwirtschaftlich genutzten Fläche von ha			
		bis 20	über 20—50	über 50—150	über 150
bis 2 Taler	von 12—15 %	5	6	6	6
	über 15—20 %	8	9	9	9
	„ 20—25 %	11	11	12	12
	„ 25—45 %	13	13	14	15
über 2—5 Taler	von 10—15 %	—	4	4	4
	über 15—20 %	6	7	7	7
	„ 20—30 %	8	8	9	10
über 5—7 Taler	von 10—15 %	—	—	—	4
	über 15—25 %	4	4	5	5

[1]) Waldungen, Ödland usw. scheiden hier selbstverständlich aus, weil das Wiesenverhältnis auf ihren Bodenwert keinen nennenswerten Einfluß ausübt.

[2]) Letzteres gilt auch von den später festzusetzenden Zuschlägen für günstige wirtschaftliche Verhältnisse.

[3]) Maßgebend für die Flächenausdehnung der Kulturarten ist der Katasterauszug, da der Taxkommissar sich auf Vermessungsarbeiten nicht einlassen kann.

Betreffs der Zuschläge für günstige wirtschaftliche Verhältnisse ist folgendes zu erwähnen:

Die wirtschaftlichen Verhältnisse eines Gutes umfassen sowohl die Gutslage, d. i. die Gesamtheit der gegebenen Bezugs- und Absatzverhältnisse, als auch die Grundstückslage, die Lage der Grundstücke zueinander und zum Wirtschaftshofe.

Absatz und Bezug sind bedingt einmal durch die räumliche Entfernung der Güter von Absatz- und Bezugsmärkten und zum andern durch Art und Zustand der das Gut mit dem Markt verbindenden Verkehrsmittel. Unter heutigen Verhältnissen und für räumlich beschränkte Distrikte, wie das für den Bereich der Kur- und Neumärkischen Haupt-Ritterschafts-Direktion zutrifft, ist im allgemeinen die räumliche Entfernung der Güter von den Verkehrsmitteln von größerer Bedeutung für die Ertragsmöglichkeiten als die räumliche Entfernung vom Markte. Wesentlich beeinflußt wird dann ferner der Absatz der Landgüter durch die Art der von ihnen erzeugten Produkte. — Fabrikate oder Halbfabrikate z. B. vertragen eine Versendung auf größere Entfernungen als Rohstoffe, Spiritus ist transportabler als Kartoffeln, Zucker transportabler als Rüben.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen werden die Zuschläge für günstige wirtschaftliche Lage der Landgüter zweckmäßig einmal nach der Lage der Güter zu den Verkehrsmitteln, wie der Chaussee, der Eisenbahn usw. bemessen, und zweitens nach der Möglichkeit, durch gewerbliche Verarbeitung den erzeugten Rohstoffen eine größere Transportfähigkeit zu verleihen, also für unsere Verhältnisse hauptsächlich nach Lage der Güter zu Zuckerfabriken und dem Vorhandensein und Zustand von Brennereien. Eine Abhängigmachung der Zuschläge für günstige wirtschaftliche Verhältnisse vom Vorhandensein und Zustand technischer Nebengewerbe der Landgüter ist auch noch um deswillen empfehlenswert, weil diese Gewerbe nicht nur den Absatz günstig beeinflussen, sondern auch auf den Intensitätsgrad und den ganzen Kulturzustand der Güter günstig einwirken, und in ihnen sicher angelegte Kapitalien festgelegt sind, die beim Gebäudekapital nur eine sehr unvollkommene Berücksichtigung gefunden haben. Endlich dokumentiert sich die Gunst oder Ungunst der wirtschaftlichen Lage der Güter sehr treffend durch die Unterschiede zwischen den Lokohofpreisen der verschiedenen landwirtschaftlichen Produkte oder Bedarfsartikel. Vornehmlich kommen hier die Preisunterschiede solcher Stoffe in Betracht, die eine geringe Transportfähigkeit besitzen, und von diesen gibt vor allem der Lokohofpreis der Milch einen vorzüglichen Anhalt. Die Milch verträgt weiten — oder richtiger — lange währenden Transport nicht, und ihre Beförderung, namentlich per Achse, verursacht verhältnismäßig hohe Kosten. In ihrem loco

Wirtschaftshofe berechneten Preise oder in der Höhe der dort erzielbaren durchschnittlichen Verwertung muß sich also die Lage der Güter zu den Verkehrswegen, zur Chaussee und Eisenbahn, und in zweiter Linie auch die direkte Lage der Güter zum Absatzmarkt besonders gut widerspiegeln. Für eine bestimmte engbemessene direkt an die Märkte anstoßende Zone wird diese Gutslage allerdings noch besser nach den Bezugsmöglichkeiten und Bezugspreisen für natürlichen Dünger beurteilt. Der Bezug von natürlichem Dünger wird bei zunehmender Entfernung vom Ankaufsorte sehr schnell unrentabel und ist in größerem Umfange und allgemein stets nur dort möglich, wo eine Stadt oder wo größere gewerbliche Anlagen sich in der Nähe befinden, die dann zugleich ein gutes Absatzgebiet für viele und besonders für schlecht transportable landwirtschaftliche Produkte abgeben. Die Zone für günstigsten Absatz der landwirtschaftlichen Produkte reicht sogar immer weiter, als die Bezugszone für natürlichen Dünger. Wenn daher in einem Bezirke „allgemein und dauernd“ natürlicher Dünger zugekauft wird, so ist mit Recht ohne weiteres anzunehmen, daß die Bezugs- und Absatzlage eine sehr günstige ist.

Bei Erteilung eines Zuschlages für günstige wirtschaftliche Verhältnisse ist nun bei der Grundsteuerreinertragstaxe in Brandenburg praktisch so verfahren, daß vom Taxkommissar bei der Besichtigung des Gutes eine schematische Gutsbeschreibung aufgenommen wird, die es dem Kreditinstitut ermöglicht, sich ein genügend sicheres Bild von den wirtschaftlichen Verhältnissen des betreffenden Gutes zu machen. In dem bereits erwähnten, durch den Taxkommissar auszufüllenden Fragebogen sind also diesbezügliche scharf präzisierte Fragen zu stellen. Ein solcher Fragebogen muß also Fragen enthalten über interne Gutsverhältnisse, wie Lage der Grundstücke zum Wirtschaftshofe, Zufuhrwege, sowie über alles das, was als besonders geeignet erscheint, die wirtschaftliche Lage eines Gutes zu charakterisieren. Der Taxkommissar hat sich gutachtlich auch darüber zu äußern, bis zu welcher Höhe — natürlich innerhalb der hierfür festgesetzten Höchstgrenze (siehe unten) — mit Rücksicht auf all diese Dinge nach seiner Überzeugung ein Zuschlag erteilt werden kann, ohne die Sicherheit der Beleihung zu gefährden. Der Zuschlag selbst wird aber vom Kreditinstitut festgesetzt. Für die landschaftlichen Kreditinstitute der Provinz Brandenburg sind diesbezüglich aber folgende Bestimmungen erlassen:

A. Ein Zuschlag von 5 % des ermittelten Wertanteils für den nackten Grund und Boden soll ohne weiteres berechtigt sein, wenn innerhalb des Guts- oder Gemeindebezirks sich die Verladestelle einer öffentlichen Eisenbahn befindet.

B. Ein Zuschlag von 10 % des ermittelten Wertanteils für den nackten Grund und Boden soll berechtigt sein, wenn die eine oder die andere der nachfolgenden Bedingungen erfüllt ist, nämlich wenn entweder

I. der erzielte Lokohofpreis der Milch bei Frischmilchverkauf die drei letzten Jahre hindurch nachweislich mindestens 11 Pf. pro Liter betragen hat, oder

II. nachweislich bereits 5 Jahre lang mindestens 10 % der Ackerfläche mit Zuckerrüben bebaut worden sind, oder

III. das nach dem zehnjährigen Durchschnitt vom Staate berechnete Brennrecht sich mindestens auf 80 l für den Hektar der „Acker“ fläche beläuft, oder

IV. der erzielte Lokohofpreis der Milch bei Frischmilchverkauf die drei letzten Jahre hindurch nachweislich mindestens 10,5 Pf. pro Liter betragen hat und dazu der Wirtschaftshof nicht weiter als 5 km von der Verladestelle einer öffentlichen Eisenbahn oder eines öffentlichen schiffbaren Wasserlaufes entfernt liegt und in jedem Falle durch einen Steindamm oder eine Chaussee mit der Verladestelle verbunden ist, oder

V. der Wirtschaftshof nicht weiter als 2 km von der Verladestelle einer Hauptbahn enfernt liegt und durch einen Steindamm oder eine Chaussee mit dieser Verladestelle verbunden ist.

Die Bestimmungen, betreffend die Gewährung von Zuschlägen bei einer gewissen Höhe der Milchpreise finden auch bei Wirtschaften, die selbst keinen Frischmilchverkauf haben, Anwendung, wenn die Lokohofpreise im Orte oder bei Wirtschaften in unmittelbarer Nähe die geforderte Höhe erreichen [1]).

In Erwägung ist schließlich zu ziehen, ob etwa für die nach der Grundsteuerreinertragseinschätzung durchgeführten Meliorationen Zuschläge zu den Taxen zu machen sind oder nicht. Dafür spricht, daß tatsächlich gerade diejenigen Güter, welche durchgreifende Verbesserungen durch Entwässerungen erfahren haben, nach Maßgabe der vorstehend entwickelten Taxprinzipien einen genügenden Kredit nicht eingeräumt erhalten. Dies liegt nicht nur daran, daß die Bodenwerte bei ihnen zu gering angesetzt, sondern auch daran, daß infolge dieses Fehlers nun auch die Gebäudewerte zu niedrig beliehen werden, also von dem faktisch vorhandenen und wirtschaftlich zweckmäßigen Ge-

---

[1]) Nicht der Milchpreis an sich entscheidet also über die Gewährung oder Nichtgewährung des Zuschlages, sondern allein der Nachweis, daß die Lage des Taxobjektes so günstig ist, daß sie einen regelmäßigen lukrativen Milchabsatz gestattet. Der Milchpreis ist nur Kriterium dieser Lage.

bäudekapital satzungsgemäß erhebliche Abstriche gemacht werden müssen. Man kann diesem Übelstande bei der Grundsteuerreinertragstaxe aber, wie früher erörtert, deshalb schwer aus dem Wege gehen, weil der Begriff der Melioration ein zu dehnbarer ist, ferner weil der dauernde Nutzen tatsächlich durchgeführter Meliorationsanlagen nur schwer kontrolliert werden und schließlich weil auch der Bestand dieser Meliorationsanlagen selber gefährdet sein kann. Das trifft selbst für eine Grundsteuerreinertragstaxe mit Besichtigung noch zu, weil letztere sich nicht auf eine eingehende Bodenuntersuchung erstrecken kann, sondern vornehmlich dazu dient, den unten folgenden Fragebogen durch den Taxkommissar ausfüllen zu lassen. Wie aus diesem Fragebogen ersichtlich, erstreckt sich die Aufgabe des Taxkommissars überhaupt kaum auf Angaben über den Grund und Boden, geschweige denn, daß eingehende Angaben über die Zweckmäßigkeit durchgeführter Meliorationen darin gefordert werden dürften. Solche Angaben müssen vollkommeneren Taxverfahren vorbehalten bleiben. Etwas allseitig Vollkommenes läßt sich eben mit einer Grundsteuerreinertragstaxe nicht erreichen. Viele Güter müssen also, sofern ihre Besitzer das volle Maß des überhaupt sachlich zu begründenden Pfandbriefkredits beanspruchen, auf vollkommenere Taxverfahren verwiesen werden. Es kann aber andererseits keinem Zweifel unterliegen, daß es als ein eminenter landwirtschaftlicher und volkswirtschaftlicher Vorteil anzusehen ist, wenn bei der großen Mehrzahl der Landgüter die Kreditwürdigkeit durch die Grundsteuerreinertragstaxe annähernd voll erfaßt werden kann. Das trifft, wie erwähnt, besonders für den Kleinbetrieb zu, dem auf diese Weise der unkündbare und billige landwirtschaftliche Pfandbriefkredit überhaupt erst in nennenswertem Maße zugänglich gemacht wird. Darum werden auch alle von den verschiedensten Seiten gemachten Einwendungen gegen die Grundsteuerreinertragstaxe dieselbe nicht aus der Welt schaffen. Vielmehr ist vorauszusehen, daß auch die übrigen landwirtschlaftlichen Kreditinstitute, soweit sie bereits eine Grundsteuerreinertragstaxe haben, diese ausgestalten und soweit sie eine solche noch nicht besitzen und zugleich in Ländern arbeiten, die eine Grundsteuerbonitierung aufzuweisen haben, möglicherweise eine solche noch neben anderen Taxverfahren einführen. Als Beweis für die große Bedeutung einer richtig ausgebauten Grundsteuerreinertragstaxe kann ich schon heute die Erfolge anführen, welche mit derselben während der kurzen Zeitspanne in der nach derselben in Brandenburg gearbeitet wird, erzielt worden sind. Trotz weitgehendster Kontrolle und Durchführung einer ausführlichen Bonitierungstaxe in allen Fällen, die nur irgendwie zu Bedenken Anlaß gaben, hat sich in keinem einzigen der heute bereits bedeutenden Zahl der Beleihungen ein Taxergebnis herausgestellt, das die Sicherheit des Kreditinstitutes

gefährden könnte. Dabei ist das auf Grund der neuen Grundsteuertaxe gewährte Pfandbriefdarlehn in einer großen Zahl von Fällen erheblich höher ausgefallen als das auf Grund der alten Bonitierungstaxe gewährte, gar nicht zu reden von der alten Grundsteuertaxe. Es hat sich eben herausgestellt, daß die neue Grundsteuerreinertragstaxe die Kreditwürdigkeit der Landgüter in der Mehrzahl der Fälle viel zutreffender zu erfassen gestattet als die alte Bonitierungstaxe. Erstere wird also heute nicht nur dort angewandt, wo es sich um schnelle und billige Beschaffung eines mäßiges Kredites handelt, sondern bis zur durchgeführten Reform der Bonitierungstaxe auch dort, wo das Kreditbedürfnis gestiegen ist. Es hat das zur Folge gehabt, daß vielen Landwirten der billige landschaftliche Kredit erhalten geblieben ist, die zwecks Befriedigung ihres gesteigerten Kreditbedürfnisses sonst zu privaten Kreditanstalten hätten übergehen müssen. Es ist der Flucht aus der Landschaft, die vor der Taxreform immer größer wurde, mit einem Male die Spitze abgebrochen.

Illustrieren läßt sich der durch die Einführung der neuen Grundsteuerreinertragstaxe herbeigeführte Fortschritt am besten, wenn man einen Vergleich darüber anstellt, welches Pfandbriefdarlehn sich nach diesen einfachen, keinerlei nennenswerte Kosten verursachenden Taxverfahren ergibt, und welches derartige Darlehn auf denselben Gütern zulässig ist, wenn dieselben auf Grund der alten umständlichen, durch eine ganze Taxkommission auszuführenden Bonitierungstaxe beliehen werden.

Die nachstehenden Zahlen ermöglichen einen derartigen Vergleich für zehn Güter. Sie betreffen der Reihe nach die ersten zehn Nummern der ausgeführten Vergleichstaxen, sind also nicht etwa besonders ausgewählt.

Nummer des Gutes	Grundsteuerreinertrag pro ha in Mark	Beleihung auf Grund der alten Bonitierungstaxe; pro ha Mark	Beleihung auf Grund der neuen Grundsteuerreinertragstaxe	
			ohne Besichtigung der Inventarbestände; pro ha Mark	mit Besichtigung der Inventarbestände, aber ohne Zuschläge für günstige wirtschaftliche Lage; pro ha Mark
1	34	967	965	1267
2	49,4	1040	1177	1541
3	11,5	312	443	586
4	10,5	466	391	519
5	4,6	179	194	259
6	7,9	405	343	458
7	5	196	208	277
8	15,5	538	547	725
9	10	363	370	491
10	24	814	761	1005

Diese Zahlen sprechen für sich. Gerade aber weil dieser offenkundige Erfolg meiner Arbeiten auf dem Gebiete der Grundsteuerreinertragstaxen vorliegt, deshalb habe ich mich nicht damit begnügt, deren Prinzipien auseinanderzusetzen, sondern habe ich auch den ganzen Aufbau mit all seinen Schwierigkeiten dem Leser vorgeführt. Aus diesen Schwierigkeiten und den zu ihrer Überwindung aufgewandten Mühen lernt man; dies auch und gerade dann, wenn man bei dieser Überwindung nicht immer Vollkommenes erreichen kann. Man darf bei Beurteilung der schließlich gefundenen Wege eben niemals vergessen, daß andere Wege auch Krümmungen und sonstige Hindernisse aufweisen und es immer nur darauf ankommt, den relativ besten Weg zu finden und nicht einen unerreichbar idealen. Auch noch aus einem anderen Grunde habe ich dem Leser den ganzen Werdegang der Taxprinzipien einer verbesserten Grundsteuerreinertragstaxe vorgeführt, nämlich deshalb, weil die Verfolgung desselben zugleich die beste Einführung in viele Fragen ist, welche auch für vollkommenere Taxverfahren eine wichtige Rolle spielen.

Im Anschlusse an diese Betrachtungen lasse ich noch den Fragebogen folgen, welchen der Taxkommissar bei Beschaffung der Taxunterlagen für die Grundsteuerreinertragstaxe mit Besichtigung des Taxobjektes auszufüllen hat. Ich bemerke dazu, daß in demselben auch Fragen gestellt sind, welche nicht direkt der Beleihung des jeweilig in Betracht kommenden Taxobjektes dienen sollen, sondern als Unterlagen für eine weitere Vervollkommnung der Taxprinzipien sowohl der Grundsteuerreinertragstaxe als auch der Taxprinzipien von landwirtschaftlichen Kreditanstalten überhaupt gedacht sind. Auch aus diesen Fragen kann der aufmerksame Leser lernen.

Fragebogen

für die Besichtigung

de.... zu ..... im Kreise ..... der .....
belegenen, im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts zu .....
..... von ..... Band ..... Blatt ..... Nr. .....
..... verzeichneten Gute ..... — Grundstück ..... — de....
..... zur Berechnung des
zulässigen Pfandbriefdarlehns für Güter und Grundstücke nach den zum Zwecke der Grundsteuerveranlagung ermittelten Reinerträgen und dem Versicherungswerte der Gebäude.

1. Ist das Gut ein Rittergut bzw. selbständiger Gutsbezirk?
2. Zu welcher Kirchengemeinde und zu welchem Schulverbande gehört das Gut?

3. Gehören zu dem Gute mehrere Wirtschaftshöfe (Vorwerke) und wie liegen sie zu den Grundstücken?
4. Wieviel Trennstücke sind vorhanden?
   und von welcher Größe?
   (für Acker, Wiesen, Weiden und Holzungen getrennt anzugeben.)
5. Wie weit ist die nächste Grenze jedes einzelnen Trennstückes vom Wirtschaftshofe entfernt?
6. Gehört das Gut ganz oder teilweise zur Wische (Altmark)?
   oder zum Oderbruch?
7. Welche Eisenbahnverladestellen können vom Gute benutzt werden?
8. Wieviel Kilometer sind diese Eisenbahnverladestellen vom Hauptwirtschaftshof entfernt?
9. In welchem Guts- oder Gemeindebezirke liegen die Verladestellen?
10. An welcher Bahnstrecke liegen die Verladestellen?
11. Hat das Gut Anrecht auf Benutzung einer Verladestelle eines öffentlichen schiffbaren Wasserlaufes?
    und welches Wasserlaufes?
12. Wieviel Kilometer liegt diese Verladestelle vom Wirtschaftshof entfernt?
13. Wie sind die Wege (ob Chaussee, Pflasterdamm oder Feldweg) vom Haupt-Wirtschaftshof
    zur Eisenbahnverladestelle?
    zur Wasserverladestelle?
14. Wieviel Hektar Zuckerrüben wurden gebaut

im	letzten	Jahre	ha
„	vorletzten	„	„
„	drittletzten	„	„
„	viertletzten	„	„
„	fünftletzten	„	„
		zusammen	ha

15. Wieviel Hektar machen 10 % der Ackerfläche aus?
16. An welche Fabrik werden die Rüben gegenwärtig geliefert?
17. Bei Brennereigütern:
    Wie hoch ist das staatliche Brennereikontingent des letzten Jahres und das nach dem zehnjährigen Durchschnitt berechnete Brennrecht.
18. Wird auf dem Gute Frischmilchverkauf betrieben?
19. Im Falle der Verneinung:
    Findet in einer Wirtschaft im Orte oder in unmittelbarer Nähe Frischmilchverkauf statt?[1])
    Wie heißt dieses Vergleichs-Gut, und wie weit liegt es von dem zu beleihenden Gute entfernt?

---

[1]) Wird auf dem Gute kein Frischmilchverkauf betrieben, so genügt es für die Bewilligung des in § 6 des Regulativs zugelassenen Zuschlages, wenn der Darlehnssucher den Nachweis erbringt, daß der Milchpreis im Orte oder bei Wirtschaften in unmittelbarer Nähe die geforderte Höhe erreicht. Es ist alsdann vom Darlehnsucher ein Gut namhaft zu machen, auf dem die auf den Frischmilchverkauf bezüglichen Erhebungen vom Taxkommissar vorzunehmen sind.

Nach welchem Bahnhof wird die Milch von dem Vergleichsgut geliefert? und wie weit liegt das letztere von dem Bahnhof entfernt?

20. Wieviel Jahre ist der Frischmilchverkauf auf dem eigenen oder dem Vergleichsgute bereits betrieben worden?
21. Wohin und an wen wird die Milch geliefert?
22. Wieviel Liter werden durchschnittlich täglich verkauft?
23. Wer hat den Milchkühler zu stellen und zu unterhalten?
24. Wer hat die Transportgefäße zu stellen und zu unterhalten?
25. Wird die Milch mit eigenem Fuhrwerk gefahren? Ein- oder zweispännig? oder wieviel ist für den Transport der Milch zur Bahn zu zahlen? oder ungefährer Wert der Naturalleistungen für den Milchtransport?
26. Wie hoch stellt sich die Bahnfracht zum Verbrauchsort pro Liter Milch, und wer zahlt dieselbe?
27. Wie hoch stellt sich demnach der Milchpreis pro Liter loco Hof annähernd im Durchschnitt der drei letzten Jahre?
28. Bei welcher Gesellschaft sind die Gebäude gegen Feuerschaden versichert?
29. Stimmen die Angaben der Police mit den tatsächlichen Verhältnissen überein?
30. Welche gewerblichen Unternehmungen sind vorhanden?
31. Wie stehen diese Unternehmungen mit dem landwirtschaftlichen Betriebe in Verbindung?
32. Wie ist der Unterhaltungszustand der einzelnen Gebäude, insbesondere der Dächer und Decken?
33. Liegt der Hauptwirtschaftshof innerhalb einer Ortschaft mit mindestens 200 Einwohnern oder nicht weiter als 2 km von einer Ortschaft mit mindestens 200 Einwohnern entfernt?
34. Wie heißt diese Ortschaft?
35. Liegt der Hauptwirtschaftshof nicht weiter als 2 km von der Volksschule entfernt?
36. In welchem Orte liegt die Volksschule?
37. Sind die Ländereien unmittelbar schädlichen Überschwemmungen ausgesetzt?
38. Wieviel Hektar liegen im Überschwemmungsgebiete außerhalb der Deiche?
39. Befinden sich in der Nähe Wasserläufe, die durch wechselnden Wasserstand das Grundwasser zeitweise so heben (Druck-, Drängeoder Kuverwasser) oder senken, daß dadurch das Pflanzenwachstum einschneidend geschädigt werden kann?
40. Wie groß sind die gefährdeten Flächen?
41. Ist das Gut einer Meliorations- oder Wasser-Genossenschaft angeschlossen?
42. Wie sind die Trink- und Tränkwasserverhältnisse? woher wird das Wasser entnommen? (aus Brunnen, Seen, Flüssen usw.)

43. Wie ist das Gelände des Gutes, ob eben, mäßig oder stark hügelig?
44. Was ist bei der Besichtigung an lebendem Inventar vorhanden?
    Pferde?
    Fohlen?
    Milchkühe?
    Zugochsen?
    sonstiges ausgewachsenes Rindvieh?
    Jungvieh?
    Schafe vor dem Lammen?
    Schweine?
45. Sind die vorhandenen Bestände an totem und lebendem Inventar als für das Gut knapp bemessen, ausreichend oder reichlich zu bezeichnen?
46. Befindet sich die Wirtschaft in einem allgemein wohlgeordneten Zustande?
    oder welche wesentlichen Mängel haben sich bei demselben herausgestellt?
47. Sind Holzungen vorhanden?
    in welcher Ausdehnung nach Flächeninhalt?
48. Sind die abgeholzten Flächen regelmäßig wieder angeschont?
49. Ist das Gut oder ein Teil desselben verpachtet und in welchem Umfange?
    Seit wann?
    auf wie lange?
    an wen?
    zu welchem Pachtpreise?
    (Pachtvertrag ist einzureichen.)
50. Bei welchen Trennstücken hat sich die Kulturart geändert?
51. Bietet infolge dieser Änderung oder aus sonstigen Gründen die Grundsteuer-Einschätzung nicht mehr eine ausreichende Unterlage für die Bepfandbriefung?
52. In welcher Weise (Erbschaft, Kauf, Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren) ist der jetzige Eigentümer in den Besitz des Gutes gelangt?
    in welchem Jahre?
53. Ist das Gut mit oder ohne oder mit unvollständigem Inventar verkauft und in wieweit war etwa der Kulturzustand zur Zeit der Übernahme vernachlässigt?
54. Wie hoch hat sich für ihn der Erwerbspreis gestellt? (Kaufvertrag ist beizufügen.)
55. Sind Altenteile (Ausgedinge) ausbedungen gewesen? und in welcher Höhe?
56. Wie hoch war das Alter des Ausgedingers oder Altenteilberechtigten zur Zeit der Grundstücksübernahme?
57. Sind nachträglich Trennstücke zugekauft oder abverkauft? und wie stellen sich die Kaufpreise für diese Trennstücke im ganzen?
    und für den Hektar?
58. Welchen Kulturarten gehören die zugekauften oder abverkauften Trennstücke an?
    (Kaufverträge sind beizufügen.)

59. Wie oft hat das Gut in den letzten 10 Jahren den Besitzer gewechselt? und hat es in dieser Frist zur Zwangsversteigerung gestanden?
60. In welcher Höhe und zu welchem Zwecke wünscht der Antragsteller das Darlehn?
61. Welcher Preis gilt im allgemeinen bei Gütern (also einschließlich Inventar) in der Gegend unter ähnlichen Verhältnissen, wie sie das zu beleihende Gut aufweist, für den Hektar Landes bei freihändigem Verkauf und welcher Preis bei Grundstücken (ohne Gebäude und Inventar)?
62. Haben Verkäufe ähnlicher Güter oder Grundstücke am Orte oder in der Umgegend in den letzten 5 Jahren tatsächlich stattgefunden, und welche Preise sind für den Hektar beim Verkauf von Gütern (also mit Inventar) und welche Preise beim Verkauf von Einzelgrundstücken erzielt worden?

Den vorstehenden Fragebogen habe ich auf Grund sorgfältiger Prüfung der örtlichen Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen ausgefüllt und bescheinige die Richtigkeit der darin gemachten Angaben mit meiner Namensunterschrift.

..... den ....ten ..... 19.....

.....

Es ist neuerdings auch der Gedanke ausgesprochen, bei Reformierung der landschaftlichen Taxprinzipien statt der Schätzungsmerkmale zur Ergänzungssteuereinschätzung gleich die Einschätzung zur Ergänzungssteuer selbst der Pfandbriefbeleihung zugrunde zu legen. Es erscheint daher zweckmäßig, über die Ausnutzbarkeit dieses Gedankens das Wichtigste zu sagen. Zuerst ist diesbezüglich hervorzuheben, daß zwischen der Benutzung der zur Ergänzungssteuereinschätzung aufgestellten Schätzungsmerkmale und der Benutzung der Ergebnisse dieser Einschätzung als Grundlage für Güterbeleihungen ein weitgehender Unterschied besteht. Die Schätzungsmerkmale umfassen ein Zahlenmaterial, welches der Staat gesammelt hat, um danach die Selbsteinschätzung für die Vermögenssteuer (Ergänzungssteuer) kontrollieren zu können. Selbstredend decken sich darum Schätzungsmerkmale und die faktisch in den Einzelfällen erfolgende Einschätzung noch nicht. Dies auch dann nicht, wenn die letztgenannte Einschätzung seitens der Steuerbehörden auf Grund oder unter Zuhilfenahme der erstgenannten Schätzungsmerkmale erfolgt. Die Schätzungsmerkmale bedeuten stets nur eine Mittellinie, mit deren Hilfe man groben Ver-

stößen gegenüber der Wirklichkeit auf die Spur kommen kann. Daher sind Abweichungen nach oben sowohl wie nach unten auch bei der zu Recht bestehenden Selbsteinschätzung aus einer Reihe von Gründen möglich, ja bis zu einem gewissen Grade selbstverständlich und notwendig. In dem Augenblick aber, wo man die Ergebnisse der Selbsteinschätzung zur Ergänzungssteuer als Grundlage für die Beleihungen der Landgüter benutzen wollte, würden sich diese Abweichungen in vielen Fällen außerordentlich vermehren, und den Steuerbehörden würden die größten Schwierigkeiten erwachsen. Wie soll sich z. B. eine Steuerbehörde verhalten, wenn ein Zensit, um eine höhere Beleihung zu erreichen, die wenigen Mark Ergänzungssteuersteigerung auf sich nimmt und sein Vermögen offenkundig zu hoch angibt? Soll sie dessen Angaben zum Schaden des Steuerfiskus beanstanden? Das kann man von Steuerbehörden nicht verlangen.

Die Steuererklärung würde also offizielle Billigung erfahren, ohne daß ihr von seiten eines Kreditinstitutes darum schon Vertrauen geschenkt werden dürfte. Schon in verhältnismäßig kurzer Zeit würde das ganze Ergänzungssteuermaterial der Liegenschaften aufhören eine brauchbare Basis für die Kreditgewährung zu sein. Es muß deshalb als gefährlich sowohl für das Steuerwesen als auch für das Kreditwesen bezeichnet werden, wenn man beide miteinander verzwickt.

In der Beschaffung von Unterlagen für die Beurteilung der Wertverhältnisse des Grundbesitzes können sich beide gegenseitig Dienste leisten. Was darüber hinausgeht, ist aber vom Übel.

Im Anschluß hieran sei erwähnt, daß es außer dem Grundsteuerreinertrag auch andere Grundbesitzkataster gibt, welche man für die Beleihung von Landgütern benutzen kann, und zwar die sogen. Ertragskataster im Gegensatz zu den Flächenkatastern, zu denen der Grundsteuerreinertrag gehört. Bei diesen Ertragskatastern wird nicht von einer bestimmten Bodenfläche ausgegangen, welcher je nach Qualität eine größere oder geringere Zahl von Steuereinheiten zuerkannt werden, sondern der Ausgangspunkt der Betrachtung ist hier eine bestimmte Erntemenge an Getreide, welche je nach Bodenqualität von einer größeren oder geringeren Bodenfläche gewonnen wird. Solche Ertragskataster besitzen z. B. Mecklenburg, Dänemark, Schweden und Norwegen, Estland, Livland, Kurland u. a. m. Im Balticum existieren auch Pfandbriefinstitute, die ihrem Charakter nach den preußischen Landschaften völlig entsprechen, diesen auch nachgebildet sind, die sich mit ihren Beleihungen aber ausschließlich auf ein derartiges Ertragskataster stützen (Lof = Roggenwert in Kurland, livländischer Haken in Livland usw.).

Es liegt nun auf der Hand, daß die faktischen Ertragsverhältnisse auch hier im Laufe der Zeiten nicht mit den Ertragseinheiten des

Katasters parallel laufend steigen, sondern sich ähnlich divergierend entwickeln müssen wie bei den Grundsteuerreinerträgen. Weiter läßt sich die Art und Weise, wie das geschieht, aus den von mir bei Erörterung der Grundsteuerreinertragstaxe entwickelten Grundsätzen im Prinzipe ohne weiteres ableiten. Auch hier ist also eine von Zeit zu Zeit vorzunehmende Anpassung der Taxprinzipien an veränderte Wertverhältnisse ohne Änderung des Katasters selbst möglich, allerdings auch hier nur bis zu einer gewissen Grenze der Vollkommenheit.

b) Die Kredittaxe nach den Gebäudewerten.

Bei den Schlußbetrachtungen des vorigen Abschnittes taucht unwillkürlich die Frage auf, ob und gegebenenfalls wie man eine Pfandbrieftaxe ohne Besichtigung oder mit einer einfachen Besichtigung durch einen Taxkommissar dort ausführen kann und soll, wo keinerlei Kataster vorliegt. Hier sind naheliegenderweise die einzigen sicheren Angaben, die sich über die zu beleihenden Liegenschaften beschaffen lassen, ein grundbuchlicher oder flurbuchmäßiger Nachweis über den Umfang der dem Kreditsuchenden gehörenden Grundstücke und die Feuerversicherungspolicen der Gebäude. Da nun die letzteren die einzigen beglaubigten Wertsangaben enthalten, welche man hier beschaffen kann, so ist auch von diesen, als der wichtigsten Taxgrundlage, auszugehen. Die Bodenwerte müssen demnach durch Anwendung normaler Verhältniszahlen aus den Gebäudewerten gefunden werden, die ihrerseits wieder aus den Güterpreisen abzuleiten sind. Den Schwankungen zwischen dem Verhältnis der Gebäudewerte und Bodenwerte aber muß durch entsprechende Abzüge Rechnung getragen werden. Die Beleihung kann hier also stets nur relativ niedrig ausfallen, aber sie ist doch — wenn der Umfang der zu den Gebäuden gehörenden Bodenflächen einwandfrei feststeht, überhaupt noch in nennenswertem Umfange ohne Gefahr möglich. Dabei ist bedeutungsvoll, daß es sich bei Ländern, die keinerlei Grundstückskataster haben, meistens um extensive landwirtschaftliche Verhältnisse handelt. Unter solchen wird aber sehr geringer Boden überhaupt nicht in Kultur genommen. Weiter aber treten hier die Gebäudewerte gegenüber den Bodenwerten sehr in den Vordergrund. Ja, unter den allerextensivsten Verhältnissen wird der ganze Sicherheitswert der Landgüter ausschließlich durch einen Anteil des Gebäudekapitals repräsentiert, wie ich das im allgemeinen Teil näher gezeigt habe. Es entspricht also durchaus den Tatsachen des Lebens, daß das Gebäudekapital bei der Gewährung langfristiger oder unkündbarer Kredite um so mehr an Bedeutung gewinnt, je unentwickelter die ganzen volkswirtschaftlichen Zustände werden.

Der Bodenwert tritt ferner gegenüber dem Gebäudewerte im gesamten Sicherheitswerte um so mehr zurück, je geringer die natürliche Bodenbeschaffenheit ausfällt. Ungunst der wirtschaftlichen und der natürlichen Verhältnisse wirken also nach derselben Richtung.

Schließlich ist auch noch daran zu erinnern, daß unter extensiven Verhältnissen sehr häufig der prozentuale Anteil des Sicherheitswertes am vollen Gebäudewerte stark zurücktritt, weil Holzbauten oder andere leicht vergängliche Baukonstruktionen hier vorherrschen. Damit wird der Raum des langbefristeten Kredites immer mehr beschnitten, oder es wird bei gleicher prozentualer Beleihung des Gebäudekapitals die Notwendigkeit einer fortlaufenden Kontrolle des Bauzustandes der Gebäude durch den Gläubiger, oder noch besser durch die Versicherungsgesellschaften immer dringlicher. Zugleich muß der Gläubiger aber auch die Möglichkeit haben, einer Devastation durch schnelles Treiben zum Zwangsverkaufe vorzubeugen. Durch all diese Anforderungen wird leider das Feld der Tätigkeit der Pfandbriefanstalten, wenigstens soweit sie unkündbare Hypotheken austun, sehr eingeengt. Der Privatkredit muß dann ergänzend einspringen oder ganz an die Stelle treten. Alle Darleiher aber müssen sich durch höhere Annuitäten für größere Mühen und vermehrtes Risiko schadlos halten.

Wie aber dort, wo ein Taxverfahren unter Ausgang von den Gebäudewerten eingerichtet werden soll, praktisch zu verfahren ist, bedarf kaum eines weiteren Wortes. Wollte man ein solches Verfahren z. B. für den heutigen Bereich der landschaftlichen Kreditinstitute der Provinz Brandenburg einrichten, so müßte man aus den Verhältniszahlen zwischen den Gebäudewerten und den Bodenwerten das für den Bodenwert ungünstigste Verhältnis herausgreifen und nach diesen die Bodenwerte aus den Gebäudewerten in allen Fällen entwickeln, weil ja nur eine Kontrolle der Bodenfläche, nicht aber auch eine solche der Bodenbeschaffenheit stattfände. Weiter müßte das Gebäudekapital selbst, ehe die Bodenwerte in Prozenten desselben berechnet werden, daraufhin untersucht werden, ob nicht unwirtschaftliche Teile, insbesondere ein unzweckmäßiges Verhältnis zwischen herrschaftlichem Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden vorliegt. Bejahendenfalls müßten alsdann in derselben Weise Abzüge gemacht werden, wie wir es bei der Grundsteuerreinertragstaxe kennen gelernt haben.

Der Beleihung des Grundbesitzes ohne eine eingehendere Taxation der Güter durch eine verantwortliche Taxkommission ist also überall dort, wo jedes Kataster fehlt, nur ein relativ beschränkter Raum zu gewähren. Immerhin kann auch hier aus der Ferne einem beschränkten Kreditbedürfnis schnell und ohne nennenswerte Kosten Rechnung

getragen werden, wenn nur die Angaben der Feuerversicherungsgesellschaften zuverlässig sind, die Gebäudeversicherung gewährleistet ist und auch Garantien dafür geboten werden, daß die Feuerversicherungspolicen nicht ohne Gebäuderevision Jahrzehnte hindurch fortgeführt und nur auf dem Papier erneuert werden.

c) Kredittaxen mit Bodenuntersuchung.

Auch die Kredittaxen mit Bodenuntersuchung können naheliegenderweise mehr oder weniger vollkommen sein. Stets aber muß bei denselben zuerst ein Rahmen mit ganz bestimmten Bodenarten und Bodenwerten geschaffen werden, in welchen dann später die Böden der einzelnen zu taxierenden Güter einzuschätzen sind. Dabei sind für den Taxrahmen alle im Taxbezirke vorkommenden Bodenarten derart zu berücksichtigen, daß man später jeden vorkommenden Boden in eine der im Taxrahmen vorgesehenen Bodenklassen einreihen kann. Jede Bodenklasse des Taxrahmens muß also so charakterisiert werden, daß diese Einreihung möglich ist, und für jede einzelne Klasse muß ein bestimmter fester oder doch nach bestimmten feststehenden Regeln zu ermittelnder Wert angenommen werden, mit welchem sie bei der Taxe in Ansatz gebracht wird. Das letztere schließt natürlich nicht aus, daß entweder bei den einzelnen Klassenwerten oder aber nach Aufrechnung aller Bodenwerte eines Taxobjektes an deren Summe noch Abzüge oder zu ihr noch Zuschläge für irgendwelche Besonderheiten gemacht werden.

Die im Taxrahmen vorzusehenden Bodenklassen müssen ferner für die einzelnen Kulturarten, also für Acker, Wiese, Weide und Wald gesondert abgestuft, und für jede Klasse müssen wieder gesondert Normalwerte festgesetzt werden. Je kleiner dabei die gewählte Klassenzahl ausfällt, desto einfacher wird das ganze Taxverfahren sein, desto größer werden aber auch die Abstände in den festgesetzten Normalwerten der einzelnen Klassen ausfallen. Je größer umgekehrt die Zahl der gewählten Klassen wird, desto feiner kann auch das ganze Taxinstrument werden. Andererseits wird zugleich aber auch das ganze Taxverfahren entsprechend umständlicher, schwerer kontrollierbar, und damit für das betreffende Kreditinstitut unsicherer. Aus diesem Grunde darf man mit der Zahl der aufzustellenden Bodenklassen nicht zu weit gehen, und zwar um so weniger, je mehr es sich um Beleihung von Kleinbetrieben handelt, welche hohe Taxkosten scheuen müssen. Die Bodenwerte sind ferner so zu wählen, daß das Feldinventar entweder von vornherein ausgeschlossen bleibt, oder aber, daß später für dasselbe Abzüge von den gewählten Bodenwerten gemacht werden. Zu dem dauernden Bodenwerte des einzelnen Taxobjektes braucht dann nach durchgeführter Bodentaxe nur noch

der Sicherheitswert der Gebäude hinzugerechnet zu werden, um den gesamten Gutswert des zu taxierenden Gutes zu erhalten. Bei Berechnung des Sicherheitswertes der Gebäude braucht man sich ferner bei Taxen, die eine ausführliche Bodenuntersuchung vorsehen, durchaus nicht auf die Benutzung der Policen der Feuerversicherungsgesellschaften zu beschränken. Hier kann vielmehr eine sorgsame Gebäudeuntersuchung und Gebäudetaxe erfolgen, bei welcher man die Feuerversicherungspolicen nur als Hilfsmittel oder auch als Kontrollmittel, mit dessen Hilfe eine Kreditanstalt die Taxen ihrer Taxkommissionen im weiten Rahmen zu überwachen in der Lage ist, anzusehen hat.

Ist der Sicherheitswert der einzelnen Gebäude eines Taxobjektes festgestellt, so muß wiederum dafür Sorge getragen werden, daß unwirtschaftliche Gebäude oder Gebäudeteile von der Beleihung ausgeschlossen werden. Es hat das genau in derselben Weise zu erfolgen, wie wir es für die Grundsteuerreinertragstaxe kennen gelernt haben.

Hervorzuheben ist dann besonders, daß die Abstufung der Bodenwerte in dem aufzustellenden Taxrahmen in verschiedener Weise erfolgen kann. In erster Linie können für die Bodenklassen des Taxrahmens sofort die Kapitalwerte festgesetzt werden, welche man jeder einzelnen Klasse bei der Einschätzung eines Taxobjektes beizumessen hat. Dieses ist weitaus das einfachste Verfahren, und es fehlt ihm auch eine große Anpassungsfähigkeit an veränderte Konjunkturen nicht, da die einmal für die einzelnen Bodenklassen festgesetzten Werte sich ja auf Grund veränderter Bodenpreise herauf- oder herabsetzen lassen. Die in Rede stehenden Bodenklassenwerte können leicht auch nach besonderen Gegenden des Tätigkeitsgebietes eines Kreditinstitutes abgestuft werden, ebenso wie man in der Lage ist, innerhalb einer solchen Gegend Besonderheiten in der Gunst der wirtschaftlichen Lage durch Zuschläge oder Abzüge bei diesen Klassenwerten zu berücksichtigen.

Selbst dort, wo infolge stark wechselnder Bodenbeschaffenheit es schwer ist, mit einer beschränkten Zahl von sieben, acht oder neun Bodenklassen sämtliche Bodenunterschiede eines Taxobjektes zum Ausdrucke zu bringen, läßt sich ein Aushilfsmittel in Anwendung bringen, das befriedigen muß, nämlich die stückweise Zuweisung eines Ackerfeldes in verschieden hohe Wertsklassen.

Es läßt also dieses ganze Taxverfahren weder wissenschaftlich noch praktisch etwas zu wünschen übrig.

Trotzdem sind bei einer großen Reihe von Kreditinstituten viel umständlichere Verfahren bei der Kredittaxe mit eingehender Boden-

und Gebäudeuntersuchung eingeführt, und zwar segeln dieselben unter der Flagge sogenannter Ertragstaxen.

Faktisch sind auch die Unterschiede in den einzelnen Bodenklassen der verschiedenen Kulturarten formal nicht nach Kapitalwerten abgestuft, sondern nach Erträgen, und zwar entweder direkt nach Reinerträgen oder zuerst nach Roherträgen, von denen dann in den einzelnen Klassen wechselnde prozentuale Abzüge als Wirtschaftskosten gemacht werden, um auch hier die Klassenreinerträge zu erhalten.

Nebensächlich kann uns dabei zunächst erscheinen, ob die Roherträge und Wirtschaftskostenabzüge, welche in den einzelnen Klassen vorgesehen sind, in Geld oder in Naturalform ausgedrückt werden, wobei im letztgenannten Falle der erhaltene Naturalreinertrag erst in Geld umgerechnet werden muß. Auch sonstige Einzelheiten in der Art der Berechnung der Roherträge und der Wirtschaftskostenabzüge, wie z. B. ob diese Abzüge bei jeder Klasse gesondert oder erst nach Aufrechnung aller in den einzelnen Klassen angenommenen Roherträge erfolgt, können hier zunächst außer Betracht gelassen werden.

Wichtig ist für uns vornehmlich die Frage, wie diese für die einzelnen Bodenklassen direkt oder indirekt angenommenen Reinerträge zustande gekommen sind, oder, besser gesagt, woher dieselben stammen.

Wir sahen doch, daß es Reinertragsberechnungen nicht gibt und nicht geben kann, deren Ergebnisse, kapitalisiert, Werte ergeben, welche mit den tatsächlichen Wertsverhältnissen des Lebens durchweg übereinstimmen. Die Erklärung ist eine sehr einfache. Alle diese Reinerträge bzw. Roherträge und Wirtschaftskostensätze der sogenannten Kreditertragstaxen sind so lange abgestimmt, bis sie mit den aus Kaufpreisen ermittelten vollen Gutswerten oder mit den Sicherheitswerten der Güter übereinstimmten. Zuerst hat man also bei Ausarbeitung der Taxprinzipien Kaufpreise gesammelt, dann aus diesen normale mittlere Gutswerte abgeleitet, dann die Sicherheitsgrenze der Beleihung dieser Güter festzustellen gesucht.

In der Mehrzahl der Fälle wurden dann aus den mittleren vollen Gutswerten unter Zugrundelegung eines mäßig hohen, die Sicherheit keinenfalls gefährdenden Zinsfußes normale (richtiger normal sein sollende) Reinerträge abgeleitet. Nun war es ein leichtes Rechenexempel auch Roherträge und Wirtschaftskosten derart zu berechnen, daß durch Abzug der letzteren sich immer wieder die aus den Kaufpreisen abgeleiteten normalen Reinerträge ergaben. Man konnte sich dabei auch bezüglich der Wahl der Höhe der Roherträge den vermeintlichen Ertragsverhältnissen des Lebens weitgehend anpassen, weil man ja die Wirtschaftskostenabzüge derart einrichten konnte, daß stets wieder die einmal angenommenen Reinerträge herauskamen.

Man kann diese Art der Entstehung der schematisierten Ertragstaxen von Kreditinstituten auch überall dort nachweisen, wo die Urkunden vollständig genug sind.

Es ist gegen derartige Taxverfahren auch im Prinzipe nichts einzuwenden. Man kann natürlich ebenso gut von schematisierten Reinerträgen der einzelnen Bodenklassen bei der Taxe ausgehen, wie von schematisierten Bodenwerten; man kann auch mit gleichem Rechte für die einzelnen Kulturarten und Bodenklassen zuerst schematisierte Roherträge festsetzen, dann schematisierte Wirtschaftskostensätze ermitteln und dieselben so abstimmen, daß die gewünschten Reinerträge auf alle Fälle wieder herauskommen, deren Kapitalisierung mittelst des ebenfalls von vornherein festgelegten Zinsfußes wieder die Bodenwerte ergeben, von denen man ursprünglich ausgegangen ist. Es ist im Prinzipe auch gleichgültig, ob das ganze Verfahren zuerst mehr auf die Ermittelung eines vollen Gutswertes hinausläuft, welcher den vollen Gutswerten des Lebens möglichst nahe kommt, oder ob die Anwendung dieses Verfahrens zur Feststellung eines Zwischendinges von vollem Gutswerte und Sicherheitswerte führt, oder ob das Taxergebnis die letzteren sofort verstellt. Man kann diese Unterschiede ohne weiteres durch Bestimmungen ausgleichen, welche besagen, wie hoch der bei dem Taxverfahren ermittelte Taxwert prozentualiter beliehen werden soll.

Die wichtige Frage, die uns hier vornehmlich interessiert, ist nur die, warum man einen so umständlichen Weg einer schematisierten Ertragstaxe für Kredittaxen wählen soll, wenn derselbe doch nichts anders als eine versteckte auf Kaufpreisen aufgebaute schematisierte Kapitaltaxe ist.

Man kann bei Beantwortung dieser Frage einen Vorteil der schematisierten Ertragstaxe vieler Kreditinstitute ins Feld führen. Dieser besteht darin, daß man bei der Abstufung der Bodenarten nach Erträgen unter Umständen ein leichter zu handhabendes und leichter zu merkendes Zahlenmaterial bekommt. Vierzig Reinertragsklassen, die von 1 Mark auf 40 Mark in Abständen von 1 Mark ansteigen, lassen sich z. B. leichter handhaben und merken als die ihnen gegenüber zu stellenden Kapitalwerte.

Bei Wiesenrohertragsklassen, die von 1—30 Ztr. in Abständen von je 1 Ztr. Heu ansteigen, ist dasselbe ohne weiteres ersichtlich.

Diesem unverkennbaren Vorteile steht aber als überwiegender Nachteil gegenüber, daß sich die Charakteristik all dieser Klassen — die ja unbedingte Voraussetzung für eine richtige Anwendung und Kontrolle ist — nur sehr schwer bewerkstelligen läßt. Der Taxkommission, ihrer Sachkenntnis und ihrer Gewissenhaftigkeit wird

also hier ein relativ weiter, in der Regel viel zu weiter, Spielraum gelassen.

Unrichtig ist es dagegen, der schematisierten Ertragstaxe eine leichtere Anpassung der Taxergebnisse an veränderte Konjunkturen und an Besonderheiten in der wirtschaftlichen Lage nachzurühmen. Man hat gesagt, diese leichtere Anpassung würde erreicht, weil man die für die einzelnen Klassen angenommenen Naturalroherträge dauernd nach Durchschnittspreisen des nächsten Marktes zu Geld rechnete. Diese Art der Anpassung ist aber gerade eine sehr unvollkommene, weil weder die vollen Gutswerte noch die Sicherheitswerte des Bodens sich mit diesen Durchschnittspreisen parallel laufend auf und ab bewegten. Faktisch tun dieselben dies nur zum sehr geringen Teile. Wer z. B. jetzt sein Gut noch nach Durchschnittspreisen beleihen lassen muß, bei denen die niedrigen Getreidepreise der achtziger Jahre mitzählen, bekommt heute weniger Kredit zugebilligt, als wie zu Anfang dieser ungünstigen Zeitperiode, trotzdem der Bodenwert heute bei ihm vielleicht doppelt so hoch und der Sicherheitswert des Bodens vielleicht dreimal so hoch ist als damals.

Die beste Anpassung an veränderte Konjunktur kann immer nur diejenige an veränderte Kaufpreise, und zwar an Änderungen der Kaufpreise sein, von denen man mit großer Wahrscheinlichkeit sagen kann, daß sie sich nicht wieder nach unten bewegen werden. Es ist weiter als Vorteil der schematisierten Ertragstaxe von Kreditinstituten angeführt, daß bei ihr Momente, welche einseitig den Rohertrag oder einseitig die Wirtschaftskosten besonders günstig oder ungünstig beeinflussen, leichter gefaßt werden könnten als bei einer Kapitaltaxe. Auch das ist keinenfalls richtig. Für besondere Wirtschaftserschwernisse oder für besondere Vorteile lassen sich auch bei der Kapitaltaxe Abzüge und Zuschläge vorsehen, und zwar ebensogut wie bei der schematisierten Ertragstaxe.

Letztere hat nun aber noch offenkundige Nachteile gegenüber der schematisierten Kapitaltaxe aufzuweisen. Der wichtigste derselben ist das viel umständlichere und undurchsichtigere und unkontrollierbare Verfahren. Das gilt ganz besonders dort, wo zuerst vom schematisierten Rohertrage ausgegangen wird. Bei den Taxbestimmungen verschiedener Kreditinstitute, die dies tun, ist es z. B. nur schwer zu übersehen, welchen Einfluß es auf das ganze Taxergebnis hat, wenn der Taxator einen Boden mit diesem oder jenem Rohertrage in Ansatz bringt u. a. m.

Ferner kommt in Betracht, daß alle derartigen Taxregulative mit unklaren Vorstellungen über das Verhältnis von vollem Gutswerte und Sicherheitswerte der Landgüter arbeiten. Weil eine solche Klarheit der landwirtschaftlichen Taxationslehre bislang fehlte, so machen

sich die Folgen in allen Taxbestimmungen geltend. Statt darauf abzuzielen, den Sicherheitswert des nackten Grund und Bodens und der Gebäude möglichst zutreffend zu erfassen und allen denjenigen Momenten Einfluß auf die Taxe zu gewähren, welche ihn im Laufe der Zeiten nachhaltig beeinflussen, zog man tausend Dinge in die Taxbestimmungen hinein, die mit diesem Sicherheitswerte gar nichts zu tun haben, vielmehr ausschließlich den derzeitigen Ertragszustand der Güter tangieren. Wie wir früher ausführlich betrachtet haben, darf kein Kreditinstitut, welches Geld auf unkündbare Amortisationshypotheken oder auch nur auf langbefristete kündbare Hypotheken austut, seine Sicherheiten in der Erhaltung der vollen Ertragsfähigkeit der beliehenen Güter suchen, weil es ihm einfach unmöglich ist, diese Erhaltung dauernd zu kontrollieren, und ebenso unmöglich ist, eine tatsächlich einsetzende und ihm bekannt gewordene Devastation eines beliehenen Gutes zu verhindern, so lange die Zinszahlungen nicht ausbleiben. Was will ein Kreditinstitut machen, wenn ein Landwirt sein Vieh verkauft, um damit seinen Zinsverpflichtungen nachzukommen? Ich habe auch an anderer Stelle schon darauf hingewiesen, daß die Kreditinstitute, soweit sie „Anstalten“ sind, d. h. nicht auf Erwerb ausgehen, sondern dem öffentlichen Wohle dienen sollen, ihren Zweck zum großen Teile verfehlen, wenn sie den Umfang der zu gewährenden Darlehne nach dem augenblicklichen Ertragszustande der Kreditobjekte, statt nach deren Sicherheitswert bemessen. Gerade diejenigen Objekte, welche des Kredites am meisten bedürftig sind, bekommen dann weniger, als sie nach Maßgabe der von ihnen gebotenen Sicherheiten berechtigterweise beanspruchen könnten. Andere Güter dagegen, die des Kredites gar nicht bedürftig sind, bekommen besonders hohe Darlehen.

Nur eine direkte Zusteuerung auf die Feststellung des Sicherheitswertes von Grund und Boden und Gebäuden bietet die Garantie dafür, daß dieselbe in jedem Einzelfall am genausten erfaßt und unverschleiert ermittelt werden kann.

Aus diesem Grunde muß die Kredittaxe mit eingehender Bodenuntersuchung eine Kapitaltaxe sein, die im Prinzipe genau dieselben Wege geht, wie wir sie bei der Grundsteuerreinertragstaxe schon gegangen sind. Von dieser hat sie sich nur dadurch zu unterscheiden, daß bei ihr eine eingehende Bodenuntersuchung zu einer viel genaueren Erfassung der Bodenwerte und eine eingehendere Gebäudeuntersuchung zu einer genaueren Erfassung der Gebäudewerte führen kann und führen muß.

Bezüglich der Einzelheiten in der Abstufung der Bodenqualitäten

und der ihnen zuzumessenden Kapitalwerte für die Ausgestaltung derartiger Taxprinzipien ist aber folgendes hervorzuheben.

Bei der Abstufung der Bodenqualitäten hat man stets von den besten im ganzen Beleihungsbezirke vorkommenden Ackerböden auszugehen, und zwar von den besten Böden natürlicher Beschaffenheit. Zeigt der Beleihungsbezirk wesentliche Unterschiede in der wirtschaftlichen Lage so hat man zunächst den besten natürlichen Boden in ungünstigster wirtschaftlicher Lage ins Auge zu fassen. Sein mittlerer Wert ohne totes und lebendes Inventar, ohne Gebäudeinventar und ohne Feldinventar ist also zunächst aus den Kaufpreisen abzuleiten. Hierbei sind die Kaufpreise einer so langen Zeitspanne zugrunde zu legen, daß momentan besonders hohe Preise in ihrem Einflusse eliminiert werden. Bei aufsteigender Konjunktur hinken die Taxergebnisse also hinterher, was um der Sicherheit willen notwendig ist, denn momentan sehr hohen Preisen können auch niedrigere wieder folgen.

Weiter ist dabei die Tatsache zu berücksichtigen, daß Großbetriebe, in welchen der beste natürliche Boden ausschließlich, d. h. auf allen Feldern gleichmäßig vertreten ist, nur dort vorkommen, wo es sich um sehr gleichmäßige Bodenverhältnisse in relativ großen Distrikten handelt, wie z. B. in weiten Flußniederungen und in den Seemarschen. Die Ableitung der zu bestimmenden nackten Bodenwerte der besten Böden ist im Großbetriebe demnach viel schwieriger als bei Betrieben mittlerer und niederer Größe. Bei der Übertragung der in kleineren Betrieben gefundenen Werte muß andererseits wieder dem Umstande Rechnung getragen werden, daß die Güter- und Bodenpreise hier im allgemeinen höher stehen als im Großbetriebe. Allerdings ist dieser Unterschied erst dann gravierend, wenn man recht kleine Betriebe den Mittelbetrieben und Großbetrieben gegenüber stellt, während der Unterschied zwischen Mittelbetrieben und Großbetrieben, wie wir früher sahen, gering ist. Mittelbetriebe mit bestem natürlichem Boden in ungünstiger wirtschaftlicher Lage geben also den brauchbarsten Ausgangspunkt für die in Rede stehende Ableitung der Bodenwerte aus den vollen Gutswerten ab. Ist aus ihren Kaufpreisen der Wert des nackten Grund und Bodens ohne Feldinventar ermittelt, so hat man diesen Wert als den der ersten und höchsten Ackerbodenklasse, also für die erste Ackerklasse des Taxrahmens anzunehmen. Ist das geschehen, so muß man das andere Wertextrem, also den Wert des geringsten im Beleihungsbezirke vorkommenden Ackerbodens zu erfassen suchen. Seine Auffindung ist in der Regel viel leichter, da er meistens durch die nackten Forstbodenwerte angezeigt wird.

Sind beide Bodenwertsextreme des Ackerlandes gefunden, so handelt es sich weiter darum, auch die Zwischenklassen aufzustellen.

Um das zu können, muß man zunächst einen Überblick über alle hauptsächlichsten im Beleihungsbezirke vorkommenden Bodenarten und deren Wertrelationen haben. Außerdem muß man wissen, wie hoch die zu bildende Anzahl von Klassen im Maximum sein darf, ohne daß man den Überblick verliert und damit das ganze Taxverfahren zu sehr erschwert. In der Regel trifft letzteres — wie wir sahen — zu, wenn man die Zahl von acht oder höchstens neun Klassen überschreitet. Sind die Böden des ganzen Taxbezirkes zu verschiedenartig, um sie in acht Klassen einreihen zu können, so bleibt nichts übrig, als zunächst den ganzen Taxbezirk in Unterbezirke zu teilen, für welche dann gesonderte Klassifikationssysteme mit je acht Klassen aufzustellen sind. Namentlich in Beleihungsbezirken mit größeren Flußniederungen einerseits und Höhenländereien andererseits oder mit ausgedehnten Niederungsmoorflächen, Hochmoorflächen oder mit sehr verschiedenen Höhenlagen oder sonstigen starken klimatischen Unterschieden ist es notwendig, den ganzen Bezirk zuerst in solche Unterbezirke zu teilen und für jeden derselben besondere Wertklassen oder Reinertragsklassen des Ackerlandes aufzustellen. Dabei ist es weder notwendig noch immer zweckmäßig, daß die einzelnen Unterbezirke stets dieselbe Klassenanzahl erhalten. Die Zahl der Klassen ist vielmehr der Zahl der hauptsächlich vorkommenden natürlichen Bodenarten anzupassen. Anzustreben ist dabei allerdings nach Möglichkeit, daß der Wertabstand der einzelnen Klassen untereinander in jedem Klassifikationsbezirke oder Unterbezirke ein gleichbleibender ist. Dort z. B., wo nur Sandböden, Lehmböden und Tonböden in allen Übergangsstadien vertreten sind, muß dieses Ziel ohne weiteres erreichbar sein. Hier müssen die Klassengrenzen auf alle Fälle zuerst mehr oder weniger willkürlich gezogen werden, und erst wenn dies geschehen ist, muß bei der Charakteristik der gebildeten Bodenklassen durch richtige Wahl der ihnen zuzuweisenden Bodenarten die Übereinstimmung mit dem Leben hergestellt werden.

Handelt es sich dagegen um Beleihungsbezirke, in denen wenige Böden mit sehr ausgeprägtem Charakter vorherrschen, so ist eine gleichmäßige Wertabstufung bei den einzelnen zu bildenden Bodenklassen nicht zu erreichen und nicht anzustreben. Hier muß es dann auch besonders leicht sein, zuverlässige mittlere Werte für jede einzelne dieser Klassen zu erhalten. Stets werden dabei vornehmlich die Kaufpreise derjenigen Güter den Ausgangspunkt abzugeben haben, in denen die betreffenden Bodenarten ausschließlich vorkommen oder doch stark überwiegen [1]).

---

[1]) Wir kommen auf die Frage der gesonderten Ermittelung der Werte der

Das Verfahren für die Klassifikation der Wiesen ist dem des Ackerlandes homolog. Wie früher auseinandergesetzt, haben wir es auf Gütern mit dem besten Ackerlande auch mit der größten Vertretbarkeit zwischen Acker und Wiese zu tun, so daß sich hier das Wiesenverhältnis nach dem jeweiligen wirtschaftlichen Bedürfnis richtet, selbstredend unter der Voraussetzung, daß nicht mehr absolute Wiesen vorhanden sind, als diesem Bedürfnis entsprechen. Wiesen und Ackerland sind demnach in solchen Betrieben, abgesehen von dem höheren Feldinventar des Ackerlandes, gleichwertig, und vornehmlich der Sicherheitswert beider Kulturarten ist hier annähernd gleich zu schätzen. Absolute Vertretbarkeit bedingt stets auch Wertgleichheit bis auf die Kosten, welche bei der Umwandlung der einen Form in die andere entstehen. Die höchsten Wiesenwerte sind also unter denselben wirtschaftlichen Verhältnissen den höchsten Ackerwerten gleichzusetzen. Man braucht also gerade bei Benutzung der Preise der wertvollsten landwirtschaftlichen Betriebe für die Ermittelung der nackten Bodenwerte auf das jeweilige Wiesenverhältnis am wenigsten Rücksicht zu nehmen. Die Auflösung des gesamten Bodenwertes auf die Anteile der einzelnen Kulturarten macht hier die geringsten Schwierigkeiten. Ist aber erst das obere Extrem der Wiesenwerte gefunden, dann hat man gewonnenes Spiel. Das untere Extrem wird durch die Sumpf- und Seewiesen vorgestellt, deren Wert auf der Grenze der Forstbodenwerte und Werte nicht ablaßbarer Wasserstücke steht.

Für die weitere Abstufung der Wiesenklassen gilt das für das Ackerland Gesagte. Die Charakteristik der einzelnen gebildeten Wertklassen (nicht etwa die Abstufung selbst) des Wiesenlandes erfolgt am besten in Heuroherträgen, deren Menge und Güte anzugeben ist. Da hier alle Übergänge vom niedrigsten bis zum höchsten Ertrage praktisch vertreten sind, so kann man die Wertunterschiede der einzelnen Klassen gleichmäßig abstufen und muß dann die Charakteristik dieser Klassen so wählen, daß die Erträge den angegebenen Werten entsprechen.

Die Weiden sind entsprechend der großen Vertretbarkeit mit dem Ackerland als Ackerland zu behandeln. Es kann das bei Kredittaxen um so eher geschehen, als der Sicherheitswert beider Kulturarten noch mehr übereinstimmt als der volle Bodenwert einschließlich Feldinventar. Nur dort, wo das Weideland die hauptsächlichste Kulturart ist, das Ackerland ihm gegenüber stark zurücktritt, ist der umgekehrte

---

einzelnen Kulturarten und ihrer Qualitäten bei Erörterung der vollen Gutswerttaxe noch eingehend zu sprechen. Hier ist nur das für die Kredittaxen Wichtigste darüber zu sagen.

Weg einzuschlagen, d. h. es sind Weidenklassen aufzustellen, und das Ackerland ist dann als Weideland einzuschätzen. Namentlich für extreme Weidegegenden ist das zutreffend. Werden aber, wie z. B. in den Seemarschen, nur die besten Ländereien als Weide, die geringeren als Ackerland benutzt, so empfiehlt es sich auch für Kredittaxen, Acker- und Weideklassen nebeneinander aufzustellen.

Stets hat man sich bei der Klassifikation aller Kulturarten aber vor Augen zu halten, daß die Bodenwerte sich bei fortschreitender volkswirtschaftlicher Entwickelung heben wie ein kupiertes Terrain, das immer mehr über den Meeresspiegel hinausgehoben wird, und zwar in seinen einzelnen Gegenden verschieden stark, in allen Betrieben gleicher natürlicher Beschaffenheit und gleicher wirtschaftlicher Lage aber gleichmäßig stark. Weil das so ist, so müssen sich auch die Kenntnisse der nackten Bodenwerte eines Beleihungsbezirkes relativ leicht vervollkommnen und fortentwickeln lassen, und es muß eine besonders wichtige Aufgabe eines jeden ländlichen Kreditinstitutes sein, diese Entwickelung der Bodenwerte für seinen Beleihungsbezirk zu verfolgen und nötigenfalls danach die Werte in den einzelnen aufgestellten Bodenklassen entsprechend abzuändern. Alle Klassenwerte sind bei Aufstellung des Taxrahmens zunächst stets so zu wählen, daß sie auch in den ungünstigsten wirtschaftlichen Lagen des Taxbezirkes in der Wirklichkeit nirgends überschritten werden. Für günstigere wirtschaftliche Verhältnisse sind dann Zuschläge zu machen, welche am besten in Prozenten des gesamten Bodenwertes eines zu taxierenden Gutes ausgedrückt werden. Wie hoch diese Zuschläge aber zu bemessen sind, das ergibt sich durch einen Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise mölichst ähnlicher Güter in der ungünstigsten und in der günstigsten wirtschaftlichen Lage. Bei welchem Vergleiche aber nur Güter mit noch rein landwirtschaftlicher Benutzungsweise des Bodens herangezogen werden dürfen. Die Zwischenstufen sind aus diesen Extremen abzuleiten.

Sind nach diesen Grundsätzen die Sicherheitswerte des Grund und Bodens für den Taxrahmen sowohl als auch unter Benutzung desselben für das einzelne Taxobjekt berechnet, so bleibt nur übrig, auch die Sicherheitswerte der Gebäude zu ermitteln. Hierbei sind nun zwei Wege gangbar. Der eine besteht darin, daß man diese Sicherheitswerte der Gebäude ähnlich wie bei der Grundsteuerreinertragstaxe lediglich auf Grund der Policen der Feuerversicherungsgesellschaften zu erfassen sucht. Dieser Weg hat den Vorzug großer Einfachheit. Er weist aber den Mangel auf, daß der besonderen Bauart der Gebäude nicht oder doch nicht in gebührender Weise Rechnung getragen wird. Es ließe sich das allerdings auch bei der Grundsteuer-

reinertragstaxe auf Grund der in den Feuerversicherungsakten glaubwürdig wiedergegebenen Gebäudebeschreibung bis zu einem ziemlich hohen Grade der Vollkommenheit erreichen, ganz besonders bei der Grundsteuerreinertragstaxe mit Besichtigung des Taxobjektes durch einen Taxkommissar. Es hat das nur den Übelstand, daß das ganze Taxverfahren dadurch umständlicher werden und zudem dem Taxkommissar eine ganz erhebliche Arbeit zufallen würde. Ganz anders, wo schon die Bodenbonitierung eine umfassende und verantwortungsvolle Arbeit ist, die man nicht einem einzelnen Taxkommissar überläßt, sondern die durch eine sachverständige Taxkommission ausgeführt werden muß und ausgeführt wird. Hier kann man auch der Gebäudebesichtigung und Gebäudetaxation besondere Aufmerksamkeit widmen. Ja, man wird dies ganz besonders in extensiveren Gegenden und auf geringeren Böden tun müssen, wo die Gebäudewerte einen sehr erheblichen Anteil am gesamten Sicherheitswerte haben oder diesen vornehmlich bedingen. Da nun aber auch hier Garantien für eine gleichmäßige und statutengemäße Handhabung der Gebäudetaxe seitens eines jeden Kreditinstitutes geschaffen werden müssen, so liegt auch hier nahe, daß unter den gedachten Verhältnissen ganz bestimmte Vorschriften für die Art der aufzunehmenden Gebäudetaxe sowohl als auch für die auf sie zu stützende Berechnung des Sicherheitswertes der Gebäude erlassen werden müssen.

In welchen Geleisen sich diese Vorschriften aber bewegen werden, das ergibt sich der Hauptsache nach aus unseren im ersten Hauptabschnitte angestellten ausführlichen Betrachtungen über die Wertermittelung der Wirtschaftsgebäude. Auch für Kredittaxen muß die Gebäudetaxe zuerst von Neubauwerten ausgehen und aus diesen nach dem jeweiligen Bauzustande der Gebäude deren Jetztwert zu bestimmen suchen und schließlich auch untersuchen, ob und wieweit die Gebäude und Gebäudeteile den wirtschaftlichen Bedürfnissen nach Bauart, Zustand und Anordnung auf den Bodenflächen entsprechen.

Für Berechnung der Neubauwerte können dabei naturgemäß nur die im ersten Teile gebotenen Zahlen über den umbauten und überbauten Raum der Wirtschaftsgebäude in Frage kommen, denn eine Gebäudetaxe darf nicht Tage in Anspruch nehmen.

Die Ableitung des Jetztwertes aus dem Neubauwerte hat in derselben Weise zu erfolgen, wie sie im ersten Teil geschildert ist. Diese Ableitung hat hier aber viel weniger Interesse zu beanspruchen als die Frage, wie hoch der Sicherheitswert der Gebäude verschiedener Bauart in Prozenten des Neubauwertes oder des Jetztwertes ist.

Vorauszuschicken ist bei Beantwortung dieser Frage, daß man den Sicherheitswert am einfachsten in Prozenten des Neubauwertes berechnet und nicht in Prozenten des Jetztwertes, vorausgesetzt natür-

lich, daß man die Neubauwerte festgestellt hat und nicht von den Feuerkassenwerten ausgeht.

Auch für die Art dieser Ableitung des Sicherheitswertes der Gebäude aus dem Jetztwerte ist alles das entscheidend, was wir im ersten Teile dieses Buches über die Gebäudetaxe gelernt haben.

Gebäudeteile, welche von baulich ewiger Dauer sind, würden zu 100 % ihres Wertes beleihungsfähig sein, wenn man eine gute bauliche Unterhaltung und dauernde Wirtschaftlichkeit voraussetzen könnte. Beides trifft aber durchaus nicht immer zu. Demzufolge werden für den Sicherheitswert der Gebäude, vornehmlich diejenigen Gebäudeteile in Frage kommen, welche auch bei schlechter Unterhaltung von großer Dauer sind, wie es für Fundamente, massive Kellergeschosse und massive Umfassungsmauern zutrifft. Diese müssen also unter der Voraussetzung dauernder Wirtschaftlichkeit mit 100 % ihres Wertes für den Sicherheitswert in Ansatz kommen. Abzurechnen ist nur der auf Fenster, Türen, Putz, Anstrich und ähnliches entfallende Anteil.

Den aus gutem Material hergestellten, auf gutem Baugrunde errichteten Fundamenten und Ringmauern stehen Eichenfachwerkringwände am nächsten, da auch sie von großer Dauer sind. Läßt man allerdings die auf den Fundamenten liegenden Schwellen in Schutt — der sich an den Gebäuden anhäuft — liegen, so verfault auch das beste Eichenholz mit der Zeit, die Ringwände fangen an, sich [zu setzen, der Dachstuhl sich zu bewegen, so daß der Dachverband locker und das Dach undicht wird.

Es wird hier also sehr auf die jeweiligen Amortisationsvorschriften ankommen, ob man sie den massiven Ringmauern gleichsetzen darf oder nicht. Ähnlich so ist die Sachlage bezüglich aller anderen Fachwerkwände, Piséwände usw.

Auch Holzhäuser können sehr lange halten, wenn sie gut unter Anstrich gehalten werden. In den russischen Ostseeprovinzen gibt es Wohnhäuser, die nachweislich Hunderte von Jahren alt sind, ohne daß sie irgendwie schadhaft wären, dies trotz des im allgemeinen recht feuchten Klimas. Im ganzen Lande aber werden die besseren Holzhäuser sehr sorgsam unter Anstrich gehalten und mit Kitt jede sich bildende kleine Spalte angefüllt.

Wo eine solche Unterhaltung aber nicht stattfindet, da verfallen solche Holzhäuser, namentlich an der Wetterseite, relativ schnell, so daß ihr Sicherheitswert in Prozenten des Neuwertes nicht zu hoch angenommen werden darf.

Bei Balkenlagen, Decken, Dachstuhl sowie den verschiedenartigen Schuppen, soweit diese letzteren mit Fundamenten versehen oder auf gemauerten Sockeln errichtet sind, ist die Sachlage ähnlich.

Bedachungen, Türen, Fenster, Putz, Anstrich, Holzdielungen stellen die leicht vergänglichen Gebäudeteile vor, die man bei der Berechnung des Sicherheitswertes der Gebäude unberücksichtigt lassen muß.

Es können diese Angaben übrigens nur als Anhaltspunkte gelten.

Es wäre sehr erwünscht, wenn ein Bausachverständiger im Anschlusse an die in diesem Lehrbuche gebotene prinzipielle Klärung alle angeregten Fragen einmal gründlich vom bautechnischen Standpunkte beleuchten würde.

3. Die Taxverfahren zur Ermittelung des vollen Gutswertes der Landgüter.

a) Allgemeines.

Die Kredittaxen der Landgüter sind zweifellos von außerordentlicher Wichtigkeit für den Landwirt, denn jeder Grundbesitzer muß schon aus rein geschäftlichen Gründen den Agrarkredit in Anspruch nehmen, und sei es nur, daß er sich Pfandbriefe aufnähme und sie in den eigenen Geldschrank legte. Eine derartige Mobilisierung des Grundbesitzes in guten Zeiten ist schon eine zu günstige Versicherung für Zeiten allgemeiner Not oder für unvorhergesehene Fälle, als daß ein Landwirt, der zugleich ein guter Geschäftsmann ist, auf sie verzichten könnte. Es kommen für eine solche Verschuldung aber auch noch andere Momente in Betracht, auf die einzugehen hier nicht der Platz ist. Trotz dieser allgemeinen Bedeutung der Kredittaxen stehen dieselben doch an Wichtigkeit hinter den Taxen zur Ermittelung des vollen Gutswertes zurück, wie sich aus der wiederholten Aufzählung der einzelnen Zwecke der Landgütertaxen ohne weiteres ergibt. Erinnert sei hier nur an die Einschätzung zur Ergänzungs- oder Vermögenssteuer, die trotz fehlenden Zwanges zur Selbstdeklaration [1]) doch in den meisten Fällen bewirkt werden muß, um sich vor Übersteuerung zu schützen. Zu nennen sind dann vor allen Dingen die An- und Verkaufstaxen, Erbschafts- und Erbschaftssteuertaxen, Wertzuwachssteuertaxen, Enteignungstaxen u. a. m. Sie alle erfordern eine möglichst genaue Einschätzung des vollen Wertes der Landgüter.

Wenn ich trotzdem die Erörterung der Kredittaxen vorausgeschickt habe, so hat das seinen besonderen Grund. Die Kredittaxen oder Taxen des Sicherheitswertes der Landgüter umfassen, wie erwähnt, die einfacheren Taxverfahren. Sie führen aber denjenigen,

---

[1]) Die Einführung des Deklarationszwanges auch für die Vermögensteuer — wie ihn Miquel von vornherein geplant hatte — ist in der aufliegenden Steuernovelle vorgesehen.

der in die Materie eindringen will, bereits in eine Reihe von Fragen ein, deren Behandlung auch für die Taxen zur Ermittelung des vollen Gutswertes wichtig ist. Im Prinzip ist nämlich das Verfahren zur Feststellung des Sicherheitswertes demjenigen der Feststellung des vollen Gutswertes homolog. Der Unterschied zwischen beiden liegt nur darin, daß man bei den Taxen zur Feststellung des vollen Gutswertes sorgsamer und eingehender vorgehen und der Ermittelung auch der vergänglichen Inventarwerte volle Aufmerksamkeit zuwenden muß. Im übrigen handelt es sich auch hier in erster Linie darum, die Werte des nackten Grund und Bodens in den verschiedenen wirtschaftlichen Lagen und in den verschiedenen natürlichen Abstufungen für einen begrenzten Taxbezirk nach Möglichkeit zutreffend festzustellen. Ist das geglückt, so brauchen nur die Werte des Inventars des einzelnen Taxobjektes hinzugerechnet zu werden, um den vollen Gutswert zu bekommen. Bei der Feststellung der Inventarwerte wird man wieder in erster Linie deren Beschaffungskosten, Alter und Unterhaltungszustand, in zweiter Linie aber auch die Zweckmäßigkeit des gegenseitigen Verhältnisses und des Standortes oder der Anordnung zu berücksichtigen haben; letzteres besonders beim Gebäudeinventar.

Ermittelung der Lage der nackten Bodenwerte einer Gegend und Übertragung derselben auf das einzelne Taxobjekt einerseits und Feststellung sämtlicher Inventarwerte des einzelnen Taxobjektes andererseits müssen also auch die Hauptabschnitte der Taxation der Landgüter zur Ermittelung des vollen Gutswertes sein. Die Inventartaxe stellt dabei den einfacheren Teil vor und zeigt keinerlei Besonderheiten. Anders bei der Wertsermittelung des nackten Grund und Bodens, welche eine viel eingehendere sein muß als bei den Kredittaxen.

Wie wir eingehend betrachtet haben, sind die Bodenwerte ein Ausfluß der gesamten wirtschaftlichen Tätigkeit eines Volkes und heben und senken sich mit dessen kulturellem und wirtschaftlichem Niveau. Der gleiche nackte Boden natürlicher Beschaffenheit und wirtschaftlicher Lage ist auf allen Landgütern zur gleichen Zeit gleich hoch zu bewerten, das war der wichtige Grundsatz, den wir bei unseren theoretischen Betrachtungen über Werden und Vergehen der Bodenwerte entwickelt hatten. Darum lassen sich auch die Bodenwerte nicht für das einzelne Gut aus dessen speziellen Erträgen heraus bestimmen. Es muß vielmehr zunächst die ganze Lage der Bodenwerte eines Landes oder einer Gegend, in welcher ein Taxator zu arbeiten hat, erkannt werden, und aus dieser Kenntnis heraus muß dann der Boden

des einzelnen Landgutes bewertet werden. Diese Erkenntnis aber ist aus den Güterpreisen zu schöpfen. Dies aber geht naturgemäß nur derart, daß diese in die Preisanteile für das Inventar und für den Boden zerlegt werden. Nur auf diese Weise kann man ja zu Preisanteilen für den nackten Grund und Boden gelangen. Aus einer möglichst großen Zahl von Güterpreisen sind die Preisanteile für die verschiedenen nackten Böden abzuleiten, um so zu einem Bilde von den gesamten Bodenwerten einer Gegend zu gelangen.

Es sind aus den gesammelten Preisanteilen des nackten Bodens mittlere Bodenpreise für die verschiedenen Bodenarten und wirtschaftlichen Lagen zu bestimmen, und nach ihnen sind später bei der Taxe die Böden der einzelnen Taxobjekte zu bewerten. Böden, für welche spezielle Preise nicht vorliegen, müssen dabei durch sinngemäße Ableitung und Abstufung erfaßt und bewertet werden, geradeso, wie das überall geschieht, wo im Leben Taxen ausgeführt werden.

Es muß also für die Bodenwertermittelung geradeso wie bei den Kredittaxen zuerst ein Taxrahmen geschaffen werden, in welchen der Boden des einzelnen Taxbezirkes später bloß einzugliedern ist. Die Aufstellung und Ausarbeitung eines solchen Taxrahmens braucht dabei durchaus nicht auf dem Papier oder doch nicht auf dem Papier allein zu erfolgen. Worauf es allein ankommt, das sind die Vorstellungen und Kenntnisse über die Lage und die Bewegung der Bodenpreise und Bodenwerte, mit denen der Taxator arbeiten kann und zu arbeiten hat.

Die Gewinnung dieser Vorstellungen und Kenntnisse ist die Hauptsache für die Erlangung der Fähigkeit und Fertigkeit des Taxators. Ihr haben wieder vielerlei Kenntnisse als Grundlage zu dienen, Kenntnisse, die nur zum Teil in das Gebiet der Taxationslehre selbst hineinfallen, so insbesondere Kenntnisse auf dem Gebiete der Pflanzenbaulehre, der Tierzuchtlehre, der landwirtschaftlichen Betriebslehre und noch auf manchem anderen Gebiete. Die Taxationslehre muß deshalb auch der Schlußstein bei der Ausbildung des Landwirtes sein. Zwar gibt es tüchtige landwirtschaftliche Taxatoren, die mit relativ wenig Kenntnissen Gutes leisten. Das liegt aber in einem besonderen Geschick, das Maß der vorhandenen Kenntnisse fürs praktische Leben auszumünzen, das seinerseits wieder in einem weit entwickelten Gefühl für den Grad der Wichtigkeit der einzelnen Dinge und Momente begründet liegt. Das spricht aber nicht gegen, sondern erst recht für die Aneignung der grundlegenden Kenntnisse. Allerdings liegt darin auch der Beweis, daß die Kenntnisse allein nicht genügen. Taxieren ist eine Fertigkeit, zu deren Erlangung Kenntnisse allein nicht ausreichen, für die Geschick und Übung hinzukommen müssen. Wissen

und Können decken sich nicht, und doch ist ein bestimmtes Wissen stets Vorbedingung für das Können.

Es gibt sehr tüchtige Pferdehändler und Pferdetaxatoren, die durch jedes Examen über Pferdeexterieur fallen würden, und doch würden gerade sie von einem Studium der Beurteilungslehre des Pferdes vornehmlich profitieren. Das Beispiel des Taxierens der Pferde für einen Pferdeankauf ist überhaupt besonders geeignet, zur Klärung der Frage der Taxation von Landgütern beizutragen, denn die Situation ist im Prinzipe genau dieselbe. Auch die Pferde leiten ihren Wert in letzter Linie von dem Nutzen ab, den sie ihrem Inhaber gewähren können. Wer aber diesen Nutzen berechnen und danach die Pferde auf dem Markte unabhängig von der Marktlage taxieren und bezahlen wollte, würde nicht weit kommen. Die erste Vorbedingung für eine richtige und zum Ziele führende Taxe ist hier eine möglichst eingehende Kenntnis der Konjunktur auf dem Pferdemarkte. Diese Kenntnis ist der Taxrahmen, in welchen das einzelne Pferd einzugliedern ist. Erst bei dieser Eingliederung kommen die Unterschiede in der Leistungsfähigkeit der einzelnen Pferde und damit in dem von ihnen zu erwartenden Nutzen zur Geltung. Hier erst hat der Taxator seine Kenntnis der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit durch jeden einzelnen Fehler der Tiere anzubringen und zu verwerten. Dabei gibt es auf dem Pferdemarkte auch nicht zwei Tiere, die sich völlig gleichen, auch nicht zwei Tiere, die man völlig kennen könnte. Auch die Vorstellungen über die Marktlage können sich demnach nie genau auf ein einzelnes Tier speziell erstreken, und doch kann das einzelne Tier nur aus diesen Vorstellungen heraus taxiert werden. Jede Taxe ist also theoretisch betrachtet stets etwas Unvollkommenes. Genau so ist die Sachlage bei der Taxation der Landgüter. Kein Taxrahmen für die Landgütertaxation läßt sich jemals so weit ausgestalten, daß man nach demselben rein mechanisch ein Gut einschätzen könnte, dazu sind die Landgüter viel zu verschiedenartig. Nicht zwei derselben gleichen sich vollkommen, ebensowenig wie zwei Pferde das tun. Kein Taxrahmen kann also die Persönlichkeit des Taxators ersetzen, ebensowenig wie die Kenntnis der Lage des Pferdemarktes die alleinige Vorbedingung für eine richtige Pferdetaxe ist. Ja, bereits zum bloßen Verstehen der Lage des Pferdemarktes sind tüchtige Pferdekenntnisse Voraussetzung. Geradeso ist schon zum bloßen Verstehen der Lage des Landgütermarktes ein erhebliches Maß von landwirtschaftlichen Kenntnissen im allgemeinen und Taxkenntnissen im besondern notwendig. Landgüter taxieren lernen kann nur ein tüchtiger und erfahrener Landwirt, und wer das noch nicht ist, der sehe zuerst zu, daß er es werde, ehe er sich auf Gütertaxen einläßt. Es muß weiter hervorgehoben werden,

daß man das Gütertaxieren nicht mit einem Male für die ganze Erde oder für große Landstriche gleich gut erlernen kann. Es ergibt sich diese Tatsache ohne weiteres aus dem über die Ausbildung des Taxrahmens Gesagten. Vorstellungen über die Bodenwerte und Bodenwertbewegung lassen sich nicht für alle Gegenden gleichmäßig vollkommen entwickeln, dies ebensowenig, wie ein Pferdetaxator die Pferde aller Gegenden gleich gut zu taxieren in der Lage ist. Sicher findet sich ein tüchtiger Taxator in die Verhältnisse einer anderen Gegend relativ leicht hinein, aber er muß sich doch erst hineinfinden. Je genauer einem Taxator die Güterpreise einer Gegend und die Güter, für welche die bekannten Preise gezahlt sind, bekannt werden, desto leichter und sicherer wird er einzelne Güter dieser Gegend zu taxieren in der Lage sein. Eine solche Beschaffung der Taxunterlagen für einen begrenzten Taxbezirk schließt naturgemäß nicht aus, daß die für mehrere solcher Bezirke ausgebildeten Unterlagen sich gegenseitig ergänzen können. Dies muß vielmehr an den Grenzen derselben in besonderem Maße zutreffen. Ebenso schließt die Ausbildung der Taxrahmen nach Taxbezirken nicht aus, daß man dieselben auch zu einem Gesamtbilde der Wertverhältnisse der Landgüter und Grundstücke eines Landes zusammenzustellen sucht, so etwa aus allgemein wissenschaftlichem Interesse, insbesondere für Lehrzwecke. Der einzelne Taxator hat aber zunächst immer vornehmlich ein Interesse an den Wertverhältnissen des Grundbesitzes desjenigen Taxbezirkes, in dem er arbeitet. Fassen wir das Gesagte zusammen, so ergibt sich, daß das ganze Taxverfahren zur Ermittelung des Bodenwertes der Landgüter auch seinerseits wieder in zwei wichtige Abschnitte zerfällt, einmal in das Eindringen in die Verhältnisse des Marktes der Landgüter und Grundstücke und eine möglichste Klarstellung und Festlegung der derzeitigen Marktverhältnisse, d. h. in die Ausbildung eines Taxrahmens für die Bodeneinschätzung, zum anderen in der Benutzung der erworbenen Kenntnisse zur Bodeneinschätzung beim einzelnen Taxobjekte, d. h. die Benutzung des geschaffenen Taxrahmens. Und zwar hat letzteres unter Berücksichtigung aller Besonderheiten des Taxobjektes und unter Berücksichtigung des jeweiligen Taxzweckes zu erfolgen.

b) Über die Benutzung der Güterpreise zur Erkenntnis der Bodenwerte.

Wie wir gesehen haben, ist aus den Güterpreisen heraus ein Bild über die vollen Werte der Landgüter im allgemeinen und über die nackten Bodenwerte im besonderen zu entwickeln. Um das zu können, müssen die Werte der Inventarbestände aus den vollen Gutswerten nach Möglichkeit genau ausgeschieden werden. Jeder bekannt werdende

Kaufpreis eines Gutes, der zur Ausbildung des Taxrahmens dienen soll, muß also zunächst auf Umfang und Wert der dabei beteiligten Inventarbestände untersucht werden. Dabei kommen neben dem Gebäudeinventar und dem beweglichen Inventar auch die Hofvorräte und das Feldinventar in Betracht. Die Kenntnis von Kaufpreisen von Gütern einer Gegend allein nützt also noch nicht viel, vielmehr kann man zu einem Bilde von den Bodenwerten einer Gegend nur dann gelangen, wenn man die Kaufobjekte selbst näher kennt und in ihre wesentlichsten wertgebenden Anteile auflösen kann. Das trifft in der Regel vornehmlich für Leute zu, welche in der betreffenden Gegend wohnen und den Güterverkehr aufmerksam verfolgen, wie z. B. für Landwirte, die sich für den Güterverkehr interessieren, Güteragenten, Gütermakler, Angestellte ländlicher Kreditanstalten u. a. m. Auch bei ihnen entwickeln sich solche Kenntnisse und solches Können nur schrittweise, wenn sie es auch bisweilen verstehen, sich den Kreis ihrer Vorstellungen schnell zu erweitern, so z. B. dadurch, daß sie sich von vielen zum Verkauf nur angebotenen Gütern Preise mit möglichst detaillierten Angaben über deren Inventarbestände einfordern, auch verlangen, daß Kulturartenverhältnis, Feuerkassenwert und Bauart der Gebäude, Art der vorhandenen Viehbestände u. a. m. mit angegeben werden. Angaben über den allgemeinen Kulturzustand des Gutes und damit über den Umfang der Hof- und Feldvorräte verschaffen sie sich dazu gewöhnlich auf indirektem Wege. Zum Teil lassen sich auch Schlüsse über diesen Kulturzustand aus dem Umfange der übrigen Inventarbestände ziehen. Wenn sie das alles erlangt haben, können sie den Anteil des nackten Bodens an der Preisforderung schon annähernd bestimmen.

Die annähernde Wertbestimmung des lebenden Inventars ist einem erfahrenen Landwirt bezüglich der Durchschnittswerte nicht sehr schwer, wenn er die genaue Stückzahl und Rassen der Herden kennt. Das im ganzen schon viel weniger in die Wagschale fallende tote Inventar läßt sich äußerstenfalls in Prozenten des lebenden Inventars annähernd ausdrücken. Über die Bodenverhältnisse geben Grundsteuerreintrag und, sofern bereits vorhanden, die Karten der geologisch-agronomischen Bodenkartierung ziemlichen Aufschluß. Über die Lage der Grundstücke zum Wirtschaftshofe kann man sich wenigstens in der Regel schon aus den Meßtischblättern, eventuell durch Flurkarten, einigermaßen orientieren. Kommen nun Güter, die auf diese Weise bekannt geworden sind, faktisch zum Verkaufe, und wird auch der Kaufpreis bekannt, so glückt es zwar nicht, sich ein absolut genaues Bild des auf den nackten Boden entfallenden Preisanteiles und der Verhältnisse des betreffenden Bodens selbst zu machen, wohl aber glückt es, Näherungswerte zu erlangen, die einen wichtigen Anhalt für die

Schaffung der ersten Vorstellungen über die Preise der verschiedenen Böden einer Gegend abgeben, eventuell einem auch schon die Grenzen bekannt machen, innerhalb deren sich diese Preise daselbst zurzeit bewegen. Der Kreis dieser Vorstellungen wird dann durch jeden weiteren bekannt werdenden Gutskauf vervollkommt und um so mehr vervollkommt, je genauer einem die Verhältnisse der Kaufobjekte bekannt sind. Nicht nur die wirklich umgesetzten Güter spielen aber bei der Ausbildung solcher Vorstellungen eine Rolle, sondern auch alle Forderungen der Verkaufreflektanten und alle Gebote der Kaufreflektanten von Gütern überhaupt. Ein Güteragent aber, der viele solche zum Verkauf stehende Objekte selbst besichtigt und genau erfährt, was für sie gefordert, geboten und bezahlt wird, bei dem verdichten sich die Vorstellungen über die Güterpreise und Bodenpreise einer Gegend bald zu einem Maße von Erfahrungen, die ihn befähigen, ein ziemlich sicheres Urteil über den für den nackten Boden verschiedener Qualität im allgemeinen gezahlten und erzielbaren Preis abzugeben. Kennt er aber erst diese Preise des nackten Bodens, so kann er im Einzelfalle durch Hinzurechnung der faktisch vorhandenen Inventarwerte bald den wahrscheinlich erzielbaren vollen Preis anderer Güter annähernd berechnen, der dann für die Abschätzung des einzelnen Taxobjektes maßgebend sein muß.

Ein solcher Güteragent lernt ferner besonders die Bewegung der Bodenwerte verfolgen, denn er muß auf Grund seiner Kenntnis der bisherigen Bodenwerte relativ leicht auch die Änderungen an denselben spüren. Auf unseren früher benutzten Vergleich des Bodenwertes mit einem Berge angewandt, bedeutet das, daß er das allmähliche oder schnellere Anschwellen desselben, alle seine Einschnitte und Täler immer besser erfassen lernt. Er muß deshalb auch die verbleibenden Lücken im Bilde durch Kombination relativ leicht ausfüllen können, eine Tatsache, die besondere Beachtung verdient. Ist es nämlich richtig, daß die nackten Bodenwerte aller Güter einer Gegend gemeinsam fallen und steigen, dann sind weitgehende Schlüsse aus einem Falle auf andere ähnliche Fälle zulässig. Diese Schlüsse aber müssen wieder um so leichter gezogen werden können, je besser die Gesetzmäßigkeiten bekannt sind, nach denen sich die Bodenwerte bewegen, insbondere die Gesetze über die Einwirkung von Preisverschiebungen bei den landwirtschaftlichen Produkten und Produktionsmitteln auf die Werte der Güter mit verschiedenen Ackerböden, verschiedenem Kulturartenverhältnis u. a. m. Wem die Wirkungen aller die Bodenwerte beeinflussenden Momente prinzipiell klar sind, dem stehen die Richtungen dauernd vor Augen, in denen sich diese Bodenwerte bewegen. Gelingt es ihm dann, durch Beispiele das Ausmaß dieser Bewegung zu erkennen, so muß er daraus auch wichtige

Anhaltspunkte für die gesamten Wertverschiebungen des Bodens gewinnen. Selbstredend ist es nun aber notwendig, daß die nackten Bodenwerte welche aus den Güterpreisen auf diese Weise abgeleitet werden, nicht nur auf die Einheit des Hektarpreises umgerechnet, sondern auch klassifiziert werden, und zwar sowohl nach Kulturarten und nach natürlicher Beschaffenheit, als auch nach wirtschaftlicher Lage. Ohne eine solche Klassifikation könnte man für die Taxation des Bodens anderer Güter wenig mit ihnen anstellen. Auch diese Bodenklassifikation kann nicht von vornherein eine sehr fein abgestufte sein. Zuerst erfährt man z. B. nur, daß auf dem einen in der Gegend verkauften Gute der nackte Boden etwa 300 Mark pro 1/4 ha gekostet hat, und daß es ein milder Lehmboden war, im zweiten Falle, daß der nackte Boden beim Verkauf eines anderen Gutes 200 Mark pro Morgen brachte, und daß es ein lehmiger Sandboden in etwas günstigerer wirtschaftlicher Lage war. Im dritten Falle erfährt man, daß auf einem Gute mit sehr ähnlichem Boden der letztere 220 Mark gekostet hat, also die Differenz in der Gunst der wirtschaftlichen Lage eine Preisdifferenz pro 1/4 ha von 20 Mark bedingt hat. Erst mit der Zeit und mit der Zahl der in der Gegend des Taxators umgesetzten Güter mit immer geringer werdenden Unterschieden in der Bodenqualität vervollkommt sich die Bodenklassifikation des Taxrahmes immer mehr. Genaue Kenntnisse über alle im Taxbezirk vorkommenden Bodenarten müssen diesen Entwickelungsgang aber wesentlich beschleunigen. Das gleiche müssen Kenntnisse über die relative Ertragsfähigkeit dieser Bodenarten tun. Nicht die absolute Höhe der Erträge der verschiedenen Bodenarten dient hier also der Klassifikation, sondern nur die relative, insofern, als derjenige Boden, welcher die höheren Ernten bei gleichen Kosten oder die gleichen Ernten bei geringeren Kosten erwarten läßt, auch als der wertvollere eingeschätzt werden muß.

Wenngleich nun aus dem Gesagten hervorgeht, daß die Landgütertaxation eine aus vielen Erfahrungen herauswachsende Fertigkeit ist, so muß es doch andererseits Aufgabe der Taxationslehre sein, die Gewinnung dieser Erfahrungen und Fertigkeiten nach Möglichkeit zu unterstützen. Man kann auch aus Büchern über Reitkunst oder Schwimmkunst allein nicht reiten oder schwimmen lernen, und doch sind gute Schriften über diese Fertigkeiten der Aneignung derselben in hohem Maße förderlich. Die Taxationslehre darf es nicht dem einzelnen überlassen, sich die Unterlagen für die Ausbildung der Vorstellungen über die Güterwerte allein zu beschaffen. Vielmehr muß es ihre Aufgabe sein, möglichst alles Tatsachenmaterial zusammenzutragen und zu ordnen, welches der Ausbildung des Taxators förderlich sein kann. Sie hat auch zu zeigen, wie die Lücken des gesammelten

Tatsachenmaterials durch Ableitung zu ergänzen sind. — Wie wir gesehen haben, spielen aber unter dem Tatsachenmaterial die Kaufpreise der Landgüter weitaus die wichtigste Rolle. Sie für die einzelnen Gegenden und für ein ganzes Land zu sammeln, zu ordnen und zu ergänzen, muß also eine der wichtigsten Aufgaben der Taxationslehre sein, damit derjenige, welcher sich in einer bestimmten Gegend mit der Taxation eines Gutes zu befassen hat oder sich mit der Taxation von Gütern daselbst dauernd befassen will, die wichtigsten Unterlagen dafür, nämlich ein möglichst eingehendes Bild von den Güterpreisen durch die Taxationslehre geboten erhält. Insbesondere muß es dabei wichtig sein, daß die Taxationslehre immer mehr prinzipielle und in Zahlen ausgemünzte Klarheit darüber schafft, wie die einzelnen wertgebenden und wertmindernden Einflüsse die Höhe der Güterpreise und Bodenpreise und damit die nach diesen zu schätzenden Werte der Güter und Bodenflächen beeinflussen. Man muß z. B. immer mehr zu erfahren suchen, wie und in welchem Ausmaße die Gunst der wirtschaftlichen Lage, der natürlichen Bodenverhältnisse, des Wiesenverhältnisses, wie die Betriebsgröße u. a. m. die Güterpreise beeinflussen. Nur dann kann es auch gelingen, das gewonnene Zahlenmaterial in umfassendem Maße als Taxrahmen derzeit zu benutzen und für seine zukünftige Benutzung fortzuentwickeln.

