Werk

Titel: Erbpacht- und Rentengüter als Mittel zur Schaffung und Erhaltung eines ländlichen...

Autor: Paasche, H.

Ort: Jena

Jahr: 1887

PURL: https://resolver.sub.uni-goettingen.de/purl?345616359_0048|log36

Kontakt/Contact

Digizeitschriften e.V.
SUB Göttingen
Platz der Göttinger Sieben 1
37073 Göttingen

info@digizeitschriften.de

III.

Erbpacht- und Rentengüter als Mittel zur Schaffung und Erhaltung eines ländlichen Mittel- und Kleinbesitzes.

Von

Prof. H. Paasche-Marburg.

Der Entwickelungsgang der jüngsten Gesetzgebung auf dem Gebiete der Handels-, Gewerbe- und Agrarpolitik wird unleugbar durch die Tendenz gekennzeichnet, überall da, wo die bisherige sogen. „liberale“ Gesetzgebung in ihrem Streben nach möglichster Befreiung der Volkswirtschaft von hemmenden Schranken und Fesseln über das Ziel hinaus geschossen hat, Beschränkungen allzuweit gehender Freiheit einzuführen, neue, zeitgemäße Schranken zu errichten oder alte, früher für veraltet erklärte und beseitigte Institutionen zu neuem Leben in neuer Gestalt zu erwecken. Im deutschen Reiche werden, wie in den benachbarten Ländern, die Zollschranken immer höher aufgebaut, um den früher so sehnsüchtig erstrebten Wettbewerb aller Nationen auf dem heimischen Markte zu erschweren, der nationalen Arbeit den nationalen Markt zu sichern. Die Veränderungen, die auf dem Gebiete der Gewerbegesetzgebung getroffen oder geplant worden sind, haben den ausgesprochenen Zweck, da, wo man durch Gewährung allzugrosser Freiheit der Willkürlichkeit und Zuchtlosigkeit Thür und Thor geöffnet und dadurch Nachteile mancherlei Art gezeitigt hatte, diese „Auswüchse zu beseitigen“ und gesetzliche Ordnung zu schaffen, soweit es möglich ist.

Auch auf dem Gebiete der landwirtschaftlichen Gesetzgebung ist dieselbe Tendenz in jüngster Zeit immer deutlicher hervorgetreten.

Gerade hier war ja das Bestreben, den Bauernstand aus seiner Unfreiheit und Hörigkeit zu lösen, ihn frei zu machen von den mannigfachen Lasten, die frühere Zeiten ihm aufgebürdet hatten, ganz be-

sonders berechtigt und anerkennenswert. Zumeist weit eher, als man volle Gewerbe- und Handelsfreiheit geschaffen, hat man daher die Freiheit des Grundbesitzes herzustellen und immer weiter auszubilden sich bemüht, noch bis in das vergangene Jahrzehnt hinein wandelte unsere deutsche Gesetzgebung unangefochten weiter auf der längst betretenen Bahn, die letzten Reste „feudaler" Lasten abzulösen, ihre Neuauflegung zu verhindern. Ein ernster Widerspruch dagegen war kaum wahrnehmbar.

Erst die allerneueste Zeit hat auch hierin Wandel geschaffen und immer mehr gewinnt die Anschauung Anhänger, daß die Freiheit des Grund und Bodens, die Freiheit, über denselben durch Verkauf, Verpfändung und Vererbung nach Belieben zu verfügen, so segensreich sie zur Schaffung und Stärkung unseres Bauernstandes unleugbar gewirkt hat, auch tiefe Schatten aufzuweisen hat und unseren bäuerlichen Besitzstand durch freie Teilbarbarkeit bei Kauf und Vererbung bedroht, durch steigende Kapitalverschuldung in drückende Abhängigkeit vom mobilen Kapital bringen kann. Die Strömung wird unterstützt durch die unbestreitbare, Thatsache, daß unsere Landwirtschaft sich in einer überaus schwierigen Lage befindet, weil die Preise der hauptsächlichsten Rohprodukte wie der Erzeugnisse der landwirtschaftlichen Nebengewerbe auf einen so niedrigen Standpunkt gesunken sind, wie er noch vor 10, z. T. vor 3—4 Jahren für absolut unmöglich erachtet wurde.

Die Not der Landwirtschaft ist in aller Munde, eine übertrieben pessimistische Auffassung ist fast zur Modekrankheit geworden; man greift mit Behagen nach jeder kleinen Notiz, die den landwirtschaftlichen Notstand zu illustrieren vermag, jede Zahl über wachsende Verschuldung des Grundbesitzes, über erfolgte Zwangsverkäufe etc. wird selbst in der wissenschaftlichen Litteratur aufgegriffen und weiter kolportiert. Eine stets wachsende, agrarische Partei sucht mit großer Rührigkeit die Interessen der ländlichen Bevölkerung zu vertreten, und während ihre Tagespresse nicht müde wird, oder bis vor kurzem nicht müde ward, die segensreichen Folgen der neuen Wirtschaftspolitik für Industrie und Gewerbe zu schildern, vermag sie trotz Erhöhung der Getreidezölle, trotz Einfuhrverbotes für amerikanisches Schweinefleisch etc. von ähnlichen segensreichen Wirkungen für die Landwirtschaft nichts zu entdecken. Vielmehr malt sie mit immer dunkleren Farben die Gefahr eines Verschwindens des wirtschaftlich und sozial hochwichtigen Bauernstandes und bemüht sich, unter vielfach unverstandenen Ausfällen auf das nachteilige, römische Erb- und Eigentumsrecht einer Strömung die Bahn zu ebnen, welche durch Einführung des „alten deutschen Bauernerbrechtes", durch Beschränkung der Teilbarkeit des Grund und Bodens, durch Neueinführung der Erbpacht, durch Verminderung der Verschuldungsfähigkeit, womöglich durch staatliche Tilgung der vorhandenen Hypothekenschulden eine behagliche „Heimstätte" für den deutschen Klein- und Großbauern errichten möchte.

Auch in die wissenschaftliche Diskussion sind hie und da ähnliche pessimistische Auffassungen eingedrungen, und so wie wir im Beginne des vorigen Jahrzehntes an der Schwelle der sozialen Revolution, des gewaltsamen Umsturzes durch die gewerblichen Arbeiter stehen sollten, so gähnt jetzt — nach der Meinung vieler — der Abgrund vor uns, in dem unser solider, einst kerngesunder deutscher Bauernstand unrettbar als proletarischer Pächter, ähnlich wie in Irland, zu Grunde gehen muß, wenn nicht in umfassender Weise durch Staat und Gesellschaft Wandel geschaffen wird.

Kurz, der Umschwung der Meinungen gegen die Zeit vor circa 10 Jahren ist ein tiefgreifender, und da er sich so schnell in weiten Schichten des Volks vollzogen hat, ist es erklärlich, daß man aus dem einen Extrem allzu optimistischer Auffassung heute vielfach in das Entgegengesetzte verfallen ist, nur die Schattenseiten, nicht die Lichtseiten der jüngsten Entwickelung zu beachten.

Unleugbar aber sind diese Schattenseiten vorhanden und, daß man auf sie hinweist, daß man sie durch zweckentsprechende Reformen der Agrargesetzgebung möglichst zu beseitigen sucht, ist unter allen Umständen als ein Fortschritt zu begrüßen, selbst wenn man zugesteht, daß die oben angedeutete reaktionäre Strömung weit über das Ziel hinausschießt. Die deutsche Gesetzgebung ist bisher in maßvoller Weise dem Drängen der veränderten öffentlichen Meinung gefolgt und schreitet langsam und vorsichtig auf der betretenen Bahn vorwärts.

Die Bemühungen, eine Umgestaltung des bäuerlichen Erbrechtes anzubahnen, den Bauern zu der alten Sitte zurückzuführen, seinen Hof nicht als fungibles Vermögen, sondern als eine Art von Familienbesitz, als sein „Erbe“ zu betrachten und anders zu behandeln als seine fahrende Habe, sind in den letzten Jahren bereits mehrfach gesetzgeberisch gestaltet worden. Erst vor wenig Monaten ist dann in Preußen durch das Gesetz „betreffend die Beförderung deutscher Ansiedelungen in den Provinzen Westpreußen und Posen“ vom 26. April 1886 (Gesetzsammlung S. 131) auch die Möglichkeit geboten worden, die vielleicht etwas voreilig beseitigte Institution der Erbpacht in veränderter Form wieder zum Leben zu erwecken um dadurch einen Bauern- oder Kleinbesitzerstand zu schaffen und, soweit thunlich, auch für spätere Generationen zu erhalten.

Dieser letzte Versuch, der die Probe im Leben erst noch bestehen soll, der theoretisch bereits seit längerer Zeit gefordert und eingehend begründet ist, soll im folgenden noch einmal kurz auf seine Berechtigung und praktische Brauchbarkeit zur Schaffung und Erhaltung eines Bauernstandes geprüft werden, weil es uns scheinen will, als ob man vielfach den Nutzen und die Anwendbarkeit der neuen Institution überschätzte, allzugroße Hoffnungen für die Befestigung unseres Kleinbesitzes daraufsetzte, ohne die vielen Schwierigkeiten zu würdigen, die mit der Wiederaufrichtung derselben verbunden sein müssen.

I.

Die Bewegung zu gunsten der Wiederbelebung einer der alten Erbpacht ähnlichen Einrichtung ist nicht der besonderen theoretischen Vorliebe für diese in den Zeiten der Abhängigkeit des Bauernstandes ausgebildete Rechtsform zu danken, sondern entstammt dem tief empfundenen Bewußtsein, daß es für eine gedeihliche Entwickelung unserer gesellschaftlichen Zustände zur absoluten Notwendigkeit geworden ist, dem Anwachsen des städtischen Proletariats, seinen Neigungen zu gewaltsamem Umsturz der bestehenden Ordnung einen starken, dauerhaften Damm entgegenzustellen in einem soliden, kräftigen Bauernstande, in wohl situierten, auf eigener Scholle wohnenden, ländlichen Arbeitermassen[1]).

Die Latifundien haben, wie so oft wiederholt ist, das römische Weltreich dereinst zu Grunde gerichtet und auch unserer modernen Kultur hieße es das Grab graben, wollte man zugeben, daß der ländliche Mittelstand allmählich vom Großgrundbesitz aufgesogen würde, und der landwirtschaftliche Arbeiter ohne Aussicht auf den Erwerb eigenen Immobiliarbesitzes in proletarischer Abhängigkeit vom Latifundienbesitzer neben diesem den überwiegenden Teil der Bewohner unserer ländlichen Distrikte bilde[2]).

Neben den Bemühungen, den mittleren und kleinen Besitz da, wo er noch in ausreichender Zahl bestand, zu kräftigen und zu erhalten, trat daher immer deutlicher das Streben hervor, in jenen Teilen des Reiches, wo in früheren Jahrhunderten eine unverständige Gesetzgebung der Vernichtung des Bauernstandes keine Schranken gezogen und die Rittergutsbesitzer in selbstsüchtiger Verfolgung ihrer eigensten Interessen die Bebauer des Bodens zu Tage- und Handarbeitern herabgedrückt hatten, durch „innere Kolonisation“ eine

---

1) Wir glauben nach den ausführlichen Darlegungen von Nasse, Ruprecht, Miaskowski und anderen, der Notwendigkeit überhoben zu sein, über Wert und Bedeutung mittleren und kleinen Grundbesitzes für weite Teile unseres deutschen Vaterlandes uns spezieller auszulassen.

2) Wir wollen nicht unterlassen, darauf hinzuweisen, daß wir in Deutschland von Latifundienbesitz mit all seinen Nachteilen doch noch weit entfernt sind. Selbst da, wo nach der neuesten landwirtschaftlichen Betriebsstatistik (vergl. Band V der N. Folge der Statistik des deutschen Reiches) der Großgrundbesitz überwiegt, sind doch noch keine Latifundien vorhanden, die zum Vergnügen des Besitzers in große natürliche Weiden und Parkanlagen umgeschaffen und teilweise an abhängige Kleinpächter vergeben werden. Man bedenke auch, dafs der ganze Regierungsbezirk Stralsund, der mit seinen 76% Grofsbesitz so oft als Schreckbild herangezogen wird, doch nur 298,066 ha. „landwirtschaftliche Fläche“ aufzuweisen hat, d. h. von der gesamten landw. Fläche Deutschlands mit 31,368,972 ha. doch nicht einmal 1 % ausmacht. Grofsbesitz, in dem Sinne, wie ihn hier die Statistik auffafst, d. h. Besitzungen mit mehr als 400 Morgen sind aber noch lange nicht als Latifundien aufzufassen, allenfalls könnten Güter mit mehr als 500 ha. einen derartigen Charakter annehmen. Diese Grundstücke nehmen aber für ganz Pommern nur 597,000 ha. von 1,988,000 ha Ackerlandes ein, d. h. ca. 30 %.

Wenn dann Prof. Schmoller in den Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik (Schriften XXXIII S. 95) sagte, dafs ihn die Zunahme der Kleinpacht in Deutschland geradezu erschreckt habe, weil „von allen landwirtschaftlichen Betrieben unter

gesundere Verteilung des Grundbesitzes anzubahnen und dabei zugleich Vorkehrungen zu treffen, daß das erstrebte Ziel auch wirklich und nachhaltig erreicht werde.

Kaum waren daher die letzten Reste alten Erbpachtbesitzes durch die Gesetzgebung vernichtet, so wurden auch schon vereinzelt in den Verhandlungen des preußischen Abgeordnetenhauses Stimmen laut, welche zum Zweck dauernder Kolonisirung auf die Vorteile der Erbpacht hinwiesen und Rechtsnormen forderten, die eine Wiederbelebung dieser beseitigten Besitzform ermöglichten. Mit Hülfe erbpachtähnlicher Einrichtungen hoffte man das Ziel der inneren Kolonisation besser zu erreichen, ohne die Gefahr des Scheiterns. Sie sollten die Möglichkeit bieten, leichter als bei Verkauf Kolonisten zu finden, die mit dem nötigen Betriebskapital ausgerüstet, bisher unkultivierten Boden in Kulturland verwandeln oder parzellierten Großgrundbetitz mit Inventar versehen und ertragsfähig machen könnten; sie sollten aber auch Garantie dafür bieten, daß die mühsam geschaffenen Bauern- und Kossatenstellen nicht baldigst wieder dem Großgrundbesitz einverleibt oder durch Zerschlagung in kleinere Stellen existenzunfähig würden.

Das war der Gedanke, der bereits bei den ersten schüchternen Versuchen, für eine Wiederbelebung der Erbpacht Stimmung zu machen, in den Vordergrund trat, ein Gedanke, dessen innere Berechtigung bald um so mehr Anerkennung fand, als benachbarte Länder, wie Holland und Mecklenburg, durch die That bewiesen, daß diese „feudale" Einrichtung richtig angewandt segensreich wirken kann und durchaus nicht notwendig die Nachteile der alten Erbpacht mit sich bringen muss.

Wir haben nicht nötig, den allmählichen Wandel der öffentlichen Meinung, wie er in den Verhandlungen der Parlamente und sonstigen Körperschaften, sowie in der wissenschaftlichen Litteratur zu Tage tritt, im einzelnen zu verfolgen, da die neueste Publikation des sozialpolitischen Vereins „Zur inneren Kolonisation" aus der Feder des dazu berufensten Mannes, des Geh. Ob.-Reg.-Rats Dr. Thiel [1]), die Verhand-

---

2 Aren 32, von 2—5 Aren 44,8, von 5—20 Aren 45, von 02.—1 Hektar 36 % Pachtland waren, also $^1/_8$—$^1/_2$ aller kleinen Betriebe bereits nicht mehr Eigentums-, sondern Pachtwirtschaften sind", so glauben wir, verlieren diese Zahlen ihr Erschreckendes, wenn man sich vergegenwärtigt, dafs alle Betriebe unter 1 ha. landwirtschaftlich benutzter Fläche nur 2.42 % des betr. Areals ausmachen, und dafs, wie es in den Monatsheften „Zur Statistik des deutschen Reiches" 1884 VII S. 46 heißt, „hier alle die kleinen Stückchen Land in Betracht kommen, welche von Tagelöhnern, Fabrikarbeitern, aber auch von Leuten aller möglichen anderen Stände zum Kartoffel- und Gemüsebau gepachtet oder auch von gröfseren Landwirten als Teil des Lohnes an ihre Arbeiter und sonstigen Gehülfen gegeben werden". „Die Landwirtschaft kommt in diesen Gröfsenklassen fast ausnahmlos als Nebenbeschäftigung vor" (eod. l. S. 45) und dann dürfte u. E. die Erscheinung des Pachtens von Gemüse- und Kartoffelland nichts Erschreckendes darstellen.

1) „Zur inneren Kolonisation in Deutschland", Schriften des Vereins für Sozialpolitik XXXII. Leipzig 1886. S. 45—123. „Die Verhandlungen der letzten Jahre über innere Kolonisation und ihr förderliche Rechtsformen im preußischen Landtage,

lungen der letzten Jahre in vorzüglicher Weise zusammenstellt und anderseits die treffliche Monographie von Dr. W. Ruprecht über „die Erbpacht“ [1]) einen kurzen Rückblick über die wissenschaftliche Litteratur der Frage den Untersuchungen voranschickt. Wir beschränken uns also darauf, nur mit wenig Strichen anzudeuten, wie die Gesetzgebung Preußens, — denn um die handelt es sich besonders — im letzten Menschenalter den Kreislauf vollendet hat, bei dem sie nun wieder zu der anfangs beseitigten Institution zurückgekehrt ist.

Während man noch im vorigen Jahrhundert und noch in den ersten Jahren dieses Jahrhunderts bei den preußischen Kolonisationen mit Vorliebe die Erbpacht angewendet hatte [2]) und in der dadurch ermöglichten Begründung fester Besitzesrechte eine wesentliche Verbesserung gegen die frühere Unsicherheit des bäuerlichen Besitzes erkannte, drängte die Not der Zeit während des Daniederliegens der preußischen Monarchie dazu, den Bauernstand frei und wirtschaftlich selbständig zu machen, und bewirkte, daß neben anderen Reallasten auch die Erbpacht beseitigt wurde [3]). Die Landeskulturedikte vom 14. September 1811 und vom 7. Juni 1821 beseitigten durch Erklärung der Ablösbarkeit der Renten im Interesse „der freien Verfügung über ländliche Grundstücke und zur Hinwegräumung der Hindernisse der Landeskultur“ thatsächlich die Erbpacht und Erbzinsverhältnisse. Wenn dann auch später hie und da eine der Erbpacht günstigere Anschauung zur Geltung kam, — z. B. in dem Gesetz vom 13. Juli 1845, welches gestattete, durch Vertrag die Ablösung der Renten auszuschließen —, so wurde doch schließlich durch das Gesetz vom 2. März 1850 betreffend „Ablösung der Reallasten und die Regulierung der gutsherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse“ der Erbpacht in der damaligen preußischen Monarchie definitiv ein Ende gemacht [4]), nachdem bereits die Verfassungsurkunde vom 31. Januar 1850 im Artikel 42 „die Ablösbarkeit der Grund-

---

dem königl. preußischen Landes-Ökonomie-Kollegium und der Zentral-Moorkommission.“ Die Arbeit hat uns die erwünschte Gelegenheit geboten, die bezüglichen Ausführungen, die beim Erscheinen der Schrift fast druckfertig waren, nunmehr wesentlich zu verkürzen. Wir werden auch nach Möglichkeit danach und nicht nach den Quellen citieren.

1) Dr. W. Ruprecht. Die Erbpacht. Göttingen 1882. Hauptsächlich in Betracht kommen die Arbeit von G. v. Schönberg. Artikel „Erbpacht und Erbzinsleihe“ im Jahres-Suppl. Band II des Meyer'schen Konv.-Lexikon S. 287 ff. und Geh. Rat Nasse: „Die wirtschaftliche Bedeutung von Erbpachts- und Erbzinsverhältnissen“ in den „Landwirtschaftlichen Jahrbüchern“ von Thiel. Band 7, S. 41 ff.

