

# ZEITSCHRIFT FÜR VERMESSUNGSWESEN.

Organ des Deutschen Geometervereins.

Herausgegeben von

Dr. W. Jordan,

und

C. Steppes,

Professor in Hannover

Steuer-Rath in München.

—\*—

1895.

Heft 8.

Band XXIV.

→ 15. April. ←

## Rentengüter. \*)

I.

Von jeher — so beginnt die Denkschrift vom November 1859 über die staatlichen Maassregeln zur Förderung der Landeskultur in Preussen — ist das Bestreben der Regenten aus dem Hohenzollernhause auf die Verbesserung der Lage des platten Landes und auf eine Erhöhung der Erträge ihres Grundbesitzes gerichtet worden.

Diese Sorge des Staates und seiner Herrscher war es, welche in Preussen in dem letzten Jahrhundert eine Reihe von Gesetzen, die sogenannten Agrargesetze, hervorgebracht hat. Dieselben bezwecken die Freiheit des Grund und Bodens von allen lästigen Schranken, sie wollen auch die Grundstücke landwirthschaftlich zweckmässig nutzbar machen.

Dem letzteren Zwecke dient vornehmlich die Separation und die Zusammenlegung der Grundstücke, welche in den letzten Jahrzehnten in allen Provinzen Preussens und auch darüber hinaus in den deutschen Staaten, sowie in Oesterreich stattgefunden hat und noch stattfindet, in Preussen unter Leitung der dazu eingesetzten Behörden, der Generalcommissionen. Fürst Bismarck sagte einmal: „Das deutsche Volk muss selbstgebautes Brot essen.“ Die Separation und die Zusammenlegung der Grundstücke erstrebt dieses Ziel. Tausende von Gütern werden wirthschaftlich vereinigt und mehr urbar gemacht, grosse Flächen, die bisher als gemeinschaftliche Weideänger nur zur dürftigen Ernährung des Viehes dienten, werden der Cultur gewonnen, die Grundstücke der Feldmark werden von den schädlichen Servituten befreit. Gerade der vorher so sehr zersplitterte landwirthschaftliche Mittel- und Kleinbetrieb wird wieder rationell gemacht. Kurz, eine intensivere Wirthschaft ist die Folge der Zusammenlegung. Noch bleibt viel zu thun in diesem Punkte, denn nicht der Zwang von oben auf Grund der erkannten Noth-

\*) Wir folgen im Vorstehenden dem Werke des Regierungsraths Paul Waldhecker zu Bromberg: „Die preussischen Rentengutsgesetze nach Theorie und Praxis.“ (Verlag von Paul Parey in Berlin S.W., Hedemann-Strasse 10. Preis 4 Mk.)

wendigkeit entscheidet bis jetzt, sondern der Antrag einer bestimmten Anzahl der Beteiligten, und zäh ist der Bauer, abhold jeglicher Neuerung.

Weiter wurden zur Sicherung des ländlichen Credits in den einzelnen Provinzen die öffentlichen Pfandbriefanstalten gegründet. Es ist nach und nach fast in allen Landestheilen der Zusammentritt der bedeutenderen Grundbesitzer (Landschaft) herbeigeführt zu dem Zwecke, die Vermittelung zwischen Gläubiger und Schuldner zu übernehmen. Die landschaftlichen Institute gewähren nach Maassgabe ihrer Reglements allen zutretenden Grundbesitzern Darlehen bis zu einer durch Taxe festgesetzten Werthhöhe des Grundbesitzes. Die Darlehen sind unkündbar und werden allmählich amortisirt. Die Mittel werden durch Ausgabe verzinslicher, auf den Inhaber lautender Pfandbriefe beschafft, für welche die Landschaft gemeinsame Bürgschaft übernimmt.

Ferner hilft der Staat der Arbeiterbevölkerung, und darunter auch der ländlichen, durch Kranken-, Unfall-, Alters- und Invaliditätsversicherung.

Weiter geht das Bestreben, der Landwirthschaft durch Zölle, Getreide- und Kornzölle (Zollschutz zum Schutz der nationalen Arbeit) zu helfen, den inländischen Absatz zu steigern und den Export landwirthschaftlicher Erzeugnisse, insbesondere von Vieh, Zucker, Spiritus, zu beleben durch Handelsverträge.

Doch nicht genug hiermit ist der Fürsorge Genüge gethan. Ein weiteres Ziel steckt sich der Staat, der Landwirthschaft zu helfen. Es gilt, den andrängenden Umsturzideen in einem fest auf der Scholle sitzenden Bauernstande ein Halt zuzurufen, die Auswanderung, die Sachsengängerei einzudämmen, überhaupt da, wo es Noth thut, ein Mittelding zwischen der besitzlosen Klasse und dem Grossgrundbesitze zu schaffen und sesshaft ländliche Arbeiterstellen zu errichten.

Diesen hohen wirtschaftlichen und socialen Zweck, mittleren und kleineren Grundbesitz zu schaffen, verfolgen die beiden Rentengutsgesetze vom 27. Juni 1890 und 7. Juli 1891. Und wiederum hat man den königlichen Generalcommissionen als den landwirthschaftlichen Behörden des Staates (und im Vertrauen auf das bisher zum Nutzen der Landwirthschaft Geleistete) die Leitung und Durchführung dieser Rentengutbildungen nach diesen Gesetzen übertragen. Sie haben insbesondere zu prüfen und zu entscheiden, ob und bis zu welcher Grenze für ein Rentengut die Rentenbankrente constituirt werden darf, haben die Sicherheit derselben zu controliren und für den Fall, dass Veränderungen in der wirtschaftlichen Substanz des Rentengutes beabsichtigt werden, über deren Zulässigkeit zu befinden.

Vornehmlich ist es der Osten der Monarchie, welcher bei der Bildung von Rentengütern in Frage kommt. Hier ist der grosse Latifundienbesitz ohne das Mittelglied, den Bauernstand.



Einen Vorläufer haben die Rentengutsgesetze in dem Gesetz vom 26. April 1886, betreffend die Beförderung deutscher Ansiedelungen in den Provinzen Westpreussen und Posen, nur dass dieses Gesetz gleichzeitig einen politischen Zweck verfolgt, was bei den Rentengutsgesetzen geradezu ausgeschlossen ist.

Nachdem zunächst das „Rentengut“ in dem genannten Gesetze von 1886 Aufnahme gefunden, wurde dasselbe durch das Rentengutsgesetz vom 27. Juni 1890 für den ganzen Umfang der Monarchie eingeführt und wurde im § 1 dieses Gesetzes die Errichtung der Rentengüter neu geordnet.

Es soll im Rentengute mit der römisch-rechtlichen Institution der Capitalschuld gebrochen und an Stelle des Verkaufswerthes der Grundstücke das deutsch-rechtliche Prinzip des Ertragswerthes gesetzt werden.

Das Gesetz vom 27. Juni 1890 befriedigte jedoch nicht, es trat nicht in Gebrauch, es fehlte der Kopf des Gesetzes, der Ausbau durch die Staatsbeihilfe vermittelt der Rentenbanken.

Es erging als Novelle zu dem gedachten Gesetze das Gesetz vom 7. Juli 1891, betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern.

Die Hauptpunkte des Gesetzes: Begründung des Rentenguts unter Leitung der Generalcommission, Ablösung der Rente durch Vermittlung der Rentenbank, Gewährung von Darlehen für die erstmalige Auf- führung der nothwendigen Wohn- und Wirthschaftsgebäude an die Rentengutsnehmer durch die Rentenbank, Einführung der billigeren Kostensätze des Auseinandersetzungsverfahrens, machen den todtten Buch- staben des vorjährigen Gesetzes lebendig.

Beide Gesetze bilden ein Ganzes.

Sie wollen nicht das getheilte Eigenthum, auch nicht die alte Ge- bundenheit und Abhängigkeit des Bauernstandes wieder einführen; viel- mehr wird volles Eigenthum übertragen mit den aus dem Begriff des Rentenguts zulässigen Beschränkungen.

Die Rentengutsgesetze sind wirthschaftlich und social — agrar- politisch und socialpolitisch — von einschneidendster Bedeutung.

Sie verfolgen einen dreifachen Zweck:

1. in erster Linie und vornehmlich den bäuerlichen Mittelstand zu vermehren und zu stärken;
2. den ländlichen Arbeiterstand, wo es zugänglich ist, sesshaft zu machen;
3. die Colonisation der noch unkultivirten Hochmoore — wir haben in Preussen 400 Quadratmeilen Moore — und der Heideländereien herbeizuführen, um Land zu gewinnen und viele Kräfte, die jetzt dem Vaterlande verloren gehen, an dasselbe zu fesseln.

Das sind Ziele, die zur Gesundung unserer ganzen wirthschaftlichen und socialen Verhältnisse beitragen. Dem wirthschaftlich Schwächeren

zu helfen, dieser socialpolitische Gesichtspunkt zieht sich auch durch die Rentengutsgesetze.

Ihre Folge soll und muss sein die Sesshaftmachung der ländlichen Arbeiter, die entgegen den alten Frohnern ihre Arbeit suchen können, wo sie wollen, aber dieselbe naturgemäss auf den nahebelegenen Gütern, in der nahen Forst suchen werden, die Schaffung eines Bauernstandes, die intensivere Bewirthschaftung des Grund und Bodens durch den Kleinbetrieb und damit die Zurückhaltung der Auswanderung und des Fortzugs in die grossen Städte, die Neubesiedelung grosser Strecken Landes und Mehrproduction auf diesen Ländereien, Zunahme der Bevölkerung des platten Landes, Kräftigung des Staates, seiner Steuerkraft, seines Heeres, Damm gegen die Bestrebungen der Socialdemokratie. Und nicht die letzte Folge wird sein, dass für den kleinen Mann auf dem Lande eine Stufe aufwärts geschaffen ist, auf welche er bei angestregtem Fleiss, Sparsamkeit und Tüchtigkeit gelangen kann, nämlich zu dem eigenen Besitz eines Rentengutes, wodurch er aus dem Arbeiter zum Eigenthümer wird. Hierin liegt eine moralische Stärkung, eine Stärkung gegen alle Einflüsterungen, eine Stärkung aber auch gegen das Anwachsen des Proletariats auf dem Lande. „Und das Land“, sagt der Abgeordnete von Below-Saleske (Haus der Abgeordneten. 52. Sitzung am 3. Mai 1890) „ist etwas anderes, als ein städtisches Mauerstück; das Land hat physische, seelische Eigenschaften. Wer ein Stück Land hat, der erst ist vollauf mit dem Vaterlande verwachsen in Leid und Freud!“

Die Wirkung der Rentengutsgesetze äussert sich vornehmlich im Osten der Monarchie, wo Grossgrundbesitz und ländliche Arbeiterschaft sich unvermittelt gegenüberstehen. Im Westen der Monarchie, namentlich in Westfalen und Hannover, ist ein kräftiger Bauernstand ausreichend vorhanden, so dass die Rentengutsgesetze hier bisher nur in geringem Maasse ins Leben getreten sind. Das zeigt die Nachweisung der im Jahre 1893 durch die Generalcommissionen nach dem Gesetz vom 7. Juli 1891 bewirkten endgiltigen Rentengutgründungen.

Darnach sind im Jahre 1490 Rentengüter ausgelegt worden, wozu 176 Güter ganz oder theilweise verwendet wurden. Die an der Rentengutserrichtung beteiligten 176 Güter hatten zusammen einen Flächeninhalt von 38606 Hectar, wovon 13296 Hectar in Rentengüter umgewandelt wurden, während 25310 Hectar den Restgütern verblieben. Von den erwähnten 1490 Rentengütern haben 206 unter  $2\frac{1}{2}$  Hectar Fläche, 339 sind mit  $2\frac{1}{2}$ —5 Hectar, 318 mit 5 bis  $7\frac{1}{2}$  Hectar, 202 mit  $7\frac{1}{2}$ —10 Hectar, 317 mit 10 bis 25 Hectar, 108 über 25 Hectar gross ausgelegt. Der Taxwerth dieser 1490 Rentengüter beträgt 10610021 Mark oder 798 Mark pro Hectar, deren Kaufpreis 426491 Mark in Rente und 1969420 Mark in Capital oder 32 Mark Rente und 148 Mark Kapital pro Hectar. Die Veräusserer erhielten 1378541 Mark



Anzahlungen, 7493802 Mark Rentenbriefe, 32027 Mark Privatrenten und 714913 Mark Hypotheken. Der Betrag der Darlehen in Rentenbriefen für die erstmalige Einrichtung bezifferte sich auf 618750 Mark, derjenige der Rentenbankrenten für den Grund und Boden und das Baudarlehen, welche die Käufer übernommen haben, auf 330717 Mark 70 Pfg. Von den Rentengütern entfallen 261 auf Ostpreussen, 472 auf Westpreussen, 326 auf Posen, 99 auf Pommern, 27 auf Brandenburg, 185 auf Schlesien, 8 auf Schleswig-Holstein, 7 auf Hannover, 89 auf Hessen-Nassau und 16 auf Westfalen. In den Regierungsbezirken Stralsund, Magdeburg, Merseburg, Erfurt, Hannover, Lüneburg, Hildesheim, Stade, Koblenz, Köln, Düsseldorf, Trier, Aachen und Sigmaringen fanden Errichtungen von Rentengütern bisher nicht statt.