Von besonderer Bedeutung für die Klarstellung dieser Einflüsse muß es dabei sein, daß man die Untersuchung der durchschlagendsten Momente voranstellt. Die stärksten auf die Güterwerte und Güterpreise einwirkenden Momente müssen in ihrem Einflusse zuerst klargestellt werden, weil man so die Möglichkeit gewinnt, schwächer wirkende Momente in ihrem Einflusse ebenfalls ziffernmäßig zu erfassen. Sind es z. B. die Unterschiede in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, welche innerhalb eines gegebenen Taxbezirkes die stärksten Wertunterschiede des Bodens und der Landgüter hervorrufen, so muß man auch zunächst danach streben, die durch sie bedingte Wertabstufung zu erkennen. Ist dies gelungen, so wird man um so leichter die Wertunterschiede klarstellen können, welche durch Differenzen in der Betriebsgröße oder in der wirtschaftlichen Lage bedingt sind. Um diese zu erkennen, hat man möglichst solche Bodenflächen oder Güter zu vergleichen, deren Böden eine ähnliche natürliche Beschaffenheit aufweisen und sich auch sonst möglichst ähnlich sind. Kennt man auch den Einfluß der Betriebsgröße und den der wirtschaftlichen Lage, so kann man um so leichter sich der Untersuchung anderer Einflüsse zuwenden.

Welcher von diesen Einflüssen aber jeweilig die größten Wertunterschiede der Güter und Bodenflächen bedingt, das hängt in erster Linie von der Größe des Taxbezirkes und in zweiter Linie von den

in ihm vorkommenden Bodenarten ab. Faßt man z. B. die Wertunterschiede der Güter eines großen Landes ins Auge, so müssen hier naturgemäß die durch die wechselnde Gunst der wirtschaftlichen Lage bedingten Wertunterschiede am meisten hervortreten. Je mehr man aber dieses Land in einzelne Taxbezirke einteilt, und je kleiner diese Bezirke werden, desto geringer müssen die durch die Unterschiede in der wirtschaftlichen Lage bedingten Wertunterschiede werden. Sind die Unterschiede in den natürlichen Verhältnissen, d. h. in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und im Klima in einem dieser Taxbezirke erhebliche, so müssen sie demnach sehr bald die durch die jeweilige Gunst der wirtschaftlichen Lage bedingten Unterschiede übertreffen oder ganz in den Hintergrund drängen. In einem relativ kleinen Taxbezirke mit sehr gleichmäßigen natürlichen Verhältnissen kann die Sachlage allerdings auch derart sein, daß die stärksten Wertunterschiede durch eine wechselnde Betriebsgröße bedingt werden. Dies wird wieder ganz besonders dann zutreffen, wenn man die auf den Hektar entfallenden vollen Gutswerte und nicht die nackten Bodenwerte in Vergleich stellt; denn wir haben ja früher gesehen, daß die durch eine wechselnde Betriebsgröße bedingten Wertunterschiede in erster Linie auf eine wechselnde Höhe der Inventarbestände, namentlich des Gebäudeinventars zurückzuführen sind. Daraus ergibt sich für denjenigen, welcher die Güterpreise eines ganzen Landes für die Taxationslehre nutzbar machen will, die Notwendigkeit, dieselben zuerst nach größeren Wirtschaftsgebieten abzugrenzen, wobei zugleich der Vorteil mit unterläuft, daß auch die wesentlichsten klimatischen Unterschiede mit erfaßt werden. Innerhalb dieser größeren Wirtschaftsgebiete müssen dann Taxbezirke gewählt werden, welche noch einen Überblick über die darin vorkommenden natürlichen Bodenarten gestatten. Diese Taxbezirke dürfen also räumlich um so größer ausfallen, je gleichmäßiger die in ihnen vorkommenden Böden und klimatischen Verhältnisse sind. Eine weitere Abstufung nach klimatischen und wirtschaftlichen Unterschieden wird dabei wieder unvermerkt erreicht, wenigstens ist dies dann zutreffend, wenn jeder der gebildeten Taxbezirke ein räumlich zusammenhängendes Gebiet bildet. Für jeden dieser Taxbezirke müssen alsdann die gesammelten Güterpreise sowohl nach Bodenbeschaffenheit als auch nach Betriebsgrößen gesondert und in Preisanteile für den nackten Boden und für das Inventar zerlegt werden. Um die Sache nicht von vornherein zu sehr zu komplizieren, kann dabei wie folgt verfahren werden. Man scheidet aus den Güterpreisen zunächst nur

den relativ leicht faßbaren Anteil des Gebäudeinventars und des beweglichen Inventars (also des toten und lebenden Inventars) aus, während man den Preisanteil des ganzen Vorratsinventars (Hof- und Feldvorräte) vorläufig dem Preisanteile des Bodens zuweist. Man bekommt dann also Bodenwerte, welche im einzelnen einen sehr wechselnden, im Durchschnitte aber einen mittleren Kulturzustand und ein mittleres Vorratsinventar einschließen. Letzteres muß also einem mittleren Erstragszustande kurz vor der Ernte annähernd entsprechen. Demzufolge hat man bei der späteren Benutzung der ermittelten Bodenwerte für die Einschätzung des einzelnen Taxobjektes dessen Kulturzustand sowie den Umfang der vorhandenen Hofvorräte besonders zu prüfen und Abweichungen, die durch besonders niederen oder besonders hohen Kulturzustand oder durch abnormalen Umfang der Vorräte bedingt werden, durch Abzüge oder Zuschläge zu berücksichtigen. Bei niederem Kulturzustande oder niederem Stand der Vorräte hat man z. B. die Frage zu beantworten, ob und welche Barmittel noch aufgewandt werden müssen, um einen mittleren Kulturzustand des Taxobjektes zu erreichen und den Betrieb bis kurz vor der Ernte, also etwa bis zum 1. Juli als dem Hauptumschlagstermin der Güter zu unterhalten. Die hierfür nötigen Kosten sind demzufolge von den nach dem Taxrahmen ermittelten mittleren Bodenwerten in Abrechnung zu bringen. Es werden also für den Taxrahmen nicht nackte Bodenwerte ohne Feldinventar ermittelt, sondern solche mit mittlerem Feldinventar kurz vor der Ernte, und diese bei Benutzung des Taxrahmens für die Einschätzung des einzelnen Taxobjektes mit dessen Böden in Vergleich gestellt. Dies Verfahren erleichtert die Benutzung der gesammelten Kaufpreise für die Ausbildung des Taxrahmens außerordentlich und ist das im praktischen Leben stets angewandte, wenn man sich auch über sein Handeln dabei prinzipiell nicht immer völlig klar war.

Die Gruppierung der Hektarpreise der Güter nach Bodenqualitäten und Betriebsgrößen mit und ohne Inventarbeständen kann gleichzeitig erfolgen, so, wie wir es bei der Grundsteuerreinertragstaxe schon kennen gelernt haben, wobei die Bodenqualität durch die Höhe des Grundsteuerreinertrages bezeichnet wurde. Da nun aber auch innerhalb der gebildeten Taxbezirke, für welche eine gesonderte Sammlung und Gliederung der Kaufpreise erfolgt, noch Unterschiede in der wirtschaftlichen Lage bestehen bleiben, ferner weitere Unterschiede, wie z. B. im Wiesenverhältnis, gegeben sind, so könnte man versucht sein, noch eine weitere tabellarische Gliederung durch Gruppenbildung höherer Ordnung vorzunehmen. Es stößt das aber zunächst praktisch auf die Schwierigkeit, so viele Güterpreise zu erhalten, daß noch eine genügende Anzahl solcher Preise für die einzelne Gruppe höherer Ordnung übrig

bleibt. Ohne eine solche hat eine weitere Abstufung aber keinen Wert, weil andere Momente den Einfluß des zu untersuchenden Momentes verdecken oder doch verdecken können, ohne daß man über denselben ins klare kommt. Man tut hier besser, zu dem Auskunftsmittel zu greifen, das ganze einem zur Verfügung stehende Zahlenmaterial an Kaufpreisen nacheinander nach verschiedenen Gesichtspunkten zu gruppieren. Hat man z. B. für eine bestimmte Bodenqualität die nackten Bodenwerte ohne Inventar für alle Größenklassen der Besitzungen ermittelt, so gruppiert man die gefundenen Zahlen unabhängig von der Betriebsgröße nach der wechselnden Gunst der wirtschaftlichen Lage um. Scheidet man dabei die ganz kleinen Güter, bei denen der durch die Betriebsgröße bedingte Preisunterschied am gravierendsten ist, aus, so kann man auf diese Weise zu sehr brauchbaren Anhaltspunkten über den Einfluß der wirtschaftlichen Lage auf den Preis der Güter innerhalb des Taxbezirkes kommen. Zu ergänzen sind diese Anhaltspunkte dann noch durch die Preisunterschiede von Taxbezirken mit sehr verschiedener wirtschaftlicher Lage. Man kann ferner möglichst solche Güter herausgreifen, bei denen der Unterschied in der wirtschaftlichen Lage ein besonders großer ist. Sind diese Güter sich nur sonst sehr ähnlich, so muß man selbst aus wenigen derartigen Vergleichen schon wichtige Anhaltspunkte über den Einfluß der wirtschaftlichen Lage auf die Güterpreise gewinnen können.

Diese Anhaltspunkte hat man derart zu benutzen, daß man Zuschläge für besonders günstige und Abzüge für besonders ungünstige wirtschaftliche Verhältnisse ermittelt, welche nach erfolgter Einschätzung des einzelnen Taxobjektes in den mit mittelgünstigen wirtschaftlichen Verhältnissen rechnenden Taxrahmen benutzt werden müssen. Auf dem gleichen Wege der Zuschläge und Abzüge sind auch die sonstigen noch verbleibenden, den Wert beeinflussenden Momente bei der Taxe zu berücksichtigen. Der Taxrahmen muß also mit der Zeit so weit ausgebildet werden, daß für alle diese Momente — soweit sie nicht schon bei der Bildung besonderer Klassen maßgebend gewesen sind — die zu machenden Zuschläge und Abzüge ermittelt werden. Der Vervollkommnung des Taxrahmens nach dieser Richtung sind keinerlei Schranken gesetzt, die Möglichkeiten der Vervollkommnung sind hier unendliche. Andererseits darf zur Beurteilung der gesamten Situation nicht vergessen werden, daß es in erster Linie Aufgabe des Taxrahmens sein muß, den Taxator vor großen Fehlern zu schützen, daß demnach zunächst immer wichtig ist, die den Wert in einschneidendster Weise beeinflussenden Faktoren zutreffend zu erfassen. Die Praxis beschränkt sich hierauf überhaupt meistens und berücksichtigt die weiteren wertbeeinflussenden Momente ziemlich willkürlich und kann das um so mehr, als es eine Kontrolle

der Richtigkeit einer Taxe ebensowenig gibt, wie es hier überhaupt etwas absolut Richtiges geben kann. Aufgabe der Taxationslehre muß es aber trotzdem bleiben, den Einfluß aller, auch der mehr nebensächlichen Momente immer mehr zu ergründen und zahlenmäßig zu erfassen. Man kann und muß ferner ein lückenhaftes Material an Kaufpreisen auch durch verschiedene allgemeine Anhaltspunkte für die Wertabstufung der Güter und Grundstücke ergänzen. Kennt man erst die Bodenpreise der besten und der geringsten Böden, so lassen sich die angemessenen Preise aller dazwischenliegenden Bodenarten schon rein spekulativ annähernd bestimmen. Kennt man erst die Preise des besten Bodens in günstigster und ungünstigster wirtschaftlicher Lage des Taxbezirkes, so lassen sich auch alle Zwischenstufen der wirtschaftlichen Lage rein spekulativ finden. Im erstgenannten Falle sind es vornehmlich Kenntnisse über die relative Ertragsfähigkeit der einzelnen natürlichen Böden, im letztgenannten Falle vornehmlich Kenntnisse über die relative Gunst der Produktenpreise und Produktionsmittelpreise, welche dabei zu helfen haben. Hierbei hat man namentlich die Preise solcher Produkte und Produktionsmittel zu benutzen, welche auch innerhalb begrenzter Taxbezirke starke Unterschiede in der Gunst der wirtschaftlichenLage hervorrufen, wie Milch, Kartoffeln, Zuckerrüben, Heu, Stroh, städtische Dungstoffe und ähnliches.

Im Prinzipe ist also das ganze Verfahren zur Ermittelung des vollen Gutswertes der Landgüter genau dasselbe wie bei der Grundsteuerreinertragstaxe, nur daß der Taxrahmen hier viel sorgfältiger ausgebaut werden und später bei seiner Benutzung zur Einschätzung des einzelnen Taxobjektes noch sorgfältiger verfahren werden muß. Namentlich muß die Ermittelung der Bodenwerte bei Ausbildung des Taxrahmens für die volle Gutswerttaxe eine viel vollkommnere sein, und außerdem kommt hier eine sorgfältig durchzuführende Taxe der Inventarbestände des einzelnen Taxobjektes hinzu. Auf alle Fälle ist auch hier die Wertermittelung der Landgüter einem allmählichen Einkreisen des zu suchenden Gutswertes vergleichbar, bei dem die Güterpreise die wichtigsten Anhaltspunkte abzugeben haben, nebenher aber für die Wertabstufung alles herangezogen werden muß, was dem Taxator nur irgend bekannt ist oder bekannt werden kann. Je nach dem Stande der allgemeinen Kenntnis und der besonderen Kenntnisse des einzelnen Taxators müssen auch in einem Falle mehr diese, im anderen Falle mehr jene Beurteilungsmomente herangezogen werden.

Weiter ist besonders hervorzuheben, daß eine einmal durchgeführte Abstufung der Bodenwerte und Gutswerte eines Taxbezirkes nicht schon durch irgendwelche Wertverschiebungen auf dem Güter-

markte sofort wertlos wird. Wertverschiebungen der Grundbesitzverhältnisse ziehen stets alle Bodenqualitäten und Bodenflächen eines Taxbezirkes mehr oder weniger stark in Mitleidenschaft und vollziehen sich stets nur in Anlehnung an die alt bekannt gewordenen Bodenwerte.

Kenntnisse über die absolute und relative Höhe der Bodenwerte einer Gegend verlieren ihren Wert also nicht durch Änderungen dieser Werte, weder durch solche, welche allen Bodenflächen gleichmäßig, noch durch solche, welche ihnen ungleichmäßig zugute kommen oder sie ungünstig beeinflussen. Diese Kenntnisse behalten vielmehr dauernde Bedeutung. Sie helfen dem Taxator auch nach erfolgten Änderungen die Abstufung der Bodenwerte möglichst zutreffend durchführen zu können, denn sie haben bei dieser Abstufung den Ausgangspunkt abzugeben. Das Resultat der Betrachtungen dieses Abschnittes ist, daß das von den landschaftlichen und anderen bedeutenden ländlichen Kreditinstituten ausgebildete und angewandte Taxverfahren auch für die Ermittelung des vollen Gutswertes der Liegenschaften Anwendung zu finden hat, und zwar in einer diesem Zwecke angepaßten, vollkommneren Form. Die Erforschung der Bodenwerte ist dabei die Hauptsache. Sind sie erst bekannt, dann läßt sich im Verein mit einer sorgfältigen Inventartaxe der Wert eines jeden Landgutes so genau bestimmen, wie es das praktische Leben fordert, und wie es auf anderen Wegen nicht zu erreichen ist.

Man darf weiter auch die Genauigkeit der Bodenwertabschätzung in ihrem Einflusse auf das gesamte Taxergebnis durchaus nicht überschätzen. Das Wichtigste einer vollen Gutswerttaxe ist und bleibt eine sorgfältige Taxation aller Inventarbestände und des Kulturzustandes des Bodens, sowie des Umfanges der vorhandenen Wirtschaftsvorräte. Im Verhältnis zu allen diesen Dingen spielen selbst erhebliche Fehler bei der Einschätzung des Grund und Bodens, ohne Feldinventar gerechnet, keine allzu gravierende Rolle, am wenigsten auf geringen Böden und in extensiveren Gegenden. In hochentwickelten Gegenden hat man aber ein solches Material von Kaufpreisen für die verschiedenen Bodenarten zur Verfügung, daß große Fehler bei der Bodeneinschätzung hier von vornherein ausgeschlossen erscheinen. Es muß hier auch nochmals betont werden, daß es sich ja lediglich darum handelt, den besten Weg zu finden, nicht einen Weg, den ein Blinder im Schlafe begehen kann. Solche Wege gibt es eben bei der Gütertaxation ebensowenig wie sonst bei Wertschätzungen von Ertragsquellen oder sonstigen Gütern der menschlichen Wirtschaft.

Man denke einmal an die Taxation der verschiedenen Fabriken, Handelsgeschäfte oder Waren, wie Tee, Wein und ähnlicher Dinge, die keine Massenartikel von sehr gleichmäßiger Qualität vorstellen und nicht regelmäßig in großen Mengen umgesetzt werden.

c) Die Entwickelung und der heutige Stand der Güterpreise und Bodenpreise in Preußen.

Über die weitgehende Bedeutung der Sammlung von Kaufpreisen für die Taxation von Landgütern und Grundstücken haben wir ausführlich verhandelt. Desgleichen haben wir gesehen, wie wichtig es für dieselbe ist, nicht nur den jeweiligen Preisstand der Güter und Grundstücke zu erforschen, sondern auch die Entwickelung der Preise verfolgen zu können. Demzufolge handelt es sich nun um die Frage, ob und wie weit es möglich ist, in einem Lehrbuche der landwirtschaftlichen Taxationslehre beiden Anforderungen gerecht zu werden.

Aus rein praktischen Gründen wollen wir dabei die Frage der Schaffung eines Bildes über die Entwickelung der Güter- und Bodenpreise voranstellen.

Der erste Versuch, eine umfassendere Kaufpreissammlung durchzuführen, ist — abgesehen von einem auf halbem Wege stecken gebliebenen Versuche in Sachsen — in Preußen gemacht worden[1]), und zwar, wie wir schon früher gesehen haben, in den Jahren 1844 bis 1854. Mit Hilfe dieser Kaufpreissammlungen und umfangreicher Schätzungen im ganzen Staate, die sich ihrerseits wieder eng an die Erfahrungen über die Kaufpreise anlehnten, ist — wie früher auseinandergesetzt — die Einschätzung zur Grundsteuer durchgeführt worden. Diese gibt also zum ersten Male ein umfassendes Bild von den damaligen Wertverhältnissen des Grundbesitzes; allerdings tut sie das nicht direkt, denn sie gibt nur Reinerträge an, aber diese Reinerträge sind aus geschätzten Kapitalwerten größtenteils unter Zugrundelegung eines vierprozentigen Zinsfußes ermittelt worden, so daß man sie nur mit 25 zu multiplizieren hat, um die derzeit geschätzten Kapitalwerte wieder zu finden.

Demzufolge handelt es sich hier um die wichtige Frage, ob es möglich und zulässig erscheint, aus den Grundsteuerreinerträgen ein Bild von dem Stande der Bodenwerte im Jahre 1861 abzuleiten, welches man mit dem Bilde späterer Epochen in Vergleich bringen kann. Ist das möglich, so muß es gelingen, wichtige Vorstellungen über die ganze Entwickelung der Bodenpreise und Bodenwerte von

---

[1]) Ich habe dabei nur Deutschland im Auge. In Frankreich ist man schon bald nach der großen Revolution auf diesem Gebiete bahnbrechend vorgegangen, und Österreich und andere Länder sind früher gefolgt als die meisten zum heutigen Deutschen Reiche gehörenden Bundesstaaten.

1861 ab zu gewinnen. Es ist nun diesbezüglich zunächst zu erwähnen, daß die aus den Grundsteuerreinerträgen in genannter Weise abgeleiteten Kapitalwerte den durchschnittlichen Bodenpreisen des Jahres 1861 nicht genau entsprechen. Im allgemeinen sind nämlich die bei der Einschätzung zur Grundsteuer angenommenen Werte mäßige gewesen. Es ergibt sich das allein schon aus der Tatsache, daß die zugrunde gelegten Kaufpreise aus einem mehr oder weniger weit zurück liegenden Zeiträume stammten. Auch Fehler sind bei der Einschätzung der einzelnen Klassen untergelaufen. Diese ergaben sich schon allein aus dem Umstande, daß die einzelnen Grundstücke losgelöst vom Gutsverbande eingeschätzt werden mußten. Größtenteils sind diese Fehler aber interesselos, denn es kann für die Gewinnung eines Gesamtbildes über die damaligen Grundstückswerte bedeutungslos erscheinen, ob dieses oder jenes Grundstück im Verhältnis zu den übrigen Grundstücken etwas zu hoch oder zu niedrig eingeschätzt wurde. Nur nach einer Richtung hin bedarf das Gesagte einer Einschränkung. Auch im Jahre 1861 werden schon Preis- und Wertunterschiede bei ähnlichen Grundstücken gleicher Größe bestanden haben, je nachdem dieselben zu einem mehr oder weniger großen Betriebe gehörten. Dieser Einfluß sollte nach den Bestimmungen des Gesetzes für die Einschätzung zur Grundsteuer ebenfalls belanglos sein. Faktisch ist er dies nur zum Teil gewesen, weil schon die Zugehörigkeit vieler Grundstücke zu vielen Kleinbetrieben in den einzelnen Gemeinden die den Grundstücken hier zuzumessenden Werte nach Maßgabe der dort eventuell herrschenden höheren Preise beeinflussen mußten. Trotz alledem können die gesetzlichen Bestimmungen nicht völlig ohne Einfluß auf die Schätzungen gewesen sein. Demzufolge ist auch der Wertzuwachs, den wir früher bei Gelegenheit der Grundsteuerreinertragstaxe in den verschiedenen Betriebsgrößen konstatiert haben, keine genaue Wiedergabe der tatsächlichen Verhältnisse. Sie kommt diesen nur nahe.

Berechnet man demnach rückläufig aus den Grundsteuerreinerträgen den Stand der Bodenpreise und Bodenwerte für das Jahr 1861, so bekommt man Ergebnisse, welche nur den mittleren, in den Gegenden besonders vorherrschenden Betriebsgrößen entsprechen. Diese haben eben hier die Vorstellungen über die Bodenpreise und Bodenwerte in erster Linie hervorgerufen. Um trotz dieser Fehlerquelle die Grundsteuerreinerträge zur Gewinnung eines Bildes von den damaligen ungefähren Bodenwerten der einzelnen Größenklassen benutzen zu können, ist bei den nachstehenden Berechnungen zunächst von einer Betriebsgröße von 100 ha ausgegangen, weil diese eine solche mittleren Umfanges vorstellt und weil von dieser Grenze ab aufwärts die durch die Betriebsgröße bedingten Wertunterschiede

gering sind. Die Grundsteuerreinerträge aller Betriebe von 100 ha sind also zunächst zu Kapital gerechnet, und zwar unter Zugrundelegung eines vierprozentigen Zinsfußes, also durch Multiplikation mit 25. Um dann den Unterschieden der Werte in den abweichenden Betriebsgrößen wenigstens schätzungsweise Rechnung zu tragen, sind die Multiplikatoren für die geringeren Betriebsgrößen etwas höher, diejenigen für die höheren Größenklassen der Besitzungen etwas niedriger angenommen, und zwar stufenweise. Anhaltspunkte für die Bemessung dieser Abstände ergeben sich aber aus den früher bereits beschriebenen Schätzungsmerkmalen für die Einschätzung [1]) zur Ergänzungssteuer. Diese zeigen den prozentualen Wertabstand in den einzelnen Betriebsgrößen für das Stichjahr 1889 an. Könnte man denselben prozentualen Wertabstand für das Jahr 1861 voraussetzen, so ließe sich letzterer also ohne weiteres aus ersterem berechnen. Faktisch haben nun aber unsere früheren allgemeinen Betrachtungen über den relativen Wertzuwachs des Bodens in den einzelnen Größenklassen ergeben, daß dieser Abstand zur Zeit der Grundsteuereinschätzung geringer gewesen ist als im Jahre 1889; um wieviel geringer läßt sich nur schätzen. Angenommen ist aber in den folgenden Darstellungen über die Wertentwickelung des Grundbesitzes, daß er 1861 $^4/_5$ desjenigen von 1889 betragen hat. Es kann das Bild im ganzen auch wenig beeinflussen, wenn diese Annahme der Wirklichkeit nur nahekommt.

Ein Beispiel mag das Gesagte noch veranschaulichen. Ergab sich aus den Schätzungsmerkmalen, daß in einer bestimmten Grundsteuerreinertragsklasse der Wertabstand zwischen dem größten und dem kleinsten Betriebe im Jahre 1889, pro Hektar betrachtet, 100 % ausmachte, so ist dieser Wertabstand für das Jahr 1861 auf 80 % angenommen. Der Grundsteuerreinertrag der Betriebe von 100 ha ist dann mit 25, derjenige der größeren Betriebe mit einem der Berechnung entsprechenden kleineren und derjenige der kleineren Betriebe mit einem entsprechend größeren Multiplikator zu Kapital gerechnet.

Weiter ist dann folgendes wichtig: Bei der Grundsteuereinschätzung ist nicht die von nackten Bodenflächen erzielbare Grundrente geschätzt worden, sondern es sind mittlere Reinerträge angenommen. Man hat also mit der Voraussetzung gearbeitet, daß bei den Grundstücken ein mittleres Inventar vorhanden wäre. Es ergab sich das ganz von selbst aus der Ableitung der Grundsteuerreinerträge, aus Güterkauf-

[1]) Da es sich lediglich um die Gewinnung eines Bildes der Entwickelung handelt, ist es nicht von ausschlaggebender Wichtigkeit, ob der für die Kapitalisierung der Grundsteuerreinerträge benutzte Zinsfuß etwas höher oder niedriger angenommen wird.

preisen und Gütertaxen. Es sind also Gutswertanteile geschätzt, trotzdem das einzelne Grundstück dabei künstlich aus dem Gutsverbande herausgelöst wurde.

Da es nun aber für die Gütertaxation, wie wir gesehen, vornehmlich darauf ankommt, zu zeigen, wie sich die Bodenwerte ohne Inventar oder doch nur mit Zubehör eines mittleren Vorratsinventars entwickelt haben, so muß es auch von besonderen Interesse sein, die nackten Bodenwerte späterer Zeiträume mit denjenigen von 1861 vergleichen zu können. Zu dem Zwecke ist es notwendig, aus den für dieses Jahr gefundenen mittleren Gutswerten noch die Anteile der Inventarbestände auszuscheiden. Wie das im Prinzipe zu geschehen hat, haben wir bereits gesehen. Für Berechnung der Höhe dieser Inventaranteile sind wieder die Schätzungsmerkmale zugrunde gelegt. Zu berücksichtigen war dabei allerdings die früher entwickelte Gesetzmäßigkeit, nach welcher der Anteil der Inventarbestände am vollen Gutswerte um so kleiner wird, je mehr die Gutswerte ansteigen. Im Jahre 1861 ist dieser Anteil also größer gewesen als im Jahre 1889, wenn die hier zu verzeichnenden Unterschiede auch keine großen gewesen sein können.

Zieht man auch die einzelnen Gegenden des preußischen Staates in Betracht, so zeigt sich ganz deutlich, daß man drei Stufen des Anteils der Inventarbestände am vollen Gutswerte unterscheiden kann. Am größten ist dieser Anteil im Osten, wo die Bodenwerte niedrig sind, und am geringsten ist er im Westen, wo die Bodenwerte relativ hoch sind. Die anderen Gegenden gliedern sich sinngemäß zwischen diese Extreme ein.

Die Abstände dieser drei Stufen sind aber ziemlich gleich groß.

Für das Jahr 1861 ist nun angenommen worden, daß der prozentuale Anteil der Inventarbestände im Westen dem von 1889 in der Mittelstufe gleich sei, ebenso für die Mittelstufe, daß er für 1861 dem von 1889 im Osten gleich wäre, und für den Osten ist für das Jahr 1861 sinngemäß die gleiche Erhöhung der prozentualen Anteile der Inventarbestände am vollen Gutswerte berechnet worden. Auch hier kann es sich um wesentliche Fehler nicht handeln, da die Unterschiede in den genannten Stufen überhaupt keine sehr großen sind.

Schließlich ist noch die Frage zu beantworten, ob es notwendig ist, bei der Wertberechnung des Grund und Bodens für die Zeit der Grundsteuereinschätzung einen Unterschied zu machen zwischen den sogenannten altländischen Provinzen Preußens und den im Jahre 1866 neuerworbenen Landesteilen. Diese Frage ist zu verneinen, weil für die Einschätzung zur Grundsteuer in letzteren als erster Grundsatz der aufgestellt worden ist, daß die neuen Landesteile den alten steuerlich völlig gleichgestellt werden sollten. Dies hat man bei der nach-

träglichen Einschätzung nun dadurch zu erreichen gesucht, daß man möglichst ähnliche Teile der alten und neuen Provinzen auswählte und zunächst erst einmal für letztere die Grundsteuerreinerträge festsetzte. Für die übrigen Teile der neuen Provinzen war dann eine sinngemäße, den faktischen Wertverhältnissen entsprechende Abstufung der Grundsteuerreinerträge ohne weiteres möglich. Das ganze Einschätzungswerk mußte aber um so besser gelingen, als es dieselben Aufsichtsbehörden und zum größten Teile auch dieselben Personen leiteten, welche diese Leitung auch in den alten Provinzen bewirkt hatten. Demzufolge kam bei der Einschätzung zur Grundsteuer in den neuen Provinzen Preußens der Stand der Bodenwerte vom Jahre 1861 geradeso zum Ausdruck wie in den alten Provinzen.

Zieht man das Fazit aus diesen Erörterungen, so ergibt sich, daß es nicht möglich ist, aus den Grundsteuerreinerträgen ein sehr genaues Bild der im Jahre 1861 herrschenden Wertverhältnisse des Grund und Bodens abzuleiten; dies besonders deshalb, weil sich die Wertunterschiede bei Zugehörigkeit desselben Bodens zu verschiedenen Betriebsgrößen nur annähernd schätzen lassen. Wohl aber läßt sich ein annähernd zutreffendes derartiges Bild schaffen, und das muß als ein erheblicher Gewinn bezeichnet werden; denn damit ist die Möglichkeit gegeben, die damaligen Wertverhältnisse mit denjenigen späteren Zeiten zu vergleichen. Gelingt es nun, auch noch für mehrere spätere Epochen ein ähnliches Bild zu schaffen, so muß es auch gelingen, wenigstens die großen Linien der Entwickelung zu finden.

Aus unseren früheren Ausführungen über die Schätzungsmerkmale für die Einschätzung des Grundbesitzes zur Ergänzungssteuer ergibt sich bereits ohne weiteres, daß diese Schätzungsmerkmale das erste derartige Vergleichsbild liefern können. Wir haben früher ebenfalls schon gesehen, in welcher Weise diese Schätzungsmerkmale entstanden sind; daß sie sich vornehmlich auf umfangreiche Kaufpreissammlungen aus den Jahren 1884—1894 direkt stützten Bei Aufstellung der Schätzungsmerkmale hat die Regierung also die Forderung der Ableitung der Güter- und Bodenwerte aus Erträgen gänzlich fallen gelassen, nur zur besseren Erfassung der Wertabstufung solten die Ertragsunterschiede noch mit herangezogen werden. Man war also von den Konzessionen an eine irrige, wissenschaftliche Auffassung über die Möglichkeiten der Ertragsschätzungen zurückgekommen und hielt sich offenkundig an das allein Faßbare, an die Kaufpreise.

Die der Aufstellung der Schätzungsmerkmale für die Ergänzungssteuer zugrunde gelegten Kaufpreise sind ebenfalls mit vollem Rechte für eine längere Zeitperiode festgestellt worden, nämlich für ein Jahrzehnt. Das war unbedingt notwendig, wenn die abgeleiteten

Schätzungsmerkmale nicht den Kaufpreisen der in der neuesten Zeit tatsächlich umgesetzten Güter entsprechen sollten, sondern Werten, welche den durchschnittlichen Ertragsverhältnissen aller Güter mit gleichem Boden in gleicher Lage parallel gingen.

Will man nun aber aus den Schätzungsmerkmalen den Preisstand der Landgüter für einen bestimmten Zeitpunkt ableiten, so stößt man unwillkürlich auf die Frage, ob dies überhaupt zulässig ist, da ja die Schätzungsmerkmale nicht selbst Preise vorstellen. Dies ist schon richtig, ebenso richtig ist aber auch, daß sie einen normalen Durchschnittspreis der Besitzungen in den verschiedenen Größen- und Bonitätsklassen (Grundsteuerreinertragsklassen) vorstellen. Sie sind in allen diesen Klassen durch Berechnung von Durchschnittspreisen entstanden, wenn nachträglich auch offenkundige, in der Sache nicht begründete Differenzen in der Abstufung der Güter- und Bodenpreise durch Korrekturen einen sinngemäßen Ausgleich erfahren haben. Dieser Umstand kann daher eher als Vorteil denn als Nachteil gelten.

Fragt man dann weiter, für welches Jahr die Schätzungsmerkmale den ungefähren Stand der Güterpreise wiedergeben, so ergibt sich ohne weiteres, daß dies nicht das Jahr ihrer Vollendung 1894 sein kann, sondern daß es das Jahr 1889 sein muß, als die Mitte des Zeitraumes, in welchem die den Schätzungsmerkmalen zugrunde gelegten Preise gesammelt worden sind. Es muß sich das Jahr 1889 wenigstens dann als Stichjahr ergeben, wenn die von 1889 gesammelten und für die Berechnung der Schätzungsmerkmale benutzten Güterpreise den nach 1889 gesammelten und benutzten Preisen sowohl was Zahl der Güter als auch was deren Wert anbelangt, annähernd entsprach; eine Voraussetzung, welcher die Wirklichkeit genügend entsprochen hat.

Wir erhalten also als erste mögliche Vergleichsetappe die beiden Jahre 1861 und 1889, und zwar sind es nackte Bodenwerte, welche in Vergleich zu stellen sind. Wie aber letztere aus den Schätzungsmerkmalen abzuleiten sind, das haben wir bei der Frage ihrer Benutzung für die Aufstellung der Grundsteuerreinertragstaxe ausführlich betrachtet, so daß diesbezüglich auf diese verwiesen werden kann.

Demzufolge können wir uns hier sogleich der weiteren Frage zuwenden, wie man nun auch noch zu weiteren die Neuzeit betreffenden Vergleichsunterlagen gelangen kann.

Erwähnt wurde früher schon, daß das königlich preußische Finanzministerium die Sammlung von Kaufpreisen von Landgütern und Grundstücken auch nach Abschluß der Schätzungsmerkmale noch fortgesetzt hat, und zwar zunächst in gleichbleibender Weise bis zum Jahre 1906. Diese Kaufpreissammlungen sind ferner von drei zu drei Jahren abgeschlossen, so daß die Ergebnisse von vier abgeschlossenen drei-

jährigen Perioden vorliegen, und zwar in dem genannten von Rothkegel verfaßten Werke. Diese Perioden sind demzufolge unter sich und mit den Schätzungsmerkmalen aus dem Jahre 1894 direkt vergleichbar.

Eine Schwierigkeit entsteht bei diesem Vergleiche nur dadurch, daß die Anzahl der gewählten Größenklassen der Besitzungen bei den neueren Kaufpreissammlungen eine geringere ist, als wie sie die Schätzungsmerkmale aufweisen. Es hat das aber rein rechnerische Bedeutung, da sowohl die Werte der Schätzungsmerkmale gruppenweise so zusammen gefaßt werden können, daß sie den Gruppen der neueren Kaufpreissammlungen entsprechen, als auch die letzteren so weit abgestuft werden können, daß sie den Gruppen der Schätzungsmerkmale konform werden.

Man kann demnach den Stand der Bodenpreise für 1861, 1889 und für alle vier Perioden der neueren Kaufpreissammlungen in Vergleich bringen. Um aber die Arbeit nicht ohne wesentlichen Gewinn sehr zu vermehren, sind in den unten folgenden vergleichenden Übersichten die vier neueren Perioden der Kaufpreissammlungen, nämlich die der Jahre 1895—1897, 1898—1900, 1901–1903 und 1904—1906 zu einer einzigen Periode mit dem Stichjahre 1901 zusammengefaßt. Dies Stichjahr 1901 ist dann den Jahren 1861 und 1889 gegenübergestellt. Maßgebend für diese Behandlung der Sache ist auch der Umstand gewesen, daß sich die Folgen des Rückganges der Getreidepreise in den achtziger Jahren bei den Bodenpreisen vornehmlich bis zum Jahre 1901 fühlbar gemacht haben, und das versucht werden sollte, schätzungsweise auch den Preisstand von 1812 zu erfassen und den anderen Perioden gegenüberzustellen. So war es nämlich möglich, die aufsteigende Linie der Preisentwickelung der Jahre 1901 bis 1905 als Anhalt auch dafür zu benutzen, wie diese Entwickelung von 1905—1912 weiter fortgeschritten ist. Allerdings verläßt man hierbei den Boden der durch die Kaufpreissammlungen gegebenen Tatsachen. Wer aber Gelegenheit gehabt hat, die Entwickelung der Kaufpreise bis in die Neuzeit hinein aufmerksam zu verfolgen, der muß der Auffassung zustimmen, daß sich dieselbe keinenfalls verlangsamt hat. Nimmt man also an, daß die Steigerung der Bodenwerte in der Zeit von 1905—1912 in gleicher Weise fortgeschritten ist wie in der Periode von 1901—1905, so kann es sich nur um Fehler handeln, welche nach unten gerichtet sind. Man kann die Richtigkeit dieser Auffassung auch wieder durch Angaben von Angebotspreisen stützen. Es fallen dabei aber auch ganz allgemein bekannte Momente ins Gewicht, so namentlich die Entwickelung der Preise der landwirtschaftlichen Produkte, insbesondere die der Getreidepreise, die der Zuckerrübenpreise und die der Vieh- und Viehproduktenpreise sowie deren gegenseitiges Verhältnis.

Man kann sich natürlich darüber streiten, ob die allerneueste Entwickelung den einzelnen Bodenqualitäten und diesen in den verschiedenen Betriebsgrößen in genau derselben Weise zugute gekommen ist wie die Entwickelung der kurz vorhergehenden Zeit. Es ist das auch nicht einmal anzunehmen. Im Augenblick ist z. B. der zuckerrübenfähige Boden ganz außerordentlich gesucht. Man darf aber andererseits nicht vergessen, daß Konjunkturschwankungen doch nur sehr langsam Einfluß auf die Bodenpreise und Bodenwerte gewinnen, und daß dies besonders dann richtig ist, wenn man die Preis- und Wertabstände der einzelnen Bodenqualitäten in Betracht zieht. Jedenfalls konnten die hier möglichen Fehler kein Grund sein, den ganzen Versuch, ein Entwickelungbild von den Bodenpreisen oder genauer von den wahrscheinlichen Bodenpreisen bis in die Neuzeit hinein zu schaffen, daran scheitern zu lassen.

Zur Beurteilung dessen, in welchem Ausmaße hier denkbare Fehler das Ergebnis beeinträchtigen, seien aber einige Beispiele angeführt. Nimmt man z. B. an, daß der angegebene Preisstand des Jahres 1901 einen Fehler von 5 % aufweise, so würde dieser in einer Tabelle, deren geringster Boden im größten Betriebsverbande pro Hektar einen Preis von 300 Mark angäbe, ganze 15 Mark ausmachen. Für den besten Boden im kleinsten Betriebsverbande würde der Fehler bei einem Preisstande von 3000 Mark pro Hektar dann 150 Mark ausmachen. Nun ist aber klar, daß solche Abweichungen den Wert der Angaben solcher Zahlen noch nicht illusorisch machen können; weiter ist klar, daß Fehler von 5 % schon ganz erhebliche sind.

Wollte sich die Taxationslehre aber durch die Möglichkeit solcher Abweichungen abhalten lassen, dem Taxator Anhaltspunkte über die Entwickelung und den Stand der Bodenpreise und Bodenwerte zu geben, so müßte sie überhaupt auf solche verzichten. Selbst wenn diese Anhaltspunkte mit viel größeren Fehlern behaftet wären, als dies bei den unten folgenden Vergleichstabellen über die Entwickelung der Bodenpreise denkbar ist, wären sie immer noch viel besser als nichts. Nur als wichtige Anhaltspunkte sind dieselben aber gedacht, nicht als ein Material, welches der Taxator mechanisch und ohne eigene Vergleiche anzuwenden in der Lage wäre. Eine Elle zum Ausmessen der Güterwerte und Bodenwerte kann es ebensowenig geben wie einen Rechenknecht, der die Berechnung derselben auch jedem ermöglichte, welcher nichts von Landwirtschaft versteht. Solche Ellen und Rechenknechte gibt es auch für die Bewertung von Pferden, Fabriken und tausend anderen Dingen nicht. Um der leichteren Übersicht willen sind nun alle die erörterten Vergleiche nicht in die Form von Zahlentabellen, sondern in der Form graphischer Darstellungen gebracht werden. Es sind die ersten 26 Nummern der folgenden

Tafeln, welche den erörterten Vergleich des Preisstandes des Bodens in den Jahren 1861, 1889, 1901 und 1912 für die verschiedenen Landesteile Preußens ermöglichen.

Jede von diesen Tafeln zerfällt zunächst in sechs kleineren Tafeln, welche je eine der sechs typischsten Größenklassen der Besitzungen gesondert behandelt, und zwar sind es dieselben Größenklassen, welche auch die deutsche Reichsstatistik vorsieht. In jeder einzelnen dieser kleinen Tabellen ist dann der Preisstand für fünf bis zehn Grundsteuerreinertragsklassen wiedergegeben, und zwar ist die Höhe des Grundsteuerreinertrages rechts von den diese Preisstände anzeigenden Kurven angegeben. Jede einzelne Kurve bezeichnet also die Preisentwickelung des Bodens für eine bestimmte Grundsteuerreinertragsklasse. Die Höhe des jeweiligen Preisstandes wird aber durch den jeweiligen Abstand von der Grundlinie ausgedrückt und ist durch Zahlen bezeichnet, welche den Preisstand in Mark pro Hektar angeben und an der linken Seite der Tabelle neben den Ordinaturlinien Platz gefunden haben. Die senkrecht stehenden Abszissenlinien zeigen die verglichenen Jahre 1861, 1889, 1901 und 1912 an. Man kann so den Preisstand jeder Grundsteuerreinertragsklasse für jeden der genannten Zeiträume in allen sechs Tafeln verschiedener Betriebsgrößen ohne weiteres ablesen. Die einzelnen Zeitpunkte, für welche der Preisstand der einzelnen Grundsteuerreinertragsklassen ermittelt ist, sind naheliegenderweise durch gerade Linien verbunden. In Wirklichkeit sind es ebenso naheliegenderweise keine geraden Linien gewesen, sondern Linien, die mehr oder weniger starke Krümmungen aufgewiesen haben, die teils nicht konstatierbar sind, teils außer acht gelassen wurden.

Den 28 Tafeln, welche die Entwickelung der Bodenpreise veranschaulichen, folgen dann weitere 26 Tafeln, welche den Preisstand für heute in ausführlicherer Weise wiedergeben. Da hier das Zeitmoment aus der Darstellung fortfällt, so konnten die Abszissen dafür benutzt werden, die Unterschiede in den Größenklassen in einem Bilde um so ausführlicher zu veranschaulichen. Der hauptsächlichste Wert der Tafeln 27 bis 52 liegt aber darin, daß neben den Preisen des Grund und Bodens ohne Gebäude und bewegliches Inventar nun auch noch die Preise der Landgüter mit mittleren Inventarbeständen angegeben werden konnten. Und zwar sind die Bodenpreise durch ununterbrochene Linien gekennzeichnet, während die Güterpreise durch unterbrochene Linien veranschaulicht sind.

Es ist nicht Aufgabe eines Lehrbuches der Taxationslehre, alle diese Tabellen vom betriebswissenschaftlichen Standpunkte aus zu beleuchten bzw. die Folgerungen, die sich aus ihnen für die Betriebslehre ziehen lassen, zu erörtern. So groß die Versuchung hierzu auch sein mag, muß ich mir das doch für mein Lehrbuch der landwirtschaft-

lichen Betriebslehre vorbehalten. Hier ist es nur unsere Aufgabe, die Anwendung für die Gütertaxation zu erörtern. Als ein Mangel hierfür muß es zunächst bezeichnet werden, daß alle Preisangaben sich auf Grundsteuerreinerträge beziehen. Wie früher erörtert, ist dieser Mangel bei keiner Preisstatistik zu umgehen, weil man bei einer solchen nicht mit Güterbeschreibungen arbeiten kann. Wer die vorstehenden Angaben über die Bodenpreise und Güterpreise benutzen will, muß sich also vor allen Dingen Vorstellungen darüber verschaffen, welche Bodenarten in den verschiedenen Gegenden „vorwiegend“ in die einzelnen Grundsteuerreinertragsklassen eingeschätzt sind. Weiter muß er dann wissen, welche Schwankungen in der Bodenqualität innerhalb der gleichen Grundsteuerreinertragsklassen vorgekommen sind, und welche Böden der gleichen derartigen Klasse einen besonders hohen Wertzuwachs erfahren haben. Wer beispielsweise ehemalige Sümpfe, auf denen heute blühende Gutsbetriebe entstanden sind, rein mechanisch nach den Angaben der vorstehend gebotenen Tabellen einschätzen wollte, würde zu einem viel zu niedrigen Taxergebnisse kommen. Wer einen Betrieb an der Elbe oder Oder, dessen Grundwasserverhältnisse sich seit der Grundsteuereinschätzung sehr verschlechtert haben, ohne Rücksicht auf diese Tatsache nach den Zahlen unserer Tabellen einschätzen wollte, würde zu einem viel zu hohen Ergebnisse kommen. Wer die jeweiligen Besonderheiten des Kulturzustandes des Bodens nicht zu ermessen versteht, kann auch aus vorstehenden Tabellen nichts Richtiges herauslesen. Ich wiederhole deshalb, daß sie nur ein Hilfsmittel für einen tüchtigen Taxator und ein Lehrmittel für denjenigen sein sollen, der es werden will. Keinenfalls aber sind sie als Eselsbrücke für denjenigen gedacht, der Gütertaxieren gar nicht lernen, sondern sich nur gelegentlich über den Wert eines Gutes orientieren will. Die Tabellen sind ausschließlich für ein „Lehrbuch“ bestimmt, nicht aber für ein Vademekum des Landwirtes oder anderer Leute.

Weiter muß nochmals hervorgehoben werden, daß es durchschnittliche Boden„preise“ und Güter„preise“ sind, welche in den Tabellen veranschaulicht werden. Wie wir im theoretischen Teile dieses Lehrbuches ausführlich betrachtet haben, decken sich aber die Güterpreise eines bestimmten Zeitpunktes durchaus nicht mit den Werten, welche die Allgemeinheit dem Boden bzw. den Gütern zur gleichen Zeit beimißt, sondern nur mit den Worten, welche die faktischen Käufer denselben zumessen. Erst wenn man die Durchschnittspreise einer längeren Zeitspanne zugrunde legt, kommt man der allgemeinen derzeitigen Wertschätzung des Bodens und der Landgüter nahe. Ich kann die Einzelheiten über das Verhältnis von Preis und Wert und Wert und Preis hier nicht nochmals wiederholen, sondern muß auf die früheren Abschnitte verweisen. Warnen muß ich aber

vor Anwendung der Tabellen ohne Kenntnis und ohne Rücksichtnahme auf meine früheren Auseinandersetzungen.

Schließlich muß ich bezüglich der Entstehung der gebotenen Tabellen hervorheben, daß ein Teil derselben, nämlich diejenigen, welche die Provinz Brandenburg und die angrenzenden Provinzen betreffen, zunächst in der Absicht angefertigt sind, sie für die Reform der Bonitierungstaxen des Kur- und Neumärkischen Ritterschaftlichen und des Neuen Brandenburgischen (bäuerlichen) Kreditinstitutes nutzbar zu machen. Es ergab sich aber bei diesen Arbeiten, daß hierfür doch Zahlentabellen die geeignetere Form sind. Mein wissenschaftlicher Hilfsarbeiter, Herr Dr. Franz Brinkmann, der mit der Ausarbeitung dieser Tabellen beauftragt war, hat sich dann der großen Mühe unterzogen, mir die Tabellen nicht nur in seiner freien Zeit zu zeichnen, sondern auch die oben geschilderten zweckmäßigsten Berechnungsweisen derselben zum erheblichen Teile erst ausfindig zu machen.

(Siehe die graphischen Darstellungen über die Bodenwerte in Preußen sowie den Nachtrag zu denselben am Schlusse dieses Buches.)

d) Die Auflösung der Bodenpreise der Landgüter in die Anteile der einzelnen Kulturarten.

In den meisten landwirtschaftlichen Betrieben Deutschlands treten neben der hier wichtigsten Kulturart, dem Ackerlande, noch andere Kulturarten auf, so namentlich Wiesenland und Weideland. Beim Handel mit Landgütern wird für alle diese Kulturarten und die zugehörigen Inventarbestände ein summarischer Preis gezahlt. Nach Abzug eines Preisanteiles für die Inventarbestände bleibt somit auch ein gemeinsamer Preisanteil für alle zum Kaufobjekte gehörenden Kulturarten übrig. Da nun das gegenseitige Verhältnis der Kulturarten in den einzelnen Betrieben ebenso wechselt wie die Qualität von Acker, Wiese, Weide und Wald, so liegt es nahe, daß die Preisanteile des Bodens der Landgüter noch in die Preisanteile der einzelnen Kulturarten aufgelöst werden müssen, wenn man sich aus den Güterpreisen genauere Vorstellungen über die Bodenpreise überhaupt ableiten will. Nur derjenige, welcher weiß, wie hoch die einzelnen Qualitäten des Ackerlandes, des Wiesenlandes, des Weidelandes, des Waldlandes usw. in seinem Taxbezirk im allgemeinen bezahlt werden, kann Güter mit wechselndem Kulturartenverhältnis taxieren.

Zunächst könnte man nun auf den Gedanken kommen, die ganzen Kulturböden eines Taxbezirkes unabhängig von den Kulturarten nur nach ihren Hauptgemengteilen zu klassifizieren, also gar nicht danach zu fragen, ob ein Boden als Waldboden, Schafhutung, Ackerland, Wiesenland, Fettweide oder sonst wie benutzt wird. Das kann wohl für Kredittaxen bis zu einem gewissen Grade zweckmäßig sein, nicht aber, oder doch nur beschränkt, für volle Gutswerttaxen, weil die

tatsächliche Zuweisung der Bodenflächen zu dieser oder jener Kulturart aus den Erfahrungen langer Zeiträume herausgewachsen ist, daher von vornherein sehr wesentliche Anhaltspunkte für die Bodenbeschaffenheit abgeben kann und abgeben muß. Das faktische Kulturartenverhältnis stellt also schon eine auf langjährige Erfahrungen beruhende Bodenbonitierung und Bodenklassifizierung vor, die man nicht übersehen, sondern sich zunutze machen muß. Besonders wichtig ist hierbei die Tatsache, daß diese Bodenbonitierung sich nicht einseitig auf die Hauptgemengteile des Bodens stützt, sondern die nicht minder wichtigen Grundwasserverhältnisse und Wasserzuflußverhältnisse der einzelnen Grundstücke im großen Rahmen widerspiegelt. Die Einteilung der einzelnen Grundstücke nach Kulturarten ist in erster Linie eine Bonitierung und Klassifizierung derselben nach den Grundwasser- und Wasserzuflußverhältnissen. Die nicht ablaßbaren mit Wasser bedeckten Grundstücke bleiben als Seen liegen, diejenigen, auf die sich genügend Wasser regelmäßig auch während der Sommerzeit leiten läßt, werden der Teichnutzung überwiesen, diejenigen, welche starken und häufigen Überschwemmungsgefahren auch im Sommer ausgesetzt sind, müssen Eichen- oder Erlenwald werden oder einer anderen Holznutzung zufallen. Sind diese Überschwemmungsgefahren vornehmlich auf die Winterzeit beschränkt, so fallen die Grundstücke der Wiesennutzung anheim. Das gleiche trifft zu, wo die Grundwasserverhältnisse derart liegen, daß die Einrichtung von Ackerland wegen zu hoher Entwässerungskosten wirtschaftlich undurchführbar ist, oder die Nutzung als Wiese auch dort, wo die Entwässerung leicht und billig durchführbar wäre, doch derjenigen als Ackerland wirtschaftlich überlegen erscheint. Letzteres wird um so eher zutreffen, je sandiger und ärmer der Boden von Natur ist, denn hier kommt die ausgleichende Wirkung des Wassers besonders zur Geltung. Wiesen sind alsdann also Grundstücke, auf denen der Beweis bereits erbracht ist, daß trotz ungünstiger oder ungünstigster Bodensubstanz doch relativ hohe Erträge gewonnen werden können, weil das ausgleichende Wasser in ausreichendem Maße vorhanden ist. Da nun aber trotz ihrer ausschlaggebenden Wichtigkeit für die Bodenbewertung gerade die Wasserverhältnisse des Bodens bei der Bodentaxation besonders schwierig zu fassen sind, so ist es unbedingt notwendig, sich bei ihr an das vorhandene Kulturartenverhältnis anzulehnen. Das aber hat in erster Linie dadurch zu geschehen, daß man für diese Kulturarten besondere Werte zu ermitteln und in den Taxrahmen aufzunehmen hat, die dann bei der Einschätzung des einzelnen

Taxobjektes zur gesonderten Einschätzung der vorhandenen einzelnen Kulturarten verwandt werden. Wir müssen also im Taxrahmen eines Taxbezirkes Ackerwerte, Wiesenwerte, Weidewerte, Waldbodenwerte getrennt aufführen und für jede dieser Gruppen eine den Bedürfnissen des Taxbezirkes angepaßte Abstufung vornehmen. Um aber dies Ziel erreichen zu können, müssen alle diese Werte auch aus den Kaufpreisen der Güter abgeleitet werden. Besonders wichtig muß eine solche gesonderte Behandlung aber für Acker- und Wiesenland sein, weil das Ackerland die wichtigste, das Wiesenland die am schärfsten umgrenzte Kulturart ist. Aber auch für die Wasserstücke ist sie selbstverständlich und für Weide und Wald zweckmäßig.

Eine solche getrennte Behandlung der Kulturarten bietet auch den großen Vorteil, daß man für die Charakteristik der ihnen zufallenden Bodenflächen und Qualitätsklassen ganz verschiedene, jeder Kulturart angepaßte Merkmale benutzen kann. Es schließt das außerdem auch die Beantwortung der Frage nicht aus, welchen Wert ein Grundstück haben würde, wenn man dasselbe einer anderen Kulturart überweisen würde. Ja, die Beantwortung dieser Frage muß bei der Einschätzung des einzelnen Taxobjektes in den einmal aufgestellten Taxrahmen als ein wesentliches Hilfsmittel oder Kontrollmittel der Taxe bezeichnet werden. Und zwar muß das besonders dort zutreffen, wo eine weitgehende Vertretbarkeit zwischen den Kulturarten besteht. Eine Fettviehweide kann z. B. in ihrem Werte von dem Werte des Ackerlandes, das man aus ihr machen kann, höchstens um die Kosten einer Umwandlung in Ackerland oder um die Kosten der Umwandlung von Ackerland in Fettweide differieren. Eine Schafhutung kann nie weniger wert sein, als sie Wert für Forstkultur besitzt. Eine Wiese kann wohl erheblich mehr wert sein als das Ackerland, das sich aus ihr eventuell machen läßt; nach unten aber kann sie im Werte höchstens um die Kosten differieren, welche die Umwandlung in Ackerland verursachen würde.

Auf den ersten Blick könnte es nun so scheinen, als ob die Auflösung des Bodenwertes in die Anteile der einzelnen Kulturarten ein schwierig zu lösendes Problem wäre. Im praktischen Leben ist dieses Problem aber stets gelöst worden, und wir brauchen uns wieder nur danach umzusehen, wie es dort gemacht wird, um den rechten Weg zu finden. Zweifellos ist es ja, daß die praktischen Gütertaxatoren bei ihren Gütertaxen nicht nur mit Vorstellungen über die Bodenwerte im allgemeinen, sondern auch mit solchen speziell über die Werte des Ackerlandes, des Wiesenlandes, Waldlandes usw. im besonderen arbeiten.

Wie schon bei Erörterung der Kredittaxen kurz erwähnt, hat man hierbei zunächst von den Extremen auszugehen. Güter mit bestem Ackerboden haben in der Regel wenig oder keine Wiesen.

Nach Abzug der Inventarbestände vom Kaufpreise bleibt bei solchen Gütern also ein reiner Ackerpreisanteil übrig, den man im Durchschnitt der Fälle dem Werte des gleichen Bodens gleicher Lage gleichzusetzen hat. Dieser Ackerwert bedeutet also die oberste Grenze der Ackerwerte des Taxbezirkes überhaupt, und alle anderen Wertstufen lassen sich aus ihm rein schätzungsweise schon annähernd ableiten. Weiter kommt aber in Betracht, daß gerade auf den besten Böden die Vertretbarkeit von Ackerland und Wiesenland die denkbar größte ist, weil die Wiese von den Feuchtigkeitsverhältnissen um so unabhängiger wird, je besser der Boden ist. In der Regel richtet man sich hier also mit dem Wiesenverhältnis so ein, wie es die wirtschaftlichen Bedingungen der Landwirtschaft fordern. Die Wiesenwerte stehen hier also den Ackerwerten sehr nahe, so nahe, wie es bei ungünstiger Beschaffenheit der trockenen Hauptgemengteile des Bodens nicht denkbar ist. Die Bodenpreise solcher Güter geben also zugleich auch die Kulminationspunkte der Wiesenwerte ab. Von diesen aus kann man also auch die Werte der geringeren Wiesenböden bereits auf rein spekulativem Wege annähernd finden. Dabei ist folgendes wichtig: Auf trockenem Boden fallen mit abfallender Gunst der Hauptgemengteile des Bodens die Werte des Wiesenlandes viel schneller ab als die des Ackerlandes. Der trockene Boden eignet sich für die Benutzung als Wiese um so weniger, je sandiger er wird, oder, was dasselbe bedeutet, es wird die Ackerkultur der Wiesenkultur auf trockenem Boden um so überlegener, je leichter dieser Boden wird. Ganz anders, wenn es sich um feuchte Böden handelt; hier fallen die Werte mit sinkender Gunst der Hauptgemengteile auf dem Wiesenlande viel langsamer als auf dem Ackerlande, die Benutzung als Wiese wird der Ackerbenutzung um so überlegener, je sandiger der Boden wird. Werden beim Ackerlande die Verhältnisse der Hauptgemengteile des Bodens, beim Wiesenlande die Wasserverhältnisse immer ungünstiger, so sinken die Ackerwerte und Wiesen werte parallel zueinander.

Nach unten zu gehen die Ackerwerte in die Werte der ärmeren Kiefernböden über, die Wiesenwerte in die Werte der geringeren Bruchwaldböden.

Es liegt demzufolge auch auf der Hand, daß man die Ackerwerte und Wiesenwerte genau in derselben Weise, d. h. mit genau denselben Wertunterschieden abstufen kann als die des Ackerlandes. Man kann z. B. sowohl für das Ackerland als auch für das Wiesenland acht Wertklassen aufstellen, welche die gleichen Werte für jede Acker- und Wiesenklasse aufweisen. Man muß dann nur auch die Charakteristik der einzelnen gebildeten Klassen so einrichten, daß die angesetzten Werte mit den Werten des praktischen Lebens überein-

stimmen. Das Leben kennt ja keine scharfen Übergänge, weder bei der Qualität der Ackerländereien, noch bei derjenigen der Wiesenländereien. Allerdings sind die Übergänge von einer Bodenqualität zur anderen in den einzelnen Taxbezirken nicht gleich. In einem Taxbezirk, in welchem Hochmoorböden, Niederungsmoorböden, Heidesandböden und Marschböden nebeneinander vorkommen, sind die einzelnen Bodenarten und damit auch deren Werte viel schärfer abgegrenzt als in einem Taxbezirke, in welchem nur Lehm- und Sandboden, und zwar in allen Übergängen auftreten. Beim Wiesenlande sind ferner die Übergänge zwischen den einzelnen Qualitäten fast in allen Fällen ziemlich allmähliche, so daß eine Abstufung der Wiesenwerte nach den Werten des Ackerlandes sich dann leichter durchführen läßt als umgekehrt.

Für die Erfassung der Werte der einzelnen Wiesenqualitäten oder zunächst der Preisanteile des Wiesenlandes an den Güterpreisen kommt dann aber folgendes Moment wesentlich zu Hilfe. Es ist das die Tatsache, daß alle Güter mit von Natur armem Sandboden und reichlichem Wiesenlande ihren Gutswert nur aus dem Werte der Inventarbestände, den Forstbodenwerten des Ackerlandes und den Werten des Wiesenlandes kombinieren. Nach Abzug der Inventarwerte, einschließlich Wert von Feldinventar und Hofvorräten und der Forstbodenwerte, vom vollen Gutswerte bleiben also allein die Wiesenwerte übrig.

Schließlich kommen besonders solche Güter in Frage, in denen das Ackerland überhaupt hinter dem Wiesenlande oder das Wiesenland überhaupt hinter dem Ackerlande stark zurücktritt. Es ist dann für den Hektarwert der hervortretenden Kulturart wenig von Belang, ob der Hektarwert der stark zurücktretenden Kulturart etwas höher oder etwas niedriger angenommen wird. Ist der Preisanteil des gesamten Bodens eines Gutes von 1000 Morgen z. B. 300 000 Mk., und das Wiesenverhältnis fällt wie 1 : 9 aus, so daß 100 Morgen Wiesen und 900 Morgen Acker vorhanden sind, so stellt sich der Morgen Ackerland bei einem Ansatz des Wiesenlandes

von	300	Mk.	pro	Morgen	auf	300,00	Mk.
„	400	„	„	„	„	288,88	„
„	500	„	„	„	„	277,77	„
„	600	„	„	„	„	266,66	„

Eine Verdoppelung des Ansatzes des Wiesenlandes macht also erst ca. 11 % bei dem für das Ackerland verbleibenden Rest aus. Nun wird aber selbst ein sehr wenig erfahrener Taxator Wiesenland, welches in einer Gegend allgemein mit 300 Mk. bezahlt wird, nicht mit 600 Mk. ansetzen. Außerdem gibt es viele Güter, bei denen das

Wiesenland viel weniger als 10% der landwirtschaftlich genutzten Fläche ausmacht.

Man sieht, wie gangbar der Weg einer solchen einfachen Differenzrechnung ist, um die Preisanteile der einzelnen Kulturarten und bestimmter Qualitäten derselben aus den Güterpreisen einer Gegend genügend genau zu bestimmen.

Es liegt ferner auf der Hand, daß man für solche Betrachtungen zunächst Kaufpreise solcher Güter bevorzugen muß, wo das Wiesenland einerseits und das Ackerland andererseits in sich keine zu großen Qualitätsunterschiede aufweisen. Je gleichmäßiger das zu einem Gute gehörige Ackerland ist, je sicherer sich also seine Qualität und damit sein Preisanteil bestimmen lassen, desto sicherer kann man für das nebenher vorhandene Wiesenland den auf dieses entfallenden Preisanteil feststellen. Je gleichmäßiger das zu einem Gute gehörige Wiesenland ausfällt, desto sicherer läßt sich sein Preisanteil kalkulieren und damit auch der des Ackerlandes finden. Zur Auffindung der Wiesenwerte aber bleiben die Güter mit leichtem geringwertigeu Ackerboden stets die geeignetsten, weil man hier bei Ansatz des Ackerlandes am wenigsten Gefahr läuft, erhebliche Fehler zu machen. Hier hat man also in erster Linie anzufangen, sobald an den Gütern mit bestem Boden die äußersten oberen Preis- und Wertgrenzen gefunden sind. Hat man aber erst für die einzelnen Wiesenqualitäten eines Taxbezirkes eine zutreffende Wertskala ermittelt, dann hat man gewonnenes Spiel. Nun kann man bei jedem Kaufpreise nach Abzug der Inventarwerte zuerst die Wiesenwerte einsetzen und so als Rest den Ackerwertanteil und Weidewertanteil finden, wobei letzterer ja in der Mehrzahl der Fälle nebensächlich ist.

Nicht unerwähnt will ich hier lassen, daß auch die Pachtpreise und Kaufpreise einzelner nackter Wiesenparzellen als Hilfs- und Kontrollmittel zur Auffindung der Wiesenpreisanteile und damit der anzunehmenden Wiesenwerte dienen können, desgleichen bei der Abstufung der einzelnen Wiesenqualitäten. Es trifft das um so mehr zu, als Wiesenparzellen relativ häufig und auf relativ weite Entfernungen hin verpachtet werden und ebenfalls relativ häufig zum Verkauf gelangen, um eine Korrektur des Kulturartenverhältnisses der einzelnen Güter zu erreichen. Wir haben es ja ganz allgemein mit einer Bewegung des Wiesenlandes zum wiesenbedürftigsten Ackerlande zu tun. Namentlich in den Dorfschaften sorgt eine gesunde Konkurrenz um das Wiesenland für diese Bewegung. Sie sorgt damit gleichzeitig auch für die günstigste Ausnntzung des Wiesenlandes überhaupt. Je knapper nun das Wiesenland in einer Gegend ist, desto größer muß die Konkurrenz um dasselbe sein, desto höher müssen die für gleiches Wiesenland gezahlten Kauf- und Pachtpreise ausfallen, und desto

höher hat man in einer solchen Gegend auch das Wiesenland einzuschätzen.

Umgekehrt wird man bezüglich des Ackerlandes aber sagen müssen, daß der Wert desselben, und zwar besonders der Wert des wiesenbedürftigen armen Sandbodens, um so niedriger ausfallen muß, je höher die Preise und Werte des Wiesenlandes stehen. Für den armen Sandboden stellen die Wiesen bis zu einem gewissen Grade das Ausnutzungsmittel vor. Je teurer aber ein Ausnutzungsmittel ist, desto geringwertiger ist ganz allgemein ceteris paribus das Auszunutzende.

In einer Gegend, in der das Wiesenland knapp, der besonders wiesenbedürftige arme Boden aber reichlich vertreten ist, haben wir es also mit einer anderen Wertrelative zwischen beiden zu tun, als dort, wo reichliches Wiesenland und neben vielem guten futterwüchsigen Boden nur wenig armer Sandboden zu finden ist. Im erstgenannten Falle steht in der Regel der arme Sandboden, abgesehen vom Feldinventar, nicht über den Forstbodenwerten, während die Wiesenwerte so hoch stehen, daß sie die Werte der allerbesten Ackerböden erreichen oder übertreffen. Im letztgenannten Falle ist die Differenz zwischen den Werten des Acker- und Wiesenlandes und auch zwischen denen der einzelnen Ackerqualitäten viel geringer. Je knapper also das Wiesenland und je reichlicher das wiesenbedürftige Ackerland in einer Gegend ist, desto größer müssen die Preis- und Wertunterschiede zwischen beiden und zwischen den einzelnen Wiesenqualitäten selbst sein. Letzteres ist deshalb richtig, weil die Wertunterschiede der einzelnen Wiesenqualitäten naturgemäß mit dem Werte des Wiesenlandes wachsen müssen. Denkt man an Gegenden, wo große Wiesentäler nur durch beschränkte Sandinseln unterbrochen werden, wie es z. B. im havelländischen Luch wiederholt zutrifft, so findet man, daß hier der arme Sand oft einen Wert hat, der den des von Natur sehr reichen Wiesenlandes noch übertrifft.

Es kann hier nun die Frage aufgeworfen werden, ob es überhaupt richtig ist, die Abstufung der Wiesen- und Ackerwerte bei Ausbildung des Taxrahmens und bei Einschätzung des einzelnen Taxobjektes nach dem stärkeren oder schwächeren Hervortreten des Wiesenlandes der einzelnen Gegenden vorzunehmen oder nicht. Zunächst muß dies theoretisch durchaus bejaht werden. In einem Großbetriebe z. B., der in einer Gegend gelegen ist, in der Wiesenländereien im allgemeinen sehr knapp sind, der aber selbst sehr reichlich Wiesen besitzt, müssen die Wiesen- und Ackerländereien durchaus der allgemeinen Lage des Wiesenverhältnisses entsprechend taxiert werden, sonst würde man bei der Taxe zu ganz unhaltbaren Ergebnissen kommen. Es muß hier die Taxe entsprechend den Möglich-

keiten der Verpachtung oder des Verkaufes der Wiesen ausfallen. Auch an die Möglichkeit muß gedacht werden, Ackerländereien zwecks Ausnutzung des reichlich vorhandenen Wiesenlandes zuzukaufen. Man würde also eventuell den eigenen Acker weit überschätzen, wenn man ihn nach Maßgabe des gerade in dem zu taxierenden Betriebe bestehenden Wiesenverhältnisses einschätzen wollte.

In einem anderen Großbetriebe, der hauptsächlich besseren Kiefernboden hat, der aber in einer Gegend gelegen ist, in der die Wiesen ganz einseitig vorherrschen, darf man den Wert dieses Kiefernbodens nicht nur danach bemessen, was man aus ihm allein unter Beibehaltung des bisherigen Kulturartenverhältnisses machen kann, sondern man muß hier auch danach fragen, was man aus diesem Boden durch Zupachtung oder Zukauf von Wiesen oder Abverkauf oder Abverpachtung von dem vorhandenen Ackerlande machen kann. Man hat eben bei jeder Werttaxe eines Gutes alle Möglichkeiten der Verwertung des Taxobjektes mit zu betrachten.

Eine andere Frage ist es, wieweit es praktisch möglich ist, dem wechselnden Wertverhältnis zwischen Wiesen- und Ackerland Rechnung zu tragen. Es liegt auf der Hand, daß dieses Verhältnis schon auf relativ geringem Raume starken Schwankungen unterliegen kann, denn wenn man Wiesen noch relativ weit vom Wirtschaftshofe aus bewirtschaften kann, so sind die dabei in Frage kommenden Entfernungen gegenüber den Ausdehnungen eines Taxbezirkes gering. Es bleibt daher nichts anderes übrig, als bei Ausbildung des Taxrahmens von mittleren Wertverhältnissen zwischen Wiesen- und Ackerland auszugehen und auch für die Abstufung der einzelnen Wiesenqualitäten und Ackerqualitäten zunächst mittlere Verhältnisse zugrunde zu legen. Bei Ausarbeitung von Taxreglements von Kreditanstalten wird man sich hierbei oftmals auch begnügen müssen, oder nur unter gewissen Umständen dem armen Ackerlande für günstiges Wiesenverhältnis begrenzte Zuschläge zu gewähren haben. Anders bei Taxen für An- und Verkauf von Landgütern. Bei ihnen wird man die im Taxrahmen zum Ausdrucke gebrachten Mittelzahlen nur als Ausgangspunkt zu betrachten haben, um später bei Einschätzung des einzelnen Taxobjektes eingehender zu untersuchen, wie die Möglichkeiten des Zukaufes, der Zupachtung von Wiesen zu geringem Ackerlande oder des Verkaufes und der Verpachtung von reichlichem Wiesenlande jeweilig liegen und das Ergebnis bei der Taxe berücksichtigen müssen.

Wie sehr übrigens die Werte der Landgüter mit leichtem Boden vom Wiesenverhältnisse auch dort abhängen, wo die Relation zwischen Wiesenwerten und Ackerwerten dieselbe bleibt, das mag ein Beispiel zeigen. Gedacht sind fünf Güter im Umfange von je 1000 Morgen, deren Ackerland und Wiesenland von gleicher natür-

licher Beschaffenheit sind, nur stehen beide zueinander in einem sehr wechselnden Verhältnisse; denn es soll haben:

Gut Nr. 1 . . 10 % Wiesen,
„ „ 2 . . 20 „ „
„ „ 3 . . 30 „ „
„ „ 4 . . 40 „ „
„ „ 5 . . 50 „ „

von der Gesamtfläche im Umfange von 1000 Morgen.

Das Ackerland soll von Natur aus einen armen Sandboden vorstellen, der unangeschont in der Gegend mit 50 Mark pro Morgen zu kaufen ist. Das Wiesenland soll ohne zugehöriges Inventar in der Gegend allgemein mit 500 Mark pro Morgen zu kaufen sein. Das Feldinventar soll pro Morgen der gesamten Ackerfläche betragen:

bei Gut Nr. 1 . . 5 Mark,
„ „ „ 2 . . 10 „
„ „ „ 3 . . 15 „
„ „ „ 4 . . 20 „
„ „ „ 5 . . 25 „

Der nackte Bodenwert dieser fünf Güter (das Ackerland immer inkl. Feldinventar gerechnet) würde dann betragen:

bei Gut Nr. 1 900 Morgen Acker à 55 Mark = 49 500 Mark,
100 „ Wiesen à 500 „ = 50 000 „
Summe 99 500 Mark;

bei Gut Nr. 2 800 Morgen Acker à 60 Mark = 48 000 Mark,
200 „ Wiesen à 500 „ = 100 000 „
Summe 148 000 Mark;

Gut Nr. 3 in derselben Weise berechnet . . = 196 500 Mark,
„ „ 4 „ „ „ „ . . = 242 000 „
„ „ 5 „ „ „ „ . . = 287 500 „

Rechnet man das Inventar, das in Wirklichkeit nach Taxe zuzuschlagen wäre, hier nach Normalsätzen derart hinzu, daß man annimmt, daß der nackte Bodenwert ausmacht:

bei Gut Nr. 1 . . 55 % vom vollen Gutswerte,
„ „ „ 2 . . 56 „ „ „ „
„ „ „ 3 . . 57 „ „ „ „
„ „ „ 4 . . 58 „ „ „ „
„ „ „ 5 . . 59 „ „ „ „

so ergibt sich ein voller Gutswert der fünf Güter von:

bei Gut Nr. 1 von 180 909 Mark,
„ „ „ 2 „ 264 264 „
„ „ „ 3 „ 344 737 „
„ „ „ 4 „ 417 241 „
„ „ „ 5 „ 475 422 „

Abgerundet ergibt das Gutswertanteile pro Morgen von:

bei Gut Nr. 1 von 180 Mark,
" " " 2 " 265 "
" " " 3 " 345 "
" " " 4 " 415 "
" " " 5 " 475 "

Das sind Zahlen, welche drastisch zum Ausdrucke bringen, was es ausmacht, ob von der Gesamtfläche eines derartigen Gutes 10 % mehr oder weniger Wiesenland oder Ackerland sind.

Es bleibt schließlich übrig, auf die Frage einzugehen, wie die Anteile der einzelnen Kulturarten an den gesamten nackten Bodenwerten dann zu ermitteln sind, wenn neben Acker und Wiese oder neben Acker, Weide und Wiese sich noch andere Kulturarten oder sonstige Bodenflächen vorfinden, wenn z. B. Waldland, Torfstiche, Kriesgruben, Fischteiche, Landseen oder Ödländereien vorhanden sind. Es liegt auf der Hand, daß nach Abzug der Inventarwerte von den gesamten Güterpreisen aus den verbleibenden gesamten Bodenwerten inkl. Holzbeständen erst alle diese Dinge ausgeschieden werden müssen, ehe eine Ermittelung der auf das Wiesenland, Weideland und Ackerland entfallenden Wertanteile möglich sein kann. Diese Ausscheidung ist auch in der Regel nicht schwer und für die Höhe der zu ermittelnden Acker-, Wiesen- und Weidewerte wenig belangvoll, weil etwaige Fehler sich in der Regel auf große Acker-, Wiesen- und Weideflächen verteilen, also die Werte des einzelnen Hektars hier wenig beeinflussen. Wenigstens ist das bei Torfstichen, Kiesgruben, Ödländereien in der Regel richtig. Für die Bewertung von Fischteichen muß man von eigentlichen Teichwirtschaften ausgehen, mit Hilfe der für solche gezahlten Preise zunächst eine Wertskala für die verschiedenen Teiche aufstellen und diese dann dazu benutzen, um die auf sie entfallenden Wertanteile bei gemischten Betrieben auszuscheiden. Ähnlich ist die Sachlage dort, wo umfrangreiche Waldungen zu den Landgütern gehören. Wenn es irgend geht, soll man bei Benutzung von Kaufpreisen von Gütern zur Aufstellung von Taxrahmen Güter mit umfangreichen und wertvollen Waldbeständen möglichst ausscheiden. Es ist richtiger, hier nach ungefährer Bekanntschaft mit den Acker- und Wiesenwerten durch Einsetzen dieser den Anteil des Waldes an den Güterpreisen und Güterwerten festzustellen, als umgekehrt zu verfahren. Man muß eben die am meisten zurücktretenden Kulturarten immer zuerst aus den Preisen auszuscheiden suchen, weil sie den Hektarwert des verbleibenden Restes am wenigsten beeinflussen. Außerdem muß man stets von dem Bekanntesten ausgehen, um das Unbekannte zu finden. Handelt es sich z. B. um Waldland, dessen Holzbestände noch minimale sind,

dessen nackten Forstbodenwert man dagegen ziemlich leicht und sicher schätzen kann, kennt man zudem die Aufforstungskosten der Gegend genauer und das Alter der in Frage kommenden Schonungen, so hat man alle Komponenten, um die Waldwerte verhältnismäßig genau taxieren zu können. Hier ist dann auch kein Bedenken, selbst solche Güterpreise zur Ermittelung der Acker- und Wiesenwerte für die Aufstellung des Taxrahmens zu benutzen, welche nennenswerte Waldländereien besitzen.

Wie schon früher erwähnt, kann man auch aus den für die nackten Forstböden gezahlten Preisen oft schon direkt Schlüsse auf die Werte der gleichen, aber als Acker benutzten Böden zu ziehen. Man hat nur das Feldinventar [1]) des Ackerlandes zu berücksichtigen, das gerade auf solchen Böden relativ leicht und genügend zutreffend geschätzt werden kann. Noch leichter ist ein solcher Schluß, wenn man Waldböden und ärmere Hutungen, insbesondere Schafhutungen, in Vergleich stellt. Ja, selbst für die Taxation schwerer Ackerböden lassen sich oftmals aus dem Vorhandensein des Waldes auf gleichem Boden wichtige Schlüsse ziehen. Sind z. B. in Flußniederungen Überschwemmungen häufig und das noch besonders in der Vegetations- und Erntezeit, so kann das dahin führen, daß die Anlage von Eichenwaldungen hier das Lukrativste ist.

Es ist klar, daß schon das Vorhandensein solcher Waldungen auf Böden, die sonst vielleicht für Weizenbau oder Rübenbau besonders geeignet sind, den Taxator zum Nachdenken anregen muß; dies besonders dann, wenn er mit den örtlichen Verhältnissen wenig vertraut ist. Solche Eichenwälder sind hier der Niederschlag von Erfahrungen, die oft Jahrhunderte umfassen. Überschwemmungsrisiken können eben aus dem Weizen- und Rübenboden Waldland machen. Gegenüber der Wichtigkeit dieser Dinge tritt z. B. die Frage, ob ein Boden einige Prozent Ton mehr oder weniger enthält, ganz zurück- und derjenige, der sich auf der einen Seite auf pinkerige Bodenuntersuchungen einläßt und auf der anderen Seite ein derartiges Risiko übersieht oder nicht richtig einzuschätzen weiß, wird bei seinen Gütertaxen bald der ausgelachte Theoretiker sein. Die Grenzen zwischen dem Waldboden und Ackerboden sind übrigens unter sehr vielen Verhältnissen fließende, und das gleiche trifft für Waldboden und Weideland zu. Liebhaberei des jeweiligen Bodenbesitzers und besonders seine Kapitalkraft und seine Tüchtigkeit als Landwirt spielen dabei eine Rolle. Der Wald braucht, sofern er erst neu angelegt werden soll, viel Zeit, ehe er auch nur Nebennutzungen ab-

---

[1]) Bei den Preisen ungerodeter Flächen sind auch die Rodungskosten in Betracht zu ziehen.

wirft, und noch mehr Zeit, ehe die Hauptnutzung kommt. Inzwischen frißt er, wie man zu sagen pflegt, Zinsen, und zwar die Zinsen des Bodenkapitals und der aufgewandten Kulturkosten; höchstens wirft er eine volle Jagdnutzung ab. Im übrigen ist er Zukunftsmusik, eine Sparbüchse. Die Anlage und Füllung einer solchen Sparbüchse, deren Inhalt meistens erst den Kindern oder Kindeskindern zunutze kommt, kann sich aber nur derjenige leisten, der Überschüsse hat, die er kapitalisieren kann, weil er sie für den laufenden Konsum nicht braucht. Ist der Bodenbesitzer nicht in einer so glücklichen Lage, so muß er dem Boden auch dann sofort einen Ertrag abzugewinnen suchen, wenn dieser Ertrag geringer ist als der Wertzuwachs eines eventuellen Waldbestandes auf dem gleichen Boden. Er wird diesen Boden z. B. als ewige Schafhutung oder als extensive Schäfereiwirtschaft benutzen. Umgekehrt hat die Waldkultur, wo sie einmal besteht, auch eine erhebliche Beständigkeit. Besonders ist das überall dort zutreffend, wo der Wald dem freien Verkehr völlig entzogen ist, wie letzteres für die Staatswaldungen, Stadtwaldungen, Gemeindewaldungen, Fideikommißwaldungen oder Waldungen sonstiger Formen der toten Hand zutrifft. Gerade die größeren Waldungen befinden sich aber auch dort, wo sie dem freien Verkehre nicht entzogen sind, meistens in sehr kapitalkräftigen Händen. Der Wald ist ja die Kulturart des Großgrundbesitzes, also die Kulturart der wohlhabenden Leute. Diese erhalten den Wald daher sehr oft auf Bodenarten, die nach Lage der Preisrelationen der Produkte und Produktionsmittel der landschaftlichen Kultur anheimfallen müßten. Bisweilen kommt auch in Betracht, daß die Umwandlung des Waldes in landwirtschaftliche Betriebe eine Aktion ist, welche nicht immer ohne Kapitalzuschuß oder doch nicht mit sofortigem Kapitalüberschuß aus den Holzerträgen bewirkt werden kann. In der Eifel z. B. gibt es heute große Flächen von Schälwaldungen, die nicht so steil liegen, daß man aus ihnen nicht Feldgraswirtschaften machen könnte, und doch geht dieser Umwandlungsprozeß nur sehr langsam vor sich. Die Landwirtschaft ist eben das konservatiste aller Gewerbe, das veränderten Produktionsbedingungen nur langsam folgt und folgen kann.

Es fällt weiter ins Gewicht, daß die erzielbare Waldrente im Verhältnis zur erzielbaren Ackerrente unter sonst gleichen Verhältnissen um so höher ist, je weniger Wald sich in einer Gegend und im einzelnen landwirtschaftlichen Betriebe vorfindet. Brennholz, Schirrholz, Bohnenstangen und Ähnliches vertragen keine großen Transporte, sind aber in jedem landwirtschaftlichen Betriebe in mehr oder weniger großem Umfange nötig. Bis zur Deckung dieser Bedürfnisse ist ein Stückchen Waldland, das zum Betriebe gehört, oder in der Nähe desselben liegt, sehr rentabel, weil diese Nebennutzungen des Waldes hier relativ

hochwertig sind. Über diese Bedarfsdeckung hinaus haben diese Nebennutzungen aber nur einen geringen oder gar keinen Wert, weil die Durchforstungskosten den ganzen für die Durchforstungsstangen erzielbaren Preis aufsaugen. Fehlt eigentlicher Waldboden in einem Betriebe gänzlich, so kann es demzufolge dennoch zweckmäßig sein, in geringem Umfange selbst auf sehr gutem Boden Wald anzulegen. Ist dagegen in einer Gegend sehr viel eigener oder fremder Wald vorhanden, so daß sich alle Wirtschaftsbedürfnisse aus ihm wohlfeil decken lassen, so wird man nicht daran denken, besseres Ackerland aufzuforsten.

Übrigens liegt im Gebirge die Sache häufig so, daß die aus guten Bodenarten gebildeten, aber steileren Abhänge zwar für Acker- und Weidennutzung nicht mehr geeignet sind, wohl aber für Waldnutzung da die Kupiertheit dem Walde keinerlei Nachteile bringt. Hier kann dann der Fall eintreffen, daß sehr guter steiler Waldboden Erträge oder sie die denjenigen ärmerer Ackerböden im Tale gleichkommen abwirft, noch übertreffen. Das gleiche muß dann für die Bodenpreise und die sich nach ihnen richtenden Taxwerte richtig sein.

Es ist also nicht immer so, daß die Forstbodenwerte die untere Wertgrenze der Ackerböden vorstellen, und auch bei den Wiesen und Weiden liegt die Sache bisweilen ähnlich. Die Regel ist allerdings, daß Erlenbruchwald die Wiesenkultur dort ablöst, wo seine Nutzung rentabler wird, und Gebirgswald die Gebirgsalm ablöst, wo die Waldkultur rentabler wird.

Fassen wir das Gesagte zusammen, so ergibt sich, daß man mit den Kaufpreisen der Landgüter einer Gegend ohne weiteres noch wenig für die Gütertaxation anfangen kann. Diese Kaufpreise müssen erst in nackte Bodenpreise umgerechnet werden. Aber auch hierbei darf man noch nicht stehenbleiben, sondern die nackten Bodenpreise müssen weiter in die den einzelnen Kulturarten zufallenden Preisanteile aufglöst werden. Nur wenn man dies tut, kann man die Preisunterschiede der Güter einer Gegend verstehen und nur dann auch diese Preise später bei der Taxe von Gütern mit anderem Kulturartenverhältnis zur Anwendung bringen.

Diese Auflösung der Bodenpreise der Güter in die Preisanteile der einzelnen Kulturarten kann aber zufriedenstellend nur gelingen auf Grund prinzipieller Klarheit über die Bedeutung eines wechselnden Kulturartenverhältnisses, auf Grund eingehender Kenntnisse der Vertretbarkeit der einzelnen Kulturarten untereinander und auf Grund eines tieferen Einblickes in das Verhältnis der nicht vertretbaren Kulturarten (Wiesenverhältnis) der ganzen Gegend, in welcher der Taxator zu arbeiten hat.

Wo die Kulturarten sich gegenseitig vertreten

können, da erlauben die Preise der einen Kulturart unmittelbare Schlüsse auf die Preise der anderen, soweit es sich dabei um ähnliche natürliche Bodenarten handelt. Wo sich die Kulturarten gegenseitig nicht vertreten können, da bedingen sich ihre Preisanteile bzw. ihre Werte zum erheblichen Teil gegenseitig im umgekehrten Verhältnis. Naturgemäß ist aber die Bedeutung der Auflösung der nackten Bodenpreise in die Preisanteile der einzelnen Kulturarten um so wichtiger, je verschiedenartiger die Bodenverhältnisse dieser Kulturarten von Natur aus sind. Nirgend sind aber die Bodenverschiedenheiten so groß wie bei Gegenüberstellung der Wiesen und der armen Sandäcker. Weil wir es hier mit den größten Verschiedenheiten zu tun haben, so tritt uns hier auch die geringste Vertretbarkeit entgegen, und weil wir es hier mit der geringsten Vertretbarkeit und zugleich mit der größten wirtschaftlichen gegenseitigen Abhängigkeit zu tun haben, so bedingen sich hier auch die Werte dieser Kulturarten gegenseitig am meisten.

Will der Taxator nun aber die ermittelten Bodenpreise und Preisanteile der einzelnen Kulturarten zur Ausbildung eines brauchbaren Taxrahmens für seinen Taxbezirk benutzen, so muß er auf alle Fälle auch über die einzelnen dabei in Frage kommenden Bodenqualitäten orentiert sein. Er muß mit den Preisen der einzelnen Bodenqualitäten aller Kulturarten ganz besimmte Vorstellungen über die Art dieser Böden verknüpfen, oder, was dasselbe bedeutet, er muß die Böden seines Taxbezirkes ihren Eigenschaften nach klassifizieren und ihrem Werte nach abstufen können. So allein ist es möglich, Ähnliches zusammenzufassen, Unähnliches zu trennen. Man braucht also z. B. zur Bezeichnung der verschiedenen vorkommenden Ackerqualitäten eine Skala, welche von den besten Böden zu den geringsten herabreicht, und zwar muß diese Skala die hauptsächlichsten natürlichen Ackerböden des Taxbezirkes derart zum Ausdrucke bringen, daß man ihre typischsten Eigenschaften relativ leicht erkennen kann. Das gleiche hat beim Wiesenlande, beim Weidelande und beim Waldlande zu geschehen. Es müssen also Ackerbodenbonitätsklassen, Wiesenbodenbonitätsklassen, Waldbodenbonitätsklassen, Weidenbonitätsklassen gebildet werden, lediglich mit Rücksicht auf die natürlichen Eigenschaften dieser Kulturarten. Dabei braucht die Sache durchaus nicht so zu liegen, daß einzelne Ackerklassen nicht auch denselben Boden umfassen können wie einzelne Weidenklassen. Ebenso braucht die Sache nicht immer so zu liegen, daß ein als Waldboden zu taxierender Boden faktisch auch als Wald benutzt wird, vielmehr kann derselbe auch als Schafhutung oder als Ackerland benutzt sein und doch als Waldboden bonitiert werden. Auf die Art und Weise, wie diese

Klassenbildung zu erfolgen hat, haben wir später näher einzugehen. Hier ist einstweilen zu betonen, daß die Zahl der zu bildenden Klassen keine so große sein darf, daß man die Übersicht verliert, und daß in der Mehrzahl der Fälle die Waldbodenklassen ihre Fortsetzung in den Ackerklassen erfahren müssen, derart daß die Waldböden die geringsten Böden (nicht notwendigerweise den Gemengteilen nach) umfassen, daran sich die Ackerklassen (eventuell auch die Wiesenklassen) anschließen.

Diesem Klassifikationsschema entsprechend sind also die gesammelten Hektarkaufpreise und eventuell auch Hektarpachtpreise aufzulösen.

Bei der späteren Anwendung der so abgeleiteten und registrierten Bodenwerte sind dann Rückschlüsse aus denselben auf die zu taxierenden Objekte zu machen, derart, daß man diese Werte für die in Frage kommenden Kulturarten und Klassen einsetzt und dann die vorhandenen Inventarbestände nach Taxe hinzurechnet. Wie dies Taxverfahren weiter zu ergänzen und zu kontrollieren ist, haben wir in einem besonderen Abschnitte näher zu betrachten. Es ist zweifellos, daß es keine einfache Aufgabe ist, die Kaufpreise der Landgüter in ihre jeweiligen Komponenten aufzulösen. Und doch ist dies der einzige Weg, um sie der Gütertaxation nutzbar zu machen. In der Schwierigkeit der Auflösung der Kaufpreise nach Kulturarten und Kulturartenqualitäten, obendrein unter Berücksichtigung des Einflusses der wirtschaftlichen Lage, Betriebsgröße und andere Momente auf die Preisbildung, ist auch in erster Linie die Ursache dafür zu suchen, das die Fähigkeiten, Landgüter zu taxieren, selbst bei erfahrenen Landwirten so verschieden verteilt sind, und daß der praktischen Findigkeit für die Abstufung der Dinge nach ihrer Wichtigkeit und der Entschlußfähigkeit Dinge, die man mit der Apothekerwage nicht messen kann, doch so gut und so schlecht es geht zu erfassen, ein relativ weiter Spielraum bleibt. Es ist das übrigens auch bei anderen Taxen so; ich erinnere an die Taxen beim Pferdehandel und Milchviehhandel. Auch für diese können anatomische, physiologische veterinärmedizinische Kenntnisse außerordentlich nützlich sein, und doch brauchen sie noch nicht die Befähigung zum Viehtaxator einzuschließen, geschweige denn zum Viehhändler. Hier kommt es besonders darauf an, ein Auge für die Proportionen zu haben.

Auch die Landgütertaxation ist nicht nur Verstandessache, kein Rechenexempel, für das man die Zahlenunterlagen allseitig genau beschaffen könnte, sondern sie ist zum erheblichen Teil eine Fertigkeit, deren Aneignung man durch Lehren nur wesentlich unterstützen kann. Dem individuellen Können bleibt auch hier wie auf anderen Gebieten der Landwirtschaftschaft ein weiter Spielraum.

e) Die Klassifikation der Kulturböden.

1. Allgemeines.

Wer aus den Güterpreisen seines Taxbezirkes Kenntnisse für die Abschätzung von Landgütern desselben Bezirkes schöpfen will, muß diese Preise nach Möglichkeit in ihre Komponenten auflösen, also zu erfahren suchen, was alles und wie alles diese Preise beeinflußt hat. Hierbei spielt die Ausscheidung des Preisanteils der Gebäude und des toten und lebenden Inventars aus den Güterpreisen die erste Rolle, weil nur so Vorstellungen über die Preise des Bodens einschließlich Feldinventar bzw. einschließlich eines Äquivalenten an Hofvorräten für fehlendes Feldinventar gewonnen werden können. Die Gewinnung letztgenannter Vorstellungen ist aber als der wichtigste Abschnitt der Ausbildung des Taxrahmens zu bezeichnen, weil nach seinerErfüllung die ganze Landgutstaxe nur noch eine Inventartaxe bleibt.

Vorstellungen über die Bodenpreise einer Gegend lassen sich aber aus den Güterpreisen nur ableiten, wenn man die jeweillig in Betracht kommenden Bodenqualitäten berücksichtigt. Das gelingt aber am besten, wenn man diese Qualitäten zuerst nach Kulturarten sondert und innerhalb jeder Kulturart eine besondere Klassifikation vornimmt. Diese Klassifikation hat ausschließlich nach natürlichen Bodeneigenschaften zu erfolgen, einerlei, ob dieselben von Natur aus gegeben waren oder durch die Kultur des Menschen geschaffen wurden. Es ist also der Einfluß der wirtschaflichen Lage der Betriebsgröße und anderer rein wirtschaftlicher Momente bei der Bodenklassifikation auszuschalten und dieser Einfluß gesondert zu studieren bzw. bei der Gütertaxation besonders zu berücksichtigen. Weiter hat man bei Entwickelung von Vorstellungen über die Bodenpreise und Bodenwerte eines Taxbezirkes vornehmlich im Auge zu behalten, daß der gleiche natürliche Boden unter gleichen äußeren wirtschaftlichen Verhältnissen überall denselben Wert haben muß, um den die Preise schwanken, und daß die Bewegung der Bodenwerte — solange auch das Feldinventar das gleiche ist — sich als eine Funktion der gesamten Volkswirtschaft einheitlich für alle Güter dieser Volkswirtschaft vollzieht. Dies ungefähr sind in kurzen Worten die wichtigsten Schlußfolgerungen, die wir für die Frage der Bodenklassifikation aus unseren bisherigen Betrachtungen abzuleiten haben. Aus diesen Betrachtungen lassen sich aber leicht auch weitere Konsequenzen für die Bodenklassifikation ziehen. So liegt ziemlich nahe, daß letztere den besonderen Verhältnissen einzelner gesonderter mehr oder weniger abgegrenzter Taxbezirke angepaßt sein muß, oder

genauer, daß man Art und Ausdehnung der einzelnen Taxbezirke nach den vorkommenden besonderen Bodenverhältnissen der einzelnen Gegenden zu wählen hat.

Nur so kann es gelingen, sich mit der Bodenklassifikation den wechselnden Verhältnissen aller Gegenden genügend anzuschmiegen und die Beziehungen der einzelnen Bodenarten zu den Güterpreisen genügend genau klarzustellen.

Es ist also nicht zulässig, für die ganze Landwirtschaft überhaupt oder auch nur für weite Landstriche ein Klassifikationssystem in Anwendung bringen zu wollen. Unrichtig wäre es, wenn man Gebirgsgegenden des Rheinlandes mit denen der Rheinniederung, die hannoverschen Marschen und die Lüneburger Heide, die Main- und die Weichselniederung in ein Klassifikationssystem zwängen wollte. Sowohl die natürlichen, insbesondere die klimatischen Unterschiede dieser Böden als auch die Differenzen in bezug auf die wirtschaftlichen Momente würden dann so große sein, daß man die Beziehungen zwischen den Güterpreisen und den Eigenschaften der Güter nicht annähernd ausreichend erfassen könnte. Dies ist immer möglich nur in begrenzten Taxbezirken. Deshalb leisten auch diejenigen Taxatoren stets am meisten, welche ihr Arbeitsgebiet nicht zu weit ausdehnen, sondern auf einem begrenzten Gebiete Erfahrungen sammeln. Aus dem gleichen Grunde leisten diejenigen landwirtschaftlichen Kreditinstitute das Beste, welche den gleichen Weg gehen. Friedrich der Große hat wohl gewußt, was er tat, als er „Provinzial“landschaften gründete und nicht eine Zentrallandschaft der Preußischen Staaten, er hat weiter wohl gewußt, warum er die Provinziallandschaften in allen Gegenden mit sehr wechselnden Bodenverhältnissen noch in Fürstentumslandschaften gliederte, mögen denselben auch die gleichen Bodenklassifikationsvorschriften zugewiesen sein. Er und seine Berater haben schließlich auch darin ein Meisterstück der Organisation des landschaftlichen Kreditwesens geleistet, daß noch innerhalb der Fürstentumslandschaften besondere Taxkommissionen errichtet wurden, welche wenigstens mit ihren lokalen Erfahrungen den Spielraum ausnutzen konnten, den die Taxvorschriften ließen. Was hier aber für das landwirtschaftliche Kreditwesen richtig ist, das ist im Prinzip auch für die Gütertaxation überhaupt zutreffend. Bodenklassifikationssysteme, in welche die Kulturböden der gesamten Landwirtschaft hineingezwängt werden sollen, sind ein Irrlicht, dem lange genug nachgejagt ist. Andererseits ergibt sich aus unseren Betrachtungen auch, daß es unrichtig wäre, für jedes einzelne Gut ein besonderes Klassifikationssystem aufzustellen, wie es unsere bisherige Taxationslehre vielfach verlangte. Damit hört naturgemäß die Möglichkeit auf, die

Kaufpreise des Taxbezirkes in Vergleich zu den Böden des einzelnen zu taxierenden Gutes zu stellen. Wir wollen ja mit der Bodenklassifikation gerade einen solchen Vergleich der Preise bestimmter Bodenarten mit dem Boden des einzelnen zu taxierenden Taxobjektes erreichen[1]). Wir brauchen also gesonderte Taxbezirke und für jeden dieser Bezirke ein besonderes, den jeweiligen Bodenverhältnissen desselben angepaßtes Klassifikationssystem. Nach Maßgabe dieses Systems sind die gesammelten Kaufpreise der Güter in Preise der Kulturarten und Kulturartenqualitäten aufzulösen, um hiernach die gleichen Kulturarten und Kulturartenqualitäten der später zu taxierenden Güter abschätzen zu können. Die landschaftliche Taxationslehre darf ihre Aufgabe also nur darin sehen, zu zeigen, nach welchen Gesichtspunkten die Wahl der Taxbezirke und die Klassifikation der Kulturböden in den gebildeten verschiedenartigen Taxbezirken zu erfolgen hat. Weiter kann sie Muster einer solchen Klassifikation für bestimmte Bezirke bieten.

Die Gesichtspunkte, welche für die Wahl der Taxbezirke maßgebend sein müssen, ergeben sich größtenteils schon aus unseren bisherigen Erörterungen.