2) Vergl. dazu die Arbeit von G. Schmoller „Die preußische Kolonisation des 17. und 18. Jahrhunderts“. Schriften des Vereins f. Sozial-Politik XXXII. S. 1—48, ferner Krug, Geschichte der staatswissenschaftlichen Gesetzgebung in Preußen. 1808. I. S. 558 ff.

3) Vergl. Dönninges. Die Landeskulturgesetzgebung in Preußen. 1843.

4) § 2 bestimmt: „Ohne Entschädigung werden folgende Berechtigungen, soweit sie noch bestehen, hiermit aufgehoben:

1. . . . . .
2. Das Obereigentum der Guts- oder Grundherrn und der Erbzinsherrn, desgleichen das Eigentumsrecht des Erbverpächters; der Erbzinsmann und der Erbpächter erlangen mit dem Tage der Rechtskraft dieses Gesetzes und lediglich auf Grund desselben das volle Eigentum.

lasten gewährleistet“ und nur erbliche Überlassung zu vollem Eigentum für Grundstücke anerkannt hatte.

Der neuerdings vielbesprochene § 91 des obigen Gesetzes vom 2. März 1850 bestimmt zunächst, daß bei erblicher Überlassung eines Grundstückes nur die Übertragung des vollen Eigentums zulässig sein solle. Damit ist die Möglichkeit der Begründung von Erbpacht- oder Erbzinsverhältnissen, welche geteiltes Eigentum gewähren, nur ein Nutzeigentum dem Erbpächter oder Erbzinsmann zugestehen, ausgeschlossen. Ferner wird bestimmt, daß mit Ausnahme fester Geldrenten keine nach dem Gesetz für ablösbar erklärten Reallasten einem Grundstücke wieder auferlegt werden dürfen, und daß auch alle neuen Geldrenten mit dem zwanzigfachen Betrage ablösbar sein sollen, wenn nicht vertragsmäßig etwas anderes festgesetzt ist. Der Vertragsfreiheit sind aber wieder enge Grenzen gezogen, insofern die Kündigung vertragsmäßig nicht für mehr als 30 Jahre ausgeschlossen und die Ablösungssumme nicht über das 25fache der Rente fixiert werden darf. Der § 92 desselben Gesetzes bestimmt dann ergänzend dazu, daß auch Kapitalien nicht länger als 30 Jahre für den Schuldner unkündbar einem Grundstück auferlegt werden dürfen.

Damit war für die alten Provinzen der Monarchie — mit Ausnahme der Ländereien auf dem linken Rheinufer, in denen französisches Recht geltend war, — die Erbpacht als Rechtsinstitut beseitigt, ihre Wiedereinführung unmöglich gemacht. Die späteren Gesetze über die Ablösung der Reallasten haben dann auch in den neu erworbenen Landesteilen ungefähr dieselben Rechtsanschauungen zur Geltung gebracht. Zunächst in den Hohenzoller'schen Landen durch das Gesetz vom 28. Mai 1860, dann im Regierungsbezirk Wiesbaden und den zum Regierungsbezirk Kassel gehörigen vormals großherzoglich hessischen Gebietsteilen durch Gesetz vom 15. Februar 1872. In beiden Landesteilen hatte das Erbpachtssystem wohl wenig praktische Bedeutung gehabt. Anders war es in Schleswig-Holstein, wo das Gesetz vom 3. Januar 1873 [1]) die zahlreich vor-

3. . . . . .

4. . . . . .

5. Die Berechtigung des Erbpächters oder des Zinsberechtigten, den ihm zustehenden Kanon oder Zins willkührlich zu erhöhen.

Nach § 3 Absatz 2 werden ferner ohne Entschädigung aufgehoben:

„Das in einigen Landesteilen noch bestehende Recht des zu Abgaben und Leistungen Berechtigten, der Zerstückelung des pflichtigen Grundstückes zu widersprechen.“

§ 6. Alle beständigen Abgaben und Leistungen, welche auf eigentümlich oder bisher erbpachts- oder erbzinsweise besessenen Grundstücken oder Gerechtigkeiten haften (Reallasten), sind nach den Vorschriften dieses Abschnittes ablösbar.“

1) § 2 bestimmt: „Bei den zu Erbzins, Erbfeste oder Erbpacht besessenen Grundstücken und Gerechtigkeiten wird das Obereigentum und das Heimfallsrecht der Berechtigten . . . . . hiermit kraft Gesetzes ohne Entschädigung aufgehoben.“ Ebenso § 3:

„Die der Gutsherrschaft oder dem Obereigentümer zustehende Befugnis, Verträge, durch welche Grundstücke im ganzen oder geteilt veräußert oder belastet werden, zu bestätigen oder Urkunden über die Verleihung von Grundstücken auszufertigen, oder der Zerstücklung des zu Abgaben und Leistungen pflichtigen Grundstückes zu widersprechen.“

handenen Erbpächter in die Lage versetzte, ihre zum großen Teil erst aus neuerer Zeit stammenden, durchaus nicht lästigen Erbpachtskontrakte gegen billige Abfindung der Berechtigten aufzuheben und ihre Hufen zu freiem Eigentum zu erhalten. In Hannover hatte man bereits durch das Gesetz vom 10. November 1831 die alten Erbpachtlasten für ablösbar erklärt, aber die Begründung einer Art von Rentengütern unterm 23. Juli 1833 wiedergestattet, indem man zuließ: „Grundstücke unter Vorbehalt einer auf jeden Erwerber übergehenden, unablösbaren Rente zu übertragen", wenn volles Eigentum und volle Verfügungsfreiheit gewährt wird. Nur ganze Bauernhöfe durften nicht ohne Konsens des Rentenberechtigten geteilt werden, die Rente durfte aber außer in Geld, Getreide und Erdarten selbst in Naturaldiensten festgesetzt werden. Das Gesetz vom 3. April 1869 hebt zwar die Unablösbarkeit der Rente auf, gestattet aber nach wie vor die Neuauflegung solcher Renten selbst der Naturaldienste.

In den ehemals kurhessischen Landesteilen ist, wie uns scheint, an dem bereits durch das Gesetz vom 20. Juni 1850 geschaffenen Rechtszustand nichts geändert, denn das auch in der „Denkschrift" des Herrn Landwirtschaftsministers[1]) angezogene Gesetz vom 23. Juli 1876 bestimmt in § 2: „Ausgeschlossen von der Anwendung dieses Gesetzes bleiben: 1) Diejenigen Leistungen, welche auf nicht zu vollem Eigentum besessenen Grundstücken oder Gerechtigkeiten für den Obereigentümer (Lehnsherrn, Erbverleiher etc.) haften".

Danach würden also im ehemaligen Kurstaate die Renten aus Erbpachtverhältnissen ablösbar sein, aber nur unter der erschwerenden Bedingung, daß bei Antrag seitens des Berechtigten nur der 18fache Betrag zu zahlen ist, der Verpflichtete dagegen das 25fache der Rente zu entrichten hat, falls er auf Ablösung dringt.

So konnten also allenthalben in der preußischen Monarchie seit Mitte des vorigen Jahrzehnts die noch vorhandenen Lasten aus Erbpachtverhältnissen abgelöst werden und war eine dauernde Auferlegung von Geldrenten und Reallasten nicht mehr zulässig.

Aber wir betonten oben schon, daß fast gleichzeitig mit der Beratung der letzten Gesetze zur Beseitigung der Erbpacht sich gewichtige Stimmen vernehmen ließen, die auf die unleugbaren Vorteile dieser Rechtsinstitution hinwiesen[2]). Bereits im Jahre 1879 beriet und genehmigte das Landes-Ökonomie-Kollegium einen Antrag des Ökonomierats Korn, der den Herrn Minister der Landwirtschaft ersuchte, die Frage

1) „Denkschrift betreffend Rentengüter" in den Thiel'schen Jahrbüchern XIV. Band. Supplementband III. S. 92 ff., auch abgedruckt in den Schriften des Verf. f. Sozialpolitik XXXII. S. 94 ff.

2) Der Abg. Dr. Miquel wies schon am 4. Dez. 1874 in seiner Rede über den Antrag auf Parzellierung von Domänen zur Förderung der inneren Kolonisation darauf hin, daß es für die kapitalarmen Landesteile im Osten unserer Monarchie nicht gut gewesen sei, die Erbpacht so früh aufzuheben. In der Sitzung vom 6. Februar 1875 erklärte derselbe bereits, wenn ein Minister 20 Mill. Thlr. verlange um geeignete Domänen in bäuerliche Wirtschaften zu verwandeln und gegen Rente oder Erbpacht, welch' letztere gar nicht so gefährlich sei, wie man stellenweise annehme, auszuthun, so würde

einer eingehenden Prüfung zu unterziehen, ob es sich nicht empfehle, zur Förderung der Kolonisation und Seßhaftmachung ländlicher Arbeiter eine Änderung der Gesetzgebung in der Richtung zu bewirken, „daß die Wiederherstellung von Verhältnissen ähnlich der Erbpacht oder dem Erbzinsgeld oder der Emphyteusis es ermögliche, Grundbesitz auszugeben unter Garantie dafür, daß die ausgegebenen Parzellen zur Errichtung und dauernden Erhaltung kleiner Wirtschaften seitens einer seßhaften, der ländlichen Arbeit zugewendeten Bevölkerung benutzt werden."

Dieser Anregung folgend ist dann, freilich erst im Jahre 1885, nachdem auch die Zentral-Moorkommission sich eingehend mit dem Gegenstande beschäftigt und schließlich in der 17. Sitzung vom Jahre 1882 zur Förderung der Kolonisation der Hochmoore eine Änderung der Gesetzgebung in dem Sinne beantragt hatte, daß unablösbare Renten aufgelegt und die Berechtigung zur Parzellierung ausgeschlossen werden könne, — seitens des Herrn Minister Dr. Lucius eine „Denkschrift betreffend Rentengüter" dem L.-Ök.-Kollegium zur Beratung vorgelegt worden. Sie giebt dem Kollegium zur Erwägung anheim, ob es nicht zweckmäßig sei, an Stelle der verfassungsmäßig nicht zulässigen Form des geteilten Eigentums, der Erbpacht, Erbzinsleihe etc. Rentengüter durch eine Änderung unserer Gesetzgebung einzuführen.

Die wesentlichsten Eigentümlichkeiten des neuen Rechtsinstitutes sollten darin bestehen, daß landwirtschaftliche Besitzungen zu ungeteiltem Eigentum gegen Zahlung einer festen Jahresgeldrente übertragen werden können, daß den Beteiligten gestattet sein soll, innerhalb gewisser vom Gesetz gesteckter Grenzen vertragsmäßig die Verfügung über das Gut seitens des jeweiligen Besitzers zu beschränken, und daß endlich die Jahresrente wie die letztgenannten Beschränkungen durch Vertrag zu unablösbaren gemacht werden können. Es handelt sich also keineswegs um Wiedereinführung des alten geteilten Eigentums und erblicher dinglicher Nutzungsrechte, — die juristisch für unausführbar und wirtschaftlich für höchst bedenklich erklärt werden; — der ganze Plan ist vielmehr äußerst vorsichtig entworfen, man vermeidet mit ängstlicher Scheu selbst den Namen Erbpacht- oder Erbzinsgüter, weil man kein Obereigentum des Rentenberechtigten anerkennen, sondern nur „die bisherige Beschränkung, der Vertragsfreiheit, beseitigen" und es ermöglichen will, daß künftighin Güter gegen vertragsmäßig festgestellte unablösbare Rente ausgegeben werden können.

---

er sich den Dank des Landes erwerben. (Vergl. „Zur inneren Kolonisation" a. a. O. S. 56 ff.) Im Jahre 1876 bringt der Berichterstatter der Agrarkommission soger schon Petitionen aus den ostpreußischen Forstkolonien zur Sprache, in denen die bisherigen Zeitpächter jener Moorländereien um Verwandlung in Erbpacht bitten. Auch der Abg. Sombart deutete in den Jahren 1876 und 77 bei Besprechung der Domänenparzellierungen wiederholt auf die Vorteile des Verkaufs gegen Rente oder Erbpacht hin.

Das L. Ök. Kollegium hat denn auch nicht gezaudert, die Frage des Herrn Ministers, ob durch solche Rentengüter der bäuerliche Grundbesitz gestärkt, leistungsfähige Bauernhöfe dauernd erhalten und die innere Kolonisation gefördert werden könne, wenn auch nicht positiv zu bejahen, so doch dahin zu beantworten, daß wegen der politischen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung des zu erreichenden Zieles ein Versuch in der angedeuteten Richtung entschieden zu befürworten sei, namentlich da Gefahren, die damit verbunden sein könnten, so wenig ersichtlich sind. Man empfahl der Staatsregierung sogar, da, wo ein Bedürfnis nach Vermehrung des Bauernstandes vorliegt, durch Zerschlagung von Staatsgütern Rentengüter zu schaffen.

Trotzdem enthielt der kurze Zeit darauf unterm 8 Februar 1886 den beiden Häusern des Landtages vorgelegte Gesetzentwurf über die Beförderung deutscher Ansiedlungen in den Provinzen Westpreußen und Posen [1]), keinerlei Andeutung, daß man bei dieser großartigen aus politisch-nationalen Gründen notwendigen Kolonisation sich der vorgeschlagenen neuen Rechtsinstitution bedienen wolle. „Die Überlassung kann in Zeitpacht oder zu Eigentum erfolgen", heißt es in § 2 der Vorlage, während in der Begründung auf die Art der Besitzesübertragung an die Kolonisten gar nicht eingegangen wird [2]). Nur das eine geht aus den Motiven hervor, daß der Staat es für seine Pflicht hält, die Kosten der ersten Einrichtung der Stellen sowie der Regelung der Gemeinde-, Schul- und Kirchenverhältnisse zu übernehmen, daß er aber auch bei dieser Vermittlerrolle, die er zum Zweck der Ersetzung polnischer Großgrundbesitzer durch deutsche Bauern übernimmt, weit davon entfernt ist „eine weitgreifende Liberalität" walten zu lassen und auf angemessene Verzinsung des Kapitales zu verzichten.

Erst in den Verhandlungen im Plenum des Hauses, namentlich aber in der Kommission tritt der Gedanke immer mehr hervor, daß, wenn man der hohen sozial-politischen Bedeutung des Gesetzes entsprechend, einen leistungsfähigen deutschen Bauernstand, eine seßhafte Arbeiterbevölkerung für die Dauer schaffen wolle, die Formen der Zeitpacht, sowie des Verkaufs zu freiem Eigentum nicht ausreichen, sondern eine der Erbpacht ähnliche Form der Besitzesübertragung in das Gesetz Aufnahme finden müsse. Der Schwerpunkt der Arbeiten in der Kommission liegt unzweifelhaft in der Einfügung derjenigen Paragraphen, die eine Überlassung gegen Rente ermöglichen und so wenigstens für den Geltungsbezirk dieses Gesetzes die Einführung des neuen Rechtsinstitutes des Rentengutes gestatten [3]).

Wenn der Staat eine Summe von 100 Mill. ausgiebt, um die Germanisierung der polnischen Landesteile durch deutsche Bauern und

1) Nr. 45 der Drucksachen des Abgeordnetenhauses 1886.

2) In der Kommission erklärte der Herr Kommissar des Justizministers, daß bei Überlassung zu Eigentum auch die Auflegung einer festen Geldrente nach dem Gesetz vom 2. März 1850 zulässig sei.

3) Vergl. den ausführlichen Bericht der Kommission. Drucksachen des Abgeordnetenhauses Nr. 125.

Arbeiter zu fördern, so ist es unzweifelhaft ein berechtigtes Streben, wenn solche Opfer nicht ohne die Garantie gebracht werden, daß der Versuch auch gelinge, daß das Ziel dauernder Begründung deutscher Bauern- und Tagelöhnerstellen auch erreicht werde. Der Staat hat demnach jetzt auf Grund des nach den betreffenden Kommissionsvorschlägen unverändert angenommenen Gesetzes das Recht, erbliches freies Eigentum auszugeben gegen Zahlung einer jährlichen festen Rente, die vertragsmäßig als einseitig unablösbar festgestellt werden kann, und zugleich steht ihm das Recht zu, auf dem Wege des Vertrages die freie Teilbarkeit der gegen Rente erworbenen Stelle auszuschließen[1]). Im Übrigen steht das Rentengut vollständig auf dem Boden des gemeinen preußischen Zivilrechtes, gewährt dem Erwerber volles freies Eigentum, das er beliebig verkaufen, vererben und verpfänden kann.

So ist also in Preußen der Kreislauf vollendet und nach langsamer

---

1) Die betr. §§ des Gesetzes v. 26. April 1886 lauten:

§ 2. . . . . Die Überlassung kann zu Eigentum gegen Kapital oder Rente, oder auch in Zeitpacht erfolgen.

§ 3. Erfolgt die Überlassung der Stelle (§ 2) gegen Übernahme einer festen Geldrente (Rentengut), so kann die Ablösbarkeit der letzteren von der Zustimmung beider Teile abhängig gemacht werden.

Die Feststellung des Ablösungsbetrages und der Kündigungsfrist bleibt der vertragsmäßigen Bestimmung überlassen. Von dem Rentenberechtigten darf jedoch ein höherer Ablösungsbetrag als der fünfundzwanzigfache Betrag der Rente nicht gefordert werden, wenn die Ablösung auf seinen Antrag erfolgt.

Bei der Eintragung der Rente in das Grundbuch müssen die Abreden über den Ausschluß der Ablösbarkeit, sowie über die Feststellung des Ablösungsbetrages und der Kündigungsfrist in das Grundbuch eingetragen werden. Ist dies nicht geschehen, so gilt dritten gegenüber die das Grundstück belastende Rente als eine solche, welche von dem Verpflichteten nach sechsmonatlicher Kündigung mit dem zwanzigfachen Betrage abgelöst werden kann.

§ 4. Den festen Geldrenten sind gleich zu achten diejenigen festen Abgaben in Körnern, welche nach dem jährlichen, unter Anwendung der §§ 20 bis 25 des Ablösungsgesetzes vom 2. März 1850 ermittelten Marktpreise in Geld abzuführen sind.

§ 5. Sofern bei Veräußerung einer Stelle gegen eine Rente der Eigentümer des Rentengutes vertragsmäßig in seiner Verfügung dahin beschränkt wird, daß die Zulässigkeit einer Zerteilung des Grundstückes oder der Abveräußerung von Teilen desselben von der Zustimmung des Rentenberechtigten abhängig sein soll, so kann die versagte Einwilligung durch richterliche Entscheidung der Auseinandersetzungsbehörde ergänzt werden, wenn die Zerteilung oder Abveräußerung im gemeinschaftlichen Interesse wünschenswert erscheint.

§ 6. Ist dem Erwerber eines Rentengutes vertragsmäßig die Pflicht auferlegt, die wirtschaftliche Selbständigkeit der übernommenen Stelle durch Erhaltung des baulichen Zustandes darauf befindlicher oder darauf zu errichtender Gebäude, durch Erhaltung eines bestimmten landwirtschaftlichen Inventars auf derselben oder durch andere Leistungen dauernd zu sichern, so kann der Verpflichtete durch richterliche Entscheidung der Auseinandersetzungsbehörde von seiner Verpflichtung befreit werden, wenn der Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen Selbständigkeit der Stelle überwiegende gemeinwirtschaftliche Interessen entgegenstehen.

§ 7. Wird im Falle des § 5 die Zustimmung des Rentenberechtigten ergänzt oder wird im Falle des § 6 die Befreiung des Verpflichteten ausgesprochen, so kann der Rentenberechtigte, wenn im Vertrage nicht etwas anderes bestimmt ist, die Ablösung der ganzen Rente zum fünfundzwanzigfachen Betrage verlangen.

Beseitigung der alten Erbpacht ein neues Rechtsverhältnis gesetzlich begründet worden, das man als eine reformierte Form der Erbpacht bereits früher empfohlen hatte [1]), und dessen allgemeinere Anwendung auch außerhalb des beschränkten Kreises, für den es zunächst geschaffen worden ist, man neuerdings mehrfach gefordert hat [2]).