Unter Hinzurechnung der schon in den Vorjahren erfolgten Rentengutserrichtungen kamen 235 Güter mit 59376 Hectar Flächeninhalt in Betracht, von denen 18379 Hectar in 1882 Rentengüter umgewandelt wurden, während 40997 den Restgütern verblieben. Von dem den Rentengütern überwiesenen Areal von 18379 Hectar sind 169 Hectar Hofraum und Garten, 13614 Hectar Acker, 2972 Hectar Wiesen, 1547 Hectar Holzung und 77 Hectar Wege, Gewässer und Unland. Von den bis Ende 1893 ausgelegten 1882 Rentengütern sind 1308 Neuan-siedelungen, 574 Adjacentenkäufe, es sind 1135 in evangelischer, 742 in katholischer, 1 in israelitischer, 4 in mennonitischer, 1296 in deutscher, 524 in polnischer, 16 in litauischer, 44 in masurischer, 2 in österreichischer Hand.

Es ist namentlich, wie auch die obige Nachweisung ergibt, die Mitwirkung der königlichen Generalcommission für die Provinzen Ost- und Westpreussen und Posen zu Bromberg in einem Maasse angerufen, welches jede Voraussetzung übersteigt. Wie ferner die Uebersicht über die im Bezirk der genannten Generalcommission im Jahre 1893 durch Verträge oder Puktationen begründeten Rentengüter, bezüglich deren die Uebernahme der Renten auf die Rentenbank noch nicht erfolgt ist, ergibt, betrug die Zahl der angebotenen Güter 226, die Grösse der angebotenen Güter 54349 Hectar, der aufgetheilten Güter 31062 Hectar, die Zahl der gebildeten Rentengüter 2887, von welchen 2754 bereits in Besitz genommen sind, der ungefähre Kaufpreis der Rentengüter 17975518 Mark im Ganzen, pro Hectar 578 Mark.

Das sind Zahlen, die jeden Gegner der Rentengutsgesetze ent-waffnen müssen, welche zeigen, dass die in diesem Gesetze zum Aus-druck gebrachte Reform, welche nicht nur eine landwirthschaftliche, sondern auch gerade eine staatswirthschaftliche ist, speciell im Osten sich mit elementarer Gewalt Bahn gebrochen hat. Es ist denn auch bei diesem gewaltigen Ansturm den beteiligten Beamten nur unter Aufbietung aller Kräfte möglich geworden, den gestellten Anforderungen gerecht zu werden. Und bei der im Juni d. Js. seitens des Herrn Finanz-



ministers Dr. Miquel und des Herrn Ministers für Landwirthschaft, Domänen und Forsten v. Heyden, vorgenommenen Besichtigung der Rentengutsbildungen in Westpreussen und Posen stand die Vermehrung und Beschleunigung der Besiedelung im Vordergrund.

## II.

Nach diesen einleitenden Worten gehen wir zu unserem Thema selbst über und stellen zunächst die Frage: Was verstehen wir unter Rentengütern? Rentengüter sind solche neu zu gründende bäuerliche oder Arbeiterstellen, welche gegen Uebernahme einer festen Geld- oder Roggenrente schuldenfrei erworben werden.

Wir kommen damit zunächst zu den Contrahenten, dann zum Rentengut, endlich zum Kaufpreis.

Die Contrahenten bei der Rentengutsbildung sind der Rentengutsgeber (der Verkäufer) und der Rentengutsnehmer (der Käufer).

### 1. Der Rentengutsgeber.

Zur vertragsmässigen Begründung des Rentenguts ist nur legitimirt, wer in anderen Fällen der freiwilligen Veräusserung zur Auflassung berechtigt ist. (§ 12 Abs. 4 Nr. 1 des Gesetzes vom 7. Juli 1891.)

Der Rentengutsgeber muss somit der Regel nach eingetragener Eigenthümer des Grundstücks sein.

Die Stellung des Rentengutsgebers ist im Rentengutsverfahren eine äusserst günstige, insofern als er den Werth des Grundstücks zu Dreiviertel — der Rest wird durch die Privatrente, die aber nach der Praxis auch stets in nicht allzuferner Zeit abgelöst wird, oder durch Resthypothek gedeckt — in Rentenbriefen, die er sofort in Geld umsetzen kann, ausgezahlt erhält. Während der Verkäufer bei einem gewöhnlichen Verkaufe vielleicht ein Viertel des Kaufpreises als baare Anzahlung empfängt und im übrigen Deckung in Hypotheken etc. nehmen muss, bekommt er hier die ganze Summe ausgehändigt. Er kann sofort melioriren, Schulden abstossen, oder das Geld sonst wirthschaftlich anlegen.

Der Gründe, welche den Gutsbesitzer zur Bildung von Rentengütern veranlassen, können viele sein. Die Rentenguts Gesetze geben ihm die Möglichkeit, entfernt und unwirthschaftlich liegende Schläge mit der Wohlthat, welche diese Gesetze gewähren, zu veräussern, überhaupt durch Abveräusserung von Theilen sich zu arrondiren, das ihm verbleibende Gut wirthschaftlicher und intensiver zu bearbeiten, zu melioriren, Schulden abzustossen, seine im Verhältniss zu seinen Mitteln zu grosse Wirthschaft rationell zu machen, und endlich ist dem Grossgrundbesitzer die Gelegenheit gegeben, durch Austhun kleinerer Grundstücke sich einen sesshaften Arbeiterstand zu schaffen. Dies alles passt in den Rahmen der Rentengesetzgebung, es entstehen neue ländliche Stellen mittleren oder kleineren Umfangs. Andererseits wird aber aller speculativen Ausbeutung entschieden Widerspruch geleistet, ebenso wie einem

nicht entsprechenden Kaufpreise, der dem Rentengutsnehmer nicht sein gedeihliches Fortkommen gestattet.

Der Rentengutsgeber hat übrigens nicht bloss Rechte, sondern er hat auch Pflichten. Er kann nach dem Verkauf nicht einfach abziehen und den Rentengutsnehmer seinem Schicksale überlassen. Vielmehr muss er ihm ausreichende Hülfe und Unterstützung angedeihen lassen in der Saatbestellung, Leistung von Fuhren, Ziegelsteinen etc. Er wird ihm, wenn zugänglich, eine Scheune zum Unterkommen bis zum Aufbau seiner Gebäude einräumen.

Der Rentengutsgeber hat ferner die erforderlichen Zugangswege von seinem Grund und Boden ohne Entgelt herzugeben und in den ersten Stand zu setzen, ebenso die etwa erforderlichen gemeinschaftlichen Anlagen. Er hat zu den Kosten eines infolge der Bildung von Rentengütern etwa nothwendigen Schulbaues zuzusteuern und ebenso die etwa erforderliche Schuldotation unentgeltlich herzugeben. Die künftig laufenden Schullasten haben die Rentengutsnehmer zu tragen.

Ist der Rentengutsgeber überschuldet, so findet das Rentengutsbildungsverfahren nicht Platz, denn eine Rettung ist hier selbst bei den günstigen Rentengutssetzen von 1890 und 1891 nicht mehr möglich.

Der Rentengutsgeber hat sich seine Käufer, die Rentengutsnehmer, selbst zu verschaffen. Selbstverständlich geht ihm dabei die Generalcommission und die Specialcommission in jeder Weise, namentlich durch Namhaftmachung derjenigen Reflectanten, welche sich zur Uebernahme von Rentengütern bei ihnen gemeldet haben, zur Hand. Aber an erster Stelle ist dieses Sache des Verkäufers; denn hier ist nicht, wie bei der Ansiedelungscommission, der Staat Verkäufer.

## 2. Der Rentengutsnehmer.

Als Rentengutsnehmer kann jeder auftreten, der mit den erforderlichen landwirthschaftlichen Kenntnissen und Fähigkeiten ausgerüstet ist und zur ersten Einrichtung, Errichtung der Gebäude, Ankauf des Inventars und zur ersten Anzahlung ein gewisses disponibles Vermögen hinter sich hat. Gänzlich unbemittelte Leute sollen nicht angesiedelt werden. Der Mann muss schon in sich, in seinen Vermögensverhältnissen und in seiner ganzen Vergangenheit, eine Garantie für ein gedeihliches Fortkommen bieten. Es darf also auch in persönlicher Beziehung gegen den Rentengutsnehmer nichts zu erinnern sein. Der Rentengutsnehmer hat nach der Grösse des Rentenguts und nach seinen Geldmitteln zu eressen, ob er das Rentengut, auf welches er reflectirt, annehmen kann.

Die Generalcommission zu Bromberg hat angeordnet: An Baarmitteln muss der Rentengutsnehmer mindestens so viel eigenes Vermögen nachweisen, dass er die Anschaffung des Inventars, die Bestellungskosten, den Unterhalt für sich und seine Familie bis zur nächsten Ernte und die Kosten der ersten baulichen Einrichtung zu bestreiten im Stande ist. Die Höhe des nachzuweisenden Vermögens ist, je nachdem Inventar



mitgebracht wird, auf 100—160 Mark pro Hectar bemessen. Man kann im Durchschnitt 35 Mark pro Morgen rechnen. Hierbei ist ein Rentengut im durchschnittlichen Umfang von 10 Hectar und von mittlerer Bodengüte im Werthe von etwa 640 Mark pro Hectar ins Auge gefasst, unter der Voraussetzung, dass der Rentengutsnehmer mit seiner Familie die nothwendigen Wohn- und Wirthschaftsgebäude (Wohnhaus mit Stall unter einem Dach und Scheune — beides mit Ziegeln bedeckt) selbst aufführt, sowie, dass es einer höheren baaren Anzahlung nicht bedarf. Müssen Wohn- und Wirthschaftsgebäude mit übernommen werden, oder besteht das Rentengut aus besonders schwerem Boden, so würde es der Aufwendung eines entsprechend höheren Kapitals bedürfen.

Eine baare Anzahlung im Rentengutsvertrage ist erwünscht und wird erfordert, jedoch in angemessener Weise. Der Rentengutsnehmer soll sein hauptsächliches Baarvermögen zur ersten Einrichtung und zum Ankauf des Inventars für sich behalten. Der Staat hat an zu hohen Anzahlungen kein Interesse. Der Rentengutsgeber aber ist durch das Rentengutsverfahren so wie so schon günstiger gestellt, wie beim gewöhnlichen Kaufgeschäft.

Des Anspruchs des Rentengutsnehmers gegenüber dem Rentengutsgeber, dass dieser ihm bei der ersten Einrichtung seines Rentenguts behülflich ist, haben wir schon gedacht. Der Staat unterstützt ferner den Ansiedler in der Beschaffung guter Obstbäume.

Zum Aufbau der nothwendigen Wohn- und Wirthschaftsgebäude wird auf seinen Antrag dem Rentengutsnehmer aus der Rentenbank ein Darlehen in 3  $\frac{1}{2}$  procentigen Rentenbriefen gegeben, welche mit 4 Procent amortisirt werden. Die königliche Generalcommission zu Bromberg giebt aus Zweckmässigkeitsgründen, unter der Voraussetzung, dass nur das Nothwendigste gebaut ist, die Hälfte der Versicherungssumme als Baudarlehn.