Zunächst muß die Zahl der Kaufpreise, die einem für jeden Taxbezirk zur Verfügung steht, so groß sein, daß sich mit ihrer Hilfe eine Abstufung der Preise der einzelnen Kulturarten und Kulturartenqualitäten so weit erreichen läßt, daß man mit deren Hilfe Güter taxieren kann. Solange man also noch wenig Kaufpreise gesammelt hat, wird man daher relativ große Bezirke bilden müssen, die dann späer bei Vervollkommnung des Bildes der Güterpreise weiter gegliedert werden müssen. Bei dieser Gliederung wird man aber bestrebt sein müssen, möglichst gleichartige natürliche Bodenverhältnisse in jedem einzelnen Taxbezirke zu erhalten. Je mehr das gelingt, desto mehr kann sich die Bodenklassifikation den besonderen Verhältnissen des Taxbezirkes anschmiegen, desto vollkommener wird demnach der Taxrahmen ausfallen. — Moorgegenden, Seemarschen, Flußniederungen, Heidegegenden, bestimmte Formationen im Gebirge, Höhenlagen u. a. m. sind dabei besonders augenfällige Beispiele für Verhältnisse, die für Bildung besonderer Taxbezirke sprechen.

Als wichtigste Regel für die Klassifikation der einzelnen Kulturarten eines gebildeten Taxbezirkes haben wir bereits die kennen ge-

[1]) In dem Fehler, daß man statt Taxbezirksklassifikationssystemen allgemeine die ganze Landwirtschaft umfassende Systeme als Taxrahmen und bei der Spezialeinschätzung des einzelnen Taxobjektes besondere diesem in jedem Einzelfall angepaßte Klassifikationen anwenden wollte, ist in letzter Linie der Grund zu suchen, daß sich die Taxationslehre in eine Sackgasse verlaufen hat.

lernt, daß die Zahl der zu bildenden Klassen nicht zu groß sein darf, weil sonst die Übersichtlichkeit leidet und dann das Taxwerk hierdurch mehr leidet, als durch eine feinere Abstufung der Bodenqualitäten gewonnen wird. Erwähnt wurde auch bereits, daß die Zahl der Klassen der einzelnen Kulturarten nicht mehr als acht, höchstens neun betragen darf, ohne daß damit gesagt sein soll, daß diese Höchstzahl jedesmal erreicht zu werden brauchte.

Im allgemeinen muß die Zahl der zu bildenden Klassen beim Ackerlande am größten sein, weil bei ihm die Unterschiede in der natürlichen Bodenbeschaffenheit am meisten in die Wagschale fallen. Bei der Wiese wirkt, wie wiederholt erwähnt, das Wasser außerordentlich ausgleichend auf die Unterschiede in der Bodenzusammensetzung ein; die ganzen Qualitätsunterschiede stützen sich hier also einseitig auf die Unterschiede in den Wasserverhältnissen, wogegen die in der Bodenzusammensetzung ganz zurücktreten. Man kann demnach hier eventuell eher mit einer geringeren Zahl von Klassen auskommen.

Auch bei den Weiden ist die Vielgestaltigkeit gewöhnlich geringer als beim Ackerlande. In Frage kommen hier heute der Regel nach nur Rindviehweiden und arme Schafhutungen. Erstere stehen aber mit den besten und guten Ackerböden der gleichen Gegend auf derselben Stufe der natürlichen Beschaffenheit, letztere mit den besseren und geringeren Forstböden oder auch mit den geringsten Ackerböden. Eine Klassifikation der Weiden ist daher im Grunde nur dort notwendig, wo es sich um Gegenden handelt, die weit überwiegend oder ausschließlichen Weidebetrieb haben, wie z. B. die Halbinsel Eiderstedt, große Teile von Dithmarschen, Oldenburg usw.

Damit ist natürlich nicht gesagt, daß eine Sammlung der Kauf- und Pachtpreise des Weidelandes und eine besondere Klassifikation desselben keine Bedeutung habe; das Gegenteil ist richtig. Gerade die Kauf- und Pachtpreise des Weidelandes sind dazu angetan, Aufschlüsse über den Wert des Ackerlandes gleicher natürlicher Beschaffenheit zu geben.

Die Zahl der in Betracht kommenden Waldböden ist in Gebirgsgegenden in der Regel eine ziemlich große, so daß man hier unter die Zahl von acht Klassen im Taxschema nicht heruntergehen darf. Aber auch in der Niederung können die Verhältnisse ähnlich liegen, nämlich dann, wenn in einem Taxbezirk der Forstkultur nicht nur Böden wegen ungünstiger mineralischer Zusammensetzung zufallen, sondern auch aus Gründen eines zu großen Risikos zufolge von Überschwemmungsgefahren und Gefahren für die Gesundheit von Menschen und Vieh.

In größeren Taxbezirken mit stärker wechselnden Bodenverhält-

nissen und Höhenlagen, wie sie z. B. für Kreditinstitute oft unvermeidlich sind, tut man daher gut, von vornherein acht Ackerklassen, acht Wiesenklassen und acht Waldbodenklassen vorzusehen. Daneben würden dann in Gegenden mit ausgedehnten Weiden noch Weideklassen zu bilden sein.

2. Die wichtigsten bodenkundlichen Grundlagen der Bodenklassifikation[1]).

So wenig es nach den Ausführungen im vorigen Abschnitte zulässig ist, ein für die ganze Landwirtschaft anzuwendendes Klassifikationssystem zu suchen, so sehr ist es andererseits möglich, die Grundsätze für die Bildung der Taxbezirke und die in ihnen anzuwendenden Klassifikationssysteme einheitlich zu entwickeln. Es liegt ja nahe, daß nur derjenige, welcher einen Überblick über die überhaupt im ganzen Lande vorkommenden landwirtschaftlichen Kulturböden und deren Eigenschaften hat, in der Lage sein kann, verschiedenartige Klassifikationssysteme für verschiedenartige Taxbezirke aufzustellen. Die grundlegende Schulung des Taxators muß also einheitlich sein und hat sich, soweit die Bodenklassifikation in Frage kommt, vornehmlich auf Bodenkunde und Klimalehre zu stützen, denn wie wir sahen, hat die Bodenklassifikation sich ausschließlich auf die natürlichen Bodeneigenschaften zu stützen, also das Landgut losgelöst von seinem wirtschaftlichen Milieu zu betrachten. Was dabei zunächst das Klima betrifft, so werden die wesentlichsten durch dasselbe bedingten Unterschiede der Bodenwerte meistens schon durch die Bildung von Taxbezirken erfaßt, welche sich auf nicht zu große Territorien erstrecken. Eine Ausnahme hiervon machen nur solche Taxbezirke, welche wesentliche Unterschiede in der Höhenlage der Ländereien zeigen. In letzteren können allerdings auch in engen Bezirken durch das Klima Wertunterschiede des Bodens bedingt werden, welche die durch den Wechsel der Bodenzusammensetzung bedingten erheblich übertreffen. Hier ist die Bodentaxation

---

[1]) Eine Erörterung der bodenkundlichen Grundlagen der Bodenklassifikation gehört zwar streng genommen nicht in die landwirtschaftliche Taxationslehre, sondern in die landwirtschaftliche Bodenkunde hinein. Wir haben aber bislang kein selbständiges Lehrbuch der Bodenkunde, welches das für die Gütertaxation Wichtigste zusammenfaßt und die Einzelheiten ihrer Bedeutung nach abstuft. Allerdings besitzen wir eine für den Landwirt und Kulturtechniker vorzüglich bearbeitete Bodenkunde, nämlich die von Geh. Oberregierungsrat Prof. Dr. M. Fleischer. Leider ist dieselbe aber als Abschnitt des Handbuches „Grundlehren der Kulturtechnik“ von Geh. Rat Vogler viel zu sehr vergraben, dann hat dieselbe nicht in erster Linie die Gütertaxation im Auge. Das in vieler Weise epochemachende Werk von Mitscherlich ist dagegen vornehmlich eine Zusammenstellung von Forschungen auf dem Gebiete der Bodenkunde.

daher auch außerordentlich erschwert, denn aus dem Klimabilde heraus lassen sich diese Wertunterschiede nur in sehr weitem Rahmen und nur sehr unsicher abstufen. Ich erinnere hier an die Weingegenden und die einzelnen Weinlagen in denselben, die für den Fernstehenden, den mit den Verhältnissen wenig Vertrauten, überhaupt kaum zutreffend beurteilt werden können. Aber auch außerhalb der Weinberge machen oft einige Meter Höhenunterschied viel für die Ertragsfähigkeit des Bodens und damit für seinen Wert aus. Ähnlich so ist es hier mit dem Neigungswinkel zum Horizonte. Sieht man aber von diesen besonderen Verhältnissen ab, so sind es die Unterschiede in der Bodenzusammensetzung und in den Wasserverhältnissen, welche innerhalb eines Taxbezirkes die wichtigsten Unterschiede in der natürlichen Bodenbeschaffenheit bedingen. Nach ihnen sind unter den meisten Verhältnissen also auch die Kulturböden bei der Bodenklassifikation abzustufen.

Eingehende Kenntnisse aller Momente, welche die natürlichen Bodenzusammensetzung beeinflussen und abändern, sind also erste Voraussetzung für die Fähigkeit, die Kulturböden zu klassifizieren. Diese Kenntnisse hat uns aber die landwirtschaftliche Bodenkunde zu übermitteln. Dabei ist der Nachdruck auf das Wort „landwirtschaftlich“ zu legen. Die Bodenkunde als solche ist nämlich zunächst als eine exakte Wissenschaft aufzufassen, welche nicht nach irgendeinem praktischen Zwecke zu fragen hat. Sie dient der angewandten Bodenkunde nur als Grundwissenschaft. Die angewandte Bodenkunde kann dabei in den Dienst verschiedener praktischer Tätigkeiten des Menschen gestellt werden, nicht nur in den Dienst der Landwirtschaft. Ich erinnere z. B. an Forstwirtschaft, Bergbau, Ziegeleibetrieb, Wasserversorgung der Städte u. a. m. Die landwirtschaftliche Bodenkunde aber hat wieder einerseits der Bewirtschaftung von Landgütern und andererseits der Beurteilung derselben d. h. der Gütertaxation zu dienen. Der Bewirtschaftung von Landgütern dient die Bodenkunde z. B., wenn sie Anhaltspunkte für die zweckmäßige Art der Bodendüngung, für die bei der Bodenbearbeitung anzuwendenden Maschinen und Arbeitsmethoden gibt. Der Taxationslehre dient sie nur, soweit sie den Boden zu beurteilen hilft. Hierbei sind wieder zwei zeitlich völlig getrennte Aufgaben zu unterscheiden, nämlich einmal die allgemeine Schulung des Landwirtes bezüglich Beurteilung aller die Ertragsfähigkeit der Kulturböden beeinflussenden Bodeneigenschaften, zum anderen die Ausmünzung der diesbezüglich erworbenen Kenntnisse für die Ausführung einer Gutstaxe. Es ist besonders wichtig, auf diese Unterscheidungen hinzuweisen, weil die Unterlassung derselben bislang oft dahin geführt

hat, daß die sonderbarsten Bodenuntersuchungsmethoden für die Gütertaxation empfohlen wurden. Um den Boden zwecks Erlangung der allgemeinen Kenntnisse der Bodeneigenschaften zu erforschen, also den angehenden Taxator zu schulen, können die umständlichsten, zeitraubendsten und eventuell auch die kostspieligsten Bodenuntersuchungsmethoden angewandt werden. Um einen Boden bei einer Gutstaxe beurteilen zu können, ist die Anwendung solcher Untersuchungen ausgeschlossen. Eine solche Taxe kann sich nicht Wochen und Monate hinziehen, sondern muß meist für eine große Zahl von Feldern in wenigen Stunden beendet sein. Demnach muß derjenige Taxator am meisten leisten, der in dieser Zeit die Bodenbeurteilung am zutreffendsten durchzuführen versteht. Mit einem chemischen Laboratorium kann man nicht auf den Güterkauf oder auf Erbschaftstaxen, Enteignungstaxen usw. reisen, das muß eine der Taxationslehre dienende Bodenkunde vor allen Dingen berücksichtigen. Demzufolge muß auch die ganze Bodenklassifikation sich auf Beurteilungsmomente stützen, die man bei Benutzung eines einmal aufgestellten Taxrahmens ohne Schwierigkeiten und in der praktisch zur Verfügung stehenden Zeit anzuwenden in der Lage ist. Das hat die landwirtschaftliche Bodenkunde bislang nur zu oft übersehen. Ganz abgesehen hiervon aber, ist sie auch bei der allgemeinen Schulung des Landwirtes zum großen Teil Wege gegangen, die als zweckmäßig nicht bezeichnet werden können. Vornehmlich hat man es wenig verstanden, das, was den Landwirt interessiert und interessieren muß, von dem zu trennen, was hiermit weder direkt noch um des Verständnisses willen indirekt in Zusammenhang steht. Insbesondere ist die landwirtschaftliche Bodenkunde mit einem mineralogischen und geologischen Ballast behaftet, der für den Landwirt keinerlei Bedeutung hat. Selbstverständlich muß ein gebildeter Mensch neben vielem anderen auch über ein gewisses Maß von mineralogischen und geologischen Kenntnissen verfügen. Das beweist aber noch nicht, daß der Landwirt sich erst durch einen Ballast von mineralogischem und geologischen Spezialwissen hindurcharbeiten soll, um sich die für ihn notwendigen bodenkundlichen Kenntnisse aneignen zu können. Es ist das große Verdienst Mitscherlichs, neuerdings die landwirtschaftliche Bodenkunde von diesem Ballast befreit und damit auch die landwirtschaftlich-bodenkundliche Forschung wirklich in den Dienst der Landwirtschaft gestellt zu haben[1]). Nach Mitscher-

---

[1]) A. Mitscherlich: Bodenkunde für Land- und Forstwirte, Berlin 1905 bei Paul Parey. Auch Fleischer hat inseiner „Bodenkunde auf chemisch-physikalischer Grundlage“ in den erwähnten Grundlehren der Kulturtechnik von Vogler bereits

lich interessieren den Landwirt vornehmlich die chemischen, physikalischen und biologischen Eigenschaften des Bodens und unter den biologischenwieder vornehmlich die bakteriologischen [1]).

Diese Bodeneigenschaften müssen aber in erster Linie aus der Bodenzusammensetzung erkannt werden. Diese aber ergibt sich vornehmlich aus dem Verhältnis der tocknen vier Hauptgemengteile Ton, Sand, Kalk und Humus und aus den jeweiligen Grundwasser- und Wasserzuflußverhältnissen.

Mit diesen hängen vornehmlich die physikalischen Bodeneigenschaften zusammen, wenn auch der jeweilige Gehalt an Luft, d. h. die jeweilige Lockerheit des Bodens, auch noch eine Rolle spielt.

Auch die chemischen und biologischen Eigenschaften der Kulturboden sind in erster Linie von diesen Verhältnissen abhängig. Es ist das namentlich richtig, wenn man dabei längere Zeiträume ins Auge faßt. Die chemischen und biologischen Eigenschaften werden im Laufe der Zeiten eben vornehmlich durch die physikalischen Bodeneigenschaften bestimmt, wie wir das weiter unten noch näher zu betrachten haben.

Aus diesem Grunde muß auch die Erforschung der physikalischen Bodeneigenschaften und der Abhängigkeit der chemischen und biologischen Bodeneigenschaften von den ersteren Hauptaufgabe einer landwirtschaftlichen Bodenkunde sein.

Und zwar muß sie dies in strengster Anlehnung an die Lehre von der Ernährung und Pflege der Kulturpflanzen tun. Den Landwirt interessiert der Boden in lezter Linie ja nur, weil er seinen Kulturpflanzen Standort und Nährbett abgibt, und weil er sich gegenüber allen Maßnahmen der Bodenbearbeitung, der Saat, der Düngung und der Pflege der Kulturpflanzen sehr verschieden verhält. Auf die Gewährung eines günstigen Platzes an der Sonne, auf eine günstige Versorgung mit Nährstoffen und mit Wasser läuft bekanntlich die ganze Pflanzenkultur hinaus, und auf eine möglichst billige Erreichung dieser Ziele muß die wirtschaftliche Tätigkeit des Landwirtes gerichtet sein. Da der Landwirt aber eine Zufuhr von Wasser zu seinen Kulturpflanzen im großen nur ausnahmsweise mit Vorteil durchführen kann, so bleibt ihm in der Regel nichts übrig, als sich den gegebenen Wasserverhältnissen mit Auswahl seiner Kulturpflanzen und mit allen seinen

---

die mineralogisch-geologische Betrachtung im Vergleich zu anderen Lehrbüchern ganz wesentlich beschränkt.

[1]) Vgl. auch Aereboe: Die Ausbildung unserer Bauernsöhne, Rotenburg i. H. 1894, Verlag von Aug. Temme. In dieser Schrift ist Verfasser bereits damals für die gleichen Ideen eingetreten.

Maßnahmen der Bodenbearbeitung und Düngung anzupassen. Da ferner auch die Düngung der Kulturpflanzen Geld kostet, so ist es Aufgabe des Landwirtes, die Ernte mit möglichst geringem Düngeraufwand zu erreichen. Da ferner die Bodenbearbeitung in weitgehendem Maße Einfluß auf den Düngerbedarf der Kulturpflanzen hat, so ist es Aufgabe des Landwirtes, Bodenbearbeitung und Düngung ins rechte Verhältnis zueinander zu bringen. Das Verhalten des Kulturbodens gegen die Maßnahmen der Düngung und besonders der Bodenbearbeitung des Landwirtes ist es also, was die landwirtschaftliche Bodenkunde vornehmlich zu lehren hat. Das Verhalten des Bodens gegen Wasser und die Maßnahmen der Bodenbearbeitung, welche auf dieses Verhalten einwirken, gehören ohne weiteres in dieses Lehrgebiet hinein. Auch der landwirtschaftliche Taxator hat demzufolge vornehmlich die Fragen zu beantworten, wie sich ein Kulturboden gegenüber den Maßnahmen der Bodenbearbeitung und Düngung verhält, wieviel und welche Arbeiten er fordert und lohnt, wieviel und welche Düngemittel er fordert und lohnt. Um das zu können, muß man selbstverständlich zunächst gründlich Pflanzenernährungslehre getrieben haben, weiter muß man die Möglichkeiten der praktischen Bodenbearbeitung kennen. Weil das so ist, deshalb werden wir auch auf dem Gebiete der landwirtschaftlichen Bodenkunde nicht eher wirklich vorwärts kommen, als bis bodenkundliche Forschungsinstitute eingerichtet sind, welche von gründlich geschulten Landwirten geleitet werden, Landwirten, welche nicht nur die Möglichkeiten der praktischen Bodenbearbeitung kennen, sondern auch die Bedürfnisse und Möglichkeiten der Gütertaxation übersehen. Heute wird um des Anstriches der Gelehrsamkeit willen nur zu oft die Erforschung der für den Landwirt wichtigsten Dinge bei Seite gelassen.

Worauf es nun aber bei der Beurteilung der Kulturböden bezüglich Düngung und Bodenbearbeitung vornehmlich ankommt, ist Folgendes:

Jede Pflanze bedarf zur Produktion einer bestimmten Erntemasse einer bestimmten Menge von Bodennährstoffen. Diese Bodennährstoffe befinden sich zwischen den übrigen Bodenteilchen, den Nichtnährstoffen oder Hauptgemengteilen des Bodens nämlich Sand, Ton, Humus und Kalk — letzterer soweit er nicht selbst als Nährstoff gebraucht wird — verteilt. Die Pflanze muß daher mit ihren Wurzeln zur Deckung ihres Nährstoffbedarfes eine um so größere Bodenmasse durchdringen, je dünner verteilt die Nährstoffe im Boden sind. Die Pflanze muß ein um so größeres Wurzelnetz zur Nährstoffdeckung ausbilden, je ärmer an Nährstoffen ein bestimmtes Bodenvolumen ist. Sie verbraucht von ihrer Lebensenergie zur Ausbildung der Wurzeln also um so mehr,

je verdünnter die Nährstoffe sich im Boden vorfinden. Demzufolge bleibt auch zur Produktion der oberirdischen oder unterirdischen Erntemasse um so weniger Kraft übrig, je verdünnter die Nährstoffe im Boden auftreten. Nicht ein Mangel an Nährstoffen im Boden überhaupt ist es, der den Landwirt zur Düngung veranlaßt, sondern ein Mangel an Nährstoffkonzentration. In einem Hochmoorboden sind, wenn die Moorschicht nur mächtig genug ist, an sich Nährstoffe genug vorhanden, aber sie sind auf ein zu großes Bodenvolumen verteilt. Brennt man das Moor, so konzentriert man die Nährstoffe auf eine flache Bodenschicht und kann dann eine reichliche Ernte erzielen. Der Schäfer in der Lüneburger Heide läßt durch seine Heidschnucken die sehr verdünnten Nährstoffe großer Bodenflächen auf dem Pferchacker zusammentragen, der ihm dann eine reichliche Ernte liefert. Erst von einer bestimmten Nährstoffkonzentration ab ist der Boden kulturwürdig, lohnt er eine weitere Konzentration durch Düngung, weil diese dann mit nicht zu hohen Opfern erreicht werden kann. Die Grenze, von wo ab dies zutrifft, ist allerdings je nach wirtschaftlicher Lage und je nach dem Verhalten der Dungstoffe im Boden zufolge verschiedener physikalischer Eigenschaften sehr verschieden. Die Kulturpflanze muß nun aber nicht nur ein um so größeres Bodenrevier nach Nährstoffen absuchen, um so mehr Wurzeln ausbilden, je verdünnter die Nährstoffe im Boden sind, sondern sie muß mit ihren Wurzeln auch um so mehr in die Tiefe gehen, je mehr es ihr in den oberen Bodenschichten an Feuchtigkeit fehlt. Im Jahre 1904 habe ich in Schlesien Rübenwurzeln gesehen, welche sich in dem trockenen Sommer 1903 auf einem durchlässigen Boden in der Oderniederung in einer Länge von über drei Meter ausgebildet hatten. Die Rüben selbst waren natürlich klein, aber sie waren am Leben geblieben und hatten doch überhaupt noch Erntemasse produziert. Das tiefe Eindringen in den Boden war den Rübenwurzeln aber möglich gewesen, weil der Untergrund kiesig war. Damit gelangen wir zu dem zweiten wichtigen Gesichtspunkte, nämlich der Frage der leichteren oder schwereren Durchdringbarkeit des Bodens für die Pflanzenwurzeln. Das Absuchen eines größeren Bodenreviers nach Nährstoffen und Wasser muß den Kulturpflanzen um so leichter werden, je leichter sie den Boden durchdringen können. Je mehr dies zutrifft, desto geringer ist der Energieaufwand, den sie zur Ausbildung des gleichen Wurzelnetzes verbrauchen. Ist der Boden hart und fest, so können z. B. die Rübenwurzeln ihn nicht bei Seite schieben; sie finden dann in dem geringen Bodenvolumen, das sie durchdringen können, nicht Nährstoffe und Wasser genug, um eine reichliche Ernte produzieren zu können. Bodenbearbeitung ist daher in erster Linie Erleichterung der Bodendurchdringung für die Pflanzen-

wurzeln. Die zweite Pflugfurche pflügt sich leichter als die erste, ebenso können die Pflanzenwurzeln einen gepflügten Boden leichter durchdringen, sich daher in ihm besser mit Wasser und Nährstoffen versorgen. Diese leichtere Durchdringbarkeit des Bodens ist besonders wichtig für die feinen und feinsten Nebenwurzeln, die eigentlichen Nahrungssucher, an denen die Wurzelhärchen sitzen, welche die feinsten, die Nahrung enthaltenden Bodenteilchen umklammern sollen. Bodenbearbeitung ist also bis zu einem gewissen Grade ein Ersatz für Düngung und Niederschläge.

Nun verhalten sich aber die verschiedenen Kulturböden sowohl im unbearbeiteten als auch im bearbeiteten Zustande den Wurzeln unserer Kulturpflanzen gegenüber sehr verschieden, je nachdem, ob sie mehr aus Sand oder mehr aus Ton oder mehr aus Kalk oder mehr aus Humus bestehen.

Um das voll verstehen zu können, ist es notwendig, einige allgemeine Bemerkungen über die verschiedenen Formen der Bodenlagerung oder der Bodenstrukturen vorauszuschicken. Gewöhnlich unterscheidet man zwei derartige Strukturen, nämlich die Einzelkornstruktur und die Krümelstruktur. Bei Einzelkornstruktur sind die einzelnen Bodenteilchen lose nebeneinander gelagert wie die Sandkörnern einer Sanduhr oder einer Streusandbüchse. Bei der Krümelstruktur dagegen sind die einzelnen Bodenteilchen zu größeren und kleineren Klößen oder Bröckchen (Krümeln) zusammengeschlossen, welche dann mehr oder weniger lose übereinandergeschichtet sind, etwa wie die Kartoffeln einer Kartoffelmiete. Festigkeit der einzelnen Bodenkrümel und Größe derselben können dabei in ziemlich weiten Grenzen schwanken. — Wie aber nun, wenn ein Boden fest wie eine Lehmtenne zusammengeschlagen ist, etwa deshalb, weil einem Platzregen andauernde Trockenheit folgte? Auch von einem solchen Boden sagte man bisher, daß er sich in Einzelkornstruktur befände. Es ist das aber nicht zweckmäßig. Ich nenne eine solche Struktur „die geschlossene“. Eine trockne harte Tonkugel befindet sich also in der geschlossenen Struktur. Zerschlägt man sie in verschieden große Brocken und schichtet diese aufeinander, so bekommt man die Krümelstruktur; pulverisiert man schließlich den Ton, so bekommt man die Einzelkornstruktur. Begießt man das erhaltene Pulver mit Wasser, so schlämmt der Ton wieder zusammen, man erhält wieder die geschlossene Struktur, welche in einem gewissen Stadium der Austrocknung durch Auflockern wieder in die Krümelstruktur übergeführt werden kann. Die verschiedenen Böden verhalten sich nun in bezug auf das Bestreben, diese oder jene Struktur anzunehmen, sehr verschieden. Der Sandboden hat das größte Bestreben, sich in Einzelkornstruktur zu erhalten, und zwar ist dieses Bestreben um so größer,

je grobkörniger er ist. Je grobkörniger er ist, desto weniger Berührungsflächen haben die einzelnen Sandkörner untereinander, desto weniger haften sie aneinander. Erst wenn einem Sandboden feinere Bodenteilchen in größerer Menge beigemischt sind, wie z. B. Ton oder Humus, wächst die Bindigkeit des Bodens und damit die Möglichkeit, ihn in Krümelstruktur zu bringen und zu erhalten.

Der ausgesprochene Tonboden hat im Gegensatz zum Sandboden das größte Bestreben, in die geschlossene Struktur überzugehen und sich in derselben zu halten. Ton besteht eben aus unendlich feinen Teilen, die sich dicht aneinanderlagern, besonders dann, wenn das Wasser die Bewegung der Bodenteilchen fördert. Tonboden verschlämmt daher leicht derart, daß keine Hohlräume in ihm übrigbleiben, und erst, wenn er wieder stark austrocknet, bilden sich in ihm Hohlräume, und zwar in Form von Rissen, welche von der Bodenoberfläche direkt in die tieferen Schichten reichen. Der Tonboden läßt sich auch nur schwer und nur bei einem ganz bestimmten Feuchtigkeitsgrade in die Krümelstruktur überführen. Ist diese aber einmal erreicht, so zeigen die einzelnen Bodenkrümel allerdings auch eine relativ große Widerstandskraft, „der Tonkrümel hat eine weitgehende Konstanz“.

Böden, welche aus Sand und Ton zusammengesetzt sind, gliedern sich, aber mit ihren Neigungen in diese oder jene Bodenstruktur überzugehen, sinngemäß zwischen die obengenannten Extreme ein.

Kalk verhält sich im allgemeinen wie Sand, und zwar wie Sand von gleicher Korngröße, d. h. also wie sehr feiner Sand, denn in der Regel sind die Kalkteile im Boden in sehr feiner Form vertreten.

Eine Beimengung von Humus macht den Sandboden bindiger, so daß derselbe sich leichter in Krümelstruktur bringen läßt. Es hängt das einmal damit zusammen, daß der Humus gewöhnlich aus sehr feinen Teilen besteht; besonders aber hält sich ein humoser Sandboden feuchter, und das Wasser spielt für den Grad der Bindigkeit gerade im Sandboden eine außerordentlich wichtige Rolle.

Beim Tonboden macht eine Beimengung von Humus den Boden lockerer. Es hängt das einmal mit der Tatsache zusammen, daß die Humusteilchen untereinander viel weniger fest aneinander haften als die Tonteilchen; besonders aber ist auch hier das verschiedene Verhalten gegenüber dem Bodenwasser ausschlaggebend. Humus ist für Wasser viel durchlässiger als Ton und hält auch viel größere Wassermassen in sich fest. Ein humoser Ton läßt also größere Wassermassen leichter durch sich hindurchsickern als ein reiner Ton und hält sich nachher länger feucht, so daß ein Verkrusten weniger oder erst viel später zu befürchten ist.

Die verschiedenen Bodenstrukturen sind nun dem Pflanzenwachs-

tum im allgemeinen und dem Wurzelwachstum im besonderen sehr verschieden günstig.

Bei der Einzelkornstruktur brauchen die Pflanzenwurzeln, sofern sie den Boden durchdringen sollen, nur die einzelnen relativ leicht verschiebbaren Bodenteilchen beiseite zu schieben. Es fehlen dabei allerdings die größeren Bodenhohlräume, in welche diese Teilchen hineingedrängt werden könnten. Das Eindringen der Wurzeln in den Boden geht bei Einzelkornstruktur daher leicht nur an der Bodenoberfläche vor sich. Hier können die Bodenteilchen noch ohne große Kraftleistungen nach oben geschoben und gehoben werden. Beim Eindringen in tiefere Bodenschichten wird die zu hebende Bodenmasse immer größer und schwerer.

Weiter hat die Einzelkornstruktur auf allen Böden mit höherem Tongehalte den großen Nachteil, daß sie außerordentlich leicht in die geschlossene Struktur übergeht, bei welcher das Eindringen der Wurzeln in den Boden sehr erschwert oder gänzlich unmöglich gemacht ist. Man muß sich deshalb hüten, stark tonhaltige Böden zu sehr zu pulverisieren. Weitaus am günstigsten für das Pflanzenwachstum ist die Krümelstruktur, und zwar eine Krümelstruktur mit nicht zu großen und nicht zu festen Bodenkrümeln. Bei ihr wechseln im Boden große und kleine Hohlräume. In die großen Hohlräume können die größeren Pflanzenwurzeln relativ leicht eindringen, weil sie überall ohne zu großen Kraftaufwand die Bodenkrümel beiseite schieben können; in die kleinen Hohlräume können dagegen die feinen und feinsten Wurzeln und Würzelchen, die eigentlichen Nahrungs- und Wassersucher, leicht gelangen und hier die Bodenteilchen umschließen und aussaugen. Je leichter beides aber den Wurzeln gemacht wird, desto mehr Kraft kann die Pflanze auf die Produktion der Erntemasse verwenden.

Wichtig ist dabei ferner, daß die einmal erreichte Krümelstruktur auch so lange aushält, wie die Pflanzenwurzeln im Boden wachsen und Nährstoffe im Boden suchen sollen. Die Bodenkrümel müssen also Widerstandskraft gegen die verschiedenartigsten Witterungseinflüsse haben. Weiter muß diese Widerstandskraft der Bodenkrümel um so wichtiger sein, je länger die Vegetationsperiode der anzubauenden Kulturpflanzen ist.

Umgekehrt soll die Festigkeit der Bodenkrümel auch nicht derart sein, daß beim Eindringen der feinsten Wurzelchen in dieselben zu große Widerstände zu überwinden sind.

Der Sandboden verhält sich nun bezüglich der Bodenstruktur wie folgt. In einem grobkörnigen Sande ist die Krümelstruktur überhaupt nicht zu erreichen, weil die einzelnen Sandkörner auch im feuchten Zustande nicht so weit aneinanderhaften, daß Bodenkrümel

gebildet werden können. Möglich wird das erst, wenn feine Eisensalze, Ton, Humus, Kalk in merklichen Mengen dem groben Sande beigemengt sind. In einem feinen Sandboden läßt sich die Krümelstruktur erreichen, wenn man den Boden naß bearbeitet. Die Widerstandskraft der entstehenden Bodenkrümel ist aber so gering, daß schon ein stärkeres Austrocknen oder ein stärkerer Regen genügt, um sie wieder zu zerstören. Erst mit steigendem Gehalte an Humus, Kalk und besonders an Ton steigen die Möglichkeiten der Erreichung einer Krümelstruktur, deren Krümel von ausreichender Dauer sind. Allerdings wächst dabei in der Regel zugleich die Arbeitsmenge, welche zu leisten ist, um die Krümelstruktur herzustellen. Es ist das wenigstens richtig, wenn man einen steigenden Tongehalt der Böden voraussetzt. In nassem Sandboden ist diese zu leistende Arbeitsmenge gering, im Lehm schon viel größer und in lehmigem Tonboden schon sehr groß. In reinem Tonboden kann sie so groß sein, daß man die Krümelstruktur überhaupt nicht mehr oder nur ganz ausnahmsweise erreichen kann. Es hängt das mit der Tatsache zusammen, daß man den Boden zur Erreichung der Krümelstruktur nicht in jedem Zustande der Feuchtigkeit bearbeiten darf. Und zwar ist der Grad der Feuchtigkeit, welcher die Erreichung der Krümelstruktur überhaupt gestattet, um so enger begrenzt, je höher der Tongehalt eines Bodens ist. Je höher also der Tongehalt des Bodens steigt, desto schwieriger muß es werden, gerade den richtigen Augenblick bei der Bodenbearbeitung abzupassen, welcher die Erreichung der Krümelstruktur erlaubt. Es sinkt also bei gleichem Klima die Zahl der Tage, welche dem Landwirte für die Bearbeitung des Bodens zur Verfügung steht, mit steigendem Tongehalte. Es ist das wenigstens von einer bestimmten Grenze des Tongehaltes ab richtig. Früher oder später muß dann die Sachlage derart werden, daß es nicht mehr regelmäßig möglich ist, die ganzen Bodenflächen eines Betriebes nach der Ernte sofort zu schälen, weil der Boden entweder zu naß oder zu trocken ist. Damit werden dann auch alle Zwischenkulturen erschwert. Ja, es muß auch eine weitere Grenze des Tongehaltes geben, bei welcher die regelmäßige Aufeinanderfolge von Hauptfrucht auf Hauptfrucht nicht mehr durchführbar ist, weil sich die Bodenbearbeitung zwischen Ernte und Bestellung nicht mehr auf allen Schlägen rechtzeitig und genügend erreichen läßt. Man muß dann Brachjahre in den Turnus einfügen, bei welchen der Boden lange Zeit hindurch in jedem passenden Augenblicke für die Bearbeitung freiliegt. Diese Notwendigkeit der Brachhaltung muß aber die Reinerträge der Landwirtschaft auf solchen Böden im Vergleich zu denen anderer Bodenarten um so mehr drücken, je weniger die rein wirtschaftlichen Momente eine Brachhaltung noch fordern. In einer Zeit, wo die Entwickelungs-

stufe der ganzen Volkswirtschaft noch eine niedrige ist, so daß schon die Gesichtspunkte der Arbeitsverteilung innerhalb des Jahres und auf große Bodenflächen eine umfangreiche Brachhaltung fordern, kann ein Zwang zur Brache auch aus Gründen der Bodenbeschaffenheit im Betriebe nicht lästig empfunden werden. Erst wenn die ganzen wirtschaftlichen Verhältnisse zu einer intensiven Bodenausnutzung drängen, muß das zutreffend sein. Dann müssen daher auch solche Böden, die dieser Ausnutzung Hemmnisse in den Weg setzen, gegenüber anderen Böden, die das nicht tun, im Werte mehr und mehr zurückbleiben. Es ist das mit ein Hauptgrund dafür, daß die schweren Lehmböden und die Tonböden bei uns im Vergleiche zu den milden Lehmböden, sandigen Lehmböden, lehmigen Sandböden und Sandböden seit Jahrzehnten den geringsten prozentualen Wertzuwachs aufweisen. Allerdings kommen nebenher auch noch andere Gründe mit in Betracht, die wir früher im ersten Teile dieses Lehrbuches teilweise schon betrachtet haben. Einige derselben finden aber auch ihre volle Erklärung lediglich in bodenkundlichen Momenten. Wir sahen z. B. früher, daß der Hackfruchtbau gegenüber dem Getreidebau im Laufe der Zeiten immer mehr an Bedeutung gewonnen hat. Demzufolge muß auch der Wert aller besonders hackfruchtwüchsigen Böden im Vergleich zu den besonders getreidewüchsigen Böden stärker gestiegen sein. Die Hackfrüchte sind es nun aber, welche bei der Durchdringung des Bodens mit ihren unterirdischen Organen weitaus die größte Arbeit zu leisten haben. Ganz besonders trifft dies für die unterirdisch wachsenden Zuckerrüben zu. Es ist eine ungeheuere Bodenbewegung, welche auf einem Zuckerrübenfelde von den Rübenpflanzen bewirkt werden muß. Große Erdmassen müssen an die Seite geschoben und gehoben werden, eine Arbeit, die ohne zu große Energieverluste nur dann geleistet werden kann, wenn die Böden genügend Hohlräume in den tieferen Bodenschichten und genügend Lockerheit an der Oberfläche zeigen. Auf einem Boden, der leicht verschlemmt oder dessen Bodenkrümel so groß und so fest sind, daß sie sich nur schwer verschieben lassen, müssen diese Energieverluste so groß sein, daß sie die Ernte stark beeinträchtigen. Das Bauen der Rüben auf Dämmchen erleichtert den Rüben diese Arbeit allerdings, aber es ist auf schwerem Boden schon schwierig, diese Dämmchen in Krümelstruktur herzustellen. Die Herstellung der Dämmchen im Herbst ist zu oft gehindert, weil der Boden zu hart ist und im Frühjahr deshalb, weil er dann zu naß ist. Die Schwierigkeiten der Bodendurchdringung und Bodenbewegung sind auch der Hauptgrund dafür, daß die Kartoffeln auf leichteren Böden viel höhere Erträge liefern als auf schwererem.

Die Erreichung der Krümelstruktur wird allerdings auf allen

schwereren Böden durch die Einwirkungen des Frostes sehr gefördert. Ebenso wird eine durch Bodenbearbeitung bereits erreichte Krümelstruktur durch die Frostwirkungen verbessert. Der Frost sprengt nämlich von zu großen Bodenkrümelen Teile ab und lockert die ganzen Bodenkrümel, ohne daß dieselben darum in Einzelkonstruktur oder in die geschlossene Struktur übergehen. Er lockert also die Krümel, ohne sie zu zerstören. Auf schweren Böden sind diese Frostwirkungen so vollkommen, wie sie weder durch Bodenbearbeitung noch durch andere Einflüsse zu erreichen sind. Auf milderen Böden, bei denen die Bodenkrümel weniger fest sind, werden ähnliche Wirkungen auch durch die Bodenbakterien ausgelöst. Wahrscheinlich spielt dabei die von diesen ausgeschiedene Kohlensäure eine Hauptrolle. Vollkommen aufgeklärt sind diese Erscheinungen der Bodengärung, die den Boden in den Zustand der sogenannten Gare überführen, noch nicht. Auch Beschattung durch Pflanzen und Bedeckung des Bodens mit Stalldünger und ähnlichem fördern die Gunst der Bodenstruktur, so daß man von einer Beschattungs- und Bedeckungsgare spricht.

Zum vollkommenen Verständnis der Erscheinungen der Bodenstruktur ist schließlich hervorzuheben, daß auch die sogenannten Bodenkolloide wesentlichen Einfluß auf letztere haben. Unter Bodenkolloiden versteht man aber leimähnliche Substanzen, die sich in einem eigenartigen Zustand der Quellung befinden, und zwar kann der Grad dieser Quellung bei denselben Kolloiden ein verschieden großer sein. Man unterscheidet gewöhnlich zwei derartige Hauptgrade der Quellung, den der Solution (auch kurz Sol-Zustand genannt), und den der Gelatine (auch kurz Gel-Zustand genannt). Im Zustand der Solution sind die Kolloide am stärksten gequollen, verkitten demnach auch die Bodenteilchen in diesem Zustande am meisten. Im Zustande der Gelatine ist das in viel geringerem Maße zutreffend. Insbesondere der Tonboden ist nun reich an solchen kolloidalen Substanzen, und in rohem Boden herrschen dieselben in der Sol-Form vor. Durch wiederholte Bodenbearbeitung können die Kolloide der Sol-Form aber in die der Gel-Form übergeführt werden, und besonders wirkt die Anwesenheit von Kalk günstig auf diese Überführung ein. Bringt man also rohen Tonboden beim Tiefpflügen mit an die Oberfläche, so befördert derselbe zunächst die Neigung des Bodens zum Verkrusten sehr. Durch Kalken des Bodens kann man dem aber entgegenwirken, und auf kalkhaltigem Boden sind diese Erscheinungen überhaupt weniger zu befürchten.

Die Bedeutung des Kalkes im Boden ist zum erheblichen Teile auf diese Verhältnisse zurückzuführen. Er hat nämlich die Eigenschaft, die Bodenkolloide aus der Sol-Form in die Gel-Form überzuführen oder diese Überführung doch zu befördern.

Allerdings hat der Kalk im Boden auch noch aus anderen Gründen hohe Bedeutung. Er sorgt nämlich dafür, daß sich im Boden keine schädlichen freien Säuren vorfinden. Entstehen solche bei Kalkanwesenheit, so verbindet er sich mit denselben zu unschädlichen Kalksalzen. Kalk ist also der wichtige Säureregulator im Boden. Er selbst wirkt aber auch, im Überschuß vorhanden, in der Regel nicht schädlich, weil er sich dann sofort mit der überall im Boden vorhandenen Kohlensäure zu unschädlichem kohlensauren Kalke verbindet. Die Kohlensäure ist eben der Regulator der Basizität im Boden. Bisweilen kann der Kalk im Boden allerdings auch schädlich wirken. Haben wir es nämlich mit einem leichten Sandboden zu tun, auf dem wir zur Erzielung ausreichender Ernten Lupinen bauen müssen, so hindert die Anwesenheit größerer Mengen von kohlensaurem Kalke das Wachstum der Lupinen. Die Lupinen sollen nämlich die schwer löslichen Bodennährstoffe des Sandbodens mit Hilfe der von ihren Wurzeln ausgeschiedenen Wurzelsäuren aufschließen, d. h. löslich und damit aufnehmbar machen. Sie können das aber nicht, sobald größere Mengen von kohlensaurem Kalke im Boden vorhanden sind. Der Kalk stumpft dann nämlich die Wurzelsäuren vor der Einwirkung auf die Bodenmineralien ab, wie das durch die Untersuchungen von Prof. Dr. Th. Pfeiffer in Breslau nachgewiesen ist. Auch sonst kann der Kalk im Sandboden schädlich wirken. Er befördert nämlich zum Teil die Lebenstätigkeit der Bodenbakterien, und zwar auch derjenigen, welche die stickstoffhaltigen organischen Substanzen zersetzen. Im Saudboden, in den die Luft leicht eindringen kann, ist diese Lebenstätigkeit nun aber an sich schon eine sehr energische. Wird sie durch Kalk noch wesentlich vermehrt, so können dabei die organischen Substanzen schneller zersetzt werden als dem Landwirte nützlich ist. Es werden dann zeitweilig so große Mengen löslicher Stickstoffverbindungen gebildet, daß ein erheblicher Teil derselben in den Untergrund gewaschen wird. Es ist das besonders deshalb zu befürchten, weil die dabei in Frage kommenden Bakterien eine sehr niedrige Lebenstemperatur haben, also auch im Winter bei Tauwetter ihre Tätigkeit entwickeln, wo entweder keine Kulturpflanzen den Boden bedecken oder die vorhandenen Wintersaaten doch nur wenig oder keine Nährstoffe aufnehmen können. Die Bedeutung des Kalkes ist also für die verschiedenen Böden eine sehr verschiedene.

Es gibt nun weiter aber auch Salze, welche die Krümelstruktur des Bodens nicht befördern, sondern dieselbe hindern. Ganz besonders sind das solche, welche sich leicht in Lösung erhalten und zudem noch wasseranziehend (hygroskopisch) sind. Hat sich ein Bodenkrümel mit einer derartigen Salzlösung vollgesogen, so wird er nament-

lich an der Bodenoberfläche unter dem Einfluß von Regen und Tau leicht zerstört, so daß der Boden schnell verschlammt und beim Austrocknen verkrustet. Namentlich auf allen tonreichen Böden ist diese Gefahr groß. Solche Böden eignen sich daher auch wenig für die Anwendung von Kalirohsalzen, für regelmäßige große Gaben von Chilisalpeter und ähnlichen Salzen, welche leicht löslich und stark wasseranziehend sind. Auf den Sandböden, lehmigen Sandböden und Humusböden ist der Landwirt daher viel freier in der Anwendung der verschiedenen künstlichen Düngemittel gestellt, was für deren Wert um so wichtiger sein muß, je billiger die genannten Düngesalze sind. Je tonhaltiger ein Boden dagegen wird, desto enger sind die Grenzen, welche dem Landwirt sowohl bei der Bodenbearbeitung als auch bei der Anwendung der künstlichen Düngemittel gezogen sind.

Nicht minder wichtig für die Erkenntnis der Eigenschaften der verschiedenen Kulturböden ist dann ihr Verhalten gegenüber dem Wasser. Auch hier zeigen die vier Hauptgemengteile Sand, Ton, Humus und Kalk sehr große Unterschiede, die vornehmlich mit der verschiedenen Feinheit ihrer Teilchen zusammenhängen. Am grobkörnigsten ist wie erwähnt gewöhnlich der Sandboden. Allerdings gibt es auch sogenannte Feinsande, bei welchem die einzelnen Teilchen sehr klein sind. Diese Feinheit erreicht aber diejenige der Kalkböden im allgemeinen kaum und am wenigsten diejenige der Tonböden. Eine ganz besondere Stellung nimmt der Humus ein. Während nämlich die einzelnen Teilchen von Sand, Kalk und Ton feste Körper vorstellen, in welche das Wasser nicht eindringen kann, haben die feinsten Humusteilchen noch innere Hohlräumchen, die sogen. mizellaren Räume, in welche zwar die Pflanzenwurzeln nicht, wohl aber das Bodenwasser eindringen kann. Hiermit hängt die Fähigkeit des Humus, große Wassermengen in sich aufzusaugen vornehmlich zusammen, und zwar ist dieselbe so groß, daß sie bisweilen das 200fache des Gewichtes der trockenen Humusmengen erreicht. Schon verhältnismäßig geringe Beimengungen von Humus müssen also auch in anderen Böden die Fähigkeit, Wasser in sich aufzunehmen und in sich festzuhalten, außerordentlich steigern. In Sand, Kalk und Ton kann das Wasser nur zwischen den einzelnen Bodenteilchen eingelagert und festgehalten werden, und zwar um so mehr, je feiner die Bodenteilchen sind. Am feinsten sind die Teilchen aber im Ton und ganz besonders fein im kolloidalen Ton, der namentlich in der Sol-Form große Mengen von Wasser festzuhalten in der Lage ist. Je feiner nämlich die Bodenteilchen sind, desto größer ist die Berührungsfläche zwischen diesen und dem Bodenwasser. Je größer aber diese Berührungsfläche, d. h. die Summe der Oberfläche aller Bodenteilchen, ist, mit desto größerer Kraft wird das Wasser von den Bodenteilchen angezogen und fest-

gehalten. Nächst dem Humusgehalte entscheidet also vornehmlich der Tongehalt eines Bodens für die Fähigkeit, Wasser aufzunehmen und festzuhalten. Für den Landwirt ist nun aber nicht nur die Frage wichtig, wieviel Wasser von einem Boden festgehalten werden kann, sondern auch die Frage wie sich die verschiedenen Böden der Leitung des Wassers im Boden gegenüber verhalten. Dabei ist dann wieder zu unterscheiden zwischen der Leitung von Wasser, welches von oben in den Boden als Tagewasser eindringen will und der Leitung des Wassers, welches von unten von dem Grundwasserspiegel aus im Boden aufsteigen soll. Die Art der Wasserbewegung von oben nach unten bestimmt die Durchlässigkeit des Bodens, die Art der Wasserbewegung von unten nach oben bestimmt vornehmlich die Wasserzufuhr zu den oberen Bodenschichten aus den unteren. Beide Arten der Wasserbewegung hängen nun ebenfalls vornehmlich von der Feinheit der Bodenteilchen ab. Je feiner die Bodenteilchen sind, desto langsamer ist im allgemeinen die Wasserbewegung im Boden, desto undurchlässiger ist der Boden auf der einen Seite, und desto langsamer geht auch die Wasserzufuhr aus den unteren Bodenschichten zur Bodenoberfläche, die sogenannte kapillare Wasserleitung, vor sich. Es ist das wenigstens, richtig so lange man die mizellaren Innenräume der Humussubstanzen nicht mitrechnet. Der Tonboden ist demnach der undurchlassendste Boden und derjenige, in welchem der Wasseraufstieg am langsamsten vor sich geht, und je nach dem Grade der Feinheit der Bodenteilchen folgen dann die übrigen Bodenarten, in der Regel also zunächst der ausgesprochene Humus-, dann der Kalk- und schließlich der Sandboden. Der Abstand in der Durchlässigkeit zwischen Ton und Humus ist aber ein beträchtlicher. Im allgemeinen ist der reine Humusboden bereits als ein stark durchlässiger Boden anzusehen. Allerdings saugt er zuerst sehr große Wassermengen in sich auf, hat er sich aber einmal mit Wasser gesättigt, dann gibt er überschüssige Wassermengen relativ leicht in die unteren Bodenschichten ab. Der Tonboden dagegen kann nicht annähernd so große Wassermengen in sich aufnehmen und läßt zudem überschießende Wassermengen nur sehr langsam durch sich hindurch. Der Humusboden gestattet demnach auch einen viel schnelleren Aufstieg des Wassers im Boden. Allerdings bleiben, wenn die oberen Bodenschichten einmal stärker ausgetrocknet sind, bei diesem Aufstiege auch relativ große Wassermengen unterwegs hängen, so daß relativ große Wassermengen erforderlich sind, bis die Bodenoberfläche erreicht ist. Am schnellsten ist die Wasserbewegung von oben nach unten und diejenige von unten nach oben im Sande, und um so schneller, je grobkörniger derselbe ist. Im Sande wird also beim Austrocknen des Bodens an der Oberfläche das Wasser am schnellsten ersetzt, solange

solches Ersatzwasser noch im Boden vorhanden ist, d. h. auch die tieferen Bodenschichten werden hier sehr schnell austrocknen. Es kommt hinzu, daß auch die Steighöhe des Wassers um so geringer ausfällt, je grobkörniger ein Boden ist. Deshalb muß bei gleichem ursprünglichen Grundwasserstande die Möglichkeit, von ihm aus die oberen Bodenschichten mit Wasser zu versorgen, um so schneller schwinden, je grobkörniger ein Boden ist. Mit diesen Dingen hängt in erster Linie der geringe Kulturwert aller Sandböden zusammen, bei denen nicht durch günstige Grundwasserverhältnisse für eine ausreichende Wasserzufuhr gesorgt ist.

Die Durchlässigkeit und der Wasseraufstieg der Kultnrboden werden allerdings nicht allein durch das Verhältnis der Hauptgemengteile derselben bestimmt, sondern auch durch die jeweilige vom Landwirte durch Bodenbearbeitung erreichte Bodenstruktur. In dem Zustande der Krümelstruktur kann auch ein Tonboden eine relativ große Durchlässigkeit aufweisen, weil sich das Wasser von Hohlraum zu Hohlraum bewegen kann. In der geschlossenen Struktur ist die Zahl der an die Oberfläche heranragenden feinen Wasserleitungsröhrchen, der Kapillaren, und damit die Wasserverdunstung eine größere als im Zustande der Krümelstruktur und bei letzterer wieder größer als im Zustande der Einzelkornstruktur. Allerdings schlägt letztere — wie erwähnt — auf allen bindigeren Böden sehr leicht in die geschlossene Struktur um, so daß sich der Landwirt damit begnügen muß, an der Oberfläche eine ziemlich weitgehende Bodenkrümelung anzustreben.

Was dann weiter die wichtige Frage der Nährstoffversorgung der landwirtschaftlichen Kulturpflanzen in den verschiedenen Kulturböden anbelangt, so ist auch hier wieder vornehmlich die Feinheit der Bodenteilchen entscheidend. Sollen Pflanzennährstoffe aufgenommen werden, so ist es nicht nur notwendig, daß die Bodenwurzeln den Boden leicht durchdringen können, sondern ebenso wichtig ist auch die Möglichkeit einer innigen Berührung der feinsten Würzelchen und Wurzelhaare mit den Bodenmassen, in denen sich die Nährstoffe vorfinden. Diese Berührung ist aber um so weitgehender, je feiner die Bodenteilchen sind. Je feiner ein Boden ist, desto geringer ist im allgemeinen also auch das Bodenvolumen, welches von den Pflanzen nach Nährstoffen abgesucht werden muß, um den Nährstoffbedarf zu decken.

Weiter ist dann aber vor allen Dingen die Frage wichtig, wie sich in den verschiedenen Böden die Düngstoffe verhalten, welche der Landwirt denselben einverleibt. Insbesondere muß von Bedeutung sein, wieweit dieselben in den verschiedenen Böden festgehalten und den Kulturpflanzen zur Verfügung gehalten werden, oder wieweit dieselben aus den verschiedenen Böden mehr oder weniger leicht ausgewaschen oder in denselben in unwirksame Formen umgewandelt werden.

Ganz allgemein läßt sich hier zunächst sagen, daß die Verhältnisse der Nährstofffestbaltung oder Nährstoffabsorption um so günstiger liegen, je feiner die Bodenteilchen der verschiedenen Kulturboden sind. Es hängt das zunächst mit dem Verhalten des Wassers in den verschiedenen Kulturböden zusammen. Auf einem Boden, der schon in seinen oberen Schichten großen Wassermengen festzuhalten in der Lage ist, bei dem also Sickerwässer nur selten nnd nur bei großen Niederschlagsmengen in einer kurzen Zeitspanne gebildet werden, kann auch von Nährstoffverlusten zufolge von Auswaschung nur in untergeordneter Weise die Rede sein. Die Nähstofflösungen werden hier mit dem Bodenwasser vom Boden festgehalten. In erster Linie muß also ein Gehalt an Humus und in zweiter Linie ein Gehalt an Ton auf die Nährstoffabsorption günstig wirken.

Der Tongehalt der Kulturböden hat aber für die Nährstoffabsorption noch nach anderen Richtungen hin Bedeutung. Einmal ist der Ton, wie wir sahen in erster Linie der Träger von Bodenkolloiden, diese spielen aber für die Nährstoffabsorption insofern eine bedeutungsvolle Rolle, als sie bei der Quellung nicht nur Wasser, sondern auch Nährstofflösungen aufnehmen und energisch festhalten. Mindestens ebenso wichtig ist dann der Ton im Boden für die Nährstoffabsorption deshalb, weil er der regelmäßige Träger der sogenannten Zeolithe ist, das sind wasserhaltige Doppelsilikate der Tonerde, welche für die Festhaltung des Kalis, des Kalkes und auch des Ammoniaks im Boden eine wichtige Rolle spielen. Man kann also den Grad der Fähigkeit der Kulturböden, diese Pflanzennährstoffe zu absorbieren, direkt an deren Tongehalt messen, ja, dieser Tongehalt ist, soweit es sich dabei um chemische und kolloidale Absorption handelt, weitaus der wichtigste Maßstab. Insbesondere bei der Bodentaxation ist der Tongehalt der einzige Maßstab, den wir hierfür haben. Für die Unterschiede der absorptiven Kräfte, die bezüglich der genannten Nährstoffe auch bei gleichem Tongebalte und bei gleichem Verhältnis der Hauptgemengteile des Bodens auftreten, fehlt uns bislang jeder Maßstab, abgesehen von dem für die Bodentaxation nicht in Frage kommenden Düngungsversuch. Es ist das ein Umstand, der besonders hervorgehoben werden muß. Humusgehalt und Tongehalt der Böden sind also die beiden wichtigsten Maßstäbe der Nährstoffabsorption, wobei der Humusgehalt mehr allgemeine Bedeutung für die Absorption aller Nährstoffe, der Tongehalt mehr spezielle Bedeutung für die Absorption von Kali und Kalk hat. Ich nenne hier das Ammoniak nicht, weil auch der Humus für dessen Absorption direkte Bedeutung besitzt. Namentlich saurer Humus bindet das Ammoniak energisch.

Bezüglich der Phosphorsäureabsorption in den verschiedenen Böden wissen wir bislang nur wenig. Bekannt ist allerdings, daß die Phosphorsäure in allen Kulturböden sehr energisch festgehalten wird. Sehr unvollkommen sind unsere Kenntnisse aber bezüglich des schnelleren und langsameren Übergehens der Phosphorsäure in Formen, welche den Pflanzen nicht oder nur noch in untergeordneter Weise zugänglich sind. Erst Mitscherlich hat die Untersuchung dieser wichtigen Fragen energisch in Angriff genommen. Bis heute können wir aber die Kulturböden jedenfalls nicht nach ihrem verschiedenen Verhalten gegenüber der Phosphorsäure abstufen, ausgenommen nur der saure Humusböden, von dem wir, namentlich durch die Untersuchungen von Fleischer, wissen, daß er auf schwerlösliche Phosphate besonders lösend einwirkt.

Bezüglich der Stickstoffabsorption aber verhalten sich die verschiedenen Kulturböden wie folgt. Für die Frage der Absorption der leichtlöslichen Stickstoffdüngemittel ist vornehmlich das Verhalten des Wassers im Boden ausschlaggebend. Je größer die Gefahr der Bildung von Sickerwässern ist, desto größer ist auch die Gefahr von Verlusten leichtlöslicher Stickstoffverbindungen. Der jeweilige Grad der Durchlässigkeit des Bodens und der Wasserabsorption, insbesondere zufolge eines geringeren oder höheren Humusgehaltes, ist hier also vornehmlich entscheidend.

Was die schwerlöslichen Stickstoffverbindungen anbelangt, so finden sich dieselben bekanntlich im Boden nur in Form von organischen Substanzen vor, welche bei der Zersetzung leichtlösliche Stickstoffverbindungen liefern. Der Grad dieser Zersetzung hängt aber wieder vornehmlich mit der Durchlässigkeit des Bodens für Wasser und Luft und mit den Grundwasserverhältnissen zusammen. Erst in zweiter Linie spielt auch der Kalkgehalt des Bodens dabei eine Rolle, da derselbe diese Zersetzung fördert. In einem durchlässigen und dazu noch kalkhaltigen Sandboden geht die Zersetzung der organischen Substanzen und damit die Überführung der in ihnen enthaltenen schwerlöslichen Stickstoffverbindungen in leichtlösliche derartige Verbindungen außerordentlich energisch vor sich. Ein solcher Boden kann daher auch nur schwer mit organischer Substanz angereichert werden; auch seine Wasserverhältnisse lassen sich daher nur schwer auf diesem Wege verbessern. Ein nasser Tonboden verhält sich gerade umgekehrt. Hier kann die Zersetzung der organischen Substanzen derart gehindert sein, daß der ihm einverleibte Stalldünger, statt sich zu zersetzen, vertorft.

Die ganzen Erscheinungen der Nährstoffabsorption der Kulturböden hängen also in erster Linie von dem Verhältnis der Hauptgemengteile Sand, Ton, Humus

und Kalk ab. Ihr Verhältnis ist auch der wichtigste Maßstab, den wir für die Absorptionsverhältnisse haben. In zweiter Linie sind die Grundwasserverhältnisse wichtig.

Nach diesen Verhältnissen muß sich demnach auch der Aufwand an Düngemitteln richten, den der Landwirt noch mit Vorteil machen darf. Der Landwirt darf einen Boden, in welchem die Verhältnisse der Nährstoffabsorption günstig liegen, ganz anders und viel ausgiebiger düngen, als das bei einem Boden zutrifft, welcher ungünstige Absorptionsverhältnisse aufweist.

Vergleicht man zwei Betriebe, von denen der eine einen nährstoffarmen und humusarmen Sandboden mit ungünstigen Absorptionsverhältnissen, der andere einen ebenso nährstoffarmen und ebenso humusarmen Lehmboden aber mit günstigen Absorptionsverhältnissen besitzt, so muß sich im Laufe der Zeiten der Nährstoffgehalt der Böden beider Betriebe dauernd voneinander entfernen. Das Gut mit Lehmboden gestattet zunächst einen sehr viel höheren Kunstdüngeraufwand. Dieser wird zu reichlichen Futter- und Strohernten führen, die ihrerseits wieder eine reichliche Stallmistproduktion gestatten. Diese erlaubt eine wachsende Anreicherung des Bodens mit Humus, welche ihrerseits wieder den zulässigen Aufwand an Kunstdünger steigert, weil sie die Wasserverhältnisse und die Verhältnisse der Nährstoffabsorption weiter verbessert.

Auf dem Gute mit Sandboden muß diese ganze Entwickelung dagegen auf einer sehr viel niedrigeren Stufe stehenbleiben. Das gegenseitige Verhältnis der Hauptgemengteile des Bodens und die Grundwasserverhältnisse sind es also, welche die ganze Entwickelungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Kultur eines Landgutes in erster Linie bestimmen. Von ihnen muß demnach im Laufe der Zeiten auch die chemische Zusammensetzung des Bodens, insbesondere sein Gehalt an Pflanzennährstoffen in ausschlaggebender Weise bestimmt werden. Ja, selbst die Abänderbarkeit des Verhältnisses der Hauptgemengteile selbst wird durch das ursprüngliche Verhältnis derselben und durch die Grundwasserverhältnisse bestimmt. Ein milder, aber humus- und kalkarmer Lehmboden läßt sich im Laufe der Zeiten nicht nur mit Humus anreichern, sondern auch mit Kalk, denn er lohnt beides. Ein trockener Sandboden dagegen wird, selbst wenn er aus Zeiten anderer Grundwasserverhältnisse noch einen erheblicheren Humusgehalt und Kalkgehalt aufweist, an beiden bald verarmen, ohne daß man wirtschaftlich betrachtet imstande wäre, dem vorzubeugen. Am wichtigsten für die Entwickelungsfähigkeit der Kultur auf unseren Kulturböden ist also

immer in erster Linie das Verhältnis, in dem Sand und Ton zueinander stehen; erst dann folgen Humus und Kalk. Humus und Kalk sind eben viel veränderlichere Bodenbestandteile als Sand und Ton.

In dem jeweiligen Verhältnis von Sand, Ton, Humus und Kalk einerseits und in den Grundwasserverhältnissen andererseits spiegelt sich wider, was der Landwirt aus einem Kulturboden machen kann, und die Beantwortung dieser Frage ist für die Bodenbeurteilung die allein wichtige. Ihr gegenüber tritt z. B. die Frage, was augenblicklich an Nährstoffkapital im Boden vorhanden ist, ganz zurück. Es ist dieselbe Sachlage wie beim Pferdekauf. Nicht darauf kommt es in erster Linie an, ob und wie weit sich ein Tier zur Zeit des Kaufes sattgefressen hat, sondern darauf, ob es ein guter Futterverwerter ist. Sind einem aber das Verhältnis, in dem Sand, Ton, Humus und Kalk in einem Kulturboden zueinanderstehen, und die Grundwasserverhältnisse bekannt, dann kann man ein sicheres Urteil darüber gewinnen, wie er Arbeit und Düngung lohnen wird. Es gibt auch keinen anderen oder doch wenigstens keinen annähernd gleich guten Maßstab. Am wenigsten läßt sich als solcher die chemische Bodenanalyse oder gar die geologische Entstehungsgeschichte benutzen. Die ganze Geologie hat Interesse für den Landwirt nur, so weit sie die Einflüsse der Witterung auf die Kulturböden behandelt. Eine solche Betrachtung über die Witterungseinflüsse läßt sich aber auch in einer landwirtschaftlichen Bodenkunde anstellen, ja, hier viel eher und viel mehr auf die Bedürfnisse des Landwirtes zugeschnitten. Die ganze Mineralogie und die ganze Formationslehre der Geologie hat dagegen für den Landwirt nicht mehr Interesse zu beanspruchen wie für jeden anderen gebildeten Menschen auch. Die Begriffe der geologischen Formationen sind so weite, betreffen Böden mit so verschiedenem Verhältnis der Hauptgemengteile und der Grundwasserverhältnisse, daß der Landwirt damit gar nichts anfangen kann. Er muß sich an die engeren und präziseren Vorstellungen über das Verhältnis der Hauptgemengteile halten. Weiter muß er wissen, was die Landwirte im Laufe der Generationen aus einem Kulturboden gemacht haben, insbesondere, wieweit es gelungen ist, ihn in den verschiedenen Bodenschichten mit organischen Resten zu durchsetzen, welche den Nährboden für die Bodenbakterien abgeben können. Schließlich muß er wissen, wieweit es den Landwirten gelungen ist, den Kulturboden von Unkraut und Unkrautsämereien zu säubern u. a. m. Mineralogie und Geologie sind ein Ballast in den Lehrplänen unserer Hochschulen, der endlich ausgeschifft werden sollte. Kann man es verstehen, daß ihnen in den Lehrplänen einzelner Hochschulen ein Raum zugewiesen ist, welcher dem der

Betriebslehre, Taxationslehre und Buchführungslehre zusammengenommen entspricht. Die Geschichte der ganzen Landwirtschaft ist fast an keiner deutschen Hochschule Examenfach, aber die einseitige Geschichte des Bodens wird z. B. der Betriebs- und Taxationslehre bei den Prüfungen gleichgestellt. Was wir brauchen, ist eine landwirtschaftliche Bodenkunde auf physikalisch-chemisch-biologischer Grundlage, welche die landwirtschaftlichen Probleme der Bodenkunde als ihr Forschungsbereich auffaßt.

Einer besonderen Erörterung bedürfen dann die bereits wiederholt erwähnten Grundwasserverhältnisse der Kulturböden. Die Wasserverhältnisse unserer Kulturböden hängen nämlich nicht nur von dem Verhältnis der Hauptgemengteile der Ackerkrume und des Untergrundes eines Kulturbodens und mit den Niederschlagsverhältnissen zusammen, sondern auch mit den Wasserverhältnissen und Bodenverhältnissen tieferer Bodenschichten und denen mehr oder weniger entfernter Grundstücke.

Dem einen Grundstücke wird eben von dem versickernden Tagewasser der Nachbargrundstücke mehr zugeführt als einem anderen sonst ganz gleichartigen oder ähnlichen Grundstücke, ohne daß man dem Boden dies im ganzen oder der Ackerkrume bzw. dem Untergrunde ohne weiteres ansehen könnte.

Die Grundwasserverhältnisse sind nun allerdings diejenigen Verhältnisse, welche der Landwirt in vielen Fällen noch relativ leicht ändern kann. Wenigstens kann er sehr oft überschüssige Grundwassermengen durch Entwässerungsanlagen abführen; aber einmal kostet das Geld, zum anderen kann er dort, wo es an Grundwasser fehlt, nur ganz ausnahmsweise die Verhältnisse bessern. Daher kommt es, daß die Brauchbarkeit sehr vieler Grundstücke für landwirtschaftliche Kulturzwecke in erster Linie von ihren Grundwasserverhältnissen und erst in zweiter Linie von den Hauptgemengteilen ihrer trockenen Masse abhängt. Von den Grundwasserverhältnissen hängt zunächst die mehr oder weniger große Geeignetheit des Bodens für die verschiedenen Kulturarten ab, also seine Brauchbarkeit, als Wiese, Dauerweide, Ackerland oder Wald benutzt zu werden oder benutzt werden zu müssen.

Wie eingehend betrachtet, wirken günstige Grundwasserverhältnisse ausgleichend auf alle anderen Bodeneigenschaften ein, und erst dort, wo die Grundwasserverhältnisse ungünstige sind, tritt die Frage nach der sonstigen Zusammensetzung des Bodens in den Vordergrund des Interesses. Die Bodentaxation ist daher zum großen Teil Beurteilung der Wasserverhältnisse der Kulturböden. Die Beurteilung der Wasserverhältnisse muß aber dort von ganz

besonderer Bedeutung sein, wo die ausgleichende Wirkung des Wassers auf die Zusammenstellung der festen Bodenbestandteile am wenigsten entbehrt werden kann, wie es für alle leichten Sandböden zutrifft. Bei ihnen stehen und fallen die ganzen Bodenwerte oft völlig mit den Wasserverhältnissen, denn von letzteren hängt es ab, welche Flächen für Wiesennutzung geeignet sind, die hier, wie wir sahen, die Grundlagen der ganzen landwirtschaftlichen Kultur sind. Auch die Geeignetheit des Bodens für Weiden und für die verschiedenen Waldarten ist auf den leichten Sandböden vornehmlich eine Wasserfrage. Wie früher gezeigt, unterstützt den Landwirt das bisherige Kulturartenverhältnis zum Glück sehr erheblich bei der Beurteilung der Wasserverhältnisse des Bodens. Wenn das nicht wäre, würde es mit den Gütertaxen oft schlecht bestellt sein.

Damit ist natürlich nicht gesagt, daß die Kenntnis der Hauptgemengteile des trockenen Bodens nebensächlich wäre. Im Gegenteil wird dieselbe um so wichtiger, je ungünstiger die Grundwasserverhältnisse und Niederschlagsverhältnisse werden. Eine günstige Zusammensetzung der festen Bodenbestandteile macht den Landwirt von Wasserverhältnissen in hohem Masse unabhängig. Deshalb ist es für ihn von besonderer Wichtigkeit, zu wissen, wie die verschiedenartige Bodenzusammensetzung nach dieser Richtung wirkt.

3. Die Klassifikation der Ackerländereien.

Wie wir gesehen haben, erfolgt die Aufteilung des Kulturbodens eines Landgutes in die Kulturarten Acker, Wiese, Weide und Wald in erster Linie nach den Grundwasserverhältnissen, den Überschwemmungsgefahren oder den Möglichkeiten der Bewässerung. Auch die Ausscheidung der Seen und Fischteiche erfolgt vornehmlich nach den Wasserverhältnissen. Allerdings sind die Hauptgemengteile der Bodenflächen hierbei darum noch nicht unbeteiligt. Würde man die Wasserstandsverhältnisse sämtlicher Bodenflächen eines Landgutes ohne große Kosten regulieren können, wie man wollte, so würde das zweckmäßigste Kulturartenverhältnis z. B. ein ganz anderes werden, wenn es sich um einen armen Sandboden handelt, als wenn ein milder Lehmboden oder ein schwerer Tonboden vorläge. Beim armen Sandboden würde der Löwenanteil den Wiesen, beim milden Lehmboden dagegen dem Ackerlande und beim schweren Tonboden dem Weidelande zufallen. Der Umfang des Waldes würde sich in allen Fällen nach dem Holzbedarfe des eigenen Betriebes und darüber hinaus nach den Opfern richten, die der Besitzer für sein Jagdvergnügen bringen kann und bringen will. Der Umfang der Fischteiche

würde sich schließlich am unabhängigsten von dem übrigen Wirtschaftsbetriebe und damit vornehmlich nach den Marktverhältnissen, dem Können und den Neigungen des Besitzers richten.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse verschieben naturgemäß ebenfalls das Verhältnis von Acker, Wiese und Weide, aber doch in viel untergeordneterer Weise, als es die Wasserverhältnisse und die Verhältnisse der vier Hauptgemengteile des trockenen Bodens tun.

In der Wirklichkeit, wo man entweder die Wasserverhältnisse überhaupt nicht beliebig regulieren kann oder hierzu nur mittelst erheblicher Kostenaufwendungen imstande ist, strebt das Kulturartenverhältnis dem durch die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Verhältnisse des trockenen Bodens bedingten theoretischen Optimum nur zu, findet aber in den jeweiligen Wasserstandsverhältnissen des Bodens seine Schranken. Niederungen bleiben hier oft auch dann Wiesen, wenn das Optimum des Wiesenverhältnisses im Betriebe längst überschritten ist und wenn, rein technisch betrachtet, eine Umwandlung in Ackerland ganz oder teilweise möglich wäre. Ackerländereien bleiben hier oft auch dann Acker, wenn es an Wiesen sehr gebricht. Immerhin muß es von außerordentlicher Wichtigkeit sein, bei einer Gutstaxe auch die Frage zu beantworten, ob nicht das bestehende Kulturartenverhältnis ohne allzu hohe Kosten verbessert werden kann. Wie wir ja früher gesehen haben, handelt es sich bei einer Gutstaxe nicht nur um die Frage, was ein Gut zurzeit der Taxe ist, sondern auch um die andere Frage, was sich aus ihm machen läßt und welche Kosten hierbei entstehen. Der Übergang der Landgüter von einer Hand in die andere erfolgt ja überhaupt in letzter Linie deshalb, weil der Verkäufer weniger aus dem Kaufobjekte zu machen weiß, oder doch glaubt machen zu können als der Käufer. Die Anlehnung der Klassifikation der Kulturböden der Landgüter an das auf ihnen zur Zeit der Taxe bestehende Kulturartenverhältnis ist daher etwas Unvollkommenes. Legt man eine solche Klassifikation den Taxen eines Taxbezirkes zugrunde, so muß nach Einschätzung der Böden des einzelnen Taxobjektes in das Klassifikationssystem der einzelnen Kulturarten noch eine Ergänzung hinzutreten. Man muß für das vorhandene Waldland noch die Frage beantworten, ob nicht einzelne Teile desselben sich zu Acker, Wiesen und Weiden eignen würden, und in welche Klassen dieser Kulturarten das betreffende Waldland hineinfallen würde. Weiter muß man beim vorhandenen Ackerlande, Wiesenlande und Weidelande die Frage der Umwandelbarkeit in die anderen Kulturarten in gleicher Weise aufrollen und dabei die Vorteile und Kosten solcher Umwandlungen überhaupt und in dem verschiedenen denkbaren Umfange zu erwägen suchen.

Namentlich für den Gutsankauf sind diese Fragen von außer-

ordentlicher Wichtigkeit. Wer für diese Dinge den rechten Blick hat, der hat die größte Anwartschaft darauf, ein Gut preiswert zu erlangen; preiswert nicht immer im Verhältnis zu den bisher aus demselben gewonnenen oder den bei unveränderter Bewirtschaftung in Zukunft erzielbaren Reinerträgen, wohl aber preiswert im Verhältnis zu dem, was sich aus dem Kaufobjekte machen läßt und den dabei entstehenden Kosten. Es liegt nun die Frage nahe, worauf man sich bei der probeweisen Anwendung der gebildeten Waldklassen, Weideklassen, Wiesenklassen auf die vorhandenen Ackerländereien oder bei Anwendung der gebildeten Ackerklassen auf die vorhandenen Wiesen und Weiden usw. zwecks Erwägung der Umwandelbarkeit der Kulturarten zu stützen hat. Ebenso nahe liegt aber auch die Antwort, daß vornehmlich die gegebenen Wasserverhältnisse und das Verhältnis der vier Hauptgemengteile des Bodens diese Erwägungen zu leiten haben. Neben den bodenkundlichen Kenntnissen kommen hierbei kulturtechnische Kenntnisse in Frage, um die Kosten der Überführung einer Kulturart in die andere schnell und annähernd zutreffend überschlagen zu können. Das Wort meines verehrten Lehrers in der praktischen Ausführung kulturtechnischer Arbeiten, Herrn Kulturingenieur Bernhard Davids in Hamburg-Eilbeck: „Wer ein tüchtiger Gütertaxator werden will, muß zugleich ein tüchtiger Kulturtechniker, ein tüchtiger Landwirt und ein erfahrener Geschäftsmann sein“ wird mir unvergeßlich bleiben. Nur derjenige, dem viele Formen des landwirtschaftlichen Betriebes vor Augen stehen, und dem die Wege und Kosten bekannt sind, die zu ihrer Erreichung führen, kann sagen, was sich aus Landgütern machen läßt, was man daher für sie bezahlen kann, was sie wert sind.

Es ist also durchaus nicht allein das bestehende Kulturartenverhältnis eines Landgutes, welches für das Ergebnis einer Taxe maßgebend zu sein hat, sondern entscheidend ist stets das günstigste unter den gegebenen natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen erreichbare derartige Verhältnis. Trotzdem ist es aber doch notwendig und zweckmäßig, die ganze Bodenklassifikation auf die einzelnen Kulturarten zuzuschneiden und auf die bestehenden Kulturarten des einzelnen Taxobjektes in Anwendung zu bringen. Erst muß man wissen, was ein Taxobjekt unter der Voraussetzung wert ist, daß das bisherige Kulturartenverhältnis dem Optimum entspricht, dann ist die zweite Frage zu beantworten, welche Änderungen dieses Verhältnisses zweckmäßig erscheinen und was man am Preise des Gutes zulegen kann, um durch Erwerbung desselben Gelegenheit zu bekommen, diese Änderungen durchführen zu können.

Eine Ausnahme von dieser Behandlung der Bodenklassifikation nach Kulturarten ist nur dort gegeben, wo eine völlige Vertretbarkeit

derselben nach Maßgabe der Hauptgemengteile und Wasserverhältnisse existiert. Dort z. B., wo ausgedehnte ebene Hochmoorflächen oder Niederungsmoorflächen mit sehr gleichmäßiger, natürlicher Bodenbeschaffenheit gegeben sind, tut man zweckmäßig, die in einem Taxbezirke vorkommenden Moorböden zuerst unabhängig von der Zugehörigkeit zu den einzelnen Kulturarten zu klassifizieren und nach den gesammelten Kaufpreisen zu bewerten und dann erst für die höheren oder niederen Kultivierungskosten und für das höhere oder niedrigere Feldinventar der einzelnen Kulturarten entsprechende Zuschläge zu machen. Die Preise des unkultivierten rohen Moorbodens auf der einen und die der voll ausgebildeten Moorwirtschaften auf der anderen Seite geben dazu die erforderlichen Unterlagen.

Faßt man nun nach diesen einschränkenden Vorbemerkungen die Klassifikation der Böden der einzelnen Taxbezirke ins Auge, so ergibt sich aus unseren früheren Betrachtungen, daß dabei die Wasserverhältnisse, und zwar die Grundwasser-, Wasserzufluß- und Wasserabzugsverhältnisse, das eine und das Verhältnis der vier Hauptgemengteile des Bodens das andere der beiden ausschlaggebendsten Kriterien der natürlichen Bodenverhältnisse von Bezirken mit nicht zu großen klimatischen Unterschieden sind. Weiter sahen wir bereits, daß die Bedeutung dieser beiden Kriterien für die einzelnen der vier Hauptkulturarten Acker, Weide, Wiese und Wald eine sehr verschiedenartige ist. Auf Acker und Weide ist das Verhältnis der Hauptgemengteile ausschlaggebend. Die Wasserverhältnisse treten dagegen stark zurück. Sie sind auf den besseren Böden vornehmlich insofern wichtig, als bei drainagebedürftigen Böden die Vorflutverhältnisse und die Kosten der Durchführung der Drainage erwogen werden müssen. Auf den geringeren Sandböden mit ungünstigem Wiesenverhältnis erleichtern hohe Grundwasserstände die Neuanlage von Wiesen und erhöhen die Erträge vieler Ackerfrüchte. Ähnlich liegen die Verhältnisse beim Weidelande. Immerhin hat sich auch auf diesen Ackerböden die Klassifikation der Acker- und Weideländereien in erster Linie auf das Verhältnis der vier Hauptgemengteile des Bodens zu stützen. Bei den Wiesen dagegen muß die Klassifikation vornehmlich die Wasserverhältnisse als Grundlage haben, womit noch nicht gesagt zu sein braucht, daß man diese direkt für die Klassenabteilung benutzen soll.

Dem Walde fallen, wie erörtert, teils solche Grundstücke zu, welche um der Überschwemmungsgefahren willen nicht als Acker und Wiese, um der Seuchengefahr willen nicht als Viehweiden, um der Steilheit willen weder als Acker noch als Wiese oder Weide benutzt werden können, und schließlich solche Flächen, welche aus Mangel an in der Nähe liegenden Wiesen und Weiden nach Maßgabe ihrer Bodenbeschaffenheit nicht als Ackerland verwandt werden können.

Beim Walde treten also teils die Wasserverhältnisse, teils die Verhältnisse der vier Hauptgemengteile des Bodens als wichtig in den Vordergrund.

In erster Linie haben wir nun die Klassifikation des Ackerlandes näher ins Auge zu fassen. Man kann hier die vier Hauptgemengteile entweder direkt als Einteilungsprinzip der Ackerböden eines Taxbezirkes benutzen oder indirekt. Letzteres indem man sich an die auf den einzelnen Bodenarten vornehmlich wachsenden Kulturpflanzen hält. Man kann schließlich auch derart verfahren, daß man sowohl die Hauptgemengteile als auch die wichtigsten auf den einzelnen Böden wachsenden Kulturpflanzen zur Charakteristik der aufgestellten Ackerklassen heranzieht und eventuell nebenher auch noch andere Dinge, wie z. B. die wildwachsenden Pflanzen, insbesondere die Unkräuter, zur näheren Kennzeichnung dieser Klassen benutzt. Durch Heranziehung der auf den einzelnen Böden vornehmlich vorkommenden wilden und Kulturpflanzen werden die Unterschiede in den Wasserverhältnissen bei gleichen Hauptgemengteilen mitberücksichtigt.

Je nach den in einem Taxbezirke vorkommenden Ackerböden wird man bei der Klasseneinteilung und Klassencharakteristik bald mehr Gewicht auf die Hauptgemengteile, bald mehr Gewicht auf die vornehmlich auf den einzelnen Böden wachsenden Kulturpflanzen und wilden Pflanzen zu legen haben. Auf alle Fälle muß man aber alles heranziehen, was zur möglichst klaren Charakteristik der gebildeten Klassen dienen kann. Die Angaben über die Hauptgemengteile und über die wesentlichsten, den Böden entsprechenden Pflanzen haben sich dabei in weitgehendstem Maße zu ergänzen. Die Angaben über die Hauptgemengteile können sich direkt vornehmlich nur auf Sand, Ton und Humus erstrecken, während der Kalkgehalt und die Wasserverhältnisse vornehmlich durch die Angaben der wichtigsten, auf den gebildeten Bodenklassen vorkommenden und mit Erfolg anzubauenden Pflanzen zu charakterisieren sind.

Unterstützt können die direkten Angaben über das Verhältnis der Hauptgemengteile ferner noch durch solche über die Bearbeitungsfähigkeit der Böden werden. Es gibt nichts, was zur Charakteristik der einzelnen, für einen Taxbezirk aufgestellten Ackerklassen beitragen könnte, was dem Taxator nicht willkommen sein müßte.

Klassifikationssysteme, welche alle vorkommenden Kulturböden in den Kreis der Betrachtungen ziehen und sich dabei einseitig auf irgendein einzelnes Kriterium stützen, wie z. B. allein auf das Verhältnis der Hauptgemengteile, können nur Bedeutung für die Schulung des Taxators haben. Sie können helfen, ihn zu befähigen, später für

die Böden eines speziellen Taxbezirkes ein besonderes, diesem Bezirke angepaßtes Klassifikationssystem aufzustellen. Dasselbe gilt z. B. für die einseitige Abstufung der Kulturböden nur nach Kulturpflanzen, oder nur nach wildwachsenden Pflanzen, oder nur nach schmetterlingsblütigen Pflanzen, oder nach sonstigen Merkmalen. Alle diese allgemeinen, alle Kulturböden betreffenden Klassifikationen haben dem Taxator die Kenntnisse zu übermitteln, mit deren Hilfe er sich die seinem Taxbezirke angepaßte Bodenklassifikation aufzustellen hat. Dabei kann die Zahl der Klassen in allen solchen allgemeinen Klassifikationssystemen eine relativ große sein. Aber bei der Aufstellung der Klassifikation für den einzelnen Taxbezirk darf die Zahl der zu bildenden Klassen die Zahl acht oder neun im allgemeinen nicht übersteigen. Fassen wir zunächst die allgemeine Klassifikation der Ackerböden und vorweg diejenige nach den Hauptgemengteilen, Sand, Ton, Humus und Kalk, näher ins Auge.

Zunächst ist bezüglich der Erkennung dieser Hauptgemengteile zu sagen, daß als Untersuchungsmittel bei einer Gutstaxe nur die sogenannte Fingerprobe in Frage kommen kann. Diese besteht in einem Zerreiben des Bodens zwischen Daumen und Zeigefinger.

Der Taxator muß sich dieselbe an Böden einüben, deren Zusammensetzung vorher genau bestimmt ist. Insbesondere muß er dabei lernen, Humus- und Tongehalt annähernd zu bestimmen. Faktisch fühlen sich beide sehr verschieden an.

Weiter ist es dann notwendig, für die verschiedenen Böden mit verschiedenem Verhältnis der Hauptgemengteile möglichst präzise Benennungen in Anwenwendung zu bringen. Eine Anlehnung an den üblichen Sprachgebrauch ist dabei besonders wichtig. Böden, die aus einem Gemenge von Sand und Ton bestehen, nennt man schon heute innerhalb bestimmter Grenzen ganz allgemein Lehm. In der Wissenschaft ist man aber dahin übereingekommen, vom Lehm zu verlangen, daß er mindestens 20 % und nicht mehr als 50 % Ton enthalten soll und der Rest vorwiegend aus Sand bestehen muß. Sandböden haben demnach weniger als 20 % Ton und 80 oder mehr Prozent Sand aufzuweisen, während Tonböden über 50 % Ton enthalten.

Weiter nennt man von alters her ein Gemisch von Kalk und einem anderen der genannten wichtigsten Gemengteile der Kulturböden „Mergel“, und zwar dann, wenn dieses Gemenge mindestens 5 % und nicht mehr als 20 % Kalk enthält. Böden, die über 20 % Kalk enthalten, heißen dagegen Kalkböden. Als Humusböden werden schon alle diejenigen Böden bezeichnet, welche mehr als 5 % Humus enthalten.

Demzufolge haben wir nach den Hauptgemengteilen sechs Haupttypen von Kulturböden zu unterscheiden, nämlich:

Sandböden,
Lehmböden,
Tonböden,
Mergelböden,
Kalkböden,
Humusböden.

Weiter ergibt sich schon aus dem Gesagten, daß in jeder dieser Haupttypen der Gehalt an Hauptgemengteilen innerhalb bestimmter Grenzen schwankt, Grenzen, die durch den allgemeinen Sprachgebrauch annähernd vorgezeichnet waren und dann durch wissenschaftliche Vereinbarungen immer schärfer fixiert worden sind.

Weiter hat man dann innerhalb der sechs Hauptbodentypen eine Reihe von Unterabteilungen zu machen, die ebenfalls nur nach dem jeweiligen Verhältnis der vier Hauptgemengteile zu bilden sind. Vorwiegend ist dabei das Verhältnis von Ton zu Sand bzw. der Tongehalt entscheidend, denn Ton und Sand sind für weitaus die meisten Kulturböden die wichtigsten Hauptgemengteile, denen gegenüber Kalk und Humus in der Mehrzahl der Fälle stark zurücktreten. Ja, auch Böden, die wir schon als ausgesprochene Humusböden ansehen, bestehen der Mehrzahl der Fälle nach vorwiegend aus Sand, Lehm oder Ton, denn als Humusböden bezeichnen wir ja schon alle Böden, die mehr als 5 % Humus haben. Das gleiche gilt für die Mergelböden, da bereits Böden mit etwas mehr als 5 % Kalk diesen Namen führen. Ja, selbst ausgesprochene Kalkböden können zum größten Teil aus Sand, Lehm oder Ton bestehen, da sie schon bei einem Kalkgehalt von 20 % anfangen.

Demzufolge ist es zweckmäßig, bei der Bodeneinteilung möglichst das Verhältnis von Ton zum Sande in den Vordergrund zu rücken und die Begriffe so zu wählen, daß sie sich dem Gedächtnis relativ leicht einprägen. Es ist dies zulässig, soweit man dabei dem derzeitigen Sprachgebrauche nicht Gewalt antut. Umgekehrt kann man dann verlangen, daß sich der Sprachgebrauch der wissenschaftlich gefaßten schärferen Abgrenzung anzupassen hat. Tatsächlich trifft aber eine Abstufung der Böden nach ihrem Tongehalte von 10 zu 10 % bereits die größte Zahl der Bodenunterschiede in einer Weise, die sich dem heutigen Sprachgebrauch außerordentlich gut angliedert. Es hat das seinen Grund in erster Linie in dem Umstande, daß diese Abstufung nach dem Tongehalte von 10 zu 10 % schon von Albrecht Thaer vor nunmehr einem Jahrhundert in Anwendung gebracht ist, der Sprachgebrauch sich also dieser Einteilung bereits angepaßt hat. Man kann dieselbe auch noch weiter ausbilden, wie das besonders Mitscherlich schon mit Erfolg getan hat.

Wir unterscheiden demnach folgende Haupttypen:

I. Sandböden mit 0—20 % Ton:

1. Sandboden mit . . . . . 0—10 % Ton,
   Rest Sand mit einer Beimischung von höchstens 5 % Kalk oder 5 % Humus,
2. lehmiger Sandboden mit . . . . . 10—20 % „
   Rest Sand mit einer Beimischung von höchstens 5 % Kalk oder 5 % Humus.

II. Lehmböden mit 20—50 % Ton:

3. Sandiger Lehmboden mit . . . . . 20—30 % Ton,
   Rest wie bei den vorigen,
4. milder Lehmboden mit . . . . . 30—40 % „
   Rest wie bei den vorigen,
5. schwerer Lehmboden mit . . . . . 40—50 % „
   Rest wie oben.

III. Tonböden über 50 % Ton:

6. Lehmiger Tonboden mit . . . . . 50—60 % Ton,
   Rest wie oben,
7. schwerer Tonboden mit . . . . . 60—70 % „
   Rest wie oben,
8. reiner oder kittiger Tonboden mit über . . . 70 % „
   Rest wie oben.

IV. Mergelböden mit 5—20 % Kalk:

9. Sandmergelboden mit . . . . . 0—10 % Ton,
   und 5—20 % Kalk, Rest Sand mit einer Beimischung von höchstens 5 % Humus,
10. lehmiger Sandmergelboden mit . . . . . 10—20 % „
    und 5—20 % Kalk, Rest wie bei Nr. 9,
11. sandiger Lehmmergelboden mit . . . . . 20—30 % „
    und 5—20 % Kalk, Rest wie bei Nr. 9,
12. milder Lehmmergelboden mit . . . . . 30—40 % „
    5—20 % Kalk, Rest wie bei Nr. 9,
13. schwerer Lehmmergelboden mit . . . . . 40—50 % „
    5—20 % Kalk, Rest wie bei Nr. 9,
14. Tonmergelboden mit über . . . . . 50 % „
    5—20 % Kalk, Rest wie bei Nr. 9.

V. Kalkböden mit über 20 % Kalk:

15. Sand-Kalkboden mit . . . . . 0—10 % Ton,
    über 20 % Kalk, Rest Sand mit einer Beimischung von höchstens 5 % Humus,
16. lehmiger Sand-Kalkboden mit . . . . . 10—20 % „
    über 20 % Kalk, Rest wie bei Nr. 15,

17. sandiger Lehm-Kalkboden mit . . . . . 20—30 % Ton, über 20 % Kalk, Rest wie bei Nr. 15,
18. milder Lehm-Kalkboden mit . . . . . 30—40 % „ über 20 % Kalk, Rest wie bei Nr. 15,
19. schwerer Lehm-Kalkboden mit . . . . . 40—50 % „ über 20 % Kalk, Rest wie bei Nr. 15,
20. toniger Kalkboden mit über . . . . . 50 % „ über 20 % Kalk, Rest wie bei Nr. 15.

VI. Humusböden mit über 5 % Humus:

21. sandiger Humusboden mit . . . . . 0—20 % Ton, 5—20 % Humus, Rest Sand mit wechselnder Beimischung von Kalk bis zu 5 %,
22. lehmiger Humusboden mit . . . . . 20—50 % „ 5—20 % Humus, Rest wie Nr. 21,
23. toniger Humusboden mit über . . . . . 50 % „ 5—20 % Humus, Rest wie Nr. 21,
24. eigentlicher Humusboden mit über 20 % Humus und wechselnden Mengen der übrigen Bestandteile.

Außer diesen 24 Bodenarten hat man naturgemäß noch eine Reihe von Zwischenstufen zu unterscheiden. Bei den Sandböden, Lehmböden und Tonböden fällt für ihre nähere Charakteristik vornehmlich der zwischen 0 und 5 % wechselnde Gehalt an Kalk und Humus in die Wagschale, bei den Mergel- und Kalkböden der zwischen 0 und 5 % wechselnde Gehalt an Humus und bei den Humusböden der zwischen 0 und 5 % wechselnde Gehalt an Kalk. Nach Mitscherlich stuft man alle genannten Böden, mit Ausnahme der Humusböden, nach ihrem wechselnden Humusgehalte wie folgt ab:

bei 0—0,5 % Humus = armer Boden,
„ 0,5—1,5 % „ = vermögender Boden,
„ 1,5—5,0 % „ = reicher Boden.

Kommt Kalk neben dem Humus nicht oder nur in Mengen von 0—0,5 % vor, so nennt man einen Boden zudem kalklos. Ein Sandboden mit 10—20 % Ton und 0,5—1,5 % Humus, aber ohne Kalk, ist demnach als ein kalkloser, vermögender, lehmiger Sandboden zu bezeichnen. Kommt neben den genannten Humusmengen Kalk vor in Mengen von 0,5—5 %, so bezeichnet man ihn als einen kalkhaltigen Boden. Lehmböden mit 30—40 % Ton, 1½—5 % Humus und ½—5 % Kalk heißen demnach kalkhaltige, reiche milde Lehmböden. Mit diesen Attributen gelingt es also, schon rein sprachlich einen jeden Boden ziemlich genau zu charakterisieren. Daß dabei noch Unvollkommenheiten bestehen bleiben, liegt auf der Hand. Sie liegen schon in der Spannung, welche in den einzelnen gewählten Stufen übrigbleiben.

Auch sonst haften der erörterten Klassifikation nach Hauptgemengteilen Unvollkommenheiten an. Soll man z. B. einen Boden der 10 % Kalk und 6 % Humus enthält, einen Mergelboden oder einen Humusboden nennen? Nach der gegebenen Klassifikation hat er Anspruch auf beide Bezeichnungen. Unvollkommenheiten haften aber jeder Klassifikation auf allen Gebieten des menschlichen Wissens an.

Weiter ist dann hervorzuheben, daß die direkte Bodenuntersuchung für eine Gutstaxe sich bezüglich des Verhältnisses der Hauptgemengteile vornehmlich auf die drei Bodenbestandteile Sand, Ton und Humus zu erstrecken hat. Diese allein lassen sich in den meisten Fällen durch die Fingerprobe und den Augenschein genügend genau feststellen, während dies beim Kalkgehalte nicht zutrifft. Wie wir sahen, bedingen hier oft schon relativ geringe Abweichungen relativ große Wertunterschiede, ohne daß sich dieselben dem Boden äußerlich immer leicht ansehen ließen.

Für die Feststellung des Kalkgehaltes des Bodens müssen also andere Hilfsmittel herangezogen werden, und zwar ist es dasselbe Mittel, mit dem wir auch die wechselnden Grundwasserverhältnisse der Böden vornehmlich zu erkennen suchen, nämlich die von den Böden hervorgebrachten Pflanzen.

Diese Abstufung hat mit Hilfe mehr oder weniger kalkbedürftiger, gegen Kalk indifferenter und kalkfliehender Pflanzen zu erfolgen. Gerade in bezug auf den Kalkgehalt sind ja die Ansprüche der Pflanzen so außerordentlich verschieden, und häufig kombinieren sich diese Kalkansprüche mit anderen Ansprüchen derart, daß das größere oder geringere Gedeihen dieser Pflanzen ein vorzügliches Kriterium für bestimmte Bodenarten überhaupt oder doch für deren mehr oder weniger großen Kalkgehalt in Ackerkrume und Untergrund abgibt. Insbesondere die Schmetterlingsblütler stehen hier obenan und unter diesen wieder die Kleearten sowie deren nächste Verwandte. So ist z. B. für den schweren, kalten, nassen Ton der Schwedenklee diejenige Futterpflanze unter den Leguminosen, die dort noch am besten fortkommt, sofern nur der Kalkgehalt desselben nicht allzu gering ist. Für alle besseren Ton- und Lehmböden steht dagegen der Rotklee im Vordergrunde, dann folgen bei zunehmendem Sandgehalt Weißklee, Gelbklee (Hopfenluzerne) und Wundklee (Tannenklee) ziemlich gleichzeitig, jedoch mit dem Unterschiede, daß der Tannenklee die höchsten, der Gelbklee die mittleren und der Weißklee die geringsten Ansprüche an den Kalkgehalt des Bodens stellt. Fallen also Tongehalt und Kalkgehalt gleichzeitig ab, wie das die Regel ist, so ist es der Weißklee, der das Feld am längsten behauptet. Weiter ist auch die Grenze, bis zu welcher hinab der Rotklee noch gedeiht oder als sicher zu bezeichnen ist, in hohem Maße von dem Kalkgehalt des Bodens in Oberkrume

und Untergrund abhängig, so daß schon die Abgrenzung zwischen Rotkleeböden und Wundklee-, Gelbklee- und Weißkleeböden den Kalkgehalt des Bodens mit bonitiert.

Wo die Kleearten zur Bodenklassifizierung nicht mehr ausreichen, müssen Serradella in erster, blaue und weiße Lupine in zweiter und gelbe Lupine in dritter Linie die Ergänzung abgeben. Serradellaböden und Weißkleeböden fallen noch zusammen, da Serradella bis hinauf in die Rotkleeböden angebaut wird. Serradella ist aber im Vergleich zu den Lupinen diejenige Pflanze, welche die größeren Ansprüche an Feuchtigkeit und damit unter gleichen Grundwasserverhältnissen auch an Lehmgehalt oder Feinerdegehalt des Bodens macht und zugleich noch am meisten Kalk vertragen kann. In zweiter Reihe stehen diesbezüglich blaue und weiße Lupine, die sich mit einem gewissen Kalkgehalt des Bodens noch abfinden und im allgemeinen an den Feinerdegehalt höhere Ansprüche stellen als die gelbe Lupine, welche ihrerseits als die anspruchloseste und kalkfliehendste aller Schmetterlingsblütler und wohl auch aller Kulturpflanzen überhaupt zu bezeichnen ist. Sie gibt daher auch auf den allergeringsten Böden den Bahnbrecher für die Kultur des Roggens ab, der ihr wenigstens nach manchen Richtungen hin in seiner Anspruchslosigkeit nahe kommt, so namentlich bezüglich seines Wasserbedarfes.