II.

Welches sind nun die Vorteile, die man von der reformierten Erbpacht oder von dem Rentengute für die Schaffung und Erhaltung eines Bauern- und seßhaften Tagelöhnerstandes erhofft?

Wir wollen dabei die besondere Form der Erbpacht nicht dem Rentengut als etwas neues oder anders geartetes gegenüberstellen, sondern werden im weiteren Verlaufe beide trotz der vorhandenen juristischen Unterschiede als gleichbedeutend behandeln, weil da, wo die reformierte Erbpacht in größerem Umfange noch existiert, das Obereigentum des Vererbpächters thatsächlich kaum noch eine rechtliche Wirkung hat und anderseits das Rentengut in seinen charakteristischen Eigenschaften der unablösbaren Rente und der Beschränkung in der Verfügungsfreiheit demjenigen Begriff sehr nahe kommt, den man heute im wirtschaftlichen Leben mit der Erbpacht zu verbinden pflegt [3]). Nur das eine sei noch kurz betont, daß u. E., wenn man sich einmal entschließt, Rentengüter seitens des Staates zu begründen und zuzulassen, man die Form der Erbpacht, des geteilten Eigentums für besondere Fälle wohl hätte gestatten können. Denn hier und da würde die Erbpacht, zeitgemäß reformiert, manche Vorteile gehabt haben, und manchem Besitzer fideikommissarisch festgelegter oder sonst unveräußerlicher Grundstücke wäre die Möglichkeit gegeben, Teile seines Besitzes gegen feste unablösbare Rente zu verkaufen als ein erbliches, veräußerliches und verschuldbares Grundstück, während durch die Form der Erbpacht die Fiktion aufrecht erhalten werden könnte, daß eine stiftungswidrige Veräußerung von Teilen des Fideikommißvermögens nicht stattgefunden habe [4]). Da der Zweck der Fideikommisse doch zumeist der

1) Vergl. Ruprecht l. c., der für seine reformierte Erbpacht nicht mehr Beschränkungen fordert, als hier für das Rentengut statuiert sind.

2) Beispielsweise hat der Verein für Sozialpolitik in seinen Verhandlungen vom 22. September 1886 auf Vorschlag des Referenten sich für die Resolution ausgesprochen, daß „die für die staatliche Kolonisation in Posen und Westpreußen fakultativ eingeführte Form des Rentengutes durch allgemeines Gesetz für den ganzen preußischen Staat zuzulassen sei". cfr. Schriften XXXIII S. 86.

3) Auch Nasse und Ruprecht wollen die Erbpacht nur in der Form wieder zur Geltung bringen, daß ein unablösbarer Grundzins und gewisse Verfügungsbeschränkungen dem Grundstück auferlegt werden.

4) Nasse, a. a. O. S. 67.

„Die Vererbpachtung ist (bei rechtlicher Verhinderung des Verkaufes) die bestmögliche Vermittlung zwischen der Unveräußerlichkeit des großen Grundeigentums und dem wünschenswerten Übergang an kleinere Besitzer."

ist, der Familie ein ewiges, sicheres Einkommen als Stütze ihrer politischen und sozialen Stellung zu verschaffen, so könnte dieser Zweck kaum besser erreicht werden als durch eine derartige Vererbpachtung, die eine feste eventuell mit dem Steigen der Fruchtpreise steigende Rente sicherstellt und doch dem jeweiligen Besitzer die Last der Verwaltung erleichtert, ihm vielleicht noch ein bedeutendes Kapital in die Hand giebt, das anderweitig die nützlichste Verwertung finden könnte. Die Bedenken, die aus der verfassungsmäßigen Unzulässigkeit solchen geteilten Eigentums herrühren, dürften nicht allzuschwer wiegen, da eine Änderung sehr wohl möglich wäre, so gut wie s. Z. bereits durch das Ablösungsgesetz eine Modifikation der betreffenden §§ stattgefunden hatte.

Sind die Vorzüge des Rentengutes wirklich überwiegend große, so würde man sich auch an dem Namen Erbpacht nicht zu stoßen brauchen, und für solche Fälle, wo von großem Familienbesitz ein Abverkauf zu vollem Eigentum nicht möglich ist, die alte Form geteilten Eigentums ohne sonderliche Bedenken gestatten können[1]).

Sache des Gesetzgebers wäre es nur, dafür zu sorgen, daß nicht all' die veralteten Anhängsel, der Laudemien etc. der neuen Erbpacht wieder angefügt werden könnten.

Doch kehren wir zu der obigen Frage zurück, so hat die Vererbpachtung oder die Veräußerung gegen ewige Rente in Form der geschilderten Rentengüter ihre Vorzüge zu erweisen gegenüber der Veräußerung zu freiem Eigentum gegen Kapitalzahlung und der Verpachtung auf längere oder kürzere Zeit gegen eine mit jeder Pachtperiode wechselnde Pachtsumme. — Wenn es sich um Kolonisation handelt, um Bebauung bis dahin als Ackerland nicht genützter Territorien oder um Zerschlagung größerer Güter in Bauern- und Kossatenstellen, resp. um Abzweigung einzelner Teile derselben zur Begründung von Häuslerstellen, so haben unbestreitbar der einfache Verkauf ebenso wie die Zeitpacht ihre großen Nachteile.

Beim Verkauf begiebt sich der Verkäufer jeden Einflusses auf die fernere Gestaltung der von ihm geschaffenen Grundstücke. Wenn er sich nicht ausnahmsweise Vorkaufsrechte ausbedingt oder die nach preußischem Recht zulässige Beschränkung in den Kaufkontrakt aufnimmt, daß das Bauerngut oder die Tagelöhnerstelle ein selbständiges Ganze bleiben soll, nicht mit andern Wirtschaften vereinigt werden darf, so ist er mit der Zahlung des Kaufschillings abgefunden, und der Käufer hat das Recht, ganz nach Belieben mit dem Grundstücke zu schalten und zu walten. Er kann es als tüchtiger Landwirt zu einer erblichen Heimstätte für sich und die Seinen machen, kann es zu hoher Kultur bringen in der stolzen Zuversicht auf seinem eigenen

1) In Mecklenburg-Schwerin hat man die Form der Vererbpachtung der Domanial-Bauernhufen zum großen Teil auch nur deswegen gewählt, weil es zum mindesten streitig war, ob verfassungsmäßig ein Verkauf von Domanialland zulässig sei. Die Erbpacht hält die Fixion des großherzoglichen Obereigentum's aufrecht, obwohl von einer Beschränkung des Eigentumsrechtes der Erbpächter faktisch eigentlich kaum die Rede ist.

Grund und Boden zu sitzen und in der sichern Hoffnung, daß dereinst seine Kinder und Kindeskinder die goldenen Früchte seines eigenen Fleißes genießen werden. Er kann aber auch als schlechter Wirt nach dem ersten Mißerfolge die Flinte ins Korn werfen, kann das Gut veräußern oder es mit Schulden überlasten, bis die Last zu groß wird und der Wucherer in der Subhastation das Grundstück erwirbt, um es in Parzellen zu zersplittern oder an andere zu veräußern, die am allerwenigsten daran denken, den Boden den Absichten des Kolonisators gemäß zu bebauen. Da würde auch ein Vorkaufsrecht dem devastierten Gute gegenüber nicht viel helfen, wenigstens würde es ohne materiellen Schaden für den ursprünglichen Eigentümer kaum abgehen.

Die Erfolge der preußischen Domänenparzellierung sind jedenfalls für ein Vorgehen auf diesem Wege nicht sonderlich ermutigend. Mag man auch zugeben, daß namentlich bei den so oft zum Beweis herangezogenen Parzellierungen von 4 Domänenvorwerken in Neuvorpommern, die im Jahre 1875 auf wiederholtes Andrängen seitens des Abgeordnetenhauses stattfanden, mancherlei Fehler gemacht wurden [1]), daß das ganze Unternehmen nicht mit genügender Sorgfalt geplant und durchgeführt wurde, so lag doch der hauptsächliche Grund für ein teilweises Mißlingen in dem Verkauf der Grundstücke zu freiem, beliebig verwertbaren Eigentum. Wenn, wie das H. Rimpler in seinen Untersuchungen über die Erfolge der damaligen Kolonisationsversuche dargelegt hat [2]), gleich bei der ersten Versteigerung der Domänenparzellen zahlreiche Stellen ihrem Zweck entgegen nicht als selbständige Nahrungen vergeben, sondern mit andern vereinigt wurden, wenn z. B. ein einziger Erwerber nicht weniger als sechs der geplanten Büdnereien zusammenkauft, wahrscheinlich doch, ohne sie einzeln, wie beabsichtigt war, mit Gebäuden zu versehen, wenn in Redebas der Erwerber des Vorwerks noch 2 Bauernstellen, ein Bauer neben seinem Bauernhof noch 5 Büdnerstellen hinzukauft etc., so mag man immerhin zugestehen, daß man bei der öffentlich meistbietenden Versteigerung schon durch die Thatsache derselben einen großen Fehler gemacht hat, thatsächlich werden solche Zustände doch nur bei Verkauf zu uneingeschränktem Eigentum, nicht bei Erbpacht oder Zeitpacht möglich sein. Wenn dann baldige Verkäufe, Zusammenlegungen und Teilungen stattfinden, so sind das gleichfalls Erscheinungen, die nicht zu einem Verkauf von Kolonistenstellen anspornen können.

Man behauptet weiter, daß für die Erwerber solcher Stellen aus dem Verkauf gegen Kapitalzahlungen mancherlei Nachteile entstehen, namentlich Erschwerung des Erwerbes eintrete.

Der Käufer hat zunächst eine bedeutende Anzahlung zu machen

1) Vergl. dazu Sombart-Ermsleben: „Die Fehler im Parzellierungs-Verfahren der preußischen Staatsdomänen". Berlin 1876, ebenso seine mehrfachen Erörterungen der Frage im Abgeordnetenhause.

2) H. Rimpler: „Über innere Kolonisation und Kolonisationsversuche in Preußen". Schriften d. Ver. f. Sozialpolitik XXXII. S. 170 ff.

und selbst, wenn die Zahlungsbedingungen (wie bei den preußischen Domänen nicht immer geschehen[1]) für die Erwerber besonders günstig gestellt werden, so bliebe die Gefahr einer kapitalistischen Verschuldung bestehen. Der Bauer muß bei eintretender Kündigung im stande sein, das Kapital zurückzuzahlen.

Wechselt nun der Zinsfuß, so steigert sich für ihn die Gefahr, weil häufigere Kündigungen alsdann sehr wohl möglich sind. Es werden also nur kapitalkräftige Kolonisten sich um die ausgebotenen Grundstücke bewerben können, während viele tüchtige und strebsame Leute wegen mangelnden Besitzes von der Erwerbung ausgeschlossen sind. Mit der innern Kolonisation will man aber gerade die Menge der besitzlosen sonst zur Auswanderung geneigten Elemente möglichst an die heimische Scholle fesseln und zu staatserhaltenden, grundbesitzenden Bürgern machen. Dieses Ziel würde jedoch nicht erreicht werden bei solchem auf Kapitalzahlungen basierten Vorgehn.

Wie weit diese und die vorhererwähnten Nachteile des Verkaufes begründet sind, werden wir weiter unten zu prüfen haben.

Will man die zur Kolonisation bestimmten Ländereien dagegen in Zeitpacht ausgeben, so werden die ersterwähnten Nachteile des einfachen Verkaufs in Wegfall kommen; der Verpächter behält die Dispositionsfreiheit über die ausgegebenen Grundstücke.

Da er den Grund und Boden nur zu zeitweiliger Benutzung an andere überträgt, kann und wird er jeder Zeit die geeignetsten Persönlichkeiten auswählen können, tüchtige Bauern, die den Wert der Stelle durch zweckentsprechende Kultur steigern und fleißige, kräftige Arbeiterfamilien, die ihm zur Bewirtschaftung des eigenen Areals nötig sind. Er hat auch die Möglichkeit, die Stellen jederzeit in einer zweckentsprechenden Größe zu erhalten, weil Parzellierungen und Zusammenlegungen nur mit seiner ausdrücklichen Genehmigung stattfinden können.

Da wäre also die volle Garantie geboten, daß ein Kolonisationsprojekt auch dauernd den Absichten des Kolonisators entsprechend ausgeführt würde und nicht, wie das bei Verkauf stattfinden kann, die Mühen und Kosten der Dismembration vergeblich aufgewandt werden.

Endlich bleibt dem Verpächter auch der unbestreitbare Nutzen, daß die Pacht sich dem steigenden Ertrage des Bodens anschließt, daß mit wachsender Grundrente auch die Pacht steigt und alle Vor-

1) Bei den Domänenparzellierungen in Vorpommern mußte $\frac{1}{5}$ des Kaufschillinges vor dem Übergabetermin, ein Sechstel binnen Jahresfrist entrichtet werden, zwei Dritteile blieben auf Verlangen des Käufers fünf Jahre nach der Übergabe seitens der Regierung unkündbar, aber mit 5 % verzinslich stehen. Nach Ablauf der 5 Jahre sollte das Restkaufgeld in 5 gleichen Jahresraten, die jedesmal am 31. Dezember fällig waren, abgezahlt werden. Die Käufer hatten ferner noch drei Prozent vom Kaufgelde an Kosten zu zahlen, übernahmen die Bauverpflichtung, erhielten aber bei Übernahme zu Johannis die vollbestellten, bald abzuerntenden Felder. Vergl. Rimpler a. a. O. S. 164. Sombart passim.

teile, die aus steigenden Preisen, aus verbesserter Kommunikation etc. dem Pächter zu gute kommen, teilweise auch seitens des Grundeigentümers ausgenützt werden.

Aber die Zeitpacht hat notorisch für kleinere Besitzungen große Nachteile im Gefolge; denn es werden hier nicht wie bei großen Pachtungen tüchtige, intelligente Bewerber vorhanden sein, die ihren Vorteil mit dem des Verpächters zu vereinigen im stande sind, sondern meist wenig gebildete aus den unteren Schichten des Bauernstandes, den besseren des Tagelöhnerstandes hervorgegangene Leute werden die Erwerber solcher Kleinpachtungen sein. Sie werden, wie zahlreiche Beispiele beweisen, als Zeitpächter immer schlechte Wirte sein, die voller Mißtrauen gegen den Verpächter stets nur ihren Vorteil im Auge haben und in den meisten Fällen aus Furcht, daß ihnen später das Pachtgeld gesteigert werden könnte, einer rationellen Kultur des Bodens abgeneigt sein werden. Sie haben auch bei der beschränkten Dauer ihres Besitzes nicht die Garantie, daß die Früchte ihres Fleißes, wenn sie wirklich versucht haben, die Ertragsfähigkeit des Bodens zu steigern, ihnen und ihren Kindern zu gute kommen werden, und sind deswegen wenig geneigt, den Kulturzustand ihrer Hufe zu verbessern.

Überall, wo Bauern oder Kossaten in grösserer Anzahl als Zeitpächter sitzen, pflegt die Landwirtschaft sich in einem traurigen Zustande zu befinden und die gesamte Volkswirtschaft leidet mit, da bei der schlechten Verwertung des Grundkapitals nur geringe Roh- und Reinerträge gewonnen werden. Selbst wo, wie in Mecklenburg-Schwerin, die rechtlich als Zeitpächter geltenden Bauern ein gewisses dingliches Recht am Boden aus uralter Zeit her hatten und ihre Vertreibung von der Scholle nach Ablauf der Pachtperiode zu den größten Seltenheiten gehörte, war die Kultur des Bodens sehr wenig rationell und demgemäß der Ertrag für die Grundherrschaft ein verschwindend kleiner [1]).

Von den geringen Pachtgeldern wird außerdem der Verpächter sich noch mancherlei Abzüge gefallen lassen müssen, weil ihm die Verpflichtung obliegt, die verpachteten Gebäude [2]) in baulichem Zustande zu erhalten, und weil er sich in Zeiten der Not, wenn Über-

1) Schon in der Verordnung vom 4. April 1820 „Zur Förderung der Vererbpachtung aller Bauerhufen". (Raabe Gesetzsammlung I. S. 63) heißt es, „daß in den meisten Gegenden und selbst auf sehr gutem Boden die Zeitpacht-Bauern in ihrer Wirtschaft und Kultur noch immer sehr zurückgeblieben und in so ärmlichen Verhältnissen sind, daß bei der ersten eintretenden Not die Zahlungen nicht gehörig eingehen".

Balck („Finanzverhältnisse in Mecklenburg-Schwerin" Bd. I. S. 92) giebt an, daß nach dem Etat von 1850/51 4504 Bauergehöfte nur 506 510 Thaler Pacht einbrachten, noch 1867/68 4100 Bauerstellen nur 580 180 Thaler. Die Last Acker von 6 000 □Ruten oder 50 preuß. Morgen brachte nur 50 Thaler Pacht. Die großen Pachthöfe brachten dagegen 1849 pro Last 113 Thaler und 1873 schon 160 Thaler, also 3 mal so viel.

2) Nach der allgemeinen Vererbpachtung der Domanial-Bauerhufen ersparte die mecklenburgische Regierung jährlich ca. 80 000 Thaler für Bauten und erhielt nach dem Verkauf der Saatinventarien, Hofwehren und Gebäude trotz niedriger Taxen ca. 4 Millionen Thaler (vergl. Balck a. a. O. S. 100).

schwemmungen, Feuersbrünste, Viehsterben, Hagelschlag etc. den armen Pächter schwer betroffen haben, zu Pachtnachlässen wird bereit finden lassen müssen. So stehen also bei der Zeitpacht den unleugbaren Vorteilen, daß der Grundeigentümer sich die geeignete Persönlichkeiten auswählen und dauernd erhalten kann, daß die Bebauer des Bodens ohne großes Kapital ihre Wirtschaft beginnen können, die Nachteile gegenüber, daß eine schlechte Kultur des Bodens geringe Erträge für die Volkswirtschaft und den Verpächter liefert und schließlich eine überaus lästige Kontrolle über den Besitzer der einzelnen Stellen notwendig wird.

Dem gegenüber soll nun das Rentengut die Vorteile des freien Eigentums mit denen der Zeitpacht vereinigen, ohne die Nachteile beider Besitzesformen in sich zu schließen.

Das Rentengut, in der typischen Form, wie wir sie oben gekennzeichnet haben, gewährt dem Erwerber freies veräußerliches und vererbliches Eigentum. Das wird für ihn ein Sporn sein, alle seine Kräfte anzustrengen, den Kapitalwert und die Ertragsfähigkeit des Grundstückes zu steigern, weil er weiß, daß jede Zunahme des Wertes, jede Erhöhung des Ertrages ihm und den Seinigen zu gute kommt. Die Geschichte der Kolonisationen zeigt, daß fast überall, wo man die Bauern aus den bisherigen unsicheren Besitzesverhältnissen heraus zu erblichen Besitzern des Grund und Bodens gemacht hat, ein ungeahnter Aufschwung in der Landeskultur stattgefunden hat, da erst von jenem Zeitpunkte an die Bauern ihre Scholle als ihre eigentliche Heimstätte betrachten und ohne Furcht vor Pachterhöhung bei steigenden Erträgen mit voller Liebe und Sorgfalt behandeln und in ihrer Ertragsfähigkeit fortdauernd zu steigern suchen. Auch in Mecklenburg-Schwerin hat die Vererbpachtung der Domanialbauernhufen, obgleich den neuen Erbpächtern sehr viel größere Lasten aufgebürdet wurden [1]), doch unendlich segensreich gewirkt, wie wir das an anderer Stelle ausführlicher nachgewiesen haben [2]).