Bemerkt wird, dass es sich durchweg empfiehlt, dass der Rentengutsnehmer, indem er sich der werkhätigen Unterstützung des Rentengutsgebers in der Beschaffung und Anfuhr der Materialien sichert, sich selbst aufbaut, da er billiger baut, sich der Unterstützung seiner Mitansiedler erfreut und sich in seinem selbstgebauten Anwesen heimischer fühlt. Aber stets sind nur die nothwendigen Wohn- und Wirthschaftsgebäude aufzubauen. Alles darüber ist fressendes Capital. Da, wo eine ganze Colonie auf einmal angesetzt wird, empfiehlt es sich häufig, den Aufbau aller Gebäude einem leistungsfähigen Unternehmer zu übertragen, da dieser dann billiger baut, die Baurisse vorher von der Generalcommission geprüft werden und so die Ansiedler die Controle haben, dass gut, billig und nur das Erforderliche gebaut wird. Dem Bauunternehmer kann der Rentengutsnehmer, wenn ihm sofortige Baarzahlung nicht möglich ist, zu seiner Sicherheit und in Anweisung auf sein Guthaben die nach Fertigstellung des Baues auf seinen Antrag



auszufertigenden Rentenbriefe, das Baudarlehn verpfänden. Die Unternehmer mögen aber, wenn sie sich vor Schaden bewahren wollen, stets bedenken, dass nur die nothwendigsten Gebäude im Baudarlehn Deckung finden.

Als weitere Unterstützung wird dem Rentengutsnehmer auf seinen Antrag ein sogenanntes Freijahr bewilligt und zwar sowohl für die Bodenrente als auch für die Baudarlehnsrente. Wir sagen: ein sogenanntes Freijahr, weil der der Rentenbank entstehende Ausfall dadurch gedeckt wird, dass das abzulösende Kapital um die einjährigen Zinsen der Rentenbank und des zur Ergänzung gegebenen baaren Geldes erhöht und von dieser Summe die Rentenbankrente während der Amortisationsperiode gezahlt wird.

Die beste Zeit des Anzugs für den Rentengutsnehmer ist die Zeit der Ernte, damit derselbe vor Eintritt des Winters bauen und ansäen kann, oder auch das zeitige Frühjahr.

### III.

#### Das Rentengut selbst.

Die Bildung von Rentengütern kann geschehen: durch Abtrennung von Theilen eines Gutes zu Rentengütern oder durch Zertheilung eines ganzen Guts in einzelne Rentengüter.

Zu Rentengütern können nur ländliche Stellen ausgethan werden und müssen dieselben, wenn sie auf die Rentenbank gehen wollen, von mittlerem oder kleinerem Umfang sein (§ 1 des Gesetzes vom 7. Juli 1891).

Der Begriff eines Rentenguts von mittlerem oder kleinerem Umfange, welcher im Gesetz mit Absicht nicht gegeben, bestimmt sich nach den verschiedenen wirthschaftlichen und Besitzverhältnissen in den einzelnen Landestheilen verschieden. Im Allgemeinen wird man dazu solche ländliche Besitzungen nehmen können, bei welchen der Besitzer selbst die Wirthschaft führt und mit arbeitet, sei es mit, sei es ohne Gehilfen. Bezüglich der oberen Grenze dürfen daher Güter, bei welchen der Besitzer nur die obere Leitung und Aufsicht über die Wirthschaft führt, also im wesentlichen mit fremden Arbeitern arbeitet, nicht mehr unter den Begriff des Rentenguts von mittlerem Umfange gebracht werden. Nach unten hin sind dagegen solche kleinen Besitzungen, welche nur aus einem Hause mit vielleicht etwas dazu gehörigem Gartenlande bestehen, nicht mehr zu den Rentengütern von kleinerem Umfange zu rechnen. Auch bei diesen Gütern muss die Grundlage der wirthschaftlichen Existenz in dem Rentengut liegen, ohne dass es dabei darauf ankommt, ob der Besitzer und seine Familienangehörigen ihre ganze Arbeitskraft ausschliesslich auf die Bewirthschaftung des Rentenguts verwenden oder aber in der Lage sind, behufs vollständiger Beschaffung ihrer Existenzmittel nebenher auch in der Nachbarschaft Arbeit suchen zu müssen. Hierdurch ist indessen nicht ausgeschlossen, dass bei der Einrichtung einer Kolonie auch

die erforderlichen Handwerker (Schmied, Stellmacher, Schuhmacher etc.) angesetzt und ihnen, auch wenn sie nur einen geringen Landbesitz erwerben, die Vortheile des Gesetzes zugewendet werden, da derartige Handwerker ein nothwendiges Bedürfniss für die zu bildenden Colonien sind.

Bei gewöhnlichen Durchschnittsverhältnissen wird hiernach die Grenze nach unten auf ca. 3 Hectar, nach oben auf ca. 50 Hectar zu bemessen sein und sind Ueberschreitungen beider Grenzen stets besonders zu begründen. Das normale Wirthschaftsgebilde bleiben 15 bis 25 Hektar. In der Nähe grösserer Fabrikstädte, der Forsten, überhaupt wo stetige Arbeitsgelegenheit vorhanden ist, kann mit sogenannten Arbeiterstellen unter die obige Minimalgrenze selbst bis auf  $1\frac{1}{2}$  und 2 Hectar herabgegangen werden.

Zwar hat dieses Ansetzen kleiner Leute (Instleute, Eigenkätchner ohne Land etc.) in den Kreisen der Gutsbesitzer Bedenken erregt, man befürchtete eine weitere Entziehung von Arbeitern. Aber der kleine Rentengutsnehmer ist auf Aussenarbeit angewiesen, wie auch seine erwachsenen Angehörigen, und durch die Sesshaftmachung wird auf das erfolgreichste der Auswanderung nach den überseeischen Ländern und der Sachsengängerei entgegen gearbeitet. Ebenso unbegründet ist die Furcht vor einer Vergrösserung der Armenlast auf dem Lande durch die Begründung dieser kleineren Stellen. Denn derartige Arbeiterstellen werden nur zugelassen, wo wirklich stetiger Nebenverdienst ist. Andere kleinere ländliche Stellen ohne Nebenverdienst werden nur in einem solchen Umfange gegründet, welcher sie in sich durchaus lebensfähig macht. Ausserdem werden nur Rentengutsnehmer mit einem bestimmten Baarvermögen zugelassen.

Wenn vorher gesagt ist, dass 50 ha bei Rentengütern nach oben hin die Grenze bilden, so wird es doch im wirthschaftlichen Interesse zugelassen, um die Gebäude zu verwerthen, und da Gebäude über den Bedarf eine drückende und oft erdrückende Last für den Eigenthümer sind, bei Zerschlagung eines ganzen Guts Restgüter von grösserem Umfange zu gründen. Wie gross das nach Abveräusserung aller übrigen aus dem Gut gebildeten Rentengüter übrig bleibende Restgut zuzulassen, darüber können bindende Normen nicht aufgestellt werden, dies ist in jedem einzelnen Falle zu bestimmen. Hier können den Umständen nach Rentengüter über 200 Morgen zugelassen werden, alles unter der Voraussetzung, dass der Besitzer in der Wirthschaft noch selbstthätig mitarbeitet.

Die Bildung eines Restguts als Rentengut im Sinne des Gesetzes von 1891 ist aber nur zulässig, wenn auch dieses Rentengut an einen Dritten veräussert wird, der bisherige Eigenthümer kann das Restgut nicht als Rentengut erwerben, denn er kann mit sich selbst nicht den Rentengutsvertrag abschliessen, und das Geschäft würde auch lediglich darauf herauskommen, die Hypotheken zu rentificiren.



Macht ein grösserer Grundbesitzer Rentengüter, so errichtet er zweckmässig nicht nur Rentengüter von mittlerem Umfange, sondern auch Rentengüter von kleinerem Umfange, um sich einen sesshaften Arbeiterstamm zu schaffen. Hier bietet sich dann den jungen Landwirthen, die vom väterlichen Vermögen mit Geld abgefunden sind, ferner den Häuslern, die ein Haus mit wenigem Land besitzen, den Instleuten, welche sich etwas Vermögen erspart haben, den mit Ersparnissen aus dem Westen zurückgekehrten Sachseingängern die Möglichkeit, sich sesshaft zu machen, sich ein lebensfähiges Anwesen zu erwerben.

Nicht nur auf die Grösse ist bei Schaffung der Rentengüter zu sehen, auch auf den Boden selbst und auf ein richtiges Verhältniss von Acker und Wiese und, wo letztere fehlen, dass wenigstens der Acker kleefähig ist. Nicht jedes Gut eignet sich zum Zerlegen in mittlere und kleinere selbständige Wirthschaften. Ein guter tragbarer Mittelboden ist der beste für kleinere Stellen. Zu schwerer Boden ist namentlich für solche kleineren Stellen zu vermeiden, auch zu leichter Boden, der besser der Waldkultur zurückgegeben wird, ebenso solcher Boden, der erst noch eine besondere Instandsetzung beansprucht.

Mit einem Worte, der Fundamentalsatz ist: die Stelle muss in sich ein gedeihliches Fortkommen versprechen, andernfalls wird die Generalcommission die Vermittelung der Rentenbank ablehnen. Dazu tritt hinzu, dass die Rentengüter eine wirthschaftliche Form und ordnungsmässige Zu- und Abfuhrwege haben müssen. Und weiter ist zum guten Fortkommen der Ansiedler darauf zu sehen, dass die Absatzverhältnisse, insbesondere für Cerealien, günstige sind, dass es also an den nothwendigen Verkehrswegen und an vortheilhaft belegenen Marktorten nicht fehlt. Werden diese Gesichtspunkte im Auge behalten, so ist die in landwirthschaftlichen Kreisen ausgesprochene und schon hervorgehobene Befürchtung, dass die Armenpflege der Gemeinden infolge der Rentengutsgesetze sich steigern würde, hinfällig; denn dann sind nicht nur Rentengüter geschaffen, sondern der Staat hat auch, soviel in seinen Kräften steht, Sorge getragen, dass die Rentengüter sich erhalten können.

Oben ist gesagt, dass ländliche Stellen gegründet werden müssen, aber nicht nur dies, es müssen selbständige neue ländliche Stellen entstehen, d. h. es muss eine Stelle gegründet werden, die bisher als selbständige wirthschaftliche Stelle nicht bestand und die jetzt mit einem eigenen Hause und den nothwendigen Wirthschaftsgebäuden besetzt werden soll. Der Zweck des Rentengutsgesetzes vom 7. Juli 1891 ist die Vermehrung der ländlichen Stellen mittleren und kleineren Umfangs. Deshalb ist die einfache Uebertragung einer schon bestehenden wirthschaftlichen Stelle auf einen anderen als Rentengut nach dem Gesetze von 1891 unzulässig.

Die Verwendung der auf dem Gute bereits vorhandenen Wohn- und Wirthschaftsgebäude in dem Restgut als Rentengut ist zulässig, da

in diesem Restgute eine neue ländliche Stelle mittleren Umfangs geschaffen wird; beim Eintritt der Rentenbank können aber auch hier nur die nothwendigen Wohn- und Wirthschaftsgebäude berücksichtigt werden. Die vorhandenen Insthäuser lassen sich stets zweckmässig in ein Rentengut legen. Die hölzernen Ställe und Scheunen lassen sich abbrechen und an einer anderen Stelle wieder aufrichten.

Zugelassen als Ausnahme ist der sogenannte Adjacentenkauf, d. h. der Zukauf einer Fläche von dem zu Rentengütern hingestellten Areale zu einer benachbarten bäuerlichen Stelle oder zu einer kleinen Eigenkätchner- oder Arbeiterstelle im Dorfe, die bisher nur ein Haus und Gartenland umfasste (Blosshäusler), um dieselbe lebensfähiger zu machen; aber nie darf über den Umfang eines mittleren Grundstücks hinausgegangen werden. Also z. B. ein Eigenkätchner besitzt 5 Morgen und will 10 Morgen von dem Rentengutsareale hinzuerwerben als Rentengut, oder es fehlt einem kleinen Bauerngrundstück zur rationellen Bewirthschaftung an Wiese oder an Kartoffelland und es wird ihm im Rentenverfahren solches zugelegt, so wird man sagen müssen, dass dieser Zukauf in der Absicht des Gesetzes liegt, denn dadurch wird die Stelle erst als lebensfähige geschaffen. Derselbe Fall kann vorkommen, wenn es sich um einen entfernten und daher für das Gut unwirtschaftlichen Schlag handelt, auf dem ein Ansiedler ein selbständiges Anwesen nicht errichten wird, während die Fläche, in kleinen Abschnitten ausgethan, zur Arrondirung und Kräftigung der angrenzenden Bauerngrundstücke wirtschaftlich durchaus geeignet ist. Immer muss aber der Umfang der Bauernstelle ein mittlerer bleiben und immer müssen die betreffenden Gründe nachgewiesen und durch Auszüge aus dem Grundsteuerkataster belegt werden. Für gewöhnliche Parcellirungsgeschäfte ist die Rentenbank nicht vom Staate geschaffen.