Neben den Kleearten im engeren Sinne kommen dann Kleearten im weiteren Sinne des Wortes in Betracht, welche den Boden zugleich auf Ton, Kalk, Grundwasserverhältnisse und Tiefgründigkeit bonitieren, so namentlich Esparsette, blaue Luzerne und gelbe Luzerne. Während die Esparsette noch auf einem verhältnismäßig flachgründigen, steinigen Boden gedeiht, wenn derselbe nur kalkhaltig genug ist, verlangt die Luzerne neben genügendem Kalkgehalte im Untergrunde die Möglichkeit eines relativ leichten Eindringens ihrer Wurzeln in die tieferen Bodenschichten; außerdem sind beide recht empfindlich gegen stauende Nässe im Untergrunde, wodurch sie sich von den eigentlichen Kleearten merklich unterscheiden. Drainagen steigern daher in der Regel die Luzernewüchsigkeit des Bodens, während die Kleewüchsigkeit nach der Drainierung oft nur dann dauernd auf der alten Höhe zu halten ist, wenn der Drainage fortlaufend eine intensivere Düngung und periodische Kalkung folgt. Auch noch andere Kulturpflanzen lassen sich zur Charakterisierung der Grundwasserverhältnisse heranziehen, so, wie erwähnt, die Serradella auf leichten Böden. Die Ansprüche an den Tongehalt der Sandböden, die die Serradella stellt, sind sehr geringe, wenn es nur an der erforderlichen Grundfeuchtigkeit nicht fehlt. Es ist daher auch sehr schwer, bei der Bodenbonitierung den Einfluß des Tongehaltes und der Grundwasserverhältnisse auf die Bodenqualität genauer

abzugrenzen, und es ist das auch kaum nötig. Zugleich liegt hierin ein Beweis dafür, wie außerordentlich wichtig eine Ergänzung der Angaben über das Verhältnis der Hauptgemengteile durch Angaben über die Hauptkulturpflanzen für die Bodenklassifikation ist.

Auch die wildwachsenden Pflanzen, insbesondere die Ackerunkräuter, können oftmals mit Erfolg zur Charakteristik der Bodenarten herangezogen werden, so wenig auch der Versuch, sie hierbei stark in den Vordergrund zu schieben oder allein zu benutzen, als glücklich bezeichnet werden kann, da die Verbreitung der wildwachsenden Pflanzen je nach den Kulturmaßnahmen des Landwirtes und seiner Nachbarn auch auf sehr ähnlichen Böden eine sehr verschiedenartige ist, und weil auch diejenigen Pflanzen, welche bezüglich der Bodenart am wählerischsten sind, doch auf recht abweichenden Böden noch vorkommen. Am wichtigsten unter diesen wildwachsenden Pflanzen sind für die Bodencharakteristik diejenigen, welche Kalkreichtum und Kalkarmut, Nährstoffreichtum und Nährstoffarmut bzw. hohe und niedrige Kultur des Bodens, stauende Nässe im Untergrunde oder im Boden überhaupt oder auch quelliges Terrain bzw. mehrere dieser Eigenschaften zugleich anzeigen. So z. B. steht der Huflattig auf quelligem Terrain, wenn zugleich ein erheblicher Tongehalt im Untergrunde vorhanden ist; Brombeere auf Sandboden zeigt Lehm im Untergrunde an; starke Verbreitung der Ackerdistel deutet auf kalkhaltigen feuchten Lehm und Ton im Untergrunde. Ist ein frischer Sandboden arm an tonigen Bestandteilen, so überwiegt auf ihm die Sandquecke (Holcus mollis) hat er mehr Lehm, so überwiegt auf ihm die echte Quecke (Triticum repens). Hederich und Ackersenf sind Unkräuter, die besonders auf lockeren, humoseren Lehmböden und guten Sandböden schwer zu vertilgen sind, Wildhafer (Avena fatua) und Klaschtmohn (Papaver Rhoeas) zeigen einen kalkhaltigen Lehmboden an, erscheinen oft erst nach dem Durchkalken der Ackerländereien. Der Sauerampfer (Rumex acetosa und acetosella) ist ein Zeichen für Nährstoffarmut im allgemeinen und oftmals Kalkarmut im besonderen. Auch das Hungerblümchen (Erophila verna) zeigt, wie der Name sagt, Nährstoffhunger und Trockenheit des Bodens im Hochsommer an. Nässe im Untergrunde des Ackerlandes ist dort vorhanden, wo Ackerschachtelhalm (Equisetum arvense) und Schilf (Arunde fragmitis) auftreten.

Es sind das nach meinen Erfahrungen die für die Bodenbonitierung nach wildwachsenden Pflanzen wichtigsten Angaben. Vor allen Dingen handelt es sich bei den genannten Pflanzen um solche, die auf den betreffenden Bodenarten eine weitgehende Verbreitung haben und daher dem Landwirte auch bekannt sind oder vom Taxator leicht

gemerkt werden können. Was nützen Pflanzen für die Bodenbonitierung, wenn dieselben trotz engster Begrenzung auf bestimmte Bodenarten von zehn Fällen, wo sie einem helfen sollen, nur einmal angetroffen werden? Als Leitpflanzen kann man sie jedenfalls nicht brauchen. Der tüchtige Botaniker kann sich allerdings bald an diese, bald an jene Pflanzen halten, vorausgesetzt, daß er nicht nur die Pflanzen selbst, sondern auch deren wechselnde Bodenansprüche in umfassendem Maße kennen gelernt hat. Nur selten vereinen sich aber weitgehende Kenntnisse in der systematischen Botanik mit dem vornehmlich für einen landwirtschaftlichem Taxator erforderlichen Wissen und Können. Damit soll natürlich nicht gesagt werden, daß die Aneignung solcher Kenntnisse nicht dringend zu empfehlen wäre. Im Gegenteil bin ich der Überzeugung, daß die systematische Botanik von allen Gebieten der Pflanzenkunde das für den Landwirt wichtigste Gebiet vorstellt. Wir werden das bei Erörterung der Bonitierung der Wiesen noch besonders zu sehen bekommen. Aus diesem Grunde gebe ich nun auch für die Ackerbonitierung nach wildwachsenden Pflanzen noch einige eingehendere Angaben anderer Autoren wieder. So hat Mitscherlich in seiner wiederholt genannten Bodenkunde für Land- und Forstwirte auf Grund der Angaben von S. Schübler in dessen 1830 erschienenen Grundsätzen der Agrikulturchemie und der Angaben von Nowacki in dessen praktischer Bodenkunde (Berlin, Paul Parey 1910) eine Zusammenstellung der für die einzelnen Bodenarten typischsten und weitverbreitetsten wildwachsenden Pflanzen gemacht, die ich hier zuerst folgen lasse, weil sie die beste Ergänzung und Vervollständigung meiner oben wiedergegebenen Erfahrungen bedeutet. Es sind typisch und am meisten verbreitet auf:

I. Tonboden:

a) kalkarmem:

Bromus giganteus, Riesentrespe.
Galium aparine, kletterndes Labkraut.
Sonchus arvensis, Ackersaudistel;

b) kalkreichem:

Tussilago Farfara, gemeiner Huflattich.
Anagalis coerulea, blauer Gauchheil.
Pimpinella saxifraga, gemeine Bibernelle.
Prunella vulgaris, gemeine Brunelle.
Anthyllis vulneraria, Wundklee.
Medicago falcata, schwedische Luzerne.

II. Lehmboden:

Bromus secalinus, Roggentrespe.
Bromus arvensis, Ackertrespe.

Veronica arvensis, Ackerehrenpreis.
Polygonum convolvolus, windender Buchweizen.
Rumex crispus, krauser Sauerampfer.
Brunella vulgaris, gemeine Brunelle.
Cichorium intibis, Zichorie.
Leontodon Taraxacum officinale, Löwenzahn.
Colchicum autumnale, Herbstzeitlose.
Fumaria officinalis, gemeiner Erdrauch.
Senecio vulgaris, gemeines Kreuzkraut.
Ranunculus acer, scharfer Hahnenfuß.
Tanacetum vulgare, Rainfarn.
Daucus Carota, wilde Möhre.
Carum Carvi, Wiesenkümmel;

auf kalkarmem:

Equisetum arvense, Ackerschachtelhalm.
Rumex acetosella, kleiner Sauerampfer;

III. sandigem Lehmboden:

Unkräuter wie bei der vorhergehenden und bei der folgenden Bodenklasse;

IV. lehmigem Sandboden:

Centaurea cyanus, Kornblume.
Agrostemma Githago, Kornrade.
Raphanus Raphanistrum, Hederich.
Plantago lanceolata, spitzblättriger Wegerich.
Viola tricolor, wildes Stiefmütterchen.
Myosotis arvensis, Ackervergißmeinnicht.
Sclerantus annuus, Ackerhundskamille.
Veronica verna, Frühlingsehrenpreis.
Pteridium aquilinum, Adlerfarn;

V. Sandboden:

Aira canescens, Sandschmiele.
Arundo arenaria, Sandrohr.
Elymus arenarius, Sandhafer.
Spartium Scoparium, Sarothamnus scoparius } Besenpfriemen.
Calluna vulgaris, Heidekraut.
Verbascum thapsiforme, Königskerze.
Trifolium arvense, Katzenklee.
Armeria vulgaris, Grasnelke.
Erophila verna, Hungerblümchen.
Plantago arenaria, Sandwegerich.
Phleum arenaria, Sandlieschgras.

Avena caryophilla, Nelkenhafer.
Carex arenaria, Sandriedgras;

VI. Mergelboden:

Sheradia arvensis, Ackerseradie.
Rubus caesius, Kratzbeere.
Alyssum calycinum, Kelchschildkraut.
Medicago lupulina, Hopfenklee.
Tussilago Farfara, gemeiner Huflattich
u. a.der folgenden Klasse;

VII. Kalkboden:

Poterium Sanguisorba, gemeine Becherblume.
Cypripedium Calceolus, Frauenschuh.
Gentiana ciliata und G. crutiata, Enzian.
Rosa cinnamomea, Pfingströschen.
Medicago falcata, schwedische Luzerne.
Bractypodium pinnatum, Federzwenke.
Reseda lutea, gelber Wau.
Anemone silvestris, Waldwindröschen.
Cynosurus coeruleus, blaues Kamingras.
Taxus bacchata, Eibe
u. a. m.;

VIII. Humusboden:

ziemlich alle Grasarten, auf nicht entwässertem: Binsen, Simsen, Riedgräser und Rohr.

B. Braungart hat auch den Versuch gemacht, die wildwachsenden Pflanzen nach ihrer Abhängigkeit von der chemischen Bodenbeschaffenheit zu gruppieren.

Ein solcher Versuch ist natürlich noch einseitiger als eine Gruppierung nach Hauptgemengteilen der Böden. Es spielen eben für den erfolgreichen Kampf ums Dasein auch bei den wildwachsenden Pflanzen die physikalischen Bodeneigenschaften, die Wasserverhältnisse des Bodens, Besonderheiten des Klimas eine Rolle, und noch eine große Anzahl anderer Momente beeinflußt diesen Kampf ums Dasein zwischen den einzelnen Pflanzen naturgemäß ebenso wie der derzeitige Nährstoffgehalt des Bodens. Allerdings ist es andererseits richtig, daß ganz außerordentlich einseitige Verhältnisse des Nährstoffgehaltes der Bodenarten den Einfluß der anderen Momente stark zurückdrängen und darum selbst um so stärker hervortreten müssen. In gleicher Weise kann ein einseitiges Auftreten irgendwelcher schädlicher Bodenbestandteile wirken. Je nach dem Grade der Anpassung an diese werden die einzelnen Pflanzen diese Einflüsse mehr oder weniger gut überwinden und damit im Kampfe ums Dasein unter-

einander mehr oder weniger günstig gestellt sein. Das Hervortreten so einseitiger chemischer Bodeneigenschaften, daß sie alle anderen Eigenschaften derart stark überschatten, daß sie für das Bild der Flora vornehmlich entscheiden, ist nun aber bei landwirtschaftlichen Kulturböden eine große Seltenheit. Aus diesem Grunde haben Pflanzen, welche einen ganz unnötig hohen Gehalt an diesem oder jenem Nährstoff oder diesem oder jenem sonstigen chemischen Bodenbestandteil anzeigen, auch nur eine untergeordnete praktische Bedeutung. Der Vollständigkeit halber seien die Braungartschen Angaben hier aber angeführt [1]).

1. Typisch für Kalk- und magnesiaarmen Ton-, Kieselton- oder Kieselboden:

Digitalis purpurea, roter Fingerhut (Boden reich an Kali; Kieselton- und Kieselboden).

Gnaphalium arenarium, gelbes Katzenpfötchen (trockener Sand).

Spartium Scoparium, gemeiner Besenstrauch (trockener Sand, lehmiger Sand, sandiger Lehmboden).

Saxifraga granulata, gem. Steinbrech (ziemlich trockener lehmiger Sand, sandiger Lehm).

Hyoseris minima, Zwerglämmersalat (kalkfliehend, feuchter Sand).

2. Typisch für Kalk-, Kalksand- und Mergelböden:

Helleborus foetidus, stinkende Nießwurz (trockener Boden).

Saxifraga tridactylites, dreifingriger Steinbrech (Lehm-Mergel, Kalksand, wasserfreier Boden).

Teucrium Chamaedrys, echter Gamander (trockener, lockerer, kalkreicher Boden).

Holosteum umbellatum, doldenblütige Spirre (sandiger oder toniger, sonniger trockener Boden).

Sium falcaria, Sicheldolde (spezifische Mergelpflanze; Boden immer über 10 % Kalk enthaltend).

Calendula arvensis, gem. Ringelblume (Boden lehmig).

3. Kalireiche Böden:

Centaurea nigra, schwarze Flockenblume (kalkfliehend).

Trifolium spadiceium, kastanienbrauner Klee.

Artemisia Absinthium, gem. Wermut (kalireicher Boden, etwas kalkhaltig).

Silene rupestris, Felsen-Leinkraut (kalireicher Boden, kalkfliehend).

---

[1]) Vgl. R. Braungart: Bodenbestimmende Pflanzen; Journal für Landwirtschaft 1880, und A. Mitscherlich: Bodenkunde für Land- und Forstwirte 1905 S. 347 u. 348.

4. Salzhaltige Böden:

Aster trifolium, Salzsternaster (toniger, feuchter Boden; je üppiger die Pflanze gedeiht, desto reicher ist der Boden an Kochsalz).

Bupleuron tenuissimum, feinstengliges Hasenohr (mit Salzwasser durchtränkter Tonboden; je häufiger die Pflanze, desto stärker der Salzgehalt des Bodens).

5. Ammoniakhaltige Böden:

Aethusa Cynapinae, Hundspetersilie, Gartenschierling (Boden stickstoffreich, kalkhaltig, mäßig feucht).

Neben den Arten der vorkommenden wildwachsen Pflanzen ist vor allen Dingen deren Habitus, die mehr oder weniger große Üppigkeit ihres Wuchses, die Art der ganzen Pflanzendecke von Bedeutung für die Bodenbeurteilung.

Dem erfahrenen Taxator sagt schon das Aussehen der ganzen Flora an den Wegrändern, Grabenrändern und Rainen ungefähr, um welche Bodenarten es sich handelt; dies auch ohne genauere Kenntnis der dabei vornehmlich auftretenden einzelnen Pflanzenarten. Auch die Dichtigkeit der Pflanzendecke spielt dabei eine wichtige Rolle, ebenso die Üppigkeit des Baumwuchses, das Vorkommen und Hervortreten dieser oder jener Baumarten u. a. m.

Es ist also völlig unzulänglich, für die Bodenbonitierung nach wildwachsenden Pflanzen nur das Vorkommen bestimmter Leitpflanzen heranziehen zu wollen. Alles, was die Natur einem draußen aufweist und mit den Bodeneigenschaften in bekannten Beziehungen steht, muß der Taxator sich zunutze machen. Die ganze Bonitierung nach wildwachsenden Pflanzen selbst darf ihrerseits aber ebenfalls nur als eins der verschiedenen, wenn auch als ein wichtiges derartiges Bonitierungsmittel angesehen werden.

Eine ungleich wichtigere Rolle für die Charakteristik der einzelnen Ackerböden als die nach wildwachsenden Pflanzen spielt die nach den für den Landwirt wichtigsten Kulturpflanzen, welche vornehmlich auf ihnen gedeihen. Nicht nur der Kalkgehalt des Bodens kann an dem besonderen Gedeihen der Kleearten gemessen werden, sondern alle Bodeneigenschaften lassen sich an dem größeren oder geringeren Gedeihen dieser oder jener unserer wichtigsten Kulturpflanzen oder ganzer Gruppen derselben ermessen. Mit dem gleichen Rechte, wie man aus bestimmten Bodeneigenschaften auf das wahrscheinliche größere oder geringere Gedeihen unserer Kulturpflanzen schließen darf, kann man umgekehrt auch aus dem uns tatsächlich vor Augen tretenden größeren oder geringeren Gedeihen dieser Kulturpflanzen auf wahrscheinlich vorhandene Bodeneigenschaften schließen. In letzter Linie leiten sich ja alle Vorstellungen über die Bedeutung der

verschiedenen Bodeneigenschaften aus den Erfahrungen über deren Einfluß auf das Wachstum unserer Kulturpflanzen ab. Man suchte die Unterschiede in den Erträgen dieser Kulturpflanzen zu ergründen und fand dann, daß ein milder Lehmboden durchweg höhere Erträge abwarf als ein armer Sandboden. Als man der Sache weiter auf den Grund ging, fand man, daß der Ertragsunterschied auf beiden genannten Böden bei Anbau von Weizen viel größer ist als bei Roggen, daß die Kartoffel sogar auf dem Sande höhere Erträge liefert als auf dem Lehm. Man strebte dann immer mehr danach, die einzelnen Bodenarten sprachlich so charakterisieren zu können, daß man die wahrscheinlichen Ertragsverhältnisse immer genauer abzustufen in die Lage kam. Alle Vorstellungen über die verschiedenen Bodeneigenschaften sind also aus den Erfahrungen über die Ertragsunterschiede auf den verschiedenen Böden und durch Vergleiche dieser Ertragsunterschiede mit den jeweiligen Bodeneigenschaften herausgewachsen. Demzufolge muß sich eine Charakteristik der einzelnen landwirtschaftlichen Kulturböden auch in erster Linie dadurch geben lassen, daß man die vornehmlich auf ihnen gedeihenden Kulturpflanzen angibt. Bei einer Landgutstaxe abstrahiert man bei derartigen Angaben selbstredend nicht von Ertragserfahrungen, die man speziell auf den zu taxierenden Bodenflächen gemacht hat, sondern von Erfahrungen, die man auf gleichen oder ähnlichen Böden gemacht hat. Die Angabe der vornehmlich auf einem zu taxierenden Kulturboden gedeihenden Kulturpflanzen ist also nichts als ein Hilfsmittel der Charakteristik derselben. Eine solche Charakteristik paßt sich den Vorstellungen der praktischen Landwirte oftmals viel enger an als eine solche nach Hauptgemengteilen, oder ist doch neben der letzteren zur Gewinnung sicherer Vorstellungen wichtig. Sagt man einem Landwirte, daß ein Sandboden ein Roggen-, Lupinen-, Kartoffelboden ist, so ist derselbe viel schneller im Bilde als bei Angabe des Verhältnisses, in dem Sand und Feinerde zueinanderstehen. Ebenso ist die Sachlage, wenn ein Boden als serradellawüchsiger Kartoffelboden, als noch zuckerrübenfähiger Roggenboden, als noch weizenfähiger Zuckerrübenboden u. a. m. bezeichnet wird.

Auch Angaben über die von den einzelnen Kulturpflanzen zu erwartenden Durchschnittserträge können einer Bodencharakteristik sehr gute Dienste leisten. Man darf sich dabei nur nicht von der falschen Vorstellung leiten lassen, als handle es sich dabei um Erträge, die später für eine Reinertragsberechnung benutzt werden sollten, wie es bei dem Verfahren der ehemaligen Ertragstaxe geschehen sollte. Lediglich als Erkennungszeichen bestimmter Bodenqualitäten, deren Wert aus den Kaufpreisen abgeleitet wird, sollen diese Rohertragsangaben dienen. Unter diesen Gesichtswinkel betrachtet

bekommen die Angaben von Durchschnittserträgen für die einzelnen verschiedenen Bodenqualitäten ein ganz anderes Gesicht. Ganz besonders nützlich müssen solche Angaben aber dann sein, wenn man bei ihnen vornehmlich die verbreitetsten landwirtschaftlichen Kulturpflanzen berücksichtigt.

So betrachtet sind auch die verschiedenen Versuche, die landwirtschaftlichen Kulturböden in ein einheitliches Klassifikationssystem zu bringen, nicht ohne dauernden Wert, ja, man muß das Studium dieser Klassifikationen als das beste Mittel bezeichnen, das den späteren Taxator lehrt, worauf es bei Aufstellung einer für einen bestimmten Taxbezirk aufzustellenden Bodenklassifikation ankommt. So betrachtet bilden diese Bodenklassifikationen für die Taxationslehre ein außerordentlich wichtiges Material, zumal sich in ihnen auch die besonderen Erfahrungen, welche die jeweiligen Aufsteller solcher Klassifikationen gemacht hatten, in ihnen widerspiegeln. Demzufolge ist es unerläßlich, die wichtigsten dieser Bodenklassifikationen hier folgen zu lassen.

Ich beginne dabei mit der Pabstschen Klassifikation der Ackerländereien, weil sie diejenige ist, welche die meiste Verbreitung erfahren hat [1]).

Die Ackerklassen von Pabst.

Nr.	Nähere Bezeichnung der Bodenklasse	Durchschnittserträge auf den preußischen Morgen		
		Roggen Scheffel	Hafer Scheffel	Künstliche Weide in Heuwert Zentner
1	Sehr guter Niederungs-Weizenboden (Marsch-Kleiboden)	15—18	21—25	27—36
2	Sehr guter Niederungs-Gerstenboden (Marschmittelboden, Auboden)	12—16	17—22	22—28
3	Weizenboden 1. Klasse	12—15	18—22	24—32
4	Weizenboden 2. Klasse	10—12	14—17	18—23
5	Gerstenboden 1. Klasse	12—15	15—18	18—24
6	Gerstenboden 2. Klasse	9—12	12—1	14—20
7	Weizenboden 3. Klasse	8—10	11—13	13—19
18	Gerstenboden 3. Klasse	7—9	8—11	10—14
19	Weizenboden 4. Klasse	6—8	8—10	10—16
10	Gewöhnl. Haferboden 1. Klasse	6—7	8—10	10—14
11	Gewöhnl. Haferboden 2. Klasse	4—5	6—8	7—11
2	Roggenboden 1. Klasse	5—6	6—7	5—9
13	Mooriger, steiniger Haferboden besserer Art	3—4,5	7—8	5—9
4	Geringer, mooriger und zäher nasser Haferboden	—	6—7	5—8
15	Roggenboden 2. Klasse	4—4,5	—	4—5
16	Roggenboden 3. Klasse	3—3,5	—	3—3,5

[1]) Vgl. Pabst, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Aufl., S. 39.

Thaers Ackerklassen.

I. Klasse: Tonboden erster Klasse. Schwarzer Klee- und Weizenboden. Reich, tief, durchlassend, kalkhaltig, gut gelegen, ohne Fehler.

II. Klasse: Lehmboden erster Klasse. Starker Gersteboden. Vermögend, tief, durchlassend, kalkhaltig, milde, gut gelegen.

III. Klasse: Tonboden zweiter Klasse. Weißer Weizenboden vorzüglicher Art. Vermögend, strenge, von guter Lage, tadellos.

IV. Klasse: Lehmboden zweiter Klasse. Guter Gersteboden. Ziemlich vermögend, selten kalkhaltend, sonst tadellos.

V. Klasse: Sandiger Lehmboden erster Klasse. Milder Gersteboden. In gutem Dungstande, tief, in guter ebener Lage.

VI. Klasse: Lehmboden dritter Klasse. Schwacher Gersteboden. In minderer Kraft. Naßkalt oder sonst fehlerhaft.

VII. Klasse: Tonboden dritter Klasse. Weizen- und Haferboden. Strenge, unvermögend, flach, naßkalt oder sonst tadelhaft.

VIII. Klasse: Sandiger Lehmboden zweiter Klasse. Abstufung von Nr. V.

IX. Klasse: Lehm und Feuchtigkeit haltender Sand, oder Abstufung der vorigen Klasse.

X. Klasse: Sandiger Lehm oder lehmiger Sand, der Dürre ausgesetzt.

XI. Klasse: Ton- oder Lehmboden vierter Klasse. Kalter Haferboden. Schluffboden. Bergboden.

XII. Klasse: Loser Sandboden, doch Feuchtigkeit haltend, d. h. der Dürre nicht zu sehr ausgesetzt. Dreijähriges Roggenland.

XIII. Klasse: Trockener Sandboden. Vierjähriges Roggenland.

XIV. Klasse: Dürrer, magerer, kiesiger Sandboden. Sechsjähriges Roggenland.

v. Flotows Ackerklassen [1]).

I. Klasse: Starker, reicher, in jeder Hinsicht fehlerfreier Boden, und zwar:

1. Niederungsboden,
2. Höhenboden.

II. Klasse: Weniger reicher oder fehlerhafter Boden der ersten Klasse, als ebenfalls:

1. Niederungsboden,
2. Höhenboden.

III. Klasse: Reicher Lehm- und reicher lehmiger Sandboden.

IV. Klasse: Gewöhnlicher Tonboden.

---

[1]) G. v. Flotow, Versuch einer Anleitung zur Abschätzung der Grundstücke usw. S. 50 ff. Leipzig 1820.

V. Klasse: Sandiger Lehmboden, auch seichter, trockener, wenig humusreicher Lehmboden.

VI. Klasse: Schlechter Ton- und Lehmboden und lehmiger Sandboden, drei Bodenarten.

VII. Klasse: Dürrer, lehmiger Sandboden.

VIII. Klasse: Reicher (humoser) Sandboden.

IX. Klasse: Armer Sandboden, auch armer, trockener Boden anderer Art.

X. Klasse: Schlechter Sandboden, auch schlechter, roher Boden anderer Art.

Schönleutners Ackerklassifikation.

A. Kleefähige Bodenarten:

I. Klasse: Ausgezeichneter Luzerneboden. Humusreicher, tiefer, kalkhaltigen, aufgeschwemmter Boden oder milder, mergeliger, tiefer Lehmboden, worauf die Luzerne lange ausdauert und wenigstens vier reiche Schnitte mit 200—250 Ztr. Heu pro Hektar liefert.

II. Klasse: Guter Luzerneboden. Guter, aber von minderer Tiefe, größerer Gebundenheit oder stärkerer Lockerheit oder in weniger günstiger Lage als der vorige. Von dieser Klasse wird angenommen, daß darauf die Luzerne wenigstens 6 Jahre ausdauert und drei volle Schnitte mit $^1/_4$—$^1/_3$ weniger Ertrag als die I. Klasse gibt.

III. Klasse: Vorzüglicher Rotkleeboden. Kräftiger Lehm- und Tonboden mit tiefer Krume und in guter Lage, mehr feucht als der Luzerneboden und darum für Rotklee besser als für Luzerne geeignet. Er soll im ersten und im zweiten Nutzjahr in 2 bis 3 Schnitten jährlich 120—150 Ztr. Kleeheu vom Hektar liefern.

IV. Klasse: Guter Rotkleeboden. Mit minder tiefer Krume oder zäher, kalkloser oder bei noch feuchter Lage mit weniger Bindung als die III. Klasse; oder ein gebundener Boden in einem schon zu trockenen Klima; nur ein Nutzjahr gewährend mit 100 bis 120 Ztr. Heuertrag pro Hektar.

V. Klasse: Guter Eparsetteboden, der wegen seiner Bestandteile oder Unterlage für den Rotklee nicht mehr sicher ist, aber vielen kohlensauren Kalk, besonders im Untergrunde, enthält und sich vorzüglich zur Esparsette eignet; namentlich kalkhaltiger, mürber, ziemlich tiefer Boden, mit kalkhaltiger, trockener Unterlage, worauf die Esparsette zehn Jahre und länger dauert, in zwei Schnitten jährlich 60—100 Ztr. Heu pro Hektar liefernd.

VI. Klasse: Geringer Esparsetteboden. Ähnlicher Boden, aber mit seichterer Krume, weniger Konsistenz, viel Moorerde, weniger Kalk, zur Unterlage kalkkiesige oder kalkarme Sandschichten. Ausdauer der Esparsette 5—7 Jahre, jährlich nur einen Schnitt liefernd.

B. Nicht kleefähige (kalklose) Bodenarten.

I. Klasse. Mit übermäßiger Feuchtigkeit: Sumpf-, Moor- und Torfboden; wassersüchtiger, kalter Boden.

II. Klasse. Mit zu geringem Zusammenhang: Moor- und Torfboden in zu trockener Lage; Flugsand; grobkörniger Sand- und Kiesboden.

III. Klasse. Mit zu seichter Ackerkrume: Moor- und Sandboden, worauf kein Klee gedeiht.

Koppes[1]) allgemeine Klassifizierung des Ackerlandes.

(Umgerechnet und abgerundet auf Hektarmaß und Zentnerzahl.)

I. Klasse: Reicher, tiefer, in jeder Hinsicht fehlerfreier Boden, humoser Tonboden oder mergeliger humoser Tonboden in ebener Lage, frei von Gefahren und Belastungen, rein von Unkraut und in alter Kultur. Reinertrag pro Jahr und Hektar 15,56 Ztr. Roggen.

II. Klasse: Reicher Boden, der viel Kraut und Stroh erzeugt, aber geringe Körner liefert. Toniger Humusboden, welcher hohen Ertrag von Sommerfrüchten, aber nur geringen Weizenertrag liefert, namentlich bezüglich der Körner. Reinertrag pro Jahr und Hektar 13,68 Ztr. Roggen.

III. Klasse: Strenger Tonboden, weder durch Humus noch durch Sand oder Kalk gehörig gelockert und zur Bearbeitung tauglicher gemacht, weshalb er starkes Gespann erfordert. Reinertrag pro Jahr und Hektar 12,15 Ztr. Roggen.

IV. Klasse: Reicher, tiefer Lehmboden und sandiger Lehmboden. Auch derjenige humose Boden gehört hierher, welcher zu wenig Ton enthält, um die Kultur von Weizen zu gestatten, aber dennoch wegen seines reichen Ertrages an Sommerfrüchten hohen Wert hat. Reinertrag pro Jahr und Hektar 9,42 Ztr. Roggen.

V. Klasse: Sandiger, mergeliger Lehmboden mit anhaltendem Untergrund und 2—5 % Humus. Findet sich in großen Flächen in wellenförmigen Gegenden, gibt sehr sichere Winterungsernten und von den Sommerfrüchten schöne Körnerernten, aber wenig Stroh. Reinertrag pro Jahr und Hektar 5,84 Ztr. Roggen.

VI. Klasse: Magerer Ton- und Lemboden mit undurchlassendem Untergrunde; Gebirgsboden, welcher an Nässe leidet und deshalb weniger zu Getreide als zu Graswuchs sich eignet; humoser Boden, der hauptsächlich nur bei dem Anbau von Hafer gute Erträgnisse liefert. Reinertrag pro Jahr und Hektar 4,98 Ztr. Roggen.

VII. Klasse: Sandiger, magerer Lehmboden mit wechselndem Untergrunde. Häufig viele Steine im Untergrunde; magerer Gebirgs-

[1]) Koppe, Unterricht im Ackerbau und in der Viehzucht, 11. Aufl., S. 79 ff.

boden mit undurchlassendem Untergrunde. Reinertrag pro Jahr und Hektar 3,39 Ztr. Roggen.

VIII. Klasse: Nasser, magerer Ton- und Lehmboden; humoser Sandboden mit durchlassendem Untergrunde. Reinertrag pro Jahr und Hektar 2,62 Ztr. Roggen.

IX. Klasse: Lehmiger Sandboden mit durchlassendem Untergrunde; Sandboden mit anhaltendem Untergrunde. Ackerkrume sehr wechselnd. Reinertrag pro Jahr und Hektar 1,96 Ztr. Roggen.

X. Klasse: Boden aller Art, welcher keiner Verbesserung fähig ist; gewöhnlich loser Sand; auch grandiger Heideboden. Reinertrag pro Jahr und Hektar 1,15 Ztr. Roggen.

System der Ackerklassifikation von H. Settegast [1]).

I. Hauptklasse. Reicher, tiefer, milder Ton- und Aueboden.

Ackerkrume warm, tätig, mild und mürbe, überhaupt in jeder Beziehung fehlerfrei, 21—26 cm tief, Untergrund durchlassend, bis zur Tiefe von 1 m wenig abweichend von der Ackerkrume.

Weizenboden erster Klasse. Vorzügliches Gedeihen aller Kulturpflanzen, die einen großen Sand- und Kalkgehalt im Boden nicht beanspruchen, also Handelsgewächse aller Art, Raps, Rübsen, Weizen, Gerste, Hülsenfrüchte, Klee, Rüben.

Im günstigsten Kulturzustande zur Tiefkultur vorzüglich geeignet.

Verhältniszahl des Reinertrages 100.

II. Hauptklasse: Humoser, reicher, milder Lehmboden

Ackerkrume, wie in Klasse I.

Untergrund wie in Klasse I.

Gerstenboden erster Klasse. Für Gerste aufs vorzüglichste geeignet, für die übrigen Kulturpflanzen wie auf Klasse I, mit Ausnahme des Weizens, der dort hohe Erträge mit größerer Sicherheit gewährt. Die Blattbildung mehr begünstigend als die Entwicklung der Körner, welche weniger schwer ausfallen als auf Klasse I.

Verhältniszahl des Reinertrags 78.

Unterklasse: Humusboden A.

Milder, toniger und lehmiger Humus- und Aueboden. Die Krume aufziehender Beschaffenheit, daher für Winterfrucht unsicher. Zum Gemüsebau vorzüglich geeignet. Große Stroh-, qualitativ ungenügende Körnererträge. Roggen, Gerste, Grünwicken, Rüben aller Art, Futtergräser.

---

[1]) H. Settegast, Die Landwirtschaft und ihr Betrieb. Bd. I, S. 229 ff. Breslau bei Korn 1875.

III. Hauptklasse: Schwerer, kräftiger Tonboden.

Ackerkrume streng, stark gebunden, schwierig zu pulvern, leicht erhärtend, nicht flacher als 20—25 cm.

Untergrund mäßig durchlassend, in nassen Jahren durch Anhäufung der Feuchtigkeit die Bearbeitung erschwerend und verzögernd.

Weizenboden zweiter Klasse. Für Weizen und Hafer besser als für Roggen und Gerste geeignet. Bohnen, Wicken, Rotklee, Runkelrüben. Liefert schwere Körner.

Erfordert starkes Gespann, mannigfaltige und stark gebaute Ackerinstrumente. Die Drainage äußert sehr günstige Wirkung.

Verhältniszahl des Reinertrages 67.

IV. Hauptklasse: Milder, tiefer, frischer Lehmboden und sandiger Lehmboden.

Die Ackerkrume besitzt ausreichenden Tongehalt, um einen günstigen Feuchtigkeitsgehalt selbst in trockenen Jahren zu sichern. Sie ist locker, porös, warm, mindestens 18 cm tief.

Der Untergrund ist der Ackerkrume ziemlich ähnlich; in den tieferen Schichten vermehrt sich der Sandgehalt, daher durchlassend.

Gerstenboden zweiter Klasse. Für Roggen besser als für Weizen, für Gerste so gut wie für Hafer geeignet. Alle Hülsenfrüchte und Futtergewächse, Rüben und Kartoffeln gleich gut. Raps, Rübsen, Lein.

Sehr sicher in Roh- und Reinerträgen. Nicht schwierig, auf höhere Kulturstufe gehoben und darin erhalten zu werden.

Reinertragsverhältniszahl 56.

Unterklasse: Humusboden B.

Milder Humusboden mit schwacher Lehm- und Sandbeimischung. Die aufziehende Beschaffenheit der Krume in dem Grade auftretend, daß die Winterfrucht gefährdet ist. Im sonstigen physikalischen Verhalten und den übrigen Merkmalen übereinstimmend mit Humusboden A (Klasse II). Mäßig durchlassend, in tieferen Schichten zuweilen zäher Ton.

V. Hauptklasse: Leichter sandiger Lehm und lehmiger Sandboden.

Ackerkrume trocken, tätiger als wünschenswert; zu locker, mindestens 16 cm tief.

Untergrund wegen des mit der Tiefe zunehmenden Sandgehaltes die Feuchtigkeit nicht genügend anhaltend.

Roggenboden erster Klasse. Es gedeiht Roggen, bei hoher Kultur kleine Gerste, Sommerroggen im Gemisch mit Hafer und Erbse, Lupine, Klee- und Grasgemische, Kartoffeln, Kohlrüben.

Düngung mit passendem Mergel erhöht die Ertragsfähigkeit dieser

Böden außerordentlich. Weidewirtschaft und Schäfereibetrieb gewinnen hier höhere Bedeutung.

Reinertragsverhältniszahl 33.

VI. Hauptklasse: Kalter, zäher Ton- und Lehmboden.

Ackerkrume ähnlich der Klasse III, aber kälter, untätiger und in nassen Jahren durch Übermaß von Wasser das Pflanzenwachstum gefährdend, mindestens 16 cm tief.

Untergrund strenger, undurchlassender steifer Ton (Letten), wassergallige zähe Lehmschichten, mit Letten verkitteter Kies.

Weizenboden dritter Klasse. Anbau wie Klasse III.

Die Ertragsfähigkeit des Bodens und die Sicherheit der Ernten sind durch Drainage wesentlich zu heben.

Verhältniszahl des Reinertrages 22.

VII. Hauptklasse: Leichter magerer Sandboden, dürftiger lehmiger Sandboden.

Ackerkrume zu trocken; feines Korn, oft zu lose bis staubig, mindestens 13 cm tief.

Unterlage feinkörniger Quarzsand trocken.

Roggenboden zweiter Klasse. Roggen, Sommerroggen und Hafer im Gemenge, Buchweizen, Lupinen, Weißklee und Hopfenluzerne im Gemisch mit bescheidenen Gräsern, Wundklee, Spörgel, Kartoffeln.

Von Natur dürftig, weil mit den wichtigsten mineralischen Pflanzennährstoffen sehr stiefmütterlich bedacht.

Verhältniszahl des Reinertrags 17.

Unterklasse: Humusboden C.

Saurer sandiger Humusboden. Der faserige Humus mit feinem Sande innig gemischt. Die in trockener Zeit lose und staubige Krume fließt bei Regen breiartig zusammen. Im Untergrunde Schluff, Letten, Quellsand. Roggen, Hafer, Buchweizen, Kartoffeln, Weidegräser in dem Anbau besonders zu berücksichtigen. Durch geeignete mineralische Düngemittel, ferner durch Mergeln und Drainage wesentlich zu verbessern und zum Anbau von Futterkräutern geschickt zu machen.

VIII. Hauptklasse: Strenger, zäher, naßkalter Tonboden von lettenartiger Beschaffenheit.

Ackerkrume kalt, untätig, widerspenstig, bei Trockenheit steinhart. Der beigemischte Sand ist meist von sehr feinem Korn. Das Wasser standhaft zurückhaltend, daher schwer austrocknend und für die Bearbeitung im richtigen Feuchtigkeitsgrade selten zugänglich; ca. 13 cm tief.

Untergrund ähnlich wie bei Klasse VI, nur noch steifer und noch weniger durchlassend.

Haferboden erster Klasse. Weizen, Hafer, Bohnen, Wicken, Rotklee.

Schwierige Bearbeitung, kostspielige Bewirtschaftung. Große Unsicherheit in den Erträgen aller Kulturpflanzen. Bis zu einem gewissen Grade ist diesen Übelständen durch Drainage abzuhelfen.

Verhältniszahl des Reinertrages 11.

IX. Hauptklasse: Armer Sand- und Kiesboden.

Ackerkrume dürr, ohne genügende wasserhaltende Kraft, oft mit Steinen erfüllt, ca. 13 cm tief.

Unterlage grober Sand und Grand, häufig mit Steinen gemischt.

Roggenboden dritter Klasse. Anbau wie Klasse VII.

Die Pflanzen brennen infolge der dürren Krume und des trockenen Untergrundes leicht aus. Der Waldbau erweist sich in den überwiegenden Fällen lohnender als der Ackerbau.

Reinertragsverhältniszahl 7.

Unterklasse: Humusboden D.

Saurer Heidehumus mit geringer Beimischung von Quarzsand. Hauptfrüchte und Charakteristik wie bei Humusboden C der Hauptklasse VII.

X. Hauptklasse: Töpferton, loser Sand, Grand, Kies und ähnliche Böden geringster Ertragsfähigkeit.

Ackerkrume der typischen Konstitution entsprechend bald versumpft und kaum mit dem Pfluge zu bearbeiten, bald so dürr, daß das Pflanzenwachstum bei landwirtschaftlicher Kultur nicht aufkommen kann; 10—12 cm tief.

Untergrund Kies, Gerölle, Schluff, Raseneisenstein.

Haferboden zweiter und dritter Klasse. Auf trockenen Stellen Roggen, Lupinen, Buchweizen, Kartoffeln; auf tonigen Hafer, Weißklee und bescheidene Gräser.

Die Unsicherheit in den ohnehin sehr niedrigen Erträgen läßt es meist zweckmäßig erscheinen, den Boden zu dauernden Weiden niederzulegen, wenn derselbe landwirtschaftlich benutzt werden soll. In den überwiegenden Fällen wird der Waldboden lohnend sein.

Verhältniszahl des Reinertrags 5.

Unterklasse: Humusboden E.

Mooriger saurer Torfboden. Nasse schwammige Krume mit geringer Beimischung von Sand, im Untergrunde Torf und Moor. Winterung zu unsicher. Hafer, Buchweizen, Gräser.

Zwischenklassen. Die Übergangsböden werden bezüglich ihrer Ertragsfähigkeit durch die Formel $\frac{A+B}{2}$ charakterisirt.

Reihenfolge der Klassen im Verhältnis der Reinerträge.

Wenn der beste Boden einen Reinertrag von 100 hervorbringt, so liefert:

Hauptklasse I . . .	einen	Reinertrag	von	100
Zwischenklasse $\frac{I+II}{2}$	„	„	„	89
„ $\frac{I+III}{2}$	„	„	„	83
Hauptklasse II . . .	„	„	„	78
Unterklasse A . . .	„	„	„	78
Hauptklasse III . . .	„	„	„	67
Zwischenklasse $\frac{II+IV}{2}$	„	„	„	67
Hauptklasse IV . . .	„	„	„	56
Unterklasse B . . .	„	„	„	56
Zwischenklasse $\frac{III+IV}{2}$	„	„	„	44
„ $\frac{IV+V}{2}$	„	„	„	44
Hauptklasse V . . .	„	„	„	33
Zwischenklasse $\frac{V+VII}{2}$	„	„	„	25
Hauptklasse VI . . .	„	„	„	22
„ VII . .	„	„	„	17
Unterklasse C . . .	„	„	„	17
Zwischenklasse $\frac{VI+VIII}{2}$	„	„	„	16
„ $\frac{VII+IX}{2}$	„	„	„	12
Hauptklasse VIII . .	„	„	„	11
Zwischenklasse $\frac{VIII+X}{2}$	„	„	„	8
Hauptklasse IX . . .	„	„	„	7
Unterklasse D . . .	„	„	„	7
Zwischenklasse $\frac{IX+X}{2}$	„	„	„	6
Hauptklasse X . . .	„	„	„	5
Unterklasse E . . .	„	„	„	5

Auch aus der Betrachtung dieser Klassifikationssysteme ergibt sich dem aufmerksamen Leser wieder der Schluß, daß man bei der Charakteristik der für einen Taxbezirk aufzustellenden Ackerklassen alles heranziehen muß, was derselben dienlich sein kann. Soweit

hierbei die Geeignetheit der Ackerböden für die einzelnen Kulturpflanzen anzugeben ist, darf man diese Angaben auch keinenfalls nur auf die Halmfrüchte beschränken. Neben den bereits als besonders wichtig hervorgehobenen Kleearten und sonstigen Schmetterlingsblütlern müssen heute insbesondere die Hackfrüchte mit herangezogen werden; denn von der größeren oder geringeren Geeignetheit des Bodens für die Kultur der Hackfrüchte hängt der Bodenwert heute in besonders hohem Maße ab. Der Hackfruchtbau bestimmt den bei den übrigen Kulturen zulässigen Intensitätsgrad heute in erster Linie.

Schließlich fällt auch die Frage der leichteren oder schwereren und damit billigeren oder teureren Bearbeitbarkeit der Ackerböden für deren Wert ins Gewicht. Auch diese muß also als Ergänzung zu den übrigen Angaben über die Bodenklassen eines Taxbezirkes als Kriterium herangezogen werden. Je nach den Besonderheiten der Böden des einzelnen Taxbezirkes, für den die Bodenklassifikation aufgestellt werden soll, wird man dabei einmal mehr diese, einmal mehr jene Bodeneigenschaften als Charakteristika zu benutzen haben. Ein überall anwendbares Schema ist einfach nicht denkbar, und das Nachjagen nach einem solchen muß dauernd erfolglos bleiben. Man kann demnach in der Taxationslehre auch nur Beispiele für die Klassifikation der Ackerländereien eines bestimmten Taxbezirkes bieten. Als solches lasse ich hier eins folgen, welches sich auf einen Taxbezirk bezieht, in welchem sich die Böden vornehmlich durch ein wechselndes Verhältnis von Ton und Sand auszeichnen, ein Fall, der ja relativ häufig vorkommt.

I. Klasse: Milder, tiefgründiger, humoser Lehmboden, vorzüglicher Zuckerrüben- und Braugerstenboden, sicherer Weizen-, Rotklee- und Luzerneboden. Bodenbearbeitung nur bei starker Nässe unzulässig, ca. 30—40 % Ton. Wert einschließlich normalem Feldinventar [1]) 400 Mk. pro 1/4 ha.

II. Klasse: a) Wie Klasse Nr. I, aber humusarm und ohne besonders tiefe Ackerkrume, aber mit gesundem, der Tiefkultur zugänglichem Untergrunde. Wert pro 1/4 ha = 350 Mk.

b) Schwerer Lehmboden, ausgesprochener Weizen, Raps und Pferdebohnenboden, schwerer Zuckerrübenboden. Rotklee, Schwedenklee, Luzerne sicher. Nasse Bodenbearbeitung besonders im Frühjahr schädlich, ca. 40—50 % Ton, Wert pro 1/4 ha = 350 Mk.

III. Klasse: a) Lehmiger und sofern eng drainiert — nicht zu nasser Tonboden, besonders für Hafer- und Winterweizen, aber

[1]) Aber ausschließlich Gebäude- und totem und lebendem Inventar.

auch noch für Raps und Pferdebohnen geeignet, für Zuckerrüben dagegen zu schwer oder diese doch nur auf höheren Dämmen noch kultivierbar. Unter den Kleearten gedeihen Schwedenklee und Rotklee am besten. Ca. 50 bis 60 % Ton, Wert pro 1/4 ha = 300 Mk.

b) Sandiger Lehmboden, Winterweizen nur bei hohem Kulturzustande noch sicher und dem Roggen noch überlegen. Zuckerrüben liefern zwar nicht die höchsten Roherträge, aber hohe Reinerträge. Vorzüglicher Hannagerstenboden. Ca. 20 bis 30 % Ton, Wert pro 1/4 ha = 300 Mk.

IV. Klasse: a) Schwerer Tonboden, trotz Drainage zeitweilig naß. Vornehmlich für Hafer, Sommerweizen, Pferdebohnen und besonders für Anlage von Dauerweiden geeignet. Winterweizen unsicher, Winterroggen daher als Winterfrucht allgemein bevorzugt. Bestellung muß sehr abgepaßt werden und Bodenbearbeitung sehr schwierig. Über 60 % Ton, Wert pro 1/4 ha = 250 Mk.

b) Stark lehmiger Sandboden noch eben zuckerrübenfähig und für Hannagersten geeignet. Vorzüglicher Roggen- und Kartoffelboden. Pferdebohnen unsicher, Peluschken noch sicher, Bodenbearbeitung bei jeder Witterung zulässig. Ca. 15 bis 20 % Ton, Wert pro 1/4 ha = 250 Mk.

V. Klasse: Anlehmiger Sandboden noch peluschkenfähig und in gutem Kulturzustande haferfähig. Guter Roggen- und Kartoffelboden, sicherer Serradellaboden. 10 bis 15 % Ton, Wert pro 1/4 ha = 200 Mk.

VI. Klasse: Frischer Sandboden mit zwar geringem Tongehalt, aber merklichem Humusgehalt. Guter Roggen und Kartoffelboden, unsicherer Hafer-, aber sicherer Serradellaboden. Wert pro 1/4 ha = 150 Mk.

VII. Klasse: Geringer, humusarmer, trockener Sandboden, Roggen und Lupinen sind Hauptfrüchte, Serradella ist unsicher. Kartoffeln vornehmlich nur nach Gründung lohnend, Wert pro 1/4 ha = 100 Mk.

VIII. Klasse: Steriler, trockener Sandboden, der nur bei sehr günstigen Wiesenverhältnissen für Ackerkultur in Frage kommt, sonst Kiefernboden ist. Wert pro 1/4 ha = 50 Mk.

Bei der Einschätzung der Ackerflächen eines zu taxierenden Gutes mit Hilfe eines derartigen Taxrahmens ist es naturgemäß nicht denkbar, daß die vorgefundenen Böden jemals den im Taxrahmen vorgesehenen vollkommen entsprechen. Auch können einzelne Felder sehr wechselnde Bodenverhältnisse aufweisen. Man muß dann derart verfahren, daß man einen Teil eines Feldes in eine höhere, einen anderen in eine niedere Klasse einschätzt und die Größen dieser Teile

danach wählen, ob der betreffende Boden in seinen Eigenschaften mehr zu denen der höheren oder mehr zu denen der niederen Klassen des Taxrahmens hinneigt. Auf diese Weise umgeht man die Notwendigkeit der Aufstellung einer größeren Zahl von Bodenklassen für den Taxrahmen, die schließlich doch kein Mittel ist, um alle Fälle des praktischen Lebens in demselben vorsehen zu können.

4. Die Klassifikation der Wiesen.

Wie wiederholt betont, sind für die Güte der Wiesenländereien in erster Linie die Wasserverhältnisse entscheidend, wogegen das Verhältnis der vier Hauptgemengteile erst in die zweite Linie rückt. Zwei Wiesenböden von ganz verschiedener mineralischer Zusammensetzung werden sich im Laufe der Zeiten immer ähnlicher, wenn nur die Verhältnisse des Grundwassers, des Wasserzu- und abflusses die gleichen sind.

Jede Wiese mit rohem Boden, aber reichlichem Wasserzufluß oder genügender Grundfeuchtigkeit reichert sich im Laufe der Zeit mit Humusstoffen an, welche den Sandboden fester und für Nährstoffe absorptionsfähiger, den Lehmboden und Tonboden dagegen milder machen. Eine Wiese mit Zufuhr von nährstoffreichem Wasser erhält trotz ungünstiger ursprünglicher Bodeneigenschaften eine üppigere Flora als eine andere, die von Natur guten Boden hat, dem aber ein sehr nährstoffarmes Wasser zufließt, das ihn eventuell noch stark auslaugt. Qualität, Quantität, Sicherheit und Zeit des Wasserzuflusses und Wasserabflusses spielen also für die Wiese eine außerordentliche Rolle. Die Wasserverhältnisse müssen hier also bei der Klassifizierung eine ganz andere Bedeutung haben wie beim Ackerlande.

Allerdings liegt in dieser Bedeutung der Wasserverhältnisse für die Wiesenländereien auch ein Moment der Unsicherheit, denn die Wasserverhältnisse können sich leichter ändern als die Hauptgemengteile des Bodens. Betrachtet man z. B. eine Petersensche Wiese mit ihren kostspieligen Ent- und Bewässerungsrohrleitungen, ihren Ventilkästen und Bewässerungsgrippen und Rinnen, so hat man ein Objekt vor sich, das bei sachkundiger Pflege zwar hohe Erträge abwerfen kann, das aber auch außerordentlich leicht zerfällt, wenn diese Pflege fehlt. Die Sicherheit der dauernden Ertragsfähigkeit ist hier eine sehr geringe. In geringerem, aber immerhin noch in erheblichem Maße trifft dasselbe für andere Wiesenbausysteme zu. Wird eine Wiese zu trocken, so muß sie in Äcker umgewandelt werden, und dann fallen die Hauptgemengteile außerordentlich in die Wage. Die Erträge der Wiesen sind also um so gesicherter, je weniger sie von den Wasserverhältnissen allein abhängen. Es kommt

ferner überall dort, wo reichlich Wiesenland vorhanden ist, mit in Betracht, daß es infolge von Konjunkturänderungen zweckmäßig werden kann, Wiesen in Äcker umzuwandeln. Es muß dann von Vorteil sein, wenn dies wenigstens bei einem Teil der zu einem Landgute gehörenden Wiesen mit gutem Erfolge möglich ist, weil sich ein ertragreicher Acker ergibt. Bei gleichem derzeitigen Heuertrage ist also der Wert, und ganz besonders der Sicherheitswert, einer Wiese um so höher, je mehr dieser Ertrag durch die festen Bodenbestandteile und je weniger er einseitig durch die Wasserverhältnisse bedingt wird. Immerhin bleibt die Beurteilung der Wasserverhältnisse bei der Wiese die Hauptsache, und diese Beurteilung ist auf direktem Wege sehr schwierig, weit schwieriger als die der Hauptgemengteile des Boden. Dies trifft wenigstens für eine in kurzer Frist auszuführende Gutstaxe zu.

Zum Glück kommt dem Taxator hier ein anderer Umstand zur Hilfe, der ihm eine derartige Beurteilung auf indirektem Wege relativ leicht möglich macht oder doch wesentlich erleichtert. Es ist dies die einseitige Benutzung der Wiese zur Gras- und Heugewinnung, mit der im Zusammenhange steht, daß sie jahraus, jahrein, ununterbrochen mit derselben Pflanzendecke bedeckt ist. Bei der Wiese entscheiden für die Beurteilung ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit demnach auch ausschließlich die Verhältnisse der Gras- und Heugewinnung, während bei allen Ackerländereien die Ertragsfähigkeit derselben für eine relativ große Zahl von Kulturpflanzen mit sehr abweichenden Lebens- und Kulturansprüchen in Betracht kommt. Es liegen also die Rohertragsverhältnisse bei der Wiese viel einfacher als beim Ackerlande. Demnach muß auch eine Abstufung der einzelnen Wiesenqualitäten nach Roherträgen relativ leicht und sicher durchführbar sein. Es kommt eben als Rohertrag der Wiese lediglich das Wiesengras bzw. im getrockneten Zustande das Wiesenheu in Frage.

Allerdings sind Gras und Heu ja Sammelbegriffe für sehr verschiedenartige Futterkräuter in grünem und trocknem Zustande, welche große Unterschiede in der Güte zulassen. Das Vorkommen gerade dieser oder jener Kräuter oder Gräser auf einer bestimmten zu taxierenden Wiese sowie ihr größeres oder geringeres Gedeihen daselbst ist aber in erster Linie auf die gegebenen Wasserverhältnisse, in zweiter Linie auf Düngungsverhältnisse und erst in dritter Linie auf die Verhältnisse des trockenen Bodens zurückzuführen. In Art und Üppigkeit des Pflanzenbestandes der Wiese spiegeln sich zwar alle drei Momente mehr oder weniger genau wider, vornehmlich trifft dies aber für die Wasserverhältnisse zu. Weiter ist folgendes hervorzuheben: dadurch, das die Wiese nicht regelmäßig gepflügt

wird, haben die Naturpflanzen die Möglichkeit, unter sich den Kampf ums Dasein voll und ganz anders wie auf dem Ackerlande zu entwickeln. Weil das so ist, deshalb müssen sich die Lebensbedingungen in dem Resultate dieses Daseinskampfes hier auch ganz anders widerspiegeln wie auf dem Acker, wo der Landwirt alle Naturpflanzen zu vertilgen sucht. Nasse Wiesen mit starkem Wasserwechsel weisen andere und wertvollere Gräser und Kräuter auf wie Wiesen mit stauender Nässe. Wiesen mit lockerem Boden zeigen eine andere Flora als solche mit festem. Auf ersteren friert der Boden leicht auf, wodurch namentlich die Kleearten zugrunde gerichtet werden; auf letzteren ist das nicht zu befürchten. Niederungsmoor-, Hochmoor-, Heidetorfwiesen haben jede für sich von Natur eine ausgesprochene Flora, u. a. m. Diese Tatsachen muß sich der Taxatar in ausgiebigem Maße zunutze zu machen suchen, dies namentlich für Beurteilung der jeweiligen Qualität der Wiesen. Er kann dies auch um so mehr, als sich die Art des Pflanzenbestandes der Wiesen der Hauptsache nach während des ganzen Jahres erkennen läßt, sofern der Boden nur nicht gerade mit Schnee bedeckt ist. Allerdings sind dazu recht eingehende Kenntnisse auf dem Gebiete der systematischen Botanik notwendig, sofern man nicht ganz an der Oberfläche bleiben will. Wenn irgendwo, so haben diese Kenntnisse aber für den Landwirt gerade hier Bedeutung. Nur mit Hilfe solcher Kenntnisse ist eine zutreffende Abstufung der Wiesenländereien denkbar. In der Wiesenflora spiegeln sich aber nicht nur die Grundwasserverhältnisse, die Zuflußmengen, die Zuflußverteilung des Wassers und die Bodenverhältnisse einer Wiese wider, sondern es trifft dies auch für die Qualität des ihr zugehenden Rieselwassers, Stauwassers oder des ihr bei Gewitterregen von den umliegenden Ländereien zufliessenden Tagewassers zu. Lassen sich aber schon die Grundwasserverhältnisse und die Verhältnisse des Wasserzu- und abflusses aus der Bodenbeschaffenheit und Bodenlage allein schwer beurteilen, so trifft das für die zudem oft mit der Jahreszeit wechselnde Qualität des Zuflußwassers erst recht zu.

Andererseits muß hier aber auch hervorgehoben werden, daß neben den Wasserverhältnissen und Bodenverhältnissen auch die Verhältnisse der Pflege und Düngung der Wiese deren Flora stark beeinflussen. Allerdings ändert sich dieselbe mit der Düngung und Pflege nicht mit einem Schlage. Eine saure, nasse Wiese, die mit sauren Gräsern bestanden ist, läßt sich selbst durch Entwässerung nicht in kurzer Frist in eine mit hochwertigen Gräsern und Kräutern besetzte umwandeln, viel weniger allein durch Düngung. Dazu gehören Jahre oder der Aufwand verhältnismäßig hoher Kosten für Umbruch und Neuansaat. Immerhin besteht ein Unterschied zwischen zwei gleich

guten Wiesen, bei denen in einem Falle die Qualität mehr Naturzustand, im anderen mehr Kulturzustand ist. Der Kulturzustand erfordert höhere Unterhaltungskosten und ist vergänglicher als der Naturzustand. Selbst auf einer frisch bearbeiteten und neu angesamten Wiese erlangen die sauren Gräser doch bald wieder die Oberhand, wenn die Wiese unter stauender Nässe leidet. Es erschwert das alles naheliegenderweise auch die Beurteilung der Wiese nach der derzeitig auf ihr angetroffenen Flora. Hierzu kommt dann noch die Tatsache, daß auch gleich gute Wiesen einen sehr verschiedenen Pflanzenbestand aufweisen können, je nachdem ob es sich um diese oder jene Bodenbeschaffenheit handelt. Schließlich muß auch erwähnt werden, daß nicht nur die Arten der Pflanzen, die auf einer Wiese vorkommen, sondern auch ihr Mengenverhältnis und ihr Habitus für ihre Beurteilung wichtig sind. Auch hier haben wir also ein weites Feld für die Vervollkommung des Könnens des Taxators vor uns. Ebenso ist der Wissenschaft hier noch ein weites Arbeitsfeld vorbehalten. Die bodenkundlich-botanischen Studien würden in ein ganz anderes und fruchtbareres Fahrwasser kommen, wenn sie mit einer Unterscheidung des Bodens nach Kulturarten anfingen und dann bei der Wiese beginnen würden, für welche sie die größte Bedeutung haben.

Was sich über die Flora der zu taxierenden Wiesenflächen draußen nicht feststellen läßt, muß man dann in der Heuscheune durch Besichtigung verschiedener Heuproben zu erfahren suchen. Allerdings kann man hierbei auch hinters Licht geführt werden, indem einem über die Zugehörigkeit der Heuvorräte zu den verschiedenen Wiesenflächen falsche Angaben gemacht werden; wenigstens ist dies dort leicht möglich, wo die Abweichungen von der Wirklichkeit nicht zu große sind. Naturgemäß ist eine botanische Heuanalyse stets ein unvollkommenes Ding. Die frühreifen Gräser verlieren bei der Heubearbeitung leicht ihre Blütenstände und Früchte und sind dann nur für einen sehr geübten Botaniker noch zu erkennen. Manche Wiesen zeigen auch an den verschiedenen Stellen große Differenzen in ihrem Pflanzenbestand, so daß die einzelnen Mengen des eingebrachten Heues ebenfalls große Verschiedenheiten zeigen müssen.

Gänzlich unzulässig ist es aber, sich auf den Geruch des Heues zu verlassen, da dieser sehr von der Witterung zur Zeit der Heuernte abhängt und auch durch Zufälligkeiten stark beeinflußt wird. Wenig Heu von einem Grabenrande, auf welchem Wasserminze stark vertreten ist, gibt z. B. einem relativ großen Heuquantum einen starken Geruch nach Minze. Ähnlich ist die Sachlage bezüglich des Geruchgrases.

Von einer Aufzählung der vielen für die einzelnen Wiesenarten und Wiesenqualititäten charakteristischsten Wiesenpflanzen habe ich

hier abgesehen. Ich muß diesbezüglich einstweilen auf die botanische Literatur über die Standortpflanzen und auf die landwirtschaftliche Literatur über die für die einzelnen Wiesen geeignetsten Gräser und Kräuter, deren Beschreibung und auf die Angaben der Samenmischungen für verschiedene Wiesen verweisen. Vielleicht läßt sich in einer späteren Auflage dieses Buches die Lücke ausfüllen. Einstweilen will ich nur einige besonders wichtige Hinweise auf die Bedeutung einzelner Wiesenpflanzen für die Wiesenbonitierung hier folgen lassen. Besondere Aufmerksamkeit ist bei der Beurteilung der Wiesenflora uud des Wiesenheues der Frage des etwaigen Vorkommens von schädlichen Wiesenpflanzen zu schenken. Obenan steht hier die Frage des Vorkommens von Wiesenschachtelhalm oder Duwock. Dieser ist, wo einmal eingenistet, nur sehr schwer wieder los zu werden. Selbst eine jahrelange Benutzung als Ackerland ist nicht immer ein Radikalmittel. Oft kann man sich gute Wiesen erheblich billiger kaufen als sie aus duwockhaltigen Wiesen herstellen.

Auch Binsen sind schwer zu vertilgen und drücken den Ertrag. Giftig wie der Wiesenschachtelhalm, der direkt die Milchsekretion der Kühe und das Gedeihen des Jungviehes sehr ungünstig beeinflußt, sind die Binsen glücklicherweise nicht. Dort, wo die Binsen nur auf übersandeten Wegen stehen, hat man den Beweis, daß das Übersanden der Wiesen gefährlich ist. Ich kenne Wiesen, die vor dem Befahren mit Sand so gut wie gar keine Binsen hatten, nach dem Besanden waren sie ein dichtes Binsenfeld. Verdoppelung der Gräbenzahl, starke Düngung und wiederholtes Abhauen der Binsen während dreier Jahre haben nicht genügt, den Schaden wieder gut zu machen. Vor der Besandung lieferte die Wiese wenigstens ein saures Ochsenheu, nach der Besandung nur Binsen.

Auch das Vorhandensein oder Fehlen der sogenannten Horstgräser, Kaupengräser oder Bultengräser ist von einschneidender Wichtigkeit für die Beurteilung der Wiesen. Insbesondere die Drahtschmiele und das blaue Pfeifengras bilden starke Horste und sind schlechte, harte Gräser. Das blaue Pfeifengras ist in größeren Mengen obendrein schädlich, wird z. B. vom Wilde erst im Frühjahr aufgenommen, wenn durch Schnee, Regen und Winterkälte die schädlichen Stoffe zerstört sind.

Der größte Übelstand der Bultengräser besteht aber darin, daß ihre Horste sich weder mit der Sense noch mit der Grasmähmaschine leicht abschneiden lassen. Die Folge ist dann, daß die Wiesen relativ hoch abgemäht werden müssen. Dabei werden nun die Untergräser nur geköpft, und obendrein fällt das abgeschnittene Obergras zwischen die Bulten oder Horste, wo es dann von dem Rechen nicht oder nur teilweise gefaßt wird. Auf diese Weise bleibt der Ertrag solcher Wiesen

auch dann gering, wenn sie einen relativ reichlichen Pflanzenwuchs haben. Obendrein aber wird die ganze Wiesenflora zufolge des hohen Abmähens ungünstig beeinflußt.

Oftmals muß Umbruch und Neuansamung erfolgen, wenn hier Wandel geschaffen werden soll. Beide verursachen aber erhebliche Kosten und drücken den augenblicklichen Wert der Wiesen stark herab. Bisweilen sind diese Maßnahmen aber nicht anwendbar, weil man mit Zugtieren nicht auf die Wiese kommen kann, oder wenigstens ein Pflügen nicht möglich ist. Dann ist der Wert solcher Wiesen gering.

Zu den besonders schädlichen Wiesenpflanzen ist auch die Herbstzeitlose zu rechnen. Einmal drückt sie den Ertrag an guten Pflanzen, zum anderen wirkt sie ungünstig auf den tierischen Organismus, sobald sie in größeren Mengen aufgenommen wird. Allerdings ist es nach meinen Beobachtungen mit der Giftigkeit nicht so schlimm, wie es in der Literatur meistens geschildert wird. Zum mindesten gewöhnen sich die Tiere allmählich an das Gift (Kolchizin). Ich habe im Meiningischen und im Elsaß Wiesen gesehen, die einem violetten Teppich glichen, deren Besitzer lachten, als ich ihnen sagte, daß die violetten Blumen giftig seien. Wahrscheinlich würde aber fremdes Vieh, das solches Gras oder das aus ihm gewonnene Heu aufnähme, dasselbe weniger gut vertragen als das einheimische.

Schlimmer sieht es mit dem Taumellolch, einem unserem englischen Raygrase ähnlichen Grase, aus. Dasselbe fällt wenig auf und ist sehr giftig. Wiesen, auf denen es vorkommt, sind allerdings gewöhnlich aus der Erfahrung bekannt, und es ist deshalb gut, an einen Verkaufsreflektanten die Frage zu richten, ob auch schädliche Folgen bei der Verfütterung des Heues der Wiesen eines in Frage kommenden Taxobjektes beobachtet seien. Böswilliges Verschweigen macht ihn dann schadensersatzpflichtig.

Mit der Tatsache der einseitigen Benutzung des Wiesenlandes zur Grasgewinnung und dem damit in Zusammenhang stehenden Umstande, daß ein Pflügen oder sonstiges Wenden des Bodens nur bei Neuanlagen oder Neuansamungen der Wiesen in Betracht kommt, hängt nicht nur eine große Gleichmäßigkeit der Rohertragsverhältnisse, sondern auch der Wirtschaftskosten der Wiesenländereien zusammen.

Im Vergleich zum Ackerlande sind Zahl und Art der zur Wiesenbewirtschaftung erforderlichen Geräte und Maschinen nicht nur gering, sondern, was hier wichtiger ist, sehr gleichmäßig für alle Wiesenflächen.

Vornehmlich sind es Kunstdüngerstreuer, Wiesenegge, Grasmäher und Ackerwagen, welche für alle Wiesen und für alle in ziemlich gleicher Art in Frage kommen oder doch benutzt werden können.

Allerdings liegt die Anwendbarkeit dieser Instrumente nicht bei allen Wiesen gleich und ist für die Bewertung derselben oft von einschneidender Bedeutung. Wiesen, aus denen das Heu regelmäßig herausgetragen werden muß, haben einen relativ geringen Wert, dies namentlich dann, wenn die Entfernungen bis zu den befahrbaren Wegen und zum Wirtschaftshofe große sind. Die Gewinnungskosten des Heues sind dann sehr hohe. Lassen sich solche befahrbaren Wege innerhalb der Wiesenflächen noch relativ billig beschaffen, weil der Boden nicht allzu sumpfig und tiefmoorig ist, so sind die Wertsunterschiede gegenüber gut befahrbaren Wiesen noch mäßige; ist das aber nicht der Fall, dann ist der Wert solcher Wiesen sehr gering. In unserer Zeit, wo die Handarbeit im Verhältnis zur Maschinenarbeit immer teurer wird, kommt alles darauf an, überall Maschinen in Anwendung bringen zu können. Kann bei der Heuernte zuerst der Grasmäher, dann der Heuwender, dann der Schwadenrechen, dann der Heuauflader folgen, wird dann auch das Heu noch mit einer Entladevorrichtung zu Fach gebracht, dann fallen die höheren Löhne der noch erforderlichen Menschen wenig in die Wagschale. Sollen aber alle diese Arbeiten durch Menschenhand gemacht werden, dann wird die Heuernte teuer. Dasselbe gilt für die Wiesenpflege und Düngung. Wer nicht mit einem Kunstdüngerstreuer auf die Wiesen kommen kann, sondern mit der Hand streuen lassen muß, dem wird die Wiesenkultur teuer[1]). Wer die Egge zur Moosvertilgung nicht brauchen kann, der muß hoffen, daß der Kunstdünger dies mit der Zeit besorgt, aber er muß länger darauf warten. Selbst die Breite der Zufuhrwege ist hier wichtig. Wer seine Westfalia jedesmal langstellen muß, um mit ihr auf die Wiese zu gelangen, versäumt viel Zeit; gewöhnlich tut er besser, dort, wo er mit einer Viermetermaschine nicht fahren kann, eine Dreimetermaschine zu nehmen, statt die Umstellerei jedesmal durchzuführen. Nur bei weit abgelegenen Wiesen mag das anders sein. Die Zahl dieser Beispiele dafür, wie die Frage der Anwendbarkeit der Maschinen und Geräte den Wert der Wiesenländereien beeinflußt, ließe sich noch wesentlich vermehren. Es sind also die Wasserverhältnisse und Entwässernngsverhältnisse der Wiese nicht nur nach der Richtung der Beeinflussung des Pflanzenwachstums, sondern auch nach der Richtung der Wiesenkultur zu prüfen, sofern dieselbe richtig taxiert werden soll. Man kann das auch so ausdrücken, daß man verlangt, daß einerseits dem Einfluß der Wasserverhältnisse auf die Rohertragsfähigkeit, andererseits dem auf die erforderlichen Bewirtschaftungskosten bei der Wiese

---

[1]) Dies besonders, weil der Kunstdünger beim Streuen mit der Hand weniger gut verteilt wird.

besondere Aufmerksamkeit geschenkt wird. Bei letzteren sind sowohl die bei dem derzeitigen Kulturzustand erforderlichen Kulturkosten als auch die an diesen in Zukunft erreichbaren Ersparnisse in Betracht zu ziehen.

Zu diesen Kulturkosten gehören ferner auch die Düngungskosten, die gerade bei der Wiese von den Wasserverhältnissen außerordentlich abhängig sind. Manche Wiesen bedürfen der Düngung nie, sondern liefern ohne eine solche Jahrzehnt für Jahrzehnt die höchsten Erträge, weil ihnen durch Überstau- und Rieselwasser periodisch genügend Dungstoffe zugeführt werden. Anderen Wiesen werden die erforderlichen Nährstoffe durch das Zuflußwasser nur zum Teil zugeführt und die meisten sind gänzlich auf die Düngung angewiesen. Demzufolge sind auch die Reinerträge solcher Wiesen unter sonst gleichen Verhältnissen sehr verschieden und man hat bei der Klassifikation demnach zu unterscheiden zwischen den reinen Wässerungswiesen, den Wässerungs-Dungwiesen und den reinen Dungwiesen. Diese drei Hauptstufen weisen dann aber noch wieder Zwischenstufen auf. Man sieht schon, daß die Verhältnisse der Roherträge bei den Wiesenländereien recht verschiedenartig liegen. Das gleiche trifft aber bezüglich der Wirtschaftskosten zu. Allerdings sind diese Wirtschaftskosten im Vergleich zum Ackerlande absolut betrachtet, viel niedriger. Nur die Schwankungen derselben sind bei den Wiesenländereien erheblich größere. Wo günstige Zufuhr von Dungstoffen mit dem Zuflußwasser, leichte Bearbeitbarkeit mit Geräten und Maschinen und bequeme Abfuhr von Gras und Heu zusammenfallen, da sind die Bewirtschaftungskosten minimale; wo alle diese Momente dagegen ungünstig ausfallen, da können sie so hoch ausfallen, daß — sofern keine Abhilfe durch Meliorationen geschaffen werden kann oder eine solche zu teuer wird — der Vorteil der ganzen Nutzung solcher Wiesen in Frage gestellt wird. Namentlich dort, wo größere derartige Wiesenflächen neben relativ wenigem Ackerlande vorhanden sind, trifft das für einen erheblichen Teil dieser Flächen oftmals zu, denn hier ist es besonders schwer, die erforderlichen Arbeitskräfte zu erhalten oder während des ganzen Jahres voll auszunutzen. Man muß dann versuchen, dadurch Wandel zu schaffen, daß man einen Teil einschürig, einen Teil zweischürig und womöglich einen Teil dreischürig behandelt. Auf diese Weise gelingt es, die Wiesenarbeiten einigermaßen auf die Hauptarbeitsperioden zu verteilen und dadurch die Kultur zu verbilligen. Es ist also unrichtig, wenn allgemein angegeben wird, die einschürigen, zweischürigen und dreischürigen Wiesen würden allein durch die natürlichen Bodenverhältnisse, Wasserverhältnisse und das Klima abgegrenzt. In erster Linie sind es wirtschaftliche Gesichtspunkte,

welche dazu führen, die eine Wiese regelmäßig nur einmal, die andere zweimal und eventuell eine dritte auch dreimal zu schneiden. Allerdings erlangt jede Wiese bei fortgesetztem einmaligen Mähen einen anderen Charakter als eine andere, welche regelmäßig zweimal oder dreimal geschnitten wird. Dieser Charakter läßt sich dann auch nicht in kurzer Zeit wieder ändern, sondern erst in längeren Perioden. Man kann aber nicht ohne weiteres sagen, daß die zu einem solchen Betriebe gehörenden einschürigen Wiesen geringwertiger wären als die zweischürigen. Zwar liefern die ersteren in der Regel ein gröberes, härteres Futter, aber sie liefern dieses dafür zu einer Zeit, wo man sich die Arbeit nicht so hoch zu rechnen hat als zur Zeit der Heuernte der zweischürigen Wiesen.

Nur soweit die natürlichen Verhältnisse schuld daran sind, daß Wiesen einschürig behandelt werden müssen, sind sie geringwertiger als mehrschürige. Es sind das vornehmlich diejenigen Wiesen, welche sich im Frühjahr sehr spät entwickeln oder doch nur ein grobes, saures, schilfiges Futter liefern, an dem nicht viel verdorben wird, wenn es etwas später gemäht wird und das einen zweiten Schnitt nicht lohnt. Fragt man sich nun, wie man das Gesagte auf die Frage der Klassifikation der Wiesen anzuwenden hat, so ergibt sich zunächst wieder, daß trotz einer im Verhältnis zum Ackerlande größeren Gleichmäßigkeit der Wiesenverhältnisse weiter Landstriche es kein Klassifikationssystem geben kann, bei welchem alle vorkommenden Unterschiede der Wiesenländereien genügend zutreffend abgestuft werden. Auch bezüglich des Wiesenlandes ist es daher notwendig, für jeden besonderen Taxbezirk eine diesem angepaßte Wiesenklassifikation aufzustellen, nach welcher zunächst die ermittelten Wiesenpreise abgestuft werden müssen. Auch bei einer solchen, auf den einzelnen Taxbezirk zugeschnittenen Wiesenklassifikation ist es aber nur denkbar, die hauptsächlichsten natürlichen Unterschiede auszudrücken und zu den hauptsächlichsten Preisunterschieden des Wiesenlandes in Beziehung zu bringen. Von ihnen ausgehend, hat man alsdann bei der Einschätzung des einzelnen Taxobjektes in den so geschaffenen Rahmen zugleich die noch verbleibenden Unterschiede zu berücksichtigen. Vollkommen kann das auch beim Wiesenlande niemals geschehen, wohl aber kann man dem Richtigen, sobald einem eine bestimmte Preisskala der wichtigsten Wiesentypen des Taxrahmens vor Augen steht, bei der Einreihung der zu taxierenden Wiesenflächen in diese Skala oder bei Einschiebung derselben zwischen die Klassen derselben nahe kommen, näher als auf anderen Wegen.

Die besonderen Verhältnisse des einzelnen Taxbezirkes werden aber auf die jeweilige Art der Wiesenklassifikation vornehmlich in folgender Weise einwirken. Hat man es in einem Taxbezirke be-

sonders mit gleichmäßigen Wiesentälern in den Flußniederungen oder mit Feldwiesen zu tun, für welche die Wirtschaftskosten keine wesentlichen Unterschiede aufweisen, so tut man gut, die ganzen Wiesenländereien vornehmlich nach den Roherträgen abzustufen, und zwar nach Menge und Güte der zu erwartenden ungefähren Heuerträge. Selbstredend sollen diese Roherträge auch hier nur zur Abstufung der aus den Kaufpreisen abgeleiteten Wiesenbodenpreise benutzt werden.

Dort aber, wo neben solchen Wiesen mit normalen und ziemlich gleichmäßigen Wirtschaftskosten auch solche vorkommen, bei denen besondere Erschwernisse bei der Bewirtschaftung auftreten, ist es notwendig, für die gleiche Rohertragsklasse noch besondere, nach Wirtschaftsklassen abgestufte Wertklassen aufzustellen. Der Wert der untersten dieser Klassen muß dem des Bruchlandes nahestehen, der Wert der übrigen Klassen sich zwischen diese Klasse und die der Klassen mit normalen Wirtschaftskosten eingliedern. Für Wiesen, die mit schädlichen Kräutern bestanden sind, müssen die Werte niedrigerer Klassen angesetzt werden.

Die bislang in der Taxationslehre aufgestellten Klassifikationsysteme der Wiesenländereien sollten gerade wie beim Ackerlande der Klassifikation aller Wiesen dienen, da der Begriff des gesonderten Taxbezirkes ja überhaupt bislang fehlte. Hierfür sind sie, wie wir sahen nicht geeignet. Wohl aber geben dieselben auch hier die Unterlagen und das Material ab, um danach für den einzelnen Taxbezirk ein ihnen angepaßtes Klassifikationsystem zur Abstufung der aus den Kaufpreisen abgeleiteten Grenzen der Wiesenwerte aufstellen zu können. Ich lasse daher hier zunächst eine der ausführlichsten der bisherigen Wiesenklassifikationssysteme folgen, und habe ich dasselbe deshalb ausgewählt, weil es die sehr verschiedenartigen Wiesenverhältnisse des ganzen Königreiches Sachsen in Betracht zieht. Außerdem legt es besonders Gewicht auf eine richtige Beurteilung der Wasserverhältnisse.

1. Die Wiesenklassifikation der Grundsteuerbonitierung im Königreiche Sachsen.

a) Natürliche Wiesen.

I. Klasse: Beste fehlerfreie Niederungs-, Strom- und Flußwiesen.

Boden ausgezeichnet, selbst in der Tiefe noch locker und mit vielen humosen Bestandteilen vermengt, ohne Säure und Steine. Überschwemmungen jährlich und nur befruchtend wirkend. Oberfläche nur wenig abhängig, oder wagerecht, sonst eben, rein, frei. Feuchtigkeit durch natürliche Bewässerung und niedere Lage aus-

reichend, Untergrund durchlassend. Futter kräftig, blattreich, von erster Güte. 4550 kg Heu in zwei bis drei Schnitten auf 1 ha.

Zwischenklasse $\frac{1+2}{2}$, sobald Boden weniger humusreich, Überschwemmung minder fruchtbar, Wasserabzug langsamer, Gras häufig lagernd, aber Wert höher als II.

II. Klasse: Gute, jedoch nicht ganz fehlerfreie Niederungs-, Strom- und Flußwiesen.

Boden fester gelagert oder lockerer als 1, je nachdem Ton und Lehm oder Sand und Moor vorherrschen. Jährlich wiederkehrende Überschwemmung nicht sicher. Oberfläche weniger eben, daher dem befruchtenden Wasser teilweise entzogen. Feuchtigkeit hinreichend, ohne in stauende Nässe auszuarten. Futter zwischen erster und zweiter Güte stehend. In zwei bis drei Schnitten 3650 kg Heu auf 1 ha.

Zwischenklasse $\frac{2+4}{1}$, sobald Lage gegen gefährliche Überflutungen nicht völlig geschützt und das Stromwasser kalt und nicht besonders fruchtbar ist. Jedoch Beschaffenheit noch besser als IV.

III. Klasse: Beste fehlerfreie Feld- und Talwiesen.

Boden gemischt aus lehmigen, humosen und sandigen Bestandteilen, mehr locker als fest, Untergrund des Wassers genügend einsaugend und anhaltend. Lage wagerecht oder sanft abhängig, eben. Häufig natürliche Bewässerung durch Zufluß aus Wirtschaftshöfen. Heu süß, fein, kräuterreich, I. Qualität 2900 kg Heu auf 1 ha in zwei Schnitten.

Zwischenklasse $\frac{3+5}{2}$, sobald ein ausreichender Wasserzufluß fehlt oder das Wasser kalt und schlecht ist. Immerhin Ertrag höher als bei V.

IV. Klasse: Fehlerhafte Niederungs-, Strom- und Flußwiesen.

Aueboden mit undurchlassendem Untergrund und selten ganz frei von Säure oder stauender Nässe. Häufig in oder nur wenig über dem Wasserspiegel nahegelegener Gewässer. Gegen schädliche Überschwemmungen nicht immer gesichert. Heu mittel bis grob, schilfig, schafthalmig und sauer. 3300 kg Heu in zwei Schnitten, von dritter Güte.

Zwischenklasse $\frac{4+6}{2}$, sobald im Ertrage nicht zu 6 herabsinkend.

V. Klasse: Gute Feld- und Talwiesen.

Boden gleicht dem in Klasse III, nur Untergrund durchlässiger, weshalb Lage hinreichend feucht sein muß. Lage wagerecht oder

sanft abhängig, oft auch muldenförmig zwischen Feldern gelegen, also teilweise von diesen berieselt. Heu mittelfein, meist süß, zweite Güte, zweischürig, 2275 kg Heu auf 1 ha.

Zwischenklasse $\frac{5+8}{2}$, sobald Bodenbeschaffenheit gleich, aber Lage beschattet nnd kein Zufluß guten Wassers erfolgt.

VI. Mittelmäßige Feld- und Talwiesen.

Boden gebunden, fest gelagert, dem Austrocknen lange Zeit widerstehend, dann aber sehr erhärtet. Häufig unter stauender Nässe leidend. Oberfläche wie bei Nr. V, nur unebener, mit saueren Stellen in den Vertiefungen. Boden oft quellig, Heu gut, jedoch mit Moos und geringwertigen Pflanzen vermischt. Heu zwischen zweiter und dritter Güte, zweischürig, 1825 kg auf 1 ha.

Zwischenklasse $\frac{6+8}{2}$, sobald die sauren quelligen Stellen sehr zahlreich sind.

VII. Klasse: Trockene, gute Berg- und Höhewiesen.

Boden wie bei Klasse V, nur Krume seichter und der Lage im Hang entsprechend, noch schneller austrocknend, sonst eben und zur Bewässerung geeignet. Einschürig, Futtergüte ausgezeichnet, 1275 kg Heu auf 1 ha.

Zwischenklasse $\frac{7+9}{2}$, sobald Heugüte geringer und nicht im Ertrage zu 9 herabsinkend.

VIII. Klasse: Quellige, moorige Feld- und Talwiesen.

Boden moorig, doch in der oberen Schicht noch nicht zu nass, aber stellenweis quellig. Im Untergrunde Moor oder Torf, mitunter eisenschüssiger, undurchlassender Ton. Lage meist vertieft, mit unebener Oberfläche und sauren Stellen. Untergrund naß, quellig, fast sumpfig. Heu kaum mittelmäßig, dritter Güte, zweischürig. 1650 kg Heu auf 1 ha.

Zwischenklasse $\frac{8+11}{2}$, sobald kein Wasserabzug möglich und das Heu sauer ist.

IX. Klasse: Magere Feld- und Waldwiesen.

Boden durstig, Untergrund locker und saugend. In Waldungen oder Senkungen zwischen Feldern sehr geringer Bodengüte. Heu von dritter Güte, ein- bis zweischürig, 1450 kg auf 1 ha.

X. Klasse: Schlechte, kaltgründige Wiesen.

Boden sehr seicht; Untergrund eisenschüssiger Ton und Lehm; teilweise abhängig oder völlig wagerecht, dann an stauender Nässe

leidend; Oberfläche uneben; Wiesen mehr feucht als trocken. Heu mager, mit Moos, Seggen u. a. m. durchsetzt, vierte Güte, in einem Schnitt = 1100 kg Heu auf 1 ha.

XI. Klasse: Sehr schlechte, sumpfige Moor- und grandige Sandwiesen.

Boden torfig, sauer, moorig oder dürr und grandig unfruchtbar und unverbesserlich. Häufig durch Fluten zerissen, mit Löchern, Lachen und Gesträuch übersäet; entweder an stockender Nässe oder an Dürre leidend, Heu binsig, sauer, hart, schafthalmig, moosig oder schmielig. Wiese einschürig, 1000 kg Heu vierter Güte auf 1 ha.

b) Kunstwiesen.

1. Vorzügliche bewässerte Wiesen.

Boden milder Lehm; dreischürig, 6000—7000 kg Heu mittlerer Güte auf 1 ha.

2. Gute bewässerte Wiesen.

Boden tonig, humos, zwei- bis dreischürig, 4100—4600 kg Heu mittelguter Beschaffenheit.

3. Mittelgute bewässerte Wiesen.

Boden humoser, lehmiger Sand; zweischürig, 2700—3300 kg Heu mittelguter Beschaffenheit.

Zur Benutzung dieser Wieseneinteilung ist noch hinzuzufügen, daß die in den einzelnen Klassen angegebenen Heumengen, je nach der Güte des Heues, auf mittelgutes Heu (sog. Normalheu) zurückzuführen sind.

Angenommen wird dabei, daß 100 kg mittelgutes Kuhheu (Normalheu) gleich sind 70 kg vorzüglichem und 140 kg schlechtem Heu.

2. Lehnerts Bonitierung nach Roherträgen.

Da es sich bei den Wiesen nur um einen Hauptgegenstand des Erträgnisses handelt, so ist die Klassifikation nach dem Rohertrage einfach. Es ist außer auf den Heuertrag selbst aber auch auf die Güte des Heues und auf die Anzahl der üblichen Schnitte Bedacht zu nehmen, mitunter sogar auf Nebenerträge (Weide, Holz, Obst usw.). Nach dem Durchschnittsertrage an Gras oder Heu kann man füglich die Wiesen in acht Stufen bringen, wobei vier Zentner grünes Gras einem Zentner Heu entsprechen.

1. Stufe: Gute dreischnittige wässerbare Talwiesen auf gutem tiefgründigem Lehmboden liefern pro Hektar 84 Ztr. Heu.

2. Stufe: Gute zweischnittige wässerbare Talwiesen auf leichtem tiefgründigem Lehmboden liefern pro Hektar 66 Ztr. Heu.

3. Stufe: Mittlere zweischnittige Talwiesen auf geringem Boden mit anhaltender Unterlage liefern pro Hektar 54 Ztr. Heu.

4. Stufe: Gute einschnittige Feldwiesen oder Bergwiesen auf tiefgründigem Lehmboden liefern pro Hektar 42 Ztr. Heu.

5. Stufe: Mittlere einschnittige Feldwiesen auf leichtem Boden mit anhaltendem Untergrunde liefern pro Hektar 30 Ztr. Heu.

6. Stufe: Geringe einschnittige Feldwiesen auf beliebigem Boden mit sandigem oder kiesigem Grunde liefern pro Hektar 24 Ztr. Heu.

7. Stufe: Saure Wiesen auf Humusboden mit nassem oder naßgalligem Untergrunde liefern pro Hektar 54 Ztr. Heu.

8. Stufe: Streuwiesen (Schilfwiesen, Torfwiesen, Filze, Moore, Moose) auf Humusboden mit stauender Nässe liefern pro Hektar 84 Ztr. Heu.

3. Lehnerts Bonitierung nach Reinerträgnissen.

1. Stufe: Gute dreischnittige wässerbare Talwiesen auf tiefgründigem Lehm- und Mergelboden mit mannigfaltiger Vegetation, reich an Leguminosen. Reinertragsverhältniszahl 10.

2. Stufe: Gute zweischnittige wässerbare Talwiesen auf leichtem, tiefgründigem Lehmboden mit mannigfaltigen Gräsern und Kräutern. Reinertragsverhältniszahl 8.

3. Stufe: Dreischnittige wässerbare Talwiesen auf tiefgründigem Lehmboden, vorwiegend mit süßen Gräsern bestanden. Reinertragsverhältniszahl 7,5.

4. Stufe: Mittlere zweischnittige Talwiesen auf geringem Boden mit anhaltender Unterlage, aber reicher und mannigfaltiger Pflanzendecke. Reinertragsverhältniszahl 7.

5. Stufe: Gute einschnittige Feldwiesen oder Bergwiesen auf tiefgründigem Lehmboden mit mannigfaltigem Pflanzenwuchs. Reinertragsverhältniszahl 6.

6. Stufe: Gute zweischnittige wässerbare Talwiesen auf leichtem Lehmboden, vorherrschend mit süßen Gräsern bestanden. Reinertragsverhältniszahl 5,5.

7. Stufe: Mittlere zweischnittige Talwiesen auf geringem Boden mit anhaltender Unterlage, bestanden mit süßen und sauren Gräsern. Reinertragsverhältniszahl 4,5.

8. Stufe: Mittlere einschnittige Feldwiesen auf leichtem Boden mit anhaltender Unterlage, bestanden mit süßen Gräsern. Reinertragsverhältniszahl 4.

9. Stufe: Gute einschnittige Feldwiesen oder Bergwiesen auf tiefgründigem Lehmboden mit vorherrschendem süßen Graswuchs. Reinertragsverhältniszahl 3,5.

10. Stufe: Mittlere einschnittige Feldwiesen auf leichtem Boden

mit anhaltendem Untergrunde und vorherrschendem süßen Graswuchs. Reinertragsverhältniszahl 2.

11. Stufe: Saure Wiesen auf Humusboden mit nassem oder naßgalligem Untergrunde und reichem Graswuchs. Reinertragsverhältniszahl 1.

12. Stufe: Streuwiesen (Schilfwiesen, Torfwiesen, Filze, Moore, Moose) auf Humusboden mit stauender Nässe und hauptsächlich mit Schilf und Binsen bewachsen. Reinertragsverhältniszahl 1.

13. Stufe: Geringe einschnittige Feldwiesen auf beliebigem Boden mit sandigem oder kiesigem Grunde und süßem Graswuchse. Reinertragsverhältniszahl $^1/_2$.

4. Flotows Wiesenklassifikation.

I. Klasse: Fehlerfreie Niederungswiesen; im Heu und Grummet wenigstens 100 Ztr. Ertrag vom Hektar.

II. Klasse: Gute Niederungswiesen: 90 Ztr. Ertrag vom Hektar.

III. Klasse: Fehlerfreie Grund- und Feldwiesen: 30 Zt. Ertrag vom Hektar.

IV. Klasse: Fehlerfreie Niedrungswiesen, nur weniger reich an Humus wie Klasse I, mit undurchlassendem Untergrunde, nicht frei von Säure und stockender Nässe: 90 Ztr. Ertrag vom Hektar.

V. Klasse: Gute Feld- und Grundwiesen: 60 Ztr. Ertrag vom Hektar.

VI. Klasse: Mittelmäßige Feld- und Grundwiesen: 50 Ztr. Ertrag vom Hektar.

VII. Klasse: Gute Berg- und Waldwiesen: 40 Ztr. Ertrag vom Hektar.

VIII. Klasse: Fehlerhafte Feld- und Grundwiesen: a) einschnittig 30 Ztr., b) zweischnittig 50 Ztr. Ertrag vom Hektar.

IX. Klasse: Mittelmäßige Berg- und Waldwiesen: 30 Ztr. Ertrag vom Hektar.

X. Klasse: Schlechte Feld-, Berg- und Waldwiesen, einschnittig: 20 Ztr. Ertrag vom Hektar.

XI. Klasse: Sumpf-, Torf- und Moorwiesen: 30 Ztr. schlechtes Heufutter als Ertrag vom Hektar.

5. Koppes Klassifikation der Wiesen.

(Die am Ende der Zeilen stehenden Ziffern geben den Reinertrag in Zentner Roggen an.)

I. Klasse: Wiesen von 70—100 Ztr. Heuertrag in zwei Schnitten:

a) Mit Heu von sehr guter Beschaffenheit 19,79
b) „ „ „ geringerer Art 14,00

II. Klasse: Wiesen von 60—70 Ztr. Heuertrag in zwei Schnitten:

a) Mit Heu von sehr guter Beschaffenheit 15,27
b) „ „ „ geringerer Güte 10,76

III. Klasse: Wiesen mit 50—60 Ztr. Heuertrag in zwei Schnitten:
a) Mit Heu der besten Art 13,89
b) „ „ geringerer Art 8,35
IV. Klasse: Wiesen von 35—50 Ztr. Heuertrag in einem Schnitt:
a) Mit Heu bester Art 11,55
b) „ „ geringerer Art 7,07
V. Klasse: Wiesen von 25—35 Ztr. Heuertrag in einem Schnitt:
a) Mit Heu bester Art 8,12
b) „ „ geringerer Art 3,58
VI. Klasse: Wiesen, deren Heuertrag 25 Ztr. nicht übersteigt 0,57

6. Pabsts Wiesenklassifikation.

1. Selten vorkommende, ganz vorzügliche Niederungs- und Wässerungswiesen, die neben der Bewässerung oft auch noch gedüngt werden. Dreischürig. Ertrag pro Hektar 120—150 Ztr. Heu mittlerer Güte.

2. Vorzügliche Niederungs-, Strom- und bewässerte Wiesen. Zwei- bis dreischürig. Ertrag pro Hektar 100—120 Ztr. gutes Heu.

3. Sehr gute Niederungs- und Talwiesen, gute Wässerungswiesen, sehr gute gedüngte Höhenwiesen. Zweischürig. Ertrag 80—100 Ztr. Dürrfutter pro Hektar von guter bis sehr guter Beschaffenheit.

4. Gute und mittelgute Niederungs-, Tal- und Wässerungswiesen; mittelgute gedüngte Höhenwiesen. Zweischürig. Ertrag 70—80 Ztr. gutes bis sehr gutes Heu vom Hektar.

5. Mittelgute Wiesen in verschiedenen Lagen mit und ohne Bewässerung oder Düngung. Zweischürig. Ertrag pro Hektar 60 bis 70 Ztr. Heu von verschiedener Güte.

6. Geringere Wiesen verschiedener Lage mit unvollständiger oder keiner Bewässerung. Ein- und zweischürig. Ertrag 40—60 Ztr. Heu pro Hektar, teils gut, teils gering, auch schon sauer.

7. Ziemlich geringe Tal-, Höhen- und Bergwiesen, auch moorige und Waldwiesen ohne Bewässerung oder Düngung. Einschürig. Ertrag pro Hektar 30—40 Ztr. Heu teils mittelgut, teils gering.

8. Geringe Wiesen verschiedener Beschaffenheit. Einschürig. Ertrag vom Hektar 20—30 Ztr. geringes, selbst schlechtes Heu.

9. Sehr schlechte Wiesen, namentlich magere torfige Wiesen, schlechte Wald- und Bergwiesen. Einschürig. Ertrag 15 bis 20 Ztr. geringes bis sehr geringes Heu vom Hektar.

Die in diesen Klassifikationssystemen zum Ausdrucke gebrachten Merkmale der verschiedenen Wieseneigenschaften und Wiesenqualitäten haben also zur Schulung des Taxators zu dienen, ihm zu zeigen, worauf er bei der Aufstellung einer Wiesenklassifikation in seinem Taxbezirke zu achten und Gewicht zu legen hat.

Ich will auch hier ein Beispiel einer von mir auf einen bestimmten Taxbezirk zugeschnittenen Wiesenklassifikation bringen.

I. Klasse: Rieselwiesen mit reichlichem, gesicherten und regulierbarem Wasserzufluß an Bächen, Mühlenflüssen und ähnlichen Gewässern, mit leichter Wasserabnahme durch Entwässerungsgräben oder Drainage, so daß ein Versauern bei richtiger Pflege nicht zu befürchten ist. Verhältnis der Hauptgemengteile des Bodens hier ziemlich gleichgültig, so weit es sich nicht um leicht auffrierenden, lockeren Moorboden handelt, der aus dieser Klasse auszuscheiden und gewöhnlich in die dritte Klasse zu verweisen ist. Die Wiesen dieser ersten Klasse müssen auch mit allen Maschinen bearbeitbar sein. Erzielbarer durchschnittlicher Heuertrag ca. 30 Ztr. erster Qualität. Wert ohne zugehöriges Inventar 400 Mk. pro 1/4 ha.

II. Klasse: Vorzügliche Fluß- oder Bachwiesen, mit ziemlich regelmäßiger, winterlicher Überschwemmung, günstigen Grundwasser- und Wasserabzugsverhältnissen, mit gleichmäßigen Bodenverhältnissen, leichter Bearbeitbarkeit, weil genügend eben, ohne Bultengräsen, Binsen, Schachtelhalm, Herbstzeitlose, Schilf, daher Heu erster Qualität, zweischürig. Erzielbarer Durchschnittsertrag ca. 25 Ztr. Wert pro 1/4 ha 350 Mk.

III. Klasse: Bachwiesen, Tal- und Seerandwiesen, die nicht gerieselt oder überstaut werden können, aber günstige Grundwasser- und Wasserabzugsverhältnisse und ziemlich gleichmäßige Bodenbeschaffenheit aufweisen, zudem keine Gefahr laufen im Sommer zu vertrocknen. Mit allen Maschinen bearbeitbar. Zweischürig. Erzielbarer Durchschnittsertrag 25 Ztr. Heu zweiter Qualität. Wert pro 1/4 ha 300 Mk.

IV. Klasse: Flußwiesen, Bachwiesen, Seerand- und Talwiesen (Feldwiesen) ohne Überstauung mit wechselnden Boden- und Grundwasserverhältnissen, dazu uneben, aber ziemlich frei von Bultengräsern, Schilf und Schachtelhalm. Ertrag durch stellenweises Austrocknen im Sommer geschmälert, ein- bis zweischürig, erzielbarer Durchschnittsertrag 20 Ztr. Heu zweiter Qualität. Wert pro 1/4 ha 250 Mk.

V. Klasse: Fluß-, Bach-, Seerand- und Talwiesen mit ungenügenden Entwässerungsverhältnissen, daher mit Sauergräsern durchsetzt. Mit Maschinen nur zeitweilig bearbeitbar, ziemlich frei

von Bulten und Schachtelhalm, einschürig. Erzielbarer Durchschnittsertrag 20 Ztr. Heu dritter Qualität. Wert pro 1/4 ha 200 Mk.

VI. Klasse: Dieselben Wiesen wie bei Klasse 5, aber entweder stark mit hohen Bulten bestanden oder mit Schachtelhalm durchsetzt. Mit Mähmaschinen in letzterem Falle bearbeitbar, einschürig. Durchschnittsertrag der Bultenwiesen 15 Ztr. dritter Qualität, der Schachtelhalmwiesen 20 Ztr. Heu vierter Qualität. Wert pro 1/4 ha 150 Mk.