Neben diesem Vorteil, den das Rentengut vor der Zeitpacht ebenso wie das freie Eigentum voraus hat, kommt dem letzteren gegenüber für den Erwerber, nach weit verbreiteter Ansicht, der Vorteil in Anrechnung, daß der Bauer oder Büdner sein Eigentum leichter als der Käufer erwirbt, weil er keine große Kapitalanzahlung zu machen hat und dem Verkäufer nicht Kapital, sondern Rente schuldet. Dadurch soll auch weniger kapitalkräftigen Kolonisten der Erwerb des Grundeigentums ermöglicht und die große Gefahr einer kündbaren Kapitalsschuld beseitigt werden. Für den Verkäufer des Rentengutes aber gewährt die Möglichkeit, vertragsmäßige Beschränkungen in der Verfügungsfreiheit dem Erwerber aufzulegen, den nicht zu unterschätzenden Nutzen, daß

1) In den meisten Fällen wurde die bisherige Zeitpacht als Erbpachtkanon weiter gezahlt, außerdem aber noch ein Erbstandsgeld und käufliche Erwerbung der Gebäude, der Saaten und Hofwehren allerdings zu billiger Taxe verlangt.

2) Vergl. „Die rechtliche und wirtschaftliche Lage des Bauernstandes in Mecklenburg-Schwerin“ in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik. XXIV S. 356 ff.

er seine Kolonisationsversuche auch mit dauerndem Erfolge durchführen kann. Er ist im stande, unzweckmäßige Parzellierungen der Hufen, welche die Leistungsfähigkeit jedes einzelnen gefährden könnten, sowie ein Zusammenlegen zu größeren Güterkomplexen oder ein Aufsaugen seitens benachbarter Großgrundbesitzer zu verhindern und so dauernd eine seinen Wünschen entsprechende Verteilung des Grundeigentums herbeizuführen. Für ihn hat die Vererbpachtung außerdem noch den großen Vorzug, daß er ohne lästige Kontrolle üben zu müssen, ohne Bau- und Reparaturverpflichtungen zu übernehmen, eine wegen der besseren Bewirtschaftung seitens des Erbpächters meist gesicherte, gleichmäßige Rente ohne Störungen und Pachtnachlässe erhalten wird. Steigert sich die Rente mit den Fruchtpreisen, so hat er auch dem Verkauf gegenüber den Nutzen, daß er auf solche Steigerung der Rente nicht zu verzichten braucht, also die Vorteile der Zeitpacht genießt ohne deren Nachteile. Zugleich ist er sicher vor Zinsschwankungen und Kapitalverlusten, die er am Kaufgelde erleiden könnte. Nur hat der Rentenbesitz den Nachteil, daß er schwerer verwertbar und schlecht teilbar ist. Wenn aber eine Veräußerung oder Teilung der Rententitel eintreten sollte, so würden die Gefahren der Zinsschwankungen wieder fühlbar werden, so daß eine Verleihung gegen Rente sich hauptsächlich für ewige Personen eignen würde, denen am Gleichbleiben der Rente, nicht an disponiblem Kapital gelegen ist.

Wo man also zur Begründung von Bauern und Kleinbesitzerstellen nach wohldurchdachtem Plan kolonisieren und des Erfolges für längere Zeiten gewiß sein will, da würde sicherlich nach den zur Zeit vorherrschenden Anschauungen den bisher üblichen Methoden des unbeschränkten Verkaufes und der Zeitpacht gegenüber die Erbpacht oder Verleihung zu Rentengut den Vorzug verdienen, sobald man dafür Sorge trägt, daß die aus ewiger Dauer solcher Verhältnisse leicht entstehenden Nachteile gegebenen Falles beseitigt werden können.

Es lohnt aber wohl trotz der vielfach verbreiteten Vorurteile zu gunsten des Rentengutes genauer zu untersuchen, ob seine Vorteile wirklich so eklatante sind und sich unter allen Umständen bewähren werden, oder ob durch eine zweckmäßigere Handhabung bei freiem Verkauf nicht vielfach dieselben Vorteile zu erreichen wären ohne diese neue Rechtsinstitution, die doch auch mancherlei Nachteile mit sich bringen kann.

Der Hauptvorzug, der immer und immer wieder betont wird, soll darin bestehen, daß dem Erbpächter die Erwerbung des Gutes so sehr erleichtert wird[1]), weil er ohne große Kapitalanzah-

1) Ruprecht a. a. O. S. 105 sagt: „Während es ohne die Erbpacht nur kapitalreichen Leuten möglich ist, Eigentum an Grundstücken zu erwerben, viele tüchtige Landwirte aber von dieser Möglichkeit ausgeschlossen sind, so wird mit Hülfe der Erbpacht jeder tüchtige Landwirt, der nur einiges Kapital hat, die Aussicht haben, Grundbesitz zu erwerben.“

Wenn derselbe Autor dann aber S. 102 sagt, „bei Vererbpachtungen wird, da der Kreis der nachfragenden Personen durch die leichten Erwerbsbedingungen

lungen gegen das bloße Versprechen, eine Rente zahlen zu wollen, in den Besitz des Grundstückes kommen könne. Wir meinen aber, dieser Vorteil wird vielfach überschätzt, es sei denn, daß ein Vererbpächter sich entschließt, ohne alle Anzahlungen oder Erbstandsgelder seine Grundstücke zu veräußern. Fordert man aber, wie wir es in den meisten Fällen für geboten erachten, ein Erbstandsgeld, so könnte also nur in der geringeren Höhe desselben im Vergleich zur Anzahlung beim Kauf die Leichtigkeit des Erwerbes liegen. Nun klagt man aber in neuerer Zeit gerade so vielfach mit Recht darüber, daß beim Erwerb von Grundeigentum zu niedrige Anzahlungen gefordert und dadurch Leute zum Ankauf und zur Zahlung hoher Kaufpreise verleitet würden, die ohne genügendes Kapital nicht im stande sind, regelmäßig die Zinsen des Restkaufgeldes zu entrichten, daher baldigst zum Konkurse und zur Subhastation des Gutes gedrängt werden und dann die geringe Habe verlieren, die sie mitgebracht haben, während für die Volkswirtschaft aus der notgedrungenen schlechten Wirtschaftsweise eines solchen ungünstig situierten Besitzers gleichfalls nur Schaden erwachsen kann. Ob also in den geringen Anzahlungen und der daraus resultierenden größeren Rentenzahlung ein besonderer Vorzug liegt, erscheint uns sehr zweifelhaft. Noch größer aber würde für den Erbpächter und den Vererbpächter das Risiko sein, wenn letzterer ohne alle Anzahlung gegen das einfache Versprechen der vollen Rentenzahlung das Grundstück übertragen wollte. Wir halten eher in den meisten Fällen ein Erbstandsgeld zur Sicherung des Käufers und Verkäufers für durchaus notwendig und wollen das gleich im einzelnen darzulegen suchen. Man wird dabei drei Fälle unterscheiden müssen.

1) Handelt es sich darum bisher unkultivierten Boden, Haide- und Moorländereien zu kolonisieren und in Kulturland umzuwandeln, so wird allerdings der Erwerb möglichst zu erleichtern sein und eine Anzahlung entbehrt werden können [1]), weil die Arbeit des Kolonisten den bisher wertlosen Boden erst zu einem Wertgegenstand machen soll und es daher weniger darauf ankommt, kapitalreiche als arbeitsfähige Besitzer zu gewinnen, die in jahrelanger,

---

erheblich erweitert wird, die Konkurrenz eine weitaus größere sein, als bei Verkäufen und somit von vornherein ein höherer Preis erzielt werden", — so reimt sich das schlecht zusammen, zum mindesten würde doch der höhere Preis sehr erheblich den Vorzug „der leichteren Erwerbung" des Grundstückes schmälern, die Erleichterung wohl gar schädlich wirken, indem sie kapitalarme Bewerber zu übertriebenen Preisofferten verleitet.

1) In den Moorkolonien Hannovers, die noch heute vielfach von Erbpächtern bebaut werden, hat man die allergrößten Erleichterungen gewährt, oft für den Anfang noch bare Unterstützungen zugezahlt, dann 10 und mehr Jahre Freiheit von allen Lasten gewährt, bis dann für spätere Zeit die Zahlung der Rente gesichert war. Vergl. darüber sowie über die Art der Errichtung und Bewirtschaftung solcher Moor- und Fehnkolonien die „Festschrift zur Säkularfeier der Königlichen Landwirtschaftsgesellschaft zu Celle". Hannover 1864. Band I. S. 206 ff. u. S. 540 ff.

mühevoller Arbeit die Scholle erst erarbeiten, auf der spätere Generationen die Früchte des Fleißes ihrer Vorfahren genießen können.

2) In ähnlicher Weise wird auf besondere Kapitalzahlung vielleicht verzichtet werden können, wenn die aus bisherigem Großgrundbesitz geschaffenen oder von ihm abgezweigten Bauernhöfe, Büdnerein und Häuslereien ohne Gebäude und Inventar mit der Verpflichtung zum Ausbau der Stelle veräußert werden. Dann wird das vom Erbpächter gelieferte Gebäudekapital selbst bei größeren Besitzungen ein derartiges sein, daß die Erfüllung der Bauverpflichtung einer reichlichen Anzahlung gleichkommt [1]) und dem Grundherrn volle Garantie bietet.

3) Sollen dagegen alte Kulturländereien kolonisiert werden und übernimmt der Grundherr, wie das der preußische Staat in Westpreußen und Posen zu beabsichtigen scheint, die Verpflichtung, diese neuen Stellen mit den nötigen Gebäuden auszustatten, die Gemeinde-, Kirchen- und Schul-Verhältnisse zu regeln, so sind die Wertobjekte, die dann in den neuen Bauern- oder Kossatenhöfen zur Veräußerung gelangen, derartig große, daß man sie schwerlich ohne materielle Sicherstellung den Bewerbern wird übertragen können. Es kommt noch hinzu, daß solche Ländereien, wenigstens teilweise in voller Dungkraft, bearbeitet und bestellt, meistens kurz vor der Ernte zur Übergabe gelangen werden, so daß sich dadurch das dem Erbpächter anvertraute Kapital noch vermehren würde, zumal um einen Bestandteil, der leicht mobilisiert und zum Nutzen des Erwerbers verbraucht werden kann.

Will man in solchen Fällen bei der Ansiedelung nicht materielle Opfer bringen, sondern volle Entschädigung für die anvertrauten Wertobjekte erhalten [2]), so muß der Grundherr darauf sehen, daß er die vollen Zinsen des veräußerten Kapitals in irgend einer Form zurückerhält. Die ganze Verzinsung aber als dauernde, unablösbare Rente den neuen Erwerbern auflegen, ist sicherlich ein gewagtes Experiment, das für beide Teile große Gefahren in sich schließen kann. Der Verkäufer vertraut dem Kolonisten zu freiem, veräußerlichen Eigentum große Kapitalien an, die von letzterem, wenn nicht eine für Eigentumserwerb höchst lästige oder

1) Wenn Nasse a. a. O. S. 66 behauptet, es sei leichter, bisher mangelhaft oder ganz extensiv bewirtschaftete Latifundien mit mittleren und kleinen Erbpächtern als mit Zeitpächtern zu besetzen, weil den roßen Grundherrn die zu letzterem Zweck notwendigen Kapitalien nur in seltenen Fällen zur Verfügung stehen werden, so scheint er bei Vererbpachtungen von der Voraussetzung auszugehen, daß dem Erbpächter nur der unbebaute Grund und Boden übertragen, ihm also die Verpflichtung auferlegt werden soll, selbst für Gebäude, Inventarien, Einzäunungen, Wege etc. zu sorgen. Ob unter solchen Umständen sich viel Bewerber um Rentengüter finden würden, ward in den Verhandlungen des Landes- und Ökonomiekollegiums wie des Abgeordnetenhauses mit Recht bezweifelt.

2) Für die Ansiedelung deutscher Kolonisten in Westpreußen und Posen ist ausdrücklich in den Motiven zu dem Gesetzentwurf der Grundsatz aufgestellt, daß der Staat zwar keine finanziellen Vorteile aus der Kolonisation erwarte, aber auch weit davon entfernt sei, „eine weitgehende Liberalität walten zu lassen“ und „auf angemessene Verzinsung des Kapitals zu verzichten“.

ganz unzulässige Kontrolle stattfinden soll, leicht devastiert und entwertet werden oder durch Verschulden und Nachlässigkeit des Besitzers, sowie durch unverschuldete Unglücksfälle an Wert verlieren können. Will also der Grundherr sich nicht der Gefahr aussetzen, ohne alle Schadloshaltung ein derartig devastiertes Gut nach kurzer Zeit zurücknehmen zu müssen, so wird er zur Sicherung seines eignen Interesses eine nicht zu niedrig bemessene Kapitalzahlung fordern müssen. Je geringer die Grundfläche des Rentengutes, je größer also im Vergleich zum Ganzen der Gebäudewert ist, um so größer wird auch die Anzahlung sein müssen [1]).

Für den Kolonisten wird gleichfalls eine solche Kapitalzahlung von Vorteil sein, weil sich um die Zinsen derselben der jährlich zu entrichtende Kanon vermindern, und er um so leichter im stande sein wird, eine nicht dem vollen Wert des Grundstückes entsprechende Rente jährlich mit Sicherheit zu zahlen. Wollte er ohne Anzahlung den fertigen Bauernhof übernehmen, so wäre er in der so viel beklagten, traurigen Situation eines vollständig verschuldeten Grundbesitzers, für den die Unkündbarkeit der Rente auch keinen Schutz gewähren würde, da bei Nichtzahlung derselben naturgemäß auf irgend eine Weise Schadloshaltung des Rentenberechtigten vorgesehen sein muß [2]). Man wende dagegen nicht ein, daß der Zeitpächter sich in ähnlicher Lage befindet, gleichfalls die volle Rente als Pacht an den Eigentümer zu zahlen verspricht und gleichfalls wertvolle Gebäude- und Saatinventarien anvertraut erhält. Hier liegen die Verhältnisse doch anders. Es handelt sich da um verpachteten Besitz, der nicht an dritte Personen verkauft oder vererbt werden kann; hier sind im Pachtkontrakte zahlreiche Bestimmungen über regelmäßige Bauvisitationen, Kontrollen und Strafbestimmungen, Vorschriften über Baureparaturen, Haltung von Inventar, über Wirtschaftsweise, Berechtigung zum Verkauf einzelner Wirtschaftserzeugnisse etc. erlassen, die den Verpächter einigermaßen gegen Devastierung des Gutes sicherstellen, die man aber unmöglich dem erblichen Eigentümer auferlegen kann. Wenn ferner der Zeitpächter auch den vollen Ertragswert des Grundstückes zu zahlen verspricht und dabei doch auf Gewinnung seines Lebensunterhaltes

1) Bei der allgemeinen Vererbpachtung der mecklenburgischen Domanialbauerhufen etc. hat man daher den eigentlichen Bauern mit durchschnittlich 150 Morgen Landbesitz einen unkündbaren Kanon aufgelegt, den Büdnern und Häuslern dagegen, von denen erstere c. 16—20, die letzteren etwa $^1/_2$ Morgen Areal besitzen, ward die Pflicht auferlegt, den 25 fachen Kanon als Kaufgeld entweder sofort bar zu entrichten oder nach kurzer Zeit in Ratenzahlungen zu begleichen.

S. Balck. Finanzverhältnisse S. 99 ff.

2) Im Julihefte der Preußischen Jahrbücher v. 1886 wird dagegen der Einwand gemacht, „daß es ja gar nicht gesagt sei, daß die Regierung die Rente so hoch bemessen muß, daß sie einer vollständigen Verzinsung des Boden- und Einrichtungskapitales entspricht“ und daß die Regierung noch für die ersten harten Jahre Erleichterungen gewähren könne, — aber bei einer theoretischen Betrachtung, ob ein Erbstandsgeld notwendig sei, wird ein solcher Einwand nicht beachtenswert sein, da ähnliche Erleichterungen nur gerechtfertigt sind, wo es sich darum handelt, ein politisches Ziel unter allen Umständen zu erreichen.

und eines Betriebsüberschusses rechnet, so ist noch daran zu erinnern, daß ihm gegenüber der Erbpächter trotz dauernden Besitzes doch insofern benachteiligt ist, als er nicht wie jener auf Hülfe seitens des Grundherrn bei Bauten, Meliorationen etc. rechnen kann und nebenher Grundsteuer zu zahlen, Kirchen- und Schullasten in höherem Grade zu tragen hat, daß er endlich auf Pachterlaß in Zeiten des Unglücks, bei Überschwemmungen, Viehsterben etc. nicht rechnen kann, sondern stets und in allen Fällen auf seine eigene Kraft angewiesen ist.

Man beachte dabei auch, daß selbst vom Zeitpächter in Form von Pachtkautionen, Zahlungen für Bestellung, Düngung und Saatinventar eine nicht unbedeutende Anzahlung geleistet wird[1]). Zum mindesten ebensoviel, in den meisten Fällen aber mehr wird man auch vom Erbpächter bei Übernahme des Gutes verlangen müssen, und will man mit voller Sicherheit auf regelmäßige Rentenzahlung rechnen, so wird man zweckmäßig das Erbstandsgeld nicht zu niedrig bemessen dürfen. Je höher das letztere, um so freier und unabhängiger kann man den Erbpächter stellen[2]) und eine Fülle non Kontrollmaßregeln und Nutzungsbeschränkungen, die nach heutiger Rechtsanschauung mit freiem Eigentum schwer vereinbar sind, würden in Wegfall kommen können.

Es will uns also nicht scheinen, als ob man ein Recht hätte, im allgemeinen aus dem Fortfall der Kapitalanzahlungen eine besondere Leichtigkeit des Erwerbes abzuleiten und daraus einen besonderen Vorzug für das Rentengut zu konstruieren.

Ein solcher Vorzug würde übrigens, wenn er vorhanden, doch nur dem ersten Erwerber der Stelle zu gute kommen. Will dieser dann später seine Hufe an andere verkaufen oder vererben, so wird er naturgemäß gezwungen sein, als Entgelt für den durch seine Arbeit entstandenen Wertzuwachs, für die errichteten Gebäude etc. eine Kapitalzahlung zu verlangen. Denn auch der Wert des Rentengutes wird selbstverständlich nach dem Reinertrage desselben bemessen und letzterer kapitalisiert den Verkaufswert der Besitzung darstellen. Ergiebt sich nun, daß der Reinertrag höher ist oder geworden ist, als die jährlich zu zahlende Rente zuzüglich des üblichen Lohnes für eigene Arbeit und eines angemessenen Unternehmergewinnes, so wird es unvermeidlich sein, daß dieses Plus zu dem zur Zeit üblichen Zinsfuß kapitalisiert vom Verkäufer als Kaufschilling gefordert wird. Dann steht der neue Erwerber des Erbpacht- oder Rentengutes aber keineswegs günstiger da, als der Käufer eines freien Eigentums, da er neben Übernahme der unkündbaren Rente Kapitalzahlungen wird machen

1) Zumeist wird die einjährige Pacht als zinslose Pachtkaution gefordert und vorausbezahlt. Die Zahlungen für Saat und Bestellung, für lebendes und totes Inventar, soweit es dem Verpächter gehört, werden oft mindestens das Doppelte der Jahrespacht betragen, so daß also etwa der dreifache Pachtschilling angezahlt wird.

2) Vergleiche dazu auch Ad. Wagner „Finanzwissenschaft" Band I. S. 412 ff. (Leipzig 1877).

müssen, die ja nach den Schwankungen des Zinsfußes auch für die Rente bald höher bald niedriger sein werden. Kann er den kapitalisierten Mehrwert nicht voll auszahlen, so wird er Kapitalschulden kontrahieren und auf das Gut eintragen lassen müssen gleich dem Käufer freien Eigentums. Auf die späteren Erwerber des Rentengutes ist aber u. E. überhaupt in der Beweisführung zu gunsten der Erbpacht zu wenig Rücksicht genommen; denn, wie wir noch weiter unten sehen werden, viele der für den ersten Erwerber allerdings vorhandene Begünstigungen kommen in Wegfall für den, der das Gut von einem Vorbesitzer erwirbt. Die Veräußerungsfähigkeit des Erbpachtgutes gilt aber mit Recht als ein Vorzug desselben, und je günstiger die Erwerbsbedingungen für den ersten Erwerber gestellt werden, um so leichter wird er sich zum Verkauf entschließen und diese quasi geschenkten Kapitalwerte als leichten Gewinn davontragen.