Weiter gehört es zum Wesen des Rentenguts als einer selbständig zu bewirtschaftenden Stelle, dass dasselbe, abgesehen wenn bereits Gebäude, welche mitverkauft werden, vorhanden sind, oder Adjacentenkäufe vorliegen, mit den nothwendigen Wohn- und Wirthschaftsgebäuden besetzt wird.

Man wird ferner keine Rentengüter zulassen, von denen man sich von vornherein sagen muss, dass sie den Schutz der Nutzungen benachbarter Grundstücke auf das ärgste gefährden (§ 15 des Gesetzes vom 25. August 1876). Aus diesem Grunde wird man in der städtischen Feldmark keine zerstreut liegenden Rentengüter zulassen. Ob eine Gefährdung der Nachbargrundstücke zu befürchten, darüber befindet die Generalcommission vor Ertheilung der Ansiedelungsgenehmigung.

Zweckmässig erscheint es zur Erhaltung des festen Bestandes des Rentenguts und eines auskömmlichen Fortkommens auf demselben, dass das Rentengut bei Vererbung immer auf einen Erben kommt. So lange die Rentenbankrente auf dem Rentengute lastet, bedarf es bei einer



Parcellirung unter Erben der Genehmigung der Generalcommission. Aber der Rentengutsnehmer kann diese Beschränkung jeden Augenblick, namentlich nach Ablauf der ersten 10 Jahre nach Begründung des Rentenguts, — dadurch aufheben, dass er die Rentenbankrente durch Capital ablöst. Betreffs der Vererbung treten im übrigen die gesetzlichen bzw. provinziellen Bestimmungen in Kraft, welche ja der Regel nach die Theilung zulassen.

Bei den Erörterungen über die Förderung der inneren Colonisation durch Verwandlung von Grossgrundbesitz in Rentengüter, mit der auch die jüngste Reise der Herren Minister Dr. Miquel und von Heyden zur Besichtigung von Rentengütern in den Provinzen Westpreussen und Posen im Zusammenhange stand, stand auch im Vordergrund die Frage, wie die ausgelegten Rentengüter als solche der Familie des Ansiedlers zu erhalten — es wird auf die in der Agrarconferenz einstimmig in Vorschlag gebrachte Wiedereinführung des Anerbenrechtes als gesetzliches Intestaterbrecht nach genauer Feststellung des Anwendungsgebietes verwiesen — und diese auf der erworbenen Scholle selbständig und in erträglicher wirtschaftlicher Lage zu conserviren sind. Bei den Cautelen, die bei Verwandlung der als Kaufpreis stipulirten Rente in eine Rentenbankrente gegen unwirtschaftliche Behandlung des Rentenguts vorzusehen sind, liegt die Hauptgefahr in der Belastung des Rentenguts mit Erbtheilen. Und zwar, auch abgesehen von den hier aus dem bestehenden Erbrecht herzuleitenden Bedenken, namentlich dann, wenn solche Erbtheile die Natur einer dauernden Last haben und nicht innerhalb gegebener Zeit wieder abgestossen werden.

Der Gedanke liegt nahe, die Einrichtung der Rentenbanken, wie betreffs der als Kaufgeld dienenden Rente, so auch betreffs der Erbtheile in der Art helfend eintreten zu lassen, dass der Rentengutsbesitzer gegen Entrichtung einer Amortisationsrente innerhalb einer bestimmten Zeit sich von jeder Verpflichtung gegenüber dem Erbtheilsberechtigten befreien könne, während dessen Befriedigung Sache der Rentenbank wird. Wird die Tilgungsperiode dabei nach dem durchschnittlichen Zeitraum, der zwischen zwei Erbfällen zu liegen pflegt, bemessen, so wird in der Regel einer schädlichen Belastung des Rentengutsbesitzes mit Erbtheilen vorgebeugt werden können.

Es würde sich alsdann um die Anwendung des in der Agrarconferenz allgemein empfohlenen Verfahrens auf ein verhältnissmässig eng begrenztes Gebiet handeln und daher bei dem möglicherweise geringen Umfange, in welchem dabei der Staatscredit durch die Garantie der Rentenbanken in Mitleidenschaft gezogen wird, zu Bedenken finanzieller Natur auch nicht annähernd in dem Maasse Anlass geben, wie dies bei einer allgemeinen Maassregel der Fall sein würde. Es ist daher nicht unwahrscheinlich, dass sich die Gesetzgebung sehr bald mit der Erweiterung

der Thätigkeit der Rentenbanken auf die Verwandlung der auf Rentengüter eingetragenen Erbantheile in Tilgungsrenten befassen wird.

Wenn einmal von Reformen in der Rentengutgesetzgebung die Rede ist, so würden wir ferner dafür sein, dass die Unschädlichkeitsatteste in Rentengutssachen allein von der Generalcommission ausgestellt werden damit das Verfahren in einer Hand ruht, und weil die Generalcommission als die leitende Behörde über die Möglichkeit der Ausstellung eines Unschädlichkeitsattestes am besten befinden kann. Nach § 1 des Rentengutgesetzes vom 27. Juni 1890 wird jetzt das Unschädlichkeitsattest zum Zweck der pfandfreien Abschreibung von landschaftlich geliehenen Gütern von der Direction der Landschaft und nur in den übrigen Fällen von der Generalcommission erteilt.

Weiter würden wir dafür sein, dass die Möglichkeit geschaffen werde, dass die Baudarlehen dem kleineren Besitzer, dem Rentengutsnehmer, nicht in Rentenbriefen, sondern in baarem Gelde zugebilligt würden. Dem Rentengutsnehmer würde so die Annahme eines Bankiers behufs Umwechslung der Rentenbriefe erspart und es könnten unter Vermittelung des Specialcommissars die Bauschulden je nach dem Fortschreiten des Baues aus dem Gelde bezahlt werden.

Sodann möchten wir vorschlagen, nicht ein sogenanntes Freijahr, wie es oben geschildert ist, auf Antrag zu genehmigen, sondern wenigstens ein wirkliches Freijahr (ohne Erhöhung) mit Hinausschiebung der Tilgungsperiode um ein Jahr; das entspricht dem Interesse des Rentengutserwerbers am meisten.

Resthypothenken, d. h. die Eintragung einer Hypothek auf das Rentengut für den Rentengutsgeber zur Deckung des durch die Uebernahme auf die Rentenbank nicht gedeckten letzten Theils des Kaufpreises, müssen nach unserer Ansicht gesetzlich ausgeschlossen werden, um nicht die alte Hypothekennoth wieder einzuführen. Es dürfen lediglich Privatrenten, welche nur mit Zustimmung beider Theile ablösbar sind, für diesen Rest constituirt werden können, sodass der Rentengutsnehmer ablösen kann, wenn er im Laufe der Jahre in den Besitz der nothwendigen Geldmittel gelangt; der Rentengutsgeber wird zur Empfangnahme des Ablösungscapitals immer bereit sein. Die Form der Rente an Stelle der bisherigen Capitalwirthschaft muss bei dem Rentengute streng durchgeführt werden, dann erst ist in Gemeinschaft mit dem nach Obigem zu regulirenden Erbrechte die Erhaltung der Rentengüter gesichert und dann kann auch seiner Zeit von hier aus der Hebel ange setzt werden, um die Reformen auf den gesammten Grundbesitz auszu dehnen.

Endlich geht unser Vorschlag dahin, Generalcommissionen kleineren Umfangs und zwar für jede Provinz am Sitze des Oberpräsidenten eine Generalcommission zu errichten, der ausser der Thätigkeit in Auseinandersetzungs- und Rentengutssachen die wasserwirthschaftlichen Ange



legenheiten der Provinz an Stelle des in dem „Entwurfe eines preussischen Wassergesetzes“ vorgesehenen Wasseramts zu überweisen wären. Der Generalcommission ist jetzt schon übertragen die Leitung der im Separations- und Zusammenlegungsverfahren auszuweisenden Gräben und zu bildenden Ent- und Bewässerungs-Genossenschaften. Sie ist aber nach ihrer ganzen Zusammensetzung (Juristen, Techniker, Meliorations-Bauinspector der Provinz) die geeignetste Behörde, alle wasserwirtschaftlichen Angelegenheiten der Provinz zu bearbeiten und zugleich die vorkommenden Streitigkeiten in 1. Instanz zu entscheiden.

#### IV. Der Kaufpreis und die Deckung desselben.

Die Vereinbarung des Kaufpreises ist Sache des Rentengutsgebers und Rentengutsnehmers. Doch ist seitens der Generalcommission streng darauf zu achten, dass der Käufer sein ausreichendes Auskommen findet. Anderenfalls hat dieselbe ihre Mitwirkung und insbesondere das Eintreten der Vermittelung der Rentenbank abzulehnen.

Mit dem Kaufpreise hat nichts zu thun die Taxe. Die Generalcommission nimmt sie vor zur Bemessung der Sicherheit der Rentenbank und des auf die Rentenbank zu übernehmenden Theils des Kaufpreises.

Die Sicherheit kann nach dem Rentengutsgesetze vom 7. Juli 1891 als vorhanden angenommen werden, wenn der 25fache Betrag der Rentenbankrente innerhalb des 30fachen Betrages des bei der letzten Grundsteuereinschätzung ermittelten Katastralreinertrages mit Hinzurechnung der Hälfte des Werthes, mit welchem die Gebäude bei einer der nach § 19 des Rentenbankgesetzes vom 2. März 1850 bestimmten Versicherungsgesellschaften versichert sind, oder innerhalb der ersten drei Viertel des durch ritterschaftliche, landschaftliche oder besondere Taxe zu ermittelnden Werthes der Liegenschaften zu stehen kommt.

Die fast ausnahmslose Regel ist die Vornahme einer besonderen Taxe unter Zuziehung eines oder zweier Kreisverordneten.

Bei der Vereinbarung des Kaufpreises sprechen die verschiedensten Umstände mit, welche der Taxe ganz fern liegen, Nähe der Dienststelle, Liebhaberwerth u. s. w., so dass der gewöhnliche Werth des Grund und Bodens nicht Platz greift. Sodann muss der Rentengutsgeber in dem Kaufpreise Deckung suchen für die übernommenen Verpflichtungen, für die Hergabe von Schulland und von Mitteln zum Aufbau einer durch die Rentengutsbildung nothwendigen Schule, für die Hergabe des Wege- und Grabenterrains und von Land für die etwa erforderlichen gemeinschaftlichen Anlagen, für die Differenz im Curswerthe der Rentenbriefe gegenüber der Kaufsumme u. s. w.

Dennoch werden sich Kaufpreis und Taxwerth bei einem reellen Geschäft im Allgemeinen stets decken.

Im gewöhnlichen Leben wird der Kaufpreis von vornherein nicht in Rente, sondern in Kapital vereinbart. Die Rentengutsgesetze gehen

von Rente aus und so muss bei der Berechnung und Aufstellung des Rentengutsvertrags die Generalcommission auf diese zurückgehen.

Der Kaufpreis findet seine Deckung in der baaren Anzahlung und in der Kaufrente (4 Procent des Restkaufgeldes, nach Abzug der baaren Anzahlung  $\frac{1}{25}$  des Kaufpreises).

Diese Kaufrente wird gedeckt: a. durch die Amortisationsrente, welche beide Theile auf die Rentenbank zur Tilgung zu überweisen beantragen. Die Amortisationsrente darf 27fach berechnet nicht  $\frac{3}{4}$  des Taxwerthes übersteigen; b. der auf die Rentenbank nicht gehende Rest wird durch Uebernahme einer für immer oder auf eine Reihe von Jahren unkündbaren Privatrente oder durch eine Resthypothek, welche auch auf eine Reihe von Jahren nicht gekündigt werden darf, gedeckt.

Von dem Kaufpreise kann somit der Betrag, welcher innerhalb  $\frac{3}{4}$  der Taxe steht, auf die Rentenbank kommen.

Der Rentenberechtigte erhält als Abfindung von der Rentenbank den 27fachen Betrag der Rente in  $3\frac{1}{2}$ procentigen Rentenbriefen nach deren Nennwerth, oder soweit dies durch solche nicht geschehen kann, in baarem Gelde. Die Abfindung zum  $23\frac{2}{3}$ fachen Betrage der Rente in 4procentigen Rentenbriefen ist unter bestimmter Voraussetzung vorgesehen, letztere jedoch noch nicht erfolgt.