VII. Klasse: Sumpfige, nicht entwässerbare, saure Seerandwiesen und Bruchwiesen, die nicht mit Maschinen bearbeitbar und mit Wagen nicht befahrbar, einschürig, erzielbarer Durchschnittsertrag 20 Ztr. Heu vierter Qualität. Wert pro 1/4 ha 100 Mk.

VIII. Klasse: Sumpfige Schilfstreuwiesen an Seerändern, in Torflöchern, Erlenbrüchen usw. mit Heu, das nur in futterarmen Jahren als Ochsenheu, sonst als Streu benutzt wird. Mit Maschinen nicht bearbeitbar, auch für Menschen nicht jederzeit betretbar. Erzielbarer Durchschnittsertrag 25 Ztr. Heu fünfter Qualität. Wert pro 1/4 ha 50 Mk.

Die Annahme von fünf verschiedenen Heuqualitäten ist das mindeste, was man gebraucht, um die Ertragsunterschiede der Wiesen eines Taxbezirkes, in dem nicht besonders gleichmäßige Wiesenverhältnisse vorliegen, genügend abstufen zu können. Die Abstufung und spätere zutreffende Einschätzung der Heuqualität ist viel wichtiger als eine sehr genaue Abschätzung der Erntemassen. Die Ertragsunterschiede in der Erntemasse der Wiesenländereien sind viel geringer, als sie bei den meisten bisherigen Wiesenklassifikationen angenommen sind. Man betrachte z. B. die Annahmen von Pabst, der in den untersten Klassen mit Erträgen von 7—9, 5—7, und 3 1/2—4 1/2 Ztr. Heu pro 1/4 ha rechnet. Teilweise ist das darauf zurückzuführen, daß es zu Pabstens Zeiten noch keinen Kunstdünger gab und viele ärmere und trocknere Bodenflächen noch in Wiese lagen, die heute längst in Ackerland einerseits und in Waldland andererseits umgewandelt sind. Letztgenannte Umwandlung in Wald hat namentlich die nicht entwässerbaren Bruchwiesen erfaßt, vornehmlich infolge der stark gestiegenen Holzpreise. Die trockenen, ertragarmen Wiesen der Pabstschen Zeit sind aber vornehmlich in Ackerland umgewandelt, weil ihnen mit Hilfe der modernen Kunstdünger- und Gründungswirtschaft als Acker ganz andere Erträge abzugewinnen sind, und man es gelernt hat, die Futterversorgung des Viehes nötigenfalls auch mit wenig oder ohne Wiesen zu bewerkstelligen, wenn diese doch nur geringe Heuerträge abwerfen. Auch die großen Fortschritte der Meliorationstechnik und der Verbreitung ihrer Kenntnisse haben dazu beigetragen, daß die geringen Wiesenländereien immer mehr verschwunden sind und verschwinden.

Für Wirtschaftserschwernisse besonderer Natur, welche in der obigen Klassifikation nicht oder nicht genügend zum Ausdrucke gebracht sind, muß eine gänzliche oder teilweise Herabsetzung der zu taxierenden Wiesenflächen in eine oder sogar in zwei niedere Klassen erfolgen. Eine solche Herabsetzung läßt sich naturgemäß für das Regulativ eines Kreditinstitutes schematisieren und festlegen, nicht aber für die Durchführung ausführlicher Gutstaxen zur Ermittelung des vollen Gutswertes. Es muß also der Tüchtigkeit des Taxators überlassen bleiben, den zwischen den einzelnen Klassen gelassenen Spielraum mehr oder weniger zutreffend auszunützen. Der Taxrahmen kann ihn nur vor großen Fehlern bewahren.

5. Die Klassifikation der Weiden.

Die Weiden stehen ihrem Charakter nach — wie wir sahen — teils dem Ackerlande, teils dem Wiesenlande nahe. Dem Acker ähneln sie in bezug auf den Einfluß, den die Hauptgemengteile auf das Pflanzenwachstum im Vergleich zu den Wasserverhältnissen haben. Bei beiden gibt das Verhältnis dieser Hauptgemengteile den Ausschlag für die Ertragsfähigkeit. Den Wiesen stehen die Weiden nahe bezüglich der dauernden einseitigen Benutzung zur Grasgewinnung, unterscheiden sich diesbezüglich von ihnen nur dadurch, daß das Wiesengras regelmäßig zur Gewinnung von Winterfutter getrocknet, das Weidegras von Haustieren regelmäßig abgegrast, abgeweidet wird. Auch insofern gleichen sich Weide und Wiese, daß beide nicht mit dem Pfluge bearbeitet oder mit anderen Instrumenten gewendet werden. Eine Ausnahme machen nur die sogenannten Wechselweiden oder Ackerweiden, d. h. die Weidejahre des Ackerturnus. Diese kommen aber hier nicht in Betracht, da sie kein Weideland, sondern Ackerland vorstellen bzw. betreffen. Der Umstand des dauernden Liegens des Weidelandes unter Grasnarbe hat nun zur Folge, daß die Frage der leichteren oder schwereren Bearbeitbarkeit des Bodens für die Weideländereien viel nebensächlicher ist als für das Ackerland. Weiter folgt hieraus, daß alle Bodenflächen, bei denen die Verhältnisse der Bodenbearbeitung schwierig, aber die des Graswuchses noch relativ günstig liegen, ferner der Boden so fest ist, daß die Weidetiere getragen werden, der Benutzung als Weide vornehmlich zufallen. Neben diesen Gesichtspunkten kommen dann die Bedürfnisse des einzelnen Wirtschaftsbetriebes in Betracht. Wer nach Maßgabe seiner wirtschaftlichen Verhältnisse Jungvieh aufziehen muß, muß auch Weideländereien haben, und das beste Ackerland wird ihm für Anlage solcher Jungviehweiden auch dann gerade gut genug sein, wenn es keine besondere Schwierigkeiten bei der Bodenbearbeitung macht; würde letzteres aber zutreffen, so würde man solche Flächen mit

schwieriger Bodenbearbeitung in erster Linie zu Jungviehweiden aussuchen. Es kann also so sein, daß zwischen den Acker- und Weideländereien eine weitgehende Vertretbarkeit besteht, es können die Verhältnisse aber auch anders liegen. Außerordentlich zähe und deshalb schwer zu bearbeitende Böden sind als Weide mehr wert als als Acker, steile Abhänge oder sehr kupierte Terrains ebenfalls. Eine völlige Gleichstellung der Weiden mit dem Ackerlande und Klassifizierung und Bonitierung als Ackerland ist demnach nur dort zulässig, wo die Vertretbarkeit beider eine vollständige ist. Das trifft für die Jungviehkoppeln der meisten Landgüter in der Ebene zu, ebenso für dauernde Schafhutungen in der Ebene, sofern dieselben nicht als Forstland einzuschätzen sind, weil sie für die Ackerkultur zu arm ausfallen.

Anders ist die Sachlage bei allen Weideländereien, die als Weide viel höhere Erträge als bei Ackernutzung bringen, so bei den Fettweiden der Marschen, bei den Weiden von Gütern mit großen Flächen eines für Ackerkultur zu schweren Bodens, bei Gebirgsweiden usw. Hier muß eine besondere Klassifizierung und Bonitierung des Weidelandes durchgeführt werden, hier müssen deshalb auch besondere Preisanteile und Werte der Weiden aus den Güterkaufpreisen abgeleitet werden.

In den reinen Weidegegenden, wie z. B. in Eiderstedt, ist das relativ leicht, weil hier die Güter ohne Vieh, ohne Geräte und Maschinen und ohne Wirtschaftsgebäude nur mit einem Wohnhause versehen gehandelt werden, ferner auch ausgedehnte Parzellenverkäufe und Parzellenverpachtungen der verschiedensten Qualitäten des Weidelandes üblich sind.

Ähnlich liegen die Verhältnisse in Gebirgsgegenden, in denen die Weiden einen Hauptanteil an den Bodenflächen der Betriebe haben. Die Erlangung von Kaufpreisen für die wichtigsten Typen des Weidelandes ist hier also nirgend schwierig. Die feinere Abstufung und damit die Aufstellung normaler Kaufpreise für alle Arten des Weidelandes gelingt dann relativ leicht. Es kommt uns hierbei nicht nur wie beim Wiesenlande die einseitige Benutzung der Weide zur Grasgewinnung zustatten, sondern vor allen Dingen auch die Gleichmäßigkeit der Wirtschaftskosten im Verhältnis zum Rohertrage. Diese ist bei keiner anderen Kulturart auch nur annähernd so ausgeprägt wie beim Weidelande, bei keiner anderen Kulturart steigen und fallen demnach auch die Werte des Weidelandes so gleichmäßig mit den Roherträgen wie beim Weidelande. Selbstredend soll man auch hier diese Roherträge lediglich zur möglichst zutreffenden Abstufung der aus den Kaufpreisen abgeleiteten Weidewerte benutzen und nicht etwa, wie

es die Taxationslehre bisher forderte, zur Ableitung von Reinerträgen, die kapitalisiert dann die Weidewerte ergeben sollten. Letzteres ist auch beim Weideland nicht zulässig, weil dem gleichen Reinertrage je nach Kaufkraft desselben, je nach Höhe des anzuwendenden Zinsfußes usw. sehr verschiedene Kapitalwerte gegenüberstehen. Weiter decken sich Rohertrag und Reinertrag auch bei gleichen Wirtschaftskosten nur dann, wenn man den Geldwirtschaftskosten Geldroherträge gegenüberstellt. Faktisch geschieht das aber bei der Klassifikation der Weiden nicht und kann nicht geschehen, weil es sich lediglich um die Abstufung der natürlichen Ertragsfähigkeit der Weideländereien handeln soll, dies unter möglichster Ausschaltung aller Einflüsse der wirtschaftlichen Lage. Es sind also Graserträge, Heuerträge, Zuwachs an Fleich und Wolle, Futtererträge für eine bestimmte Anzahl von Milchtieren, nach denen die natürlichen Qualitäten des Weidelandes abgestuft werden müssen. Die gleichen derartigen Naturalroherträge bezeichnen also die gleichen Weidewerte immer nur in gleicher wirtschaftlicher Lage für einen Zeitraum mit gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen. Welche Form der Naturalroherträge man aber für die Klassifikation benutzen soll, ob die Weidetage des Milchviehes, ob den Gewichtszuwachs von Jungvieh, Mastvieh oder mehrere dieser Kriterien gleichzeitig, das wird von den jeweiligen Verhältnissen des Taxbezirkes abhängen. In extensiven Weidegegenden mißt man die Qualität der Weiden mit Recht nur nach der Zahl und Zeit der Weidetiere, die sich auf ihnen ernähren können, in den Fettgräsereien der Marschen benutzt man dazu den Zuwachs der Masttiere, den man auf ihnen erzielen kann. Ein einheitliches Rezept läßt sich also auch hier nicht geben. Man kann nur lernen, wie man von Fall zu Fall, von Taxbezirk zu Taxbezirk zu handeln hat. Als Grundlage der Aufstellung einer für einen bestimmten Taxbezirk aufzustellenden Weideklassifikation können aber auch hier die bisher vorgeschlagenen Klassifikationen dienen, in denen die verschiedenartigsten Momente, welche die Werte des Weidelandes beeinflussen, zum Ausdrucke kommen. Unter diesen lasse ich die von Schmalz, Pabst und Werner hier folgen.

1. Schmalzische Weideklassifikation [1]).

I. Klasse: Vorzügliche Weiden, solche Flächen, die eigentlich als Wiesen erster Klasse erster Abteilung angenommen werden könnten, aber da sie stets als Weiden benutzt werden, als solche veranschlagt werden müssen. Hiervon gehört 1/8 ha für ein Stück Großvieh.

---

[1]) Schmalz, Versuch einer Anleitung zum Bonitieren und Klassifizieren des Bodens, Leipzig 1833, S. 94 ff.

II. Klasse: Sehr gute Weiden, 1/4 ha für ein Stück Großvieh.

a) Natürliche Weiden, die eigentlich als Wiesen zweiter und dritter Klasse beider Abteilungen oder als erster Klasse zweiter Abteilung oder auch als vierter Klasse erster Abteilung angenommen werden könnten.

b) Künstliche Weiden, mit weißem Klee und anderen guten Weidepflanzen besäte und gut bestandene Dreschweiden auf Ackerboden erster und zweiter Klasse.

III. Klasse: Gute Weiden 3/8—1/2 ha für ein Stück Großvieh.

a) Natürliche Weiden, die als Wiesen vierter Klasse zweiter Abteilung angenommen werden können oder hochgelegene Weiden mit gutem, nicht zu leichtem Boden und nicht mit Sträuchern bewachsen.

b) Künstliche Weiden, mit Weidegräsern gut besäte und bestandene Äcker dritter Klasse.

IV. Klasse: Trockene Weiden, 1/2—3/4 ha für ein Stück Großvieh.

a) Natürliche Weiden, trocken liegende Flächen, die strengen Boden haben, der über 60 % Ton enthält und nicht reich an Humus ist.

b) Künstliche Weiden, mit weißem Klee oder anderen guten Weidepflanzen besäete und gut bestandene Weiden, auch Acker vierter Klasse.

V. Klasse: Bergweiden, hochgelegene Flächen mit Boden, welcher über 70 % Sand und wenig Humus enthält, der, wenn er sich als Acker eignet und in einiger Kultur stände, in die fünfte Klasse gesetzt werden könnte. Auch Weide mit strengem Boden, welche sehr mit Strauch besetzt ist, gehört hierher; 1—1 1/2 ha für ein Stück Großvieh nötig, doch werden sich auch Schafe einigermaßen dauernd darauf ernähren.

VI. Klasse: Hochweiden; hiervon gehören 2—3 ha für ein Stück Großvieh.

a) Eigentliche Hochweiden: Sehr hochgelegene Weideflächen mit Boden, der entweder über 70 % Ton, Schluff, oder über 75 % Sand und wenig Humus enthält. Hierauf kann sich Großvieh nicht mehr ernähren.

b) Torfweiden; torfhaltige, sumpfige Weideflächen mit Kupfen.

c) Gewöhnliche Gebirgsweiden: Hochgelegene Weiden mit leichtem Boden, welcher unter 75 % Sand enthält, aber mit Sträuchern, z. B. Wachholder (Kaddig), besetzt ist.

2. Pabsts Klassifikation der natürlichen Weiden[1]).

1. Vorzüglichste Niederungsweiden (Fettweiden), wovon 25—30 Ar für eine Mittelkuh in 150—160 Weidetagen ausreichen, was 110—150 Ztr. Heuwert auf das Hektar entspricht.

2. Sehr gute Kuh- und mittelgute Fettweiden, 33—40 Ar für eine Mittelkuh in 50—160 Weidetagen, entsprechend 90—150 Ztr. Heuwert auf das Hektar.

3. Gute Kuhweiden, 47—56 Aren für eine Mittelkuh in 150—160 Weidetagen, entsprechend 70—80 Ztr. Heuwert pro Hektar.

4. Geringe Kuhweiden, bei nicht zu tiefer Lage und auf nicht saurem Boden noch gute Schafweiden, 62—75 Ar für eine Mittelkuh in 150—160 Tagen (13—22 Schafe pro Hektar in 180—200 Tagen), entsprechend 50—60 Ztr. Heuwert pro Hektar.

5. Sehr schlechte Rindviehweiden, bei geeigneter Lage schwach mittelmäßige Schafweiden, 80—100 Ar für eine Mittelkuh oder 8—12 Schafe pro Hektar, entsprechend 30—40 Ztr. Heuwert pro Hektar.

6. Magere Schafweiden, 4—6 Schafe pro Hektar, 15—30 Ztr. Heuwert pro Hektar.

7. Geringste Schafweiden, 1—3 Schafe auf das Hektar, 5—15 Ztr. Heuwert pro Hektar.

3. Werners Klassifikation der Weiden.

1. Vorzügliche Niederungsweiden, sog. Fettweiden. Rohertrag 5600—6000 kg Weideheu für 1 ha. In 160 Weidetagen bedürfen 1000 kg Lebendgewicht 4800 kg Weideheu, so daß sich 2,3—2,5 Weidekühe zu 500 kg auf der Weide ernähren können.

2. Sehr gute Kuh- und mittelgute Fettweiden. Ertrag 4500—5500 kg Weideheu. 1,9—2,3 Weidekühe auf 1 ha.

3. Gute Kuhweiden. 3500—4000 kg Weideheu. 1,5—1,7 Weidekühe auf 1 ha.

4. Geringe Kuhweiden. 2400—3200 kg Weideheu. 1—1,3 Kühe oder 8,7—11,5 Schafe zu 50 kg für 1 ha.

5. Sehr schlechte Rindviehweiden, bei hoher Lage auf Sandboden schwach mittelmäßige Schafweiden. 1600—2100 kg Weideheu. 0,6—0,9 Kühe oder 5,8—8 Schafe auf 1 ha.

6. Magere Schafweiden. 800—1400 kg Weideheu. 3—5 Schafe für 1 ha.

7. Geringste Schafweiden. 300—600 kg Weideheu. 1,1—2,2 Schafe für 1 ha.

---

[1]) Pabst, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 2. Aufl., S. 49 u. 50.

Aus diesen Klassifikationen ergibt sich, wie wichtig es ist, sich Vorstellungen über die Roherträge der Weideländereien zu verschaffen, insbesondere über die Ernährungsverhältnisse der verschiedenen Vieharten auf den verschiedenartigen Weiden. Solange solche Vorstellungen fehlen, ist der Taxator darauf angewiesen, sich vornehmlich an die durch die Klassifikation 'der Acker-, Wiesen- und Forstländereien gewonnenen Anhaltspunkte und an die ihm bekannt gewordene Abstufung der Pachtpreise auf den verschiedenen Weiden zu halten. Sobald aber eingehendere Vorstellungen über die Ertragsverhältnisse der Weiden eines Taxbezirkes gewonnen sind, kann der Taxator diese bei der Klassifikation zur Hilfe nehmen, daher die letztere viel zutreffender durchführen.

Es muß auch Aufgabe der Taxationslehre sein, das Zahlenmaterial über die Rohertragsverhältnisse der verschiedenen Weiden zusammenzutragen und damit den Klassifikationsarbeiten zugänglich zu machen. Leider ist dies Zahlenmaterial heute noch so lückenhaft und meist mit so ungenügenden Angaben über die jeweilig in Frage kommenden Bodenverhältnisse versehen, daß man noch wenig mit denselben anfangen kann. Am besten sind naheliegenderweise noch die Ertragsverhältnisse der Marschweiden und sonstigen Niederungsweiden, sowie der Moorweiden erforscht. Namentlich Herr Dr. C. A. Weber in Bremen hat das Verdienst, hier besonders fördernd gewirkt zu haben [1]). Er sowohl wie Herr Prof. Dr. Tacke in Bremen haben ja auch für die Ausnutzung der Moore durch Weidebetrieb bahnbrechend gewirkt.

6. Die Klassifikation des Waldbodens und die überschlägliche Waldtaxe des Landwirtes.

Wenngleich die Taxation von Waldböden und Wäldern eine selbständige Wissenschaft ist, so kann der landwirtschaftliche Taxator doch nicht umhin, sich das Wesentlichste aus dieser Wissenschaft anzueignen. Ein bloßes Verweisen auf die einschlägigen Kapitel der Forstwissenschaft ist nicht zulässig, weil diese naturgemäß nicht mit den Bedürfnissen des Landwirtes, sondern mit denen des Forstwirtes rechnet. Die Hinzuziehung eines Forstsachverständigen zu den Land-

---

[1]) Vgl. Dr. C. A. Weber-Bremen: Der Fleisch-, Milch- und Futterertrag einiger Dauerweiden. Arbeiten der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft, Heft 105. — Weiteres Material über die Erträge verschiedener Weiden und Weidewirtschaften befinden sich in den verschiedenen Berichten der Landwirtschaftskammern, welche Weidebetriebe auf genossenschaftlicher Grundlage eingerichtet haben. Auch auf die verschiedenen Publikationen des Landwirtschaftsinspektors und Domänenpächters Herrn Schneider-Hofkleeberg sei besonders hingewiesen, so namentlich auf dessen Schrift „Die Anlage von Dauerweiden und ihr Betrieb unter neuzeitlichen Gesichtspunkten". Breslau 1908, Verlag von Wilh. Korn.

gutstaxen ist allerdings überall dort unbedingt zu fordern, wo es sich um Taxation größerer Waldbestände handelt. Zu vielen landwirtschaftlichen Betrieben gehören aber so kleine forstlich genutzte Flächen, daß eine Hinzuziehung eines Forstsachverständigen sich um derselben willen nicht lohnt, andererseits ein völliges Übergehen derselben bei der Taxe nicht zulässig ist.

Es kommt hinzu, daß man bei der Auswahl eines Kaufobjektes unter vielen nicht immer mit einem Forstsachverständigen durch die Welt reisen, sondern diesen zur Taxe erst zuziehen kann, wenn man einige wenige Objekte auf die engere Wahl gestellt hat. Um aber soweit kommen zu können, ist es — sofern Waldbestände zu den Taxobjekten gehören — unbedingt notwendig, sich über deren ungefähren Wert ein Bild machen zu können.

Weiter ist es notwendig, daß der landwirtschaftliche Taxator sichere Vorstellungen von den hauptsächlichsten Typen der nackten Forstböden und deren Werten hat. Wie früher erörtert, bilden die Forstbodenwerte die untere Grenze aller ärmeren Sandböden der Tiefebene, aller mit großen Überschwemmungsgefahren behafteten Bodenflächen überhaupt und aller derjenigen Gebirgsböden, welche steil oder stark kupiert sind. Man braucht daher die Forstbodenwerte für die Taxation der übrigen Kulturarten in umfassendem Maße. Schließlich kommt in Betracht, daß auch die Beleihung von Forstböden und Waldungen im allgemeinen durch landwirtschaftliche Kreditinstitute erfolgen muß, da es besondere forstliche Kreditinstitute nicht gibt. Die landwirtschaftlichen Sachverständigen dieser Kreditinstitute müssen daher notwendigerweise soweit forsttaxwissenschaftlich geschult sein, daß sie Taxgrundsätze für die Beleihung der Forstgrundstücke und eventuell der Forsten selbst ausarbeiten und handhaben oder mindestens deren Befolgung überwachen können.

Wie erwähnt, hat man bei jeder Abschätzung von Waldländereien zwischen der Waldboden- und der Waldbestandstaxe zu unterscheiden.

Die Waldbodentaxe aber zerfällt ihrerseits naturgemäß wieder in die Aufstellung des Taxrahmens und in die Einschätzung der Waldbodenflächen des einzelnen Taxobjektes in diesen Rahmen.

Ehe wir aber auf die Frage, wie beiden Aufgaben gerecht zu werden ist, näher eingehen, ist Folgendes zur allgemeinen Klärung der Sachlage zu sagen.

Die forstliche Bodennutzung unterscheidet sich sehr wesentlich von der landwirtschaftlichen und zwar vornehmlich dadurch, daß bei letzterer auf jedem bestellten Felde alljährlich mindestens einmal geerntet und der ganze Pflanzenertrag abgeräumt wird, während bei der Waldwirtschaft der größte Teil des jährlichen Pflanzenwuchses auf dem Boden stehen bleibt und sich mit den voraufgegangenen und

folgenden Jahreshaupterträgen zur Haupterntemasse ansammelt, die schließlich nach Jahrzehnten oder Jahrhunderten eingeheimst wird. Weiter ist hervorzuheben, daß auch die Nebennutzungen des Waldes nicht alljährlich und auch in den Nutzungsjahren nicht gleichmäßig auftreten, denn auch der Anfall an Durchforstungsreisig und Durchforstungsholz, ja selbst derjenige an Streu und Waldweide wechselt stark mit dem Alter der Bestände. Worauf es hier nun aber besonders ankommt, ist die Tatsache, daß man bei der Waldtaxe auf allen bestandenen Flächen den Hauptertrag von Jahren oder Jahrzehnten vor Augen hat, während das bei der Landwirtschaft höchstens für einen Jahresertrag zutrifft. Was bei der landwirtschaftlichen Taxe also günstigenfalls durch eine langjährige Ernteertragsstatistik geboten werden kann, das hat man bei der Waldtaxe vor Augen und zwar zuverlässig vor Augen, wogegen die landwirtschaftliche Erntestatistik nur auf geduldigem Papier geboten werden kann. Während man also bei der landwirtschaftlichen Taxe in erster Linie gezwungen ist, aus der Bodenbeschaffenheit auf die im Durchschnitt der Jahre erzielbaren Ernteerträge zu schließen, kann man bei der forstlichen Taxe den umgekehrten Schluß machen, also aus den vor Augen geführten Ernteerträgen auf den Boden und seine allgemeine Ertragsfähigkeit schließen. Diese Ertragsfähigkeit, auf deren Erfassung es bei der Taxe ja schließlich allein ankommt, wird einem eben im Walde für viele Jahre ad oculos demonstriert. Weiter fällt in die Wage, daß die Walderträge viel unabhängiger von der Tätigkeit des Menschen sind als die Erträge der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zwar ist es auch für den Waldertrag nicht gleichgültig, wie die Neukulturen ausgeführt, die Durchforstung, Streuentnahme, Beweidung und vor allem der Abschuß von schälendem und verbeißendem Wilde gehandhabt werden, aber bei der Ackernutzung fallen Art und Qualität der Kulturmaßnahmen doch noch ganz anders ins Gewicht. Andererseits sind die Wirkungen begangener Fehler bei der Forstkultur viel nachhaltiger. Allerdings sind die Folgen dieser Fehler im Walde zum größten Teil auch gewöhnlich Jahrzehnte hindurch relativ leicht nachweisbar, so daß man ihren Einfluß auf den Ernteertrag an diesem selbst größtenteils noch konstatieren kann. Ich erinnere an Wildverbiß, übermäßige oder zur unrechten Zeit geübte Streuentnahme, zu späte Durchforstungen, zu starkes Lichtstellen, übersäte Schonungen u. a. m. Man hat daher bei der Taxe im Walde die Möglichkeit, auch aus diesen Dingen Rückschlüsse auf die allgemeine Ertragsfähigkeit der in Frage kommenden Forstböden zu machen.

Hervorgehoben muß auch werden, daß die Düngung in der

Landwirtschaft eine viel größere Rolle spielt als in der Forstwirtschaft, die Waldbestände also ein viel unmittelbareres Bild von der natürlichen Ertragsfähigkeit der Waldböden abgeben müssen, als dies die Ernteerträge der Ackerländereien, Wiesen und Weiden tun können. Ein Landgut kann man für den Verkauf daher in ganz anderer Weise frisieren als den Wald. In den Waldbeständen spiegeln sich zudem nicht nur die Bodenverhältnisse im engsten Sinne des Wortes, also die Hauptgemengteile des Bodens wieder, sondern auch die Wasserverhältnisse. Diese aber sind für den Waldwuchs ähnlich entscheidend wie für die Wiese. Wie bei den Wiesen aber die im Durchschnitt der Jahre erzielbare Heumenge und Heuqualität in erster Linie als Taxgrundlage zu benutzen waren, so hat das demnach auch bei dem Walde zu geschehen und zwar zunächst bei Aufstellung des Taxrahmens. Und zwar hat man im allgemeinen nach den Forstpflanzen, welche auf den einzelnen Böden vorwiegend gedeihen, nach Hazard [1]) folgende Hauptbodenarten zu unterscheiden. Die geringsten Böden sind hier vorangestellt.

1. Kiefernböden (nur zum Anbau von Kiefern geeignet).
2. Birkenböden (Kiefern- und Fichtenunterholz, normal ausgebildete Birken).
3. Kiefern- und Fichtenböden (Kiefer, Birke, Fichte in mittelmäßigen Exemplaren).
4. Leichte Fichtenböden (Kiefer, Birke, Fichte, Lärche).
5. Tannenböden (die vorigen, ferner Weißtanne).
6. Rotbuchenböden (die vorigen, ferner Rotbuche).
7. Schwerer bzw. nasser Fichtenboden (Kiefer, Birke, Fichte, Lärche).
8. Eichen- und Erlenboden (Birke, Fichte, Eiche und Erle).
9. Eichen- und Weidenboden (Fichte und sämtliche Laubhölzer mit Ausnahme der Rotbuche).

Selbstredend handelt es sich bei der vorstehenden Übersicht nur um die Haupttypen der überhaupt vorkommenden Forstböden, nicht um einen auf einen Taxbezirk zugeschnittenen Taxrahmen. Es ist diese Übersicht auch nicht einmal für alle Gegenden des Deutschen Reiches zutreffend, weil auch das Klima wesentlich mitspricht. Nicht überall kommt z. B. die Weißtanne noch durch den Winter. Das Taxschema oder der Taxrahmen muß für jeden Taxbezirk auch hier wieder verschieden ausfallen, und allgemeine Übersichten können dabei nur als Anhalt dienen. Es kommt außerdem in Betracht, daß die Reihenfolge in der Übersicht von Hazard keine Wertabstufung

[1]) Vgl. Mitscherlich, Bodenkunde S. 343.

bedeutet, während eine solche doch bei den Klassen des Taxrahmens unbedingt zu fordern ist.

Namentlich für die geringeren Forstböden in der Tiefebene ist es ferner durchaus nicht immer erforderlich, daß mehrere Forstpflanzen zur Charakterisierung der Bodenklassen des Taxrahmens herangezogen werden. Diese Böden werden mit Recht vorwiegend zur Produktion unseres wichtigsten aller Waldbäume, der Kiefer, benutzt. Man kann sie daher auch direkt nach den bei der Kiefernkultur auf ihnen erzielbaren Roherträgen abstufen. Diese Roherträge schätzt man aber am besten durch einen Vergleich der durchschnittlichen Baumhöhe mit dem Alter [1]). Die Bestimmung der Baumhöhe aber ist auch für jeden Landwirt, der öfter mit Gutstaxen zu tun hat, verhältnismäßig leicht zu erlernen, da hierfür sehr einfach zu handhabende — in der Tasche zu tragende — Baumhöhenmeßinstrumente konstruiert sind. Um aber für jeden einzelnen Taxfall die erforderlichen Schätzungsunterlagen zu besitzen, ist es notwendig, die Mittelhöhen einer jeden Bodenklasse in allen Altersstadien zu kennen. Um diese leicht übersehen zu können, empfiehlt sich die Benutzung einer Tafel, auf welche die Mittelhöhen jeder Bodenklasse für alle Altersstadien in Form einer Kurve eingetragen sind. Eine solche Tafel findet sich z. B. in dem für den landwirtschaftlichen Taxator der Tiefebene besonders wertvollen Schriftchen von Professor Schwappach „Wachstum und Ertrag normaler Kiefernbestände in der norddeutschen Tiefebene“ [2]). Mit Hilfe einer solchen Tafel, welche die Mittelhöhen aller Altersklassen für die verschiedenen Bodenarten ersehen läßt, kann man relativ leicht eine Klassifikation der Kiefernböden eines speziellen in Frage kommenden Taxbezirkes aufstellen und in diese später die einzelnen Taxobjekte einschätzen. Man kann hierbei außerdem den klimatischen Unterschieden der einzelnen Gegenden derart Rechnung tragen, daß die Abweichungen in den Mittelhöhen, welche durch sie bedingt werden, Berücksichtigung finden. Für die so gebildeten Bodenklassen sind dann nackte Forstbodenwerte zu ermitteln und zwar nach den Kaufpreisen, welche für unaufgeforstetes Land der verschiedenen Qualität im allgemeinen bezahlt werden. Man wird sich dabei stets zu vergegenwärtigen haben, daß der Wert der allergeringsten Kiefernböden sich dem Nullpunkte nähert oder genauer dem Kapitalwert, der auch hier sehr geringen Jagdnutzung. Wird mehr für solche

---

[1]) Allerdings stehen Baumhöhe und Rohertrag auch bei normalem Bestande nicht immer im gleichen Verhältnisse. Die Anwendbarkeit der Höhenmessungen für die Abschätzung der Roherträge ist auch in den verschiedenen Altersklassen verschieden und beginnt erst ungefähr mit dem 30. Jahre. Vgl. hierüber: Alfred Henze, Über Bonitäten und Bonitätenbildung. Dissertation. Dresden 1902.

[2]) Berlin 1889 bei Julius Springer.

Böden bezahlt, so spielen gewöhnlich dabei Interessen der Jagdarondierung oder Ausschließung einer unliebsamen Nachbarschaft aus anderen Gründen, wie z. B. Vermeidung von Felddiebstahl, eine Rolle, manchmal auch das Vergnügen, für einen geringen Preis Besitzer einer großen Bodenfläche werden zu können. Nach oben zu berühren sich — wie früher erwähnt — Forstbodenwerte, und Ackerboden- und Wiesenbodenwerte, gehen ineinander derart über, daß sie sich an den Grenzen nur durch das Feldinventar unterscheiden. Zwischen diesen Grenzen ist also die Einteilung der Klassenwerte zu suchen und zu bewirken. Als Anhalt für die obere Grenze der Forstbodenwerte können oftmals auch die Kaufpreise ganzer landwirtschaftlicher Betriebe dienen, nämlich solcher mit armem Ackerlande, welches nur durch die vorhandenen Wiesen kulturwürdig geworden ist. Zieht man von diesen Kaufpreisen die Werte der ganzen Inventarbestände und des Wiesenlandes ab, so bleibt der Wertanteil des Ackerlandes übrig, der sich hier mit den Forstbodenwerten decken muß. Um einen Anhalt für die ungefähre derartige Wertabstufung der Kiefernböden zu geben, lasse ich hier einige Klassifikationen folgen, die ich für verschiedene Gegenden der Provinz Brandenburg aufgestellt habe.

1. Taxbezirk mit vorwiegend armen Kiefernböden in ungünstiger wirtschaftlicher Lage und mit viel Wald bei dünner Bevölkerung, also geringer Verwertung der Durchforstungshölzer:

		Kapitalwert ohne Aufforstungskosten
Kiefernboden	V. Klasse . .	40 Mk. pro Hektar
„	IV. „ . .	60 „ „ „
„	III. „ . .	80 „ „ „
„	II. „ . .	100 „ „ „
„	I. „ . .	120 „ „ „

2. Taxbezirk mit vorwiegend armen Kiefernböden in ungünstiger wirtschaftlicher Lage, aber infolge von viel Wiesenland und Kleingrundbesitz stark zurücktretendem Walde, daher guter Verwertung der Durchforstungshölzer:

		Kapitalwert ohne Aufforstungskosten
Kiefernboden	V. Klasse . .	50 Mk. pro Hektar
„	IV. „ . .	80 „ „ „
„	III. „ . .	110 „ „ „
„	II. „ . .	140 „ „ „
„	I. „ . .	170 „ „ „

3. Taxbezirk mit geringen bis besten Kiefernböden in sehr ungünstiger wirtschaftlicher Lage, bezüglich Absatz von Durchforstungshölzern, aber mit guten Absatzverhältnissen für Gruben- und besonders Bauholz:

			Kapitalwert ohne Aufforstungskosten
Kiefernboden	V.	Klasse . .	40 Mk. pro Hektar
„	IV.	„ . .	80 „ „ „
„	III.	„ . .	120 „ „ „
„	II.	„ . .	160 „ „ „
„	I.	„ . .	200 „ „ „

4. Taxbezirk mit geringen bis zu den besten Kiefernböden in günstiger wirtschaftlicher Lage und mit günstigen Absatzverhältnissen für die Durchforstungshölzer:

			Kapitalwert ohne Aufforstungskosten
Kiefernboden	V.	Klasse . .	60 Mk. pro Hektar
„	IV.	„ . .	110 „ „ „
„	III.	„ . .	160 „ „ „
„	II.	„ . .	210 „ „ „
„	I.	„ . .	260 „ „ „

Bei der Einschätzung in diese Klassen hat also die Mittelhöhe der vorhandenen Kiefernbestände ebenso die Grundlage abzugeben, wie bei der Charakteristik dieser Klasse. Alle Besonderheiten, welche diese Mittelhöhe beeinflußt haben, müssen dabei, auch wenn sie nicht in der Bodenbeschaffenheit zu suchen sind, Berücksichtigung finden. Den Ausgangspunkt müssen diese Mittelhöhen aber auch dort abgeben, wo solche Besonderheiten in hohem Maße wirksam gewesen sind. Diese Mittelhöhen der Waldbestände, die Dichtigkeit des Bestandes und das Alter der Bäume sind das einzige, was sich bei einer Waldbesichtigung rasch und auch durch den Laien überschläglich fassen läßt. Das Alter aber kann man bei Kiefernschonungen an der Zahl der Jahrestriebe (Quirle) leicht annähernd genau bestimmen. An diese hat man sich bei Schonungen und Stangenhölzern in erster Linie zu halten. Die Feststellung der Jahresringe bei älteren Hölzern erfordert schon die Entnahme einer größeren Zahl von Bohrkegeln und damit relativ viel Zeit, es sei denn daß gerade abgetriebene Hölzer besichtigt werden könnten.

Was dann ferner die Abschätzung der vorhandenen Holzbestände selbst anbelangt, so kann auch diese — durch einen Landwirt ausgeführt — nur eine annähernde und mit einfachen Mitteln ausführbare sein. Vor allen Dingen darf auch sie nicht viel Zeit in Anspruch nehmen, weil sonst bei nebensächlichen Dingen die Zeit vertan und bei wesentlichen Teilen der Gutstaxe zu wenig Zeit aufgewandt wird. Es ist eben auch eine Kunst des Taxators, die ihm zur Verfügung stehende Zeit so zu verwenden, daß er die Dinge nach ihrer Wichtigkeit abstuft. Das gilt besonders für die vorläufige Auswahl einzelner

Kaufobjekte aus vielen, um einige auf die engere Wahl stellen zu können. Nur für diesen Zweck und nicht um bei der schließlichen Wahl zwischen Gütern mit erheblichen Forstbeständen eine eingehende Forsttaxe entbehrlich zu machen, sind alle meine Ausführungen über eine ungefähre Abschätzung von Hölzern auf dem Stamme zu verstehen. Ich schiebe auch hier wieder die Kiefer in den Vordergrund, weil sie weitaus unser wichtigster Waldbaum ist, und weil die Schätzung der Kiefernbestände auch dem Laien noch am ehesten einigermaßen möglich erscheint. Der Wert eines Waldes liegt, wie erwähnt, in verschiedenen Nutzungen begründet, so in der fortlaufenden Jagdnutzung, deren Höhe bis weit ins Mittelalter hinein ausschließlich den Wert der Wälder bestimmte. Letztere wurden damals ausschließlich nach der Art und der Zahl des in ihnen hausenden Wildes gehandelt. Auch heute spielt aber die Jagdnutzung eine sehr erhebliche Rolle bei der Bewertung der Wälder, wie man ohne weiteres aus den für sie gezahlten Jagdpachten ersehen kann. In zweiter Linie stand im späteren Mittelalter und in der Übergangszeit zur Neuzeit die Weidenutzung, da der Holzertrag im Verhältnis zur Grasnutzung viel geringwertiger war als er es heute ist. Wald und Weide gingen auch unmittelbar ineinander über, da von einer regelmäßigen Ansamung oder Anpflanzung noch keine Rede war. Heute ist die Weidenutzung im Walde bei uns meistens auf Schweineweide beschränkt, und auch diese fällt für die Bewertung des Waldes nur dort ins Gewicht, wo die Bedingungen der Schweinehaltung in der zugehörigen Landwirtschaft günstig liegen und der Wald für den Eintrieb bequem liegt. Anders ist die Sachlage bezüglich der Waldstreunutzung. Diese liefert überall dort, wo der leichte Boden vorherrscht, die Wiesen knapp sind und neben größeren Waldungen Kleingrundbesitz stark vertreten ist, der selbst keinen oder wenig Wald hat, oft außerordentlich hohe Erträge. So z. B. wurden auf einem mir bekannten Gute in der Lausitz von den kleinen Bauern für Kiefernadelstreu in dem futterarmen Jahre 1911 bis zu 30 Mk. pro Morgen bezahlt. In normalen Jahren bringt der Morgen durchschnittlich 16 Mk. für Streu, welche fünf Jahre gelegen hat. Die Streumasse beträgt dann ca. vier Fuder à 15 Ztr. lufttrockene Masse, so daß der Zentner ca. 40 Pf. bringt, also ca. der dritte Teil von dem, was Streustroh kostet.

Man braucht pro Kuh und Jahr ca. drei solcher Fuder. Die Bauern entnehmen meistens ihrem eigenen Walde die Streu alljährlich. Der Morgen liefert dann ca. ein Fuder, so daß drei Morgen für eine Kuh gerechnet werden.

Die Streunutzung kann also bisweilen die sonst erzielbaren Erträge an Holz sehr übersteigen, dies auch dann, wenn man die Verminderung des Holzzuwachses voll in Rechnung stellt oder einen

solchen überhaupt nicht mehr annimmt. Übrigens braucht eine solche Verminderung des Holzzuwachses bei Streuentnahme durchaus nicht immer gegeben zu sein. Kurz vor dem Abtriebe und der Neukultivierung der Schläge kann sie sogar nützlich sein, weil sie verhindert, daß beim späteren Pflügen sich eine Schicht im Boden bildet, welche das Wasser nicht durchläßt. Die Streunutzung muß also bei der Bewertung der Wälder oft sehr mit in Betracht gezogen werden, und zwar nicht nur eine solche, welche dem eigenen Betriebe dient, sondern auch die an Bauern als Jagdstreu, Treiberstreu und an Pächter verabfolgte Streu. Ebenso muß bei der Frage der Zulässigkeit der Streuentnahme nicht nur die Waldverschlechterung, sondern auch die Ackerverbesserung in Rechnung gezogen werden. Bei der eigentlichen Holznutzung ist dann die sogenannte Hauptnutzung und die Zwischennutzung oder der sogenannte Hauptbestand und der periodische Abgang zu unterscheiden. Der Hauptbestand stellt die beim völligen Abtrieb geerntete Holzmasse vor; periodischer Abgang ist alles das, was vor diesem Abtriebe als Zwischennutzung geerntet wurde. Das, was als Hauptbestand und was als periodischer Abgang zu bezeichnen ist, hängt allerdings wesentlich davon ab, in welchem Alter eine Waldfläche abgetrieben wird. Was heute als Hauptmasse angesprochen werden muß, wenn man einen Wald sofort abtreiben will, wird zum Teil zum periodischen Abgang fallen, wenn man beschließt, denselben Wald noch zwanzig Jahre stehen zu lassen. In jedem Augenblick hat man also als Hauptmasse das anzusehen, was als Holzmasse vorhanden ist, und als periodischen Abgang alles das, was bisher seit der Aufforstung dasselbe Waldstück schon an Zwischennutzung geliefert hat. Es wächst also mit fortschreitendem Alter sowohl der Hauptbestand als auch der gesamte bisherige periodische Abgang.

Für die eigentliche Waldtaxe kommt demnach auch stets nur der Hauptbestand in Frage, während der periodische Abgang nur eine Rolle für die Rentabilitätsberechnung der Waldwirtschaft spielt, ähnlich der Streunutzung, Weidenutzung und Jagdnutzung. Keinenfalls aber wäre es richtig, diese Rentabilitätsberechnung lediglich auf Grund des beim Abtriebe vorhandenen Hauptbestandes zu machen, wie es oftmals geschieht.

Bei der Taxation des Hauptbestandes einer Waldfläche ist weiter zu beachten, daß Holzmasse und Holzwert nicht gleichmäßig wachsen, sondern in der Jugend die Holzmasse, in höherem Alter aber der Holzwert bis zu einer gewissen Altersgrenze schneller wächst. Von da ab verlangsamt sich dann wieder die Zunahme des Holzwertes derart, daß es früher oder später unrentabel wird, den Wald länger stehen zu lassen. Diese Grenze wird aber um so schneller erreicht, je geringer der Boden und je besser die schwachen Hölzer und Durch-

forstungshölzer im Vergleich zu den stärkeren Hölzern im Preise stehen. Je mehr die Preise zugunsten der schwachen Hölzer und Durchforstungshölzer ausfallen, desto mehr muß demnach auch jüngerer Wald an Wert gewinnen und — relativ betrachtet — älterer Wald an Wert verlieren. Wichtiger als dies ist aber die andere Tatsache, daß dann auch die geringeren Frostböden, die vorwiegend nur schwache Hölzer produzieren können, an Wert im Vergleich zu den besseren Forstböden gewinnen. Außer den Holzmassen des Hauptbestandes muß man also auch die Holzabsatzverhältnisse kennen, um einen Wald taxieren zu können. Diese fallen viel wesentlicher ins Gewicht als die Kenntnis der derzeitigen Holzkonjunktur, welche eine Rolle nur für die sofort oder bald abzutreibenden Bestände spielt. Für alle anderen, erst in Jahren oder Jahrzehnten zum Abtrieb gelangenden Bestände läßt sich die Konjunktur nicht voraussehen; höchstens kann man einen andauernden Wertzuwachs des Holzes im allgemeinen ahnen. Eine neue, das Holz konservierende Imprägnierungsmethode oder eine Erfindung, welche den Holzbedarf stark herabsetzt, kann aber allein eine solche Kalkulation schon ins Unrecht setzen. Der Lokalbedarf für die Hölzer des periodischen Abganges ist dagegen von solchen Momenten viel weniger abhängig und damit auch der Preis für diese Hölzer.

Aus dem Gesagten ergibt sich schon, daß man allgemeingültige Wertzahlen für die Waldbestände verschiedenen Alters und verschiedener Bodenarten nicht geben kann. Höchstens kann man hier Zahlen bieten, welche als Mittelzahlen einen ungefähren Anhalt geben, Mittelzahlen, die der Landwirt vorläufig bei Gutstaxen für Waldbestände einsetzen soll, bis eine genauere Forsttaxe vorliegt, und auch dies nur für Waldbestände von so geringem Umfange, daß die hierbei etwa begangenen Fehler ihn nicht dazu verleiten, ein Kaufobjekt so ungünstig zu beurteilen, daß er es darum von einer engeren Wahl ausschließt.

Solche Zahlen finden sich aber in dem bereits erwähnten Werke von Prof. Schwappach: „Wachstum und Ertrag normaler Kiefernbestände“. Ferner in Weise: „Ertragstafeln für die Kiefer „Berlin 1880“, und „Eine einfache Methode für die Aufstellung von Ertragstafeln für die Kiefer“. Mündener forstl. Hefte X 1896, und Kunze: „Beiträge zur Kenntnis des Ertrages der normalen Kiefer“, Tharant. Jahrb. 1884. Suppl.

Zu bemerken ist zu den Zahlen dieser Werke allerdings, daß dieselben vor einer längeren Reihe von Jahren berechnet sind. Soweit es sich bei ihnen um Werte handelt, sind sie daher veraltet, weil die Holzpreise sich geändert haben. Die in den preußischen Staatsforsten erzielten durchschnittlichen Preise betrugen z. B.:

1831/40	3,55	Mk.	pro	Festmeter
1841/50	4,30	„	„	„
1851/60	4,57	„	„	„
1861/70	5,62	„	„	„
1871/75	6,24	„	„	„
1876/80	6,00	„	„	„
1881/85	6,03	„	„	„
1886/90	6,38	„	„	„
1891/95	6,68	„	„	„
1896/1900	8,06	„	„	„
1900/1903	8,42	„	„	„

Seit 1903 haben die Preise sehr stark geschwankt. In der Zeit der industriellen Hochkonjunktur waren sie sehr hoch, dann gingen sie in der Zeit der Krise rapide zurück, und die für Grubenholz haben noch heute sich nicht voll wieder erholt. Da man aber mit solchen momentanen Preislagen, bei Forsttaxen abgesehen von den Verkaufshölzern, nicht rechnen darf, kommt man dem Richtigen nahe, wenn man die Holzpreise im allgemeinen heute um ca. 20 % höher annimmt als im Jahre 1889. Das ist vornehmlich bei Benutzung der Schwappachschen Tafel zu berücksichtigen.

Was nun schließlich die Feststellung der Holzmassen einer zu taxierenden Kiefernwaldfläche anbelangt, so ist folgendes hervorzuheben:

Oberflächlich lassen sich dieselben, wie erwähnt, aus der mittleren Stammhöhe ableiten, sofern man es mit einigermaßen normal bestandenen Waldflächen zu tun hat. Sobald es aber gilt, diese Holzmassen etwas genauer zu taxieren, ist man gezwungen, Probeflächen auszuschneiden und für diese genauere Ermittlungen anzustellen; so zunächst festzustellen, wie groß die durchschnittliche Stammzahl auf der Flächeneinheit ausfällt, welchen mittleren Durchmesser und welche Höhe die einzelnen Stämme besitzen. Hieraus muß alsdann mit Hülfe der allgemein gebräuchlichen Tabellen über die Holzmassen die Summe der Festmeter Derbholz und Reisholz ermittelt werden. Das Reisholz ist alsdann mit den in der Gegend erzielbaren Durchschnittspreisen, das Derbholz nach Marktpreisen abzüglich Abtriebs- und Verkaufsunkosten in Ansatz zu bringen, um so den Wert des unkostenfreien Abtriebes zu erhalten. So ist wenigstens der Wert aller schlagbaren Hölzer zu bestimmen. Für ältere Schonungen hat man dagegen die Zinseszinsrechnung derart in Anwendung zu bringen, daß man von den Erträgen der älteren schlagbaren Bestände ausgeht und den Zeitraum bestimmt und zurückrechnet, den die Schonungen noch brauchen, um in das gleiche Stadium zu gelangen. Zwischennutzung und Forstverwaltungskosten müssen dabei Berücksichtigung finden. Bei jungen Schonungen, welche außer der Jagd noch keinerlei Nebennutzung gewähren und für die einem die nackten Bodenwerte und die Anschonungskosten bekannt sind, hat man die Taxe derart durch-

Die Nachwerte für ein Anlagekapital von einer Mark betragen nach n Jahren bei p jährlichem Zinsfuße.

n Jahre	p			
	2,5 %	3 %	3,5 %	4 %
5	1,131	1,159	1,188	1,217
10	1,280	1,344	1,411	1,480
15	1,448	1,558	1,675	1,801
20	1,639	1,806	1,990	2,191
25	1,854	2,094	2,363	2,666
30	2,098	2,427	2,807	3,243
35	2,373	2,814	3,334	3,946
40	2,685	3,262	3,959	4,801
45	3,038	3,782	4,702	5,841
50	3,437	4,384	5,585	7,107
55	3,889	5,082	6,633	8,646
60	4,400	5,892	7,878	10,520
65	4,978	6,830	9,357	12,799
70	5,632	7,918	11,113	15,572
75	6,372	9,179	13,199	18,945
80	7,210	10,641	15,676	23,050
85	8,157	12,336	18,618	28.044
90	9,229	14,301	22,112	34,119
95	10,442	16,578	26,262	41,511
100	11,814	19,219	31,191	50,505
105	13,366	22,280	37,046	61,447
110	15,123	25,828	43,999	74,760
115	17,110	29,942	52,257	90,957
120	19,358	34,711	62,064	110,663

zuführen, daß man Bodenwert plus Anschonungskosten als Ausgangspunkt der Rechnung benutzt und noch die jeweiligen Zinsen und Zinseszinsen hinzurechnet. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, daß die Jagdnutzung eine fortlaufende ist, eventuell dies auch für Weidenutzung und Streunutzung zutrifft. Dementsprechend ist also auch die Höhe des Zinsfußes zu wählen.

Bei Berechnung der Waldwerte aus dem Werte des nackten Waldbodens und den aufgewandten Aufforstungskosten kann man sich obige Tabelle zunutze machen, die ich der Schrift von Schnaase „Zur Beleihung der Privatforsten durch die preußischen Landschaften“ entnommen habe.

Bei Berechnung der nakten Bodenwerte aus den Holzerträgen kann aber die, ebenfalls von Schnaase gebrachte Tabelle auf S. 453 Dienste leisten.

Schließlich ist es wichtig, noch ein Wort über die Rodekosten abgetriebener Waldflächen zu sagen. Dieselben sind oft sehr bedeutende und mindern den Wert der Waldböden, sofern die Rodung für die Neuanschonung nicht zu umgehen ist, ganz bedeutend.

Die Firma Roggatz & Co. (Inhaber K. Fitzner) in Berlin-Pankow, Schulstraße 28, welche verschiedene Rodemaschinen vertreibt, über-

Die Vorwerte oder Jetztwerte für ein Kapital von einer Mark, welches nach n Jahren bei p jährlichen Zinsen eingeht, betragen.

n Jahre	p			
	2,5 %	3 %	3,5 %	4 %
5	0,884	0,863	0,482	0,822
10	0,781	0,744	0,709	0,676
15	0,690	0,642	0,597	0,555
20	0,610	0,554	0,503	0,456
25	0,539	0,478	0,423	0,375
30	0,477	0,412	0,356	0,308
35	0,421	0,355	0,300	0,253
40	0,372	0,307	0,253	0,208
45	0,329	0,264	0,213	0,171
50	0,291	0,228	0,179	0,141
55	0,257	0,197	0,151	0,116
60	0,227	0,170	0,127	0,095
65	0,201	0,146	0,107	0,078
70	0,178	0,126	0,090	0,064
75	0,157	0,109	0,076	0,053
80	0,139	0,094	0,064	0,043
85	0,123	0,081	0,054	0,036
90	0,108	0,070	0,045	0,029
95	0,096	0,060	0,038	0,024
100	0,085	0,052	0,032	0,020
105	0,075	0,045	0,027	0,016
110	0,066	0,039	0,023	0,013
115	0,058	0,033	0,019	0,011
120	0,052	0,029	0,016	0,009

nimmt auch Rodearbeiten und rechnet dabei pro Morgen allein für Stellung der Rodemaschinen und des Rodemeisters je nach Bodenbeschaffenheit und Stärke der Stubben 35—50 Mark. Dazu kommen noch der Lohn von drei Männertagen und die Kosten von 1½ Pferdetagen. Von diesen Kosten ist andererseits der Wert des gewonnenen Stubbenholzes abzurechnen, der ja sehr schwankend ist, in der Regel aber die Rodungskosten nicht annähernd deckt. Soll an Stelle des abgetriebenen Waldes wieder neuer Wald entstehen, so lohnt sich die Rodung deshalb längst nicht immer, so daß man gezungen ist, zwischen den alten Stöcken zu kultivieren. Man kann mit dem gleichen Anlagekapital oftmals die dreifache Fläche und mehr anschonen als bei voraufgehender Rodung. Der spätere Minderertrag nicht gerodeter Flächen gegenüber gerodeten kann dann also auch sehr erheblich sein, ohne daß die Rodung finanziell überlegen wäre. Ebenso muß auch der Mehrertrag, der sich durch Umwandlung des Waldbodens in Ackerland, bei der ja die Rodung nicht zu umgehen ist, erzielen läßt, ein ganz erheblicher sein, damit sie der Neuaufforstung ohne Rodung überlegen werden soll. Eine solche Umwandlung in Ackerland mittelst Rodung wird sich daher meistens nur dort lohnen, wo

dabei ein relativ guter Acker gewonnen wird. Gegebenenfalls muß man mit der Rodung warten, bis die Stöcke durch die Natur zerstört sind. Ganz kann man die Rodungskosten aber auch auf diesem Wege nicht sparen, weil sich inzwischen der Boden, wenn auch spärlich, von Natur wieder ansamt.

7. Die Klassifikation der Fischteiche und sonstigen privaten Fischgewässer.

Wenngleich Fischgewässer, welche als Teil landwirtschaftlicher Betriebe aufzufassen sind, auch für die gesamte Landwirtschaft nur eine untergeordnete Bedeutung haben, so spielen dieselben doch in einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben eine bedeutende Rolle. Hier muß demnach auch die Frage einer mehr oder minder genauen Wertermittelung derselben von Wichtigkeit sein. Die Frage der Taxation der Fischgewässer hat aber auch ein allgemeines Interesse für die landwirtschaftliche Taxationslehre, weil sie besonders geeignet ist, zur prinzipiellen Klärung verschiedener Taxfragen beizutragen.

Ziehen wir zunächst die Fischteiche, d. h. die regelmäßig ablaßbaren Fischgewässer und dann die größeren und kleineren Landseen, d. h. die nicht regelmäßig ablaßbaren Fischgewässer in den Kreis unserer Betrachtungen.

Die Fischteiche umfassen diejenigen Bodenflächen, bei welchen die Bedeutung der Bodensubstanz am meisten zurücktritt, da die Wasserverhältnisse am meisten in den Vordergrund geschoben sind. Wir haben schon früher bezüglich der relativen Bedeutung der Bodensubstanz einerseits und der Wasserverhältnisse andererseits bei den einzelnen Kulturarten eine abfallende Skala aufgestellt, in welcher das Ackerland obenan stand, dann folgte das Weideland, dann das Waldland und dann das Wiesenland, und untenan standen die Fischgewässer. Unter letzteren aber sind die Fischteiche die wichtigsten, weil sie im Verhältnis zu den Seen sehr viel höhere Erträge abwerfen.

Schon beim Ackerlande ist eine einseitige Taxation nach den Hauptgemengteilen des Bodens ohne Berücksichtigung der Wasserverhältnisse unzulässig. Aber man kann hier um der Bestellungs- und Pflegearbeiten und der Ansprüche der Ackerfrüchte willen größere Grundwassermengen nicht dulden, sondern muß sie, wo vorhanden, durch Drainage, Gräben oder andere Mittel loszuwerden suchen. Demnach tritt hier die Bedeutung der Bodengemengteile stark hervor und die ausgleichende Wirkung des Wassers auf die Bodenverschiedenheiten stark zurück. Der Wald dagegen erlaubt weder wirtschaftlich noch technisch [1]) betrachtet annähernd so vollkommene Entwässerungs-

[1]) Drainagen z. B. würden im Walde zuwachsen und Kosten verursachen, die zu den Erträgen in keinem Verhältnisse ständen.

einrichtungen wie das Acker- und Weideland; die Waldflora hat sich demnach den Wasserverhältnissen weit mehr anzupassen; und diese wirken überall, wo sie hervortreten, stark ausgleichend auf die einzelnen Bodenarten ein. Nochmehr ist dies — wie früher gezeigt wurde — bei der Wiese der Fall. Neben den Grundwasserverhältnissen kommen bei Stau- und Rieselwiesen Menge und Güte des Stau- und Rieselwassers als wichtige Faktoren hinzu, ja, wo das Rieselwasser regelmäßig, reichlich und in guter Beschaffenheit zur Verfügung steht, da ist es fast gleichgültig, welcher Art der Boden der Rieselwiesen ist. Das Extrem nach dieser Richtung wird nun aber durch die Fischteiche gebildet. Wo das ganze Jahre hindurch genügend gutes Wasser zur Speisung der Fischteiche zur Verfügung steht, da ist es annähernd einerlei, ob der Teichgrund, Sand, Lehm oder Ton ist. Höchstens um des Wasserbedarfes willen spielt die Frage der Durchlässigkeit des Teichgrundes und der Teichdämme eine Rolle. Nur wo den Teichen ein an Nährstoffen armes Wasser zufließt; kann die Frage der Gemengteile des Bodens eine untergeordnete Bedeutung erlangen, weil ein Lehmboden unter solchen Verhältnissen mehr produziert als ein Sandboden. Es beweist das aber nur die große Abhängigkeit des Wertes der Teichböden von den Wasserverhältnissen. Obenan steht nun bei diesen die Sicherheit des Zuflusses insbesondere im Hochsommer. Teiche, die in trockenen Jahren öfters so weit austrocknen, daß Notfischerei erforderlich wird, haben einen untergeordneten Wert. Ähnlich ist die Sache, wenn die Zuläufe infolge von Gerechtsamen Dritter nicht gesichert erscheinen. Fällt es einem oberhalb liegenden Müller ein, in trockenen Zeiten nicht zu mahlen und alles zufließende Wasser in seinem Staubassin zurückzuhalten, so kann ein auf das Wasser des Mühlenbaches angewiesener Teichwirt hierdurch zur Notfischerei gezwungen werden. Eine genaue Orientierung über die Staugerechtsame der Oberlieger ist also überall dort wichtig, wo ein Teichwirt auf deren Wasser angewiesen ist und seine Teiche taxiert werden sollen. In zweiter Linie ist dann die Qualität des Wassers wichtig, und zwar ist dieselbe nach drei Richtungen hin zu prüfen, einmal nach der Richtung der Abwesenheit schädlicher Stoffe, zweitens nach der Richtung des Gehaltes an Pflanzennährstoffen und drittens bezüglich seiner sommerlichen Temperatur. Zuflußwasser, das regelmäßig oder periodisch schädliche Stoffe aus Kohlengruben, Fabriken oder sonstwoher mit sich führt, ist minderwertig oder macht die Teichwirtschaft gänzlich unmöglich. Letzteres zu konstatieren ist nun in der Regel nicht schwer, weil man durch die Erfahrung gewitzt, früher angelegte Teiche nicht mehr bespannt hat. Anders ist die Sache bei geringwertigem Zuflußwasser, das nur die Produktivität der Teiche beeinträchtigt. Auch aus Wäldern kann solches minderwertiges Wasser

stammen, wenn dasselbe dort mit Humussäuren und aufgeschlemmten Humusstoffen stark angereichert ist. Gewöhnlich ist solches Waldwasser auch arm an Pflanzennährstoffen. Reicher an Pflanzennährstoffen ist in der Regel alles Wasser, das vom Ackerlande kommt, weniger das Drainagewasser, mehr das oberirdische abfließende Wasser. Wo Fischteiche in kleineren oder größeren Talmulden liegen, die von Ackerland umgeben sind, und wo ihnen das Ablaufwasser derselben bei Regengüssen zufließt, da sind dieselben daher in der Regel sehr produktiv. Oftmals ist der Zufluß gerade dieser Teiche allerdings auch ein sehr unsicherer.

Die Temparatur des Zuflußwassers ist besonders für Karpfenteiche, also für die wichtigsten Teiche des Landwirtes, von Bedeutung. Der Karpfen wächst erst, wenn das Wasser warm wird, weshalb die Produktivität der Karfpenteiche unter sonst gleichen Verhältnissen mit der Temperatur auf und ab geht. Ist das Zuflußwasser sehr kalt, so müssen Vorwärmteiche angelegt werden, die man bei der Taxe für die Produktion nicht mit in Ansatz bringen darf. Weiter ist wichtig, ob es sich um sogenannte Durchflußteiche oder um Auffüllteiche handelt. Durchflußteiche sind solche, durch welche ein Bach regelmäßig hindurchfließt, Auffüllteiche solche, bei denen das Bachwasser oder Flußwasser nur zum Auffüllen benutzt wird, also der Bachlauf oder Flußlauf neben den Teichen hergeht, oder bei denen das Wasser mittelst Zuleitungsgräben aus ihnen entnommen wird. In den Auffüllteichen erwärmt sich das Wasser in der Regel viel leichter und schneller als in den Durchflußteichen, so daß die Karpfen schneller wachsen. Es kommt hinzu, daß man Auffüllteiche düngen kann, ohne Gefahr zu laufen, daß die Dungstoffe fortgespült werden, was bei den Durchflußteichen nicht der Fall ist. Nur wo das Zulaufwasser sehr nährstoffreich ist, haben Durchflußteiche einen höheren Wert als Auffüllteiche, weil man dann bei ersteren auch ohne Düngung und Zufütterung einen relativ hohen Fischertrag erzielen kann.

Auch die Frage der mehr oder weniger leichten Trockenlegung der Teiche ist für deren Wert von Wichtigkeit. Sind die Teiche uneben, so daß beim Ablassen auf vielen Stellen in Mulden Wasser stehen bleibt, so ist das Abfischen beschwerlich und kostspielig. Man muß deshalb von diesen Mulden zu der am Ablauf befindlichen Fischgrube oder Abfischgrube Gräben ziehen und ziehen können. Im Zusammenhang mit dieser Frage steht auch die Frage der Bearbeitbarkeit der Teichböden. Kann man die Teichflächen nach dem Trockenlegen leicht bearbeiten und damit die größeren Teichpflanzen, namentlich das Schilf leicht vertilgen, dann lohnt sich auch eine Düngung der Auffüllteiche, und es kann die höchste Rentabilität erreicht werden. Kann man dagegen die grobe Teichflora nicht vertilgen, so kommt eine Teichdüngung in

erster Linie dieser zugute, nicht aber der im Wasser schwebenden Pflanzen- und Tierwelt, von der die Karpfen leben sollen. Außerdem erkältet die grobe Flora das Teichwasser. Ebene Teichflächen erwärmen sich auch deshalb leichter, weil sie nirgends zu tiefe Stellen haben. Im Zusammenhange hiermit steht auch die Tatsache, daß die Fischteiche pro Hektar Teichfläche unter sonst gleichen Verhältnissen um so wertvoller sind, je kleiner die Teiche sind. Die schwebende Pflanzen- und Tierwelt ist nämlich sehr empfindlich gegen stärkeren Wellenschlag. Die Wasserbewegung ist aber ceteris paribus um so größer, je größer die Wasserflächen sind. In großen Teichen wird die schwebende Pflanzen- und Tierwelt daher öfter und stärker dezimiert als in kleinen Teichen. Auch das Größenverhältnis der Karpfenteiche zueinander ist nicht gleichgültig. Jede Karpfenwirtschaft braucht für die einzelnen Altersklassen der Karpfen besondere Teiche, und zwar naheliegenderweise von mit dem Alter der Fische wachsender Größe. So z. B. werden beim sogenannten viersommerigen Umtrieb, bei dem die Karpfen im Alter von $3^1/_2$ Jahren (4 Sommern) verkauft werden, Teiche gebraucht, die zweckmäßigerweise in folgendem Verhältnis zueinanderstehen.

Brutteiche	mit	5 %	Anteil	an	der	gegebenen	Teichfläche,
Brutstreckteiche	„	10 %	„	„	„	„	„
Streckteiche	„	30 %	„	„	„	„	„
Abwachsteiche	„	55 %	„	„	„	„	„
Überwinterungsteiche	„	5 %	„	„	„	„	„

In den Brutteichen und Brutstreckteichen leben die Karpfen den ersten Sommer, in den Streckteichen den zweiten und dritten Sommer und in den Abwachsteichen den vierten Sommer. Am ehesten fehlen kann nun der Streckteich zur Aufnahme der Karpfen im dritten Sommer. Man setzt dann die Fische schon im dritten Sommer in die Abwachsteiche, läßt sie also nur drei Sommer alt werden. Oftmals ist dieser dreisommerige Umtrieb (Dubisch-Verfahren) sogar das zweckmäßigere. In zweiter Linie können die Brut- und Brutstreckteiche fehlen. Man kauft sich dann alljährlich seine Besatzfische für die Streckteiche. Natürlich geht damit ein Teil des Ertrages der Teichwirtschaft in die Tasche der Brutzuchtwirtschaften. In noch viel höherem Maße ist letzteres der Fall, wenn man den Besatz des Abwachsteiches alljährlich kaufen muß. Der Vorteil der gesamten Teichwirtschaft wird dann sehr stark beschnitten. Der Wert nur eines vorhandenen größeren Teiches ist also ziemlich gering, sofern nicht die Möglichkeit gegeben ist, wenigstens einen Streckteich neben ihm anzulegen oder aus ihm herauszuschneiden, d. h. durch Abzweigung mittelst neuer Teichwälle aus ihm zu gewinnen.

Das oben genannte Größenverhältnis der einzelnen Altersklassenteiche ist weiter nicht so zu verstehen, daß die angeführten Zahlen keinen Spielraum ließen. Sind die Abweichungen von demselben nicht allzu groß, so kann man sich ohne Abzüge bei der Taxe beruhigen, weil die Abwachsverhältnisse der Karpfen in den einzelnen Lebensjahren ohne wesentliche Beeinträchtigung des Gesamtresultates einen ziemlichen Spielraum gewähren. Nur sehr starke Abweichungen, welche z. B. dazu zwingen, Jungfische zu verkaufen, weil es an Abwachsteichen fehlt, beeinträchtigen den Wert der gesamten Teichfläche in nennenswerter Weise.

Kann man nun aber Dinge, wie Größenverhältnis der Teiche zueinander, absolute Größe der einzelnen Teiche, Ebenheit und Bearbeitbarkeit, Sicherheit der Teichwälle, Art des Zuflusses und Abflusses und andere Beurteilungsmomente den Teichen leicht ansehen, sie daher bei der Taxe auch leicht in den Kreis der Betrachtungen ziehen, so ist das bei dem wichtigsten Momente, nämlich der Qualität des Zuflußwassers, nur beschränkt der Fall. Bei Teichen in Talmulden, die von Ackerland umgeben sind, kann man allerdings mit einiger Sicherheit sagen, daß sie Zufluß von einem nährstoffreichen Wasser haben werden, bei Dorfteichen kann man das gleiche in erhöhtem Maße behaupten. Bei Teichen, die direkt aus Waldbächen gespeist werden, kann man mit einiger Sicherheit sagen, daß das Zuflußwasser arm an Nährstoffen ist und wahrscheinlich auch ungünstig wirkende Stoffe in mehr oder weniger weitem Umfange mit sich führt. Auch das Wasser der Feldbäche und kleineren Flüsse ist in der Regel zwar ein sehr gesundes Fischwasser, aber nicht sehr reich an Pflanzennährstoffen. Im Einzelfalle aber treten hier doch bei allen den genannten Fällen wesentliche Schwankungen auf, deren Beurteilung für den Taxator nach dem Augenschein allein nicht möglich ist. Auf Wasseruntersuchungen oder Untersuchung des Planktons mittels Planktonnetzes, wie sie ein Teichwirt anstellen kann, der die Teiche Jahre hindurch zu beobachten in der Lage ist, kann sich der Taxator nicht einlassen. Es bleibt ihm deshalb nichts übrig als diesbezüglich mittlere Verhältnisse anzunehmen, oder durch Erkundigungen die Grenzen, innerhalb deren das Richtige liegen muß, enger zu ziehen. Diese Erkundigungen haben sich besonders auf die Menge der abgefischten und verkauften Fische, auf das Vorkommen von Fischsterben und von Notfischerei zu erstrecken. Hat eine Teichwirtschaft regelmäßige Fischabnehmer gehabt, so kann man bei diesen erfahren, was in den einzelnen Jahren abgefischt wurde. Diese Leute schenken einem auch in der Regel reinen Wein ein, weil sie einem Kaufreflektanten gegenüber ein Interesse daran haben, sein Vertrauen zu gewinnen, um im Geschäft zu bleiben. Auch die Versandregister der

Eisenbahnen können einem wertvolle Aufschlüsse geben, sofern man sich Einblick in dieselben verschaffen kann. Legt einem der Verkaufsreflektant oder Verpachtungsreflektant auch noch seine Abwachsregister vor, und machen diese einen glaubwürdigen Eindruck, weil es sich nicht um Abschriften, sondern um offenkundig Jahre hindurch geführte Bücher handelt, so hat man nur noch die Frage zu beantworten, wieweit die erzielten Roherträge auf den natürlichen Nahrungsspielraum der Teiche einerseits und auf Düngung und Zufütterung andererseits zurückzuführen sind. Angaben hierüber sind selbstredend mit Vorsicht aufzunehmen, sofern nicht auch sie durch glaubwürdig erscheinende Register belegt werden. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß man Teiche, in denen gedüngt und gefüttert wurde, nicht in der gleichen Weise bewerten darf als Teiche, bei denen man sich auf die natürliche Nahrung allein verließ. Es steht dem gleichen Reinertrage in beiden Fällen nicht der gleiche Kapitalwert gegenüber, sondern dieser Kapitalwert ist bei den nur natürlich genutzten Teichen höher, weil ihre Reinerträge noch einer erheblichen Steigerung fähig sind, was bei Teichen, in denen schon regelmäßig gedüngt und gefüttert wurde, nicht mehr oder nicht mehr in gleichem Maße zutrifft. Man tut deshalb auch gut, bei der Bonitierung und Klassifizierung der Teiche lediglich diejenigen Roherträge oder Reinerträge mit als Kriterium heranzuziehen, welche sich ohne Düngung und Fütterung erzielen lassen. Hierbei ist es ziemlich gleichgültig, ob man sich an die Roherträge oder an die Reinerträge hält, da die von den Roherträgen abzuziehenden Wirtschaftskosten gering und was wichtiger ist, weil sie in Prozenten der Roherträge ziemlich gleichbleibend sind. Genau genommen trifft das zwar nicht zu, weil die Kosten der Beaufsichtigung und Abfischung pro Hektar um so geringer ausfallen, je minderwertiger die Teiche sind. Dem steht aber auch gegenüber, daß der Reinertragszuwachs, der sich durch Düngung und Fütterung erzielen läßt, um so größer ist, je geringwertiger die Teiche sind.

Als normale Roherträge der Karpfenteiche hat man aber nach Burda pro Hektar Wasserfläche also unter Ausscheidung der Teichwälle und Teichränder im Durchschnitt zu rechnen:

bei	außerordentlich guten Teichen	150 kg
„	sehr guten Teichen	120 „
„	guten Teichen	100 „
„	mittleren Teichen	75 „
„	geringen „	50 „
„	ganz armen „	25 „

Diese Zahlen geben also lediglich den Lebendgewichtszuwachs an, den die eingesetzten Karpfen mit Hilfe der natürlichen Nahrung

im Durchschnitt der Jahre erfahren. Selbstredend ist dabei Voraussetzung, daß man die Karpfenweide nicht zu stark besetzt hat. Die Nebennutzungen an Besatzfischen und Wildfischen und Schilf sind dabei nicht mitgerechnet. Sie decken in der Regel die Unkosten ziemlich. Als mittleren Reinertrag dieser Teiche kann man aber meist annähernd ebensoviel Mark rechnen als Kilogramm Zuwachs pro Hektar entfallen. In sehr günstigen Absatzlagen steigt diese Zahl allerdings auf 1.20 M. und bisweilen noch darüber. Besonderes Gewicht ist hierbei darauf zu legen, daß bei Anwendung dieser Zahlen nur die Wasserflächen gerechnet werden dürfen, welche regelmäßig, also auch in den trockenen Zeiten des Jahres, unter Wasser gehalten werden können.

Es muß ferner darauf hingewiesen werden, daß die Teichwirtschaft im allgemeinen größere Risiken zu tragen hat, als andere Nutzviehzweige. Ich erinnere hier nur an die Ottergefahr, die namentlich dort groß ist, wo sich in der Nähe Waldbäche und größere Flüsse finden.

Weiter kommt hinzu, daß die Rentabilität der Karpfenwirtschaften überhaupt eine erheblich höhere ist als die der Landwirtschaft im allgemeinen. Teichwirtschaft ist eben ein Zweig der Bodennutzung, der noch wenigen bekannt ist, auf dem infolgedessen die Konkurrenz noch geringer ist als auf dem der gesamten Landwirtschaft. Als Beweis für die Richtigkeit des Gesagten braucht nur angeführt zu werden, daß der Zentner Lebendgewicht der Karpfen annähernd 50 % höher im Preise steht als bei Rindvieh, Schweinen, Schafen. Dabei braucht der Teichwirt weder umfangreiche Stallungen, noch umfangreiche Kulturarbeiten. Es ist demnach aber auch vorauszusagen, daß die Preise der Teichböden in der Zukunft relativ stark anziehen werden. Ich habe das schon vor sieben Jahren in meinen Beiträgen zur Wirtschaftslehre des Landbaues [1]) ausgesprochen, und die Entwicklung hat mir Recht gegeben, sie wird mir auch fürderhin Recht geben.

Besonderes Gewicht ist bei der Taxation der Teiche ferner auch auf Beantwortung der Frage zu legen, was sich aus den vorhandenen Teichen machen läßt, und welche Unkosten die Ertragssteigerung derselben verursacht.

Aus vielen Teichen läßt sich z. B. ohne große Mühe die grobe Flora wie Schilf usw. vertilgen und dadurch die Ertragsfähigkeit merklich heben. Hier bieten die bislang erzielten Abwachsresultate den geringsten Anhalt für ihren Wert. In anderen Fällen hat man die Teiche seit Menschengedenken nicht mehr gewintert, d. h. über

---

[1]) Aereboe, Beiträge zur Wirtschaftslehre des Landbaues. Paul Parey 1905.

Winter trocken gelegt. Hier ist die Ertragsteigerung mit noch geringeren Kosten zu erreichen.

Man muß eben auch hier bei der Taxe die bei der mittelzweckmäßigen Wirtschaftsweise erzielbaren Durchschnittsresultate als Anhalt benützen.

Auch die bloße Anlagemöglichkeit von Teichen muß den Wert der in Betracht kommenden Bodenflächen eventuell steigern, nämlich dann, wenn die bei Teichwirtschaft erzielbaren Reinerträge die bei Benutzung als Acker, Wiese, Weide oder Wald erzielbaren erheblich übertreffen. Dies wird aber um so mehr der Fall sein, je geringer die bei diesen Kulturarten erzielbaren Reinerträge auf den betreffenden Böden sind. Bei armen Kiefernböden steigen die Reinerträge durch Umwandlung in Teiche ganz anders als bei guten Weizenböden, bei versumpftem Wiesenlande ganz anders als bei gut entwässerten oder entwässerbaren Wiesen.

Neben den Karpfenteichen kommen für den Landwirt oftmals auch andere Teiche in Betracht, wie z. B. Forellenteiche. Während aber die Karpfenteiche in einer großen Anzahl von Fällen einen wesentlichen Anteil am gesamten Boden und Werte der Landgüter haben, ist das bei Forellenteichen nur ganz ausnahmsweise der Fall. Wo aber solche Forellenwirtschaften existieren, da müssen dem Taxator Spezialkenntnisse zur Verfügung stehen, die so seltene Anwendung finden, daß diesbezüglich auf die teichwirtschaftliche Spezialliteratur verwiesen werden muß.

Anders ist die Sachlage bezüglich der Landseen, d. h. der nicht ablaßbaren Gewässer. Landseen, insbesondere Flachlandseen, gehören häufiger in erheblichem Umfange zu landwirtschaftlichen Betrieben. Oftmals haben Landgüter auch partielle Eigentums- und Nutzungsrechte oder nur partielle Nutzungsrechte an solchen Seen. Größere derartiger Seen werden gern an Fischer verpachtet, besonders dort, wo mehrere Adjazenten sich in die Nutzung teilen müssen. Hier bietet der Pachtzins den besten Anhalt für ihren Wert, sofern derselbe auch für die Zukunft in gleicher Höhe gesichert erscheint und auch eine Steigerungsmöglichkeit nicht sehr wahrscheinlich ist. Wo eine solche Verpachtung nicht stattfindet, muß man die Pachten ähnlicher Gewässer der Gegend festzustellen suchen. Ist auch dies nicht möglich, so ist besonders wichtig zu erfahren, ob Zander in den Seen gedeihen und sich fortpflanzen. In allen nicht ablaßbaren Gewässern muß bekanntlich sogenannte wilde Fischerei betrieben werden, d. h. es ist hier nicht möglich, den Fischbestand beliebig zu regulieren, sondern diese Regulierung ist nur beschränkt möglich. Demnach bleibt stets ein starker Bestand an Futterfischen und Fischunkraut, d. h. von direkt wertlosen oder geringwertigen Fischen in den Seen. Dieser aber

kann nur dadurch genutzt werden, daß man ihn in Raubfischfleisch umsetzt. Die Kleintiere und Kleinpflanzen können also nicht wie im Teich direkt in hochwertiges Friedfischflleisch umgesetzt werden, sondern dienen zum großen Teil erst den Futterfischen zur Nahrung, die dann ihrerseits erst der Produktion von Raubfischen dienen. Das bedeutet aber eine ganz erhebliche Einbuße an Produktivität gegenüber den Teichen. Ist nun aber der Raubfisch unumgänglicherweise der Hauptnutzfisch der Landseen, dann muß es für diese wieder besonders wichtig sein, daß wenigstens hochwertige Raubfische in ihnen gut fortkommen. Hecht, Aal und Zander spielen dabei die Hauptrolle. Die ersten beiden kommen fast überall fort, nicht aber der Zander, der namentlich bezüglich der Fortpflanzung sehr wählerisch ist. Muß man die Seen aber immer von neuem mit Zanderbrut besetzen, so wird das kostspielig, zumal Zanderbrut schwer transportabel und oft kaum erhältlich ist. In manchen Seen kommt obendrein Zanderbrut schlecht fort. Man muß demnach bei der Taxe zunächst Zanderseen und für Zander ungeeignete Seen unterscheiden. Erstere sind erheblich wertvoller, einmal weil der Zander besser bezahlt wird als der Hecht, dann weil Zander und Hecht nebeneinander eine höhere Gesamtnutzung gewähren; denn der Zander ernährt sich nicht genau wie der Hecht, frißt z. B. die leicht überhandnehmenden jüngeren Barsche, die von geringem Werte sind.

Die ganzen sogenannten Weißfische werden gewöhnlich nur mit 10—15 Mark pro Zentner bezahlt, Barsche etwa mit 25 Mark, Hechte mit 50 Mark, Zander dagegen mit 70 Mark, also höher wie Karpfen.

Die Produktion an Edelfischen, also an Hecht, Zander, Aal, Karpfen und Schleien ist aber in den Landseen

ausnahmsweise	40	kg pro Hektar
in sehr guten Seen	30	„ „ „
„ guten Seen	20	„ „ „
„ mittleren Seen	10	„ „ „
„ geringen Seen	5	„ „ „

Die Reinerträge kann man hieraus aber im Durchschnitt derart ableiten, daß man das Kilogramm Zuwachs in Zanderseen mit 1,20 Mk., in zanderfreien Seen mit 1,00 Mk. in Ansatz bringt.

Die Beurteilung der Produktivität der Seen muß aber in erster Linie nach der Art der Zuflüsse und der Ländereien, von denen dieselben kommen, in zweiter Linie nach den Bodenverhältnissen der Seenränder und in dritter Linie nach dem Grade der Verschilfung erfolgen. Wenn nämlich letztere auch die Fischerträge momentan sehr beeinträchtigt, so läßt sich das Schilf doch vertilgen und repräsentiert selbst auch einen oft nicht zu unterschätzenden Wert,

mag dieser Wert auch den Schaden, den das Schilf der Fischerei zufügt, nicht aufwiegen.

Das Gesagte wird genügen, um sowohl für die Karpfenteiche als auch für die Landseen ein den Besonderheiten jedes Taxbezirkes angepaßtes Taxschema aufstellen zu können. Ob man hierbei immer die Zahl von acht Klassen beibehalten will oder nicht, erscheint nebensächlich. Doch kann man mit Rücksicht auf die ausgleichende Wirkung, die das Wasser hat, behaupten, daß man bei den Teichen im allgemeinen mit den von Burda aufgestellten sechs Klassen und bei den Seen mit fünf Klassen auskommen kann.

8. Klassifikation der Ödländereien.

Außer Acker, Wiese, Weide, Wald und Wasserstücken gibt es in der Landwirtschaft eigentliche Kulturarten nicht, wohl aber kommen noch andere Benutzungsweisen des Bodens in Betracht, für welche die Frage einer Klassifikation aufgeworfen werden könnte, so z. B. Torfstiche, Kiesgruben, Sandgruben, Steingruben, Steinbrüche, Tonlager, Mergelgruben, Braunkohlenlager, Kalilager u. a. m. Soweit diese Dinge Unterlagen zu industriellen Unternehmungen abgeben sollen, gehört ihre Taxation nicht in die Landwirtschaftslehre hinein. Wohl aber trifft letzteres zu soweit alle diese Bodensubstanzen dem Landwirtschaftsbetriebe selbst zu dienen haben. Eine Klassifikation derselben kann hier allerdings kaum in Betracht kommen, sondern lediglich die Frage, wie alle diese Dinge bei der Taxe eines Landgutes zu behandeln sind. Die Antwort hierauf kann nicht schwer sein. Erst nach Durchführung einer Gutstaxe nach den in den Taxschemata vorgezeichneten Mittelwerten, die auf alle diese Vorkommnisse keine Rücksicht nehmen, ist die Frage aufzuwerfen, welche besonderen Vorteile dem Betriebe durch das Vorhandensein der genannten Ödländereien und Bodenschätze zufallen, so z. B., was er an Brennmaterial infolge Vorkommen von Torf ersparen kann, welchen Wert die Steine für Anlage von Wegen haben u. a. m.

Auch des sogenannten Unlandes ist hier schließlich zu gedenken. Man versteht darunter Bodenflächen, die keinerlei Nutzen abwerfen und nach der gegenwärtigen Kenntnis der Menschen oder dem absehbaren Stande der wirtschaftlichen Entwicklung auch in Zukunft nicht abwerfen können. Hierher gehören nicht entwässerbare ausgetorfte Torflöcher, ganz arme Sandflächen, welche weder der Forstkultur zugänglich sind, noch als arme Schafhutung eine Nutzung gewähren, nakte Felsen in steinreichen Gegenden und ähnliches.

Ein Wert ist solchen Flächen bei der Taxe eines Landgutes nicht zuzumessen. Damit können wir uns von der Frage der Klassifikation der Kulturarten der Frage der Einschätzung des einzelnen Taxobjektes zuwenden.

f) Die Taxation des einzelnen Taxobjektes unter Benutzung des gewonnenen Taxrahmens.

1. Die Gutsbeschreibung.

Ist es einem gelungen, sich durch Sammlung von Kauf- und Pachtpreisen ein Bild von den Werten der Landgüter einer Gegend zu machen, diese nach Kulturarten, Bodenqualitäten und wesentlichen Unterschieden in der wirtschaftlichen Lage und Betriebsgröße abzustufen, so handelt es sich nun weiter um die Frage, wie der so gewonnene Taxrahmen im Einzelfalle einer gestellten Taxaufgabe zu benutzen ist, wie das einzelne Taxobjekt in diesen Rahmen einzufügen und der innerhalb dieses Rahmens gebliebene Spielraum zur Erfassung der gebliebenen Besonderheiten des einzelnen Taxobjektes auszunutzen ist.

Naheliegenderweise ist hier eine eingehende Information über das Taxobjekt erste Voraussetzung. Man nennt dieselbe am besten Gutserkundigung und, soweit die Ergebnisse derselben zu Papier gebracht werden, Gutsbeschreibung. Eine solche genauere Gutserkundigung oder Gutsbeschreibung kann für den Gutskauf Zweck allerdings immer erst dann haben, wenn es sich nur noch um eine engere Auswahl unter wenigen Objekten handelt, ferner dann, wenn ein Sachverständiger im Auftrage eines Dritten eine ausführliche Gutstaxe ausführen und begründen soll. Auch bei einer durch einen Kaufreflektanten ausgeführten Gutserkundigung oder Gutsbeschreibung hat man aber mehrere Zwecke zu unterscheiden. Einmal soll sie ihm helfen, die Frage zu beantworten, welchen Kaufpreis er äußerstenfalls im Vergleiche zu anderen Angeboten für das Taxobjekt bewilligen darf. Zum anderen soll sie Aufschluß darüber geben, was der Käufer bei einem eventuellen Kauf aus dem Kaufobjekt machen kann und machen soll. Die letztgenannte Frage ist zwar von der erstgenannten nicht völlig zu trennen, denn wer ein Gut kaufen will, muß vorweg wissen, was er nachher mit ihm machen soll, welche Aufwendungen er für Bewirtschaftung desselben noch zu machen hat und welche Möglichkeiten der Ertragsgewinnung ihm alsdann in einigermaßen sicherer Aussicht stehen. Dennoch decken sich aber beide Fragen nicht, sondern die letztere ist die weiter gefaßte. Bei der Frage des äußerstenfalls zulässigen Kaufpreises steht vornehmlich der Vergleich des Taxobjektes mit anderen Taxobjekten im Vordergrund des Interesses. Bei der Frage, was sich aus dem Taxobjekt machen läßt, tritt der Vergleich mit anderen Gütern in den Hintergrund. Um so mehr treten dafür alle Fragen der zukünftigen Bewirtschaftung hervor. Die bei einer solchen Bewirtschaftung voraussichtlich erzielbaren Reinerträge und deren Kaufkraft für die Bedürfnisbefriedigung des Land-

wirtes und seiner Familie sind dabei ebenfalls zu eruieren. Sie dürfen aber den zulässigen Kaufpreis nicht ohne weiteres bestimmen, sondern können nur besagen, wieweit man mit seinem Gebote höchstens gehen kann, ohne absolut betrachtet Schaden zu erleiden. Wieweit dies relativ, also im Vergleich zum Ankauf anderer angebotener Güter zutrifft, kann nur eine Parallele mit diesen besagen, bei welcher außer den einzelnen Kaufpreisforderungen und zu erwartenden Ertragsunterschieden auch die Kreditverhältnisse, Steuerverhältnisse und alle anderen von uns als wichtig bezeichneten Momente in den Kreis der Betrachtung gezogen werden. Die Gutserkundigung und Gutsbeschreibung muß demnach auch sehr verschieden ausführlich ausfallen, je nach den Zwecken, welche mit ihr verfolgt werden. Für den Vergleich mit anderen Taxobjekten kommt es vornehmlich darauf an, alle diejenigen Besonderheiten herauszufinden und hervorzuheben, durch welche ein Taxobjekt von dem im Taxrahmen zum Ausdrucke gebrachten mittleren oder allgemeinen Verhältnissen abweicht. Sie hat sich dabei also auch dem Taxrahmen selbst mehr oder weniger anzupassen, je nachdem ob derselbe diese oder jene Abstufung der Güterwerte vorsieht, ob bei ihm z. B. schon die wesentlichen durch die wirtschaftliche Lage bedingten Unterschiede der Bodenwerte zum Ausdrucke gebracht sind oder nicht. Fehlt eine solche Abstufung im Taxrahmen, so wird man den Unterschieden in der wirtschaftlichen Lage der Güter des Taxbezirkes um so mehr Beachtung bei der Gutsbeschreibung zu schenken haben u. a. m.

Es kann demnach auch kein allgemein gültiges Schema einer Gutsinformation oder Gutsbeschreibung geben, sondern dieses hat sich den Bedürfnissen des einzelnen Taxbezirkes und dem für diesen aufgestellten Taxrahmen anzupassen. Dasselbe gilt für die sogenannten Fragebögen, die bei einer solchen Gutserkundigung Anleitung und Hilfe bieten sollen. Allgemeingültig kann man nur angeben, was in eine Gutserkundigung oder Gutsbeschreibung überhaupt hineinfallen kann und in der Regel hineinfällt. Solche Fragebogen haben daher Bedeutung vornehmlich, weil sie die Aufmerksamkeit auf alle einschlägigen Dinge lenken und dadurch verhindern, daß nicht wesentliche Momente übersehen werden.

Zweckmäßigerweise beginnt man eine Gutsbeschreibung mit der näheren Bezeichnung des Gutes, also mit einer Angabe seines Namens und seiner Qualität, ob Rittergut, Domäne, Majorat, Minorat, Seniorat, Scholtiseigut, Bauerngut u. a. m. Dann folgt zunächst ein kurze Angabe über seinen gesamten Flächeninhalt. Dann folgt Nennung seines bisherigen Besitzers, bezw. seiner bisherigen Besitzer und Betriebsleiter, insbesondere ob es verpachtet oder in Eigenregie bewirtschaftet wurde, und ob die Eigenregie Selbstverwaltung oder Administration

vorstellte. Dann haben Angaben über die politische Lage des Gutes zu folgen, wie Angabe der Provinz, des Regierungsbezirkes, Kreises, in dem es liegt, Ort des zuständigen Amtsgerichtes, ob selbständiger Gutsbezirk, oder zu welcher politischen Gemeinde gehörig und mit welchen Objekten das Gut zusammengrenzt. Bezüglich der Kirchengemeinde ist anzugeben, ob Vollpatronat oder Teilpatronat am Gute haftet, und welche Patronatsverpflichtungen auf dem Gute ruhen, in welchem Bauzustande sich die Kirche befindet usw. In gleicher Weise sind die Beziehungen zur Schule klarzustellen, ob der Besitzer Schulpatron ist und eventuell mit welchen Verpflichtungen. Anschließend daran gibt man am besten gleich alle anderen Eintragungen im Grundbuche an, und zwar zunächst alle Gerechtsame, die Dritte an den Grundstücken haben, bzw. alle Verpflichtungen, die der Besitzer der Grundstücke Dritten gegenüber erfüllen muß, so z. B. Weidegerechtsame Dritter, Wegegerechtsame Dritter, Fischerei- und Staugerechtsame. Dann folgen alle Berechtigungen, die der Besitzer an anderen Grundstücken hat, wie namentlich Weiderechte und Fischereirechte.

Ferner kommen in Frage alle Abgaben und Lasten, welche noch nicht erwähnt sind, wie Deichlasten, Siellasten, Beiträge zu Pumpstationen von Entwässerungsverbänden. Anzugeben sind eventuell auch Zugehörigkeit zur Spirituszentrale, Milchzentrale, Beteiligung an Zuckerfabriken mit Pflichtrüben und in welchem Umfange u. a. m. Wichtig ist auch eine Schilderung der Steuerverhältnisse, wie Höhe der Kreis- und Kommunalsteuer, Höhe der Einkommensteuerzuschläge, der Wertzuwachssteuer und ähnliches mehr. Bei selbständigen Gutsbezirken muß auch die Zahl der zu versorgenden Ortsarmen genannt werden.

Dann läßt man zweckmäßigerweise Angabe der Hypotheken und sonstigen Schuldverhältnisse folgen, führt also die Landschaftsschulden oder Sparkassengelder, oder sonstigen kündbaren und unkündbaren Hypotheken öffentlicher Kreditinstitute zuerst auf, dann etwaige Privathypotheken und eventuell auch noch schwebende Wirtschaftsschulden, nämlich dann, wenn dieselben seitens des Käufers oder, was häufiger ist, seitens des Erben mit übernommen werden sollen oder müssen. Zur weiteren Orientierung sind dann genauere Angaben über die zum Gute gehörenden Ländereien zu machen, und zwar zunächst nach der Grundsteuermutterrolle unter getrennter Angabe der einzelnen Kulturarten und der auf sie entfallenden Grundsteuer und Grundsteuerreinerträge.

Nur der Bequemlichkeit wegen kann daran eine Angabe der Gebäudesteuernutzungswerte gleich angeschlossen werden.

Dann ist anzugeben, welche Änderungen sich in dem Flächen-

verhältnis der Kulturarten nach der Grundsteuereinschätzung vollzogen haben, welche Flächen die einzelnen Kulturarten zur Zeit der Taxe inne haben.

Nach dieser ersten allgemeinen Orientierung über die Verhältnisse des einzelnen Taxobjektes selbst und seine Beziehungen zu seiner kommunalen Umgebung haben dann Angaben über seine weitere wirtschaftliche Umgebung zu folgen. Um ermessen zu können, worauf es hierbei für die Gutsbeschreibung ankommt, muß man sich vorweg volle Klarheit darüber verschaffen, wie weit die Unterschiede in der wirtschaftlichen Lage bereits durch Bildung besonderer Taxbezirke bei Ausbildung des Taxrahmens Berücksichtigung gefunden haben, bzw. wieweit schon für die einzelnen Gegenden mit verschiedener Gunst der wirtschaftlichen Lage Abstufungen beim Taxrahmen vorgenommen sind. Bei der Gutsbeschreibung kommt es ja vornehmlich darauf an, die ermittelten Bodenwerte noch so weit abzuändern, wie es nach Maßgabe der noch verbleibenden Unterschiede in der Gunst der Lage erforderlich erscheint. In den im Taxrahmen ermittelten Bodenwerten kommen, wie wir sahen, die hauptsächlichsten Unterschiede in der wirtschaftlichen Lage stets mit zum Ausdruck, aber, es ist doch nicht möglich, alle Feinheiten dieser Unterschiede hier genügend zu erfassen. Die Gutsbeschreibung soll die Unterlagen abgeben, dies nachholen zu können. Das schließt natürlich nicht aus, daß man bei derselben zunächst einmal ein Gesamtbild der wirtschaftlichen Lage zu geben sucht, um dann erst zu entscheiden, wieweit Besonderheiten vorliegen, welche in den im Taxrahmen zugrunde gelegten Bodenwerten noch nicht genügend Berücksichtigung erfahren haben, diese Werte also noch abändernd beeinflussen müssen. Weiter muß hier vorweg gleich bemerkt werden, daß alle Besonderheiten eines Landgutes, die gar nichts mit seiner wirtschaftlichen Lage zu tun haben, sondern herausgewachsen sind lediglich aus besonderen persönlichen Qualitäten des derzeitigen oder früheren Betriebsleiters den Wert eines Gutes nur so weit ändern können, als die Inventarbestände hierbei in Mitleidenschaft gezogen sind. Die nackten Bodenwerte können durch solche Besonderheiten nicht abgeändert werden, und auf deren Erfassung kommt es ja zunächst vornehmlich an.

Wichtig sind für die Gutsbeschreibung aber bezüglich der wirtschaftlichen Lage vornehmlich Angaben über die Entfernung des zu beschreibenden Taxobjektes von den nächsten größeren und kleineren Marktorten, deren Einwohnerzahl, die Verbindungswege dorthin, eventuelle Besonderheiten dieser Verbindungswege, wie Bergigkeit der Chausseen und Landwege, Chausseegelder, Schleusengebühren der Kanäle, Verladerampen der Bahnstationen, Postverbindungen, Telephonverbindungen, Schnellzugsverkehr nach den Großstädten, Milchzüge

Gemüsezüge, Postwagen, Kleinbahnen und Umladeverhältnisse, Brückenverhältnisse auf den Kanälen (ob für Heu- und Strohtransport ausreichend hohe Brückenjoche) u. a. m.

Speziell mit Bezug auf die Absatzverhältnisse ist wichtig, zunächst zu erfahren, nach welchen größeren und kleineren Märkten sich die wichtigsten Produkte bewegen und wie sich die Locopreise zu den Preisen der nächsten Hauptnotierungsmärkte verhalten, z. B. wieviel unter oder über Berliner Notiz, Breslauer Notiz, Mannheimer Notiz der Locopreis des Getreides in der Regel steht; denn es kann nicht nebensächlich sein, ob man z. B. die Tonne Getreide regelmäßig zu 2 Mk. über oder 12 Mk. unter Berliner Notiz verkauft. Ebenso ist festzustellen, wie sich die Locopreise von Mastvieh zu den Notierungen der nächsten Hauptnotierungsmärkte verhalten. Ein in seinem Taxbezirke erfahrener Taxator weiß das übrigens bald für die einzelnen Gegenden desselben. Weniger sicher als beim Mastvieh lassen sich die durch die wirtschaftliche Lage bedingten Preisdifferenzen beim Milchvieh erfassen. Um so besser gelingt dies aber bei der Milch, und das ist auch das Wichtigere. Darum ist auch eine genaue Beschreibung der Verhältnisse der Milchverwertung von besonderer Bedeutung. Zunächst ist diesbezüglich anzugeben, ob die Milch frisch verkauft, verbuttert oder verkäst wird und warum diese oder jene Verwertungsweise üblich ist. Wird die Milch verbuttert, so ist anzugeben, welche Milchpreise man am sicheren und günstigsten Absatzorte der Gegend erhalten würde. Oftmals ist ja lediglich das zu geringe Milchquantum oder eine zu unregelmäßige Futterproduktion die Ursache, warum man die Milch verbuttern muß, während andere Landwirte in gleicher wirtschaftlicher Lage die Milch frisch verkaufen. Findet Frischmilchverkauf statt, so ist anzugeben, ob der Preis loco Bahnstation oder loco Ankunftsstation gezahlt wird, wer den Mann zum Milchkühlen auf dem Gute stellt, wer die Kannen liefert und unterhält. Bei Lieferung an eine Molkerei ist Höhe der Genossenschaftsanteile, deren Verzinsung und die Höhe der Abzüge für Amortisation des Molkereikapitals zu nennen.