Wir kommen im Anschluß an das kurz vorher Gesagte zu dem zweiten vermeintlichen Vorteil des Rentengutes, der gleichfalls eine Erleichterung des Erwerbes und zugleich größere Sicherheit des Besitzes gewähren soll, ein Vorteil, der darin besteht, daß der Erwerber keine Kapital-, sondern nur eine unkündbare Rentenschuld übernimmt.

Durch die letztere soll der Besitzer des Rentengutes sichergestellt sein vor den Gefahren, die aus einer Belastung mit kündbaren Hypotheken entstehen. Der Gläubiger hat ja in letzterem Falle das Recht, jederzeit, wenn es sein Vorteil erheischt, durch Kündigung des Kapitals den Schuldner in Verlegenheit zu bringen, und er wird von dieser Möglichkeit namentlich dann Gebrauch machen, wenn ein Steigen des Zinsfußes ihm eine höhere Rente seines Kapitals in Aussicht stellt. Der Schuldner wird alsdann gezwungen, einen größeren Teil des Gutsertrages an andere abzugeben und erleidet dadurch doppelten Verlust, weil durch das Steigen des Zinsfußes der Kapitalwert seines Gutes an sich schon geringer geworden ist.

Hat er dagegen statt der „unnatürlichen Kapitalverschuldung" die Verpflichtung übernommen, eine unveränderliche Geldrente zu zahlen, so soll, und diese Meinung wird namentlich auch von Dr. Ruprecht vertreten, diese Rentenschuld ihn vor all den Gefahren des wechselnden Zinsfußes bewahren, so daß er sicher und unbekümmert auf der also erworbenen Scholle sitzen kann.

In dieser Beweisführung steckt aber u. E. insofern ein großer Fehler, als man bei der Kapitalschuld stets Kündbarkeit, bei der Rentenschuld dagegen Unkündbarkeit voraussetzt. Alle Gefahren der ersteren fallen aber weg, sobald auch sie seitens des Gläubigers unkündbar ist und nur einen Anspruch auf Zahlung des gleichbleibenden Zinsertrages gewährt.

Dann wird der Bauer unbekümmert um alle Schwankungen des Zinsfußes ebenso sicher auf seiner Scholle sitzen können, als wenn er eine unablösbare Rente auf sein Gut übernommen hätte. Wäre dagegen die Rente kündbar, wie man das bei der Hypothek meist

voraussetzt, so würde für den Erbpächter auch nicht der geringste Vorteil daraus resultieren; denn wenn ihn der Rentenberechtigte zur Zahlung eines bestimmten Ablösungskapitals zwingen könnte, so würde er bei gestiegenem Zinsfuß, um das Ablösungskapital eventuell von einem dritten erlangen zu können, eine erhöhte Rente dem Darleiher versprechen müssen.

Nun ist freilich zuzugeben, daß heutzutage der Bauer und Kleinbesitzer überhaupt schwer Realkredit erhält und erst recht schwer unkündbaren Hypothekarkredit erlangen kann, so daß insofern allerdings die unkündbare Rente einen gewaltigen Fortschritt darstellen würde. Es fragt sich nur, ob es dann nicht angezeigt wäre, lieber Einrichtungen zu treffen, um auch den kleineren Besitzern den großen Nutzen der Unkündbarkeit der Hypothekenschulden zu schaffen, und ob nicht der Staat, wenn die Gefahren der Kündbarkeit wirklich so eklatant sind, besser thäte, durch Schaffung von Kreditinstituten für sämtliche Kleinbesitzer jene Vorteile zu gewähren, als für wenige Neugründungen eine neue Rechtsform in den unkündbaren Renten zu schaffen.

Der Unterschied zwischen freiem Eigentum und Rentengut würde dann mehr und mehr schwinden und eine besondere Begünstigung für letzteres in bezug auf Leichtigkeit des Erwerbes und Sicherheit der Erhaltung des Besitzes kaum noch vorhanden sein. Überdies wird, wie oben schon angedeutet, die unkündbare Rente auch nur für den ersten Erwerber den Vorteil bieten, daß sie ihn frei macht von den Schwankungen des Zinsfußes, weil bei jedem Verkauf der Kanon gar bald als eine einfache Grundlast betrachtet werden wird, die man vom Reinertrage abzieht, während man den Rest je nach der Höhe des Zinsfußes kapitalisieren wird.

Will man aber die Rentenschuld, so wird man gut thun, sie so zu gestalten, daß sie sich von der unkündbaren Kapitalschuld auch der äußeren Form nach nur wenig unterscheidet, indem man, dem in Mecklenburg gegebenen Beispiel folgend, die Rente kapitalisiert und als erste unkündbare Hypothek für den Rentenberechtigten auf das Gut eintragen läßt. Solche Kapitalisierung der Rente erscheint uns in vieler Beziehung vorteilhaft und darum für Neugründungen empfehlenswert. Die Eintragung der Rente als solcher wird zuerst notwendig die Folge haben müssen, daß bei jedem Besitzwechsel dem schwankenden Zinsfuß entsprechend eine verschiedene Wertschätzung derselben eintreten und die Höhe des Kaufpreises verschieden sein wird nach dem Reduktionsfaktor, mit dem die Rente auf Kapital umgerechnet wird. Dann würden also alle die Nachteile, die aus dem Wechsel des Zinsfußes beim Kauf freien Eigentums entstehen und in zu hoher Bewertung des Gutes bei niedrigem Zinsfuß zum Ausdruck kommen, auch für die Rentenschuld zu Tage treten. Wird dagegen die Rente als Kapitalbelastung eingetragen, so bildet sie in der Wertberechnung einen für alle Zeiten unveränderlichen Faktor und bietet zugleich den Rentenberechtigten, falls diese Privat-

leute sind, den nicht zu unterschätzenden Vorteil, daß eine solche Hypothek leicht in unveränderlichem Werte veräußert oder unter eine Reihe von Erben geteilt werden kann.

Schon bei der ersten Schaffung der Rentengüter wird die Festsetzung des Kapitalbetrages der Rente sich auch deshalb empfehlen, weil sie die Käufer vielmehr vor unsicheren und unzweckmäßigen Geboten bewahren wird; denn die kleinen Leute, die man als Erwerber solcher Stellen wünscht, sind weit eher im stande, den Kaufpreis eines Grundstückes zu taxieren als den schwer zu ermittelnden Ertragswert.

Die Kapitalschuld bringt ihnen aber weit besser die Höhe der Verpflichtungen zum Bewußtsein, die sie übernehmen müssen, als wenn sie eine scheinbar niedrige Rente zu zahlen versprechen sollen, so daß sich mancher vor übertriebenen Preisofferten hüten und nicht leichtsinnig Verpflichtungen übernehmen wird, die er später nur mit Mühe tragen kann.

Schließlich wird die Umrechnung des Kanons auf Kapital auch noch den großen Nutzen gewähren, daß der Erbpächter leichter und zu günstigeren Bedingungen den Hypothekarkredit wird benutzen können.

Denn die ökonomische Sicherheit einer Hypothek ist unbestreitbar größer, zum mindesten leichter erkennbar, wenn eine genau spezialisierte Hypothek als unabänderliche Größe der späteren Schuld vorgeht, als wenn eine in ihrem Kapitalwert mit dem Wechsel des Zinsfußes bald hoch bald niedrig zu bewertende Rente als erste Belastung des Grundstückes eingetragen steht[1]). Der Besitzer des Gutes wird auch bei Eintragung eines Kanonkapitals weniger geneigt und im stande sein, seine Hufe mit Schulden zu überlasten, so daß es sich aus all den angeführten Gründen empfehlen dürfte, selbst wo eine Frucht- oder Kornrente beliebt wird, eine Kapitalschuld mit unablösbarem, gleichbleibendem Zinserträgnis auf das Gut zu legen. Auf die Frage, ob es überhaupt wünschenswert sei, dem Erbpächter die Möglichkeit einer hypothekarischen Belastung seiner Stelle zu verbieten oder nicht, werden wir weiter unten ausführlicher zurückkommen.

Wir kommen also nach alledem zu dem Resultat, daß die Vorteile des leichteren Erwerbes eines Rentengutes nicht allzu hoch anzuschlagen sind und nur in besonderen

---

1) Vielleicht findet die Kapitalisierung der Rente bei vielen Freunden des Rentengutes und der Erbpacht darum weniger Sympathie, weil sie dem Erwerber des Gutes, — namentlich wenn zu niedrigem Zinsfuß kapitalisiert wird, — allzusehr zum Bewußtsein bringt, wie hoch er eigentlich verschuldet ist. Eine Rente, der keine Anzahlung vorangegangen ist, müßte doch eigentlich dem Ertragswerte des Gutes entsprechen. In Mecklenburg, wo der Kanon der eigenartigen Besitzverhältnisse der Bauern wegen niedrig war, hat die Kapitalisierung gar keine Bedenken gehabt, die Regierung hat sich sogar für ihre Forderungen aus Erbstandsgeld, Inventarzahlungen etc. mit der dritten Hypothek begnügt und gestattet, vor dieser bis zur halben Höhe des Kanonkapitales fremde Gelder einzutragen.

Fällen, wo es sich um Kultur bisher unbebauten Bodens handelt, oder, wo man auf die persönlichen Fähigkeiten des Erwerbers speziell Rücksicht nimmt, ihm absichtlich Erleichterungen gewährt, zur Geltung kommen werden und auch dann nur für den ersten Erwerber, nicht für dessen Rechtsnachfolger. In den meisten Fällen werden die Zahlungsverpflichtungen des Erbpächters und die Ansprüche an seine Kapitalkraft nicht viel geringer sein als beim einfachen Kauf, und der Nutzen der unablösbaren Rente könnte gar leicht durch Schaffung unkündbarer Hypotheken auch dem Eigentümer zugewiesen werden.

Anders verhält es sich mit der weiteren, dem Rentengut und der Erbpacht eigentümlichen Einrichtung, mit der Beschränkung der freien Verfügbarkeit unter Lebenden und von Todes wegen. Der unbeschränkte Eigentümer des Grund und Bodens kann und wird durch Zerteilung oder Zukauf anderer Ländereien die ursprüngliche Form des Gutes wesentlich umgestalten, so daß, wer Bauern- oder Tagelöhnerstellen schaffen will, bei freiem Verkauf der Gefahr ausgesetzt ist, daß gar bald die unliebsamste Verschiebung der Besitzverhältnisse eintritt. Dagegen kann das Erbpacht- oder Rentengut unzweifelhaft zweckentsprechende Abhülfe schaffen, und sind in dieser Form seitens des Staates oder von Privatleuten Kolonisationen durchgeführt, so ist die Unveränderlichkeit des Besitzes wenigstens für so lange Zeit garantiert, als der Grundherr ein Interesse hat, daran festzuhalten. Nun ist aber das hauptsächlichste Motiv zu allen solchen Kolonisationen darin zu suchen, daß man dauernd Bauern- und Kossatengüter resp. Häuslereien mit einigem Grundbesitz schaffen will, wo es aus sozialpolitischen oder wirtschaftlichen Gründen wünschenswert ist, Mittel- und Kleinbesitz ins Leben zu rufen oder dem vorhandenen Arbeitermangel abzuhelfen. Die Gewißheit, dieses Ziel ohne die Gefahr des Scheiterns erreichen zu können, wird nach weit verbreiteter Ansicht zu Versuchen derart anregen und auch die privaten Großgrundbesitzer veranlassen, mit einer Dismembration ihrer ausgedehnten Besitzungen vorzugehen, während ohne die Möglichkeit, als Rentengut Teile des Besitzes zu veräußern, die Lust zum Kolonisieren überaus gering sein würde[1]). Es bezweifeln zwar auch einige begeisterte Anhänger dieser neuen Rechtsform die Möglichkeit, auf diese Weise einen lebensfähigen Bauernstand zu schaffen[2]), doch sind sie zumeist überzeugt, daß, wenn erbpachtähnliche Rechtsformen auch Privatleuten zur Benutzung offen ständen, dann in ausgedehnte-

1) Vergl. die Verhandlungen des Landes-Ökonomie-Kollegiums des Jahres 1885.

2) von Below-Saleske sagt z. B. in den citierten Verhandlungen des L.-Ök.-Koll. S. 283:

„So sehr mir die Neuansiedelung kleiner Erbpachtstücke im Rahmen der Vorlage möglich zu sein scheint, so sehr mangelt mir der Glaube, daß wir größere bäuerliche Besitzungen zur Zeit schaffen können. Ich fürchte, daß in bezug auf die vielen Lasten, Querelen und Unannehmlichkeiten der Bauer sich nicht bequemen wird, hier zu bleiben; er wird das Geld, das er noch notwendig in die neue Siedelung hineinstecken müßte, nehmen und sich im Auslande eine Existenz schaffen".

rem Maße wenigstens ein seßhafter, grundbesitzender Arbeiterstand geschaffen würde. Die Erfahrungen, die man in Mecklenburg-Schwerin gemacht hat, sprechen freilich nicht zu gunsten einer derartigen Annahme.

Hier hat man, da die Rittergüter aus politischen Gründen ein unteilbares Ganze bilden, schon im Jahre 1827 die Abtrennung einzelner Teile zur Schaffung kleinerer Erbpachtstellen gesetzlich gestattet in der Hoffnung, dadurch eine grundbesitzende Arbeiterklasse zu schaffen[1]). Thatsächlich ist der Erfolg jenes Gesetzes verschwindend klein gewesen, denn die Anzahl der im ritterschaftlichen Teil vorhandenen Kleinbesitzungen ist seit jener Zeit nicht größer, sondern geringer geworden[2]), obwohl man den Grundherrn in der Form der Erbpacht den weitgehendsten Einfluß auf die neuen Besitzungen einräumte. Die Möglichkeit ist also nicht von der Hand zu weisen, daß auch in Preußen die Schaffung ähnlicher Rechtsinstitutionen keineswegs die erhoffte Wirkung haben und zu ausgedehnter Vererbpachtung von Gutsländereien führen wird. Freilich ist zuzugeben, daß in Mecklenburg der Mangel einer Gemeindeordnung für das ritterschaftliche Territorium und die daraus folgende Verpflichtung der Gutsherrschaft für die Bewohner des Gutsbezirkes die Last der Polizeiverwaltung und eventuell die Fürsorge für die Verarmten zu übernehmen, meistens davon abgehalten haben wird, mehr Leute, als die eigene Wirtschaft erfordert, zu festen Besitzesrechten anzusiedeln.

Aber ähnliche Bedenken werden auch in Preußen oft genug ausschlaggebend sein. Denn wenn auch die Gemeindeverhältnisse bei uns günstigere sind, so wird doch die Neigung, fremde Elemente in die Nähe des eigenen Gutshofes zu ziehen und dort dauernd anzusiedeln, immer eine beschränkte sein, weil die Garanticen, die in der Beschränkung der Teilbarkeit des Grundstückes liegen, gegenüber dem

1) Vergl. Raabe, Gesetzsammlung für die Mecklenburg-Schwerin'schen Lande. Hinstorf'scher Verlag, 1848. Band 4. S. 900. „Die Hingabe in Erbzinspacht kann geschehen bei Gütern von mehr als 2 Hufen, so daß bei Gütern von weniger als 4 Hufen das Hauptgut 2 volle Hufen (reinen Hofackers) behält. Bei Gütern von über 4 Hufen darf die Weggabe zu kleinen Landstellen 2 Hufen nicht überschreiten."

„Die Wiedervereinigung unter Zustimmung des Erbzinsmannes bleibt jedem Gutsherrn unbenommen".

Durch Verordnung d. dato 20. Mai 1868 (Regbl. Nr. 37) wird diese Verordnung abgeändert resp. ergänzt:

„Zur Förderung der Errichtung kleiner ländlicher Besitzstellen in den ritterschaftlichen Gütern" heißt es dort, soll es künftig gestattet sein, „bis zu 2 % des Gutsareals auch in Gütern von zwei oder weniger Hufen Gutsgrundstücke zur Errichtung von Erbzinsstellen wegzugeben". Ferner wird die Voraussetzung des lehnsherrlichen, agnatischen und kreditorischen Konsenses beschränkt und selbst in Fideikommißgütern die Errichtung gestattet, wenn die Kaufgelder etc. zum Fideikommißvermögen als besondere Fonds gelegt werden.

2) Die Gesamtzahl der ritterschaftlichen Bauern betrug:

1810	= 1667	1850	= 1392
1820	= 1557	1860	= 1388
1830	= 1437	1870	= 1425
1840	= 1412	1880	= 1424

Vergl. Schriften des Vereins f. Soz.-Politik. XXIV. S. 337.

Recht des Besitzers, die ungeteilte Stelle nach Belieben zu veräußern, für den Grundherrn wenig Bedeutung haben werden. Der letztere wird aber zur Kolonisation nur geneigt sein, wenn er die Sicherheit hat, daß die auf seinem Grund und Boden angesiedelten Leute auch für ihn und sein Gut zu arbeiten geneigt sind. Fehlt es ihm also an ständigen Arbeitern, so wird er viel eher bereit sein, Tagelöhnerhäuser zu bauen und zusammen mit geringem Garten- und Feldareal an tüchtige Arbeiterfamilien zu verpachten, weil er dann jederzeit in der Lage ist, mißliebige Personen wieder abzustoßen und nur solche zu dulden, die seinen Anforderungen entsprechen. Wenn aber solche Häuslereien als Rentengüter gegründet werden, so wird in den meisten Fällen bei der Kleinheit des Areals[1]) das Recht, gegen eine Teilung desselben Einspruch zu erheben, von geringer, praktischer Bedeutung sein, da Teilungen für Grundbesitzer dieser Art weit weniger in Frage kommen werden als das Streben, von dem kleinen Anfang an zu größerem Besitz zu gelangen. Ohne also für den Vererbpächter nennenswerte Vorteile zu bieten, wird die Beschränkung für den Erwerber der Stelle oft recht lästig sein, da ihm jede Möglichkeit genommen ist, durch Fleiß und Sparsamkeit sich zu einem größeren Besitz emporzuarbeiten und dadurch von dem früheren Dienstherrn unabhängig zu werden. Es ist aber schon oft hervorgehoben worden, daß gerade in diesem Anreiz, den eigenen Besitz zu vermehren, hauptsächlich die soziale Bedeutung des Kleinbesitzer- und Kuhbauernstandes liege, weil notorisch nichts mehr den Arbeiter zu unausgesetztem Fleiß, zum Sparen und selbst zum Ertragen von Entbehrungen veranlaßt, als die Hoffnung, ein Stück Land nach dem anderen zu erwerben und schließlich unabhängiger Eigentümer zu werden. Diese Hoffnung schwindet aber für den, der sein erstes Stückchen Land mitsamt dem Hause, das er bewohnt, gegen unablösbare Rentenschuld und mit der Beschränkung übernimmt, sein Areal in der ursprünglichen Gestalt unveränderlich zu erhalten.

Für den kleineren Besitzer sind unablösbare Schulden außerdem noch eine drückende Last, weil gerade bei diesen Kategorien von Grundbesitzern Schulden oft genug für eine Schande angesehen werden und daher alles Streben darauf gerichtet ist, sobald als möglich sein Besitztum schuldenfrei zu erhalten[2]). Hindert man den

---

1) In Mecklenburg-Schwerin ist das Areal dieser Häuslereien durchschnittlich 25 mecklenburgische □-Ruten Haus- und Hofplatz und etwa 60 □-Ruten Gartenland. Man hat es dort absichtlich so klein bemessen, weil man vermeiden wollte, daß zu viele Menschen auf solchen Parzellen angesiedelt, mehr als ein Haus darauf erbaut werde.