Die Uebernahme der Rente auf die Rentenbank findet jetzt vier Mal im Jahre statt, zum 2. Januar, 1. April, 1. Juli, 1. October.

Die Rentenbankrente wird in  $60\frac{1}{2}$  Jahren amortisirt.

Dieselbe beträgt, falls  $3\frac{1}{2}$  procentige Rentenbriefe als Abfindung oder als Baudarlehn gegeben sind, 4 Procent des Nennwerthes der Rentenbriefe und des zur Ergänzung gegebenen baaren Geldes. Die Amortisationsquote beträgt also  $\frac{1}{2}$  Procent.

Dem Verpflichteten — dem Rentengutsnehmer für die Boden- und bezw. Gebäuderente — steht es nach § 23 des Rentenbankgesetzes vom 2. März 1850 frei, jederzeit während der Tilgungsperiode die Rente durch Kapitalzahlung bei der Rentenbank ganz oder theilweise zu tilgen unter den dort angegebenen Voraussetzungen. Es steht nämlich dem Verpflichteten frei, nach vorgängiger 6 monatlicher Kündigung zum 31. März und 30. September jeden Jahres die Rentenbankrente ganz oder theilweise durch Capital abzulösen. Welche Summen im Falle des § 23 des Rentenbankgesetzes von 1850 in den verschiedenen Jahren der beiden Tilgungsperioden zur Ablösung von Rentenbeträgen erforderlich sind, ergiebt sich aus den als Anlage I und II dem Gesetze von 1891 beigefügten Tabellen. Eine derartige Capitalsablösung innerhalb der ersten 10 Jahre nach Begründung des Rentenguts ist nur mit Genehmigung der Generalcommission zulässig (§ 6 Nr. 4 des Gesetzes vom 7. Juli 1891).

So lange eine Rentenbankrente auf dem Rentengute haftet, kann die Aufhebung der wirthschaftlichen Selbständigkeit und die Zertheilung



des Rentenguts, sowie die Abveräusserung von Theilen desselben rechtswirksam nur mit Genehmigung der Generalcommission erfolgen. Der Verkauf des Rentenguts als ganzes ist zulässig.

Wir lassen einige Beispiele über das Resultat der Taxe und über die Berechnung folgen:

1. A. kauft ein Rentengut von 8 Hectar à 600 Mark zum Preise von 4800 Mark, so würde, vorausgesetzt, dass der Taxwerth mit dem Kaufpreise sich deckt, der Staat davon 3600 Mark übernehmen und diesen Betrag dem Verkäufer auszahlen, während A. dafür  $60\frac{1}{2}$  Jahre lang bei 4 Procent Verzinsung an den Staat jährlich 144 Mark Rente zu leisten hat. Der Rest des Kaufpreises von 1200 Mark muss dem Verkäufer entweder als baare Anzahlung geleistet werden oder kann auch als dauernde Privatrente oder Resthypothek (bei landesüblichem jedoch thunlichst mässigem Zinssatze) an den Verkäufer entrichtet werden. Hätte A. also gar keine Mittel zur Anzahlung, so würde sich bei einem Kaufpreise von 4800 Mark die Sache stellen, wie folgt:

144 Mark Amortisationsrente auf  $60\frac{1}{2}$  Jahre an den Staat für 3600 Mark.

60 Mark Zinsen von 1200 Mark Hypothek zu 5 Procent gerechnet an den Verkäufer oder je nach Vereinbarung eine Privatrente von gleichem Betrage.

204 Mark jährliche Leistung von seiten des A., also pro Hectar 25,50 Mark.

Die auf der Hofstelle errichteten Gebäude haben einen Versicherungswerth von 4000 Mark. Das bewilligte Baudarlehn beträgt 2000 Mark, wovon die nach  $60\frac{1}{2}$  Jahren erlöschende Amortisationsrente 80 Mark beträgt. Macht in Summa jährliche Leistung 284 Mark, also pro Hectar 35,50 Mark, pro Morgen rund 9 Mark.

2. Rentengutsgeber und Rentengutsnehmer haben sich auf

einen Kaufpreis von .....	7450 Mk.
geeignet, die Bewerthung ergiebt nur.....	7200 „

also weniger.....	250 Mk.
-------------------	---------

Von der ermittelten Werthsumme übernimmt die Rentenbank  $\frac{3}{4}$ , macht von .....

7200 Mk.

einen Betrag von .....

5400 „

weniger.....	1800 „
--------------	--------

zusammen weniger.....	2050 Mk.
-----------------------	----------

Als Resultat ergiebt sich also :

I. Der Rentengutsgeber erhält

a. in  $3\frac{1}{2}$  procent. Rentenbriefen von der Rentenbank 5400 Mk.

b. in baarer Anzahlung oder in einer nach der Rentenbank rangirenden Hypothek oder in einer Privatrente (à 4Procent = 82 Mk.) vom Rentengutsnehmer .....

2050 „

Summa wie oben.....	7450 Mk.
---------------------	----------

## II. Der Rentengutsnehmer leistet:

a. in jährlicher Amortisationsrente auf 60 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> Jahre an die Rentenbank 4 Procent von 5400 Mk. macht	216 Mk.
b. in Zinsen einer Hypothek von 2050 Mk. oder in einer Privatrente an den Rentengutsgeber à 4 Procent .....	82 „
Summa	298 Mk.

Ist von der Rentenbankrente im Laufe der nachfolgenden Jahre ein entsprechender Theil durch Amortisation getilgt, so kann auch die Privatrente — das gilt aber nicht auch von der Restkaufgeld-Hypothek — auf die Rentenbank zur Amortisation überwiesen werden, sobald die Privatrente innerhalb der Sicherheitsgrenze zu stehen kommt.

Nach vorstehenden Festsetzungen wird sodann der Rentengutsvertrag aufgestellt. Derselbe wird, nachdem das Kataster berichtigt ist, die lastenfreie Abschreibung der Rentengüter — sei es auf Grund eines Unschädlichkeitsattestes oder auf Grund von Entpfändungserklärungen oder nach Abstossung der eingetragenen Schulden und geldgleichen Lasten durch ein von dem Rentengutsgeber anzunehmendes Bankinstitut — gesichert ist, von der Generalcommission bestätigt. Die Rentenbankrente muss auf dem Rentengute stets an erster Stelle eingetragen sein.

Unter Uebersendung einer Ausfertigung des bestätigten Vertrages ersucht die Generalcommission das Amtsgericht um Umschreibung des Eigenthums. Das Eigenthum an dem Rentengut wird durch die auf Grund des bestätigten Vertrages erfolgte Eintragung des Eigenthumsübergangs im Grundbuche erworben. Gleichzeitig wird vermerkt, dass das Grundstück als Rentengut der Rentenbank rentenpflichtig ist; in den Eintragungsvermerk ist der Betrag der Rentenbankrente, sowie die Tilgungszeit derselben aufzunehmen.

## V.

Besichtigung der Rentengüter durch die Minister  
Dr. Miquel und v. Heyden.

Der Reise des Herrn Finanzministers und des Herrn Ministers für Landwirthschaft etc. im Juni d. J. behufs Besichtigung von Rentengütern im Osten der Monarchie ist bereits mehrfach gedacht worden. Wir lassen eine Beschreibung der besichtigten grösseren Rentengüter nachfolgen und beginnen mit der Rentengutssache von Amalienhof im Kreise Elbing, 164 Hectar = 656 Morgen. Das Verfahren wurde am 23. März 1893 eingeleitet. Der Rentengutsvertrag konnte bereits am 22. Juni 1894 bestätigt werden.

Es waren 11 Grundbuchblätter vorhanden. Diese einzelnen Grundstücke waren früher zum Theil mit Gehöften besetzt.

Es sind 8 selbständige Stellen im Rentengutsverfahren gegründet worden, darunter das Restgut mit Gebäuden zur Grösse von annähernd 50 Hectar; die übrigen Stellen sind gross von 6 bis 21 Hectar. Ferner



sind 4 Zukäufe (Adjacentenkäufe) zur Kräftigung bestehender Stellen zugelassen.

Der Kaufpreis pro Hectar stellte sich durchweg auf 1600 Mark. Der Beleihung für die Rentenbank ist hier zu Grunde gelegt der 30fache Grundsteuer-Reinertrag. Hiernach stellt sich der Gesamtkaufpreis (mit Gebäuden) auf 263 250 Mark, der 30fache Grundsteuer-Reinertrag für die gesammte Fläche auf 235 575 Mark. Kaufpreis des Bodens und der 30fache Grundsteuer-Reinertrag decken sich also ungefähr.

Die geleisteten Baaranzahlungen sind zum Theil bedeutende. So hat der Erwerber des Restguts 15000 Mk. angezahlt, ein anderer 4000 Mark, mehrere 2000 und 1000 Mark.

Die Gebäude, soweit nicht vorhandene Gebäude übernommen worden, sind durch Unternehmer aufgebaut. Der Preis stellt sich bei dem Rentengut von 21 Hectar auf 8700 Mark, bei dem Rentengut von 12 Hectar auf 6570 Mark, bei einem solchen von 9 Hectar auf 6070 Mark.

Das lebende Inventar ist ein grosses. So besitzt der Eigenthümer des Rentenguts von 21 Hectar 8 Kühe, 6 Kälber, 3 Pferde, und verkauft derselbe täglich 80 Liter Milch. Der Besitzer eines Rentenguts von 12 Hectar hält 5 Kühe, 1 Bullen, 2 Stärken, 3 Kälber, 2 Pferde. Aehnlich ist es bei den übrigen Rentengutsbesitzern.

Im Anschluss an Amalienhof ist besichtigt die Rentengutssache von Grunau-Höhe Nr. 2 im Kreise Elbing.

Die Sache wurde am 14. December 1892 eingeleitet. Der Rentengutsvertrag I über 18 Rentengüter ist am 18. December 1893 bestätigt. Der Vertrag II über 5 Rentengüter ist am 24. März 1894 bestätigt.

Es sind 19 selbständige Stellen und 4 Zukäufe ausgewiesen.

Die Rentengüter liegen ca. 4 Kilometer Chaussee von der Stadt Elbing entfernt.

Die ganze Rentengutsfläche beträgt 364,88 Hectar.

Ausgetheilt hiervon sind:

a. nach Vertrag I .....	240,29 Hectar
b. „ „ II .....	42,56 „
	im Ganzen 282,84 Hectar.

Es bleiben als Restgut 82,04 Hectar.

Der Acker ist in guter Kultur und in besonderer Taxe als fruchtbarer Lehmboden oder milder lehmhaltiger Boden, welcher alle Früchte tragen kann, angesprochen. Die Lage des Ackers ist theils eben, theils mässig coupirt und gut abträglich.

Die Wiesen liegen zum grössten Theile am Drausensee, sind zweischnittig und tragen gutes, gesundes Futter.

Der 30fache Grundsteuer-Reinertrag ist bei fünf Rentengütern zu Grunde gelegt worden. Bei den übrigen Rentengütern ist die Grundsteuerbonitirung infolge stattgefunder Meliorationen nicht mehr für zutreffend angesehen worden, und sind diese deshalb besonders taxirt.

Zum Theil hat der Rentengutsgeber gebaut, theils haben die Rentengutsnehmer selbst oder durch Unternehmer gebaut. Der Mehrwerth der Gebäude ist nur bei den Rentengütern, auf welchen der Rentengutsgeber die Gebäude errichtet hat, in der Gesamttaxe mitenthaltend und hat damit der Rentengutsgeber für den ihm zukommenden Gebäudemehrwerth Abfindung in den Rentenbriefen erhalten. Da, wo die Rentengutsnehmer selbst oder durch Unternehmer gebaut haben, haben sie auf ihren Antrag Baudarlehen nach Maassgabe der erfolgten Versicherung der Gebäude erhalten.

Rentengutsgeber hat den Rentengutsbesitzern bei Einrichtung ihrer Wirthschaften die weitgehendste Hülfe durch Ackerbestellung, Fuhrenleistungen etc. gewährt.

Der Gesamtkaufpreis beträgt:

a. aus dem Vertrage I.....	327 914	Mark
b. " " " II.....	43 610	"
Summa	371 524	Mark.

Der Gesamttaxpreis beträgt:

a. aus dem Vertrage I.....	338 505	Mark
b. " " " II.....	41 843	"
Summa	380 348	Mark.

Die Gesamtanzahlung beträgt:

a. aus dem Vertrage I.....	60 743	Mark
b. " " " II.....	8 001	"
Summa	68 744	Mark.