In dritter Linie sind dann die Absatzverhältnisse der Hackfrüchte anzugeben, da sie nächst den Absatzverhältnissen des Getreides und der Viehprodukte am meisten in die Wagschale fallen, und besonders, weil sie ähnlich wie die Absatzverhältnisse der Milch auf engem Raum die größten Unterschiede aufweisen. Obenan stehen hier für alle zuckerrübenfähigen Böden die Absatzverhältnisse der Zuckerrüben. Anzugeben sind die nächsten Zuckerfabriken und die von ihnen in den letzten Jahren für Kaufrüben gezahlten Preise. Bei Aktienrüben sind neben den erzielten Abschlagspreisen für Rüben, dem Prozentsatz der zurückgelieferten grünen und trockenen

Schnitzel auch die pro Aktie gezahlten Dividenden anzugeben. Weiß ein Kaufreflektant in einer Gegend nicht Bescheid, so muß er sich auch über die finanzielle Lage der für das Taxobjekt in Frage kommenden Zuckerfabrik erkundigen, für welche die gezahlten Dividenden durchaus nicht immer ein zutreffender Maßstab sind.

Bezüglich der Absatzverhältnisse für Kartoffeln ist dort, wo auf dem zu taxierenden Gute eine Brennerei, Stärkefabrik oder Kartoffeltrocknerei oder etwa Kartoffeltrocknerei und Brennerei vorhanden ist, auf die weiter unten folgende genauere Beschreibung der technischen Nebengewerbe zu verweisen; wo das nicht der Fall ist, muß angegeben werden, ob in der Nähe des Taxobjektes andere Güter oder selbständige industrielle Unternehmungen vorhanden sind, welche so regelmäßig Kartoffeln zu annehmbaren Preisen zukaufen, daß man sich mit seinem Kartoffelbau darauf einrichten kann. Trifft das zu, so ist auch anzugeben, welche Preise diese Stärkefabriken, Kartoffeltrocknereien usw. pro Stärkeprozent oder Zentner in den letzten Jahren gezahlt haben.

Ebenso wichtig sind dann die Absatzverhältnisse für Speisekartoffeln. Besondere Angaben über dieselben braucht man aber in den Gutsbeschreibungen nicht aufzunehmen, da sich die betreffenden Verhältnisse aus den Angaben über die Absatzverhältnisse und Wegeverhältnisse überhaupt ergeben. Man muß sich überhaupt hüten, Dinge in die Gutsbeschreibung hineinzubringen, welche für alle Güter einer Gegend ziemlich gleichmäßig zutreffen oder aus den allgemeinen Angaben über die Lage ohne weiteres abgeleitet werden können. Der Einfluß aller dieser allgemeingültigen Dinge auf die Gutswerte der Gegend hat bereits Berücksichtigung bei der Feststellung der mittleren Gutswerte des Taxschemas erfahren. Die Hauptmomente für die Beurteilung der besonderen Absatzverhältnisse des einzelnen Taxobjektes eines Taxbezirkes müssen stets die Besonderheiten in der Absatzlage der Viehprodukte und der Hackfrüchte bleiben, weil das diejenigen Erzeugnisse sind, deren Absatzverhältnisse die größten Schwankungen zeigen. Nur in sehr hochentwickelten Gegenden kommen unter Umständen auch Heu und Stroh noch mit in Betracht, nämlich dort, wo sie sich durch direkten Verkauf dauernd höher verwerten lassen als durch Selbstverwertung im Betriebe, wobei selbstredend die bei Heu- und Strohverkauf zu tragenden höheren Transportkosten, Düngungskosten und eventuell auch Bodenbearbeitungskosten mit in Betracht zu ziehen sind. Namentlich muß man sich aber vorsehen, Besonderheiten im Produktenabsatz, wie Obstverkauf, Gemüseverkauf, Häckselverkauf, Verkauf von Produkten einer ausgedehnten Geflügelhaltung und ähnliche Dinge, die ein in diesen Dingen erfahrener und tüchtiger Mann auf jedem Gute einer Gegend mit ent-

sprechenden Bodenverhältnissen durchführen kann, als für ein Taxobjekt, auf dem diese Dinge in umfangreichem Maße existieren, besonders wertgebend anzusehen. Die zu diesen Dingen erforderlichen Inventarbestände dürfen allenfalls mitbewertet und mitbezahlt werden, nämlich dann, wenn der Kaufreflektant oder Erbe eines Gutes sie auszunutzen weiß. Den Wert des nackten Bodens aber können diese Dinge über den Wert des gleichen Bodens der Nachbargüter gleicher Lage nicht hinausheben. Höchstens kann man für die an einem Gute haftende Kundschaft etwas zahlen, ähnlich wie bei Verkauf von Kaufgeschäften in der Regel die Inventarbestände derselben relativ hoch bezahlt werden, weil man einen Kundenkreis mitkauft. Man muß sich dann aber klar machen, was man tut, auch daß ein solcher Kauf nur für einen besonders tüchtigen Menschen zulässig ist, der sich einen solchen Kundenkreis auch zu erhalten weiß. Oftmals kann ein solcher ja auch für ein Landgut von erheblicher Bedeutung sein. Ich erinnere an ein Gut, das seit Jahren Kindermilch geliefert hat und beim Publikum weitgehendes Vertrauen bezüglich Fütterung der Kindermilchkühe hat, oder an ein Brennereigut mit lokalem Branntweindetailverkauf, dessen Erzeugnis einmal Ruf in seinem Kundenkreis besitzt. Gänzlich trennen läßt sich eben der objektive Wert eines Landgutes von den Qualitäten seines Betriebsleiters nicht, demnach läßt sich derselbe auch nicht völlig losgelöst von der Persönlichkeit des Kaufreflektanten betrachten. Der Taxator, der zugleich Berater eines solchen Kaufreflektanten ist, wird sich also seinen Mann bei Gütern, bei denen solche Besonderheiten existieren, die durch einen geschäftsuntüchtigen Mann leicht verloren gehen können, besonders ansehen müssen, wenn er nicht ein schlechter Berater sein will.

Sind die Bezugs- und Absatzverhältnisse in der Gutsbeschreibung auf diese Weise richtig gewürdigt, so tut man gut, zum Schlusse dieser Charakteristik des wirtschaftlichen Milieus eine übersichtliche Zusammenstellung der gesamten Preisverhältnisse sowohl für die Produkte als auch für die Produktionsmittel zu machen. Um hierbei eine Vergleichbarkeit mit anderen Taxobjekten zu erleichtern, ist es zu empfehlen, alle Angaben stets in Locopreisen zu machen.

Nunmehr haben kurze allgemeine Angaben über die Terrainbildung der Gegend und des Taxobjektes selbst zu folgen, so darüber, ob es sich um Tiefland oder um Gebirgsgegenden handelt, eventuell welche Gebirgsketten und Höhenzüge in Frage kommen, ob das Taxobjekt selbst auf der Höhe oder in der Niederung liegt bzw. wieviel von demselben hier, wieviel dort. Dann ist anzugeben, wie die Oberflächengestaltung des Bodens ausfällt, welche nennenswerten Flüsse, Bäche und Seen in der Nähe und auf dem Gute vorkommen, ob und wieweit diese Gewässer schiffbar und innerhalb des Gutsgebietes

staubar sind, ob das Wasser in ihnen kontinuierlich fließt, sich zu Kraftanlagen, Teichanlagen u. a. m. eignet, und wieweit Gelegenheit zur Anlage solcher vorhanden. Ebenso wichtig ist die Angabe der Vorflutverhältnisse, des Bedürfnisses und der Durchführbarkeit von Drainagen, Grabenentwässerungen, Zustand der bereits bestehenden derartigen Anlagen. Anzugeben sind auch in der Nähe gelegene größere Sümpfe, Moore, Brüche, Waldungen. Hiermit im Zusammenhange stehen dann die klimatischen Verhältnisse, welche nächst den Terrainverhältnissen für eine allgemeine Bodenbeschreibung wichtig sind. Aus unseren früheren Betrachtungen ergibt sich schon, daß es bei den Angaben über das Klima nicht darauf ankommen kann, in der Gutsbeschreibung ein Klimabild zu entwickeln. Das allgemeine Klima in der Gegend drückt sich schon in den als Taxunterlage dienenden mittleren Kauf- und Pachtpreisen aus. Wohl aber muß es von Wichtigkeit sein, alle klimatischen Besonderheiten des jeweilig in Frage stehenden Taxobjektes so weit zu prüfen, wie das in der für eine Taxe zur Verfügung stehenden Zeit denkbar ist. Außer Angaben über die Nähe der Gewässer, Moore, Brüche und Ähnlichem sind hier Mitteilungen über Erfahrungen bezüglich Hagelschäden, Häufigkeit und Höhe der in den letzten Jahren gezahlten Hagelentschädigungen wichtig. Angaben über die Zeiten der Frühjahrsbestellung und Herbstbestellung sind nur dann zu machen, wenn es sich um gebirgige Gegenden handelt, wo diese Zeiten bei geringen Höhendifferenzen schon merklich wechseln. Am einfachsten macht man solche Angaben in vergleichenden Bemerkungen, wie z. B. Frühjahrssaat 10 Tage, Getreideernte 6 Tage später als im Tale, Stoppelsaat nach Winterroggen nicht mehr lukrativ, weil Roggenernte Anfang August noch nicht beendet und stärkere Frühfröste schon Anfang Oktober häufig. Nicht dagegen gehören in die Gutsbeschreibung Angaben über die allgemeinen klimatischen Verhältnisse einer Gegend, wie sie häufig aus Büchern entnommen und von einem Taxinstrument in das andere abgeschrieben werden, lediglich um des wissenschaftlichen Anstriches und der Bogenzahl des Taxprotokolles willen.

Auf die Betrachtung der klimatischen Besonderheiten hat eine allgemeine Beschreibung der Bodenbeschaffenheit des Taxobjektes zu folgen, so namentlich Angabe, ob und wieweit es sich bei den in Betracht kommenden Bodenflächen um Sandböden, Lehmböden, Tonböden, Moorböden, Mergelböden, Kalkböden usw. handelt. Dann folgen Angaben darüber, wie sich diese Böden auf die einzelnen Kulturarten verteilen, und wie dieselben zueinander und zum Wirtschaftshofe liegen, und eine nähere Charakteristik dieser Kulturarten beginnend mit dem Ackerlande. Dieses betreffend ist zunächst anzuführen, wie dasselbe bisher benutzt wurde, insbesondere Zahl und Art der in Anwendung

gebrachten Fruchtfolgen. Waren mehrere Fruchtfolgen (Rotationen) nebeneinander in Anwendung, so ist auch zu sagen, welche Gründe hierfür maßgebend waren, z. B. ob Entfernung vom Wirtschaftshofe oder Bodenverschiedenheiten oder Schlagformen den Anlaß hierzu gaben. Auch die Größe und Lage bzw. Gemenglage in den einzelnen Schlägen oder Koppeln ist nach ihrer Zugehörigkeit zu den in Anwendung gebrachten Rotationen aufzuführen. Sind Ackerparzellen oder sonstige Ländereien verpachtet oder zugepachtet, so ist das ebenfalls nebst den Pachtzeiten und Pachtpreisen zu registrieren. Desgleichen sind alle weiteren Möglichkeiten einer Verpachtung oder Zupachtung von Trennstücken der einzelnen Kulturarten hier aufzuführen. Zur allgemeinen Bodenbeschreibung gehören weiter auch die wichtigen Angaben über die offenkundlichen Grundwasserverhältnisse und Wasserzuflußverhältnisse. Namentlich bei Wiesen-, Weiden- und Waldländereien spielen dieselben, wie wir gesehen haben, eine wichtige Rolle als Beurteilungsmoment. Die genauere Untersuchung der Grundwasserverhältnisse ist allerdings ebenso wie die der Bodenverhältnisse überhaupt der im nächsten Abschnitte zu behandelnden Bodenbonitierung vorbehalten. Besondere Aufmerksamkeit ist dann der Charakteristik der Düngerproduktionsbedingungen des Taxobjektes zuzuwenden, da diese, wie früher gezeigt, von einschneidendstem Einfluß auf den Wert der Landgüter sind. Eine Angabe des Wiesenverhältnisses und der Ertragsfähigkeit der Wiesen genügt hier noch nicht, sondern es müssen alle hierfür belangreichen Momente herangezogen und speziell auf die Frage der Düngung des Ackerlandes zugeschnitten behandelt werden. Es muß also ausgesprochen werden, wieweit das Wiesenland zu einer reichlichen Versorgung des Ackerlandes mit Stalldung dienen kann, wieweit es durch größere oder geringere Futterwüchsigkeit des Ackers selbst hierbei unterstützt wird, oder wieweit technische Nebengewerbe diese Unterstützung übernehmen können. Auch die Bedingungen der Gewinnung von Streustrohsurrogaten aus Torflöchern, Seen, geringen Waldwiesen, aus dem Walde selbst u. a. m. ist hier zu erwähnen. Erst nach dieser Charakteristik der Düngerproduktionsbedingungen ist dann kurz zu erörtern, ob die bisherigen Fruchtfolgen den Bodenverhältnissen und Düngerproduktionsverhältnissen einigermaßen entsprachen oder nicht, bzw. für die Kultur, welcher Ackerfrüchte sich der Boden vorzugsweise eignet. Es haben dann Angaben über den Kulturstand des Ackerlandes zu folgen, insbesondere über den Zustand der Verunkrautung oder Reinheit, der Bodenbearbeitung und Düngung u. a. m. Sind Moorkulturen vorhanden, so ist deren Ausführungsweise, inbesondere die Tiefe der Sanddecke anzugeben. Bei allen Kulturarten ist über den Stand der Entwässerungsanlagen, wie Drainagen, Gräben usw., zu

berichten, so namentlich, ob Drainagekarten vorliegen, da ein Fehler derselben einen oft sehr kostspieligen Ersatz erforderlich macht. Bei kleineren und größeren Gräben ist anzugeben, wieweit sie geräumt sind, bzw. welche Kosten eine Überführung in einen normalen Zustand verursachen würde. Bei den Hauptwasserabzügen ist namentlich der Vorflutsverhältnisse zu gedenken, insbesondere der Tatsache, daß Unterlieger oft nur verpflichtet sind, das Wasser bis zu einem unzureichenden Tiefstand abzunehmen. Irgendeine Brücke, ein Durchlaß in einen Eisenbahndamm, ein Stau oder ähnliches im Abflußgebiete eines Gutes, auf das der Inhaber des letzteren keinen Einfluß mehr hat, hat schon manchen Meliorationsplan zunichte gemacht. Namentlich bei Gütern, bei denen die Frage aufgeworfen werden muß, was man aus ihnen machen kann, weil sie noch auf einer niedrigen Kulturstufe stehen, ist die Untersuchung all dieser Dinge von einschneidendster Wichtigkeit.

Sind Holzungen vorhanden, so muß eine eingehende Beschreibung der einzelnen Flächen und Bestände nach Art der Holzungen, Alter, Stärke und Qualität erfolgen, sofern nicht ein Hinweis auf eine durch einen Forstsachverständigen ausgeführte besondere Forsttaxe möglich ist. Besonders wichtig ist bei der Waldbeschreibung auch eine Erörterung der Verhältnisse, aus denen sich die Benutzung des Waldes als solchem ergeben hat, ob dafür Überschwemmungsverhältnisse, Grundwasserstandsverhältnisse, die Verhältnisse der Hauptgemengteile des Bodens, oder lediglich Tradition, Jagdvergnügen, Kapitalmangel oder ähnliches maßgebend war. Es ist hier also auch die Frage der Umwandelbarkeit des Waldes in andere Kulturarten zu ventilieren. Torfstiche, Sandgruben, Lehmlager und ähnliches sind im Anschluß an den Wald zu beschreiben. Damit findet dann auch die allgemeine Bodenbeschreibung ihr Ende, der sich eine kurze Charakteristik der Viehzuchtverhältnisse anzuschließen hat, trotzdem sich letztere ja aus ersteren ergeben. In einer solchen liegt nämlich stets eine wertvolle Ergänzung der bei der Bodenbeschreibung gemachten Angaben bzw. eventuell eine Kontrolle derselben; außerdem werden die Angaben über die Bodenverhältnisse hierdurch in Beziehung zu den wirtschaftlichen Verhältnissen gebracht, so daß auch die Angaben über diese dabei ergänzt werden. Zunächst ist von den bisher üblichen Verhältnissen der Viehzucht auszugehen, also auszuführen, welche Viehzuchtzweige und in welchem Umfange dieselben vorhanden sind und in den letzten Jahren vorhanden waren. Dann haben Angaben darüber zu erfolgen, wieweit diese Organisation der Viehhaltung als zweckmäßig zu bezeichnen ist, bzw. welche Anderungen offenkundig als nützlich erscheinen müssen. Hierbei sind nicht in erster Linie diejenigen Änderungen wichtig, welche zufolge Durchführung von Meliorationen

möglich werden, sondern solche, welche schon bei der bisherigen Art der Bodenkultur zweckmäßig erscheinen, weil diese die gegebenen Verhältnisse am besten charakterisieren. Die anderen ergeben sich nachher. Auf die die Nutzviehhaltung betreffenden Angaben haben dann solche über die Spannviehhaltung zu folgen, und zwar nach denselben leitenden Gesichtspunkten. Zunächst ist also Zahl und ungefähre Stärke (Rasse) der vorhandenen Zugpferde und Zugochsen anzugeben, dann sind Umfang und Verhältnis beider zueinander mit einer kurzen Bemerkung zu versehen. Die Taxe der Viehbestände geht natürlich die Gutsbeschreibung nichts an, sondern hat gesondert zu erfolgen. Bei der Gutsbeschreibung handelt es sich betreffs der Viehbestände nur um eine Charakteristik des organischen Zusammenwirkens aller Teile und den Grad der Möglichkeiten eines solchen.

Unter diesen Gesichtswinkel ist hier auch die Beschreibung der Gebäude zu stellen, und zwar hat dieselbe diesbezüglich besondere Wichtigkeit, weil die Gebäude nächst dem Boden den unveränderbarsten Gutsbestandteil vorstellen. Allerdings soll die Gebäudebeschreibung zugleich auch die Unterlagen für die Gebäudetaxe liefern. Obenan müssen bei derselben Angaben über Bauart, Größe und Benutzung der einzelnen Gebäude stehen. Dann sind dieselben in Beziehung zu den derzeitigen und voraussichtlichen Bedürfnissen des Betriebes zu bringen. Namentlich ist anzugeben, ob dieselben zweckentsprechend gebaut und in ausreichendem Umfange vorhanden sind, bzw. welche wirtschaftlichen Ausstellungen zu machen sind und wie denselben abgeholfen werden kann. Fehlt es z. B. an Viehstallungen, so ist anzugeben, ob man etwa vorhandene Hofscheunen in solche umwandeln und letztere durch Feldscheunen ersetzen kann.

Über den baulichen Zustand der einzelnen Gebäude kommen für die Gutsbeschreibung nur ganz allgemeine Angaben in Betracht. Wenigstens ist es, um Wiederholungen zu vermeiden, zweckmäßig, diesbezüglich auf die Gebäudetaxe zu verweisen, welche über jedes einzelne Gebäude in systematischer Reihenfolge genauere Angaben über Bauart im ganzen und die einzelnen Geschosse, über Rauminhalt, baulichen Zustand, Neubauwert und Jetztwert zu machen hat, wie das früher ja eingehend erörtert ist.

Bezüglich des toten Inventars genügt es meistens, wenn in der Gutsbeschreibung ein Hinweis auf die Taxe desselben aufgenommen, bzw. eine Bemerkung darüber gemacht wird, ob dasselbe reichlich oder kärglich, im guten oder im geringen Zustande der Brauchbarkeit vorliegt. Das ist nicht nur für die Acker- und Hofgeräte nötig, sondern auch für die Einrichtungen der technischen Nebengewerbe, die ja ebenfalls einer sorgsamen Taxe unterliegen müssen.

Anders ist es mit der betriebswissenschaftlichen Stellung der technischen Nebengewerbe, also mit den Aufgaben, die dieselben in dem zu beschreibenden Landgute zu erfüllen haben und der Art dieser Erfüllung. Hier ist die Sachlage genau wie bei der Nutzviehhaltung, der die Nebengewerbe auch in ihrem Charakter am nächsten stehen. Demnach ist anzugeben, inwieweit Art und Umfang der vorhandenen Nebengewerbe den Bedürfnissen des Betriebes entsprechen, und wieweit die Einrichtungen derselben auf der Höhe moderner Ansprüche stehen oder nicht, denn diese Dinge kommen in der Taxe keinenfalls genügend zum Ausdrucke. Bei einer vorhandenen Brennerei muß z. B. angegeben werden, welche der vorhandenen Apparate für einen rationellen Betrieb eventuell ersetzt werden müssen, ob alle Teile in ihrem gegenseitigen Leistungsverhältnis sich richtig ergänzen, bzw. welche Aufwendungen erforderlich sind, um dies Ziel zu erreichen. Weiter ist anzugeben, wie stark in den letztvergangenen Jahren gebrannt worden ist, insbesondere wie sich der Überbrand zum Kontingent oder besser zum Kontingentfuß gestellt hat, weil man aus dieser Zahl am ehesten ein Bild von der Bedeutung der Brennerei für das betreffende Gut gewinnen kann. Jahre, in denen Betriebsstörungen vorgekommen sind, müssen besonders bezeichnet werden. Sowohl bei Brennereien als besonders bei Stärkefabriken ist, wie früher betont, große Aufmerksamkeit auf die Wasserverhältnisse zu richten. Bei Bierbrauereien ist die Sachlage ähnlich; allerdings sind die Fälle, wo Brauereien für den Landwirt von Bedeutung sind, ja heute selten geworden, weil nur ganz große Begüterungen bzw. sehr kapitalkräftige Landwirte so große Brauereien haben können, daß alle modernen Einrichtungen mit ausreichender, d. h. konkurrenzfähiger Leistungsfähigkeit zu beschaffen sind. Wo letzteres aber für Besitzer von Landgütern normaler Größe zutrifft, da wird die Landwirtschaft zum Nebenbetriebe der Brauerei, und die Taxe der letzteren fällt aus dem Rahmen der landwirtschaftlichen Taxationslehre heraus. In diesen Fällen ist dann auf die Taxe eines Spezialsachverständigen zu verweisen. Damit soll allerdings nicht gesagt sein, daß solche Spezialsachverständigen nicht auch zur Taxation integrierender Bestandteile landwirtschaftlicher Betriebe herangezogen werden können. Das ist vielmehr gerade bei allen Nebengewerben sehr nützlich. Diese Sachverständigen haben dann aber die betreffenden Nebengewerbe losgelöst vom landwirtschaftlichen Betriebe zu betrachten, so daß es trotzdem Aufgabe des landwirtschaftlichen Taxators bleiben muß, sie in der Gutsbeschreibung zu behandeln. Das Gesagte gilt auch für Mahlmühlen, Holzschneidereien, Papierfabriken, umfangreichere Holzbearbeitungsanlagen u. a. m.

Schließlich muß die Gutsbeschreibung auch Angaben über die Arbeiterverhältnisse enthalten. Vorweg muß man sich aber Klarheit

darüber verschafft haben, wieweit dieselben den Wert der Landgüter beeinflussen, bzw. wie dieselben Einfluß auf die Taxe derselben gewinnen. Sind die Arbeitsverhältnisse einer ganzen Gegend im Verhältnis zu anderen Gegenden eines Landes besonders ungünstig oder besonders günstig, so kommt dieser Umstand, wie wir früher sahen, bereits bei den der Taxe zugrunde liegenden Mittelwerten des Taxschemas gebührend zum Ausdrucke, so daß eine weitere Berücksichtigung nicht mehr statthaben darf. Wichtig ist besonders die Lage der Arbeiterwohnungen. In der Regel haben die ländlichen Arbeiter einen ziemlich stark ausgeprägten Vergesellschaftungstrieb. Wo nur wenige Häuser isoliert liegen, ziehen sie daher meistens ungern hin. Entfernung zum Wirtshaus, Kaufladen, zur Schule und Kirche spielen dabei eine wesentliche Rolle. Auf diese Dinge ist also in erster Linie bei der Schilderung der Arbeiterverhältnisse eines Taxobjektes Gewicht zu legen. In zweiter Linie steht dann die Raumverteilung und Einrichtung der Arbeiterwohnungen, auch welcher Art die Leute sind, die in ihnen wohnen, wie hoch sich ihr Lohn im ganzen beläuft, und in welchem Verhältnis der Bestand an Leuten in herrschaftlichen Wohnungen zum Bedarf des Gutes bisher stand. Ferner ist zu vermerken, wieweit zur Ergänzung dieser Leute Schnitter oder andere Wanderarbeiter oder auch Leute mit eigenen Wohnungen (Eigenkätner) oder Einlieger in fremden Wohnungen herangezogen wurden. Es ist das vornehmlich notwendig, um die Frage beantworten zu können, welche Geldmittel etwa noch aufzuwenden sind, um für das Taxobjekt den erforderlichen Bestand an menschlichen Arbeitskräften zu sichern. Um die Gutsbeschreibung zu erleichtern, ist es, wie bereits erwähnt, empfehlenswert, das Wesentlichste derselben in einem Fragebogen zusammenzustellen. Wir haben einen solchen Fragebogen bereits bei Erörterung der neuen Kredittaxe der landwirtschaftlichen Kreditinstitute der Provinz Brandenburg kennen gelernt. Viele der dort gestellten Fragen haben naturgemäß auch in dem Fragebogen einer jeden ausführlichen Gutstaxe zu erscheinen. Zu den dort gestellten Fragen kommen hier aber auch noch andere hinzu. Ebenso müssen diese Fragebogen den jeweiligen Besonderheiten des einzelnen Taxbezirkes mehr oder weniger angepaßt sein. In einem Taxbezirk mit ausgesprochener Fettweidewirtschaft muß der Fragebogen anders aussehen als in einem Hochmoorbezirk, im Oderbruch anders als in der Lüneburger Heide. Man kann also auch hier nur Beispiele bringen. Es sei hier deshalb in Ergänzung des bei Erörterung der Kredittaxe mitgeteilten Fragebogens der Kur- und Neumärkischen Haupt-Ritterschafts-Direktion noch der Inhalt eines mehr auf eine ausführliche Gutstaxe zugeschnittenen Fragebogens mitgeteilt. Und zwar habe ich dazu den von meinem Nachfolger in der Deutschen Landwirtschafts-

Gesellschaft, Herrn Ökon.-Rat Dr. G. Stieger, für die erste Orientierung bei Wirtschaftsberatungen ausgearbeiteten Fragebogen ausgewählt, weil er den von mir für die Grundsteuerreinertragstaxe ausgearbeiteten und bei dieser mitgeteilten Fragebogen am besten ergänzt.

Fragebogen für die Wirtschaftsberatung.

1. Name des Ratsuchenden: Besitzer? Pächter? ..... Seit wann im Besiz oder in Pacht? .....

2. Name des Gutes: .....

Kreis: ..... Bezirk: .....

Postort: ..... Bahnort: .....

3. Gesamtgröße des Gutes: ..... Hektar.

Davon Acker . . . . Hektar,
Garten . . . . „
Dauer-Weiden . . . . „
Wiesen . . . . „
Forst . . . . „
Wasserfläche . . . . „
Wege und Hofplätze ..... „
Unland . . . . „

4. Höhe des Grundsteuerreinertrages, Hufenstand, Bonitierungsklassen:

.....

5. Natürliche Lage und Bodenbeschaffenheit:

a) Höhenlage: .....

b) Besondere klimatische Verhältnisse (Früh- und Spätfröste, Hagelschaden):

.....

Etwa beobachtete durchschnittliche Regenhöhe im Jahre ..... mm.

c) Oberflächengestaltung: eben, wellig, hügelig, bergig?

.....

.....

d) Bodenart (wenn Analysen vorliegen, Angabe derselben), der Ackerkrume: .....

.....

des Untergrundes: .....

e) Umfang des rotkleefähigen Ackers und darunter des Weizenbodens: .....

Umfang des nicht rotkleefähigen Ackers und darunter des Ackers, welcher lediglich für Roggen und Kartoffeln noch sicher ist: .....

6. Gestalt der Gutsfläche und Lage des Hofes: .....

(hierher leichte Handskizze oder Karte als Anlage, aus denen die Entfernung der Äcker, Wiesen, Weiden, Forst usw. vom Wirtschaftshof ersichtlich sind): .....

a) Liegt die Wirtschaft im Gemenge oder geschlossen? .....

b) Lage des Wirtschaftshofes zur Feldmark: .....

c) Größte Entfernung des Ackers vom Wirtschaftshof: .....

7. Verkehrslage des Gutes (Entfernungen und Straßenart, Verkehrsmittel, Feldbahn): .....

a) Entfernung vom Bahnhof . . . . km ..... Weg

b) Entfernung vom Marktort . . . . „ ..... „

c) Entfernung von der Zuckerfabrik ..... „ ..... „

8. Gutswert?

a) Letzter Kaufpreis ..... Mk. (wann?) .....

b) Landschafts- oder andere Taxen ..... Mk. (wann?) [1] .....

c) gem. Wert für die Ergänzungssteuer ..... Mk.

d) Pachtpreis [1] ..... Mk. (wann?) .....

e) Frühere Kauf- und Pachtpreise ..... Mk.

9. Versicherungssummen (Feuerversicherung):

a) Gebäude . . . . Mk.,

b) Lebendes Inventar . . . . „

---

[1]) Es ist dabei anzugeben, ob mit oder ohne Inventar.

c) Totes Inventar . . . . „

d) Ernte (Vorräte) . . . . „

e) Hagelversicherung . . . . „

10. Grundverbesserungen (Meliorationen) .....

Wann zuletzt gekalkt oder gemergelt? .....

(Art, Anlagekosten und -Jahr?, Grundwasserstände): .....

11. Fruchtfolgen bei freier Wirtschaft: Anbaufläche der verschiedenen Früchte:

Laufende Schlag-nummer	Schlaggröße	Fruchtart	Düngung
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

Wenn keine feste Fruchtfolge innegehalten wird, wie ist dann das Anbauverhältnis der Hauptfrüchte?

Wintergetreide (Halmfrucht) . . .. ha oder ..... % d. Ackerfläche

(Davon etwa Weizen, Roggen, Gerste, Dinkel) . . . . „ „ ..... % „ „

Sommerhalmfrucht . . . . „ „ ..... % „ „

Winterölfrüchte . . . . „ „ ..... % „ „

Sommerölfrüchte . . . . „ „ ..... % „ „

Gemenge (zum Reifwerden) . . .. „ „ ..... % „ „

Hülsenfrüchte (als Hauptfrüchte) . ..... „ „ ..... % „ „

etwa Bohnen . . .. %

Erbsen . . . . %

Wicken . . .. %

Lupinen . . .. %

Futterpflanzen: Klee (Luzerne, Esparsette) . . . . „ „ ..... % „ „

Einjähriges Grünfutter . . . . „ „ ..... % „ „

Kartoffeln . . . . „ „ ..... % „ „

Übertrag: ..... ha oder ..... % d. Ackerfläche

Übertrag: ..... ha oder ..... % d. Ackerfläche

Futterrüben (Möhren) . . . . „ „ ..... % „ „

Zuckerrüben . . . . „ „ ..... % „ „

Wein . . . . „ „ ..... % „ „

Hopfen . . . . „ „ ..... % „ „

Schwarze Brache . . . . „ „ ..... % „ „

Ganzjähr. Gründüngungspflanzen (welche?) ..... „ „ ..... % „ „

zusammen: ..... ha oder 100 % d. Ackerfläche

12. Düngung: im Mittel werden jährlich angewendet

a) Stallmist ..... Fuder zu ..... Ztr. auf eine Fläche von ..... ha

b) Gründüngung mit . . .. „ „ „ „ „ ..... „ (Pflanzenart)

c) Handelsdünger:

Mergel . . . . „ „ „ „ „ ..... „

Ätzkalk . . . . „ „ „ „ „ ..... „

Thomasmehl . . . . „ „ „ „ „ ..... „

Superphosphat . . .. „ „ „ „ „ ..... „

Ammon.-Superphosph. ..... „ „ „ „ „ ..... „

Chilisalpeter . . . . „ „ „ „ „ ..... „

Schwefels. Ammoniak usw. ..... „ „ „ „ „ ..... „

13.

Viehart	Rasse oder Schlag	Stückzahl	Stück [1]) Großvieh	Nutzungsart	Fütterung
				Zugvieh:	
Kutschpferde f. Herrschaft	.....	.....	.....	.....	.....
Kutschpferde f. Wirtschaft	.....	.....	.....	.....	.....
Ackerpferde	.....	.....	.....	.....	.....
Fohlen	.....	.....	.....	.....	.....
Zugochsen	.....	.....	.....	.....	.....
				Nutzvieh:	
Bullen	.....	.....	.....	.....	.....
Milchkühe	.....	.....	.....	.....	.....

[1]) Diese Spalte bleibt frei.

Viehart	Rasse oder Schlag	Stückzahl	Stück Großvieh	Nutzungsart	Fütterung
Mastrindvieh					
Jungvieh und Kälber . .					
Schafe (ohne Lämmer). .					
Schaflämmer					
Schweine, groß und mittel					
Schweine, klein u. Ferkel					
Federvieh					

14. Arbeiterverhältnisse:

Art der Arbeiter	Anzahl	Lohnverhältnisse
Gesindepersonen: Knechte		
„ Mägde.		
Tagelöhner: kontraktlich gebunden .		
„ Frauen (durchschnittlich)		
„ freie Arbeiter.		
Wanderarbeiter: männliche		
„ weibliche		

15. Geräte und Maschinen (mechanische Kraftanlagen):

16. Technische Nebengewerbe: .....
Brennereikontingent ..... hl .....
Molkerei oder Milchverkauf (Preise?) .....

17. Betriebsergebnisse:

a) Ertrag im Mittel von zehn Jahren oder im letzten Jahre (das nicht Zutreffende zu durchstreichen!):

vom Hektar:

Winterweizen . . .	..... dz	Hafer	..... dz
Winterroggen . . .	..... „	Bohnen	..... „
Wintergerste. . . .	..... „	Erbsen.	..... „
Sommerweizen . . .	..... „	Wicken	..... „
Gerste	..... „	. . . . .	..... „

Lupinen	dz	Kleeheu 1. Schnitt .	dz
Serradella	„	„ 2. „ .	„
Kartoffeln	„	Grasheu 1. Schnitt .	„
Futterrüben	„	„ 2. „ .	„
Zuckerrüben	„	Wiesenheu 1. Schnitt	„
Grünfutter	„	„ 2. „	„

Dauerweide (Dauer der Weidezeit. Menge des ernährten Viehes und Zahl und Lebendgewicht).

b) Wichtigste pflanzliche und tierische Verkaufserzeugnisse:

.....

.....

c) Jahresgeldeinnahme[1]) im ganzen . . . . . Mk.

getrennt für $\frac{\text{Ackerbau}}{\text{Viehhaltung}}$ . . . . . „

d) Geldausgaben[1]): . . . . . „

Steuern, Abgaben und Lasten . . . . . „

Versicherungen . . . . . „

Gehälter . . . . . „

Löhne . . . . . „

Handelsdünger . . . . . „

Handelsfuttermittel . . . . . „

18. Kurze Angabe der Gründe, die zum Nachsuchen der Beratung geführt haben:

.....

.....

.....

Ort und Datum:

.....

.....

(Unterschrift.)

---

[1]) Wenn Buchführungsabschlüsse vorliegen, empfiehlt sich die Angabe der Reinerträge oder aber Einsendung der beiden letzten Abschlüsse.

2. Die Bonitierung der Böden des einzelnen Taxobjektes und die Eingliederung derselben in die Klassifikationsschemata.

Durch die allgemeine Gutserkundigung und Gutsbeschreibung soll sich der Taxator zunächst einen allgemeinen Überblick über die Gesamtverhältnisse des zu taxierenden Objektes verschaffen. Sie sollen ihm die betriebswirtschaftlichen Zusammenhänge desselben vor Augen führen, die er kennen muß, ehe er in Einzelheiten weiter eindringen kann, ohne welche auch eine zutreffende Bodenbeurteilung im einzelnen nicht möglich ist. Eine solche eingehendere Bodenbeurteilung hat der allgemeinen Gutserkundigung auf dem Fuße zu folgen. Man nennt dieselbe ganz allgemein Bodenbonitierung, also Feststellung der Bodengüte. Mit dieser Feststellung der Bodengüte der einzelnen zu einem Taxobjekt gehörenden Bodenflächen hat dann zugleich deren Einreihung in das aufgestellte Klassifikationssystem oder in die aufgestellten Klassifikationssysteme zu erfolgen. Während man aber in der bisherigen Taxationslehre die jedesmalige Aufstellung eines solchen Klassifikationssystems für die einzelnen Kulturarten des gerade zu taxierenden Gutes forderte, bei welcher von Werten der dabei ermittelten Bodenarten zunächst nicht die Rede war, haben wir etwas anderes als richtig erkannt. Wir verstehen unter Bodenbonitierung die Einreihung der einzelnen Bodenqualitäten in Klassifikationssysteme, bei denen uns für jede einzelne ermitteltete Bodenqualität mittlere Bodenwerte von vornherein bekannt sind, Bodenwerte, die wir aus den Kaufpreisen abgeleitet haben. Das gibt der ganzen Bodenbonitierung eine neue Richtung.

Um unsere Bodenbonitierung durchführen zu können, ist es daher auch unbedingt notwendig, daß man sich vorher über die Eigenschaften aller für einen bestimmten Taxbezirk in die Klassifikationssysteme aufgenommenen und mit Werten in Ansatz gebrachten Bodenarten, und zwar für alle Kulturarten ziemlich abgeschlossene Vorstellungen geschaffen hat. Weiter ist es notwendig, daß einem diese Vorstellungen mehr oder weniger in Fleisch und Blut übergegangen sind. Wo das aber der Fall ist, da ist die Bonitierungsarbeit keine besonders schwierige. In der Regel wird man mit dem Ackerlande als der meistens umfangreichsten Kulturart beginnen. Und zwar nimmt man sich, um keine Zeit zu verlieren, am besten sechs mit einem Spaten versehene flinke Arbeiter zu Hilfe, welche in drei Reihen Bohrlöcher graben, je zwei in einer und derselben Reihe, umschichtig in Abständen, die der Taxator angibt. Auch die Reihenabstände hat der Taxator anzugeben, und zwar je nach den Bedürfnissen, die sich oft erst bei Herstellung der Bohrlöcher herausstellen. Handelt es sich um Bodenflächen, die sehr gleichmäßig sind, so können die Abstände der Bohrlochreihen und die Abstände der Löcher in

den Reihen ziemlich weit, oft bis zu 200 m gewählt werden, so daß der Taxator sich sputen muß, so viel Bohrlöcher zu prüfen, wie die sechs Arbeiter fertigstellen. Je verschiedenartiger der Boden in Ackerkrume und Untergrund dagegen wird, desto dichter müssen die Bohrlöcher angefertigt werden. Auch die Tiefe derselben ist verschieden zu bemessen, je nachdem, ob die Bodenschichtung sehr gleichmäßig oder sehr ungleichmäßig ausfällt. Schichten z. B., welche doch weder von den Pflanzenwurzeln noch von Ackerinstrumenten durchbrochen werden können, brauchen auch bei Herstellung der Bohrlöcher nicht angeschnitten zu werden. Man muß nur zur Beurteilung der Mächtigkeit der den Pflanzenwurzeln zugänglichen Schicht und der Grundwasserverhältnisse wissen, in welcher Tiefe sie beginnen. Wie mächtig sie sind, und was unter ihnen liegt, ist dagegen gleichgültig. In tiefgründigen Böden genügt aber im allgemeinen eine Tiefe der Bohrlöcher von 1¼ m. Gehen auch einzelne Kulturpflanzen wie Luzerne, Esparsete, mit ihren Hauptwurzeln tiefer, so stellt sich doch schon bei dieser Tiefe heraus, ob sie günstige Lebensbedingungen auf dem betreffenden Boden finden oder nicht; außerdem kommen die Erfahrungen über die Wachstumsverhältnisse dieser Pflanzen hier als wichtige Ergänzung der Bodenuntersuchung besonders in Betracht, da ihr Gedeihen besonders unabhängig von der Düngung ist. Dies trifft eben zu, weil sie sich einen großen Teil ihrer Nahrung und Feuchtigkeit aus den tieferen Bodenschichten zu holen imstande sind. Manche Taxatoren arbeiten lieber mit einem Bohrstocke, etwa einem, wie ihn G. H. Gerson hergestellt hat, als mit dem Spaten. Ich bin jedoch der Meinung, daß das offene Bodenprofil der Bohrlöcher instruktiver ist; außerdem kommt oft hinzu, daß es zweckmäßig ist, die Bohrlöcher zur Beobachtung des sich ansammelnden Grundwassers bis zu einem zweiten Rundgange offen zu lassen. Der Gersonsche Bohrstock reicht ferner nur in die Tiefe von 1 m, was mir nicht immer als genügend erscheint. Der ausschlagebendste Grund ist aber, daß die Bonitierungsarbeit viel langsamer geht, als unter Zuhilfenahme tüchtiger Arbeiter; es sei denn, daß man eine ganze Reihe von Bohrstöcken besäße. Ich wende den Bohrstock daher nur an, um mir hier oder dort die Herstellung von Bohrlöchern zu ersparen, weil ich mich mit seiner Hilfe davon überzeuge, daß ein Wechsel des untersuchten Bodens noch nicht eingetreten ist. Die Kosten der Arbeitskräfte, welche ich zur Hilfeleistung bei der Bonitierung gebrauche, fallen aber im Verhältnis zu den Gesamtkosten und im Verhältnis zu der Arbeitsersparnis für den Taxator selbst fast gar nicht in die Wagschale. Von Zeit zu Zeit ist es auch nötig, daß der Taxator selbst den Spaten zur Hand nimmt, damit er die Festigkeit des Bodengefüges an der Schwere der Arbeit kontrollieren kann. Im Übrigen hat er sich auf Augenschein und Fingerprobe zu verlassen,

höchstens den Kalkgehalt mittelst eines Salzsäurefläschens zu kontrollieren. Auf diese Weise ist Ackerschlag für Ackerschlag abzubohren und überall sind Aufzeichnungen über die Zahl der hergestellten Bohrlöcher und den Befund derselben „über die Bodenprofile“ im Notizbuche zu machen. Dabei ist jedesmal nach Abbohrung eines Feldes anzugeben, ob dasselbe ganz in eine Klasse eingeschätzt werden kann bzw. wieviel desselben in die eine, wieviel in die andere Klasse. Ist man aber z. B. zweifelhaft, ob man Klasse III oder IV wählen soll, so muß man auch bei gleichmäßiger Beschaffenheit eines Schlages einen Teil in die dritte, einen anderen in die vierte Klasse einschätzen, und zwar in die letztere einen um so größeren, je mehr die Verhältnisse für Wahl der niedrigeren Klassen sprechen.

Bemerkungen über Drainagebedürftigkeit, Verunkrautung, Zustand der Gräben, Zuwege sind ebenfalls bei jedem Schlage zu machen. Kontrollieren aber lassen sich alle diese Dinge am besten in der Zeit der Frühjahrsbestellung; sie ist daher auch die beste Zeit der Ausführung einer Taxe überhaupt und nicht die Zeit vor der Ernte, wie oft behauptet wird. Eine Ernte kann man mit Chilisalpeter aufputzen, von Quecken und Hedrich sieht man vor der Ernte nicht viel; die aus dem Getreide noch hervorschauenden Distelköpfe kann man abhauen lassen. Die Zeit vor der Ernte ist daher nur für einen Verkaufsreflektanten die beste. Die Frühjahrsbestellzeit ist aber der Herbstbestellzeit für die Bodenbonitierung und damit für die Landguttaxe vorzuziehen, weil sich die Entwässerungsbedürftigkeit des Bodens dann drastischer zeigt. Wo Wildschaden in erheblichem Umfange auftritt, sieht man diesen im Frühjahr auch mehr als im Herbst, weil man auf dem Wintergetreide die Losung des Wildes vom ganzen Winter finden kann. Allerdings ist die Herbstbestellzeit für die Bonitierung des Ackerlandes der Zeit der Ernte ebenfalls vorzuziehen. In beiden Bestellzeiten bekommt man viel eher zu sehen, wie die bisherige Wirtschaftsweise gewesen ist, als vor der Erntezeit. Eine richtige Einschätzung des Zweckmäßigkeitsgrades der bisherigen Betriebsweise ist aber von besonderer Bedeutung für die richtige Beantwortung der Frage, was sich aus einem Gute machen läßt, dies besonders dann, wenn man über die bisherigen Wirtschaftsergebnisse etwas in Erfahrung gebracht hat.

Für die Wiesen liegt die Frage des günstigsten Zeitpunktes der Bodenbonitierung allerdings anders als für das Ackerland. Wiesen lassen sich am sichersten kurz vor der Heuernte bonitieren. Im Gegensatz zum Ackerlande, wo man dem Getreide nicht ansehen kann, wie dasselbe lohnen wird, läßt sich der Wiesenertrag viel eher aus dem Pflanzenbestande ableiten, denn hier kommen Körnererträge nicht in Frage. Weiter ist es auf der Wiese nicht in gleichem Maße möglich, den Fruchtbestand durch Düngung in kurzer Zeit aufzuputzen wie auf dem Acker. Der Pflanzenbestand der Wiese ändert sich bei

stärkerer Düngung nicht sofort, sondern erst im Laufe von einigen Jahren; das gilt besonders für die Anwendung der eigentlichen Wiesendüngemittel, nämlich Thomasschlacke und Kainit. Aber selbst mit Anwendung von Chilisalpeter kann man den vorhandenen anspruchsloseren Pflanzen einer geringeren Wiese plötzlich nur relativ wenig nachhelfen; außerdem wird dieses Experiment kostspielig, und obendrein sieht derjenige Taxator, der etwas von Wiesenflora versteht, dennoch die geringwertigen Gräser und Kräuter. Schließlich spricht für die Bonitierung der Wiesen vor der Zeit der Heuernte die Tatsache, daß zur Zeit der Frühjahrsbestellung viele Wiesenflächen oft unter Wasser stehen oder doch so hohe Wasserstände aufweisen, daß eine Bodenuntersuchung nur schwer oder beschränkt möglich ist. Am günstigsten wird es demnach für die Beurteilung eines Gutes sein, wenn man das Ackerland in der Zeit der Frühjahrsbestellung, das Wiesenland etwa sechs Wochen später bonitieren könnte.

Hat man die Wahl, so muß in erster Linie die Wichtigkeit der einen oder der anderen Kulturart darüber entscheiden, welchen Zeitpunkt man zu wählen hat. Überwiegen die Wiesen nicht sehr in ihrer Bedeutung, so hat man sich nach dem Ackerlande zu richten, zumal die Bonitierung desselben erheblich schwieriger ist als die der Wiesen. Bezüglich der Bohrlöcher, die bei der Wiesenbonitierung anzufertigen sind, ist zu sagen, daß dieselben nicht annähernd so tief gemacht zu werden brauchen, wie auf dem Ackerlande. Die Wurzeln der Wiesenpflanzen gehen nicht tief, weshalb auch die tieferen Bodenschichten für sie belanglos sind. Höchstens kann die Frage, ob Wiesenkalk zu finden ist, den Taxator veranlassen, von Zeit zu Zeit ein tieferes Bohrloch zu machen.

Bezüglich der Bonitierung der Weiden ist ein Unterschied zwischen den eigentlichen Fettweiden einerseits und allen anderen, also den guten und geringeren Kuhweiden und den armen Hutungen andererseits zu machen. Für die Bonitierung der ersteren hat der Pflanzenbestand als Bonitierungsmittel eine ähnliche Bedeutung wie bei den Wiesen. Bei allen anderen Weiden dagegen hat man sich in erster Linie an die Bodensubstanz zu halten, geradeso wie beim Ackerlande. Die Bonitierung der Fettweiden, vornehmlich nach der Pflanzendecke, unterscheidet sich aber von derjenigen der Wiesen dadurch, daß man auf den Fettweiden Gräser in der Blüte gewöhnlich nur an Geilstellen, die das Vieh nicht abgefressen hat, an Grabenrändern oder außerhalb der Koppelzäune finden kann. Da die Flora sich außerhalb der regelmäßig abgeweideten Flächen schnell ändert, muß man sich deshalb zur Erkennung des Pflanzenbestandes aus den Grasblütenständen vornehmlich an die Geilstellen halten. Auch hierbei läuft man aber noch Gefahr ein Bild zu bekommen, welches dem durchschnittlichen Pflanzenbestand nicht voll entspricht. Wichtiger ist

daher für die Beurteilung der Weiden nach dem Pflanzenbestande die Dichtigkeit der Grasnarbe und die Feinheit der Grasblättchen, die mit ersterer in unmittelbarem Zusammenhange steht. Die große Nährwirkung der Marschweiden ist in erster Linie auf die große Dichtigkeit der Grasnarbe daselbst zurückzuführen. Je dichter der Rasenpelz ist, desto zarter bleiben die Grasblättchen, desto weniger schwerverdauliche Rohfaser enthalten sie, desto günstiger ist das Verhältnis von Nährstoffen und Nichtnährstoffen in ihnen. Die Qualität neu angelegter Fettweiden steigt demzufolge auch so lange, bis der Graspelz sein höchstes Maß von Dichtigkeit erreicht hat, wozu bisweilen ein Jahrzehnt und mehr verfließen muß. Man hat also auch das Alter solcher Weiden bei der Bonitierung mit zu berücksichtigen. Ganz besonders in ausgesprochenen Weidegegenden, wo man für die Fettweiden ein besonderes Klassifikationsschema aufgestellt hat und aufstellen muß, ist allen diesen Gesichtspunkten bei der Einschätzung der einzelnen Weiden in dieses Schema Aufmerksamkeit zuzuwenden. Im übrigen sind die Weideländereien genau so wie das Ackerland nach einem festen Plan abzubohren und die einzelnen Qualitäten in das aufgestellte Klassifikationsschema einzugliedern.

Wie die Bonitierung der Waldböden nach dem Pflanzenbestande durchzuführen ist, wurde gleich bei Erörterung der Waldtaxe des Landwirtes mit erörtert. Sobald neben dem Pflanzenbestande der Boden selbst untersucht werden muß oder soll, sind ebenfalls Bohrlöcher anzulegen. Es ist das besonders wichtig, um zu erfahren, ob nicht etwa die bisherigen Waldbestände durch Ortsteinbildungen im Untergrund in ihrer Entwickelung stark gehemmt sind, und wieweit eine Beseitigung dieser Bildungen nach Maßgabe ihrer Tiefenlage und Stärke denkbar ist. Gegebenenfalls kann dann die Sache so sein, daß ein erheblicher Teil des Waldbestandes sich in Zukunft sehr zum Vorteil des Besitzers ändern läßt, wenn naturgemäß auch nur langsam. Im übrigen ist bei der Bonitierung des Waldbodens besonderes Gewicht auf die Untersuchung der bisherigen Streuentnahme nach Umfang und Alter der betroffenen Holzbestände zu legen. Auch darauf ist zu achten, ob Raupenfraß, Nonnenfraß, Wurzelpilz usw. oder frühere Benutzung des Waldbodens als Ackerland die vorhandenen Holzbestände unabhängig von der Qualität des Waldbodens qualitativ und quantitativ ungünstig beeinflußt haben. Besondere Aufmerksamkeit ist ferner den Grundwasserständen des Waldbodens zu schenken. Dies namentlich auch für Beantwortung der Frage der Meliorierbarkeit anstoßender Wiesenflächen oder Ackerflächen. Oftmals lassen sich Wiesen und Ackerländereien deshalb nicht oder nur teilweise bzw. ungenügend entwässern, weil den angrenzenden Waldflächen das Grundwasser dabei zu sehr entzogen wird. Dies kann auch dann noch richtig sein,

wenn auf dem betreffenden Waldboden nach durchgeführter Entwässerung vielleicht ein viel besserer als der derzeitig vorhandene Waldbestand erstehen kann. Zunächst hat man eben mit dem einmal vorhandenen Baumbestande zu rechnen und sich danach zu richten, was ihm dienlich ist. Jeder Baumbestand hat sich aber mit seinem Wurzelwerk ganz bestimmten Grundwasserständen angepaßt und kann starke Änderungen derselben nicht ohne Schädigung ertragen. Und zwar ist dies im allgemeinen um so mehr zutreffend, je sandiger der Boden ist.

Schließlich bedürfen die sogenannten Öd- und Unländereien noch der Erwähnung. Bisweilen repräsentieren dieselben, wie wir sahen, trotz fehlender direkter landwirtschaftlicher Nutzung einen erheblichen Wert. Hierher gehören z. B. Kieslager in einer Gegend, in der der Kies knapp ist und doch für Chausseebauten, Chausseeunterhaltung, Eisenbahnbauten und andere Zwecke gebraucht wird. Bei größeren Kieslagern ist die Frage der Ausbeutungsmöglichkeiten durch eingehende Erkundigungen über die Absatzmöglichkeiten, die Kosten der Erschließung durch Anlage von Anschlußgleisen u. a. m. eingehend zu beantworten. Den Bodenbonitierungsarbeiten bleibt es dabei aber vorbehalten, den Umfang und die Qualität des vorhandenen Kieses festzustellen. Ähnlich ist die Sachlage bei Tonlagern für Ziegeleianlagen, Steinlagern für Gewinnung von Bausteinen, Pflastersteinen und Schotter, Braunkohlenlagern und ähnlichem. Über alle diese Dinge müssen besondere, neben der Taxation des eigentlichen landwirtschaftlichen Betriebes herlaufende Veranschlagungen gemacht werden mit dem Ziele, festzustellen, mit welchem Mehr an reinen Einnahmen man infolge Vorhandenseins dieser Lager mit Sicherheit und auf wie lange rechnen kann. Damit ist natürlich noch nicht gesagt, daß dieses zu erwartende Mehr an reinen Einnahmen voll zu Kapital gerechnet und dann letzteres den landwirtschaftlichen Taxwerten zugerechnet werden müsse, wie es meistens verlangt wird. Das würde vielmehr bedeuten, daß man den ganzen Vorteil, der bei Ausbeutung solcher Lager erzielt werden kann, von vornherein als Kaufpreiszinsen wieder abzutreten gewillt ist. Von Vorteil kann das Vorhandensein solcher Lager bei einem Gute nur dann sein, wenn man hierzu nach Maßgabe des Kaufpreises nicht gezwungen ist. Die in Rede stehende Rechnung kann also nur angeben, wie hoch man äußerstenfalls ohne Schaden, aber auch ohne Nutzen mit dem Kaufpreise gehen darf. Man muß beim Gutskaufe gerade bei der Veranschlagung der in Rede stehenden Gutsattribute außerordentlich vorsichtig sein. Der Betrieb von Ziegeleien, Steinbrüchen, Kiesgruben und ähnlichem erfordert schon an sich ein erhebliches Maß von Sachkenntnis. Viel mehr fällt aber in die Wagschale, daß der Absatz der

in Frage kommenden Erzeugnisse oder gewonnenen Rohmaterialien in der Regel viel Zeit und, was wichtiger ist, große Geschäftsgewandtheit im Umgang mit sehr verschiedenartigen und verschieden gebildeten Menschen erheischt. Wo der Landwirt nicht beides besitzt und obendrein ohne Vernachlässigung seiner Landwirtschaft die freie Zeit finden kann, von solchen besonderen Fähigkeiten ausgiebigen Gebrauch zu machen, da gehen die bezahlten Hilfskräfte gewöhnlich mit dem Vorteile ab. Man schneidet deshalb die Frage der Ausnutzbarkeit der vorhandenen mineralischen Lager in der Regel am besten auf die andere Frage zu, ob mit Sicherheit auf das Vorhandensein von kapitalkräftigen Unternehmern zu rechnen ist, welche die Ausbeutung dieser Lager auf eigene Rechnung und Gefahr übernehmen und durch langfristige Verträge sichern wollen oder bereits gesichert haben.

Schließlich bedürfen die Torflager hier besonderer Erwähnung. Torf ist diejenige Bodensubstanz, welche für den Verbrauch durch den Landwirt innerhalb seines Betriebes am häufigsten in Betracht kommt. Im Gegensatz zur Ausbeutung von Kieslagern, Steinlagern und bisweilen auch von Tonlagern handelt es sich bei der Ausbeutung von Torflagern in der Regel um Bodenflächen, deren Nutzbarkeit durch die Ausbeutung entweder stark beeinträchtigt oder ganz illusorisch gemacht wird. Torf ist ja ausschließlich dort entstanden, wo hohe Grundwasserstände herrschten. Durch Ausbeutung des Torfes wird dann in der Regel der an und für sich schon hohe Grundwasserstand über Terrainhöhe noch gesteigert oder richtiger das Terrain noch mehr gesenkt. Nur ganz ausnahmsweise kann dem durch nicht zu kostspielige Absenkung des Grundwassers entgegengewirkt werden. Wo das nicht zutrifft, bedeutet dann die Austorfung eine mehr oder weniger weitgehende Kapitalzerstörung. Um die Zulässigkeit oder den eventuellen Vorteil einer solchen ermessen zu können, ist es notwendig, zunächst den Wert der abzutorfenden Flächen, dann den der bereits abgetorften Flächen zu taxieren und zu vergleichen. Der Differenz beider ist der Wert des völlig unkostenfreien zu gewinnenden Torfes gegenüberzustellen. Da Torf in der Regel in Akkord gestochen oder sonstwie hergestellt wird, ist eine derartige Kalkulation, sobald einem die Preise loco Torfstich bekannt sind, nicht schwer auszuführen. Wo der Torf nicht gehandelt wird, muß man seinen Wert durch Vergleich mit den Preisen und Heizwerten anderer Brennmaterialien kalkulieren. Für den Vergleich des Wertes unabgetorfter mit abgetorften Flächen ist bisweilen auch die Frage der späteren Benutzbarkeit der abgetorften Flächen als Fischteich wichtig. Dieselbe kommt allerdings vornehmlich nur im Niederungsmoor und auch dort nur unter besonders günstigen Gefälleverhältnissen in Betracht; denn der Hochmoortorf bietet dem tierischen

Leben einen sehr geringen Nährboden. Hat sich die rentable Ausbeutbarkeit größerer Torflager ergeben, so ist deren Umfang und Mächtigkeit und Absenkbarkeit der Wasserstände genauer zu untersuchen. Die Befunde aber sind in den Bodenbonitierungstabellen aufzuführen. Dabei sind zugleich die pro Hektar oder pro Morgen angenommenen Taxwerte anzugeben.

Ist die ganze Bonitierungsarbeit, d. h. die Eingliederung aller zum Taxobjekte gehörenden Bodenflächen in die im Taxrahmen vorgesehenen Bodenklassen durchgeführt, sind dazu auch die letztbehandelten Un- und Ödlandflächen mit ihren Werten hinzugerechnet, so kann die Aufrechnung aller Bodenwerte erfolgen, da ja im Taxrahmen für jede Bodenklasse bestimmte Bodenwerte festgesetzt waren. Würde gegen die unveränderte Anwendung der im Taxrahmen vorgesehenen Werte des Grund und Bodens nichts mehr einzuwenden sein, so brauchte man demzufolge nur noch die vorhandenen Inventarwerte hinzuzurechnen, um den vollen Gutswert zu erhalten. Wieweit ersteres aber zulässig ist, das haben wir im nächsten Abschnitte zu betrachten.

3. Die Berücksichtigung abnormaler Bestände an Feld- und Hofvorräten.

Der von uns bislang verfolgte Weg der Taxe kann zu genügend zutreffenden Ergebnissen nur bedingungsweise geführt haben. Wie wir sahen, handelt es sich bei den aus den Kaufpreisen abgeleiteten Bodenwerten für die einzelnen Kulturarten und deren Qualitäten um Zahlen, bei denen mit einem mittleren Feldinventar zur Zeit der Ernte gerechnet ist. Bei Taxen außerhalb der Zeit der Ernte mußte aber an Hofvorräten und Feldvorräten zusammengenommen so viel vorhanden sein, daß der Betrieb bis zur neuen Ernte ordnungsgemäß und ohne von der Bank geholtem Gelde für Ankäufe von Vorräten fortgeführt werden kann. Vorräte von annähernd diesem Umfange mußten also in den ermittelten nackten Bodenwerten mitgerechnet sein. Ganz genau stimmt das allerdiugs deshalb nicht, weil unter den Gütern, deren Preise für die Kaufpreissammlungen maßgebend gewesen, sich auch vereinzelt solche befunden haben müssen, deren Feld- oder Hofverräte oder beide im Augenblicke des Verkaufes unzureichend waren. In der Regel sind dies aber auch gerade diejenigen Güter, welche leicht überzahlt werden, weil es viele Käufer gibt, die sich nicht genügend klarmachen, was an Geldmitteln erforderlich ist, um einen Betrieb mit unzulänglichen Feld- und Hofvorräten während einer längeren Zeitspanne durchzuhalten. Praktisch liegt die Sache aber so, daß man bei den aus den Kaufpreisen abgeleiteten nackten Bodenwerten ein normales Feldinventar kurz vor der Ernte oder so große Hofvorräte vorauszusetzen hat, daß die neue Ernte ohne Geld-

zuschüsse hingestellt werden hann. Nicht gerechnet sind dabei naheliegenderweise Geldmittel, welche für das tote und lebende Inventar, für eine Verbesserung oder Anreicherung des Bodens mit Pflanzennährstoffen und ähnliches mehr aufgewandt werden. Ist es nun aber richtig, daß die Klassenwerte des Taxrahmens mit einem derartigen mittleren Bestande an Vorräten rechnen, dann liegt auch auf der Hand, daß ein Manko, das beim einzelnen Taxobjekt vorgefunden wird, von den durch die Bodentaxe vorläufig ermittelten Werten wieder abgezogen werden muß. Weiter liegt auf der Hand, daß dies derart zu geschehen hat, daß man die Frage beantwortet, was man an Wirtschaftskosten noch aufzuwenden hat, um den Betrieb bis zur neuen Ernte hinzubringen. Ist der Zustand des Betriebes derart niedrig, daß man im laufenden Wirtschaftsjahre auf eine normale Ernte noch nicht rechnen kann, so ist auch der Ausfall an Reinertrag im kommenden Jahre, soweit er durch einen Mangel an Feldinventar, d. h. schlechten Kulturstand der Bodenflächen bedingt ist, mit von den im vorläufigen Taxergebnis zu Ausdrucke kommenden mittleren Bodenwerten abzurechnen. Wir beantworten dann die Gesamtfrage nach dem Werte eines Landgutes getrennt in zwei Unterfragen, von denen die erste lautet: Wie hoch werden Güter mit bestimmten Bodenqualitäten im allgemeinen in unserem Taxbezirke bezahlt, wenn sie ein normales Feldinventar kurz vor der Ernte aufweisen oder außerhalb der Erntezeit ein entsprechendes Äquivalent an Hofvorräten zeigen. Die zweite zu beantwortende Frage muß dann aber sein: Um wieviel ist ein bestimmtes Taxobjekt geringwertiger, weil es die vorausgesetzten Vorräte nicht in vollem Umfange aufweist?

Man könnte, prinzipiell betrachtet, denselben Weg der Mankoberechnung naturgemäß auch beim Gebäudekapital sowie beim toten und lebenden Inventar einschlagen, also von normalen vollen Gutspreisen ausgehen und im Einzelfalle der Taxe dann fragen, was noch fehlt, um allseitig normale Inventarbestände zu erreichen. Es liegt aber ohne weiteres auf der Hand, daß überall dort, wo eine eingehende Taxe der faktisch vorhandenen Inventarbestände relativ leicht durchführbar ist, man auch diese Taxe anzuwenden hat, weil sie zu viel zutreffenderen Ergebnissen führen muß als der erstgenannte Weg der Mankoberechnung. Beim Vorratsinventar ist das ganz anders. Hier stößt man vor allen Dingen auf die große Schwierigkeit der Trennung der Bodenwerte und der Werte des Feldinventars. Dieselbe ist besonders bei der Ableitung der nackten Bodenwerte aus den Kaufpreisen der Güter ein arges Hemmnis, wie wir das ja eingehend betrachtet haben. Aus diesem Grunde ist es hier notwendig, Bodenpreisanteile einschließlich normalem Vorratsinventar zu ermitteln und dann für ein etwaiges Manko entsprechende Abzüge zu machen. Das Manko

muß dann durch einen Wirtschaftskostenüberschlag in der oben geschilderten Weise ermittelt werden. Faktisch wird in der Praxis auch stets so gerechnet, wenn auch nicht immer mit allseitiger prinzipieller Klarheit über das, was man mehr gefühlsmäßig als das richtige Verfahren erkannt hat. Eine Mankoberechnung bei den Gebäuden sowie beim toten und lebenden Inventar wird dagegen nur als Kontrollmittel einer aufgestellten Taxe benutzt, und zwar sehr mit Recht. Man ermittelt dabei neben den noch für die Unterhaltung des Betriebes erforderlichen Wirtschaftsvorräten einschließlich Arbeitsleistungen auch die sogenannten Restaurationskosten aller übrigen Inventarbestände. Man hat dabei unter diesen Restaurationskosten alles an Barmitteln zu verstehen, was noch zur Ergänzung des Gebäudekapitals und des toten und lebenden Inventarkapitals notwendig ist, um ein Taxobjekt auf einen normalen Zustand der Ertragsfähigkeit zu bringen. Durch Abzug aller dieser Restaurationskosten von den mittleren Kaufpreisen ähnlicher, aber kompletter Güter desselben Taxbezirkes bekommt man alsdann den Wert, den man einem bestimmten Taxobjekte derzeit zuzumessen hat.

Kehren wir jedoch zu unserer Betrachtung der Bodenwerte zurück.

Wie wichtig es ist, bei Vergleich der Bodenwerte des einzelnen Taxobjektes mit den in den Klassifikationstabellen aufgestellten normalen Bodenwerten die Frage des Umfanges der zugehörigen Wirtschaftsvorräte eingehend zu ventilieren, das muß vorweg noch etwas näher erläutert werden.

Wie wir bei den allgemeinen Betrachtungen im ersten Teil gesehen haben, ist auf Gütern mit geringstem, noch eben kulturwürdigem Boden außer den Inventarbeständen, einschließlich aller Vorräte, nichts Wertgebendes mehr vorhanden [1]). Der ganze Bodenwert wird hier also durch das Feldinventar und die demselben etwa zugerechneten Hofvorräte repräsentiert. Kurz vor der Ernte ist es also lediglich der Wert der Gebäude, des toten und lebenden Inventars und der volle Wert der Ernte, der theoretisch den Gutswert zusammensetzt. Praktisch wird ja allerdings ein Zeitpunkt, wo die Ernte aller Kulturarten kurz bevorsteht, niemals erreicht. In einer einseitigen Getreidewirtschaft extensiver Gegenden nähert sich aber doch auch der praktisch gegebene Zustand dem oben theoretisch gedachten stark. Auch in Betrieben, wo diese Annäherung geringer ist, macht der Wert der Ernte einen ganz erheblichen Anteil am vollen Gutswerte aus und überwiegt den des nackten Bodens ohne Vorräte oftmals ganz bedeutend. Man überlege sich einmal, welcher Wert durch einen Roggenbestand von 8 Ztr. Körnern und 16 Ztr. Stroh auf einem armen Sandboden

---

[1]) Von den geringen Forstbodenwerten solcher Böden ist hierbei abgesehen.

repräsentiert wird. Rechnet man die Körner zu 8 Mk., das Stroh zu 1 Mk. pro Zentner, so ergeben sich 80 Mk. pro Morgen. Das kann erheblich mehr ausmachen, als der Wert des nackten Bodens ohne irgendwelche Vorräte beträgt; ja, das kann sogar erheblich mehr sein als der auf den einzelnen Morgen entfallende Anteil des Gebäudekapitals und toten und lebenden Inventarkapitals zusammengenommen. Die ganze Frage der nackten Bodenwerte ohne Feld- und Hofvorräte tritt dann gegenüber der Frage nach dem Umfange dieser ganz zurück. Das hat man in der Praxis auch längst herausgefunden. In extensiven Gegenden und dort, wo man es mit geringen Bodenqualitäten zu tun hat, fragt man bei Gütertaxen daher auch in erster Linie nach dem Werte der Ernte. Als ungefähren Maßstab für dieselbe aber benutzt man gewöhnlich die Hagelschadensversicherung. Die nackten Bodenwerte, exklusive Feld- und Hofvorräte gerechnet, werden dann ganz vernachlässigt. Namentlich dort, wo wenig Wiesen vorhanden sind, gewinnt man unter den genannten Verhältnissen auf diese Weise einen wertvollen Anhalt für die Taxe. Hagelschadensversicherungs- und Gebäudeversicherungssumme einerseits und Taxe des toten und lebenden Inventars andererseits sind dann also die ganzen Posten, die für eine derart überschlägliche Taxe in Betracht kommen. Naheliegenderweise sind in diesem Taxverfahren aber andererseits auch wesentliche Fehlerquellen enthalten. Vornehmlich fällt dabei in die Wagschale, daß gegen Hagel in der Regel nicht alle Früchte und, was wichtiger ist, kein konstanter Anteil der angebauten Früchte versichert wird. Weiter ist die Höhe der Versicherung bei gleichem Fruchtstande nicht frei von einer ganzen Reihe von Einflüssen, ja bis zu einer gewissen Grenze ist sie willkürlich. Schließlich haben auf den Fruchtstand Momente Einfluß, die zwar den Wert der Ernte steigern, aber mit dem nackten Bodenwert ohne Ernte nichts zu tun haben, wie z. B. Düngung, Sorgfalt der Bodenbearbeitung u. a. m. Die Benutzung der Hagelschadensversicherung für die Taxe hat also mehr Interesse für die Aufklärung der Situation, als daß sie zu empfehlen wäre. Jedenfalls ersieht man aus alledem, um welche wesentlichen Gutswertanteile es sich bei Ventilierung des jeweiligen Bestandes an Feld- und Hofvorräten handelt. Nach meinen Erfahrungen werden Güter, die in hoher Kultur stehen, im allgemeinen relativ niedrig bezahlt, während verwahrloste Güter ganz allgemein überzahlt werden. Zu viele Käufer fragen eben vornehmlich danach, was der Morgen kostet, und ob und wieviel Weizenboden zu dem einzelnen Taxobjekt gehört. Die Kosten aber, die aufzuwenden sind, um einen rohen und verunkrauteten Boden in hohe Kultur zu bringen, werden nur zu oft unterschätzt. Oft reichen dazu Jahre nicht aus, Jahre, deren Mindererträge von dem normalen Gutswerte abgezogen werden müssen, wenn die Taxe richtig ausfallen soll.

Nicht unerwähnt will ich hier schließlich lassen, daß in der Praxis zur Umgehung der Bodentaxe auf besseren Böden in mittelgünstigen wirtschaftlichen Lagen folgender Weg eingeschlagen wird. Neben der Gebäudetaxe und Taxe des toten und lebenden Inventars sucht man zunächst den Wert der Ernte durch Ermittelung der aufgewandten baren laufenden Wirtschaftskosten eines Jahres annährend zu bestimmen. Man geht dabei von der ganz richtigen Erwägung aus, daß weitaus der größte Teil der aufgewandten baren Wirtschaftskosten eines Jahres in dem Werte der Ernte wiedererscheinen muß, wenn der Aufwand zweckmäßig sein soll; ja, darüber hinaus muß in dem Erntewert auch noch der größte Teil des Jahresreinertrages stecken, der sich in Prozenten des Aufwandes veranschlagen läßt. Außer dem so veranschlagten Erntewerte wird dann nur noch der Kostenbetrag einer Ackerdrainage für alle diejenigen Ackerflächen in Rechnung gesetzt, welche entweder tatsächlich drainiert sind oder ohne Drainage die gleiche Bodengüte aufweisen. Ein sehr erfahrener Gütertaxator hat mir wiederholt versichert, daß er auf diesem einfachen Wege der Taxe am schnellsten und sichersten zum Ziele gelangt. Tatsächlich ist hier für bestimmte wirtschaftliche und Bodenverhältnisse viel Wahres daran. Wir haben ja früher gesehen, daß der zulässige Meliorationsaufwand sich nach den tatsächlich erreichten Werten derjenigen Böden richtet, welche der Drainage nicht bedürftig sind, aber sonst ähnliche Beschaffenheit zeigen. Handelt es sich also um wirtschaftliche Verhältnisse, wo der Wert nackter, nicht drainagebedürftiger Böden, ohne Feld- und Hofvorräte gerechnet, noch nicht oder doch nicht wesentlich über die Kostenbeträge einer Drainage hinausgewachsen sind, so muß die Rechnungsweise unseres Praktikers annähernd stimmen. Allerdings enthält auch sie dann noch eine Reihe von Fehlerquellen. Eine der wesentlichsten ist die Unmöglichkeit, die laufenden mittleren Wirtschaftskosten eines Taxobjektes als Fernstehender genauer zu bestimmen. Weiter spielt das Vorhandensein von Wiesen und ein wechselndes Wiesenverhältnis dabei eine störende Rolle. Immerhin ist es interessant, zu sehen, mit welcher Findigkeit im praktischen Leben oft gearbeitet wird, und wir können es unserem Gewährsmann ohne weiteres glauben, daß er auf seinem Wege dem Richtigen zehnmal eher nahe kommt als bei den von der bisherigen Taxationslehre empfohlenen ausführlichen Ertragstaxen. Wahrscheinlich hat unser Gewährsmann nebenher auch anderen Erwägungen noch Raum gegeben; wahrscheinlich hat er das zu findende Taxergnis mit allen ihm zu Gebote stehenden Vorstellungen und Mitteln einzukreisen gesucht und den von ihm genannten Weg nur als Ausgangspunkt der Taxe benutzt, um den Minimalwert zu finden, der dem Taxobjekt auf jeden Fall zuzusprechen ist. Hierzu aber ist sein

Taxweg auch ausgezeichnet geeignet. Als Kontrollmittel der unteren Wertgrenze wollen wir denselben für extensivere Gegenden daher auch nicht verachten.

4. Die Berücksichtigung verschiedener Besonderheiten der einzelnen Taxobjekte.

Die Klassenwerte des Taxrahmens eines Taxbezirkes setzen nicht nur normale Bestände an Feldinventar und Hofvorräten voraus, sondern bringen auch mittlere Verhältnisse der Bodenkupiertheit, Schlagformen und der Gemenglage der Kulturarten zum Ausdrucke. Sie rechnen ferner mit durchschnittlichen klimatischen Verhältnissen des ganzen Taxobjektes. Nun kann die Sache aber beim einzelnen Taxobjekt derart liegen, daß alle diese Verhältnisse von der Mittellinie mehr oder weniger stark abweichen. Es ist also notwendig, den Grad dieser Abweichungen und deren Einfluß auf die in den einzelnen Klassen des Taxrahmens festgesetzten Bodenwerte nach Möglichkeit festzustellen und zu berücksichtigen.

Man kann dabei verschiedene Wege gehen. Einmal kann man die ganze Gutstaxe zunächst ohne Rücksicht auf diese Abweichungen zu Ende führen und die letzteren dann durch Kürzung oder Zuschläge beim Gesamtergebnis zum Ausdruck bringen. Zum anderen kann man aber auch versuchen, sie sofort bei der Bonitierung der einzelnen Bodenflächen eines Taxobjektes in Rechnung zu stellen, und zwar derart, daß man einen mehr oder weniger großen Teil dieser Bodenflächen um eine Klasse oder um mehrere Klassen herunter- oder heraufsetzt. Beide Wege haben ihre Vorzüge und Nachteile, beide sind bisweilen schwierig zu begehen, und beide gestatten es nicht immer, ein unanfechtbares Ergebnis zu erreichen. Darauf kommt es aber hier so lange nicht an, wie es bessere Wege nicht gibt. Etwas absolut Sicheres gibt es ja bei keiner Gutstaxe, und dem individuellen Können des Taxators bleibt auf alle Fälle ein relativ großer Spielraum, dem Richtigen mehr oder weniger nahe zu kommen.

Die sofortige Herabsetzung oder Hinaufsetzung der Bodenflächen mit besonders ungünstigen oder besonders günstigen Verhältnissen im Vergleich zu derjenigen Klasse, welche ihnen lediglich nach Maßgabe des Bodenbefundes zuzusprechen ist, hat in vielen Fällen große Vorzüge. Einmal ist das ganze Taxverfahren dann ein relativ einfaches, zum anderen sind wirklich große Fehler dabei ausgeschlossen. Es kann ja auf das Gesamtergebnis einer Taxe keinen entscheidenden Einfluß ausüben, ob hier oder dort ein relativ kleiner Anteil der Bodenflächen eine Klasse zu hoch oder zu niedrig zu stehen kommt. Im ganzen können sich andererseits die Bodentaxwerte auf diesem Wege niemals erheblich von den im Taxrahmen

zum Ausdruck gebrachten tatsächlichen Verhältnissen des Lebens entfernen. Auf der anderen Seite ist nicht zu verkennen, daß es z. B. schwierig ist, im Augenblicke einer Bodenbonitierung zu sagen, wie weit eine mehr oder weniger starke Kupiertheit der Bodenflächen deren Werte gegenüber mittleren Verhältnissen drückt. Anhaltspunkte gibt es allerdings auch hierfür. Bei einer gewissen Steilheit der Abhänge hört ein Kulturboden auf, als Ackerland verwendbar zu sein. Je nach der Beschaffenheit der Bodensubstanz kann er dann nur noch als Weideland oder als Forstboden angesprochen werden. Für diese beiden Kulturarten ist aber die größere oder geringere Kupiertheit nebensächlich. Unter die Werte, die der betreffende Ackerboden für Weidenutzung bzw. Waldnutzung hat, kann er also nie heruntersinken, er kann sich diesen Werten nur mehr oder weniger nähern. Sind nur wenige stärker kupierte Flächen mit besserem Boden vorhanden, der sich für Anlage von Dauerweiden gut eignet, so wird die größere Kupiertheit derselben den Wert dieser Flächen kaum tangieren. Handelt es sich um leichten Boden, so steht dessen Wert ohne jedes Inventar betrachtet, dem Forstbodenwerte an und für sich schon nahe. Es kann hier also in beiden Fällen nicht schwer sein, dem Richtigen nahe zu kommen. Ähnlich ist die Sache bei Ländereien mit mehr oder weniger großen Überschwemmungsgefahren, die in ihren äußersten Extremen den Boden ja ebenfalls der Waldnutzung überantworten. Schließlich ist dasselbe auch bei Wiesenländereien mit ungünstigen Grundwasserständen der Fall, die zuletzt in Erlenbuchwaldland übergehen.

Bei Ländereien mit im Vergleiche zum gesamten Klimabilde des Taxbezirkes besonderen Frostgefahren ist die Situation eine ähnliche. Gewöhnlich spielen die Wiesen dabei eine Hauptrolle. Es hängt das einfach mit der Tatsache zusammen, daß solche besonderen Frostgefahren vornehmlich durch die Nähe von Landseen und größeren Bruchländereien bedingt werden [1]). In ihrer Nähe liegen aber in der Regel die Wiesenländereien. Auch hier ist also die Berücksichtigung dieser besonderen Frostgefahren durch eine entsprechende Wahl der Klassen durchaus genügend zutreffend möglich. Anmoorige, sandige Ackerländereien, die bisweilen in der Nähe von Landseen und größeren Torfbrüchen gelegen und besonderen Frostgefahren ausgesetzt sind, fallen in der Regel an sich schon in die geringwertigeren Ackerklassen hinein, so daß auch hier die Gefahr, größere Fehler zu machen, gering ist. Schwieriger ist z. B. die Beantwortung der Frage, wie-

---

[1]) Die größeren Frostgefahren der Moorländereien gehören nicht hierher, da sie allen Moorländereien gleicher Beschaffenheit und mit gleichen Wasserverhältnissen in demselben Taxbezirke ziemlich gleichmäßig zukommen.

weit eine größere oder geringere Steinigkeit der Ackerböden deren Wert herabdrückt. Das Vorhandensein größerer Steine im Ackerlande hindert die Bodenbearbeitung und verteuert sie damit. Wenige große Steine, die relativ leicht zu beseitigen sind, sind dabei weniger schädlich als eine größere Anzahl mittelgroßer. Letztere behindern insbesondere die Mähmaschinen, Kartoffelpflanzloch- und Zudeckmaschinen, die Drillmaschinen usw., sie mehren auch die Reparaturkosten, welche für diese Maschinen aufzuwenden sind. Namentlich die Messer der Mähmaschinen werden durch sie mitgenommen und zerbrochen. Für Beantwortung der Frage, wieweit die Steinigkeit den Bodenwert mindert, hat man zunächst die Vorfrage zu beantworten, was die bei ihrer Beseitigung gewonnenen Steinmassen in der Gegend für einen Preis haben und wie groß die zur Erlangung dieses Preises aufzuwendenden Unkosten sind. Oftmals kann man beim Herausmachen von Steinen noch ein gutes Geschäft machen. In anderen Fällen deckt doch der Erlös der Steine einen relativ großen Anteil der für ihre Beseitigung vom Acker aufgewandten Unkosten. In sehr steinreichen Gegenden dagegen trifft das nicht zu. Hier hat man dann, sofern und soweit an eine Beseitigung der Steine überhaupt gedacht werden kann, die Unkosten dieser Beseitigung vom normalen Werte sonst gleicher Ackerländereien abzurechnen. Dabei ist jedoch zu beachten, daß der Wert niemals unter das Niveau sinken kann, welches dem Boden bei Benutzung als Weideland oder Forstland ohne weiteres zuzusprechen ist. Im Weide- und Forstboden stören ja die Steine nicht nennenswert. Man kann daher in extensiven Gegenden, in denen der Wert des nackten Bodens gering ist, wo demzufolge auch die zulässigen Meliorationskosten nur gering sein können, regelmäßig sehen, daß steinigere Bodenflächen der Weidenutzung anheimfallen.

Besondere Hagelschadengefahr hat man nach Maßgabe der erhöhten Hagelversicherungsprämien zu fassen. Diese Prämien sind allerdings je nach der Art der Früchte, die man zum Anbau bringt, verschieden hoch. Solche Kulturen, welche ganz besonders hohe Risiken bedeuten, dürfen dabei nur von demjenigen Kaufreflektanten in Betracht gezogen werden, welcher sich auf diese Kulturen werfen will. Für ihn wird also ein Taxobjekt mit besonderen Hagelgefahren auch als besonders ungeeignet erscheinen und erscheinen müssen. Wo das nicht zutreffend ist, genügt es, für die anzustrebende und erreichbare Genauigkeit des Taxergebnisses, wenn man die für Getreide zu zahlende erhöhte Prämie in Rücksicht zieht, also so rechnet, als würde das ganze Ackerland alljährlich mit Getreide bestellt. Das höhere Risiko der Hackfrüchte wird dann durch das geringere Risiko der Futterkräuter genügend ausgeglichen. Selbstredend hat man sich

mit der Berechnung des besonderen Risikos an die zu erwartenden durchschnittlichen Reinerträge zu halten. Das Beispiel der Berück. sichtigung der besonderen Hagelschadengefahr zeigt schon, daß es auch Besonderheiten gibt, die man zutreffender oder doch leichter bei dem gesamten Taxergebnis berücksichtigt als bei den einzelnen nackten Bodenflächen. Unser ganzer voriger Abschnitt über die Berücksichtigung eines mehr oder weniger hohen Kulturzustandes liefert ja ebenfalls den Beweis hierfür; denn auch dort handelt es sich ja um nichts anderes, als um eine summarische Erfassung von Besonderheiten der einzelnen Bodenflächen, die man dort direkt nur schwer in ihrem Einfluß auf die Bodenwerte taxieren konnte. An Stelle dieser Taxe trat eine Berechnung der Kosten zur Herstellung eines normalen Zustandes. Ähnliche Dinge, die in gleicher Weise erfaßt werden müssen, gibt es aber noch mehr. Fehlt es z. B. in einem Betriebe an geeignetem Trink- und Tränkwasser, etwa weil der bisherige Brunnen versiegt ist, so ist der Betrieb darum noch nicht auf alle Fälle wertlos, trotzdem man im Augenblicke auf ihm vielleicht kaum leben kann. Wertlos wäre er faktisch nur dann, wenn man die Wasserkalamität auch mit sehr großen Mitteln nicht beseitigen könnte, Mitteln, die zu dem Werte des wieder flott zu machenden Wirtschaftsbetriebes in keinem Verhältnisse ständen. Wo das nicht zutrifft, da ist der Wert des Gutes gleich dem Werte, der ihm mit ausreichenden Wasserverhältnissen zuzumessen ist, minus der zu deren Erreichung aufzuwendenden Mitteln.

Soweit es sich um Mängel handelt, welche der Landwirt durch Inventaranschaffungen ausgleichen kann, kann der Wert eines Gutes also niemals unter den Normalwert abzüglich der erforderlichen Restaurationskosten sinken. Ein Vergleich der Normalwerte und der erforderlichen Restaurationskosten hat demnach auch in allen solchen Fällen den derzeitigen Wert des Taxobjektes zu ergeben.

Man könnte aus diesem Satze nun den Schluß ziehen, daß es dann auch richtig wäre, z. B. die besondere Kupiertheit der Bodenflächen eines Taxobjektes erst am Gesamtergebnisse der Taxe zu berücksichtigen. Diese Kupiertheit drückt sich ja bei dem erforderlichen Maße an Spannvieh, Geräten und Maschinen und anderem mehr aus. Im Prinzip ist dagegen auch nichts einzuwenden, obgleich hier gegenüber dem Beispiele des fehlenden Brunnens der Unterschied besteht, daß es sich im letztgenannten Falle um einmalige Abstellung eines Mangels handelt, während eine besondere Bodenkupiertheit eine dauernde Erhöhung der Spannkräfte und Zubehör fordert. Im Prinzip wäre es aber trotzdem richtig die Frage zu beantworten, welches Mehr an Spannkräften um der besonderen Kupiertheit willen erforderlich ist, und welche besonderen Unkosten dadurch fortlaufend ver-

ursacht werden. So sehr dieser Weg nun im Prinzip auch als richtig anerkannt werden muß, so sehr stößt man bei seiner Begehung auf Schwierigkeiten. Zunächst muß man bei seiner Befolgung genau wissen, welches Maß von Gespannen, ohne Verhandensein der besonderen Kupiertheit, in dem betreffenden Betriebe notwendig ist; dann muß man die Frage des zu wählenden Zinsfußes für die Kapitalisierung entscheiden, die, wie wir gesehen haben, eine schwierige ist. Die Fehlerquellen sind hier also größer als bei dem von uns empfohlenen Verfahren der sofortigen Berücksichtigung bei der Wahl der Klassen, in welche die betreffenden Bodenflächen einzureihen sind. Es bleiben dann noch weitere Besonderheiten der einzelnen Taxobjekte zu erörtern übrig, welche die ganzen inneren wirtschaftlichen Verhältnisse derselben betreffen, so die bereits erwähnte Gemenglage der Kulturarten und die Formen der Ackerschläge. Es erscheint mir aber zweckmäßig, die Erörterungen hierüber gemeinsam in einem Abschnitte zu bewirken, in dem auch die äußeren wirtschaftlichen Verhältnisse zu besprechen sind. Ehe wir dazu übergehen, wollen wir aber sehen, wie das Vorhandensein technischer Nebengewerbe auf den Wert des einzelnen Taxobjektes einwirkt.

5. Die Berücksichtigung von technischen Nebengewerben insbesondere von Brennereibetrieben.

Der Wert von Inventarbeständen der Landgüter, welche sich jeder Landwirt in freier Konkurrenz schaffen oder beschaffen kann, ist — wie wir gesehen haben — nach Beschaffungskosten, Zustand und eventuell auch nach dem Zweckmäßigkeitsgrade der Einpassung und Anordnung dieser Bestände im Betriebe zu bewerten. Stärkefabriken, Kartoffeltrocknereien, Mahlmühlen, Holzschneidereien u. a. m. sind also danach zu bewerten, was sie an Beschaffungskosten verursachen, in welchem Zustande zur Zeit der Taxe sie sich befinden, und welchen Zweckmäßigkeitsgrad die ganzen Einrichtungen dieser Nebengewerbe gegenüber einem mittleren Zustande aufweisen. Der Einfluß aber, den z. B. eine Stärkefabrik auf den ganzen übrigen Betrieb ausübt, wird bei der Taxe der übrigen Inventarbestände gefaßt. So z. B. werden bei der Viehtaxe die durch die Stärkefabrik bedingte Viehvermehrung, beim Gebäudekapital die mit der Viehvermehrung zusammenhängende Vermehrung der Viehstallungen und die mit der Erntesteigerung zusammenhängende Vermehrung der Scheunen u. a. m. mit gefaßt. Bei der Viehtaxe, Gebäudetaxe und Feldinventartaxe kommt zugleich zum großen Teile auch schon die Bedeutung zum Ausdruck, welche die vorhandene Stärkefabrik für den betreffenden Gutsbetrieb nach Maßgabe seiner natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse besitzt. Dort z. B., wo der Kartoffelbau

durch die Stärkefabrik einen besonders starken, neuen Impuls bekommen hat, weil sich ohne ein solches Nebengewerbe Kartoffeln nur schlecht verwerten ließen, ist das Mehr der durch sie indirekt herbeigeführten Inventarbestände ein relativ großes. Dort dagegen, wo sich nachträglich besonders günstige Absatzverhältnisse für Speisekartoffeln herausgebildet haben, wird die Stärkefabrikation entsprechend eingeschränkt, was namentlich auf den Umfang der Viehbestände und damit wieder auf Düngerproduktion und Feldinventar zurückwirken muß. Ganz ähnlich liegen die Verhältnisse bei jeder Brennerei, solange dieselbe nicht staatlich in irgendeiner Weise privilegiert wird. Faktisch bestehen nun aber in verschiedenen Kulturländern solche Privilegien und das auch bei uns. Die landwirtschaftlichen Brennereien wenigstens haben zunächst vor den gewerblichen und Maisbrennereien einen Vorzug, nämlich die Vergünstigung ein größeres Alkoholquantum zu dem um 20 Pfennig pro Liter niedrigeren Steuersatze produzieren zu dürfen. Das kann nun allerdings allein noch nicht zu irgendeinem nicht in den Inventarbeständen zum Ausdrucke kommenden besonderen Werte der Brennereigüter gegenüber anderen Gütern führen, solange jedem einzelnen Gute die Erreichung eines, seinen natürlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen in gleicher Weise angepaßten derartigen Kontingentes möglich ist. Jeder Landwirt ist dann ja in der Lage, sich die vermeintlichen Vorteile der Brennereigüter zu schaffen, und die Brennereien werden sich dabei notwendigerweise auch vornehmlich dahin ziehen, wo sie dem Wirtschaftsbetriebe den größten Vorteil bieten. Fordert die Entstehung neuer Brennereien eine Reduktion der Kontingente der alten Brennereien, so wird diese Bewegung der Brennereien zum brennereibedürftigen Boden noch besonders gefördert werden; denn je kleiner die Kontingente der einzelnen Brennerei werden, desto größer muß der Vorteil sein, den eine Brennerei an sich bringt, um einen Landwirt noch zu veranlassen, überhaupt eine Brennerei zu bauen oder zu betreiben.

Diese Sachlage der freien Konkurrenz ist nun aber bei uns aufgehoben. Zunächst schon früher dadurch, daß man neu hinzukommende Brennereien nicht in gleicher Weise mit Kontingent ausstattete wie die alten; dann neuerdings aber besonders dadurch, daß man bis 1918 die Errichtung neuer Brennereien praktisch so gut wie unmöglich gemacht hat. Formell bekommt nach dem Gesetze von 1909 allerdings auch eine neue Brennerei noch 1000 l Kontingent. Praktisch ist das aber für Kartoffelbrennereien selbst von kleinstem Betriebsumfange nicht wirksam, weil über diese 1000 l hinaus kein Brennrecht erteilt wird. Früher war das Recht, über das staatliche Kontingent beliebig hinauszubrennen, völlig frei. Dann wurde das Brennrecht auf genossenschaftlichem Wege durch die Spirituszentrale begrenzt und geregelt.

Schließlich hat der Staat diese Regelung nach dem Durchschnittsbrande der Jahre 1899 bis 1909 vorläufig für die Zeit bis 1918 bewirkt. Für diese Zeit ist also auch das Brennrecht zu einem Monopol der bestehenden Brennereien geworden, die, gestützt auf das ebenfalls bis 1918 gesicherte Syndikat auch die Preise regulieren.

Für den Umfang des den einzelnen Brennereien hierbei zufallenden Sondervorteils ist dann besonders die Art der Erhebung der Brennsteuer wichtig. Diese steigt mit starker Progression ganz unabhängig von der Größe des Brennereigutes und von dessen natürlichen und wirtschaftlichen Bedingungen lediglich mit dem erzeugten Branntweinquantum an. Das bedeutet eine starke Bevorzugung der kleinen Brennereien vor den großen oder genauer der kleinen Brennereigüter vor den größeren. Pro Morgen Ackerland berechnet ist die Brennsteuer um so niedriger, je kleiner die Betriebe sind, in denen gebrannt wird. Man hat durch diese Maßnahme einen Ausgleich für die — pro Liter Alkohol berechnet — höheren Betriebskosten der kleineren Brennereien schaffen wollen und auch tatsächlich geschaffen.

Daß durch diese Neuregelung der Brennereigesetzgebung den heute bestehenden Brennereigütern aber für die Zeit bis 1918 ein besonderer Vorteil zufallen muß, das ergibt sich schon aus der Tatsache, daß die gesamte sogenannte Betriebsauflage bezüglich des in Deutschland produzierten Gesamtquantums Alkohol um ca. 60 % niedriger ausfällt als die frühere Maischraumsteuer und die frühere Brennsteuer zusammengenommen. Soll man nun aus dieser Sachlage heraus die Frage beantworten, um wieviel höher man ein Landgut mit Brennerei gegenüber einem gleichen ohne Brennerei bezahlen kann, und zwar unabhängig von den bereits berücksichtigten Inventarbeständen, so ergibt sich zunächst die Antwort, daß diese Frage niemals durch ein Rechenexempel gelöst werden kann. Vor allen Dingen spielen hier unübersehbare Faktoren der Zukunft eine Rolle. Niemand kann wissen, wie die Lage des Brennereigewerbes nach 1918 sein wird, ob man alsdann einer Bewegung der Brennereien zum brennereibedürftigen Boden mehr Luft schaffen, oder ob man die heutige Monopolstellung der alten Brennereien erhalten und befestigen wird. Niemand kann auch sagen, ob die Unterschiede, die heute zwischen den bestehenden Brennereien bezüglich des staatlichen Kontingentes und bezüglich des Brennrechtes existieren, mehr oder weniger ausgeglichen werden oder nicht.

Was man ziffernmäßig fassen kann, sind ausschließlich die Vorteile der heute vorhandenen Brennereigüter. Diese aber mißt man am besten, indem man ausrechnet, wieviel Liter Kontingent und wieviel Liter Brennrecht pro Morgen Ackerland entfallen. Beim Brenn-

recht kann man dabei 40 l pro Morgen Ackerland als Durchschnitt annehmen, beim Kontingent ca. 18 l pro Morgen.

Um dann die größere oder geringere Bedeutung einer Brennerei für ein Landgut ermessen zu können, ist an folgendes zu erinnern. Bekanntlich soll der Brennereibetrieb in der Landwirtschaft[1]) in erster Linie dazu dienen, Kartorffeln und in zweiter Linie Getreide (Malzgetreide) zu einer möglichst hohen Verwertung zu bringen, dies teils durch Lieferung von Spiritus, teils durch Lieferung von Futter in Form von Schlempe. Der Vorteil, der sich hierdurch erzielen läßt, ist naturgemäß um so größer, je ungünstiger die Verwertbarkeit für Kartoffeln sonst liegt, und je geeigneter der Boden für den Kartoffelbau ist. — Dort z. B., wo man seine Kartoffeln sowieso als Speisekartoffeln hoch verwerten kann, muß der durch Brennereibetrieb erzielbare Vorteil relativ gering ausfallen, ja, er kann so gering sein, daß es sich nur lohnt, das staatliche Kontingent abzubrennen. Theoretisch ist es sogar denkbar, daß sich dies nicht einmal voll mehr lohnt, praktisch läuft die Sache dann aber auf Zukauf von Brennkartoffeln aus brennereifreien Betrieben hinaus, soweit die kleinen und kranken Kartoffeln des eigenen Betriebes, die als Abfall des Speisekartoffelbaues gewonnen werden, nicht zur Versorgung der Brennerei bis zum Abbrennen des Kontingentes reichen. Neben der Verwertbarkeit der Kartoffeln spielt dann auch die jeweilige Verwertbarkeit der Zuckerrüben auf allen denjenigen Böden eine Rolle, auf denen beide Arten von Hackfrüchten mit Erfolg angebaut werden können. Wo man günstige Absatzbedingungen für Zuckerrüben hat, da kann man unter der Voraussetzung relativ ungünstiger Absatzverhältnisse für Kartoffeln bei fehlendem Brennereibetriebe um so mehr Zuckerrüben bauen. Wo dagegen Zuckerrüben nicht absetzbar sind, da ist der relative Vorteil, den eine Brennerei bietet, naturgemäß ein sehr viel größerer. In ausgesprochenen Zuckerrübengegenden kann man es daher auch in den dort vorhandenen Brennereibetrieben bisweilen sehen, daß die Kartoffeln noch grün abgeerntet werden, um den Kartoffelbau nur so weit mit dem Rübenbau zu vereinen, daß der Vorteil der Kontingentscheine nicht verloren geht. Über das Kontingent wird dann hier auch nur soweit gebrannt, als man es für nötig hält, um am Kontingnentrecht nichts einzubüßen. Je weniger also sonst die Verhältnisse für Hackfruchtbau in irgendeiner Form günstig liegen, desto größer ist der Vorteil, den der Brennereibetrieb unter sonst gleichen Verhältnissen bietet.

Nicht minder wichtig für die Absatzverhältnisse sind für die

---

[1]) Von Obstbrennereien sehe ich hier ab.

Frage der relativen durch Brennereibetrieb gewährleisteten Vorteile die Futterverhältnisse des ganzen Betriebes. Im Brennereibetriebe werden einmal relativ große Futtermengen gewonnen, weil der direkte Kartoffelverkauf eingeschränkt wird, dann aber wird aus der Kartoffel, die in erster Linie Schweinefutter ist, Schlempe d. h. Rindviehfutter gemacht. Die Rindviehhaltung hat aber für die meisten Betriebe eine viel größere Bedeutung als die Schweinehaltung. Ganz besonders dort also, wo die Bedingungen der Rindviehhaltung ohne Brennerei ungünstig liegen, muß der durch Brennereibetrieb geschaffene Vorteil groß sein. Das trifft aber zu, besonders für alle Betriebe mit ungünstigem Wiesenverhältnis und geringer Futterwüchsigkeit des Ackerlandes. Wo reichlich Wiesenland vorhanden ist, da kann man schon auf Kosten der Wiesen so viel Rindvieh halten, wie zur Versorgung des Betriebes mit Stalldünger notwendig ist. Wo das nicht zutrifft, da kann der Brennereibetrieb den gleichen Vorteil bis zu einem gewissen Grade schaffen. Brennerbetrieb bedeutet Ersatz für Wiesen; demnach muß der Vorteil desselben auch um so höher veranschlagt werden, je weniger Wiesen unter sonst gleichen Verhältnissen vorhanden und zu schaffen sind. Dabei ist nicht außer acht zu lassen, daß der Kartoffelbau für Brennereizwecke eine wesentliche Versicherung der Futtergewinnung gerade auf den ärmeren Ackerböden bedeutet; denn die Kartoffel übersteht von allen Futterpflanzen Trockenperioden am besten. Das spricht wieder dafür, daß der Brennereibetrieb den Reinertrag der Betriebe mit armem Boden unter sonst gleichen Verhältnissen um so mehr steigert, je kontinentaler das Klima ist.