2) Dr. Ruprecht zitiert a. a. O. S. 149 die Thatsache, daß, nachdem in Mecklenburg den alten Häuslern das Recht zugestanden sei, ihren Kanon abzulösen, davon gerade diese Klasse von Erbpächtern so begierig Gebrauch gemacht hat, daß auf dem gesamten Terrain nur noch wenige 1000 Mark von allen jährlichen Erlegnissen haften.

„Dieser Umstand" sagt er weiter, „ist nicht schwer zu erklären. Da der Grundbesitz der Häusler so unendlich winzig ist, haben sie nicht die Möglichkeit, ihre Ersparnisse auf ihm zu verwerten. Dazu kommt noch, daß gerade für ganz kleine Wirte „Schulden", mögen sie nun stammen, woher sie wollen, etwas Drückendes haben, ja

Häusler, seine Schulden abzuzahlen und sein Areal zu vergrößern, so werden derartige Einrichtungen wahrscheinlich auch nicht sonderlich dazu beitragen, die Arbeiter an die Scholle zu fesseln, und gerade die tüchtigsten unter ihnen werden, wenn sie etwas erübrigt haben, ihr kleines Besitztum lieber veräußern und in die Fremde ziehen, als ohne Hoffnung auf ein Vorwärtskommen das Rentengut dauernd behalten.

Für diesen kleinsten Besitz scheint uns also trotz der Hoffnungen, die man auf Erbpacht und Rentengut gerade für sie gesetzt hat, diese Besitzesform nicht sonderlich empfehlenswert. In Mecklenburg hat man daher solche Häuslereien neuerdings nur gegen Zahlung des vollen Kaufpreises[1]), allerdings dann auch mit den der Erbpacht eigentümlichen Beschränkungen der Verfügungsfreiheit verliehen, und wenn letzteres zur Zeit noch keine nachteiligen Folgen zu haben scheint, vielmehr durch eine Verringerung der Auswanderung entschieden günstig gewirkt hat, so ist dabei immer zu bedenken, daß es sich hier um Einrichtungen handelt, die in den wenigen Jahren ihres Bestehens sich noch nicht allseitig erproben konnten.

Für die mittleren Besitzungen, die eigentlichen Kossatengüter, wird die Beschränkung der Teilbarkeit ebenso wie für die Bauernhöfe an sich weit mehr am Platze sein, weil die Erhaltung der Spannfähigkeit in den meisten Fällen wünschenswert ist und zugleich eine Mischung von verschieden großen bäuerlichen Stellen im Interesse der Produktion und der sozialen Gliederung innerhalb der Gemeinde erstrebenswert ist.

Auch hier wird aber das Nebeneinanderbestehen größeren und kleineren Besitzes hauptsächlich dann von Bedeutung sein, wenn ein allmähliches Aufsteigen auf der sozialen Stufenleiter vom Kuhbauern bis zum Vollbauern nicht ausgeschlossen ist.

Die Vorteile und Nachteile der Geschlossenheit des bäuerlichen Besitzes sind aber bereits so oft und so eingehend erörtert worden, daß es unnötig ist, an dieser Stelle noch einmal darauf einzugehen. Die Erhaltung eines leistungsfähigen, bäuerlichen Be-

---

wohl gar als etwas Unehrenhaftes erscheinen. Endlich ist aber in diesem Falle die Ablösung durchaus rationell, weil der größte Teil des Zinses hier für die Nutzung der Gebäude, also von (vergänglichem!) Kapital gezahlt wird".

Der letztere Einwand, so gern wir ihn sonst acceptieren, ist übrigens für mecklenburgische Verhältnisse nicht zutreffend, da die Häusler fast ausnahmslos ihre Häuser mit eigenem Gelde erbaut haben. Für die Büdnereien würde er eher zutreffen, doch warnt Ruprecht gerade „vor übertriebenen Folgerungen bezüglich der mit größerem Grundbesitz ausgestatteten Arbeiter und Büdner".

1) In dem Kammerzirkular vom 14. Nov. 1868 (Balck. Verwaltungsnormen S. 298 ff.) heifst es:

„Für neue Häusleranlagen werden Rekognition und Kanon nicht bedungen, sondern an Kaufgeld

für jede Quadratrute des Platzes zum Bauen und Hofe = 28 ßl.

für den Garten der 50fache Betrag des Kanons,

welcher sich nach den Taxnormen vom 1. Febr. 1865 ergeben würde.

Das Kaufgeld wird nur ausnahmsweise kreditiert, und auch dann nur auf bestimmte Zeit, gegen Eintragung als erstes Geld und gegen Verzinsung mit 5 Prozent."

sitzes möglichst Generationen hindurch in derselben Familie ist gewiß das Ideal vieler Sozialpolitiker und es scheint, als ob es am besten durch der Erbpacht ähnliche Institutionen zu erreichen wäre. Auf der andern Seite liegen die Gefahren, die aus einer absoluten Geschlossenheit der einmal vorhandenen Hufen bei fortschreitender Kultur entstehen können, so klar auf der Hand, daß es unzweckmäßig erscheint, der freien, natürlichen Entwickelung der Dinge für alle Ewigkeit Fesseln anlegen zu wollen. Denn wer kann wissen, ob die heute zweckmäßigen Größenverhältnisse nach einem Menschenalter noch als zweckentsprechend zu betrachten sind, oder ob eine Umgestaltung derselben nicht im Interesse der wirtschaftlichen Kultur dringend geboten ist. Worauf es bei Neugründung von Bauernhufen ankommt, ist u. E. doch das, daß der neue Ansiedler möglichst auf seiner Scholle heimisch werde, sie immer mehr als sein selbst erarbeitetes und in der Familie zu erhaltendes Familieneigentum ansieht. Dazu muß man ihm für die erste Zeit Beschränkungen mancherlei Art auferlegen, doch dürfen die letzteren nicht die starre, unabänderliche Form unablösbarer Reallasten annehmen; vielmehr wird es in den meisten Fällen genügen, wenn man, wie Prof. v. Miaskowski s. Z. ausführte[1]), den Kolonisten zwingt, innerhalb der ersten dreißig bis vierzig Jahre die Hufe als ein geschlossenes Besitztum zu behandeln. Hat die Familie des ersten Erwerbers sich bis dahin auf der Stelle zu erhalten vermocht, ist sie, wie man das voraussetzt, zu behäbigem Wohlstand gelangt, so wird in den meisten Fällen auch die Liebe zum Besitz und das Streben, ihn in der Familie möglichst ungeteilt zu erhalten, erwacht sein, so daß, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse die bestehende Größeneinteilung als zweckmäßig erscheinen lassen, nach Ablauf dieser Zeit die Gefahr einer schädlichen Verteilung des Besitzes wohl nicht mehr so groß erscheint. Wenn man dann durch eine zweckentsprechende Regulierung der bäuerlichen Erbfolge Sitten und Gewohnheiten des Bauernstandes nach der Richtung zu beeinflussen im stande ist, daß eine Teilung des Hofes beim Erbgange in der Regel als ausgeschlossen gilt, so würden dann weitergehende Beschränkungen der Verfügungsfreiheit wohl kaum notwendig sein. Immerhin wird auch in diesem Fall der Nachteil bestehen bleiben, daß ein Emporarbeiten zu größerem Besitz namentlich den Kleinbauern unmöglich gemacht ist.

---

1) Verh. des Ök.-Koll. 1885. S. 317.

„Ich kann mir die Durchführung der Maſsregel auch wohl ohne Begründung von Erbzinsgütern denken und verweise in dieser Beziehung auf das Beispiel Oldenburgs. Dort hatte man in den letzten Jahrzehnten vielfach neue Kolonien begründet, indem man sie sofort hat übergehen lassen in das volle Eigentum der Kolonisten, und zwar gegen Anzahlung einer Kapitalsumme und Auferlegung eines Kanons. Die Parzellierung ist nur während der ersten 30 Jahre verboten. Wenn der Bauer sich erst festgesetzt, d. h. 30—40 Jahre auf der Scholle gesessen hat, dann scheint mir die Gefahr nicht mehr groſs, daſs das Grundstück ausgekauft würde oder der Parzellierung verfällt.“

Wir kommen also auch hier zu dem Resultat, daß, so wünschenswert es für den Kolonisierenden ist, den weggegebenen Besitz nicht zu willkürlicher Benutzung aus der Hand zu geben, sondern Garantien für eine dauernde Durchführung des Kolonisationsprojektes zu haben, doch die Auflegung immerwährender Fesseln, wie man sie bei Erbpacht- und Rentengut, wenn auch nicht als Regel fordert, so doch prinzipiell voraussetzt, nicht ohne große Bedenken ist. Vielleicht daß man auch in dieser Beziehung mit der bestehenden Gesetzgebung auskommen könnte, höchstens eine Verlängerung der dreißigjährigen Frist hier und da zu erstreben hätte [1]).

III.

Wenn nun unsere bisherigen Betrachtungen zwar meist zu einem negativen Resultat gekommen und wir der Überzeugung sind, daß in den meisten Fällen die Hoffnungen, die man an das Rentengut knüft, als übertriebene zu betrachten sind, so wollen wir uns doch der Verpflichtung nicht entziehen, im Folgenden noch kurz auf eine Reihe von praktischen Bedenken und Schwierigkeiten hinzuweisen, die bei der Einführung der neuen Rechtsinstitution auftreten könnten und einer Lösung bedürfen. Denn das Rentengut ist ja durch die neueste Gesetzgebung Thatsache geworden und die Möglichkeit, daß eine erweiterte Einführung dieser Besitzesform in vielen Fällen nutzbringend sein könnte, haben wir ja keineswegs bestritten.

Bei den eingehenden Verhandlungen, die im preußischen Landesökonomiekollegium im Jahre 1879 bei Besprechung der Anträge auf Wiedereinführung erbpachtähnlicher Rechtsformen und im Jahre 1885 über das Rentengut stattgefunden, war man fast einmütig darin, daß eine Parzellierung der Erbpacht- oder Rentengüter prinzipiell zu vermeiden sei. Wenigstens wollte man die Teilbarkeit für eine bestimmte Reihe von Jahren ausschließen oder sie von dem Konsens des Vererbpächters abhängig machen, solange die Rente als solche auf dem Grundstücke ruht. Nur vereinzelt ward die Forderung aufgestellt, die Beschränkung in der Verfügungsfreiheit auch über die Dauer der Rente hinaus gelten zu lassen [2]).

Auf die Gefahren der ewigen Dauer solcher Beschränkungen haben wir oben bereits hingewiesen. Solange der Staat ausschließlich das Recht hat, Rentengüter zu begründen, wird die Gefahr, daß ein Mißbrauch damit getrieben werden und einer gesunden Entwickelung der Grundbesitzverhältnisse Schwierigkeiten bereitet werden könnten, nicht

---

1) Selbst Prof. Schmoller spricht in seinem Korreferat im Verein f. Sozialpolitik (S. 97) nur von Rechtsformen, die „im Moment nicht voll und ganz unbeschränktes Eigentum verleihen, die für gewisse Zeit gleichsam eine Mitte halten zwischen Eigentum und Pacht", und meint daß, „wenn der Staat als Vermittler eine oder zwei Generationen hindurch die Hand über der Sache hält", wir sicher sind das Ziel zu erreichen etc.

2) Vergl. Dankelmann „Verh. des L. Ök. Coll." 1885 S. 273.

allzugroß sein. Will man aber, wie das vielfach verlangt wird, auch dem privaten Grundeigentümer gestatten, Rentengüter zu begründen und die Vertragsfreiheit, wie man sich ausgedrückt hat, so weit erweitern, daß dem Erwerber unablösbare Verpflichtungen auferlegt werden, so werden die oben angedeuteten Gefahren erst recht scharf hervortreten und dagegen Bestimmungen, wie sie das Gesetz vom 26. April 1886 im § 5 geschaffen hat, wenig Bedeutung haben. Denn, wenn „die versagte Einwilligung zur Zerteilung des Grundstückes oder Abveräußerung von Teilen desselben durch richterliche Entscheidung der Auseinandersetzungsbehörde ergänzt werden kann, wenn die Zerteilung oder Abveräußerung im gemeinwirtschaftlichen Interesse wünschenswert erscheint“ [1]), so ergiebt sich schon aus dem Kommissionsbericht des Abgeordnetenhauses, daß damit für den Besitzer des Rentengutes nur ein geringer Schutz geschaffen ist.

Denn, wenn die gemeinwirtschaftlichen Interessen hauptsächlich als öffentliche und Landeskulturinteressen aufgefaßt werden, persönliche oder Vermögensinteressen der Beteiligten weniger maßgebend sein sollen, so wird wohl nur in seltenen Fällen die richterliche Entscheidung der Auseinandersetzungsbehörden angerufen werden, zumal da im Fall, daß eine zustimmende Erklärung erfolgt, der Rentenberechtigte die Ablösung der ganzen Rente zum 25fachen Betrage verlangen kann. Ist also vertragsmäßig einmal die Parzellierung ausgeschlossen; so wird die angezogene Bestimmung sicherlich keinen „vollkommenen Rechtsschutz gegen etwaige Fehlgriffe“ gewähren, sondern die Unteilbarkeit des Bodens faktisch oft genug zum Nachteil des Besitzers, der durch Teilverkauf seine Vermögenslage verbessern könnte, dauernd bestehen bleiben. Deswegen würde es doch wohl bedenklich sein, Privatleuten ohne weitergehende Kautelen das Recht einzuräumen, derartige dauernde Beschränkungen andern Personen aufzuerlegen. Gegen eine zweiteilige, etwa bis zu 40 Jahren ausgedehnte, dann eventuell durch Vertrag zu erneuernde Beschränkung würde sich weniger einwenden lassen.

Neben dem Verbot der Teilung und Zerstückelung des Rentengutes haben die Freunde des letzteren größtenteils auch ein Verbot oder eine Erschwerung der Zusammenlegung mit anderen Grundstücken, namentlich einer Wiederaufsaugung durch den Großgrundbesitz gefordert, und wenn in das preußische Ansiedelungsgesetz darüber keine besonderen Bestimmungen aufgenommen sind, sondern nur von Sicherung der wirtschaftlichen Selbständigkeit der Stelle durch Erhaltung der Gebäude und eines bestimmten Inventars die Rede ist, so geschah das, weil die bestehende Gesetzgebung in dieser Beziehung keine Schranken setzt und Verträge gestattet, „welche die selbständige Benutzung oder Bewirtschaftung eines Gutes sicherstellen oder die Ein-

---

1) In dem Wortlaute des Gesetzes, wie es in der Gesetzsammlung (S. 132) publiziert ist, scheint ein Druckfehler vorzuliegen, indem dort statt „gemeinwirtschaftlich“ gedruckt ist „gemeinschaftlich“.

verleibung desselben in den wirtschaftlichen oder rechtlichen Verband anderer Güter ausschliessen“ [1]).

Die Absicht der Gesetzgeber ist es aber unbestreitbar gewesen, die neuzukonstruierenden Rentengüter in der einmal geschaffenen Gestalt dauernd als selbständige Besitzungen zu erhalten, und man wird es, wie in Mecklenburg bei den Erbpachtstellen als ein charakteristisches Merkmal der Rentengüter ansehen können, daß nicht blos ihre Zerteilung, sondern auch ihre Zusammenlegung mit anderem Grundbesitz vertragsmäßig ausgeschlossen werden kann. Denn die Gefahr, daß die neu geschaffenen Stellen von benachbarten Großgrundbesitzern aufgekauft werden, oder die kleinen Besitzungen durch Hinzukauf von Parzellen oder selbständigen Gütern eine unliebsame Gestalt annehmen, ist gewiß nicht minder groß als die, daß durch unzeitgemässe Teilungen lebensfähiger Kleinbesitz, Zwergwirtschaften gebildet werden. Es haben sich auch die meisten Redner in den bezüglichen Verhandlungen gegen eine solche Wiedervereinigung abgetrennter Stellen mit größerem Besitz ausgesprochen. Jedoch scheuen manche vor der Konsequenz zurück, jede Größenveränderung durch Zukauf von Grundstücken oder durch sonstige Rechtsgeschäfte, die größeren Besitz in einer Hand vereinigen könnten, unter allen Umständen zu verbieten. Denn dadurch würde ja der große Vorteil der freien Beweglichkeit, der in allmählichem Aufsteigen zu größerem Besitz unbestreitbar liegt, völlig in Wegfall kommen [2]).

Man übersieht dabei nur, daß, wenn Kolonien von Rentengütern geschaffen werden, bei denen die Zerteilung des Gutes und der Teilverkauf vertragsmäßig ausgeschlossen sind, gar nicht die Möglichkeit vorhanden ist, kleinere Besitzesstücke allmählich dem bisherigen Areal hinzuzufügen, es sei denn, daß in solchen Kolonien fremder Grund und Boden zum Verkauf ausgeboten würde oder daß ganze Häuslereien oder Büdnereien erworben und ihre selbständige Existenz aufgehoben würde. Das erstere wird namentlich da, wo ein Überwiegen des Großgrundbesitzes zur Schaffung solcher Ansiedelungen zwingt, nur ganz ausnahmsweise möglich, dann aber das Hinzukaufen fremder Ländereien wohl kaum zu verbieten sein, da ein solcher Zukauf die Leistungsfähigkeit des Rentengutes steigern müßte. Die letztere Eventualität, das Verschwinden oder Aufsaugen des kleinsten Besitzes durch größeren sowie die Vereinigung des mittleren Besitzes mit dem Großbesitz wird jeder Kolonisator möglichst zu vermeiden bemüht sein und dazu wird, wenn einmal das Parzellierungsverbot erlassen ist, wohl auch das Verbot der Zusammenlegung ausgesprochen werden müssen. Will man das letztere nicht aussprechen, so bliebe nur die eine Möglichkeit, die gleichfalls in den Verhandlungen mehrfach

1) Vergl. Kommissionsbericht des Hauses der Abgeordneten 1886 Nr. 125 S. 1304.

2) Ruprecht spricht sich z. B. a. a. O. S. 164 zwar für ein Parzellierungsverbot aus, aber gegen eine Beschränkung der Zusammenlegung, weil dadurch „dem Erbpächter ein Hauptweg zur Verbesserung seiner wirtschaftlichen Stellung abgeschnitten, ihm das Hinaufklimmen auf der sozialen Stufenleiter erschwert werde“.

hervorgehoben ist, durch Statuierung eines Vorkaufsrechtes oder der Notwendigkeit, den Konsens des Vererbpächters bei jedem Besitzwechsel einzuholen, für den Rentenberechtigten eine Garantie zu bieten, daß solche Besitzesänderung nicht gegen seinen Willen eintreten kann.

Ein derartiges Vorkaufsrecht resp. die Berechtigung, die Einwilligung zu versagen, hat aber für beide Parteien gewisse Nachteile im Gefolge. Den Erbpächter beschränkt es in der Freiheit, über sein Gut zu verfügen, und kann ihn in empfindlicher Weise verhindern, sich die Früchte seines langjährigen Fleißes durch Verkauf zu sichern, für den Vererbpächter liegt die Gefahr nahe, daß diese Rechte mißbraucht werden entweder zum eigenen pekuniären Vorteil oder zur völligen Wiederbeseitigung der vielleicht von einem Rechtsvorgänger geschaffenen Bauernstellen. Solange der Staat ausschließlich der Rentenberechtigte ist, wird man auch derartige Mißbräuche nicht zu fürchten haben, da seitens des Staates stets Wahrung der allgemeinen volkswirtschaftlichen Interessen vorausgesetzt werden darf. Räumt man aber Privatleuten die gleiche Befugnis ein, so wird ein gesetzlicher Schutz für die neubegründeten Bauern- und Kossatenstellen wünschenswert sein und auch wohl kaum als eine weitgehende Beschränkung des früheren Eigentümers angesehen werden können, zumal in Anbetracht der bedeutenden Freiheitsbeschränkungen, die den Kolonisten mit gesetzlicher Genehmigung auferlegt werden dürfen. So hat man in Mecklenburg-Schwerin den Rittergutsbesitzern die gesetzliche Verpflichtung auferlegt, falls sie von derartigen Vorkaufsrechten ihren Bauern gegenüber Gebrauch machen, die Hufen ohne allen materiellen Gewinn binnen Jahr und Tag wieder an andere Wirte zu vergeben. Durch solche gesetzlichen Bestimmungen kann der Kolonist allein gegen Willkür geschützt werden, da ähnliche Bestimmungen in den privaten Verträgen freiwillig wohl kaum Aufnahme finden werden und doch in vielen Fällen dem Grundeigentümer ein Einspruchsrecht beim Besitzeswechsel, namentlich wo es sich um Arbeiterkolonien handelt, nur schwer vorzuenthalten sein wird. Zum Schutze der Verpächter kann ja dann gleichfalls den Auseinandersetzungsbehörden das Recht zugestanden werden, in einzelnen Fällen eine Wiedervereinigung mit dem Stammgute und eine Vergebung von Tagelöhnerstellen in Zeitpacht zu gestatten.