Das Rentenbriefcapital beträgt:

a. aus dem Vertrage I.....	252 605,27	Mark
b. " " " II.....	31 370,05	"
Summa	283 975,32	Mark.

Der Taxwerth entspricht durchweg dem Kaufwerthe. Die Kaufpreise stellen sich im Durchschnitt auf 1000 Mark pro Hectar.

Die Preise für die Gebäude stellen sich z. B. bei einem Rentengut von rund 6 Hectar auf ca. 3000 Mark (hier hat der Rentengutsgeber gebaut), bei einem Rentengut von über 8 Hectar, wo der Rentengutsnehmer gebaut hat, auf 5460 Mark, bei einem solchen von  $7\frac{1}{2}$  Hectar, wo durch Bauunternehmer gebaut ist, auf 4490 Mark.

Die Rentengüter sind in den verschiedensten Grössen, nach Wunsch und nach den Vermögensverhältnissen der Rentengutsnehmer ausgethan, zur Grösse von  $3\frac{1}{2}$  bis 17 Hectar, dazu sind aus der Reststelle zur Verwerthung der Gebäude und unter Uebergabe des vollen Inventars zwei Rentengüter von 54,43 Hectar und von 71,10 Hectar gebildet worden.

Die Rentengutsnehmer können prosperiren und sind im Grossen und Ganzen zufrieden. Ihr Viehbestand ist ein guter, sie halten sich durchweg alle mehrere Kühe und Pferde.



Wir lassen noch eine Besprechung der vorgedachten beiden Rentengutssachen nachfolgen.

Amalienhof als Niederungssache und Grunau-Höhe als Höhensache stehen sich sehr interessant gegenüber.

Auf der Höhe liegt der wirthschaftliche Schwerpunkt im Körnerbau. Die Milchproduction tritt mehr in den Hintergrund. Die producirte Milch wird im Hause verarbeitet. Butter und auch Handkäse werden auf dem nahen Elbinger Markt (3 $\frac{1}{2}$  bis 4 Kilometer) verkauft und zum Theil in der Wirthschaft consumirt, die Abfälle werden in der Wirthschaft, vor allem beim Fettmachen von Schweinen verbraucht. Der Besitzer schlägt hier oft die Rente im Jahre aus verkäuflichen Schweinen allein heraus.

In der Niederung liegt der Schwerpunkt im Futterbau und in der Milchwirtschaft. Die Wiesen von Amalienhof sind ertragreich, so dass auf einer Hufe (16,81 Hectar) 16 Kühe überwintert werden können. Getreide wird zum Verkauf nicht angebaut. Die Haupteinnahme bildet die an Molkereien, welche jetzt in jedem Niederungsdorfe vorhanden sind und von Schweizern geleitet werden, gelieferte Milch. Auf eine Kuh kommt ein Jahresertrag bis 200 Mark.

In beiden Sachen sind die Käufer nach Lage aller Verhältnisse in den Sattel gehoben. Wenn sie wider Erwarten sich nicht halten und nicht fortkommen, so kann dies nur an individueller Schuld oder an besonderen Unglücksfällen liegen. Zwei Fälle, gegen welche niemand Gegenmittel an der Hand hat.

Dabei ist sowohl für Amalienhof als auch für Grunau-Höhe als besonderer Vorzug zu bemerken, dass derjenige Theil des Kaufpreises, welcher nicht durch Rentenbriefe und baare Anzahlung abgegolten ist, durch eine nur mit Zustimmung beider Theile ablösbare Privatrente (4 Procent) gedeckt ist, so dass eine vorzeitige Kündigung der Restkaufgelder ausgeschlossen ist.

Vom Kreise Elbing wandte sich die Besichtigung der Herren Minister zum Kreise Thorn und zwar zur Rentengutssache von Adlig Gut Wymislowo im Kreise Thorn.

Das ganze Gut, in Grösse von 312 Hectar, welches einen eigenen Gutsbezirk bildet, ist in Rentengütern aufgetheilt.

Sämmtliche 35 Rentengüter sind durch Punktationen verkauft und übergeben. Die Rentengüter haben eine durchschnittliche Grösse von 5—20 Hectar, einige Rentengüter sind kleiner; dazu sind zwei grössere Rentengüter von 65 Hectar (incl. 50 Morgen Wiesen) und von 170 Morgen gebildet. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt für den Morgen 270 Mark bei reichlich bemessenen Leistungen seitens der Rentengutsgeberin (Ernte, Deputat und Brotkorn).

Die Bodenverhältnisse sind für die Ansiedelungszwecke sehr günstig. Der Acker, ca. 274 Hectar, ist durchweg schöner, milder,

lehmiger Boden, der für alle Feldfrüchte, insbesondere für Weizen und Rüben, gut qualificirt ist. Dazu kommt, dass ein gutes Wiesenverhältniss, durchweg zweischürige Wiesen, im Ganzen ca. 32 Hectar, vorhanden ist. Die Feldfrüchte standen bei der Besichtigung vorzüglich, insbesondere die Winterung, Roggen und Weizen, so dass die diesjährige Ernte aller Voraussicht nach eine gute werden muss.

Das Planproject ist unter geschickter Benutzung der vorhandenen Baulichkeiten aufgestellt, die Planlage ist so ausgeführt, dass fast in jedes Rentengut ein Stück Wiese gelegt ist. Die Rentengüter kleineren Umfangs von 10 Morgen liegen im Norden und Westen der Feldmark. Diese kleineren Stellen sind vom besonderen Vortheile, weil der Rübenbau in der ganzen Gegend sehr entwickelt und damit ausreichende Arbeitsgelegenheit vorhanden ist.

Die Vermögensverhältnisse der Rentengutsnehmer sind ausserordentlich günstig. Die Anzahlungen sind hoch, nämlich, bis auf die grösseren Parzellen,  $\frac{1}{4}$  des Kaufpreises.

Die Verkehrsverhältnisse sind günstig. Wymislowo liegt schon eigentlich im Culmer Land,  $7\frac{1}{2}$  Kilometer von der Stadt Culmsee (mit einer grösseren Zuckerfabrik), und hat durch die neue Bahn Bromberg-Culmsee noch bessere Verbindung erhalten.

Abgesehen von den vorgedachten Leistungen an die Rentengutsnehmer giebt die Rentengutsgeberin unentgeltlich für eine Tränke, Sandkaule (2 Morgen), Kirchhof, Schuldotation und Schulzendienstland (je 5 Morgen), ferner zu den neuen Wegen das Terrain her.

Die Rentengutsgeberin hat sich, da infolge der Rentengutsbildung für Wymislowo eine eigene Schule gegründet wird, bereit erklärt, ein ganz neues Schulhaus zu bauen auf einem bestimmten Plane und daselbst auch das Schuldnotationsland und das Gemeindeland von je fünf Morgen herzugeben. Die neue Schule wird gebaut mit einem Kostenaufwande von ca. 1200 Mark. Endlich wird der Gutsbezirk aufgelöst und eine Gemeinde Wymislowo gebildet.

Die nothwendigen Wohn- und Wirthschaftsgebäude haben die Rentengutsnehmer selbst aufgebaut, in einfacher, aber zweckmässiger und ausreichender Weise.

In den Plan über die Besichtigung von Rentengütern seitens der Herren Minister war aufgenommen eine Sache im Kreise Culm, welche bei der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit nicht mehr in Augenschein genommen werden konnte, welche aber entschieden zu den besseren Sachen gehört und welcher wir daher noch in einigen Worten gedenken wollen. Es ist die Rentengutssache von Schemlau Band 1 Blatt 1, im Kreise Culm, gross 190,9082 Hectar.

Das Gut ist fast durchweg auf der Culmer Höhe gelegen. Das Terrain ist theilweise eben, theilweise aber coupirt. Der Boden wechselt



auf der Feldmark sehr; es ist leichter Boden vorhanden, doch auch in einigen Plänen der schönste Weizenboden erster Klasse.

Wiesen sind nur sehr wenige vorhanden. Der Acker (auch die leichtesten Stellen) ist durchweg in hoher Kultur, durch Drainage, Grabenziehung etc. ist der Werth sehr gehoben. Die Drainagen haben jetzt die betreffenden Rentengutsnehmer zu unterhalten. Die Ansiedler erhalten somit nur bestellten, in guter Kultur befindlichen Boden. Die Kaufpreise sind solide und incl. Saat gestellt. Die Vermögensverhältnisse der Rentengutsnehmer sind gut.

Das Gut Schemlau ist vollständig in 27 Rentengüter von 12—50 Morgen zertheilt, bis auf eine kleine Waldschonung von etwa 60 Morgen im Süden der Gutsfläche, welche dem Eigenthümer verblieben ist. Die vorhandenen Gebäude sind in zwei Rentengüter gelegt.

Zum Zwecke der Werthsermittlung der Rentengütländereien fand eine besondere Taxe unter Zuziehung zweier Kreisverordneten statt. Die Taxe ist in der Weise erfolgt, dass jedes Rentengut einzeln besichtigt und in bezug auf seine ganze wirtschaftliche Lage, seine Lebensfähigkeit, Zugänglichkeit, Bodenarten und Bodenqualitäten, Wasser-Verhältnisse eingehend geprüft wurde. Durch diese Schätzung ist der Werth des reinen Grund und Bodens des Rentenguts ermittelt worden.

Nach dem Gutachten der Taxcommisson tritt eine Werthssteigerung von  $33 \frac{1}{3}$  des Taxwerths für Grund und Boden ein, sobald die zur Bewirtschaftung erforderlichen Gebäude sämmtlich fertiggestellt sind.

Der Rentengutsvertrag I, sich verhaltend über ein Rentengut von rund 6 Hectar, ist zum 1. October 1892 auf die Rentenbank übernommen. Der Rentengutsvertrag II, sich verhaltend über die übrigen Rentengüter, ist zum 1. October 1893 auf die Rentenbank übernommen. Die Uebergabe dieser Rentengüter hatte bereits im Jahre 1892 stattgefunden. Einem Theile der Rentengutsnehmer ist auf seinen Antrag ein Freijahr bewilligt worden.

Die erforderlichen Wohn- und Wirthschaftsgebäude haben die Rentengutsnehmer selbst massiv und billig aufgebaut.

Das Restkaufgeld, d. h. soweit das Kaufgeld nicht durch die Uebernahme auf die Rentenbank gedeckt ist, ist durch die baare Anzahlung und durch die auf die Rentengüter einzutragende Resthypothek — auf 10 Jahre seitens des Rentengutsgebers unkündbar — gedeckt.

Ausser den Hilfsleistungen an die Rentengutsnehmer für die erste Einrichtung hat der Rentengutsgeber hergegeben: eine gemeinschaftliche Lehmgrube von 14,28 Ar und eine gemeinschaftliche Sandgrube von 6,07 Ar. Dazu kommen ferner noch die Leistungen für die Schule.

Da die erforderlich gewordene Errichtung einer zweiklassigen Schule in Schemlau wesentlich durch die Bildung der Rentengüter veranlasst ist, so hat der Rentengutsgeber übernommen, die Summe von 1200 Mark an die Schulgemeinde Schemlau zu zahlen, und überweist

derselbe der Schulgemeinde ausserdem unentgeltlich einen Plan zur Grösse von 1,2812 Hectar.

So war der Eindruck, der aus den besichtigten Rentengütern gewonnen wurde, ein guter. Es zeigte sich, dass mit ganz besonderer Sorgfalt darauf Bedacht genommen wird, dass die Rentengutsnehmer sowohl durch ihre Persönlichkeit als auch durch die ihnen zu Gebote stehenden Mittel und die Bedingungen, unter welchen sie die Güter übernehmen, alle Garantien des weiteren Fortkommens bieten und die bisher gemachten Erfahrungen zeigen, dass das Material für die Rentengüter sich stetig verbessert und namentlich auch der Zuzug von bemittelten Elementen aus dem Westen wächst. Es sind Fälle, in denen die Ansiedler oder Rentengutsnehmer über Kapitalien von 15 000, 18 000 Mark und darüber verfügen, nicht selten. Auch die Behörden haben sich bereits durch die vielfachen Erfahrungen in erfolgreicher Weise in die neuen Aufgaben hineingearbeitet, so dass alles in allem genommen man mit guten Hoffnungen der weiteren Entwicklung dieser bedeutsamen Bodenreform entgegensehen kann. Unter anderem dürften aber die Behörden, wie bisher, so in Zukunft mit Entschiedenheit darauf achten müssen, dass die Gebäudelasten auf den Rentengütern nicht zu gross werden, da auch bei den Rentengutsnehmern die der deutschen Landwirthschaft allgemein gefährliche Neigung hervortritt, für Wohn- und Wirtschaftsgebäude zu viel Kapital aufzuwenden.