Die Bodenbeschaffenheit des Ackerlandes spricht schließlich naturgemäß ebenfalls ein gewichtiges Wort mit. Sie entscheidet ja in erster Linie darüber, welche Bedeutung dem Kartoffelbau an sich zuzusprechen ist. Andererseits darf nicht übersehen werden, daß die Kartoffel gerade eine Pflanze ist, die auf relativ sehr verschiedenen Böden gedeiht, wenn die wirtschaftlichen Bedingungen für ihren Anbau gegeben sind. Durch starken Gründungpflanzenanbau läßt sich z. B. ein relativ armer Sandboden noch kartoffelbaufähig machen.

Dem Gesagten zufolge liegt es auf der Hand, daß man den Vorteil des Brennereibetriebes und den Wert der Brennereigüter im Vergleich zu brennereifreien Betrieben nur von Fall zu Fall schätzen kann. Ohne weiteres kann man heute aber in der Mehrzahl der Fälle das staatliche Kontingent mit 20 Pf. pro Liter als Reinertragssteigerung gegenüber brennereifreiem Zustand in Anrechnung bringen. Allerdings bleibt es dann noch eine offene Frage, für welche Zeitspanne dies nach Maßgabe der möglichen völligen oder teilweisen Einbuße des Kontingentes zu geschehen hat. Das kann natürlich nur eine rein

spekulative Erwägung zu irgendeinem Schlusse bringen. Jedenfalls wird man für die Möglichkeit eines teilweisen oder gänzlichen Verlustes des Kontingentes ohne entsprechende staatliche Abfindung eine Risikoprämie in Anschlag bringen müssen.

Was dann die Berücksichtigung der Spannung zwischen Kontingent und Brennrecht bei der Taxe anbelangt, so kann man im allgemeinen die Größe dieser Spannung schon als Maßstab für die Bedeutung der Brennerei für den betreffenden Betrieb benutzen Je größer diese Spannung ist, desto größer muß das Bestreben zu einer möglichst hohen Spiritusproduktion in der für Bemessung des Brennrechtes maßgebenden Periode gewesen sein. Es trifft das allerdings nicht für jeden Einzelfall zu. Es gibt Brennereien, die in dem für Bemessung des Brennrechtes maßgebenden Jahrzehnt trotz günstigster Bedingungen für den Brennereibetrieb im Durchschnitt der Jahre nicht einmal das staatliche Kontingent abgebrannt haben. Es gibt aber auch solche, die bei relativ günstigen sonstigen Verwertungsbedingungen für Kartoffeln und relativ günstigen Bedingungen der Futtergewinnung außerordentlich stark gebrannt haben. So kenne ich Brennereien mit sehr ähnlichen wirtschaftlichen Bedingungen, wo Kontingent und Brennrecht kaum voneinander abweichen, und solche, wo das Brennrecht das Vierfache des Kontingentes noch überschreitet. Sieht man von solchen Extremen aber ab, so kann man doch sagen, daß im allgemeinen die Spannung zwischen staatlichem Kontingent und Brennrecht einen Maßstab dafür abgibt, welche Bedeutung man der Brennerei beizumessen hat. Wer ein hohes staatliches Kontingent hatte, dem war es viel leichter möglich, pro Morgen betrachtet, eine hohe Literzahl zu erreichen als demjenigen, bei dem das staatliche Kontingent gering war.

Es ist also eine ganze Reihe von Erwägungen, die man in Betracht zu ziehen hat, um die Bedeutung einer Brennerei für den einzelnen Wirtschaftsbetrieb ermessen zu können, und insbesondere, um einigermaßen abwägen zu können, was man für ein Brennereigut, unabhängig von den Inventarwerten, mehr zahlen kann als für ein brennereifreies Gut.

Über eine unsichere Spekulation kommt man hierbei gewöhnlich nicht hinaus, wie es ja auch sonst im Leben des Landwirtes z. B. bei Ankäufen oft zutrifft. Ich erinnere hier nur an den Ankauf eines Bullenkalbes und eines Hengstfohlens. Ließe sich alles berechnen, dann wären Taxen ja auch völlig unnötig, ließe sich alles auch nur genauer vorher kalkulieren, so gäbe es keinen Unternehmungsgeist und keine Erfolge besonderer Tüchtigkeit.

Auf einen Umstand aber muß nochmals hingewiesen werden. Außer den Inventarbeständen eines Brennereigutes darf ausschließlich

die privilegierte Stellung der Brennerei in Form eines Zuschlages berücksichtigt werden. Keineswegs dürfen dabei auch die mit dem Brennereibetriebe auf alle Fälle verbundenen Vorteile Berücksichtigung finden. Diese Vorteile sind nur in den Kreis der Betrachtung zu ziehen, um die Größe des durch die Privilegien im Einzelfalle geschaffenen Sondervorteils einigermaßen zutreffend kalkulieren zu können.

Einrichtungen, welche nach ihrem Ertrage zu bewerten wären, gibt es auf Landgütern nicht. Immer sind es nur deren Kosten, welche für die Taxe in Frage kommen. Was über die Verzinsung dieser Kosten hinaus an Ertrag gewonnen werden kann, steigert, wie wir schon früher gesehen haben, die Bodenwerte. Diese Bodenwertsteigerung setzt aber stets erst dann ein, wenn man es ganz allgemein gelernt hat, sich die gerade in Frage kommenden Einrichtungen zunutze zu machen. Solange das nicht der Fall ist, bieten solche Einrichtungen dem Besitzer einen Vorsprung an Kapitalzinsen vor der Allgemeinheit. Erst allmählich wird aus dem Kapitalzins Bodenzins. Die Bodenpreise zwingen den Landwirt, dann für einen mehr oder weniger großen Teil seiner Kapitalien so hohe Zinsen herauszuwirtschaften, daß die zu tragenden Kapitalzinsen plus Bodenzinsen gedeckt werden können. In letzter Linie gibt es überhaupt nur einen Kapitalzins, und zwar einen mit steigendem Aufwand auf derselben Bodenfläche abfallenden Kapitalzins. Die letzten Aufwandeinheiten müssen dabei noch so hohe Zinsen bringen, daß die außerhalb der Landwirtschaft erzielbaren Zinsen mindestens erreicht werden. Alle früheren Aufwandseinheiten bringen aber darüber hinaus einen Zinsenüberschuß, der sich als Bodenzins niederschlägt. Die in einem Spezialfalle mit bestimmten Einrichtungen oder Maßnahmen erzielbaren Erträge geben nur die äußerste Grenze an, bis zu welcher man ohne Verluste mit einem Kaufgebote gehen kann. Wer sich durch Obstbau, Spargelbau oder besonders tüchtige sonstige Wirtschaftsweise besonders hohe Erträge aus einem Landgute verspricht, darf letzteres nicht nach diesen Erträgen bezahlen wollen. Er darf es bezahlen nur nach den in Nachfrage und Angebot zum Ausdrucke kommenden Erträgen. Dasselbe gilt aber auch für die Anrechnung landwirtschaftlicher Nebengewerbe. Bezüglich weiterer Einzelheiten muß auf die landwirtschaftliche Betriebslehre, insbesondere auf die Lehre von der wechselnden zulässigen Betriebsintensität verwiesen werden [1]). Um dem Leser Anhaltspunkte dafür zu geben, wie bzw. wie hoch man den derzeitig aus dem Brennrecht erwachsenden Vorteil zu veranschlagen hat, lasse ich hier eine diesbezügliche Tabelle folgen, welche mir Herr J. Scheibner aus der

[1]) Vgl. Aereboe, Ursachen und Formen wechselnder Betriebsintensität in der Landwirtschaft. Thünen-Archiv 1908.

Bewertung des „Durchschnittsbrandes“ (Brennrechts) in Brennereiwirtschaften unter dem bis 1918 geltenden Branntwein-Steuergesetze in Hinsicht auf die benutzte Ackerfläche.

Bewilligter Durchschnittsbrand pro Hektar Ackerfläche	Gelderlös nach zehnjährigem Durchschnitt	Entspricht einer Kartoffelmenge mit durchschnittlich 18 % Stärkegehalt	Verwertung von 100 kg dieser Kartoffeln im Durchschnitt à 3,64 Mark	Schlempe			Ohne Brennerei erzielbare Verwertung pro 100 kg Kartoffeln auf 2,40 Mark angenommen	Vorteil pro Hektar aus dem Brennrecht
				Futterwert der Schlempe von diesen Kartoffeln	Menge davon ausreichend pro Tag			
Liter r. Alkohol	Mark	Kilogramm	Mark	Mark	Liter	Haupt Großvieh	Mark	Mark
120	53,41	1064	38,72	6,38	1270	32	25,53	13,19
140	62,31	1250	45,50	7,50	1500	37,5	30,00	15,50
160	71,21	1433	52,16	8,60	1720	43	34,39	17,77

Bei vorstehenden Zahlen ist angenommen:

1. Ein Brennrecht von 30—35 und 40 l reinen Alkohols pro ein Morgen Ackerland.
2. Ein Spirituspreis von 44,51 Mk. pro Hektoliter reinen Alkohols als erzielter Durchschnitt der letzten zehn Jahre, der sich in den kommenden sieben Jahren nicht verringern wird.
3. Für die zu produzierenden Kartoffeln ein mittlerer Stärkegehalt von 18 %.
4. Daß das Kontingent zur Tilgung der Generalunkosten, wie Amortisation, Zinsen, Brennergehalt und Versicherung, anzurechnen ist, also hier nicht in Betracht kommt
5. Eine Verwertung von 3,64 Mk. pro 100 kg Kartoffeln. Bei dieser Berechnung sind nur die absoluten Kosten zugrunde gelegt, ohne Anwendung des Kontingentwertes.
6. Der Futterwert der Schlempe von 100 kg Kartoffeln ist in der Einnahme mit 0,60 Mk. berechnet.
7. Daß die Schlempemenge von 100 kg Kartoffeln 120 l und die Ration pro Haupt Großvieh und pro Tag 40 l beträgt.

Firma Hornung & Scheibner (früher Avenarius) in Berlin, Nollendorfstraße 15, für diesen Zweck aufgestellt hat. Alle Einzelheiten sind aus der Tabelle selbst ohne weiteres zu entnehmen.

6. Die Berücksichtigung von Besonderheiten in den wirtschaftlichen Verhältnissen des einzelnen Taxobjektes.

Wie wir früher gesehen haben, hat man bezüglich der wirtschaftlichen Verhältnisse des einzelnen Taxobjektes zu unterscheiden: zwischen den inneren wirtschaftlichen Verhältnissen eines Landgutes, umfassend besonders die Lage der Grundstücke und Kulturarten zueinander und zum Wirtschaftshofe (Grundstückslage und Hoflage), und den äußeren wirtschaftlichen Verhältnissen dieses Gutes, umfassend das ganze äußere volkswirtschaftliche Milieu desselben, d. h. alle Beziehungen, die dasselbe zur Außenwelt hat. Diese Beziehungen aber kamen wieder vornehmlich zum Ausdrucke in den Bezugs- und Absatzverhältnissen, und zwar nicht nur der landwirtschaftlichen Produktionsmittel und Produkte, sondern auch aller Verbrauchsgegenstände das Landwirtes und seiner Familie und allen Möglichkeiten der Anteilnahme beider am gesamten volkswirtschaftlichen Leben.

Nach allen diesen Richtungen hin kann das einzelne Landgut nun Besonderheiten aufweisen, Besonderheiten, die bei der Abstufung der Kaufpreise nach wirtschaftlichen Zonen ebensowenig allseitig erfaßt sind, wie sie bislang bei den schon erörterten Besonderheiten Berücksichtigung erfahren haben. Erörtert ist bislang nur die Frage, wie einer mehr oder weniger günstigen Lage des Wirtschaftshofes zu den Grundstücken bei der Taxe Rechnung zu tragen ist. Es bleibt bezüglich der inneren wirtschaftlichen Verhältnisse also noch übrig, die Frage zu beantworten, wie dies bezüglich einer mehr oder weniger günstigen Lage der Grundstücke zueinander zu geschehen hat. Dabei ist wieder zu unterscheiden, einmal die Lage der einzelnen Kulturarten (Acker, Wiese, Weide, Wald) zueinander, dann die Lage und Form der einzelnen Ackerschläge, die sich allerdings zum Teil aus der vorigen mit ergibt. Weiter muß scharf unterschieden werden zwischen mehr oder weniger leicht abänderbaren ungünstigen Verhältnissen und solchen, welche nur mit unverhältnismäßig großen Kosten oder überhaupt nicht abänderbar sind. Sehr oft ist eine unglückliche Schlageinteilung oder Form der Ackerschläge lediglich die Folge fehlender Drainagen oder unrationell angelegter, nicht nach einem einheitlichen Plane, sondern stückweise durchgeführter Drainagen. Zu nasse kleinere Stücke in den Schlägen oder an den krummen und schief verlaufenden Ackergrenzen hat man als Wiesen liegen lassen, lediglich weil man sich gescheut, eine systema-

tische Drainage durchzuführen, welche ohne weiteres eine Geradelegung der Ackerschlaggrenzen ermöglichen würde. Auch die Zerstückelung der Ackerschläge findet in der Mehrzahl der Fälle in diesen Dingen ihre Erklärung. Es liegt auf der Hand, daß man unter solchen Verhältnissen ausschließlich die Kosten zu veranschlagen hat, welche eine Beseitigung all dieser Übelstände verursachen würde. Zu diesen Kosten sind auch die Opfer zu rechnen, die dem Betriebe bei einer Zusammenlegung verschiedener Ackerstücke zu neuen Schlägen dadurch auferlegt werden, daß eine mehr oder weniger weitgehende Störung der Fruchtfolge Platz greift. Vornehmlich kommen diese Opfer aber zum Ausdrucke in zeitweilig höheren Kunstdüngerkosten. Man hat eben mit Kunstdünger das auszugleichen, was sonst durch eine zweckmäßige Aufeinanderfolge der Früchte erreicht wird.

Auch in vielen anderen Fällen handelt es sich bei einer ungünstigen Lage der Grundstücke und Kulturarten zueinander lediglich um Dinge, die man ohne weiteres ändern kann. Ich erinere hier nur an Büsche und Remisen in den Feldern, welche die Ackerbestellung hindern. Gewöhnlich sind dieselben aus jagdlichem Interesse konserviert; auch sie können aber ein Gut höchstens um die Kosten ihrer Beseitigung entwerten. Anders ist es mit größeren Torflöchern und Wasserlöchern, wie sie sich besonders auf stark kupiertem Terrain vorfinden. Diese sind geradeso wie die Kupiertheit selbst durch Herabsetzung eines mehr oder weniger großen Teils der Ackerschläge um eine oder mehrere Klassen bei der Bonitierung zu erfassen. Das gleiche ist richtig für unabänderliche Kalamitäten bezüglich der Grenzen zwischen den einzelnen Kulturarten. Wiesen z. B., welche im Wald eingesprengt liegen, so daß das Heu auf ihnen schlecht trocknet, müssen niedriger bonitiert werden, sofern man nicht durch einen Durchhau im Walde dem Übelstand leicht abhelfen kann. Kleine Ackerflächen, die als Kuppen zwischen Wiesen eingesprengt liegen, müssen als Hutungen bonitiert werden, sofern sich die weitere Beackerung nicht lohnt, oder sie müssen mit Werten in Ansatz kommen, die denen solcher Hutungen nahestehen. Sind sie feucht genug, um geringere Wiesen abzugeben, so vereint man sie am besten mit dem umliegenden Wiesenlande und bonitiert sie als geringe Wiesen. Bei starker Gemengelage der Grundstücke eines Gutes mit denjenigen anderer Besitzungen hat man vornehmlich die Verpachtungsmöglichkeiten der ungünstig eingesprengt liegenden Flächen zu untersuchen. Diese bestimmen stets die unterste Wertgrenze, die nur selten durch den Wert derselben für den eigenen Betrieb übertroffen wird. Handelt es sich um Besitzungen, deren Bodenflächen zum großen Teile in Gemenglage mit fremden Grundstücken liegen, so ist die Frage der Separationsmöglichkeiten aufzurollen, also auch hier wieder zu unter-

suchen, was sich aus dem Taxobjekt in Zukunft machen läßt. Ist eine Separation mit staatlicher Hilfe nicht möglich, so hat man zu untersuchen, was man durch Verkauf und Zukauf allein wird erreichen können, eventuell durch Verpachtung und Zupachtung oder durch eines von beiden allein. Erst wenn alle diese Dinge sowie Kosten und Zeitverlust abgewogen sind, ist auch hier die Frage zu beantworten, wieweit wegen unabänderlicher ungünstiger Lageverhältnisse eine Herabsetzung der Klassenwerte einzelner Grundstücke geboten erscheint. Auch hier bestimmen aber die Verpachtungsmöglichkeiten die untere Grenze des Ergebnisses. Dabei ist nicht zu vergessen, daß bei der Verpachtung einzelner Parzellen kein Inventar mitverpachtet wird und die Möglichkeit gegeben ist, daß durch Verminderung des Areals eine Entwertung der zu einem Betriebe gehörenden Inventarbestände, besonders des Gebäudeinventars eintreten kann.

Nochmals hingewiesen muß hier schließlich darauf werden, daß die Frage der Gemenglage der einzelnen Feldlagen mit fremden Grundstücken und die mehr oder weniger günstige Lage der einzelnen Kulturarten und Ackerfelder zueinander scharf zu trennen ist von der Frage der Anordnung des Wirtschaftshofes auf den Grundstücken eines Gutes.

Was dann Besonderheiten der einzelnen Taxobjekte in den äußeren wirtschaftlichen Verhältnissen anbelangt, so ist zunächst darauf hinzuweisen, daß bei der Ausbildung des Taxrahmens die gesamte Lage der Gegend, in der sich ein Gut befindet, Berücksichtigung gefunden hat. Wir sahen ja früher, daß es eine Hauptaufgabe des Taxators ist, herauszubekommen, welche Preisunterschiede der gleiche Boden in den verschiedenen wirtschaftlichen Zonen eines Taxbezirkes aufweist. Wir sahen auch bereits, daß die hierbei sich herausstellenden Preisunterschiede einen vorzüglichen Anhalt dafür geben, welche Preisunterschiede bei den verschiedenen Gütern eines Taxbezirkes überhaupt möglich sind, und dadurch dem Taxator die Grenzen bekannt werden, innerhalb derer sich die Bodenwerte der verschiedenen wirtschaftlichen Lagen überhaupt bewegen. Weiß man z. B. wie hoch derselbe Niederungsboden in der Weichselniederung, in der Oderniederung, in der Elbniederung und an der Weser annähernd gleichweit von der Bahn ohne Inventarien bezahlt wird, weiß man ferner, wie das Preisverhältnis eines frischen anlehmigen Sandbodens in Ostpreußen, Hinterpommern, Vorpommern und in Hannover ebenfalls in annäherd gleicher wirtschaftlicher Entfernung von der Bahn ist, so bekommt man aus diesen Preisunterschieden schon sehr wichtige Anhaltspunkte über den Einfluß der wirtschaftlichen Lage, Anhaltspunkte, die allerdings noch durch den Einfluß des Klimas auf diese Preise gestört

werden. Weil aber Ungunst des Klimas und Ungunst der wirtschaftlichen Verhältnisse hier nach derselben Richtung hin wirksam sind, so bekommt man auf jeden Fall Zahlen, welche das Maximum des Einflusses der wirtschaftlichen Verhältnisse zum Ausdrucke bringen müssen. Ähnlich nun ist die Sachlage, wenn man die Preise der Güter auf engerem Territorium in verschiedener Entfernung von der Eisenbahn in Betracht zieht. Kann man diese Unterschiede bei der Abstufung der Bodenwerte im Taxrahmen nicht zum Ausdrucke bringen, so hat man sie doch genau in derselben Weise zu verfolgen und zu untersuchen. Erst an den Grenzen der Möglichkeit derartiger Vergleiche hat man neben den Preisvergleichen auch andere Untersuchungsmittel heranzuziehen. Als solche bieten sich vor allen Dingen die Preisdifferenzen an, welche für die wichtigsten landwirtschaftlichen Produkte loco Gut gezahlt werden. Diese Preisdifferenzen mißt man aber am besten durch einen Vergleich mit den Marktnotierungen einerseits und den Frachtkosten bis zur Abnahmestation andererseits. Bei den Marktnotierungen hat man den nächsten größeren Markt, an dem regelmäßige Notierungen veröffentlicht und nach welchem hin die Waren verkauft werden, zugrunde zu legen, wie z. B. Königsberg i. Pr., Breslau, Stettin, Berlin, Hamburg, Köln, Mannheim usw. Es ist dann festzustellen, wieviel unter (eventuell auch über) Marktnotiz regelmäßig für Getreide und Vieh erzielt wird. Beim Getreide sind Weizen und Roggen, beim Vieh ausgemästete Ochsen wegen der relativen Gleichmäßigkeit der Ware vornehmlich zu berücksichtigen. Auf diesem Wege faßt man zunächst im großen Rahmen die durch die Differenzen in der wirtschaftlichen Lage bedingten Wertunterschiede. Was dann die Verfrachtungsverhältnisse zur Bahn anbelangt, so hat man vornehmlich zu berücksichtigen, wie oft die Gespanne am Tage zur Bahn fahren können, und wieviel auf eine zweispännige Fuhre regelmäßig an Getreide aufgeladen wird. Um die Qualität und Schwere der Pferde braucht man sich dabei gewöhnlich wenig zu kümmern, da diese sich den jeweiligen Frachtverhältnissen vornehmlich anpaßen. Kurze gute Wege führen bald zu schweren Schrittpferden, weite und schlechte Wege zu leichteren Trabpferden.

Handelt es sich um Güter, die in der Frischmilchverkaufszone liegen, so bietet der loco Hof erzielte Frischmilchpreis den besten Anhalt für die wirstchaftliche Lage. Man muß sich bei seiner Benutzung aber hüten, Verhältnisse zu berücksichtigen, die nichts mit der Lage zu tun haben, sondern ein Ausfluß besonderer Tüchtigkeit des jeweiligen Betriebsleiters sind. Man muß also nach dem für jeden Betriebsleiter in gleicher Lage regelmäßig erzielbaren Milchpreis fragen. Man muß ferner wissen, ob der vereinbarte Milchpreis auch noch irgendwie belastet ist, wie z. B. durch Lieferung und Reinigung

der Milchkannen, Unterhaltung eines Mannes zum Kühlen der Milch usw. Man darf auch nicht den festgestellen Milchpreis selbst benutzen, um nach ihm die Bodenwerte abstufen zu wollen. Man soll ihn nur als Maßstab für die Einreihung eines Gutes in die verschiedenen wirtschaftlichen Zonen benutzen, gewissermaßen als Erkennungszeichen für dieselben.

Man darf sich deshalb auch nicht an der Tatsache stoßen, daß ja die Milchproduktion von sehr verschiedener Bedeutung für das einzelne Landgut gleicher wirtschaftlicher Lage ist, je nach Bodenart, Wiesenverhältnis u. a. m. Die Abstufung der Werte der einzelnen Bodenqualitäten wird allerdings auch durch die jeweilige wirtschaftliche Lage der Landgüter beeinflußt; zunächst handelt es sich aber darum, diese Lage selbst genauer zu bestimmen. Die Wertabstufung der einzelnen Bodenqualitäten der verschiedenen wirtschaftlichen Zonen hat dagegen bei Aufstellung des Taxrahmens zu geschehen.

Besonderheiten der äußeren wirtschaftlichen Verhältnisse eines einzelnen Taxobjektes sind also derart zu fassen, daß man nach Untersuchung der ganzen wirtschaftlichen Umstände die Frage beantwortet, in welche beim Taxrahmen aufgestellte wirtschaftliche Zone man ein Landgut einzugliedern hat. Ein in der Nähe einer Kleinstadt gelegenes Gut, dessen ganze Gegend ziemlich entlegen ist, hat man demnach eventuell in eine höhere Zone einzugliedern. Ein anderes Gut, daß in einer hochentwickelten Gegend, aber weitab von der Bahn liegt, muß eventuell umgekehrt behandelt werden. Bei einem dritten Gute derselben Gegend, das nur einen miserablen Feldweg zur Bahn hat, muß dasselbe Verfahren eingeschlagen werden; doch darf dabei die Wertreduktion niemals die Kosten der Herstellung eines guten Verbindungsweges übersteigen. Es ist also im Grunde immer wieder derselbe Weg, der bei Berücksichtigung von Besonderheiten einzuschlagen ist, nämlich einerseits Feststellung, wie diese Besonderheiten im allgemeinen auf die Güterpreise einwirken und andererseits Übertragung des Erfahrenen auf das einzelne Taxobjekt. Im einzelnen ist aber für die erstgenannte Feststellung seitens der Taxationslehre noch viel Arbeit zu leisten, wenn es auch richtig ist, daß die Hauptsache zunächst darauf hinausläuft, ihr einmal die Bahnen zu weisen, die sie bei ihren Arbeiten zu gehen hat. Zu einem reinen Rechenexempel wird sie eine Gutstaxe allerdings niemals machen können.

Die wirtschaftliche Lage der Landgüter ist die Resultierende außerordentlich vieler Spannungsverhältnisse zwischen Produktenpreisen einerseits und Produktionsmittelpreisen und Preisen von Verbrauchsgegenständen des Landwirtes andererseits. In höher entwickelten Gegenden spielt dabei die Lage zu den nahen und fereren Marktorten

ebenso eine Rolle wie die zu Zuckerfabriken, Kasernen, Badeorten, Machinenfabriken, Kohlengruben, Kalibergwerken, Kunstdüngerfabriken, Kirchen, Schulen, Vergnügungslokalen u. a. m. Einen einheitlichen Maßstab für alle diese Dinge zu finden, wird niemals glücken, wohl aber muß es Aufgabe der Taxationslehre sein, das Gesamtergebnis aller dieser Einflüsse, nämlich die Güterpreise nach allen diesen Dingen immer zutreffender zu erfassen und für deren Abstufung immer brauchbarere und vollkommenere Maßstäbe ausfindig zu machen.

Die Verhältnisse der Raum- und Zeitüberwindung, also vornehmlich die Wegeverhältnisse werden dabei stets im Vordergrunde des Interesses stehen müssen. Die Länge der Wege ist dabei weniger wichtig wie die Qualität derselben. Das gilt nicht nur für einen Vergleich der Wasserwege mit Eisenbahn und ungeschienten Landwegen, sondern ist besonders wichtig für die Art der letzteren. Ein Sumpf kann ein Landgut von der Außenwelt völlig abschneiden, ein guter, durch denselben gebauter Weg kann dasselbe Gut dem Markte näher bringen, als 1000 km Eisenbahn dies bei einem anderen Gute tun. Auch das Zeitmoment ist hier wichtig. Ein Fluß, der unregelmäßig flößbar ist, nützt dem Holztransporte wenig, weil man das Holz nicht auf die Ungewißheit der Flößbarkeit hin schlagen und an den Fluß schaffen kann; denn beim Liegenbleiben wird es blau oder verdirbt sonstwie. Eins der größten Hemmnisse des Obst- und Blumenhandels vieler Gegenden Italiens ist die geringe Präzision der italienischen Bahnen, die zum großen Teil mit ausrangierten deutschen und anderen Lokomotiven betrieben werden und die Anschlüsse oftmals nicht erreichen. Ein gut liegender Milchzug bedeutet für ein Gut bei uns oft mehr als 100 Morgen Weizenacker mehr oder weniger, ein Telephon mehr als die Unterhaltungskosten von vier Botenpferden. Das Leben kennt keine Schablone, und derjenige, der es in seiner Vielgestaltigkeit fassen will, muß es auch in dieser seiner Vielgestaltigkeit kennen zu lernen streben und darf selbst keine Schablone sein.

Nur anhangsweise will ich hier an einem Beispiel zeigen, wie die Frachten mit wachsender Entfernung den Wert der Produkte aufzehren und damit auch die Bodenwerte mehr und mehr reduzieren. Ich wähle dazu Holzfrachten bzw. den Wald, weil hier die Verhältnisse relativ einfach liegen und der Leser nicht durch alle möglichen Fragen der Produktion abgelenkt wird. Eine größere Besitzung im Gouvernement Lublin hat Jahre hindurch große Mengen von Bauholz nach Berlin geliefert, Stämme von zirka $1^1/_4$ fm. In Berlin brachte dieses Holz 31 Mk. pro Festmeter, in Bromberg hätte es mit 24 Mk. verkauft werden müssen, um den gleichen Nettopreis zu ergeben, an der Endablage am San 20 Mk., da die Flößerkosten bis Bromberg 4 Mk. pro Festmeter betrugen. Loco Wald brachte es aber nur

3,40 Mk., weil einmal 80 Werst eines sehr schlechten Landweges mit dreimaligem Umladen per Achse zu überwinden, dann die Verluste für schlecht gewordenes, steckengebliebenes Holz abzurechnen waren. Von den 3,40 Mk. gingen dann noch 40 Pf. Administrationskosten für den Wald ab, so daß der Waldbesitzer schließlich 3 Mk. pro Festmeter erhielt, also noch nicht 10 % vom Erlös in Berlin. Man kann sich mit Hilfe dieser Zahlen eine ganze Reihe von Etappen der Holzpreise und von Waldwerten ausrechnen, bei welcher zugleich der ungeheuere Einfluß der Art der Verkehrsmittel zum Ausdrucke kommt.

g) Die Taxation der Landgüter nach Verhältniszahlen der hauptsächlichsten Gutsbestandteile.

Im allgemeinen grundsätzlichen Teile dieses Lehrbuches habe ich die Gesetzmäßigkeiten und Tendenzen entwickelt, nach denen sich das gegenseitige Wertverhältnis der hauptsächlichsten Bestandteile der Landgüter ändert.

In späteren Abschnitten des angewandten Teiles haben wir uns diese Gesetze und Tendenzen dann bereits verschiedentlich zunutze gemacht. So haben wir die mittleren Bodenwerte aus den mittleren vollen Gutswerten dadurch abgeleitet, daß wir von letzteren mittlere Inventarwerte in Abrechnung brachten. Es fragt sich nun aber, ob man die Gesetze und Tendenzen des Wertverhältnisses der einzelnen hauptsächlichsten Gutsbestandteile nicht auch noch anderweit für die Taxationslehre nutzbar machen kann. Ist es wahr, daß hier wirklich bestimmte Gesetze oder Tendenzen vorliegen, dann muß man auch in der Lage sein, aus dem Umfange und dem Werte des einen wichtigen Gutsbestandteils Schlüsse auf den wahrscheinlichen Umfang und Wert der übrigen Bestandteile zu ziehen.

Wir haben allerdings derzeit bereits erkannt, daß das Landgut stets eine Schöpfung von Menschen ist, welche weder stets nach höchstem Zweckmäßigkeitsgrade handeln, noch derart gleichmäßig veranlagt ist, daß es etwas objektiv Zweckmäßiges für alle in gleicher Lage befindlichen Menschen geben kann. Trotz alledem muß die Kenntnis mittlerer Verhältnisse und ihre Übertragung auf den Einzelfall doch zum Nachdenken über die Gründe der Abweichungen und zur Untersuchung der Verhältnisse nach bestimmten Richtungen anregen. Stellt sich bei einem derartigen Vergleich z. B. heraus, daß das Gebäudekapital eines Gutes im Verhältnis zum toten und lebenden Inventar gegenüber der Norm ganz außerordentlich groß ist, so wird man sofort vor die beiden Fragen gestellt, ob nicht auch unwirtschaftliche Gebäude vorhanden sind, oder ob nicht vielleicht das tote und lebende Inventar unzureichend ist. Wichtiger ist aber der

Umstand, daß man bei der Auswahl eines Kaufobjektes aus vielen an Hand solcher Verhältniszahlen schon vor einer Besichtigung der angebotenen Objekte mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit auf die Angemessenheit oder Unangemessenheit der Preisforderung schließen kann. Den Inventarwerten stehen Bodenwerte in ganz bestimmten Grenzen gegenüber. Über den Umfang der Inventarwerte kann man sich aber aus den Unterlagen der Kaufangebote bereits ziemlich genau orientieren, und zwar ganz besonders über das Gebäudekapital einerseits und über das tote und lebende Inventar andererseits. Man kann demzufolge nacheinander prüfen, welche normalen Bodenwerte nach Maßgabe des vorhandenen Gebäudekapitals und welche normalen Bodenwerte nach Maßgabe des vorhandenen toten und lebenden Inventars vorhanden sein müssen. Man kann ferner die beiden so gefundenen Bodenwerte untereinander in Vergleich stellen und aus beiden einen Näherungswert ableiten. Hierbei hat man alle einem sonst bekannten Umstände in Betracht zu ziehen, so namentlich das Verhältnis, in dem der Wert des herrschaftlichen Wohnhauses zu dem der Wirtschaftsgebäude steht, die Bauart der Wirtschaftsgebäude, den pro Haupt Vieh entfallenden Wert der Viehstallungen u. a. m. Alle diese Dinge geben Aufschluß darüber, ob das Gebäudekapital im Verhältnis zum Bodenwert ein relativ großes oder ein relativ geringes sein muß, ob man sich mehr an den aus dem Gebäudekapital abgeleiteten Bodenwert zu halten hat oder mehr an den aus dem beweglichen Inventar abgeleiteten Bodenwert.

Sind technische Nebengewerbe vorhanden, so ist daran zu erinnern, daß dieselben in erster Linie die Inventarwerte steigern, und zwar vornehmlich das Gebäudeinventar und das bewegliche Inventar. Der Wert des Feldinventars wächst zufolge technischer Nebengewerbe gewöhnlich wesentlich erst dann, wenn dieselben schon Jahre hindurch im Betrieb gewesen sind. Der dauernde Bodenwertsanteil ohne Feldinventar wird durch sie dagegen nur beeinflußt, wenn es sich um privilegierte Brennereien handelt, deren Privileg von Bestand zu sein verspricht. Auch das Verhältnis zwischen dem toten und lebenden Inventar ist instruktiv. Das lebende Inventar ist namentlich in hochentwickelten Gegenden dem persönlichen Einflusse des Landwirtes viel mehr unterworfen als das tote Inventar. Ganz besonders trifft das für das Nutzvieh, viel weniger für das Zugvieh zu. Unter gleichen Verhältnissen kann der eine Landwirt nutzviehschwach, der andere nutzviehstark wirtschaften. Beide bedürfen aber einer ähnlichen Menge von Zugvieh, von Geräten und von Maschinen. Das Fehlen oder Vorhandensein eines Dampf- oder Motorpfluges spielt für das gegenseitige Verhältnis von Zugvieh und Geräten allerdings, wie früher auseinandergesetzt, eine einschneidende Rolle. Es sind das aber Um-

stände, die man ohne weiteres mit in den Kreis der Betrachtungen ziehen kann. Zu erinnern ist hier auch an den früher aufgeführten Umstand, daß dem toten Inventar „zum Teil“ um so geringere Bodenwerte gegenüberstehen, je größer ersteres ausfällt. Der schwere Tonboden ist z. B. geringwertiger als der milde Lehmboden und erfordert doch zu seiner Bewirtschaftung viel schwerere und kostspieligere und damit hochwertigere Ackerinstrumente.

Ohne weiteres Nachdenken darf man Verhältniszahlen über die hauptsächlichsten Gutsbestandteile, also auch für eine vorläufige Orientierung über die Taxobjekte nicht anwenden. Nur dem in alle Betriebsverhältnisse eingeweihten Landwirt können sie als Hilfsmittel und Kontrollmittel der Gütertaxation dienen, nur so möchte ich auch die nachstehend gebotenen Zahlen verstanden wissen, nicht aber als Eselsbrücke für Leute, die der Landwirtschaft fern stehen. Die erste der gebrachten Tabellen zeigt das prozentuale Verhältnis, in dem das Bodenkapital inklusive aller Feld- und Hofvorräte, das Gebäudekapital und das tote und lebende Inventar heute in Deutschland im Mittel in den verschiedenen Betriebsgrößen und wirtschaftlichen Lagen auf den verschiedenen Bodenarten steht. Um die Übersicht und damit Anwendbarkeit der Zahlen nicht zu sehr zu beeinträchtigen, habe ich nur die wichtigsten Unterschiede zum Ausdruck gebracht. Eine feinere Abstufung hat keinen Zweck, weil die Fehlergrenzen des ganzen Verfahrens zu große sind, um noch mit höheren Dezimalbrüchen dabei zu rechnen. Die Tendenz der Entwickelung geht aber dahin, daß der Anteil des Bodenwertes am vollen Gutswerte dauernd steigt und der des Gebäudekapitals und des beweglichen Inventarkapitals entsprechend sinkt. Das Nähere hierüber habe ich bereits im allgemeinen Teile auseinandergesetzt.

Daß ich alle Größenklassen unter 100 ha aus den Tabellen fortgelassen, hat seinen Grund darin, daß alle diese Verhältniszahlen um so schwankender werden, je kleiner die Betriebe sind und ich mich nicht auf einen zu vagen Boden begeben wollte.

Aus der Tabelle auf S. 516 ergibt sich dann ganz von selber die auf S. 517 folgende. Sie zeigt die Multiplikatoren, welche man nach Maßgabe der erst genannten Verhältniszahlen ohne weiteres anzuwenden hat, um aus einem der drei hauptsächlichsten Gutsbestandteile den vollen normalen Gutswert zu finden. Die Multiplikatoren des Bodenkapitals haben dabei nur untergeordneten Wert, denn in der Regel ist es ja das Bodenkapital, welches aus dem Gebäudekapital und beweglichen Inventarkapital abzuleiten ist. Ich habe trotzdem die Multiplikatoren des Bodenkapitals mit aufgeführt, weil man aus ihnen ersehen kann, wie wenig von einem Gutsbetriebe erst da ist,

Durchschnittlich prozentuales Verhältnis von Bodenkapital, Gebäudekapital und Inventarkapital in der deutschen Landwirtschaft bei mittlerer Betriebsintensität und normalen Inventarbeständen.

Vom gesamten Gutswert entfallen in Prozenten auf:	Bei ungünstiger wirtschaftl. Lage			Bei mittelgünstiger wirtschaftl. Lage			Bei günstiger wirtschaftlicher Lage		
	Betriebsgröße in ha			Betriebsgröße in ha			Betriebsgröße in ha		
	100 bis 200	200 bis 500	500 bis 1000	100 bis 200	200 bis 500	500 bis 1000	100 bis 200	200 bis 500	500 bis 1000
	Bei durchschnittlich geringem Boden								
Bodenkapital.	57	57½	58	61	61½	62	64	64	64
Gebäudekapital . . .	24½	24	23½	22½	22	21½	20½	20	20
Inventarkapital . . .	18½	18½	18½	16½	16½	16½	15½	16	16
	Bei durchschnittlich mittelgutem Boden								
Bodenkapital.	61	61½	62	63½	64½	65½	67½	67½	67½
Gebäudekapital . . .	22½	22	21½	20	19	18	18	18	18
Inventarkapital . . .	16½	16½	16½	16½	16½	16½	14½	14½	14½
	Bei durchschnittlich sehr gutem Boden								
Bodenkapital.	64½	65½	—[1]	67½	68½	—[1]	70	70	—[1]
Gebäudekapital . . .	20	19½	—	18½	17½	—	16½	16½	—
Inventarkapital . . .	15½	15	—	14	14	—	13½	13½	—
	Bei durchschnittlich vorzüglichstem Boden								
Bodenkapital.	66½	—[1]	—[1]	69½	—[1]	—[1]	73	—[1]	—[1]
Gebäudekapital . . .	19½	—	—	17½	—	—	15	—	—
Inventarkapital . . .	14	—	—	13	—	—	12	—	—

wenn nur der nackte Boden gegeben. Hierbei ist besonders zu betonen, daß in den als Bodenkapital vorausgesetzten Werten das ganze Vorratsinventar also eine volle mittlere Ernte mit eingeschlossen ist, die ja überall dort, wo ein Gutsbetrieb auf nacktem Boden erst geschaffen werden soll, völlig fehlt.

Am Schlusse dieses Kapitels will ich darauf aufmerksam machen, daß auch alle Verhältniszahlen, deren sich die landwirtschaftliche Betriebslehre für die Fragen der Bewirtschaftung der Landgüter bedient, wie z. B. Bedarf der Spanntiere auf 100 Morgen Ackerfläche, Bedarf an Nutzvieh pro 100 Morgen Acker- und Wiesenfläche und viele andere der Taxationslehre dienstbar zu machen sind. Dennoch gehören dieselben vornehmlich in ein Handbuch der Betriebslehre. Sie sind auch bislang seitens der Betriebs- und Taxationslehre vornehmlich gesammelt und wiedergegeben worden, so daß ich hier vorläufig auch auf die einschlägige Literatur verweisen kann.

---

[1]) So große Betriebe mit durchweg sehr gutem bzw. vorzüglichstem Boden kommen nicht vor.

Multiplikatoren zur Auffindung des vollen Gutswertes aus dem Bodenkapital, Gebäude und beweglichen Inventarkapital in Deutschland bei mittlerer Betriebsintensität und normalen Inventarbeständen.

Man hat zu multiplizieren das	Bei ungünstiger wirtschaftl. Lage			Bei mittelgünstiger wirtschaftl. Lage			Bei günstiger wirtschaftlicher Lage		
	Betriebsgröße in ha			Betriebsgröße in ha			Betriebsgröße in ha		
	100 bis 200	200 bis 500	500 bis 1000	100 bis 200	200 bis 500	500 bis 1000	100 bis 200	200 bis 500	500 bis 1000
	Bei durchschnittlich geringem Boden								
Bodenkapital mit . . .	1,75	1,72	1,69	1,66	1,63	1,61	1,56	1,56	1,56
Gebäudekapital mit . .	4,05	4,15	4,25	4,40	4,55	4,70	4,85	5,00	5,60
bew. Inventarkapital m. (totes und lebendes Inventar ohne Vorräte.)	5,30	5,50	5,70	5,90	6,10	6,15	6,25	6,25	6,25
	Bei durchschnittlich mittelgutem Boden								
Bodenkapital mit . . .	1,63	1,62	1,60	1,57	1,55	1,52	1,48	1,48	1,48
Gebäudekapital mit . .	4,45	4,65	4,85	5,10	5,26	5,55	5,55	5,55	5,55
bew. Inventarkapital m.	6,00	6,10	6,25	6,40	6,65	6,75	6,85	6,90	6,90
	Bei durchschnittlich sehr gutem Boden								
Bodenkapital mit . . .	1,55	1,52	—	1,48	1,4	—	1,42	1,42	—
Gebäudekapital mit . .	5,00	5,15	—	5,25	5,7	—	6,10	6,10	—
bew. Inventarkapital m.	6,45	6,65	—	7,10	7,1	—	7,40	7,40	—
	Bei durchschnittlich vorzüglichem Boden								
Bodenkapital mit . . .	1,50	—	—	1,43	—	—	1,36	—	—
Gebäudekapital mit . .	5,15	—	—	5,70	—	—	6,65	—	—
bew. Inventarkapital m.	7,15	—	—	7,70	—	—	8,35	—	—

4. Die Taxation nackter Bodenflächen sowie die Enteignung von Grundstücken für Eisenbahnen und andere öffentliche Wege.

Nachdem wir alles Wesentliche über die Taxation ganzer Landgüter besprochen haben, ergibt sich das für die Frage der Taxation nackter Bodenflächen Wichtige ziemlich leicht.

Zuerst muß man hier unterscheiden zwischen Bodenflächen, die zur Errichtung neuer, selbständiger landwirtschaftlicher Betriebe dienen sollen, und solchen, die für einen besimmten landwirtschaftlichen Betrieb zwecks Angliederung an denselben oder Abtrennung von demselben zu taxieren sind.

Bei ersteren hat man danach zu fragen, welche Werte sich mit Einrichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes schaffen lassen, und welche Kosten diese Einrichtung verursacht. Die Differenz zwischen beiden stellt den Wert der nackten Bodenflächen vor. Als Kosten der Errichtung eines neuen landwirtschaftlichen Betriebes kommen aber in Frage zunächst die Urbarmachungskosten einschließlich der Kosten etwa notwendiger Miliorationsanlagen, die Kosten der Be-

schaffung sämtlicher Inventarbestände und die Verzugszinsen aller dieser Kosten bis zum Augenblicke ihrer vollen Verzinsung.

Die Errichtung völlig neuer landwirtschaftlicher Betriebe kommt bei uns heute vornehmlich auf Moorländereien, Heideländereien und armen, der Kultur bislang nicht zugänglichen Forstböden und nur ausnahmsweise auf besserem Boden vor, nämlich dann, wenn Neuland dem Meere durch Eindeichungen abgewonnen oder größere Sumpfgegenden durch großzügige Entwässerungsanlagen der Kultur zugänglich gemacht sind. Gerade in allen diesen Fällen hat man aber bereits in den Kaufpreisen ähnlicher Ländereien den besten Anhalt für den Wert, den man denselben beizumessen hat. Solange z. B. Heideland und Moorland bei uns noch in großen unkultivierten Flächen zum Kaufe angeboten werden, ist der Wert dieser Flächen auch ein geringer und Preisbildung für dieselben weitverbreitet. Vornehmlich kommt es bei der Taxation derselben daher darauf an, die Unterschiede in der wirtschaftlichen Lage richtig abzustufen. Weit ab von jeder bisherigen Siedelung sind Moor- und Heideboden überhaupt kaum zu verkaufen oder doch vornehmlich nur als Forstboden. In der Nähe alter Siedelungen ist die Sache gewöhnlich anders; aber die Preisbildung ist auch hier ziemlich weit verbreitet. Die Zwischenstufen zu finden, ist dann nicht schwer. Man kann auch beide Wege der Veranschlagung in Vergleich stellen, also den der Taxation eines geplanten ganzen Betriebes und den der Eingliederung des nackten unkultivierten Bodens in die allgemeinen Preisverhältnisse. Ist die Veranschlagung richtig, so müssen beide Wege zu demselben Ergebnisse führen. Sie tun dies auch, wenn man insbesondere nicht vergißt, daß die Errichtung von Wirtschaftsgebäuden fernab von bisherigen Siedelungen in Heide und Moor, dazu meist bei schlechten Wegen um so größere Kosten verursacht, je weiter die neue Siedelung von den alten entfernt liegt. Das gleiche trifft auch für die Herstellung von Meliorationsanlagen sowie für Beschaffung von totem und lebendem Inventar zu. Besonders aber muß in Betracht gezogen werden, daß auch der Lebensunterhalt des Moorbauern und Heidebauern um so kostspieliger wird, je einsamer er wohnt. Der Verkauf einer solchen Siedelung wird also auch um so schwieriger werden, je mehr das alles zutrifft. In der Regel kann man daher hier mit Ansiedelungen auch nur dann etwas erreichen, wenn man dieselben gleich in großem Maßstabe „dorfschaftsweise“ betreibt und dadurch für jedes einzelne Gehöft schon bis zu einem gewissen Grade einen Markt schafft, welcher Schule, Gasthof, Kaufladen, Kirche usw. aufweist und Garantie dafür schafft, daß die Kosten von Zuwegen und Ähnlichem auf eine ganze Reihe von Schultern verteilt werden. Die für alle diese Einrichtungen erforderlichen Bodenflächen und Kosten

sind es dann, welche sich als Bodenwerte bei den einzelnen Baustellen niederschlagen. Es ist das dieselbe Sachlage, die wir in den Großstädten bei Aufteilung der Bauterrains der großen Terraingesellschaften tagtäglich verfolgen können. Die Staats- oder Stadtverwaltungen verlangen von denselben, daß sie für Straßenzüge, freie Plätze und Hoflagen bestimmte Anteile der Gesamtfläche von der Bebauung ausschließen. Um ihre Rechnung zu finden, müssen sie daher den Preis der eigentlichen Baugrundstücke naturgemäß entsprechend hoch bemessen. Hier wie dort sind es also die öffentlichen Einrichtungen, deren Kosten den Bodenpreis und deren Benutzung den Bodenwert um so mehr steigern, je mehr die Lage der in Frage kommenden Bodenflächen die Teilnahme an den durch diese Einrichtungen geschaffenen Vorteilen und Wohltaten garantieren.

Was dann die Taxation von nackten Bodenparzellen anbelangt, welche von einem gegebenen landwirtschaftlichen Betriebe abgetrennt, oder einem solchen angegliedert werden sollen, so muß man hier zunächst die Bedürfnisse des jeweilig in Frage kommenden einzelnen Betriebes in Betracht ziehen. Nehmen wir z. B. an, daß ein Gutsbesitzer Gelegenheit hätte, ein Stück Wiesenland an einen Nachbar zu verkaufen, der viel weniger Wiesen und noch dazu ärmeren, d. h. wiesenbedürftigeren Ackerboden besäße. Durch Verkauf dieser Wiese kann beiden ein Vorteil erwachsen. Der Kaufreflektant kann sich die Wiese viel höher rechnen als der Verkaufsreflektant; jeder aber wird dabei seinen Vorteil zu wahren suchen. Jeder wird dabei die Verhältnisse des anderen vornehmlich zu betrachten geneigt sein. Von einem gerechten Kaufpreis kann hier natürlich nur die Rede sein, wenn beide sich auf der Mittellinie finden, wenn also der im Tausche liegende Vorteil billig geteilt wird. So allein hätte demnach auch ein als Unparteiischer bestellter Taxator zu entscheiden. Nehmen wir nun aber an, der erörterte Kauf käme nicht zustande, der Wiesenbesitzer böte seine Wiese einem dritten Landwirte an, der dieselbe nach Maßgabe seiner betriebswirtschaftlichen Verhältnisse noch viel höher veranschlagen könnte. Derselbe Unparteiische soll nun auch hier über den Wert dieser Wiese entscheiden. Es ist klar, daß er sie nunmehr höher bewerten muß, sofern er einen billigen Ausgleich der Interessen herbeiführen soll. Scheinbar würden sich also seine beiden Urteile widersprechen. In Wirklichkeit wäre es Aufgabe des Taxators von vornherein alle Möglichkeiten der Verwertung der Wiese in den Kreis seiner Betrachtungen zu ziehen. Er müßte also dem ersten Kaufreflektanten von vornherein sagen, daß der Wiesenbesitzer den als angemessen bezeichneten Preis jeden Tag von einem anderen Reflektanten bekommen könne. Der Taxator muß demnach für seine Taxe alle Verwertungsmöglichkeiten, welche

für ein Taxobjekt gegeben sind, übersehen können, sofern sein Taxergebnis richtig ausfallen soll. Mit neuen Vorstellungen über diese Verwertungsmöglichkeiten muß sich demnach notwendigerweise auch sein Urteil ändern.

Ähnlich ist die Sachlage, wenn ein Landwirt ein Stück Ackerlandes als Bauterrain verkaufen will. Dieses allein nach den Erträgnissen taxieren zu wollen, welche dasselbe dem Landwirt bisher gebracht hat, wäre natürlich töricht. Diese Erträgnisse besagen nichts, als was der Landwirt für einen Preis haben muß, um keinen Schaden zu leiden. Umgekehrt wäre es auch falsch, den vollen Bauterrainwert für die Preisforderung zugrunde zu legen. Dieser bestimmt nur die Grenze, bis zu welcher der Bauunternehmer mit seinen Preisen gehen kann, um nicht — absolut betrachtet — Schaden zu leiden. Auch hier ist es also billig, wenn der durch den Besitzwechsel erreichbare Vorteil zwischen beiden Kontrahenten christlich geteilt wird, und danach hat der Taxator zu befinden [1]). Von irgendwelchen objektiven, den Grundstücken anhaftenden Werten kann natürlich in keinem der angezogenen Fälle die Rede sein. Schließlich ist ja bei jedem Kaufe irgendeiner Sache die Situation derart, daß der Käufer ihr einen höheren Wert beimißt als der Verkäufer und beide sich den Vorteil des Besitzwechsels teilen. Für die Art dieser Teilung entscheidet aber vornehmlich die Kenntnis der Dringlichkeit des Tauschbedürfnisses des Gegenpartners beider Kontrahenten. Der Verkäufer richtet sich bei seiner Forderung vornehmlich nach der vermutlichen Lage des Kaufreflektanten, der Käufer nach derjenigen des Verkaufsreflektanten. Eine Wertsbestimmung nackter Bodenparzellen, ausgenommen solche, welche für die Errichtung selbständiger landwirtschaftlicher Betriebe in Frage kommen, ist, losgelöst von der Betrachtung bestehender Betriebe, denen sie angegliedert werden sollen, undurchführbar. Dabei ist es gleichgültig, ob die Betriebe, denen sie zugeteilt werden sollen, landwirtschaftlichen oder sonst welchen Charakter haben. Boden stellt immer nur ein — wenn auch oft das wichtigste — Zahnrad des ganzen landwirtschaftlichen Betriebes vor. Wert hat er also immer nur nach Maßgabe der Beschaffungsmöglichkeiten der anderen Zahnräder und Teile des Getriebes oder nach Maßgabe der Möglichkeiten einer Angliederung oder Eingliederung in be-

---

[1]) Es ist deshalb auch in keiner Weise in der Sache begründet, wenn der § 10 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 bestimmt, daß eine Werterhöhung, welche ein abzutretendes Grundstück erst infolge der (geplanten) neuen Anlage erhält, bei der Bemessung der Entschädigung nicht in Anschlag kommen soll. — Fraglich erscheint nur das zulässige Ausmaß einer derartigen Anrechnung.

stehende Betriebe sowie nach Maßgabe der von diesen zu erwartenden Leistungen.

Unter diesen Gesichtspunkten ist auch eine besondere Art von Parzellentaxe zu betrachten, die im praktischen Leben häufig vorkommt, nämlich die Enteignungstaxe für Grundstücke, die im öffentlichen Interesse von einem Landgute abgetrennt werden müssen. Namentlich beim Bau von Eisenbahnen, Kanälen, öffentlichen Landstraßen wird es häufig notwendig, den Landwirten Grundstücke von ihren Wirtschaftsbetrieben fortzunehmen. In anderen Fällen werden auch Grundstücke aus dem bisherigen Verbande mit anderen Grundstücken bloß abgeschnitten und die Frage, wie der Landwirt hierfür billig zu entschädigen ist, hat schon zu vielerlei Streitigkeiten geführt. Was zunächst die Abtrennung gänzlich zu enteignender Grundstücke eines größeren oder kleineren Gutes anbelangt, so darf die hierfür billigerweise zu leistende Entschädigung lediglich unter Würdigung des ganzen Wirtschaftsbetriebes bemessen werden. Selbstredend darf dieselbe niemals eine Summe übersteigen, welche auf alle Fälle ausreicht, um vollen allseitigen Ersatz für alle entstehenden Verluste zu schaffen. Wird einem Landwirt z. B. auf dem Wege der Zwangsenteignung ein Stück Wiesenland genommen, so muß zunächst die Frage beantwortet werden, ob und für welchen Preis er ein gleich gutes oder doch im Ertrage gleiches und ähnlich gelegenes Wiesengrundstück mit Sicherheit wieder kaufen kann. Dieser Preis stellt die Maximalgrenze der zu leistenden Entschädigung vor. Letztere kann aber auch niedriger zu bemessen sein, und zwar dann, wenn das Wiesenland für den Betrieb, zu dem es gehört, nur eine untergeordnete Bedeutung hat. In diesem Falle muß zunächst die Frage gestellt werden, welchen Preis der Besitzer bei einem eventuellen Verkauf des in Rede stehenden Wiesengrundstückes erzielen kann, und zwar günstigenfalls erzielen kann. Selbstredend ist es nun denkbar, daß solche Zukaufs- und Verkaufsmöglichkeiten überhaupt nicht gegeben sind, weil es sich um ein Landgut handelt, das weit ab von anderen Besitzungen gelegen ist. In diesen Fällen muß man die durch die Abtrennung bedingte Beeinträchtigung des ganzen Wirtschaftsbetriebes zu bestimmen suchen. Als ersten Anhaltspunkt wird man sich auch hierbei allerdings zunächst an die Preise halten müssen, die in der Gegend für gleiche oder ähnliche Grundstücke dort bezahlt werden, wo infolge gedrängterer Lage der Besitzungen ein Besitzwechsel häufiger vorkommt. Diese Preise werden hier wieder die obere Grenze der zu leistenden Entschädigung abgeben müssen, sofern man auch das jeweilige Kulturartenverhältnis der in Vergleich gestellten Betriebe mit berücksichtigt. Außerdem aber hat man die besonderen Verhältnisse desjenigen Betriebes in Betracht zu ziehen, von dem ein

Trennstück abgenommen werden soll. Um dabei zunächst die unterste Grenze der zu leistenden Entschädigung zu finden, muß man eine überschlägliche Taxe des ganzen Gutes machen und von dieser zunächst den Wert der Gebäude und des beweglichen Inventars und je nach dem Zeitpunkt der Taxe auch den Wert der Hofvorräte in Abrechnung bringen. Man bekommt alsdann den Wert des Bodens einschließlich Feldinventar für die ganze Bodenfläche. Dieser ist dann auf die einzelnen Kulturarten und Ackerqualitäten nach Maßgabe ihrer Flächenausdehnung und Qualität zu verteilen, wobei einem namentlich die Erfahrungen über die Wiesenwerte der ganzen Gegend zu Hilfe kommen müssen. Diese Verteilung ist bei Zwangsenteignungen derart auszuführen, daß das zu enteignende Grundstück jedenfalls nicht zu niedrig bewertet wird. Hat man auf diese Weise den Minimalbetrag der pro Hektar und im ganzen zu leistenden Entschädigung ermittelt, so muß man die weitere Frage zu beantworten suchen, welche besonderen Schädigungen der ganze Wirtschaftsbetrieb etwa durch Abtrennung des zu enteignenden Grundstückes erleidet. Hierbei ist vornehmlich ein Vergleich der vorhandenen Inventarbestände mit den zugehörenden Bodenflächen wichtig. Ist der Betrieb bereits im Verhältnis zur wirtschaftlichen Lage ein sehr intensiver, sind namentlich viele Gebäude vorhanden, die sich nach Abtrennung der zu enteignenden Flächen nicht mehr voll ausnutzen lassen, so muß auch hierfür ausreichende Entschädigung gezahlt werden. Eventuell kann diese Entschädigung so hoch bemessen werden müssen, daß der ganze auf die enteignende Fläche entfallende Inventaranteil annähernd mit bezahlt werden muß. Ganz kann diese Summe allerdings nie erreicht werden, denn das bewegliche Inventar und die Vorräte verlieren nicht dadurch ihren vollen Wert, daß die zugehörigen Bodenflächen abgetrennt werden. Der Wert der nackten Bodenfläche plus den zugehörigen Inventaranteilen stellt also die Maximalgrenze der zu leistenden Entschädigung vor. Dabei ist daran zu erinnern, daß die Inventaranteile nicht etwa auf alle Bodenflächen eines Gutes gleichmäßig verteilt werden dürfen, unabhängig von Kulturart und Qualität. Vielmehr hat diese Verteilung proportional den für die nackten Bodenflächen angenommenen Werten zu erfolgen. Sind die Wiesen z. B. in einem Betriebe knapp, so hat man nicht nur den nackten Wiesenflächen einen relativ hohen Wert beizumessen, sondern pro Hektar betrachtet fallen dann den Wiesen auch relativ hohe Anteile des im Betriebe vorhandenen Inventars zu. Daß das richtig ist, ergibt sich ohne weiteres aus der Tatsache, daß eine Abtrennung einer besimmten Wiesenfläche pro Hektar betrachtet in einem derartigen Falle eine ganz andere Reduktion des beweglichen Inventars und eine ganz andere Entwertung des Gebäudeinventars zur Folge haben würde, als dort, wo das Wiesenverhältnis günstiger ist.

Auch auf sonstige Besonderheiten des Betriebes ist Rücksicht zu nehmen. Ist z. B. Brennerei vorhanden, so muß die Abtrennung eines gerade für den Kartoffelbau besonders geeigneten Feldes das Gut mehr schädigen, als wenn die gesamten zu ihm gehörenden Ackerflächen aus gleich gutem Kartoffelboden bestehen. Es ergeben sich die einschlägigen Gesichtspunkte übrigens sämtlich aus unseren früher angestellten Betrachtungen über die Bedeutung eines wechselnden Kulturartenverhältnisses, eines wechselnden Verhältnisses der einzelnen Ackerqualitäten, des Vorhandenseins technischer Nebengewerbe, des Verhältnisses des Gebäudekapitals zum Boden u. a. m. Auch die im vorigen Abschnitte gebrachten Verhältniszahlen über die hauptsächlichsten Gutsbestandteile haben naheliegenderweise erhebliche Bedeutung für die in Rede stehenden Enteignungstaxen, so daß hier des Weiteren auf alle diese Ausführungen verwiesen werden kann.

Es bleibt demnach nur übrig, noch darüber einiges zu sagen, wie man Wirtschaftserschwernisse zu berücksichtigen hat, wenn durch eine Eisenbahn oder einen sonstigen öffentlichen Verkehrsweg Grundstücke aus ihrem bisherigen Verbande mit anderen Grundstücken und mit dem Wirtschaftshofe gelöst werden oder dieser Verband doch gelockert wird.

Vorerst ist es klar, daß es sich hierbei stets nur um eine Wertreduktion der abgetrennten Grundstücke und eventuell ihrer anteiligen Inventarbestände handeln kann. Die Feststellung der Werte der betreffenden nackten Bodenflächen und ihrer anteiligen Inventarbestände, wie wir sie oben für die zu enteignenden Grundstücke als notwendig bezeichnet haben, muß also auch hier den Ausgangspunkt der Entschädigungstaxe vorstellen. Weiter liegt auf der Hand, daß man diese Wertreduktion am bequemsten in Prozenten der so ermittelten Werte zum Ausdrucke bringt. Für die Ermittelung dieser prozentualen Entwertung aber haben die laufenden Mehrkosten zu dienen, welche für Inventarunterhaltung zufolge der Abtrennung von Grundstücken in Zukunft getragen werden müssen. Diese müssen namentlich bei Acker-ländereien erhebliche sein, wenn es sich um größere Flächen handelt, deren Zuwege durch die Abtrennung wesentlich verlängert oder verschlechtert sind. Letzteres trifft z. B. zu, wenn ein Ackerschlag, welcher bisher von einer Chaussee aus bequem erreichbar war, zufolge Anlage einer Eisenbahn nur durch einen Feldweg oder nur unter erheblich weiterer Benutzung eines solchen erreicht werden kann. Selbstredend kann die zu beanspruchende Entschädigung die Kosten der Herstellung eines gleich guten und gleich weiten Weges nicht übersteigen. In der Regel übernimmt auch die Eisenbahnverwaltung — sobald diesbezüglich zu hohe Ansprüche gestellt werden — selbst die Herstellung oder Instandsetzung der betreffenden

Zuwege und kommt damit unberechtigten Ansprüchen zuvor. Regel für die Berechnung der durch Abtrennung von Grundstücken entstehenden Mehrkosten für Inventarunterhaltung, die für alle Fälle Geltung haben, kann es naturgemäß nicht geben. Der Hauptsache nach sind es fast immer laufende Gespannkosten, welche dabei in Betracht kommen, wie aber diese zu berechnen sind, das ist in den Lehrbüchern für landwirtschaftliche Betriebslehre nachzulesen.

Auf einen besonderen Umstand muß aber hier noch hingewiesen werden. Es ist bisweilen geltend gemacht, daß man Ackergrundstücke nach einer erfolgten wesentlichen Erschwernis der Zufahrten auch als Wiese und Weide benutzen und dadurch an Fuhren und Gängen zu dem Grundstücke sparen könne. Wenn hiermit eine Minderung der Entschädigungsansprüche begründet werden soll, so ist darauf zu antworten, daß man dem Landwirt über die Art der Benutzung seiner Grundstücke keinerlei Vorschriften machen kann. Man muß demnach auch auf alle Fälle die bisherige Benutzungsweise der Grundstücke für die Festsetzung der für Wirtschaftserschwernisse zu leistenden Entschädigung zugrunde legen. Es ist dann Sache des Landwirtes und sein Vorteil, wenn er später nach Erlangung der Entschädigung durch Änderung der Art der Bodenbenutzung, durch Ausbau einer Feldscheune oder Anwendung sonstiger Mittel die Rentabilität seines Betriebes zu heben weiß.

Bezüglich des Weiteren kann auf den Wortlaut der Enteignungsgesetze und den zu denselben gegebenen Kommentaren verwiesen werden.

Um dem Leser schließlich geradeso wie bei der Taxation ganzer Landgüter auch bei der Abschätzung nackter Bodenparzellen oder sogenannter Stückländereien ziffernmäßige Anhaltspunkte zu geben, lasse ich hier wieder Zahlen über die Kaufpreise folgen, und zwar ebenfalls unter Zugrundelegung der Rothkegelschen Arbeiten. Ich habe dabei lediglich alle in der Zeit von 1895 bis 1906 durch das preußische Finanzministerium gesammelten Preise von Stückländereien ausgewählt, einerseits, weil diese das neueste bekannte Material vorstellen, andererseits, weil die Zugrundelegung einer kürzeren Zeitspanne die möglichen Angaben zu sehr beschränkt hätte. Auch stellt die Bezugnahme auf den Grundsteuerreinertrag naturgemäß die einzig mögliche Grundlage der Gruppierung vor, wie sich das aus unseren früheren diesbezüglichen Auseinandersetzungen ohne weiteres ergibt. Auch hier war es ferner nicht möglich, die Preise getrennt nach Kulturarten anzugeben, weil die Preissammlungen ohne Rücksicht auf die Kulturarten erfolgt sind, ein Umstand, der besonders zu bedauern ist. Hierdurch wird die Ausnutzbarkeit dieser Preise naturgemäß sehr beschränkt. Dennoch erschien mir ihre Wiedergabe nicht überflüssig.

Um der leichteren Benutzbarkeit willen habe ich alle wiedergegebenen Preise nicht in absoluten Zahlen geboten, sondern auf Multiplikatoren umgerechnet, durch deren Anwendung man die in den Jahren 1895 bis 1906 durchschnittlich gezahlten Kaufpreise der Stückländereien ohne weiteres aus jedem Grundsteuerreintrage finden kann.

Die durchschnittlichen Kaufpreise der Stückländereien oder nackten Bodenparzellen der Jahre 1895 bis 1906 werden also gefunden, wenn man deren Grundsteuerreinertrag multipliziert mit:

Im Regierungsbezirk	Bei einem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrage der Besitzungen von Taler für 1 ha				
	unter 2	2—5	5—10	10—20	über 20
Königsberg					
unter 2 ha . . .	165	95	63	44	—[1]
2—5 „ . . .	142	87	59	36	—
5—20 „ . . .	148	75	52	—	—
20—100 „ . . .	126	67	44	—	—
100—500 „ . . .	—[1]	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Allenstein					
unter 2 ha . . .	149	93	74	—	—
2—5 „ . . .	115	79	—	—	—
5—20 „ . . .	105	73	48	—	—
20—100 „ . . .	85	69	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Gumbinnen					
unter 2 ha . . .	166	105	76	51	—
2—5 „ . . .	161	97	71	55	—
5—20 „ . . .	134	81	70	52	—
20—100 „ . . .	136	72	63	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Danzig					
unter 2 ha . . .	187	113	66	46	—
2—5 „ . . .	142	91	59	46	—
5—20 „ . . .	137	84	59	43	—
20—100 „ . . .	106	86	58	35	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Köslin					
unter 2 ha . . .	287	136	86	65	—
2—5 „ . . .	190	122	80	51	—
5—20 „ . . .	155	105	76	53	—
20—100 „ . . .	127	74	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—

[1]) Kaufpreise von Stückländereien von dieser Höhe des Grundsteuerreinertrages und Größe kamen nicht vor.

Im Regierungsbezirk	Bei einem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrage der Besitzungen von Taler für 1 ha				
	unter 2	2—5	5—10	10—20	über 20
Stralsund					
unter 2 ha . . .	145	89	58	36	—
2—5 „ . . .	136	79	51	33	—
5—20 „ . . .	—	62	47	36	—
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Posen					
unter 2 ha . . .	214	118	74	64	—
2—5 „ . . .	179	108	73	37	—
5—20 „ . . .	162	98	68	—	—
20—100 „ . . .	146	88	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Bromberg					
unter 2 ha . . .	198	110	64	44	35
2—5 „ . . .	169	96	66	43	—
5—20 „ . . .	140	89	66	—	—
20—100 „ . . .	130	77	61	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Marienwerder					
unter 2 ha . . .	215	114	70	43	—
2—5 „ . . .	185	102	68	44	—
5—20 „ . . .	153	89	64	39	—
20—100 „ . . .	124	77	61	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Potsdam					
unter 2 ha . . .	262	135	87	60	37
2—5 „ . . .	198	108	73	52	—
5—20 „ . . .	179	93	65	45	—
20—100 „ . . .	175	99	68	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Frankfurt					
unter 2 ha . . .	229	135	86	49	31
2—5 „ . . .	179	104	67	44	34
5—20 „ . . .	137	86	61	42	34
20—100 „ . . .	117	70	57	36	—
100—500 „ . . .	104	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Stettin					
unter 2 ha . . .	243	129	77	56	—
2—5 „ . . .	190	102	70	45	—
5—20 „ . . .	149	88	60	45	—
20—100 „ . . .	125	72	52	42	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—

Im Regierungsbezirk	Bei einem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrage der Besitzungen von Taler für 1 ha				
	unter 2	2—5	5—10	10—20	über 20
Breslau					
unter 2 ha . . .	193	115	78	60	—
2—5 „ . . .	157	100	71	55	—
5—20 „ . . .	132	93	70	55	—
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Liegnitz					
unter 2 ha . . .	185	104	76	57	44
2—5 „ . . .	146	92	70	53	45
5—20 „ . . .	140	85	64	50	—
20—100 „ . . .	125	90	53	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Oppeln					
unter 2 ha . . .	237	143	89	60	—
2—5 „ . . .	197	127	77	54	—
5—20 „ . . .	182	109	69	51	—
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Magdeburg-Nord					
unter 2 ha . . .	213	129	86	63	41
2—5 „ . . .	185	116	81	61	—
5—20 „ . . .	144	103	73	55	—
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Magdeburg-Süd					
unter 2 ha . . .	279	216	108	82	71
2—5 „ . . .	296	202	109	81	70
5—20 „ . . .	—	189	103	78	70
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Merseburg					
unter 2 ha . . .	198	115	92	70	56
2—5 „ . . .	145	94	86	67	56
5—20 „ . . .	103	92	79	65	55
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Erfurt					
unter 2 ha . . .	194	99	74	61	55
2—5 „ . . .	145	85	66	54	54
5—20 „ . . .	99	82	64	53	—
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—

Im Regierungsbezirk	Bei einem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrage der Besitzungen von Taler für 1 ha				
	unter 2	2—5	5—10	10—20	über 20
Schleswig					
unter 2 ha . . .	189	94	67	47	35
2—5 „ . . .	140	81	60	45	35
5—20 „ . . .	99	67	54	42	33
20—100 „ . . .	87	56	55	37	34
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Hannover					
unter 2 ha . . .	284	165	117	88	70
2—5 „ . . .	243	138	106	89	61
5—20 „ . . .	215	121	117	86	—
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Hildesheim-Nord					
unter 2 ha . . .	192	147	126	101	68
2—5 „ . . .	—	148	111	93	66
5—20 „ . . .	—	—	109	98	—
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Hildesheim-Süd					
unter 2 ha . . .	175	101	80	71	61
2—5 „ . . .	132	85	75	69	63
5—20 „ . . .	—	83	77	64	—
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Lüneburg					
unter 2 ha . . .	256	130	88	62	67
2—5 „ . . .	188	104	72	54	—
5—20 „ . . .	140	88	71	43	—
20—100 „ . . .	123	82	—	—	—
100—500 „ . . .	92	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Stade					
unter 2 ha . . .	239	115	88	56	42
2—5 „ . . .	174	95	68	49	42
5—20 „ . . .	132	89	81	47	44
20—100 „ . . .	88	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Osnabrück					
unter 2 ha . . .	253	131	106	88	68
2—5 „ . . .	207	100	92	71	—
5—20 „ . . .	169	82	77	—	—
20—100 „ . . .	115	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—

Im Regierungsbezirk	Bei einem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrage der Besitzungen von Taler für 1 ha				
	unter 2	2—5	5—10	10—20	über 20
Aurich					
unter 2 ha . . .	445	152	93	69	47
2—5 „ . . .	334	144	83	62	49
5—20 „ . . .	270	113	81	53	44
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Münster-Nord					
unter 2 ha . . .	300	148	95	75	—
2—5 „ . . .	258	137	85	71	—
5—20 „ . . .	236	109	78	58	—
20—100 „ . . .	246	82	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Münster-Süd					
unter 2 ha . . .	371	161	115	74	68
2—5 „ . . .	317	143	108	76	—
5—20 „ . . .	307	129	100	79	—
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Minden					
unter 2 ha . . .	422	183	121	81	64
2—5 „ . . .	307	141	104	74	59
5—20 „ . . .	264	123	90	77	57
20—100 „ . . .	202	128	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Arnsberg					
unter 2 ha . . .	156	130	98	75	68
2—5 „ . . .	125	112	84	75	66
5—20 „ . . .	116	100	92	69	59
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Cassel					
unter 2 ha . . .	197	122	89	75	60
2—5 „ . . .	140	99	75	70	61
5—20 „ . . .	205	109	85	64	—
20—100 „ . . .	—	99	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Wiesbaden					
unter 2 ha . . .	187	150	113	93	91
2—5 „ . . .	—	—	—	—	—
5—20 „ . . .	—	—	—	—	—
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—

Im Regierungsbezirk	Bei einem durchschnittlichen Grundsteuerreinertrage der der Besitzungen von Taler für 1 ha				
	unter 2	2—5	5—10	10—20	über 20
Coblenz					
unter 2 ha . . .	194	145	105	84	71
2—5 „ . . .	—	—	—	—	—
5—20 „ . . .	—	—	—	—	—
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Düsseldorf					
unter 2 ha . . .	213	147	107	74	48
2—5 „ . . .	192	137	100	72	47
5—20 „ . . .	156	116	93	64	48
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Cöln					
unter 2 ha . . .	157	114	85	65	49
2—5 „ . . .	131	98	81	61	48
5—20 „ . . .	143	105	102	54	49
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Trier					
unter 2 ha . . .	171	133	105	91	70
2—5 „ . . .	147	113	88	73	66
5—20 „ . . .	120	107	81	66	—
20—100 „ . . .	—	—	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—
Aachen					
unter 2 ha . . .	148	107	80	57	41
2—5 „ . . .	138	93	90	59	45
5—20 „ . . .	114	90	75	38	39
20—100 „ . . .	131	62	—	—	—
100—500 „ . . .	—	—	—	—	—
über 500 „ . . .	—	—	—	—	—

Bezüglich Benutzbarkeit der Grundsteuerreinerträge als Taxunterlage und deren Fehlergrenzen muß auf die ausführlichen Auseinandersetzungen hierüber in dem Kapitel über die Grundsteuerreinertragstaxen verwiesen werden.

5. Die Vermögens- und Erbschaftssteuertaxen.

Sowohl die Erhebung der sogenannten Ergänzungssteuer, besser Vermögenssteuer genannt, als auch diejenige der Erbschaftssteuer macht oftmals die Taxation von Landgütern und Grundstücken notwendig. Wenngleich es sich nun nach dem Wortlaute des Gesetzes

auch in beiden Fällen um die Ermittelung der sogenannten gemeinen Werte, d. h. derjenigen Werte der Landgüter handelt, welche sie für jedermann haben, und die ja auch sonst — wie wir gesehen haben — bei jeder Gutstaxe festzustellen sind, welche auf Ermittelung des vollen Gutswertes abzielt, so ist es doch notwendig, hier einige Bemerkungen zu machen, welche durch die besonderen Ausführungsbestimmungen der diesbezüglichen Gesetze veranlaßt werden. Zur Kontrolle der freiwilligen Vermögensdeklarationen der Zensiten bzw. zur Einschätzung aller derjenigen Ergänzungssteuerpflichtigen Staatsbürger Preußens und anderer Bundesstaaten mit ähnlichen Steuergesetzen, welche von ihrem Rechte der freiwilligen Deklaration ihres Vermögens keinen Gebrauch machen, sind bestimmte Sckätzungsmerkmale aufgestellt worden. Wir haben die Art und Weise, wie man zu denselben gelangt ist, bereits an anderer Stelle eingehend besprochen und uns diese Schätzungsmerkmale auch nach verschiedenen Richtungen hin ausgiebig zunutze gemacht. Ganz besonders taten wir dies, um zu einem Bilde von den nackten Bodenwerten der Landgüter verschiedener Gegenden zu gelangen. Auch die Steuerverwaltung stellt sich nun auf den Standpunkt, daß diese Schätzungsmerkmale für ihre Zwecke in erster Linie dazu dienen sollen, die nackten Bodenwerte festzustellen. Die Ermittelung mittlerer Inventarwerte hat daher in erster Linie den Zweck, hierdurch in den Stand gesetzt zu werden, aus den vollen Gutswerten die mittleren nackten Bodenwerte abzuleiten, und zwar getrennt nach Größenklassen der Besitzungen und nach Grundsteuerreinertragsklassen, d. h. nach Bodenqualitäten. Zutreffenderweise ist man dabei von der Erkenntnis ausgegangen, daß der Wert des nackten Bodens vornehmlich das Ergebnis der ganzen volkswirtschaftlichen Verhältnisse einer Gegend ist, derselbe also dem Einflusse des einzelnen Landwirtes viel weniger unterliegt als der jeweilige Wert der Inventarbestände. Weil das so ist, so will der Gesetzgeber auch die Werte des nackten Bodens vornehmlich aus dem ganzen volkswirtschaftlichen Milieu der Güter abgeleitet wissen, abgestuft allerdings nach natürlichen Bodenqualitäten. Zwei benachbarte Güter gleicher Größe und von gleichen natürlichen Bodenverhältnissen sollen also, soweit der nackte Boden in Frage steht, zur Vermögenssteuer gleich hoch veranlagt werden. Nur ihre jeweiligen Inventarbestände sollen also Differenzen bei der Zumessung der Steuer bedingen. Eine Beeinträchtung dieser Rechnung wird allein dadurch herbeigeführt, daß die ganzen Wirtschaftsvorräte mit zum Boden gerechnet sind und ihrerseits in ihrer Höhe nicht in erster Linie ein Ausfluß volkswirtschaftlicher Zustände, sondern vornehmlich das Ergebnis der Tätigkeit des Betriebsleiters oder der aufeinanderfolgenden Betriebsleiter sind. Dieser Umstand muß aber die Annahme

gleicher Bodenwerte, gleich großer und mit gleichen natürlichen Grundlagen ausgestatteter benachbarter Betriebe um so fehlerhafter gestalten können, je geringer der in Betracht kommende Boden ist.

Wie dem aber auch sein möge, einstweilen haben wir es mit gegebenen Gesetzesvorschriften und Ausführungsbestimmungen zu tun. Diese aber haben zur Folge, daß der einzelne Landwirt — sofern er meint, für die Vermögenssteuer zu hoch veranlagt zu sein, — den Beweis dafür nur dann liefern kann, wenn er den Nachweis erbringt, daß seine Inventarbestände hinter der Norm ähnlicher Betriebe im Werte wesentlich zurückstehen. Bei diesem Nachweise wird er sich in erster Linie an das Gebäudekapital und das bewegliche Inventarkapital und erst in zweiter Linie an die Hof- und Feldvorräte zu halten haben. Beim Gebäude- und beweglichen Inventarkapital wird er zudem mit genaueren Zahlenangaben kommen müssen, während solche beim Vorratsinventar einmal mit Rücksicht auf das Feldinventar schwer zu erbringen sind, andererseits ihm dieselben auch bei den Steuerbehörden wenig nützen können, da diesen jeder Maßstab für das, was hier als hoch oder niedrig zu bezeichnen ist, fehlen muß. Demzufolge kann es sich diesbezüglich nur um allgemeine Angaben über den Kulturzustand des Bodens wie Tiefe der Ackerkrume, Dungkraft, Zustand der Verunkrautung und Ähnliches handeln. Als Belag für einen niedrigen derartigen Kulturzustand sind aber Angaben über den früheren Umfang der Spannviehhaltung, Nutzviehhaltung, Aufwand für Ankauf von Kunstdüngemitteln vornehmlich wichtig. Keine Beweiskraft haben dagegen Angaben über die bisherigen Reinerträge der Steuerobjekte. Zwar sollen nach den neueren Bestimmungen für die Einschätzung zur Ergänzungssteuer auch die Erträge der Landgüter mit herangezogen werden. Dies ist aber ausschließlich dahin zu verstehen, daß man die „Ertragsfähigkeit“ eines Landgutes für die Beurteilung seines Wertes mit heranziehen soll, wogegen selbstredend nichts einzuwenden ist. Völlig über den Haufen würde es aber die ganze Ergänzungssteuer stoßen, wenn man darunter die Erträge verstehen wollte, die ein spezieller Landwirt in der Vergangenheit faktisch aus seinem Landgute herausgewirtschaftet hat. Wollte man dieser Auffassung Raum geben, so wäre die Ergänzungssteuer ihrem Charakter nach nichts als ein Zuschlag zur Einkommensteuer und würde de facto zur ungerechtesten aller Steuern werden. Dann würden alle reichen Leute, die sich Landsitze rein aus Luxus kaufen, auf ihnen große Parke anlegen und vornehmlich die Jagd pflegen, zu der Befreiung von der Einkommensteuer aus Grundbesitz auch noch die Befreiung von der Ergänzungssteuer erlangen. Der Berufslandwirt aber würde — da der Staat nun einmal eine bestimmte Steuersumme zur Deckung der öffentlichen Ausgaben erheben muß — um

so mehr Steuern zahlen müssen. Der Staat kann sich also immer nur darauf einlassen, die normale mittlere Ertragsfähigkeit der Landgüter als Kriterium für die Vermögensbesteuerung zu benutzen, aber niemals faktisch vom einzelnen Landwirte erzielte oder erzielbare Reinerträge, die obendrein, wie wir eingehend betrachtet haben, selbst bei bestem Willen niemals auch nur annähernd feststellbar sind. Die Ertragsfähigkeit der Landgüter läßt sich aber nicht anders messen, als an Hand der faktisch vorhandenen Gutsbestandteile, und zwar vornehmlich der Inventarwerte. Bodenwert ist ja, wie wir früher betrachtet haben, nichts als ein kapitalisierter Überschuß an Zinsen, und zwar der zu Kapital gerechnete Zinsenüberschuß, welchen die aufgewandten Inventarbestände über die vom Landwirte selbst zu tragenden Zinsen hinaus abwerfen. Würde der Umfang der aufgewandten Inventarbestände überall den gleichen Zweckmäßigkeitsgrad erreichen, würde weiter der gleiche Kapitalzinsenüberschuß gleich zu bewerten sein, so brauchten wir mit Bodenwerten überhaupt nicht zu rechnen. Es genügte dann, für die einzelnen Gegenden und Bodenarten die erzielbare mittlere Verzinsung der Kapitalaufwendungen festzustellen, um die Gutswerte zu finden. Was dann die Erbschaftssteuertaxe anbelangt, so ist hier nur zu sagen, daß die Erbschaftssteuerbehörden den Wert der Landgüter genau nach denselben Grundsätzen feststellen wie die Ergänzungssteuerbehörden, nur mit dem Unterschiede, daß für die Erben die Verpflichtung besteht, das Vermögen des Erblassers auf alle Fälle selbst zu deklarieren.

6. Über die Reformbedürftigkeit des öffentlichen Taxwesens sowie die Einrichtung und Organisation öffentlicher Taxämter.

Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß eine möglichste Erforschung der Wertverhältnisse des Grundbesitzes ein weitgehendes allgemeines volkswirtschaftliches, speziell staatswirtschaftliches Interesse zu beanspruchen hat. Es ergab sich das aus fast allen von uns angestellten Betrachtungen. Ganz besonders leuchtete dasselbe aber ein bei Erörterung der Kredittaxen. Ich habe mich dabei absichtlich nicht näher auf die Frage der Reformbedürftigkeit der Taxprinzipien unserer einzelnen öffentlichen Agrarkreditanstalten eingelassen, weil das mit Notwendigkeit ein Eingehen auf die Taxprinzipien dieser Anstalten nach sich gezogen hätte. Dieses wollte ich jedoch vermeiden, und zwar einmal mit Rücksicht darauf, daß ich durchweg sorgsamst bemüht gewesen bin, eine Kritik des Bisherigen nur dort zu üben, wo sie um des Verständnisses des gebotenen Positiven willen un-

vermeidlich war, zum anderen mit Rücksicht darauf, daß umfangreiche Auseinandersetzungen über die Taxprinzipien einer großen Zahl von Kreditanstalten allein ein umfangreiches Werk abgeben würden, das an sich sehr verdienstvoll sein würde. Es muß hier aber hervorgehoben werden, daß die Taxprinzipien unserer meisten Kreditanstalten wesentlich verbesserungsfähig sind, ja manche als sehr rückständig bezeichnet werden müssen. Vollkommeneres kann aber an ihre Stelle nur dann gesetzt werden, wenn die Reform sich gründet auf ein umfangreiches in den einzelnen Taxbezirken gewonnenes Tatsachenmaterial. Dieses Tatsachenmaterial darf insbesondere nicht in den Taxergebnissen der Kreditinstitute selbst bestehen, denn diese Ergebnisse sind ja behaftet mit allen in dem Taxverfahren begründeten Mängeln. Es muß dasselbe vielmehr durch Arbeiten erlangt werden, wie sie das preußische Finanzministerium im Prinzip in mustergültiger Weise durchgeführt hat. Einmal sind die Ergebnisse dieser Arbeiten aber der Öffentlichkeit nur in sehr beschränktem Maße, und zwar erst neuerdings durch die Publikationen von Rothkegel zugänglich gemacht, zum anderen lassen sich dieselben noch wesentlich verbreitern und vertiefen und vornehmlich auch anderen als Steuerzwecken nutzbar machen.

Bei einer großen Zahl von Aufgaben öffentlicher und privater Natur, welche mit dem Taxwesen in engstem Zusammenhang stehen, fehlt es heute noch außerordentlich an der erforderlichen prinzipiellen Klarheit. Ich erinnere hier nur an die Gewährung von Meliorationsdarlehen aus öffentlichen Fonds und Stiftungen, an die Grundstückstaxen bei Separationen, an die Taxen bei Zwangsenteignungen und bei Dismembrationen für die Zwecke der Ansiedelung, sowie nicht zuletzt an unser völlig im Argen liegendes gerichtliches Taxwesen und die Erledigung von vielerlei Prozessen. Was für einen Fortschritt auf allen diesen Gebieten müßte es bedeuten, wenn ein eingehendes Bild über die Grundbesitzverhältnisse, die Grundbesitzwerte und deren Entwickelung für das ganze Land geschaffen und fortgeführt werden könnte. Wieviel Steuerstreitigkeiten würden aus der Welt geschafft, wenn Aufklärung über diese Dinge in breitere Schichten des Volkes getragen würde? Welchen neuen Impuls würde insbesondere die Landwirtschaftswissenschaft, speziell die landwirtschaftliche Betriebslehre hierdurch bekommen und noch mehr die Volkswirtschaftslehre im allgemeinen und die Agrarpolitik im besonderen? Was für Unterlagen für die Erörterung agrarpolitischer Fragen und die Wahl agrarpolitischer Maßnahmen würde man auf diese Weise gewinnen? Ich erinnere hier nur an die viel erörterte Frage der Entschuldung des Grundbesitzes. Wichtiger noch erscheint aber vornehmlich die Neugestaltung einer ganzen Reihe von Gesetzen, die man nicht anders

als im höchsten Maße rückständig bezeichnen muß, die aber trotzdem tief ins Volksleben einschneiden.

Wir haben im Verlaufe unserer Betrachtungen z. B. gesehen, daß wirkliche von den Kaufpreisen losgelöste Ertragstaxen wissenschaftlich unhaltbar und praktisch undurchführbar sind, und doch verlangt das Gesetz in den alten preußischen Landesteilen, daß bei Erbauseinandersetzungen, welche Landgüter und Bauernhöfe betreffen, für die Sicherung minderjähriger Ertragstaxen ausgeführt werden sollen, und zwar nach Bestimmungen, welche aus dem Jahre 1793 stammen.

Es ist weiter Gesetz, daß die Mündelsicherheit der landschaftlichen Pfandbriefe dann anerkannt werden muß, wenn diese Institute nicht mehr als zwei Drittel des Taxwertes der Güter beleihen. Ebenso müssen alle anderen Hypotheken, welche innerhalb der Zweidrittelgrenze der Landschaftstaxe fallen, als mündelsicher anerkannt werden. Wir haben aber gesehen, daß der Sicherheitswert und damit die Mündelsicherheit der Taxen oft kaum ein Drittel des vollen Gutswertes erreicht, nämlich dann, wenn es sich um Güter mit geringem Boden in ungünstigen Gegenden handelt, die in relativ hoher Kultur stehen. Hätten die Landschaften ihre Taxen hier nicht um der eigenen Sicherheit willen ganz außerordentlich niedrig gehalten und dieselben dem Sicherheitswerte mehr genähert als dem vollen Gutswerte, durch das Gesetz wäre die Mündelsicherheit niemals gewahrt worden.

Derartige Beispiele schreiender Mißstände in der Gesetzgebung könnte ich noch eine ganze Reihe anführen. Daß man sich nicht längst an deren Abstellung gemacht, ist allerdings zum Teil darauf zurückzuführen, daß eine Taxwissenschaft fehlte, die als Führerin dienen konnte und vor allen Dingen in das Chaos der Begriffe auf diesem Gebiete hineinleuchtete. Mit spitzfindigen juristischen Definitionen, die man immer und immer wieder anwandte, um hier Klarheit zu schaffen, ist faktisch nur das Gegenteil erreicht worden. Unsere Auseinandersetzungen über den gemeinen Wert, Ertragswert und Kaufpreis der Landgüter illustrieren das handgreiflich. Man vergleiche einmal diese Ausführungen mit dem, was in den letzten Jahrzehnten von juristischer Seite gerade hier zur Klärung geleistet ist. Auch die Rechtslehre kann eben die Kenntnis des Lebens nicht entbehren, wenn sie es erklären helfen will.

Wohin man auch schauen mag, überall eröffnet sich ein Feld der Betätigung öffentlicher Institutionen, wie es fruchtbringender kaum gedacht werden kann.

Institutionen aber, denen all diese Aufgaben zugewiesen werden müßten, sind „öffentliche Taxämter“, wie sie im Prinzip schon

seit längerer Zeit von verschiedenen Seiten gefordert sind. Zuerst war es der Abgeordnete Frhr. von Gamp, welcher am 26. Juni 1899 einen Antrag im Abgeordnetenhause einbrachte, die Königliche Staatsregierung zu ersuchen, baldigst einen Gesetzentwurf über die einheitliche Regelung des gerichtlichen und namentlich des ländlichen Taxwesens vorzulegen. Die Einrichtung öffentlicher Schätzungsämter ist dann zuerst im Jahre 1904 von der Generalversammlung des Verbandes der öffentlichen Feuerversicherungsgesellschaften gefordert worden. Im Jahre 1907 stellte der Vorstand der Landwirtschaftskammer für die Rheinprovinz dieselbe Forderung auf.

Im folgenden Jahre erschien bei Paul Parey in Berlin eine Schrift des Geheimen Regierungsrates und Mitgliedes der Königl. Generalkommission zu Düsseldorf Herrn Offenberg: „Die Bewertung ländlicher Grundstücke“, in welcher er eingehend auf die großen Mißstände auf dem Gebiete des ländlichen Taxwesens in Preußen hinwies und ebenfalls zu dem Ergebnis kommt, daß gründliche Abhilfe nur durch die Einrichtung von Schätzungsämtern geschaffen werden könne. Und zwar sind es Kreistaxämter und Ortstaxämter, welche Offenberg eingerichtet zu sehen wünscht.

An eine ständige staatliche oder kommunale Einrichtung mit besoldeten Taxatoren kann man dagegen nach Offenberg nicht denken, da in erster Linie Privatinteressen durch die Taxen verfolgt werden (S. 85). Wohl aber wünscht Offenberg eine Staatsaufsicht über die einzurichtenden Kreistaxämter und Ortstaxämter.

Um sich Klarheit darüber zu verschaffen, welche Wege man bei der Einrichtung von Taxämtern oder Schätzungsämtern zu gehen hätte, ist es selbstverständlich notwendig, sich zuerst Rechenschaft über das denselben zufallende Feld der Tätigkeit zu verschaffen. Wenn Offenberg recht hätte, daß solche Taxämter sich in erster Linie im Privatinteresse einzelner, mit der Ausführung von Taxen zu beschäftigen hätten, dann müßte man ihm allerdings auch darin recht geben, daß eine Organisation mit staatlichem Charakter undurchführbar wäre. Dann muß aber mit gleichem Rechte auch behauptet werden können, daß die von Offenberg geforderte Staatsaufsisht bedenklich ist.

Ich denke mir die Organisation der Taxämter ganz anders. Nicht einen Ersatz für die bisherigen Taxatoren und Einrichtungen sollen dieselben abgeben, sondern lediglich eine Ergänzung und Unterstützung derselben.

Die Taxämter müssen einerseits wissenschaftliche Forschungsinstitute mit vorwiegend statistischer Tätigkeit, andererseits öffentliche Auskunftsbureaus werden,

In erster Linie müßte zu dem Zwecke in Berlin ein Zentralschätzungsamt eingerichtet werden, vielleicht in Anlehnung an das Kaiserliche Aufsichtsamt für Privatversicherungen oder an das Königlich Preußische Statistische Bureau[1]). Dieses Zentralamt müßte vornehmlich die Kaufpreissammlungen übernehmen, welche jetzt seitens des Finanzministeriums durchgeführt und ganz einseitig nur im steuerlichen Interesse ausgenützt werden.

Diese Kaufpreissammlungen müßten in einer besonderen Abteilung für ländliche Besitzungen und Grundstücke, in einer zweiten für städtische Grundstücke und Gebäude durchgeführt und verarbeitet werden.

Daraus folgt dann ganz von selbst, daß ein Zusammenarbeiten mit den Katasterämtern und Grundbuchämtern gerade so erfolgen muß, wie es bislang zwischen dem Finanzministerium und genannten Ämtern erfolgt ist. Zu dem Zwecke müßten dem Zentraltaxamte Spezialtaxämter oder besondere Beauftragte in den einzelnen Regierungsbezirken unterstellt werden. Diese hätten das Urmaterial von den einzelnen Katasterämtern und Grundbuchämtern und aus allen anderen brauchbar erscheinenden Quellen zusammenzutragen, nach Anweisung des Zentraltaxamtes zu ordnen und gegebenenfalls auch bereits mehr oder weniger weit zu verarbeiten.

Dem Zentraltaxamt müßte dagegen die eigentliche Aufstellung der statistischen Übersichten und deren regelmäßige Publikation zufallen[2]).

In diesen Statistiken müßte eine Darstellung der ganzen Wertsbewegung des Grund und Bodens der Landgüter und Gebäude, der für erstere gezahlten Pachten, für letztere gezahlten Mieten u. a. m. gebracht werden.

Auf diese Weise faßte man zunächst den größten Übelstand, die völlige Unkenntnis über alle Wertsverhältnisse des Grundbesitzes, an der Wurzel und würde damit dem unlauteren Gebaren auf dem Markte der Liegenschaften und beim Liegenschaftskredit außerordentlich vorbeugen, weil jeder

---

[1]) Je nachdem, ob das Zentralschätzungsamt als Reichsamt oder als preußisches Amt eingerichtet wird.

[2]) Die in diesem Lehrbuche gebrachten Übersichten über die Preisbewegungen des Grundbesitzes können als Beispiel dafür gelten, welcher Art diese Arbeiten zu sein hätten. In noch instruktiverer Weise wirken die verschiedenen fleißigen und gründlichen Arbeiten von Rothkegel, derzeit Katasterkontrolleur in Tempelhof bei Berlin, die in diesem Lehrbuche wiederholt zitiert und für dasselbe ausgiebig benutzt sind.

einzelne sich dann sein Urteil über die Wertsverhältnisse irgendeines Objektes selbst zu schärfen in der Lage wäre. Dem Staate aber würde hierbei keinerlei Verantwortung zufallen, die er nicht zu tragen in der Lage ist.

Außer durch Publikationen müßte das Zentraltaxamt dann weiter als Auskunftsbureau wirken, einmal für den Staat in allen Fällen, wo sich dieser über die Wertverhältnisse des Grundbesitzes und Häuserbesitzes zu orientieren hat, dann aber auch für den Privatmann; letzteres jedoch keinenfalls derart, daß irgendwelche Taxen ausgeführt würden, sondern ausschließlich derart, daß bestimmte, der Öffentlichkeit bereits zugänglich gemachte allgemeine Auskünfte über die allgemeinen Wertverhältnisse einer Gegend oder Straße usw. dem Nachsuchenden übermittelt würden.

Die dritte Hauptaufgabe des Zentraltaxamtes hätte dann darin zu bestehen, daß es die Ausbildung der bei den Gerichten usw. beglaubigten und vereidigten Taxatoren zu bewirken hätte. Als solche Taxatoren dürften in Zukunft — selbstredend ohne rückwirkende Kraft — nur solche Taxatoren angestellt werden, welche einen Lehrgang im Taxwesen am Zentraltaxamte oder einem sonstigen öffentlichen Taxamte durchgemacht und am Schlusse desselben eine entsprechende Prüfung mit Erfolg abgelegt haben. Heute können Hinz und Kunz, wenn sie nicht gerade im Zuchthause gesessen, vereidigte Taxatoren werden, und vor allen Dingen fehlt es den Gerichten an jedem Mittel, Kenntnisse und Geschick der zu beglaubigenden Taxatoren zu prüfen und zu kontrollieren.

Das ist die Organisation, die wir nach meiner Überzeugung allein brauchen können. Alle bisherigen Vorschläge, welche dem Staate die Rolle des Taxators direkt oder indirekt zuschieben wollen, sind meiner Meinung nach Utopien. Der Staat würde durch sie zum Prügeljungen werden für jede Torheit, die bei Güterkäufen, Güterbeleihungen, Häuserankäufen u. a. m. begangen werden, dies auch dann, wenn er nur eine Aufsichtspflicht über solche Taxämter auszuüben hätte.

Was wir brauchen, ist eine Stelle, an der eine umfassende Statistik der Wertbewegung der Liegenschaften durchgeführt wird, wo die Taxwissenschaft ein Heim findet, in dem sie, gestützt auf das nötige Forschungsmaterial, tüchtige Männer ausbilden kann.