Ein solches Vorkaufsrecht aber gar zu einem allgemeinen Wiederkaufsrechte auszubilden, wie es vereinzelt vorgeschlagen ist, und den Rentengutsbesitzer damit den wechselnden Launen des Rentenberechtigten auszusetzen, ist erst recht unthunlich. Denn das hieße den Rentengutsbesitzer schlechter stellen als den Zeitpächter, der wenigstens seine Kontraktsjahre hindurch die Sicherheit des Pachtgenusses hat, während hier der Rentenempfänger einen willkürlichen Vorwand benützen könnte, um durch Wiederkauf den mißliebigen Erbpächter zu beseitigen. Wollte man auch solche Wiederkaufsrechte kontraktlich zulassen und ihre Einführung begünstigen,

so wird man derartiges Vorgehen doch besser nicht mehr mit der euphemistischen Phrase decken, daß man nur volle Vertragsfreiheit herstellen und vorhandene Fesseln beseitigen wolle. Das hieße der Willkür Thür und Thor öffnen und dem Gutsbesitzer die Freiheit zugestehen, den von seiner Gnade abhängigen Erbpächter nach Belieben von der Scholle zu verjagen[1]), oder durch Drohungen seinem Wunsche willfährig zu machen.

Man denkt dabei freilich wohl nicht daran, das Wiederkaufsrecht zu dem ersten Erwerbspreise dem Verkäufer zu gestatten, sondern ist wohlmeinend genug — wie der Bericht der Ansiedelungskommission des Abgeordnetenhauses (S. 1306) darlegt, — zuzugestehen, daß „der Wiederkaufspreis angemessen nach der Höhe der Leistungen, welche zur Zeit der Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes auf die Stelle gemacht seien, festgestellt werden müsse"; „der Wiederkaufspreis werde also steigen, je länger der Rentenverflichtete das Grundstück besessen und Rente gezahlt habe." Mit der Wiedererstattung der aufgewandten „Leistungen" kann dem Erbpächter aber wenig gedient sein; denn nicht diese, sondern der Nutzen, den sie gewähren, sowie die Höhe der Preise der üblichen Bodenprodukte bestimmen den Wert des Gutes, der demgemäß sehr viel höher sein kann, als eine selbst recht wohlwollende Taxe der Leistungen ergiebt.

Die Gefahr liegt also nahe, daß private Vererbpächter, — es werden das ja nicht immer nur altadlige Aristokraten, sondern können auch wucherische Börsenmänner sein, — aus rein egoistischen Motiven von ihrem vertragsmäßigen Rechte in Zeiten steigender Grundrente Gebrauch machen. Da ist eine Beschränkung der sogenannten „Vertragsfreiheit" also ganz gewiß am Platze und auch hier eine ähnliche gesetzliche Bestimmung, wie oben angedeutet, gewiß zweckmäßig, daß ein Wiederverkauf binnen Jahresfrist ohne materiellen Nutzen erfolgen muß. Die baldige Wiedervereinigung der abgetrennten Hufen mit dem Stammgute wollen ja auch die Freunde der Erbpacht nicht[2]), weil sie die ganze Maßregel als eine wichtige sozialpolitische hinstellen, dazu bestimmt, die Schaffung und Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes zu erleichtern.

All solche Beschränkungen der Wiedervereinigung, wie der Zusammenlegung und Vergrößerung der einmal geschaffenen Stellen sollten aber gesetzlich nicht für ewige Zeiten sondern nur für 1 bis 2 Menschenalter zulässig sein, weil man nicht weiß, was die spätere Zeit an die Grundbesitzer für Ansprüche stellt. Eine alle Interessen-

1) Roscher hebt in seiner „Nationalökonomie des Ackerbaues" bei Besprechung der Zeitpacht § 64 mit Recht hervor, „daß die beliebige Kündigung das größte Hindernis aller festen Kapitalverwendungen sei". Solche auf Wiederkauf gestellten Erbpächter, würden auch ähnlich den tenants at will der englischen Grundherrn zu „sozialer Ehrerbietung und politischer Unterwürfigkeit" gezwungen sein (Roscher a. a. O. § 65).

2) Prof. Schmoller verlangt z. B. in den Verhandlungen des Landesök.-Kollegiums 1885 S. 279, daß die Wiedervereinigung abgetrennter Stellen mit größeren absolut ausgeschlossen werde.

ten, Erbpächter und Vererbpächter befriedigende Form wird aber schwer zu finden sein.

Eine andere wichtige Frage, die viel umstritten wird, ist die, wie und in welcher Gestalt die Rente oder der Kanon am zweckmäßigsten bezahlt wird. Das preußische Ansiedelungsgesetz gestattet neben festen Geldrenten auch solche festen Abgaben in Körnern, welche nach dem jährlichen, unter Anwendung der §§ 20—25 des Ablösungsgesetzes vom 2. März 1850 ermittelten Marktpreise in Geld abzuführen sind. Das heißt also, es soll eine bestimmte Gewichtseinheit Roggen, Weizen oder sonstiger Körnerfrucht als dauernde Abgabe auf dem Gute ruhen, diese Rente aber nicht in natura, sondern nach dem jährlichen Martinimarktpreise des nächsten Marktortes in Geld umgewandelt und an die Staatskasse abgeführt werden. Neben dieser Kornrente ist für Moorkolonien eine ähnlich in Geld zu entrichtende Abgabe von nutzbaren Erdarten und vereinzelt sogar die Auflegung persönlicher Dienstleistungen gefordert worden.

Auf das letztere wollen wir zuerst kurz eingehen. Wenn ein Gutsbesitzer sich entschließt, kleinere Parzellen seines Besitzes in Erbpacht auszugeben, um darauf Arbeiterfamilien anzusiedeln und sich dadurch einen Stamm zuverlässiger Arbeiter zu schaffen, so wird es ihm selbstverständlich darauf ankommen, daß die angesiedelten Kolonisten ihm ihre Arbeitskraft regelmäßig zur Verfügung stellen. Es erscheint daher auf den ersten Blick gar nicht so außergewöhnlich von denjenigen, denen man die Wohlthat erweist sie auf eigener Scholle anzusiedeln, das Versprechen regelmäßiger Arbeit zu fordern. Wo Tagelöhnerfamilien die Wohnungen eines Grundherrn beziehen, sind ja derartige Kontrakte vielfach üblich, daß die Miete durch regelmäßig zu leistende Arbeitstage bezahlt wird. Aber dem Arbeiter Grundstücke und Gebäude zu freiem Eigentum zu verkaufen mit der kontraktlichen Verpflichtung, daß der Besitzer dauernd bestimmte Dienstleistungen übernimmt, erscheint nach heutiger Rechtsanschauung doch wohl als unthunlich und erinnert auch zu sehr an einen Rückfall in die Institution der Frohndienste, als daß die Gesetzgebung die Auflegung dauernder Dienstverpflichtungen gestatten könnte. Die Grundbesitzer selber werden u. E. sich dazu schwerlich entschließen, weil solche dauernden Dienste von Leuten, die sonst als freie Eigentümer auf ihrer Scholle sitzen, für sie oft wertlos sein werden, wie die Arbeiten der früheren Frohnbauern, und deshalb jeder viel lieber Arbeiter in Zeitpacht ansiedeln wird, die er durch die Drohung mit Exmission zu fleißiger Arbeit zwingen kann, als Rentengüter schaffen, die frei verkauft werden können und deshalb leicht in Hände übergehn, von denen eine zweckentsprechende Arbeit kaum erwartet werden kann.

Die feste Geldrente hat dagegen vor allen sonstigen Zahlungsformen den Vorzug, daß sie sich mit den heutigen Rechtsanschauungen am ersten verträgt, in ihrer Größe leicht erkannt und bei der Wertschätzung des Gutes in Anrechnung gebracht werden kann. Sie hat aber den Nachteil, daß bei allmählich sinkendem Geldwert ihre

Kaufkraft sich ebenso vermindert und sie zu dem Ertragswert des Gutes nicht dauernd in gleichem Verhältnis bleibt. Dagegen haben die Naturalabgaben von Körnern und Erdarten das eine voraus, daß ihr Wert annähernd den gleichen Bruchteil des Ertrages des Grund- und Bodens darstellt, so daß eine derartige Naturalabgabe für den Rentenberechtigten weit mehr, als das beim Gelde zu erwarten ist, die gleiche Kaufkraft repräsentieren wird. Sinkt also der Geldwert, so wird die Kornrente in Geld ausgedrückt steigen, während umgekehrt bei zunehmendem Geldwert eine geringere Summe an den Rentenberechtigten abzuführen wäre. Der Vererbpächter braucht also dann nicht auf ein Anrecht an denjenigen Teil der steigenden Grundrente zu verzichten, der aus der Preissteigerung der landwirtschaftlichen Bodenprodukte resultiert, ein Moment, das gerade für die ewige Persönlichkeit des Staates, für Stiftungen, Korporationen etc. ganz besonders ins Gewicht fällt. Für den Rentenpflichtigen wird aber der steigende Geldwert seines Fruchtkanons nicht drückend zu sein brauchen, weil der Reinertrag seines Gutes mit dem Steigen der Preise gleichfalls in die Höhe geht; sinken dagegen die Preise, so wird sich im selben Verhältnis seine Zahlungsverpflichtung reduzieren. Die Rente bliebe also für ihn, solange die für den Kanon maßgebende Fruchtart hauptsächlich bestimmend ist für den Reinertrag seines Gutes, stets im richtigen Verhältnis zu den Erträgnissen seines Besitztums.

Wird jedoch die Rente, wie es das eben citierte preußische Gesetz vorschlägt, jährlich nach dem Marktpreise verändert, so ergiebt sich dadurch für den Erbpächter der große Übelstand, daß er die Höhe seiner Verpflichtung nicht im voraus berechnen kann, er also auch völlig im Dunkeln tappt und nicht weiß, welchen Kaufpreis er bei der Erwerbung des Gutes anlegen soll. Er wird immer gezwungen sein, bei den dazu erforderlichen Ertragsberechnungen Durchschnittspreise längerer Zeitabschnittte zu Grunde zu legen, ohne daß er weiß, welcher Preis für die Entrichtung des Kanons in den nächsten Jahren maßgebend sein wird. Das wird um so bedenklicher sein, je geringer das Erbstandsgeld war, je mehr sich also die Rente dem faktischen Ertrage des Grundstückes nähert, und kann geradezu verderblich werden, wenn durch einen Wechsel der Wirtschaftsweise die für den Kanon maßgebende Frucht nicht mehr die Haupteinnahmequelle des Besitzers bildet, sondern vielleicht aus den Erzeugnissen der Viehzucht, des Hackfruchtbaus oder aus Handelsgewächsen der Reinertrag resultiert, und die letzteren Produkte eine andere Preisbewegung als die Rentenfrucht durchmachen [1]). Der Kornkanon kann hier zu einem

1) Dieser Nachteil würde noch mehr hervortreten, wenn man an Stelle der Getreiderente etwa die Preise einer anderen Frucht oder gar Erzeugnisse landwirtschaftlicher Nebengewerbe setzen wollte. Denn all' diese Produkte — Zucker, Spiritus, Hopfen etc. — pflegen durchschnittlich viel größere Preisschwankungen durchzumachen als die Getreidearten und schwanken vor allem auch innerhalb des Jahres so bedeutend, daß der berechnete Jahresdurchschnittspreis vielfach auch nicht annähernd dem

wirklichen Kulturhemmnis werden, da er den Übergang zu rationeller Wirtschaftsweise hindert.

Für den Begründer solcher Rentengüter ergiebt sich aus dem jährlichen Wechsel der Rente auch noch der Nachteil, daß er auf eine mit den Getreidepreisen schwankende Einnahme angewiesen ist und vor allen Dingen beim Verkauf nicht annähernd übersehen kann, ob er eine richtige Verzinsung seines Kapitals erhält. Verlangt man dagegen die Zahlung des Fruchtkanons nicht nach jährlichen, sondern nach Durchschnittspreisen einer längeren Zeitperiode, so ist die Wertberechnung der Rente allerdings leichter, auch für den Rentenempfänger eine größere Gleichmäßigkeit der Rente gesichert, aber auf der anderen Seite die Gefahr nicht ausgeschlossen, daß in Zeiten sinkender Fruchtpreise noch die hohe Rente entsprechend den teueren Preisen früherer Jahre zu zahlen ist.

In Mecklenburg-Schwerin ist den älteren Erbpachtbauern und Büdnern ein Roggenkanon aufgelegt, der „nicht in natura gegeben, sondern alle zwanzig Jahre nach dem marktgängigen Mittelpreise der zunächst voraufgegangenen 20 Jahre“ in Geld umgerechnet und vierteljährlich bezahlt wird [1]). Für den Fall, daß für eine der späteren Kanonperioden der Mittelpreis unter denjenigen Preis sinken sollte, der bei der ersten Regulierung maßgebend war, bleibt doch dieser erste Preis als Minimalkanon bestehen.

Diese Einrichtung hat vor der in dem neuen preußischen Gesetz geschaffenen mancherlei Vorzüge voraus. Zunächst sind die jährlichen Schwankungen der Rente dadurch vermieden und eine gleichmäßigere Bewertung derselben ermöglicht. Der Erbpächter sowohl wie der Grundherr wissen bei einer derartigen Vorausbestimmung auf 20 Jahre, mit welchen Zahlen sie zu rechnen haben, und wenn das Minimum der Renten den Anfangspreisen gleichgesetzt wird, so ist auch bei der ersten Besiedelung der Kaufpreis mit Leichtigkeit dem wirklichen Werte des Gutes entsprechend zu normieren, ohne die Befürchtung, daß ein späteres Sinken der Preise eine zu geringe Verzinsung des Anlagekapitals zur Folge haben kann. Auch für spätere Veräußerungen ist dann immer ein ziemlich feststehender Faktor für die Wertberechnung gegeben [2]).

---

von den Erbpächtern erzielten Verkaufspreise der Produkte gleichkommt. Die Preise des Zuckers, auf welche Herr Geheimrat Thiel neuerdings hinwies, schwanken beispielsweise innerhalb eines Erntejahres oft derartig, daß von der zweckmäßigen spekulativen Benutzung der Preiskonjunkturen für die meisten Zuckerfabriken Gewinn oder Verlust fast allein abhängig ist, und die eine Fabrik bei rechtzeitigem Verkauf hohe Dividenden verteilen kann, während die andere, bei sinkenden Preisen zum Verkauf ihrer aufgespeicherten Produkte gezwungen, das Geschäftsjahr mit einem Verlust abschließt.

1) Vgl. z. B. das Kammerzirkular vom 27. September 1838 betr. Errichtung neuer Büdnereien.

(Raabe: Gesetzsammlung für die Mecklenburg-Schwerin'schen Lande I. Band S. 72. Ludwigslust 1844.)

2) Der Rentenberechtigte und der Rentenpflichtige befinden sich dann ungefähr in derselben Lage wie der Pächter und Verpächter, die gleichfalls für die künftige Pachtperiode auf Grund der bisherigen Getreidepreise ihre Berechnungen machen werden.

Immerhin bleibt auch bei derartiger Feststellung des Fruchtkanons die Gefahr bestehen, daß der wenn auch erst in längeren Perioden eintretende Wechsel der Zahlungsverpflichtung den Realkredit des Erbpächters dauernd benachteiligt; um so mehr, als die ungünstigen Folgen, die wir weiter oben bei Besprechung der Notwendigkeit der Kapitalisierung der Rente hervorgehoben haben, sich hier noch ganz besonders fühlbar machen müssen. Denn eine Umrechnung eines derartigen selbst nur in längeren Perioden veränderlichen Kanons auf eine bestimmte Kapitalsumme ist schwer durchführbar, weil alsdann alle 20 Jahr eine Veränderung dieser zur ersten Stelle eingetragenen Hypothek zum Nachteil der folgenden Gläubiger eintreten müßte.

Deshalb ist man in Mecklenburg auch allgemein von der anfangs beliebten Form des Fruchtkanons abgegangen und hat den neueren Erbpächtern nur feste Kanonkapitalien aufgelegt, den älteren Erbpachtbauern und Büdnern dagegen die Umwandlung ihrer Kornrente in eine feste Geltrente respektive deren Ablösung gestattet, weil notorisch der Kornkanon eine zweckentsprechende Ausnutzung des Hypothekarkredites unmöglich machte.

Eine Beschränkung der Verschuldbarkeit der neuen Rentengüter ist aber bei den Verhandlungen über die Einführung derselben mehrfach als ein ganz besonders erstrebenswertes Ziel hingestellt, und die auch anderweitig in neuester Zeit besonders lebhaft hervorgetretenen Bestrebungen, dem Bauernstand eine durch Schuldexekution unantastbare Heimstätte nach amerikanischem Muster zu schaffen, sind auch bei dieser Gelegenheit von neuem aufgetaucht [1]). Man hielt es geradezu für ein ganz besonders sozialpolitisches Experiment, durch diese neue Rechtsinstitution den Beweis zu liefern, daß es sehr wohl möglich sei, den Bauern aus der Schuldknechtschaft des mobilen Kapitals zu befreien. Darum empfahl man, entweder dem Erbpächter die hypothekarische Belastung seines Besitzes ganz zu verbieten respekt. von der Genehmigung des Grundherrn abhängig zu machen, oder ein Heimstättegesetz, ähnlich wie es in der Nordamerikanischen Union existiere, einzuführen [2]). Bei letzterem Vor-

---

Wenn dann, wie in Mecklenburg der Kanon gering ist, nur einen nicht großen Bruchteil des Ertrages ausmacht, so wird auch die Gefahr, die aus einem Herabgehen der Fruchtpreise entstehen könnte, nicht allzu schwerwiegend sein.

1) Von Below-Saleske sprach sich im Landesökonomiekollegium entschieden gegen die Verschuldbarkeit der Erbpachtstellen aus: „Es solle die erschrecklich zunehmende Verschuldung nicht neue Opfer finden". (Landw. Jahrbücher XIV Band Supplement III S. 280 ff). Ähnlich sprachen sich Dankelmann und andere aus, die wenigstens den Konsens des Rentenberechtigten verlangten. Geheimrat Thiel forderte in den Verhandlungen des Vereins über Sozialpolitik 1886 Ähnliches, „weil er keine verkommenen Existenzen schaffen wolle".

2) Von Hammerstein wünschte in den Verh. des L.-Oe.-K. a. a. O. S. 335 an Stelle des Ausschlusses der hypothekarisch. Belastung das Institut der amerikanischen „homestead law", wonach den neuen Kolonisten ihr Unterkommen, ihr Arbeitsfeld, ihr Arbeitsgerät u. s. w. niemals genommen werden darf, in Erwägung zu nehmen.

schlage, der in der Litteratur wiederholt aufgetaucht ist [1]) und von dem man sich merkwürdiger Weise ganz besondere Vorteile verspricht, übersieht man wohl, daß auch in Amerika der Schutz der Heimstätte nur gegen solche Gläubiger gewährt wird, deren Forderungen nicht hypothekarisch eingetragen sind. Bei Hypothekenschulden gewährt auch das „praktische amerikanische Bauernrecht" dem Schuldner keinen Schutz gegen den Exekutor.