Wird dann noch das Erbrecht bei den Rentengütern in der oben besprochenen Weise geordnet, wird auch die Aufnahme von Resthypotheken ausgeschlossen, so werden wahre Heimstätten und Familiengüter geschaffen, welche das Wort des Dichters wahr machen:

„Glücklich der Mensch, der in friedlicher Hütte  
Froh sein geerbtos Gefilde bestellt,  
Immer verbleibend in genügsamer Mitte,  
Fern der wilden, verworrenen Welt.“

## Kleinere Mittheilungen.

### 67. Versammlung deutscher Naturforscher und Aerzte.

Lübeck, 16.—21. September 1895.

Im Einverständnisse mit den Geschäftsführern der 67. Versammlung deutscher Naturforscher und Aerzte haben wir die Vorbereitungen für die Sitzungen der Abtheilung Nr. 5, Instrumentenkunde, übernommen und beehren uns hiermit, die Herren Vertreter des Faches zur Theilnahme an den Verhandlungen dieser Abtheilung ganz ergebenst einzuladen.



Gleichzeitig bitten wir Vorträge und Demonstrationen frühzeitig — bis Ende Mai — bei dem unterzeichneten Einführenden anmelden zu wollen, da die Geschäftsführer beabsichtigen, zu Anfang Juli allgemeine Einladungen zu versenden, welche eine vorläufige Uebersicht der Abtheilungssitzungen enthalten sollen.

Lübeck, März 1895.

Der Einführende:  
Dr. med. **Schorer**,  
Gartenstrasse 8.

Der Schriftführer:  
**C. Schulze**,  
Director der Navigationsschule,  
Sternwarte.

### Hessische Topographie.

Herausgabe neuer Blätter der Höhenschichtenkarte des Grossherzogthums Hessen im Maassstabe von 1:25000.

Im Anschluss an die im Band XXII, Seite 91 dieser Zeitschrift enthaltene Veröffentlichung wird hiermit bekannt gemacht, dass von der vorbezeichneten Höhenschichtenkarte weiter die vier Blätter Zwingenberg, König, Wichelstadt und Bensheim erschienen sind.

Der Vertrieb dieser Karten erfolgt durch die Jonghaus'sche Hofbuchhandlung (Verlag) in Darmstadt. Der Preis eines jeden Blattes beträgt 2 Mark; Civil- und Militairbehörden erhalten die Karten zum halben Preis.

Darmstadt, den 20. März 1895.

Grossherzoglich Hessisches Katasteramt.  
*Dr. Lauer*, Stellrath.

### Aufnahme von Querprofilen auf dem Ober-Rhein.

Aus einer Abhandlung über Querprofil-Aufnahmen zu Land und zu Wasser von Autenrieth in der Vereins-Zeitschrift des Elsass-Lothringischen Geometer-Vereins 1895, Heft 1 entnehmen wir Folgendes:

Die Aufnahme von Querprofilen auf dem Ober-Rhein, also namentlich auf der Strecke zwischen Basel und Lauterburg, wo die Strömung eine grosse ist, erfordert viel Umsicht und absolute Vertrautheit mit derartigen Arbeiten. Zu diesen Aufnahmen sind 12—16 geübte Schiffleute und Arbeiter erforderlich, die in zwei Hälften für jedes Ufer verwendet werden. Der Rhein hat eine durchschnittliche Breite von 250 m, die Strömung ist selbst bei mittleren Wasserständen eine sehr grosse, der Thalweg (Stromstrich) schlängelt sich curvenartig zwischen den häufig vorhandenen Kiesbänken hindurch von einem Ufer zum andern. Die Stromschnellen haben 8—10 m Tiefe.

Das Drahtseil muss mindestens 280 m lang, entsprechend stark und ebenfalls mit Marken versehen sein; es wird, selbst wenn es sich um theilweise Aufnahme des Strombettes handelt, immer über den ganzen Strom gespannt und an beiden Enden ein genügendes Stück starken Taues angebracht, damit es an Pappeln, Haltepfählen etc. zu beiden Seiten befestigt werden kann, da das Einschlagen einer eisernen Stange nicht die nöthige Festigkeit gewähren würde. Zuerst wird es auf einem Ufer befestigt, hernach holen die Arbeiter auf dem andern Ufer an und binden es dort ebenfalls am besten an einem Baum fest. Das Anholen ist nun meist mit Schwierigkeiten verknüpft, weil das Seil oft an den auf dem Grunde vorhandenen alten Baumstämmen, Steinen Faschinen etc. hängen bleibt und dann von den Mannschaften vermittelst Schiff aufgenommen werden muss. Ueber den Wasserspiegel kann das Drahtseil nur dann gebracht werden, wenn besonders günstige Umstände vorhanden sind, was jedoch nur selten der Fall zu sein pflegt. Das Einstellen und Verankern mehrerer Nachen, auf die das Seil gelegt werden könnte, ist ebenso schwierig als gefährlich, schon weil durch die starke Kiesschiebung auf der Sohle die Anker nach kurzer Zeit mit Kies bedeckt sind und nicht mehr gehoben werden können.

Eine weitere Schwierigkeit ist die, dass das Profil oft an Stellen aufgenommen werden muss, wo die Ufer niedrig sind und wo sich noch ein Altwasser von geringerer oder grösserer Ausdehnung anschliesst. Es ist ein Gebot der Vorsicht, wenn man sich vor Beginn der Aufnahmen in den Magazinen reichlich mit Geräthen eventl. Reservestücken ausrüstet, um bei einem unvorhergesehenen Zwischenfalle die Arbeiten nicht unterbrechen zu müssen.

Die Peilstangen müssen der Tiefe entsprechend, genügend lang und am Fusse schwer sein, da sonst beim Peilen der Grund in Folge starker Strömung nicht erreicht werden kann. Die Aufnahmemethode selbst ist nun ähnlich wie bei den Flüssen, nur dass hier alle 4—5 m gepeilt wird. Das Schiff, in welchem die Mannschaft sich befindet, darf beim Peilen an dem Drahtseil nicht durch eine Leine gehalten werden, um Unglücksfälle zu verhüten; ausserdem muss das Drahtseil so befestigt sein, dass es, sobald ein Dampfer, Schiff oder Floss in Sicht kommt, sogleich abgelassen werden kann. Auch hier muss der Aufnahme-Wasserstand, da er häufig wechselt, jeden Tag mehrmals, entweder am nächstgelegenen Pegel oder an besonders eingestellten Hilfspegeln beobachtet und festgelegt werden, da die Querprofile bei der Ausarbeitung auf einen bestimmten Wasserstand zu beziehen sind.



## Bücherschau.

*Triangolazioni topografiche e triangolazioni catastali.* Modo di fondarle sulla rete geodetica, di rilevarle e calcolarle dell' Ing. Odoardo Jacoangeli, Professore di Topografia nel R. Istituto Tecnico di Piacenza. Con 32 incisioni, 4 Quadri degli elementi geodetici, 32 Modelli esemplificati pei calcoli trigonometrici e Tavole ausiliarie. Milano 1895, U. Hoepli.

Es werden zuerst die verschiedenen Triangulationsordnungen besprochen, wobei hinsichtlich der Dichtigkeit der Punkte der Detailtriangulirung, die den Katastervermessungen als Grundlage dient, 1 Punkt für 3,46 qkm durchschnittl. angegeben ist (S. 19). Hierauf folgen Angaben über die für die neue Karte von Italien im Maassstabe 1:100 000 angenommene Projectionsart. Diese ist eine Polyederprojection derart, dass das Kartenblatt 20' in der Breite und 30' in der Länge fasst. Das sphärische Trapez, welches jedes Kartenblatt bildet, wird als eben betrachtet; sein Mittelpunkt dient als Koordinatenursprung der rechtwinkligen ebenen Koordinaten innerhalb des Blattgebietes (S. 21). Die topographische Aufnahme erfolgt im Maassstabe 1:50 000, oder 1:25 000 und in besonderen Fällen auch in 1:10 000. Die Horizontalcurven werden im ersten Falle in 50 und im zweiten in 25 m Abstand construiert. Durch photographische Verkleinerung wird dann die Karte im Maassstabe 1:100 000 hergestellt. Auf S. 26—35 sind die Veröffentlichungen des italienischen militairgeographischen Institutes mitgetheilt, wovon unter Anderem die Polarcordinaten, die geographischen Coordinaten und die Höhen der trigonometrischen Punkte der italienischen Landesaufnahme zu erwähnen sind. Anfangsmeridian für die Längen ist der des Observatoriums auf dem Monte Mario in Rom. Weiter folgt die Beschreibung des Ganges der Triangulationsarbeiten: Recognoscirung, Signalisirung, Prüfung und Berichtigung der Theodolite, Winkelmessung, Uebersichtskarte, Winkelcentrirung, Detailtriangulirung für die Katastervermessung und Coordinatenrechnung. Für die Katastervermessung werden die Punkte auf ein rechtwinkeliges ebenes Coordinatensystem bezogen. Betreffs der Grösse des Gebietes eines solchen Systems gilt, dass die Ordinaten — positive X-Achse nach Norden gerichtet — eine Länge von 20 km nicht überschreiten (S. 92). Auf S. 93 ist die Uebersichtskarte für ein solches Parzialcoordinatensystem angegeben.

Die Bestimmung der trigonometrischen Punkte niederer Ordnung erfolgt im Anschluss an die Punkte öhherer Ordnung der Landesaufnahme durch Vorwärts-, Rückwärts- und combinirtes Vorwärts- und Rückwärtseinschneiden mit Ausgleichung nach der Methode der kleinsten Quadrate, aber nach der Methode der bedingten Beobachtungen (S. 110—131). Als Erddimensionen sind den sphärischen Rechnungen für die Halbachsen der Meridianellipse die von den Bessel'schen ab-

weichenden Werthe  $a = 6378191,2$  m und  $b = 6356457,6$  m zu Grunde gelegt, die einer Abplattung von  $\frac{1}{293,465}$  entsprechen (S. 133).

Seite 141—158 sind die Beziehungen zwischen rechtwinkligen sphärischen Coordinaten und Polarcoordinaten und S. 158—179 diejenigen zwischen geographischen und Polarcoordinaten abgeleitet. Diese Entwicklungen sind ebenso wie die dann (S. 179—193) folgende Verwandlung der geographischen Coordinaten in rechtwinkelige sphärische Coordinaten und deren Umkehrung mittels des Legendre'schen Satzes gemacht. Hülftafeln zur Ausführung der genannten Rechnungen, sowie mit Zahlenbeispielen ausgefüllte Formulare für sämtliche vorkommende Rechnungen sind dem Werke noch beigelegt.

Zur Erlangung eines Einblickes in das italienische Vermessungswesen bietet die Arbeit in ihrer klaren, übersichtlichen Form ein recht geeignetes Mittel. P.

---

*Katechismus der Nivellirkunst*, von Prof. Dr. C. Pietsch. 4. umgearbeitete Auflage, mit 61 in den Text gedruckten Abbildungen. Leipzig 1895. Verlagsbuchhandlung von J. J. Weber. 2 Mark.

Die kleinen Schriften in Katechismusform, welche im Weber'schen Verlag nun bereits in der Zahl von etwa 150 erschienen sind, entsprechen den Bedürfnissen von vielen Lesern, welche ohne sehr tiefes Studium sich mit einem Wissenszweig im Allgemeinen bekannt machen wollen. So ist auch der Nivellir-Katechismus von Pietsch ein gesuchtes Werkchen bei Technikern aller Art, welche sich mit dem Nivelliren, nebst trigonometrischer und barometrischer Höhenmessung bekannt machen wollen. Wenn wir daher auch diese neue 4. Auflage dem genannten Kreise von Technikern empfehlen, so möchten wir doch einige Kleinigkeiten fast nur formeller Natur aussetzen:

Seite 5 Frage: Welches ist der Ausgangs- oder Nullpunkt für alle Höhenangaben für Deutschland? Antwort: Der Nullpunkt des Amsterdamer Pegels. — Das ist aber nicht richtig, der Berliner Normalhöhenpunkt von 37 m über Normal-Null ist zwar seiner Zeit durch Nivellement mit dem Amsterdamer Pegel in Verbindung gebracht worden, aber die Definition der heutigen deutschen Höhenangaben hat mit dem Amsterdamer Pegel gar nichts mehr zu schaffen, sondern stützt sich nur auf den Berliner Höhenpunkt.