Das Katheder einer Hochschule ist nicht der Ort, an dem die Taxationslehre in erster Linie Förderung erfahren kann. Mit Abstraktionen ist hier nicht viel zu machen, wenn das Tatsachenmaterial des Lebens fehlt. Auch dieses mein Lehrbuch der landwirtschaftlichen Taxationslehre wäre wohl kaum zustande gekommen, wenn mir das

Schicksal nicht neben dem Einblick in sehr verschiedene Verhältnisse des Lebens auch Einsicht in ein sehr umfangreiches statistisches Zahlenmaterial verschafft hätte.

Hoffen wir daher, daß der Staat, für dessen Wohlfahrt die Solidität der Wertschätzung aller Dinge eine so große Rolle spielt, auch die richtige Wertschätzung für die Lehre von den Werten finden und dieser Lehre den ihr gebührenden Platz an der Sonne nicht länger vorenthalten möge. Wird ihr dieser Platz in Form des vorgeschlagenen Zentraltaxamtes eingeräumt, dann muß von hier aus auch den Lehrstühlen der Taxwissenschaft neues, warmes Blut zufließen, das sie nicht nur in Zukunft vor Verknöcherung und Versteinerung bewahren wird, sondern zuerst einmal in der Gegenwart helfen muß, sie aus dem Erstarrungszustande aufzurütteln, in den sie geraten ist. Möge auch dieses mein Lehrbuch dazu beitragen, daß wir diesem Ziele bald näher kommen. Erfüllt es diese Aufgabe, so kann es auch nebensächlich erscheinen, wieweit demselben noch Mängel anhaften. Virgil erklärt denjenigen für glücklich, der die Ursachen der Dinge erkennen kann. — Ein restloses Erkennen ist uns Menschen nun leider vorenthalten. Wir müssen uns deshalb schon glücklich schätzen, wenn wir auf dem Wege der Erkenntnis nur ein Stück vorwärts gekommen sind.

Nachtrag

für die Benutzung der graphischen Tafeln.

Die nachträgliche Veröffentlichung der Kaufpreissammlungen aus dem Triennium 1907—1909 hat die Richtigkeit unserer Schätzungen über die Weiterentwickelung der Kaufpreise seit dem Jahre 1906 erwiesen. Insbesondere hat sie auch unsere Behauptung bestätigt, daß der in den graphischen Tafeln für das Jahr 1912 angegebene mutmaßliche Stand der Kaufpreise eher zu niedrig als zu hoch angesetzt ist. Man kann aus dem von Rothkegel im Jahrbuch für Gesetzgebung und Verwaltung, 34. Jahrgang, Heft 4, veröffentlichten Zahlenmaterial heute auch berechnen, daß der Unterschied zwischen der Wirklichkeit und dem in den Tafeln aufgeführten Preisstande für den ganzen Westen gering ist. Im Osten dagegen ist er größer, und dort wieder größer beim Großbetriebe als beim Kleinbetriebe. Bei Betrieben unter 2 ha hat man im Osten etwa 5—10 %, bei Betrieben über 500 ha etwa 15 % zu dem in den Tafeln angegebenen Preisstande hinzuzurechnen, um die Wirklichkeit zu treffen; alle anderen Betriebsgrößen gliedern sich sinngemäß ein. Die Hektarpreise des Großbetriebes erfahren also eine weitere Annäherung an die Hektarpreise des Kleinbetriebes.

Sachregister.

Absatzverhältnisse 468.
Acker 151.
Ackerbodenbonitätsklassen 362.
Ackerklassen 407. 408. 409.
Ackerklassifikation 411.
Ackerland 349.
Ackerrente 361.
Ackerwerte 352.
Alteisenwert 5.
Amortisation 188.
Amortisationsfonds 188.
Amortisationsquote 75.
Amortisationsrechnung 78.
Angebot 98. 106.
Annuitäten 202.
Anschonungskosten 451. 452.
Arbeit 258.
Arbeitsaufwand 23.
Arbeitslohn 104. 184.
Arbeitsverhältnisse 140. 162
Arbeitsvieh 193.
Arzt 205.
Aufforstungskosten 359.

Bachwiesen 434.
Bedeckungsgare 379.
Bergwiesen 429. 433.
Beschattungsgare 379.
Besonderheiten, klimatische 471.
Birkenboden 444.
Bodenbonitierung 483.
Bodeneigenschaften 406.
Bodenkolloide 379.
Bodenstruktur 383.
Bodenwasser 381.
Bohrlöcher 484.
Brauerei 475.
Brennerei 475. 500. 501. 502.
Brennereibetrieb 499. 503.
Brennereigüter 503.
Brennrecht 501. 504.
Bruchwiesen 435.

Construktion, veraltete 5.

Dachstuhl 76.
Damwild 47.
Dorfteiche 458.
Drainagen 277.
Düngemittel 22. 23.
Durchdringbarkeit d. Bodens 373.
Durchschnittsbrand 506.

Edelfische 462.
Eichenboden 444.
Einkaufsunkosten 98.
Einzelkornstruktur 374.
Elchwild 47.
Enteignungstaxe 226.
Entfernungen 101.
Entschuldung 224.
Entwicklungsstufe 132.
Erbschaftstaxe 225.
Erbschaftssteuertaxe 530. 532. 533.
Ergänzungssteuer 530. 533.
Ernteerzeugnisse 28.
Erntestatistik 37.
Ertragstaxe 241. 248. 250.
Ertragswert 195. 199.
Esparsette 399.

Fasanenschaden 48.
Feldinventar 23. 28. 32. 176. 237. 286. 288. 490.
Feldlagen, einzelne 509.
Feldscheune 75.
Feldvorräte 490.
Feldwiesen 428.
Fettweiden 152.
Feuergefährlichkeit 86.
Feuerkassenwert 190.
Feuerschaden 83.
Feuerschadenversicherung 35.
Feuersozietät, ostpreußische 87. 88.
Fichtenboden 444.
Fingerprobe 394.
Fischbestände 20.
Fischereigerätschaften 21.
Fischgewässer 19. 454.
Fischteiche 358 454.
Flachlandsee 461.
Flora, wilde 421.
Flößerkosten 513.
Flurschaden 44.
Flußwiesen 427.
Forstbestände 448.
Forstbodenwerte 359. 466.
Fortschritte, technische 133.
Frachtverhältnisse 510.
Fragebogen 305. 477.
Frost 379.
Fruchtfolge 472.
Fundamente 75.
Futtermittel 22.

Gare 379.
Gebäudebeleihung 296.
Gebäudeinventar 147.
Gebäudekapital 176. 294.
Gebäudereparatur 76. 84.
Gebäudetaxator 81.
Gebäudetaxe 90.
Gebäudewert 188. 311. 323.
Gebirgsweiden 152.
Gebrauchsdauer 5.
Geflügelbestände 19.
Gelzustand 379.
Genossenschaftswesen 139.
Geschirr, von Zugtieren 12.
Gewichtsfeststellung 14.
Goltz, Frh. v. d. 260.
Grundrente 118. 120. 182.
Grundsteuerbonitierung 269.
Grundsteuerreinertrag 265, 339.
Grundsteuerreinertragsklassen 344.
Grundsteuerreinertragstaxe 263.
Grundstückslage 145.
Grundstückstaxe 90.
Grundtaxe 256. 261.
Gründünger 23.
Grundvermögen 205. 208.
Grundwasserverhältnisse 120. 350. 371. 388.
Güterpreise 220. 254. 339.
Gutsbeschreibung 464. 465. 467. 474.
Gutsbestandteile 190.
Gutslage 112.
Gutswert 174. 271. 325.
Gutswertanteil 137.

Hackfrüchte 22.
Hagelschadenentschädigung 36.
Hagelschadengefahr 497.

Hagelschadentaxe 36.
Hagelschadenversicherung 36. 493.
Hauptgemengteile des Bodens 128. 386. 393.
Hauptnotierungsmarkt 468.
Hausgeräte 12.
Heidesandböden 353.
Heu 22.
Heuernte 424.
Heuerträge 419. 434.
Hochmoorböden 353.
Hoflage 148.
Hofvorräte 23. 490.
Höhenlagen 368.
Höhenwiesen 429. 433.
Holz, geschlagenes 22.
Holzpreise 450.
Holzschneiderei 475.
Holzung 293.
Humus 371. 375.
Humusböden 395, 397.
Hutungen 152. 359.
Hypothekarkredit 174. 224.
Hypotheken 223.

Insektenschäden 38.
Intensitätssteigerung 168.
Inventar, totes 4. 243.
Inventarbestände 4. 166.
Inventar, totes, größere Stücke 10.
Inventar, lebendes 13.

Jagd 198.
Jetztwert des toten Inventars 5.
Jetztwert 60. 78. 82.
Jungvieh 15. 16.

Kaliabsorption 385.
Kalk 371. 375. 379.
Kalkböden 395. 396.
Kapital 258.
Kapitaltaxe 256. 261. 318.
Kapitalwert 256. 261.
Karpfenteiche 456.
Käse 22.
Katasterämter 280.
Kaufpreis 209. 228. 229.
Kaufpreissammlung 339.
Kaufreflektanten 470. 519.
Kiefernboden 444.
Kiesgruben 358. 463.
Kiesland 161.
Kirchengemeinde 466.
Klassifikationssystem 242. 320.
Klassifikationstarif 290.
Kleeböden 399.
Kleinbetrieb 11.
Klima 123.
Knicks 50.
Kontingent, der Brennereien 170. 500. 501. 503.
Korbweidenplantagen 50.
Körnerfrüchte, ungedroschene 31.
Kredittaxe 33. 255. 262. 263. 311.
Kreistaxämter 536.
Krümmelstruktur 374.
Kuhweiden 470.
Kulturarten 349.
Kulturartenverhältnis 152. 159. 349.
Kulturpflanzen 371.
Kunstdünger 29.
Kunstwiese 430.
Kupiertheit des Boden 498.

Lage, wirtschaftliche 119. 130. 181.
Landgutstaxe 90.
Landschaften 265.
Landseen 358
Lasten 297.
Lederfabrik 109.
Lehm 161.
Lehmböden 395. 396.
Leinweberei 109.
Leutebehandlung 164.
Leutebeschaffung 164.
Leute, zu verpflegende 12.
Literatur 75
Lohhecken 50.
Lohnverhältnisse 162.
Lupinen 399.
Luzerne 399.
Luxuspreise 216.

Mahlmühle 475.
Mankoberechnungen 491.
Manöverschadentaxe 48.
Marktpreise 5-
Marschböden 353.
Marschweiden 487.
Massivbauten 75.
Meliorationskredit 295.
Mergelböden 395. 396.
Mergelgruben 463.
Milch 22.
Milchpreise 129.
Milchtransport 102.
Minusbestellung 30.
Moor 430.
Moorländereien 161.

Nachfrage 97. 106.
Naturalwirtschaft, reine 108.
Nährstoffabsorption 384.
Nährstoffverluste 132.
Nährstoffvorrat 132.
Neuanschaffungskosten 5. 6.
Neubauwert 60. 82. 324.
Neuland 518.
Niederungsmoorböden 353.
Niederwald 50.
Niederungswiesen 427. 433.
Nonnenfraß 482.
Nutzungsdauer 5. 75. 78.
Nutzvieh 193.

Obstbäume 49.
Ödland 293. 358. 463.
Ortstaxämter 536.

Pachtpreise 231, 240.
Pachtzins 231.
Pächterkapital 237.
Papierfabriken 475.
Pfandbriefdarlehen 223. 267.
Pferdetaxation 18.
Pflanzenkrankheiten 38.
Pflanzenkunde 401.
Phosphorsäureabsorption 385.
Preis 91. 106.
Preisbestimmung 11.
Preisbildung 252.
Preisstand 347.
Preissteigerung 114.
Produktionskosten 6. 96.

Raubfische 462.
Rauhfuttervorräte 29.
Realkredit 174.
Rehwild 47.
Reinertrag 34. 46. 214.
Reinertragsermittelung 243.
Rentabilität 139.
Reproduktionskosten 6.
Restaurationskosten 210. 492.
Rieselwiesen 434.
Rindvieh 15.
Risikoprämie 6. 85.
Rodung 453.
Rohertrag 34. 46.
Rohstoffe 111.
Rotbuchenboden 444.
Rotwild 47.
Rücklagen 12.

Saateninventar 28.
Saatgut 23.
Sand 161. 371. 375. 395. 396.
Sandwiesen 430.
Schafherdentaxation 14.
Schafhutung 359.
Schätzungsämter 536.
Schätzungsmerkmale 141. 281. 294. 309. 341.
Schlageinteilung 507.
Schlempe 22.
Schule 205.
Schwarzwild 47.
Schweine 14.
Seerandwiesen 434.
Selbstherstellungskosten 5.
Serradella 399.
Sicherheitswert der Gebäude 188. 323.

Sicherheitswert der Güter 225. 231. 237. 263.
Solution 379.
Solzustand 379.
Speicher 194.
Spezialsachverständige 10. 40.
Spezialtaxatoren 11.
Spiritus 22.
Staatsdomänen 236.
Stalldünger 22. 157.
Stallutensilien 12.
Stärkefabrik 166. 499.
Steinbrüche 463.
Steinigkeit des Bodens 497.
Steuer 204.
Stickstoff 385.
Streuländereien 158.
Streuwiesen 435.
Stroh 22. 157.
Stromwiesen 427. 433.
Stückländereien 524. 525 bis 530.
Subtropen 174.
Sümpfe 118.
Superbestellung 30.

Tannenboden 444.
Tatsachenmaterial 332.
Taxämter 533. 535.
Taxaufnahme 8.
Taxbezirk 326. 336. 366.
Taxe, generelle 11.
Taxobjekt 314.
Taxprinzipien 305.
Taxrahmen 336.
Taxwesen, öffentliches 333. 334.
Taxwissenschaft 538. 539.
Teichböden 455.
Teichwirtschaft 460. 461.
Ton 371. 375.
Tonböden 395. 396.
Tierarzt 18.
Torflager 489. 490.
Torfstiche 358. 463.
Transportkosten 109.
Trinkwasserverhältnisse 170.
Tropen 174.

Umfassungsmauern 75.
Ungeziefer 172.
Unland 463.
Überschwemmungsverhältnisse 473.

Verarbeitungsunkosten 102.
Verbilligung 6.
Verhältnisse, günstige 300.
Verkaufreflektanten 519.
Verkaufunkosten 98.
Verkehrsmittel 116.
Vermögenssteuertaxe 530. 531. 533.
Verpächterkapital 237.
Versicherung, Inventar, totes 12.
Verunkrautung 31. 485.
Viehversicherungsgesellschaft 21.
Vorratsinventar 22.
Vorräte 22.
Vorwerke 149.

Wald 151. 161. 349.
Waldbestände 50.
Waldländereien 293. 358.
Waldrente 361.
Waldstreunutzung 448.
Waldtaxe 55. 441. 443. 449.
Waldwiesen 429. 433.
Wasserabfluß 418.
Wässerungswiesen 425. 433.
Wasserverhältnisse 124.
Wasserwege 512.
Wasserzufluß 418.
Wasserzuflußverhältnisse 350. 371.
Weiden 34. 151.
Weidenboden 262.
Weidegegend 437. 438.
Weideklassifikation 438.
Weideland 349. 437.
Weinberg 49. 158. 369.
Weinlage 369.
Wert 91. 95. 106.
Wert, baulicher 60.
Wertsberechnung 291. 292.
Wertsunterschied 143.
Wiederverkaufspreis 105.
Wiesen 34. 151. 153. 169. 238. 274.
Wiesenboden 262.
Wiesenkalk 486.
Wiesenklassifikation 418. 426.
Wiesenland 349.
Wiesenpflanzen 422.
Wiesenqualitäten 355. 434.
Wiesenverhältnis 170. 427.
Wiesenwerte 352.
Wildschadenentschädigung 43.
Wildschadentaxe 43.
Windbruch 38.
Wirtschaftsgebäude 76. 83.
Wirtschaftskosten 494.
Wirtschaftssystem 242.
Wirtschaftsvorräte 22.
Wolltaxe 14.

Zentralschätzungsamt 537.
Zentrum, industrielles 110.
Ziegeleianlage 488.
Zins 184.
Zinsfuß 181. 195.
Zonen, wirtschaftl. 511.
Zuckerfabrik 167.
Zuckerrübenbau 169. 215.
Zugochsen 15.
Zuschläge 282. 299. 302.
Zwangsenteignung 521. 523.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Provinz Ostpreußen

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

2500 2000 1500 1000 500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

Stuf. d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güt. f. d. ha in Talern

15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Danzig

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

Stufen d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

21 18 15 12 9 6 3 1

Stuf. d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güt. f. d. ha in Talern

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Marienwerder

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

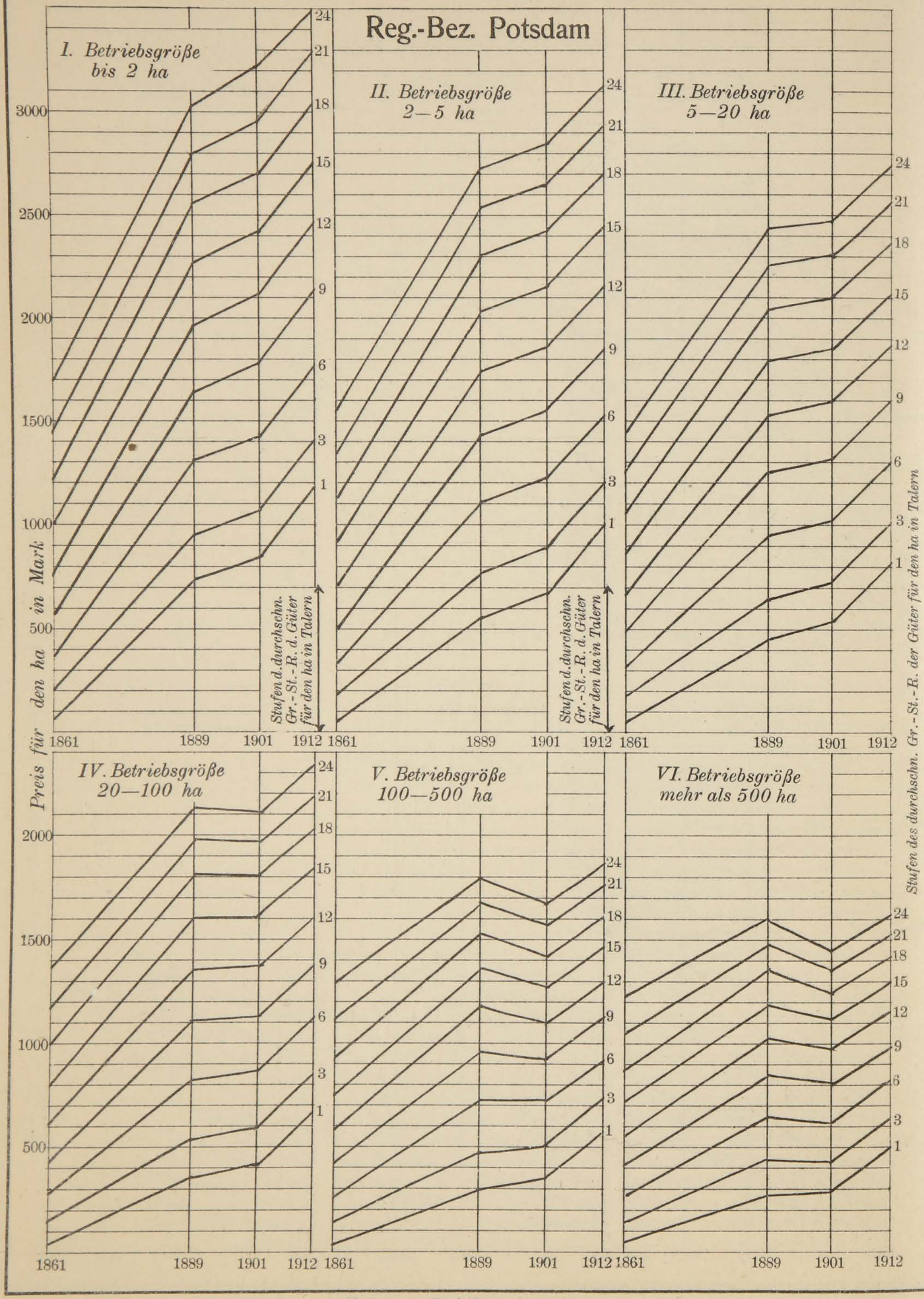
Stufen d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

21 18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.



Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Frankfurt

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

3000 2500 2000 1500 1000 500

Stufen d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

24 21 18 15 12 9 6 3 1

1861 1889 1901 1912

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Stettin

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

3000 2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

Stufen d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

24 21 18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Köslin

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

2500 2000 1500 1000 500

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

15 12 9 6 3 1

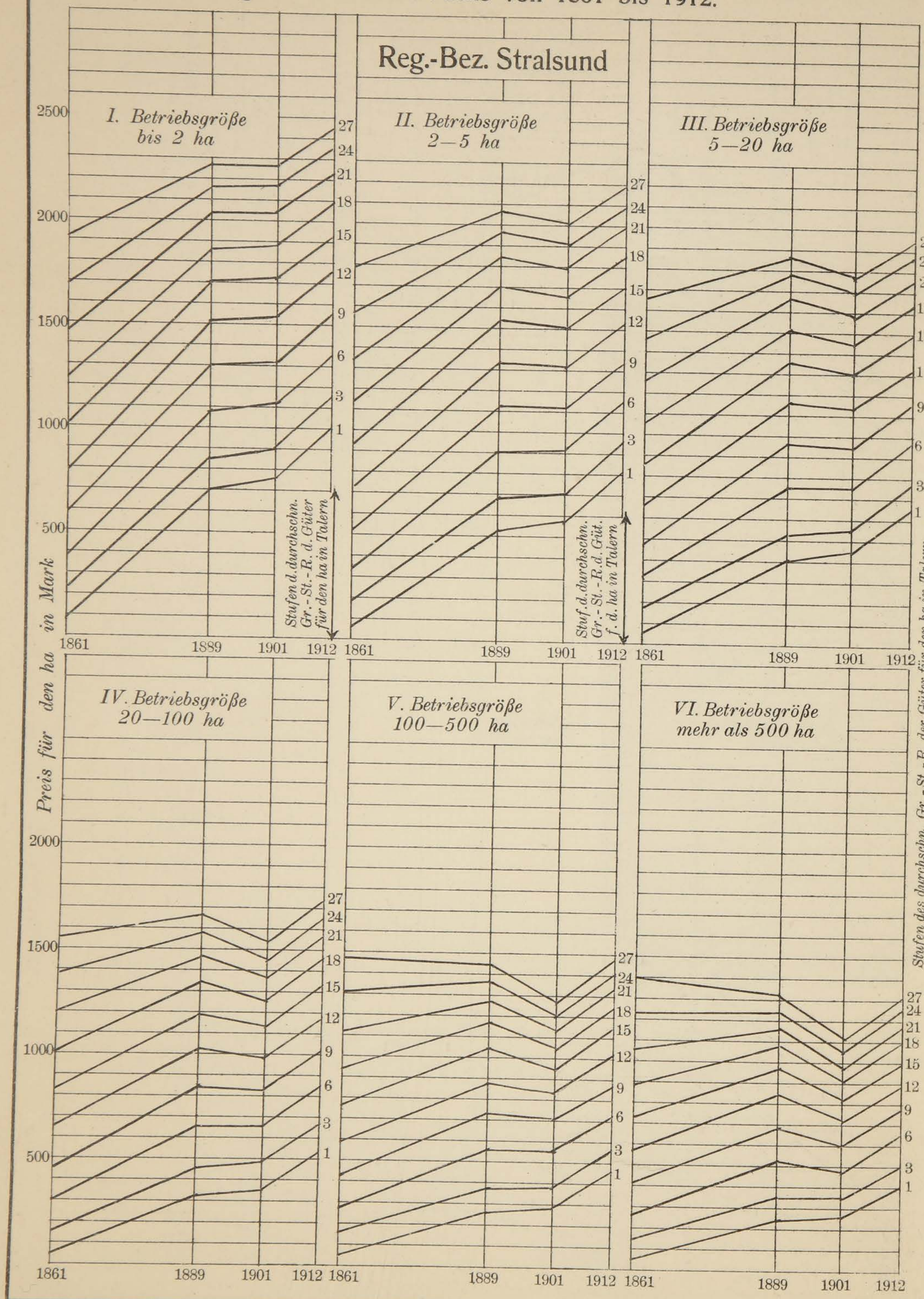
1861 1889 1901 1912

Stuf. d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güt. f. d. ha in Talern

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern.

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.



Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Provinz Posen

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Provinz Schlesien

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

3000 2500 2000 1500 1000 500

Stufen d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

24 21 18 15 12 9 6 3 1

1861 1889 1901 1912

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Magdeburg, nördlicher Teil

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

4500 4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

30 27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Magdeburg, südlicher Teil

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

5500, 5000, 4500, 4000, 3500, 3000, 2500, 2000, 1500, 1000, 500

1861 1889 1901 1912

Stufen d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

30 27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Erfurt u. Merseburg, östlicher Teil

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

4500 4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

30 27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Merseburg, westl. Teil, Hannover, südl. Teil u. Hildesheim, nördl. Teil

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

5500, 5000, 4500, 4000, 3500, 3000, 2500, 2000, 1500, 1000, 500

1861 1889 1901 1912

Stufen d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

30 27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Schleswig

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

Stufen d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

30 27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Hannover, nördlicher Teil

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

4500 4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

30 27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Hildesheim, südlicher Teil

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

4500 4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

30 27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

Stuf. d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güt. f. d. ha in Talern

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Lüneburg

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

Stufen d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Stade u. Aurich

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

Stufen d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

30 27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Osnabrück u. Münster, nördlicher Teil

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

Stufen d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Münster, südlicher Teil

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

4500, 4000, 3500, 3000, 2500, 2000, 1500, 1000, 500

1861, 1889, 1901, 1912

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

30, 27, 24, 21, 18, 15, 12, 9, 6, 3, 1

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Minden

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

4500 4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

30 27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Arnsberg u. Cassel ohne Kreis Rinteln

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

4500 4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

30 27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

1861 1889 1901 1912

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Kreis Rinteln (Reg.-Bez. Cassel)

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

5000 4500 4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

Stufen d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

30 27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Wiesbaden, Coblenz u. Trier

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

4500 4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

30 27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Preisentwicklung des nackten Bodens von 1861 bis 1912.

Reg.-Bez. Düsseldorf, Cöln u. Aachen

I. Betriebsgröße bis 2 ha

II. Betriebsgröße 2—5 ha

III. Betriebsgröße 5—20 ha

IV. Betriebsgröße 20—100 ha

V. Betriebsgröße 100—500 ha

VI. Betriebsgröße mehr als 500 ha

Preis für den ha in Mark

4500 4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

1861 1889 1901 1912

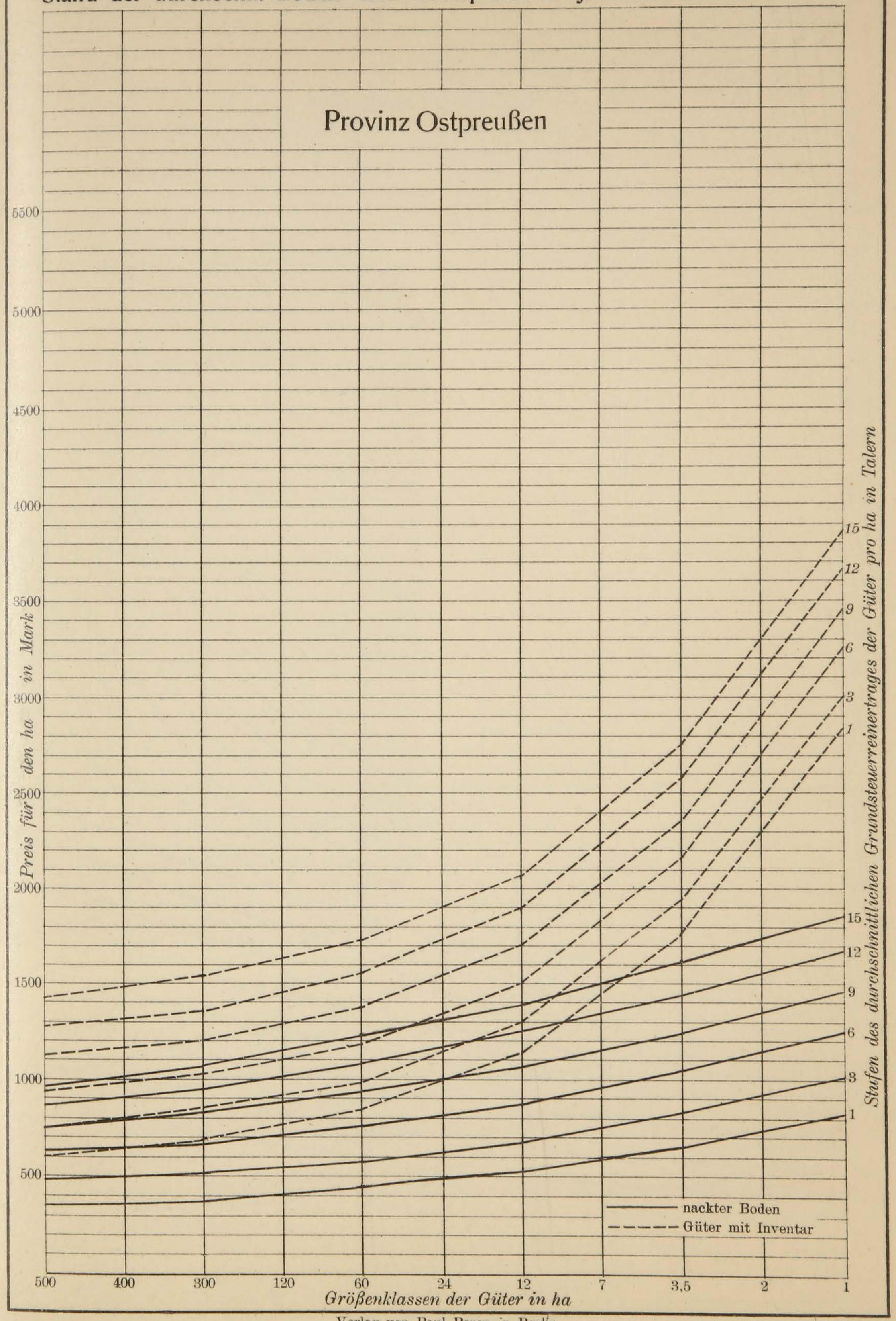
Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. d. Güter für den ha in Talern

30 27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

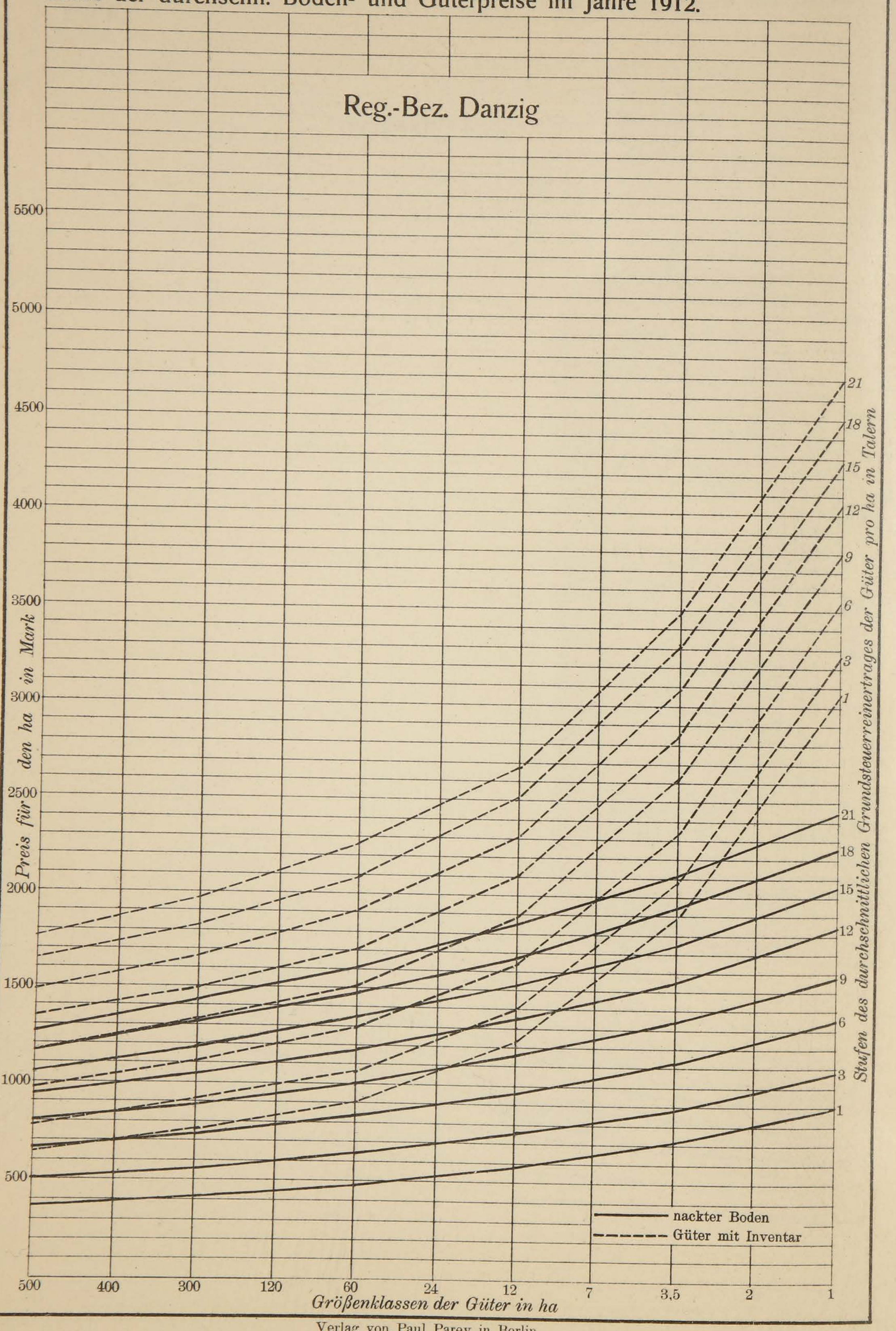
Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.



Verlag von Paul Parey in Berlin.

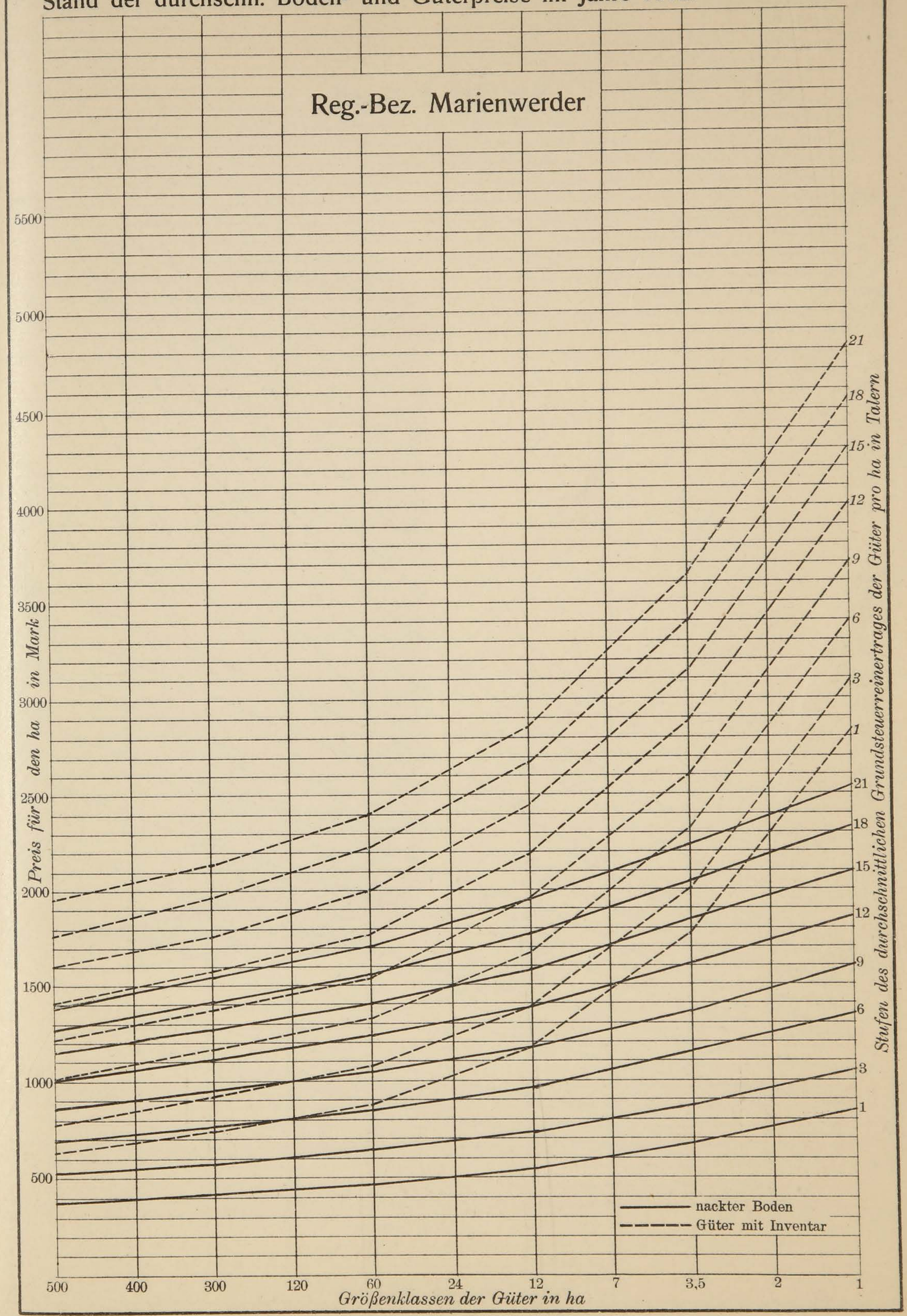
Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.



Verlag von Paul Parey in Berlin.

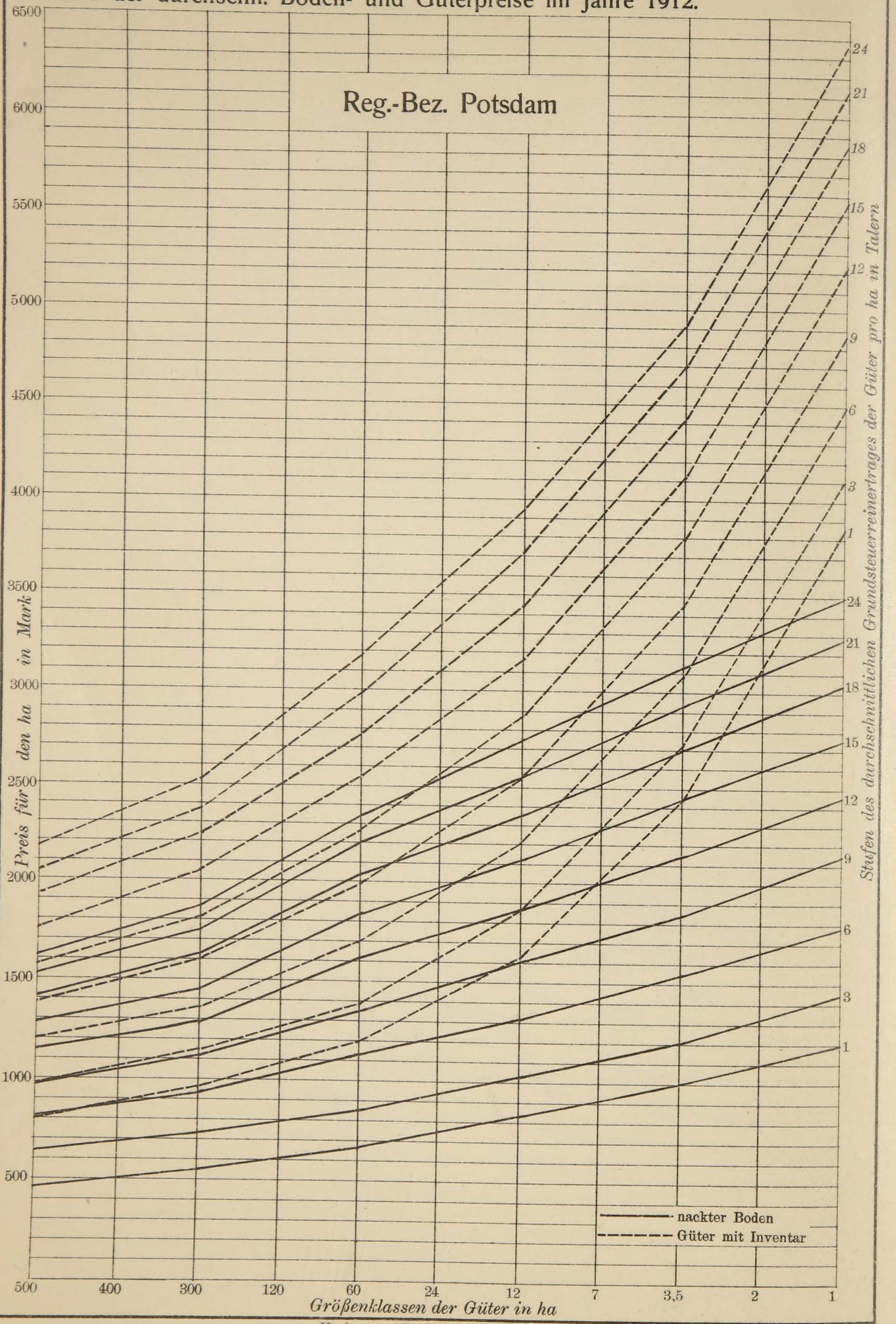
Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.

Reg.-Bez. Marienwerder



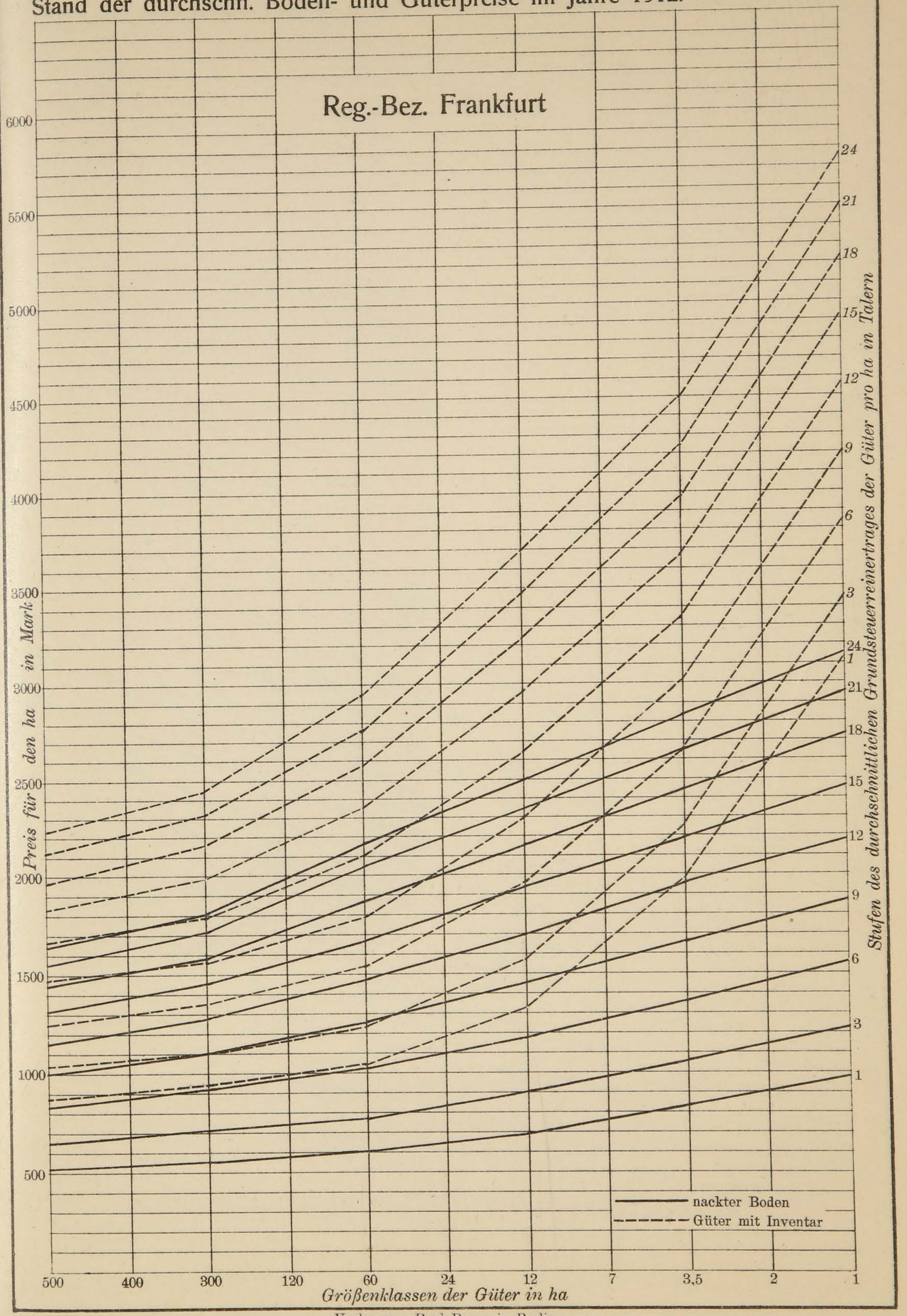
Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.



Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.



Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.

Reg.-Bez. Stettin

Preis für den ha in Mark

6000
5500
5000
4500
4000
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500

Stufen des durchschnittlichen Grundsteuerreinertrages der Güter pro ha in Talern

24
21
18
15
12
9
6
3
1

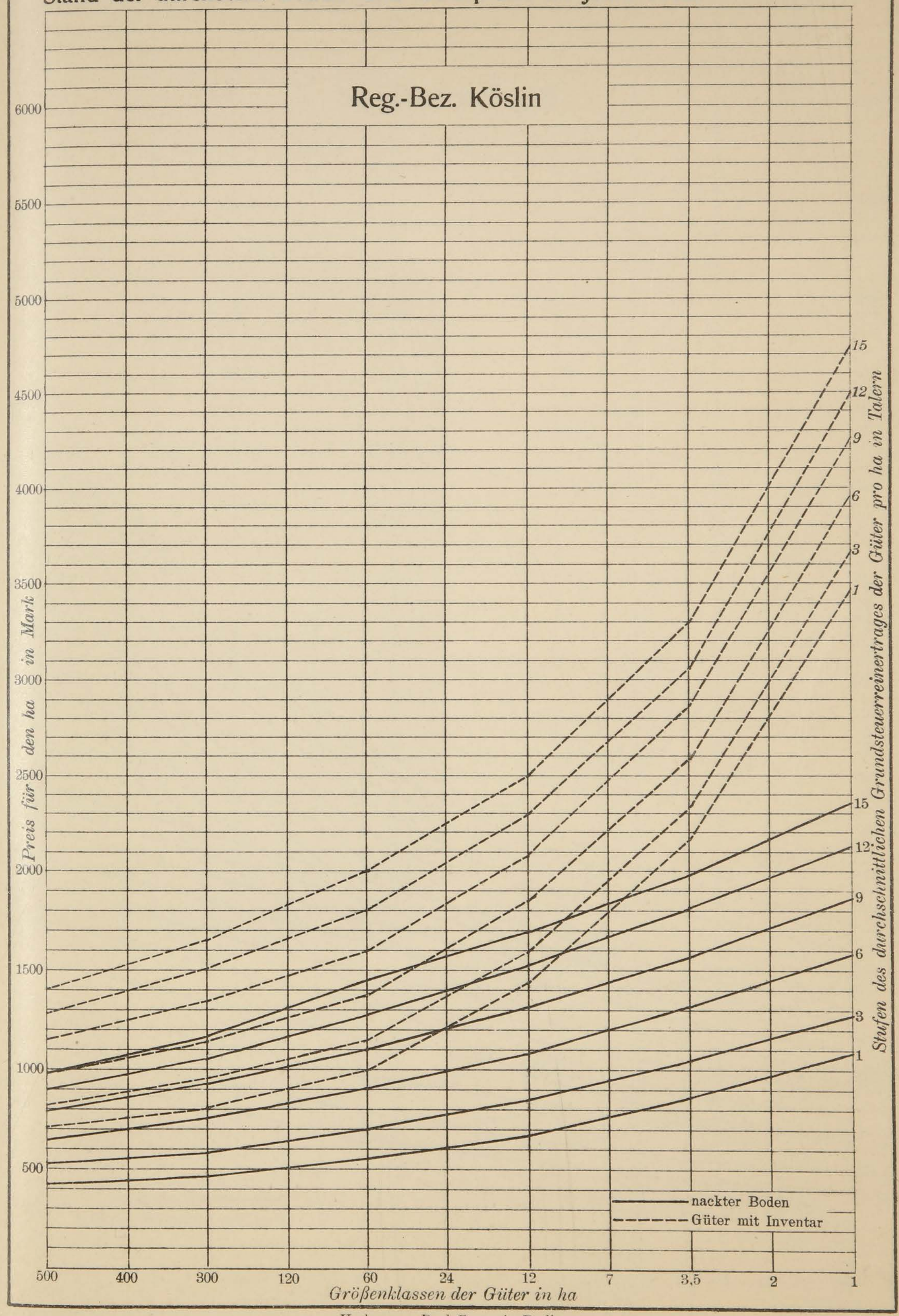
nackter Boden
Güter mit Inventar

500 400 300 120 60 24 12 7 3,5 2 1

Größenklassen der Güter in ha

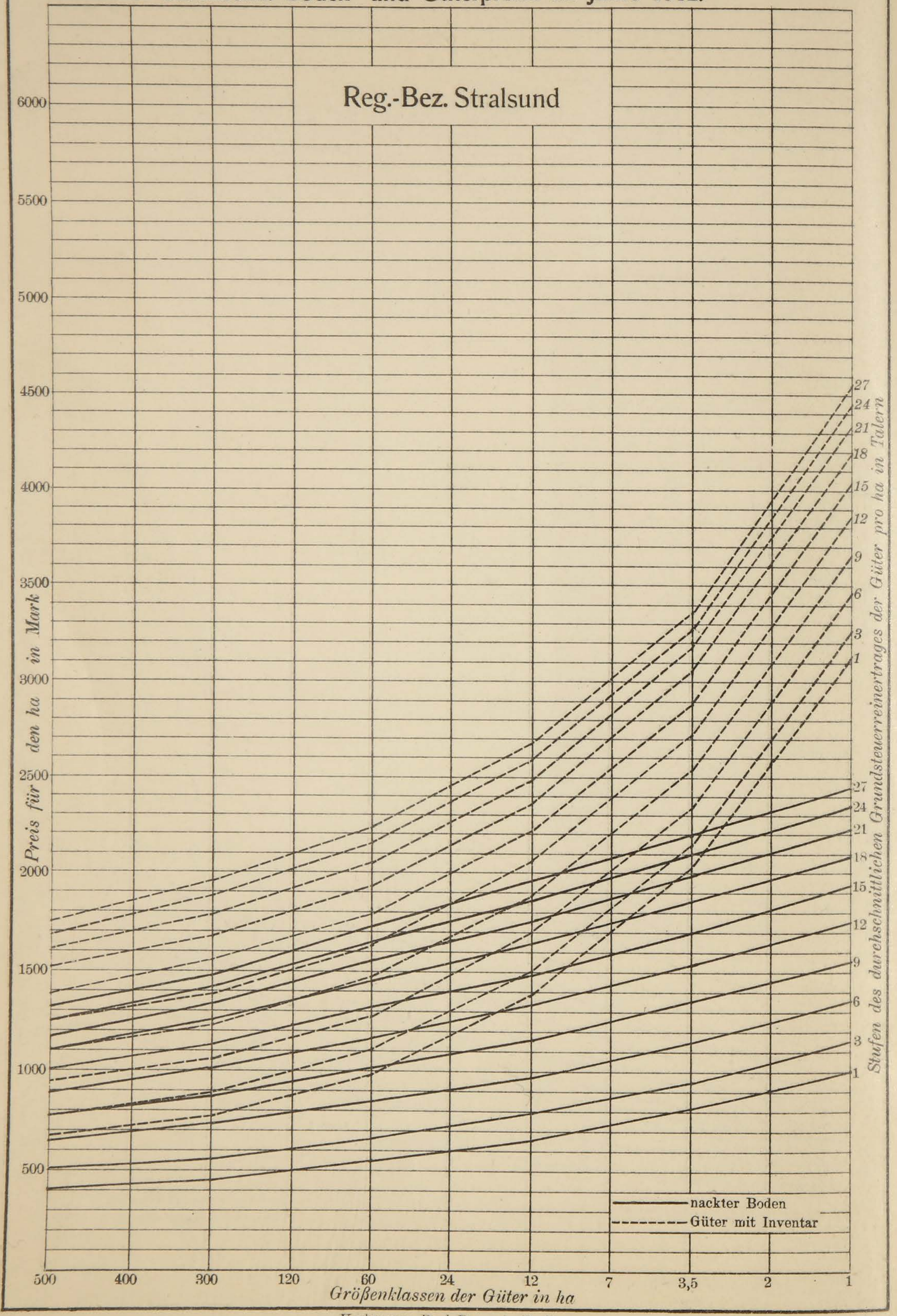
Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.



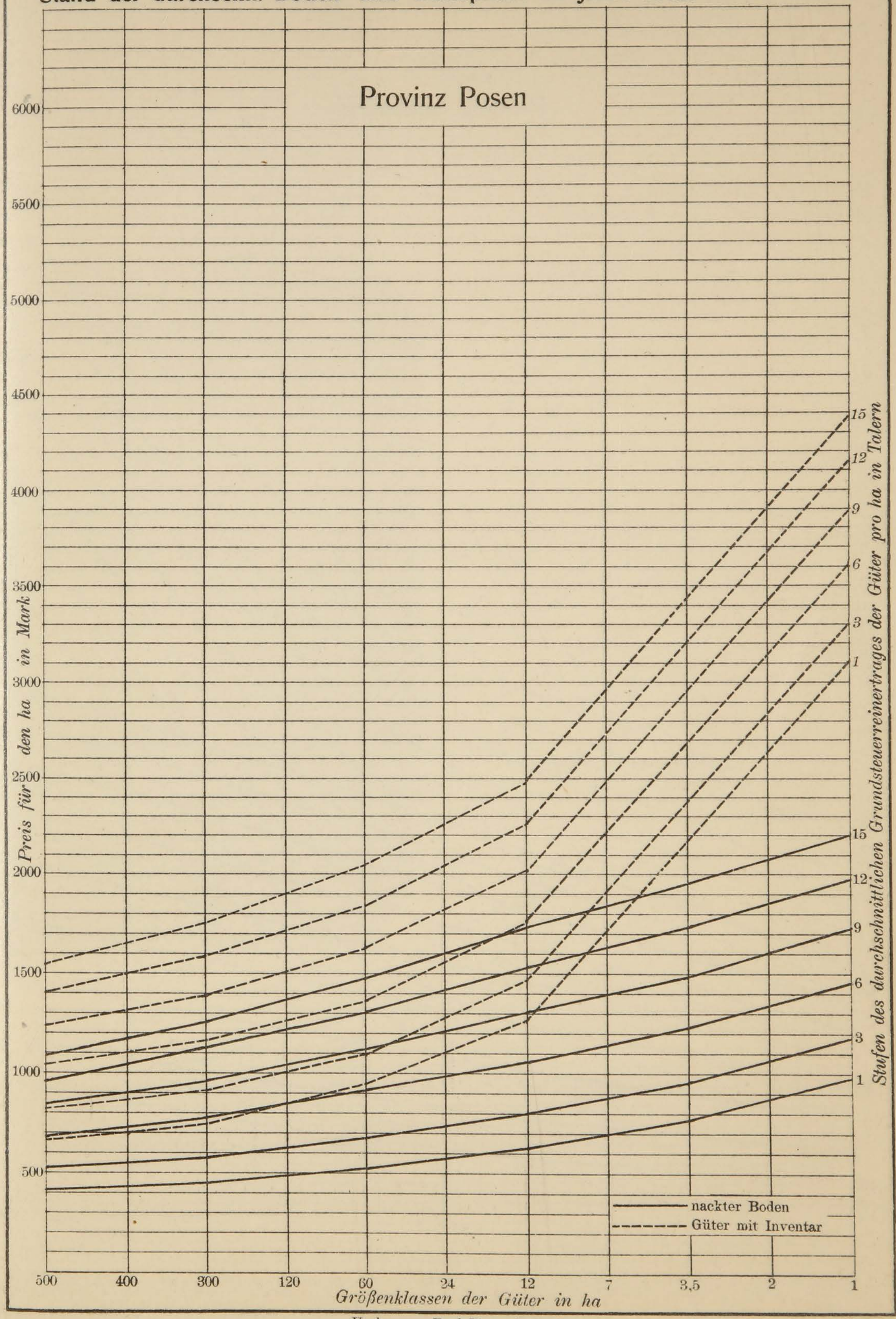
Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.



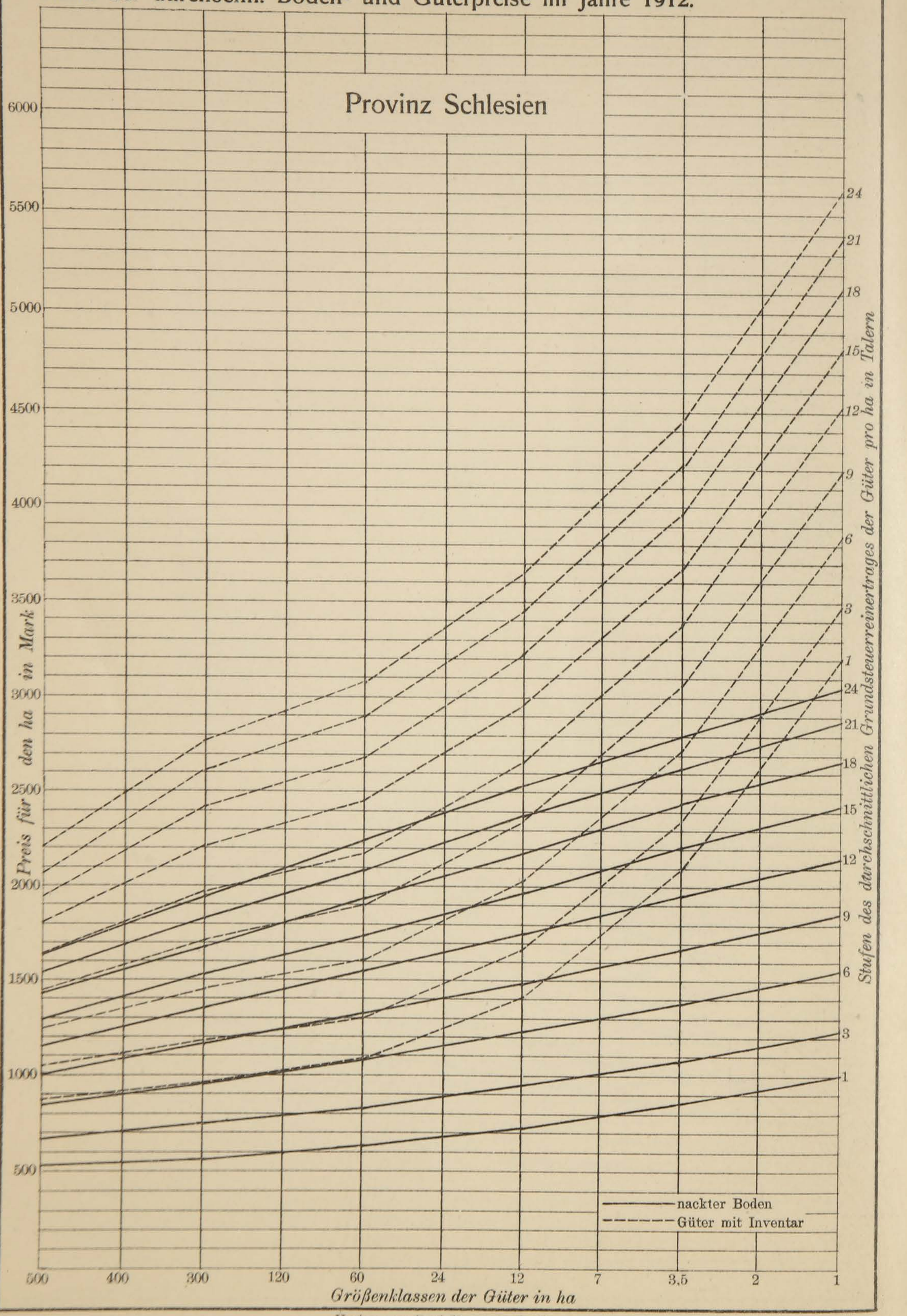
Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.



Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.



Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.

Reg.-Bez. Magdeburg, nördlicher Teil

Fortsetzung nebenstehend

Fortsetzung

Preis für den ha in Mark

Größenkl. der Güter in ha

Stuf. d. durchsch. Gr.-St.-R. d. Güt. f. d. ha in Talern

Grundsteuerreinertrages der Güter pro ha in Talern

Stufen des durchschnittlichen Grundsteuerreinertrages der Güter pro ha in Talern

nackter Boden

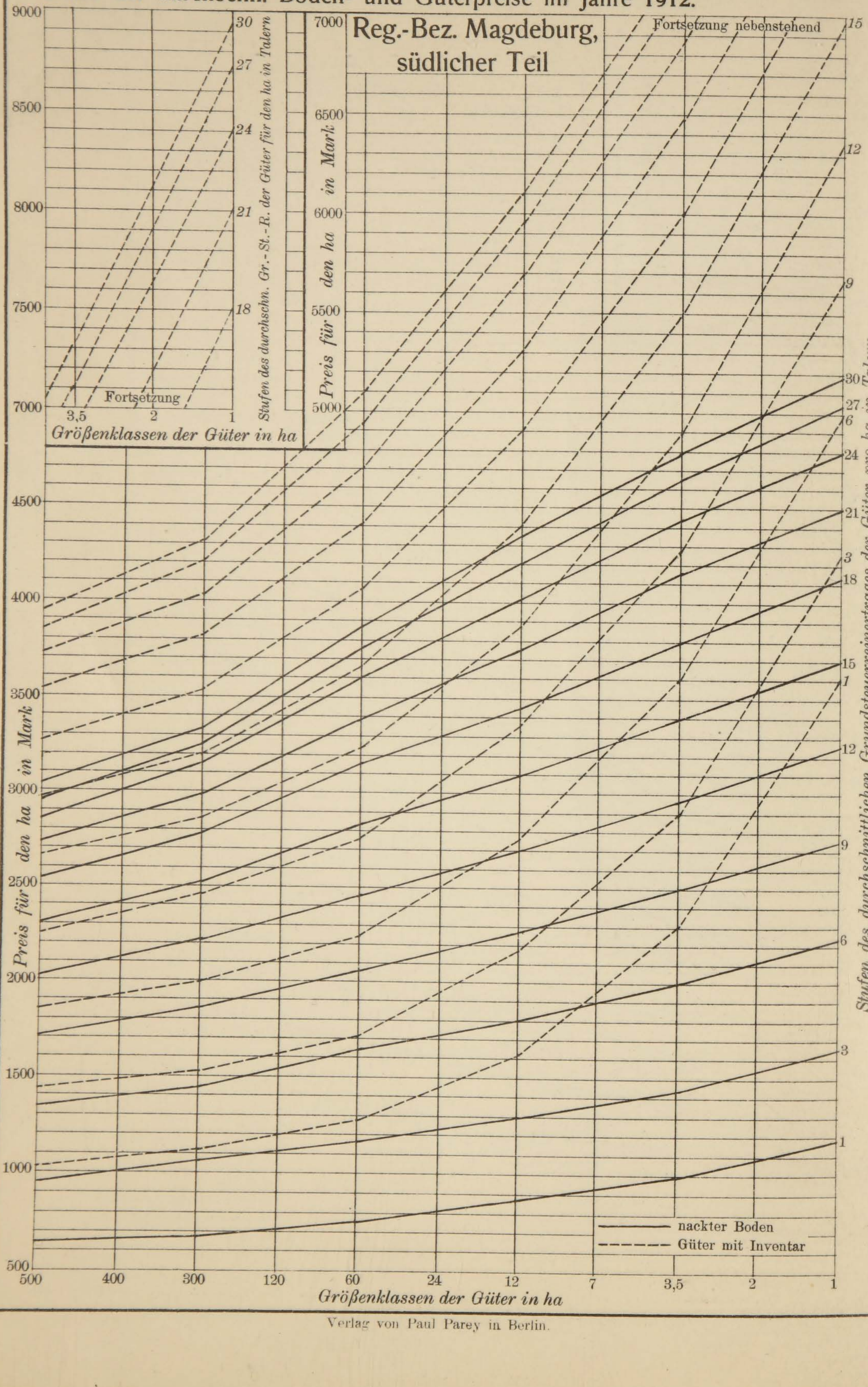
Güter mit Inventar

Größenklassen der Güter in ha

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.

Reg.-Bez. Magdeburg, südlicher Teil



Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.

Reg.-Bez. Erfurt u. Merseburg, östlicher Teil

Fortsetzung nebenstehend

Preis für den ha in Mark

8000, 7500, 7000, 6500, 6000, 5500, 5000, 4500, 4000, 3500, 3000, 2500, 2000, 1500, 1000, 500

Stufen des durchschnittlichen Grundsteuerreinertrages der Güter pro ha in Talern

18, 15, 12, 9, 6, 30, 27, 24, 3, 21, 1, 18, 15, 12, 9, 6, 3, 1

Stuf. d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güt. f. d. ha in Talern

30, 27, 24, 21

Fortsetzung

Größenklassen der Güter in ha

3,5 | 2 | 1

500 | 400 | 300 | 120 | 60 | 24 | 12 | 7 | 3,5 | 2 | 1

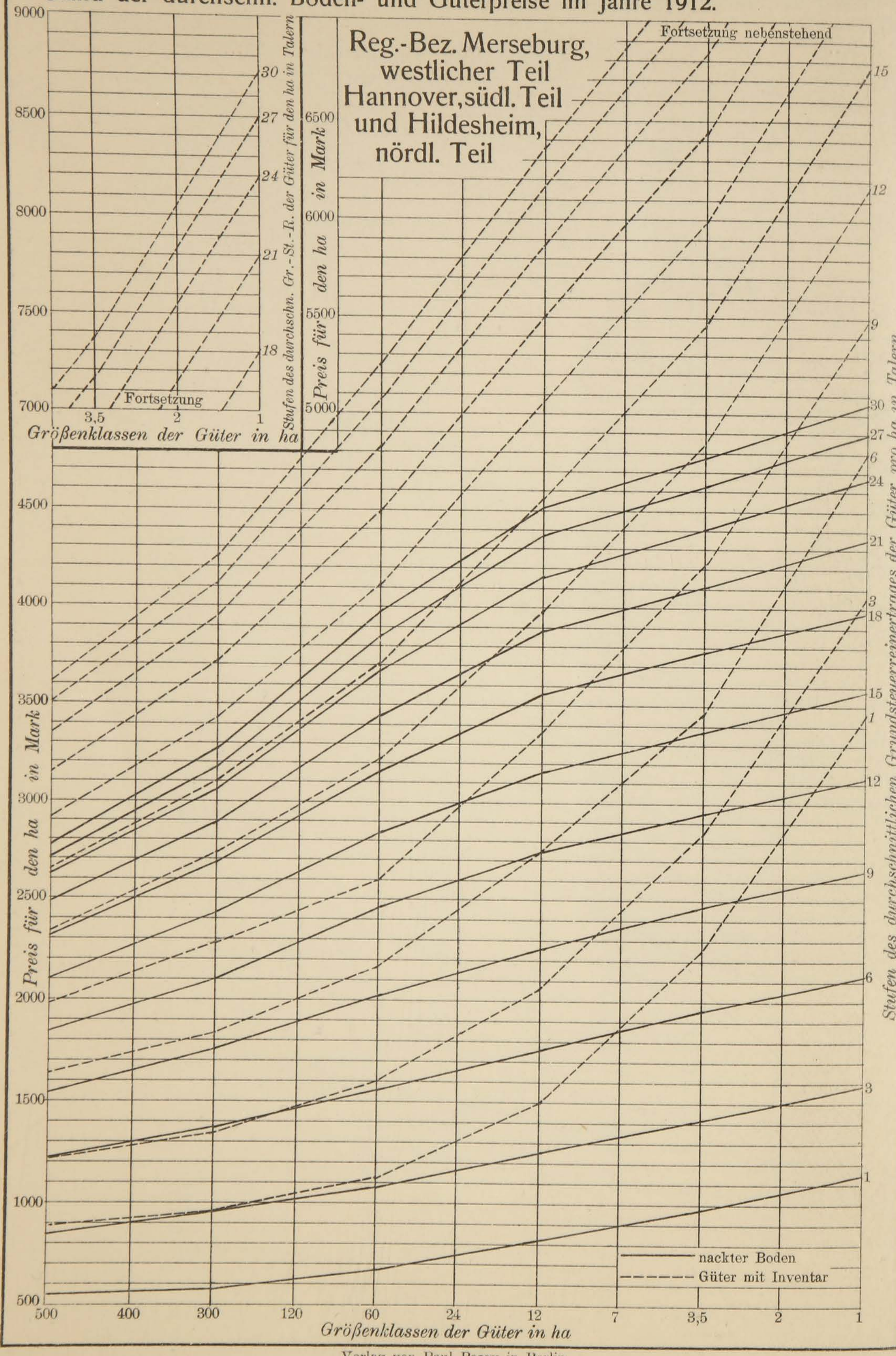
Größenklassen der Güter in ha

——— nackter Boden

– – – – – – Güter mit Inventar

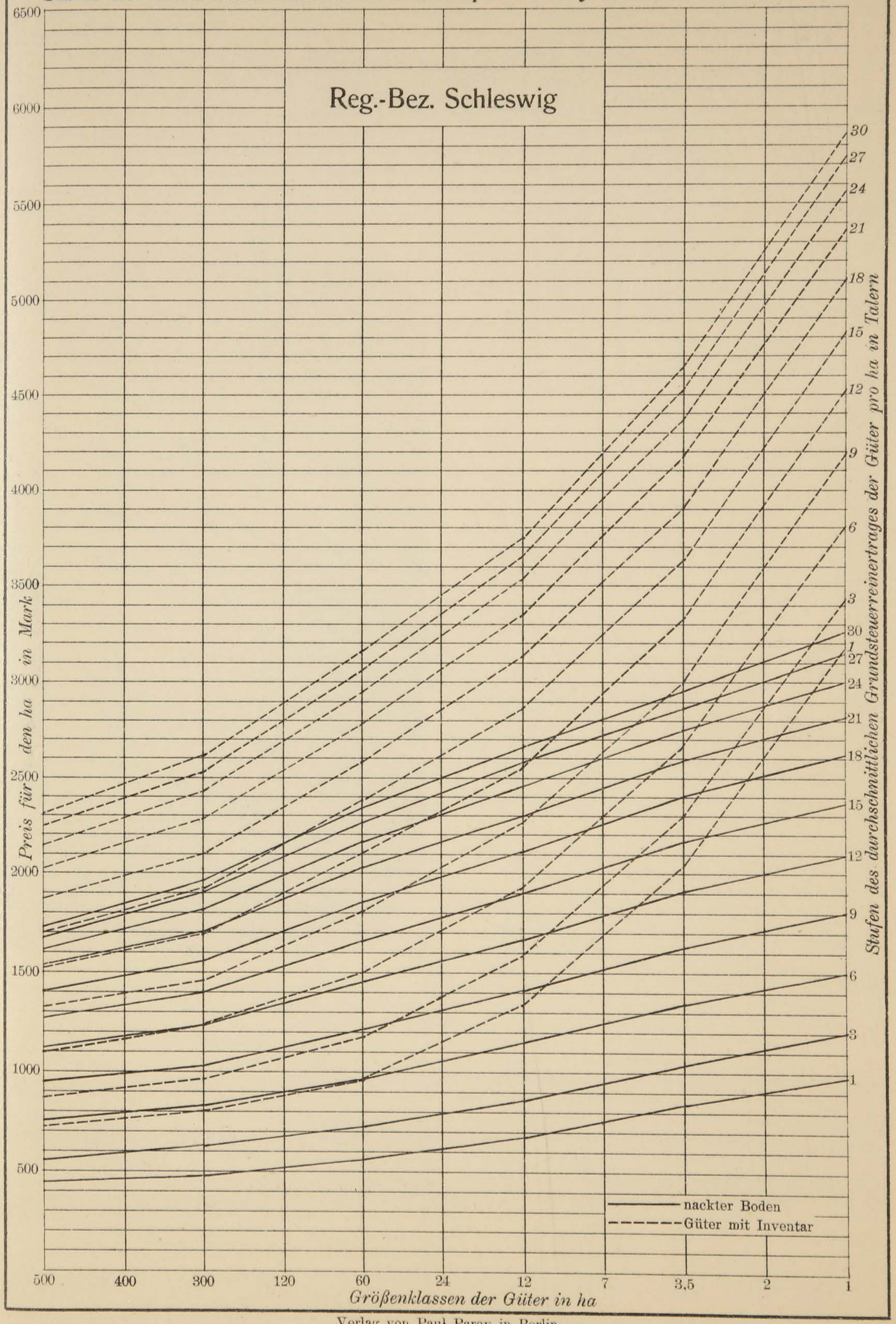
Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.



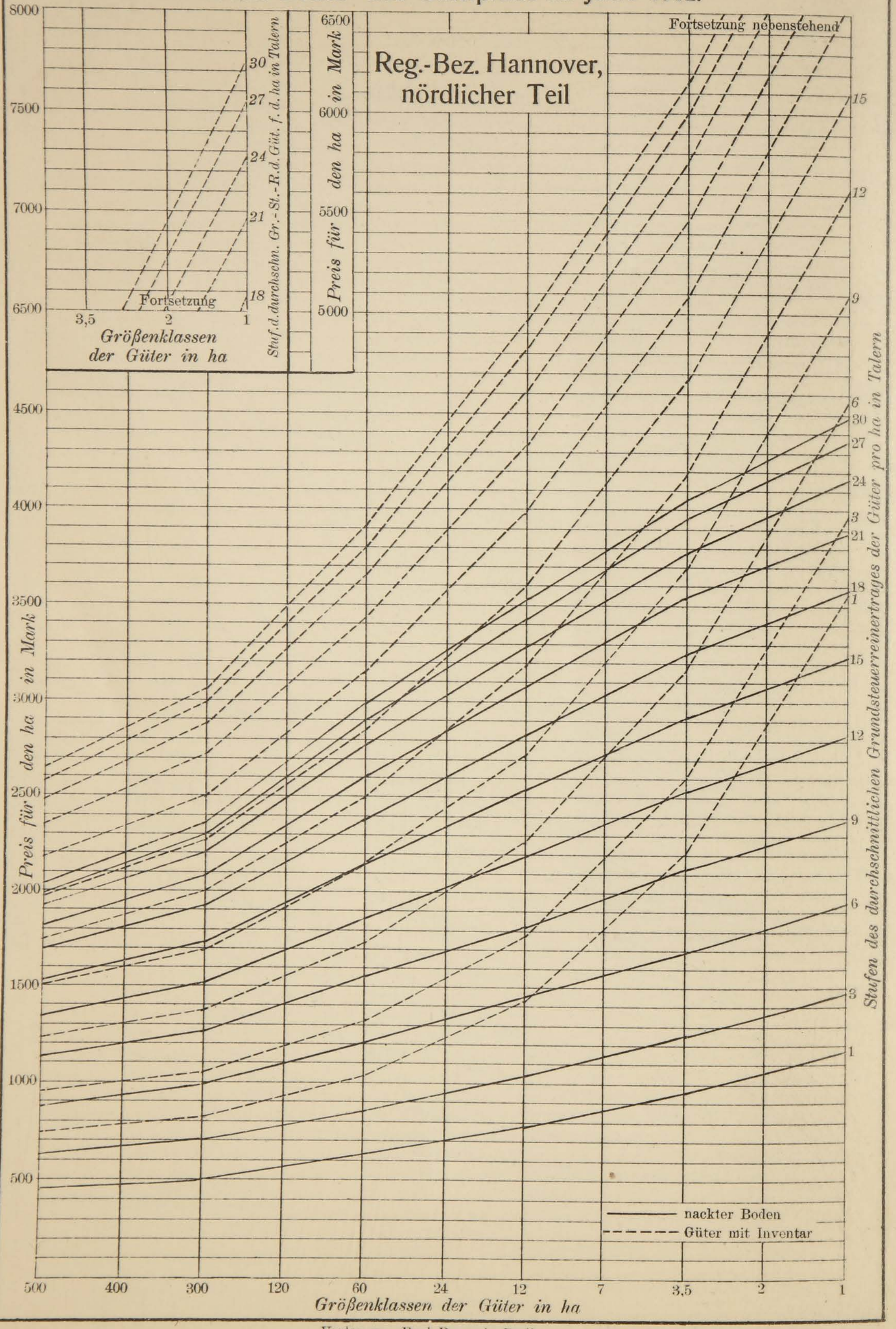
Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.



Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.



Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.

Reg.-Bez. Hildesheim, südlicher Teil

Fortsetzung nebenstehend

Preis für den ha in Mark

8000 7500 7000 6500 6000 5500 5000 4500 4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

Stuf. d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güt. f. d. ha in Talern

30 27 24 21

Fortsetzung

3,5 2 1

Größenklassen der Güter in ha

18 15 12 9 6 30 27 3 24 21 1 18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschnittlichen Grundsteuerreinertrages der Güter pro ha in Talern

500 400 300 120 60 24 12 7 3,5 2 1

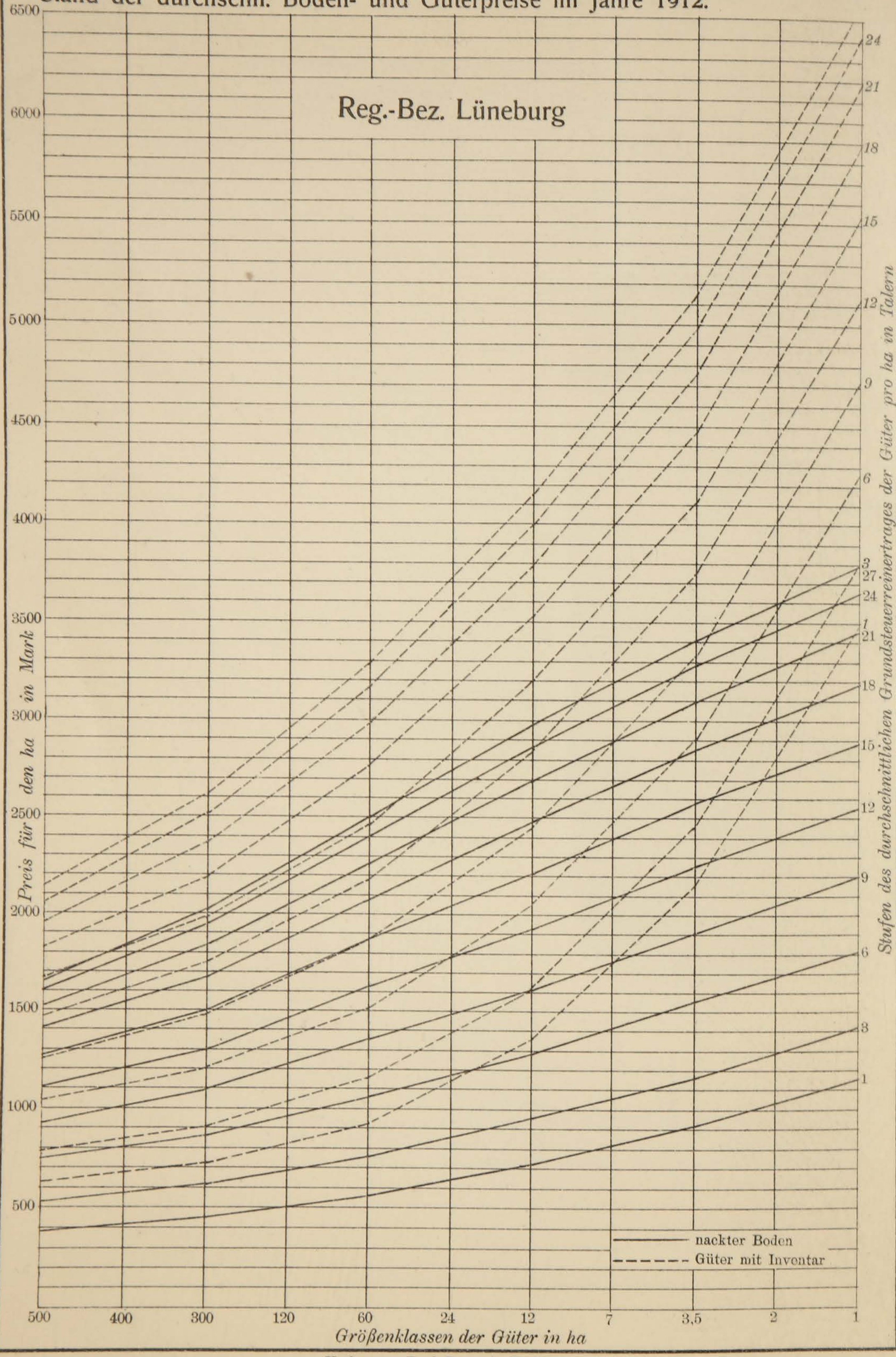
Größenklassen der Güter in ha

nackter Boden

Güter mit Inventar

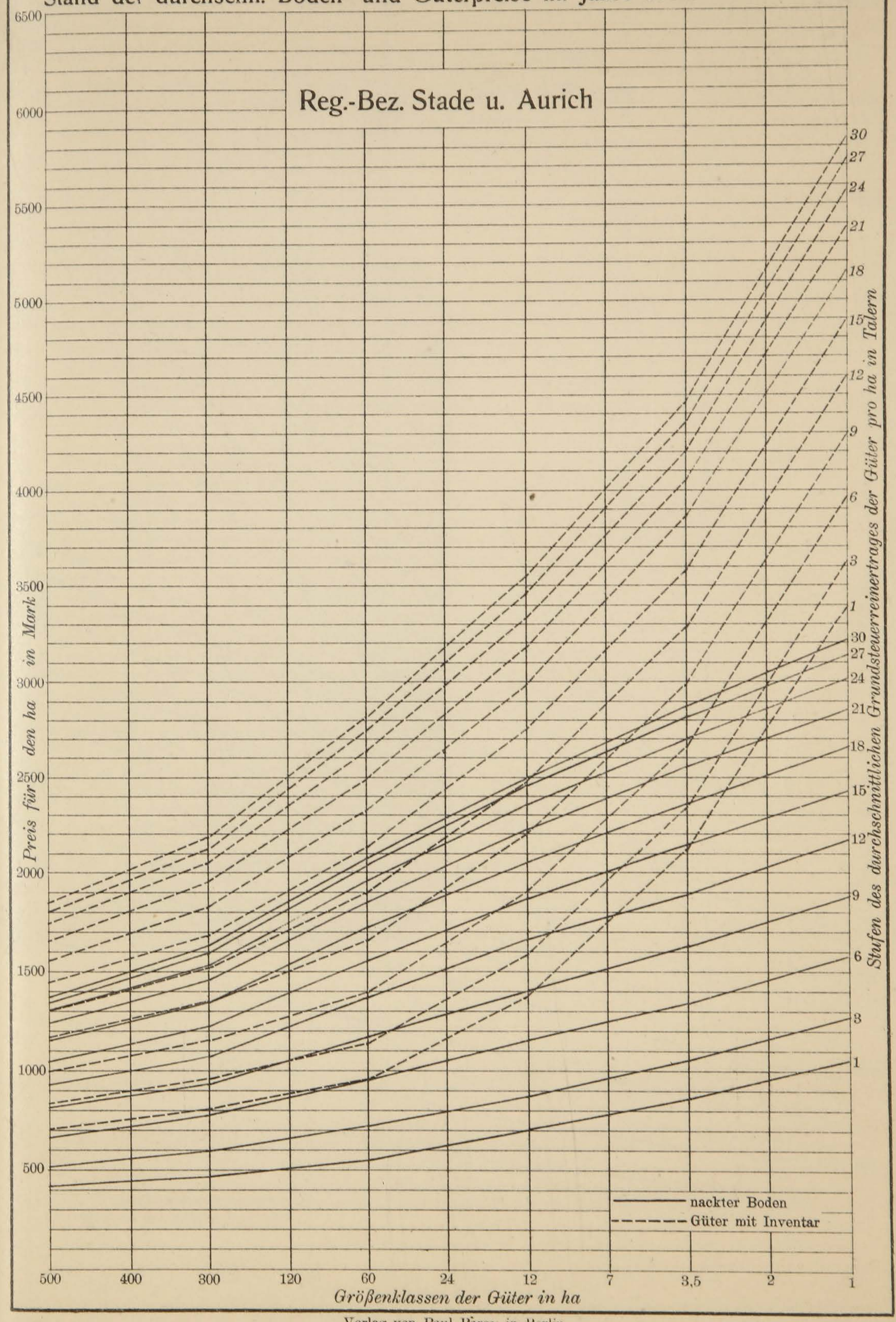
Verlag von Paul Parey in Berlin

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.



Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.



Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.

Reg.-Bez. Osnabrück u. Münster, nördlicher Teil

Preis für den ha in Mark

6500
6000
5500
5000
4500
4000
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500

Stufen des durchschnittlichen Grundsteuerreinertrages der Güter pro ha in Talern

27
24
21
18
15
12
9
6
3
1

500 400 300 120 60 24 12 7 3,5 2 1

Größenklassen der Güter in ha

nackter Boden
Güter mit Inventar

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.

Reg.-Bez. Münster, südlicher Teil

Preis für den ha in Mark

8000, 7500, 7000, 6500, 6000, 5500, 5000, 4500, 4000, 3500, 3000, 2500, 2000, 1500, 1000, 500

Fortsetzung

3,5 2 1

Größenklassen der Güter in ha

Stuf. d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güt. f. d. ha in Talern

30 27 24 21

Fortsetzung nebenstehend

18 15 12 9 6 3 1

Stufen des durchschnittlichen Grundsteuerreinertrages der Güter pro ha in Talern

500 400 300 120 60 24 12 7 3,5 2 1

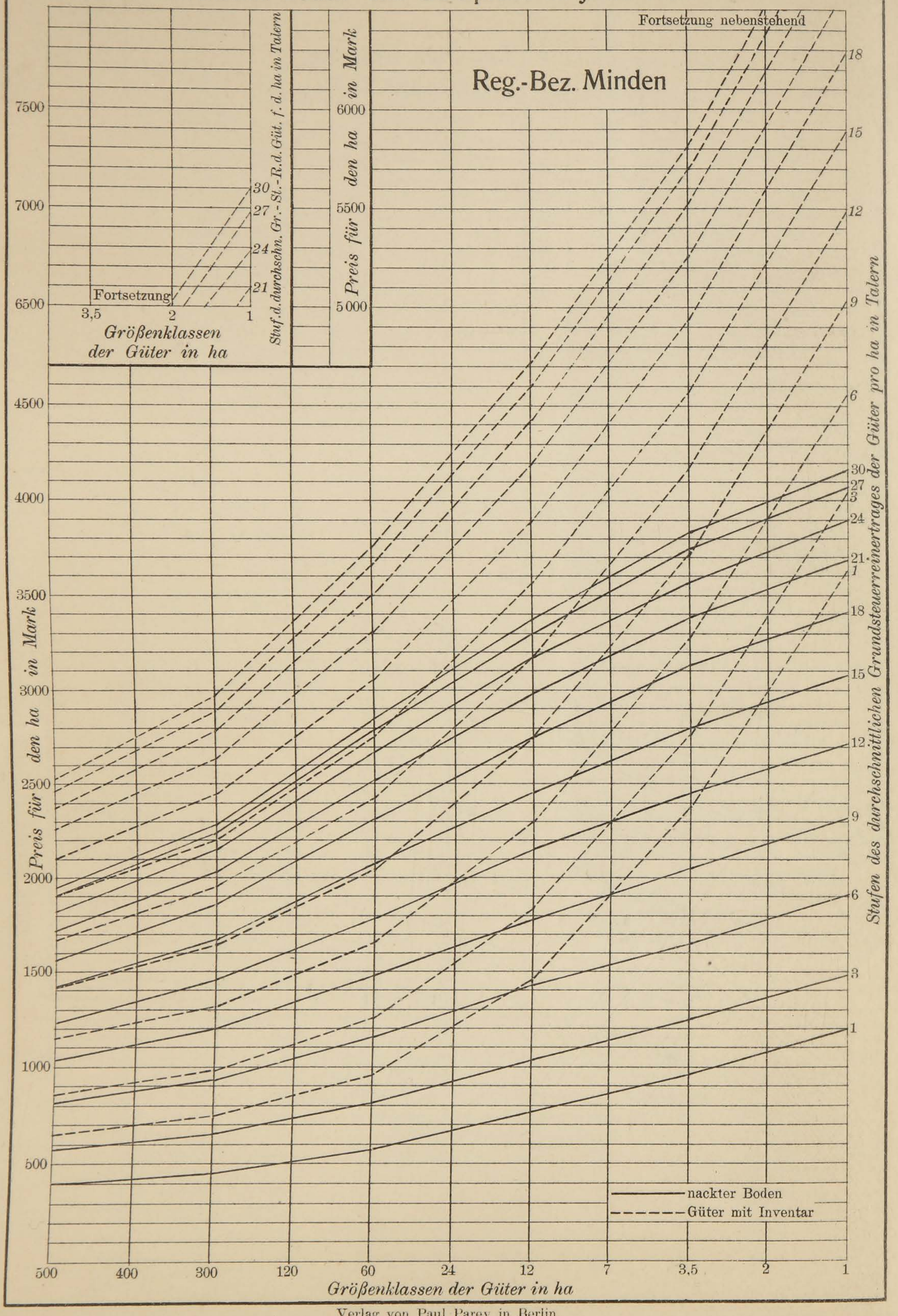
Größenklassen der Güter in ha

nackter Boden

Güter mit Inventar

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.



Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.

Reg.-Bez. Arnsberg u. Cassel, ohne Kreis Rinteln

Fortsetzung nebenstehend

Preis für den ha in Mark

8000 7500 7000 6500 6000 5500 5000 4500 4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

Stuf. d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güt. f. d. ha in Talern

30 27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

Fortsetzung

3,5 2 1

Größenklassen der Güter in ha

Stufen des durchschnittlichen Grundsteuerreinertrages der Güter pro ha in Talern

30 27 24 21 18 15 12 9 6 3 1

nackter Boden

Güter mit Inventar

500 400 300 120 60 24 12 7 3,5 2 1

Größenklassen der Güter in ha

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.

Kreis Rinteln
(Reg.-Bez. Cassel)

Fortsetzung nebenstehend

Preis für den ha in Mark

8000 7500 7000 6500 6000 5500 5000 4500 4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

Stuf. d. durchschn. Gr.-St.-R. d. Güt. f. d. ha in Talern

30 27 24 21 18

Fortsetzung

3,5 2 1

Größenklassen der Güter in ha

Stufen des durchschnittlichen Grundsteuerreinertrages der Güter pro ha in Talern

30 27 24 3 21 1 18 15 12 9 6 3 1

500 400 300 120 60 24 12 7 3,5 2 1

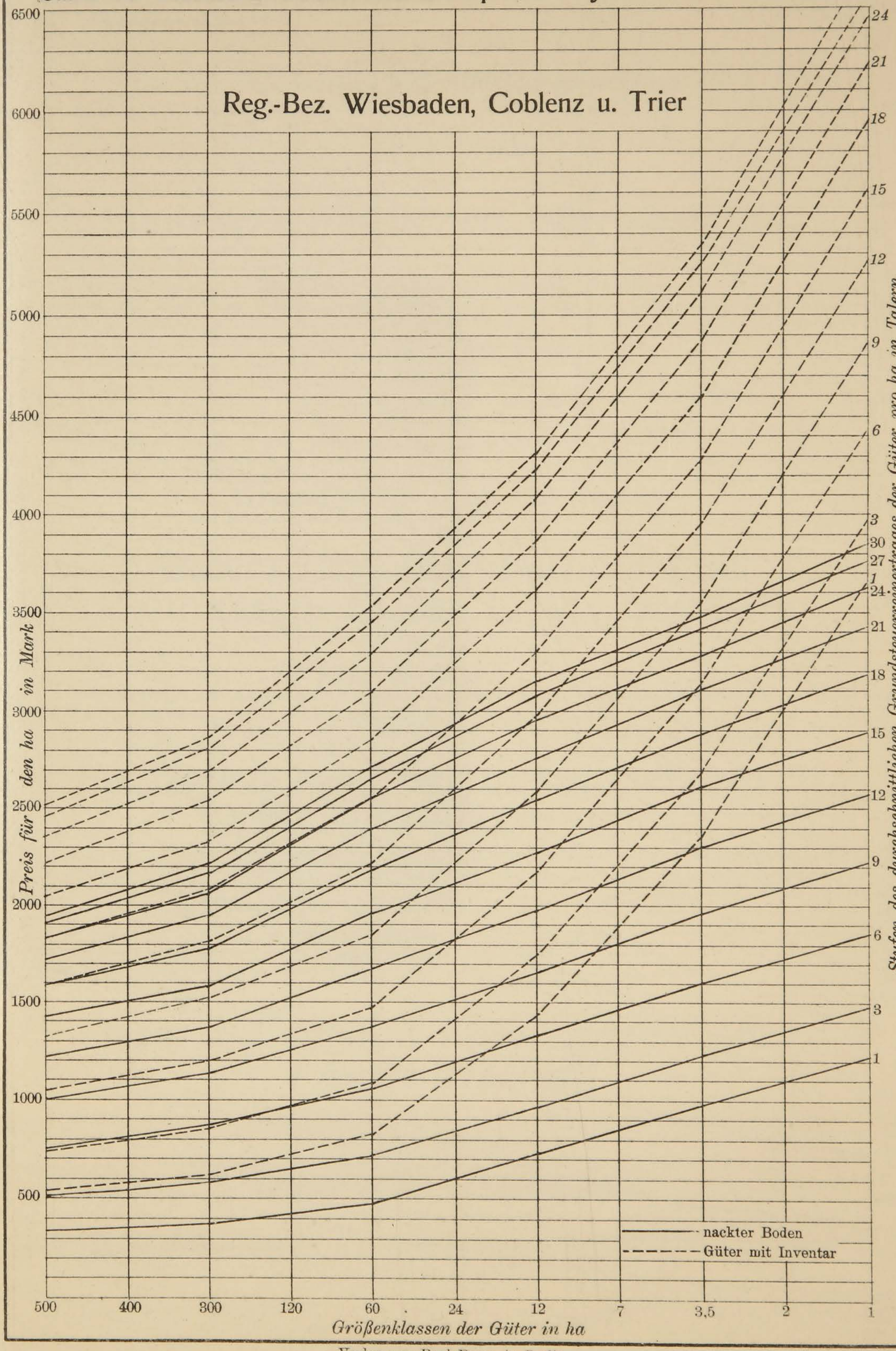
Größenklassen der Güter in ha

nackter Boden

Güter mit Inventar

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.



Verlag von Paul Parey in Berlin.

Stand der durchschn. Boden- und Güterpreise im Jahre 1912.

Reg.-Bez. Düsseldorf, Cöln u. Aachen

Fortsetzung nebenstehend

Preis für den ha in Mark

9000 8500 8000 7500 7000 6500 6000 5500 5000 4500 4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

Größenklassen der Güter in ha

500 400 300 120 60 24 12 7 3,5 2 1

Fortsetzung 3,5 2 1

Größenklassen der Güter in ha

Stufen des durchschn. Gr.-St.-R. der Güter für den ha in Talern

30 27 24 21 18

Stufen des durchschnittlichen Grundsteuerreinertrages der Güter pro ha in Talern

30 27 6 24 21 3 18 15 1 12 9 6 3 1

nackter Boden

Güter mit Inventar

Verlag von Paul Parey in Berlin.

Verlag von Paul Parey in Berlin SW., Hedemannstraße 10 u. 11.

Handbuch
der
landwirtschaftlichen Betriebslehre.

Von

Dr. Theodor Freiherrn von der Goltz,

weil. Geh. Regierungsrat, Professor an der Universität Bonn und Direktor der Landw. Akademie Bonn-Poppelsdorf.

Vierte, neubearbeitete Auflage,

herausgegeben von

Dr. C. von Seelhorst,

Professor an der Universität Göttingen.

Gebunden, Preis 16 M.

Grundlagen und Methoden
der
Bewertung, Buchhaltung und Kalkulation in der Landwirtschaft.

Von

Dr. E. Laur,

Professor am Eidgenössischen Polytechnikum in Zürich und schweiz. Bauernsekretär.

Gebunden, Preis 18 M.

Die Berechnung der Entschädigungen für Grundeigentum.

Technische und wirtschaftliche Leitsätze für die Wertschätzung von städtischem und ländlichem Grundbesitz in **Nord-** und **Ostdeutschland** nach den Grundsätzen des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874.

Zusammengestellt von **M. Schnabel,**

Stadtvermessungsinspektor.

Gebunden, Preis 2 M. 50 Pf.

Grundsätze und Ziele neuzeitlicher Landwirtschaft.

Von

Dr. Wölfer,

Landwirtschaftslehrer an der Großherzogl. Ackerbauschule in Dargun i. M.

Dritte, neubearbeitete und vermehrte Auflage.

Gebunden, Preis 8 M.

Zu beziehen durch jede Buchhandlung.

Verlag von Paul Parey in Berlin SW., Hedemannstraße 10 u. 11.

Landwirtschaftsrecht.

Gemeinverständliche Darstellung der für den preußischen Landwirt wichtigen Bestimmungen

des bürgerlichen und öffentlichen Rechtes.

Von

Dr. Joh. Schumacher,

Amtsgerichtsrat zu Köln, Professor an der Landwirtschaftlichen Akademie Poppelsdorf.

Zweite, vollständig neubearbeitete Auflage.

Gebunden, Preis 15 M.

Das landwirtschaftliche Pachtrecht.

Gemeinverständliche Darstellung

der in Deutschland geltenden Bestimmungen über die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke.

Von

Dr. Joh. Schumacher,

Amtsgerichtsrat zu Köln, Professor an der Landwirtschaftlichen Akademie Poppelsdorf.

Gebunden, Preis 6 M.

Die Pachtbedingungen der Königlich Preußischen Domänen

in Verbindung mit gesetzlichen und Verwaltungsvorschriften.

Zum praktischen Gebrauche für Verwaltungsbeamte und Domänenpächter.

Von

Erich Krause,

Regierungsrat.

Gebunden, Preis 5 M.

Grundzüge der deutschen Agrarpolitik.

Von

Dr. A. Buchenberger,

Großherzoglich Badischer Finanzminister.

Zweite Auflage. *Gebunden, Preis 6 M.*

Die ökonomischen Grenzen der Intensivierung der Landwirtschaft.

Betriebswissenschaftliche Untersuchungen auf Grund der Buchführung von fünfunddreißig vorzüglich geleiteten Betrieben in Mittel- und Nordwest-Deutschland.

Von

Dr. B. Skalweit.

Zweite Auflage. *Preis 3 M.*

Zu beziehen durch jede Buchhandlung.

AEREBOE

TAXATION

VON

LANDGÜTERN UND GRUNDSTÜCKEN