Die Kenntniss der Quecksilberwaage (S. 19) könnte man den heutigen Technikern in einem Katechismus wohl erlassen.

Das „Libellen-Niveau“ (S. 39) muss sprachlich beanstandet werden. Sowohl Libelle als Niveau stammen beide ab von libella=deminutiv von libra, es bedeutet also Libelle in deutscher Form und Niveau in



französischer Form beide dasselbe wie Wäglichchen und ein Libellen-Niveau wäre also ungefähr dasselbe wie Wäglichchen-Waage oder Wägungswaage oder dergleichen, d. h. es ist eine ungehörige Wiederholungsform.

S. 59 wird gesagt: Ist die Visirvorrichtung ein astronomisches Fernrohr, so wendet man Scalenlatten an, sonst Schiebelatten. Diese Unterscheidung können wir nicht einsehen. Oder die Schiebelatten könnten in einem Katechismus des Jahres 1895 ganz weggelassen werden, ebenso wie auch das Nivelliren aus den Endpunkten (S. 64), welches Niemand anwendet.

Nun — diese kleinen Aussetzungen, welche wir gemacht haben, sollen nicht hindern, das hübsche kleine Werkchen über Nivelliren den Baumeistern, Kulturtechnikern u. s. w. zu empfehlen.

J.

*Praktische Hilfstafeln für logarithmische und andere Zahlenrechnungen*, von Josef Hrabak, K. K. Oberbergrath und Professor. Dritte abgekürzte Ausgabe. Leipzig 1895. Druck und Verlag von B. G. Teubner 3 Mark.

Dieses Werk umfasst

- I. Reciproke  $\frac{1}{n}$  als Function von  $n$ , und zwar von  $n = 1,000$  bis  $9,999$ .
- II.  $n^2, n^3, \sqrt{n}, \sqrt[3]{n}, \frac{2\pi}{60}n, \frac{n}{\pi}, \frac{\pi}{n}, \frac{1}{4}\pi n^2, 2\sqrt{\frac{n}{\pi}}, \frac{n^2}{2g}, \sqrt{2gn}$ ,  $\log n$  von  $n = 1,00$  bis  $n = 999$  in verschiedenen Abstufungen, und  $n^4, n^5, \dots, n^9$  von  $n = 1,0$  bis  $9,9$ .
- III. 6 stellige Logarithmen der Zahlen und
- IV. „ „ „ der trigon. Functionen von  $1'$  zu  $1'$ .
- V. die trigon. Functionen selbst 6 stellig von  $1'$  zu  $1'$ .
- VI.—VII. Kreistafeln.
- VIII. Die Zahlen  $\pi, e$  u. s. w. und deren Logarithmen.

Nach dem Vorwort sind diese Tabellen „mit äusserster Sorgfalt zusammengestellt und revidirt“ und der Praktiker, welcher die Tafeln zu seinen Berechnungen anwendet, wird sich dabei beruhigen. Als Referent müssen wir aber noch die Frage aufwerfen, welche Theile der Herausgeber nur aus allgemein zugänglichen älteren Tabellen „zusammengestellt“ und welche Theile er selbst berechnet oder durch eigene Rechnung revidirt hat? Die 5stelligen Logarithmen der Zahlen und  $\log \sin$  u. s. w. gelten heute allgemein als öffentliches Gut, an welchem ein Herausgeber nur noch durch die Anordnung und Correctheit sich erweisen kann; 6stellige Tafeln dieser Art sind schon nicht mehr ganz frei; die  $n^2, n^3, \sqrt{n}$  u. s. w. haben schon viele Vorgänger. Wir glauben, dass ein Herausgeber eines solchen Werkes die Pflicht hat, zu berichten, was und woher er entlehnt hat, und was er selbst Neues geschaffen hat?

J.

*Das Vermessungswesen der Markgemeinden.* Ein Beitrag zur Geschichte des Deutschen Vermessungswesens von Karl Eiffler, Katasterfeldmesser. 85 S. Strassburg 1895. F. H. Ed. Heitz. 2.60 Mk.

Der Verfasser hat den äusserst dankenswerthen Versuch unternommen, die älteste Geschichte des Deutschen Vermessungswesens zu schreiben. Er sammelt mit einem wahren Bienenfleiss aus den alten Weisthümern und aus Archivurkunden Alles, was sich auf die Arbeiten, die Stellung und Bezahlung des Feldmessers, sowie auf die Anlage der Flurbücher in der Markgemeinde, in der Zeit von 10. bis 17. Jahrhundert, ermitteln lässt. Er beschränkt sich hierbei klugerweise lediglich auf die von der Mark selbst<sup>1</sup> veranlassten und durchgeführten Vermessungen, lässt also die grösseren Landesvermessungen bei Seite. In diesem Gebiet aber dringt er tief ein in eine reiche dem Geometer sonst ganz fernliegende historische und juristische Literatur und gräbt besonders aus dem Archiv der Strassburger Civilhospitien werthvolle Nachrichten aus. Welche Freude hätte der schwäbische Germanist Dr. Michel Buck in Ehingen bezeugt, wenn er dieses Büchlein gesehen hätte. Er hätte aber auch noch Manches beigefügt, insbesondere was die Deutung der Flurnamen betrifft und wir möchten dem Verfasser sein „Oberdeutsches Flurnamenbuch“ [Stuttgart, 1880, Kohlhammer], als weitere kristallklare Quelle empfehlen.

Die Mark (march) bezeichnete schon in alten Zeiten sowohl das Gebiet einer Sippe, als die Grenzen desselben. Sie zerfiel in drei Haupttheile, in die bebaute Flur, den Wald und die Weide. Die Flur war unter die Genossen ursprünglich in gleichgrossen Loosen vertheilt und hiermit setzt die Thätigkeit des Feldmessers ein. Die alljährliche Besichtigung und Richtigstellung der Grenzen, die Markbesichtigung, der Umritt, Untergang u. s. w. ward feierlich gehalten. Die Erledigung der Anstände war wiederum eine Arbeit für den Feldmesser. Dieser operirte freilich im Anfang noch nicht mit feinen Messungen, sondern mit sehr einfachen Mitteln, in einzelnen Fällen sogar mit der Wünschelruthe. Aber nach dem mitgetheilten Protokoll fand der Mann die alten Grenzsteine, sogar im letzteren Fall. In Schwaben nahm man, in manchen Orten noch bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts hinein, beim jährlichen Markungsumgang die ältere männliche Schuljugend mit und die Untergänger prägten hierbei an besonders wichtigen Ecksteinen, die Situation, durch kräftige unvermuthete Ohrfeigen dem Gedächtniss des Nachwuchses ein. Von derartigen Anfängen aus, welche nicht von Berufsfeldmessern, sondern von hierzu bestellten Markingesessenen besorgt wurden, verfolgt nun der Verfasser die Entwicklung bis zum hochgebildeten mathematischen Geometer. Die Entstehung der Grenzzeichen und die allmälige Vervollkommnung der Messwerkzeuge wird sehr eingehend vorgeführt, sowie die Anlage und Fortführung der Bannbücher. Dass das letzte Lehrbuch der älteren Zeit



„Schwenter, tractatus geometriae, Nürnberg 1629,“ theilweise im Auszug angeführt wird, ist lobenswerth, aber es fehlen hier entschieden einige Abbildungen. Wir empfehlen übrigens die verdienstliche Schrift allen Fachgenossen aufs Wärmste; sie werden viel Genuss und reiche Belehrung darin finden.

Regelmann.

Stuttgart im März 1895.

## Personalm Nachrichten.

**Baden.** Mit Entschliessung Grossh. Oberdirection des Wasser- und Strassenbaues vom 9. März d. J. wurde dem Geometer Philipp Orth in Schopthelm die etatsmässige Amtsstelle eines Bezirksgeometers für den Amtsbezirk Bonndorf übertragen.

## Neue Schriften über Vermessungswesen.

### Kemperts Literatur-Nachweis, 4. Quartal 1895.

*Schiffner.* Die Fortschritte der Photogrammetrie A. Mitth. a. d. Gebiet d. Seew. 94, p. 605.

*Monet.* Application de la photographie à la topographie. — Nouvelle solutions d'altimétrie au moyen des règles hypsométriques. A. Mém. d. l. Soc. d. I. civ. 94, II, p. 216—278.

*Monticolo.* Planimetro ortogonale. A. Il Politecnico 94, p. 525.

*Cerri.* Deviazioni della stadia. Il Politecnico 94, p. 553.

*Laussedat.* Les applications de la perspective au lever des plans. V. A. Ann. d. Conservatoire d. A. et M. 94, p. 81.

*Pollack.* Ein neuer durchschlagbarer Phototheodolit mit centrischem Fernrohr (System Pollack). A. Zft. d. öst. A.- u. Ing.-V. 94, p. 483.

*Shorts'* gradient telemeter level. A. Eng. V. 78, p. 481 and Ind. and Iron V. 17, p. 500.

*The Prytz* planimeter. A. Scient. Am. Suppl. V. 38, p. 15731. Cosmos V. 30, p. 72.

*Gravelius.* Neuere vergleichende Untersuchungen über die Genauigkeit der verschiedenen Nivellirverfahren. Centr. d. B. 94, p. 525.

*Cerri.* Problema di Hansen. Il Politecnico 94, p. 673.

*de Nansouty.* Les récents progrès de la géodésie. Revue scient. 4. Série V. II, p. 777.

Triangolazioni topografiche e triangolazioni catastali. Modo di fondarle sulla rete geodetica di rilevarle a calcolarle del'ing. Odoardo Jaco- angeli, Professore di Topografia nel R. Istituto Tecnico di

Piacenza. Con 32 incisioni, 4 Quadri degli elementi geodetici, 32 Modelli esemplificati pei calcoli trigonometrici a Tavole ausiliarie. Ulrico Hoepli editore e librario della real casa Milano. Lire 7,50.

Régence de Tunis. Rapport sur le fonctionnement du service topographique du 21 avril 1886 au 30 juin 1893, par Charles Piat, ingénieur chef du service topographique. Paris 1894. Augustin Challamel, éditeur, rue Jacob et rue Furstenberg 2.

Suomen Maanieteellinen Seura. Sällskapet för Finlands geografi. Fennia 9. Bulletin de la société géographique de Finlande. Helsingfors 1894. und desgleichen Fennia 11. 1894.

Das Vermessungswesen der Markgemeinden. Ein Beitrag zur Geschichte des Deutschen Vermessungswesens von Karl Eiffler, Katasterfeldmesser. Strassburg 1895. J. H. Ed. Heitz (Heitz & Mündel). 2 Mk. 60 Pf.

Geodätische Constructionen und Berechnungen. Directiven für die Herstellung kleinerer geodätischer Elaborate aus Feld-Daten und für die Berechnung einfacher Dreiecks-Systeme von Theodor Tapla, K. K. a. ö. Professor an der Hochschule für Bodenkultur in Wien. Mit 14 lithogr. Tafeln. Leipzig und Wien 1895. Verlag von Franz Deuticke. 3 Mark.

Absolute Positioners Bestemmelse til Brug ved Undervisningen i Officer-skolens Stabsafdeling ved C. E. Mornberg, Kaptajn og Laerer ved Officerskolen. Med 9 Planer og Tavler. Kjöbenhavn, Hos Vilhelm Tryde.

Die Fixpunkte des schweizerischen Präcisionsnivelements, herausgegeben durch das Eidgenössische topographische Bureau:  
Lieferung 1: Bern-Olten-Zürich 1894.  
Lieferung 2: Stadt Zürich, Zürich-Steckborn-Rheinegg-Rorschach-Heiden-Rheinegg 1895.

Lehrbuch der modernen Geodäsie, vorzüglich für die praktischen Bedürfnisse der Forstmänner und Landwirthe, Kameralisten und Geometer, sowie zum Gebrauche an militairischen und technischen Bildungsanstalten, von Dr. Franz Baur, o. ö. Professor der Forstwissenschaft an der Universität in München. Fünfte vermehrte und verbesserte Auflage. Berlin 1895. Verlag von Paul Parey. 12 Mark.

### Inhalt.

Grössere Mittheilungen: Rentengüter. — Kleinere Mittheilungen. — Bücherschau. — Personalmeldungen. — Neue Schriften über Vermessungswesen.