Durch beide Maßregeln hofft man den bäuerlichen Besitz möglichst dauernd in der Familie des Bebauers zu erhalten und dadurch den gewiß erstrebenswerten Zustand zu schaffen, daß ein sicher und unantastbar fundierter bäuerlicher Besitz sich von Generation zu Generation in der Familie forterbt und jeder Besitzer in der stolzen Zuversicht, für sich und die Seinen zu arbeiten, mit voller Arbeitslust und hoffnungsfreudig seine Schuldigkeit thut.

Wir möchten aber doch bezweifeln, ob dieses ideale Ziel wirklich zu erreichen ist, oder ob nicht vielmehr durch solche Beschränkungen der gedeihlichen Entwickelung des Bauernstandes Schwierigkeiten mancherlei Art bereitet werden. In Mecklenburg sind, wie wir an anderer Stelle ausgeführt haben [2]), derartige Verbote der hypothekarischen Belastung der Bauernhufen entweder ganz oder über eine bestimmte Summe hinaus gar nicht so selten. Die Hypothekenordnungen für die Klosterbauern begrenzen die Verschuldbarkeit [3]) und schaffen außerdem für die Hufe samt einem ausgedehnten Zubehör

---

1) Selbst Prof. Schmoller verlangte in seinen Jahrbüchern VI S. 278 als Mittel zur Abhülfe gegen die wachsende Ueberschuldung als „das Allerwichtigste u. Notwendigste, wie es die amerikanische Gesetzgebung thut, jeden Hof, der unter einer gewissen Größe ist u. vom Eigentümer selbst bewohnt u. bewirtschaftet wird, bis zu einer gewissen Höhe von jeder Schuldexekution zu befreien".

2) Vergl. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. XXIV S. 353. Der Normalerbpachtkontrakt, den die Regierung als Muster für die Vererbpachtungen der Rittergutsbesitzer aufgestellt hatte und der vielfach Anwendung fand, begrenzte die Verschuldbarkeit auf eine bestimmte Summe, die nicht über den halben Wert der Hufe hinausgehen dürfte. Zahlreiche Beispiele beweisen, daß man oft wenige hundert Thaler als die Maximalgrenze feststellte.

3) Die Hypotheken-Ordnung für die Besitzungen der Landesklöster vom 20. Febr. 1837 (vergl. Raabe meckl. Ges.-Samml. II. 1314), die auch für zahlreiche ritterschaftliche Erbpächter angezogen ist, bestimmt in § 5, daß die Eintragung von Schuldforderungen „nur bis zu der Summe geschehen darf, bis zu welcher dem Erbpächter kontraktlich die Verschuldung des Grundstückes gestattet ist".

In einer Verordnung betr. die Revision der zu einem Teile der Erbpachtkontrakte der klösterlichen Bauern erteilten Additional-Akten vom 30. Januar 1869 (Reg.-Blatt Nr. 12) wird jedem Erbpächter gestattet, neue Addit.-Akten zu beantragen. In dem neuen Formular heißt es unter XII, daß das Gut über eine fest bestimmte Summe hinaus ohne Genehmigung der Erbverpächter nicht verschuldet werden darf. Diese Summe ist die, „für welche der Erbpächter das ganze Erbpachtobjekt zuerst erworben hat".

Dann heißt es weiter: „Alle sonstigen, nicht zu Hypothekenbuch eingetragenen Schulden, sowie solche Leistungen und Verpflichtungen, welche durch den Erbpachtkontrakt nicht auf die Erbpachthufe gelegt werden, ergreifen die letztere weder im ganzen noch in ihren einzelnen Teilen, und es kann wegen solcher Ansprüche unter keinen Umständen ein Exekutionsverfahren auf dieselbe gerichtet werden".

an lebendem und totem Inventar, an Vorräten und dergl. durch Beseitigung der Exekution in diesen Teil des Vermögens eine fast absolute Sicherheit, wie sie das amerikanische Heimstättegesetz nicht zu geben vermag. Trotzdem sind gerade die Bauern, die alle diese von unsern Agrariern so sehr ersehnten Vorteile genießen, nicht gerade in beneidenswerter Lage, sondern stehen meistens an Intelligenz und Leistungsfähigkeit hinter ihren Kollegen zurück, die, weniger geschützt, gezwungen sind, im Kampf um die Sicherheit ihrer Existenz alle ihre Kräfte anzustrengen. Das Gefühl der Sicherheit wirkt eben nur zu oft erschlaffend auf die Energie des Besitzers und die Unmöglichkeit, fremde Kapitalien in der eigenen Wirtschaft nutzbar zu machen, hindert jeden Übergang zu rationellerer Kultur und zwingt die Besitzer, sich in denselben Geleisen weiter zu bewegen, welche bereits ihre Väter und Großväter ausgefahren haben. Nur ausnahmsweise wird ein Bauer in der günstigen Lage sein, über so viel eigenes Vermögen zu verfügen, daß er seine Hufe, den Anforderungen der Neuzeit entsprechend, kultivieren kann. Aber auch dann wird ihn die Sorge um die anderen Kinder, die nach dem Anerbenrecht sich mit mäßigen Abfindungen begnügen müssen, mit Recht davon abhalten, sein ganzes Vermögen in dem Grundstück festzulegen, da er ja nachher die Miterben nicht durch hypothekarische Eintragung ihrer Erbteile sicher stellen kann.

Schon in den Verhandlungen des Landesökonomiekollegiums ist auch mit vollem Recht betont worden, daß eine Beschränkung oder ein Verbot des Realkredites den für den Bauern viel gefährlicheren Personalkredit in den Vordergrund drängen wird, der immer nur gegen höheren Zins, oft nur gegen Wucherzinsen zu befriedigen ist und auch nur da, wo eine solide Befriedigung des Kreditbedürfnisses möglich ist, seine „erziehende Wirkung“ üben kann. Der Kredit ist, wie oft gesagt, ein zweischneidiges Schwert, das die Unkundigen leicht verletzen kann, und wir geben gern zu, daß die Lage eines mit kündbaren Hypothekenschulden überlasteten bäuerlichen Grundbesitzers ganz gewiß keine beneidenswerte, auch im Interesse der volkswirtschaftlichen Produktion durchaus nicht wünschens-

---

Zur Hufe als „ein unabtrennbares Zubehör“ sind nach derselben Verordnung zu rechnen:

1. Die vollständigen Saaten für Äcker und Gärten, sowie selbige die jedesmalige Bewirtschaftungsart nach landwirtschaftlichen Grundsätzen erfordert, nebst der ordnungsmäßigen Bestellung beider.
2. Das (besonders aufgeführte) von der Hufe unzertrennbare Vieh-, Feld- und Hauswirtschaftsinventarium.
3. Das auf der Hufe gewonnene Heu, Stroh und Düngungsmaterial.
4. Die auf der Erbpachthufe erzielten Früchte, solange sie nicht auf Grund und Boden getrennt worden sind. Selbst die bereits getrennten werden nur so weit zum Allodialvermögen gerechnet, als sie nicht als Saatgut, oder Heu oder Stroh etc. zu den unabtrennbaren Zubehörungen der Hufe gehören.
5. Alle Meliorationen an Grund und Boden, Gebäuden etc.

Der Begriff des wirtschaftlichen Zubehörs ist also hier wahrlich weit genug ausgedehnt worden und eine „Heimstätte“ ist geschaffen, weit besser dotiert als die viel gerühmte amerikanische.

wert ist. Aber soll man darum, weil einzelne sich Schaden zufügen können und nicht im stande sind, vernünftigen Gebrauch von der sonst segensreichen Institution des Kredites zu machen, die letztere ganz beseitigen? Das hieße, das Kind mit dem Bade ausschütten und dem Stande, dem man helfen will, erst recht empfindliche Nachteile zufügen. Denn der Kredit wird heutzutage für eine rationelle Landwirtschaft bei den Wechselfällen des wirtschaftlichen Lebens eben so wenig entbehrt werden können wie für Handel und Industrie. Man sorge nur dafür, daß die Gefahren der kündbaren Schuld möglichst vermieden werden und dem Bauern wie dem Rittergutsbesitzer die Möglichkeit geboten werde, durch Aufnahme unkündbarer, womöglich amortisierbarer Hypotheken eine dem Charakter des landwirtschaftlichen Betriebes entsprechende Rentenschuld aufzunehmen. Sorgt man ferner durch Schaffung ländlicher Darlehnskassen oder durch Gründung zahlreicher Bankfilialen solider, großer Bankinstitute für die Möglichkeit zweckmäßiger Befriedigung auch des Personalkreditbedürfnisses, so wird von eigentlichen Gefahren des Kredites für den Bauernstand im allgemeinen wohl kaum die Rede sein können, und man hat nicht nötig, durch Inkorporation des Hypothekarkredites oder durch Schließung der Hypothekenbücher für den Bauernstand eine weitergehende Sorge zu übernehmen, als sein eigenes Interesse erheischt. Denn verbietet man dem Bauer bei Erwerbung seines Besitzes durch Kauf oder Erbschaft, fremde Kapitalien zu Hilfe zu nehmen, so werden nur wenige bäuerliche Besitzer zum Grunderwerb im stande sein, und die Folge wird ein Sinken der Preise des Grund und Bodens sein, der schließlich von Kapitalisten aufgekauft und den Bauern in Zeitpacht zur Bewirtschaftung übergeben werden würde. Dann haben wir erst recht die viel gefürchteten irischen Zustände, große kapitalkräftige Latifundienbesitzer auf der einen, elende proletarische Zeitpächter auf der anderen Seite.

Der Rentenberechtigte wird ein besonderes Interesse an einer Beschränkung der hypothekarischen Schuldenlast nur ausnahmsweise haben, namentlich wenn das Rentenkapital als solches zu erster Stelle in das Grundbuch eingetragen ist. Eine Gefahr kann für seine Rente alsdann kaum entstehen, die nachfolgenden Hypotheken sichern ihn im Gegenteil sogar vor etwaigen Verlusten bei Subhastationen, die doch auch nur bei unberechtigt hoher Verschuldung eintreten werden und den Gutsherrn durch Besitzwechsel in Mitleidenschaft ziehen können.

Den bäuerlichen Familienbesitz würden aber solche Beschränkungen der Verschuldbarkeit und Heimstättegesetze auch nicht zu erhalten vermögen.

Dann müßte man, wie es vereinzelt in Mecklenburg geschehen ist[1]), noch einen Schritt weitergehen und die Bauernhufe nicht

1) Die mecklenburgische Verordnung betr. die Intestaterbfolge in die Bauergüter der Domänen" vom 24. Juni 1869 (Regbl. Nr. 54.) gestattet dem Erblasser die Veräußerung des Gutes zu untersagen und die Verschuldbarkeit zu be-

blos zu einem unverpfändbaren, sondern auch zu einem unveräußerlichen Vermögensobjekt, zu einer Art von Familienfideikommiß machen. Denn, wenn das Bauerngut mit Schulden nicht belastet werden kann, der zeitige Besitzer aber mit einer größeren Anzahl von Kindern gesegnet ist, so würde er, wenn er nicht, wie es den heutigen Rechtsanschauungen widerspricht, die jüngeren Kinder allzu sehr benachteiligen, den Erben des frei veräußerlichen Gutes aber übermäßig bevorzugen will, gezwungen sein, das Bauerngut zu verkaufen und aus der Familie herauszubringen. All' die erwarteten Vorteile des Generationen hindurch dauernden Familienbesitzes würden damit schwinden, während eine Verpfändung des Grundstückes für die Sicherheit der Erbportionen der jüngeren Geschwister den Besitz in der Familie erhalten könnte und für den Anerben die Last der Verzinsung nicht allzu drückend sein brauchte, wenn ein vernünftiges Anerbenrecht ihm das Gut mit mäßigem Vorzugsrecht nach niedriger Taxe zuspräche.

Daß aber Bauernfideikommisse, wie sie u. E. die notwendige Konsequenz der beschränkten Verschuldbarkeit wären, nicht gerade wünschenswert sind, bedarf wohl für die Leser dieser Zeitschrift keiner besonderen Darlegung. All' jene Nachteile, die man zum Teil mit Recht an den großen Majoratsbesitzungen hervorhebt, würden hier sich in verstärktem Maße geltend machen[1]), während die sozialen Vorteile, die ein alter, befestigter Großgrundbesitz für die staatliche Entwickelung haben kann, hier nicht als Gegengewicht in die Wagschale fallen können.

Der zukünftige Erbe des Bauernhofes würde, wie man das unter der Herrschaft eines weitgehenden Anerbenrechtes oft genug beobachtet hat, durchaus nicht immer der beste Wirtschafter sein, weil die für ihn von Jugend auf feststehende Thatsache, daß er dermaleinst der bevorzugte Erbe des Familienbesitzes sein werde, in ihm oft genug jeden Trieb zur Ausbildung seiner körperlichen und geistigen Fähigkeiten, zur Anstrengung all' seiner Kräfte unterdrücken wird. Er

---

schränken. Wenn nur für die Person des Gutsnachfolgers diese Beschränkung gelten soll, genügt einfache Eintragung in das Hypothekenbuch zur Begründung solchen Fideikommisses, für längere Dauer ist die Genehmigung des Landesherrn erforderlich. — Daß einzelne Rittergutsbesitzer ihre bäuerlichen Erbpachtstellen direkt zu Familienfideikommissen umgestaltet haben, erwähnten wir a. a. O. S. 353 u. 354.

1) Vergl. v. Miaskowski. „Das Erbrecht und die Grundeigentums-Verteilung." Band 2. S. 43 ff.

(Schriften des Vereins für Sozialpolitik. XXV Leipzig 1884). „Da die Landwirtschaft gegenwärtig hervorragender wissenschaftlich geschulter Intelligenz zur Entwerfung rationeller Wirtschaftspläne bedarf, so müssen alle Schranken, welche die freie Disposition des Landwirts hemmen, möglichst hinweggeräumt werden. S. 49 führt er als besonderen Nachteil an, daß der fideikommittierte Boden des befruchtenden Kapitals entbehren müsse, und er schätzt diesen Nachteil um so höher, je mehr „die Erträge des Fideikommisses nur gerade zur Befriedigung des persönlichen Bedarfes des Besitzers und seiner Familie hinreichen". Letzteres wird aber beim Bauern noch weit mehr als beim Großgrundbesitzer der Fall sein, und hier wird auch das Heilmittel fehlen, daß „mit dem Grundfideikommiß in untrennbarer Weise mobile zinsbringende Kapitalien verknüpft oder daß die Fideikommißgüter durch Pächter bewirtschaftet werden".

braucht ja nicht, wie der Träger eines altadligen Namens, für den Glanz der Familie, für die Erhaltung ihres gesellschaftlichen Ansehens einzutreten, sondern wird in der Hoffnung auf eine behagliche Existenz, vielleicht auch auf eine standesgemäße, reiche Heirat, die ihm, dem Gehöftserben, nicht fehlen kann, in vielen Fällen zu einem lässigen, trägen und wenig intelligenten Besitzer[1]), oft zu einem liederlichen Trunkenbold werden. Eine derartige Bauernwirtschaft wird selten das Bild eines rationellen Betriebes bieten, vielmehr würde die alte bäuerliche Naturalwirtschaft, die für den eigenen Bedarf sorgt, und darüber hinaus nichts zu erübrigen vermag, die Regel sein. Der Bauer würde vielfach ein Bauer in dem alten, schlechten Sinne des Wortes bleiben, aber kein strebsamer und intelligenter Bebauer der väterlichen Scholle. Beweise für diese unsere Ansicht wird derjenige, der unsern Bauernstand in den meisten deutschen Gauen nicht blos aus der Litteratur, sondern aus eigener Anschauung kennt, zahlreich genug finden können.

Darum sind wir keineswegs so sehr begeistert für die oft gepriesenen und geforderten unverschuldbaren Heimstätten unserer deutschen Bauern und gestehen gerne, daß wir auch einer weit gehenden Bevorzugung des Erstgeborenen beim Erbgange nicht ohne Bedenken gegenüberstehen.

Werden aber zur Schaffung und Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes unteilbare Rentengüter begründet, so wird die Gesetzgebung auch nicht umhin können, für diese neuen Rechtsinstitutionen ein besonderes Intestaterbrecht zu konstruieren.

Die mehrfach erwähnte Denkschrift des preuß. Landwirtschaftsministers über Rentengüter erhält schon einige Anfänge nach dieser Richtung, indem sie vorschlägt, daß, wo Höferollen existieren, vertragsmäßig die Verpflichtung zur Eintragung in diese Rolle stipuliert und die Löschungsbefugnis ausgeschlossen werden kann. Dadurch würden also für alle Rentengüter derjenigen Provinzen, in denen Höferollen vorhanden sind, die gesetzlichen Bestimmungen über die Intestaterbfolge dauernd zur Anwendung gelangen. Aber gerade in den Distrikten, in welchen die Errichtung von Rentengütern zur Zeit allein zulässig ist, in West-Preußen und Posen, existieren derartige Höferollen nicht. Hier müßte also ebenso wie in denjenigen Landesteilen, in denen das Erbrecht noch auf den Grundsätzen des Gemeinen Rechtes basiert, besondere Vorsorge getroffen werden, daß beim Erbgang durch eine unzweckmäßige Vererbung des Grund und Bodens die erstrebten Vorteile des Rentengutes nicht wieder verloren gehen.

Zwar wird, wie oben gezeigt, in den meisten Fällen vertragsmäßig eine Verteilung des Gutes überhaupt und daher auch unter mehrere Erben, sowie die Zusammenlegung mit fremden Grundstücken verboten

---

1) C. Walcker (Handbuch der Nat.-Oek. Leipzig 1871. Band 2. S. 20) sagt auch von den Besitzern großer Fideikommisse: „Majoratsherrn sind nicht selten träge, unwissend, verschwenderisch und nachlässig."

sein; aber einmal wird eine solche Beschränkung nicht allgemein vorgesehen sein, und anderseits schützt sie den Grundherrn und den Rentenpflichtigen nicht vor der Gefahr, daß der Erbe des ungeteilten Gutes übermäßig mit Abfindungssummen belastet und die Sicherheit der Rentenzahlung dadurch gefährdet wird. Ein besonderes Anerbenrecht, welches bestimmt, wie viel von dem lebenden und toten Inventar, von den Saaten und Vorräten als Pertinenz des Gutes angesehen werden soll, nach welcher Taxe eventuell der Wert der Hufe zu berechnen und welches Vorzugsrecht dem Anerben zugestanden werden soll, ist deswegen bei größerer Ausdehnung der Erbpacht- oder Rentengüter gewiß besonders wünschenswert. Denn wenn man, wie das die Regel sein wird, die Grundstücke und Gebäude des Rentengutes als ein unteilbares Ganze betrachtet und möglichst dauernden Besitz der Familie erstrebt, so wird man unmöglich die Grundsätze des gemeinen Erbrechtes hier in Anwendung bringen können und beim Fehlen einer letztwilligen Verfügung eine Teilung des Vermögens in gleiche Erbportionen verlangen können. Das hieße die Rentengüter erst recht mobilisieren und die Erben zum Verkauf geradezu zwingen.

Zu diesem nicht erwünschten Resultate würde man aber, wie oben schon angedeutet, noch weit mehr gedrängt werden, wenn man die oft gehörten Vorschläge annehmen und die hypothekarische Belastung des Grundstückes verbieten wollte. Dann würde wohl in den seltensten Fällen ein Erbe im stande sein, das Gut zu übernehmen, und auch der Erblasser würde sich nur selten dazu entschließen, einem Anerben das ganze Gut zu überlassen und die übrigen Geschwister dem Anerben gegenüber in der empfindlichsten Weise zurückzusetzen.

Die „erbteilungshalber“ stattfindenden Verkäufe würden an der Tagesordnung sein, wenn man es nicht ermöglicht, durch gesetzliche Bestimmungen über Intestaterbfolge und Pflichtteil der Miterben einen Ausweg zu finden. Nur wird man sich hier wie bei allen Anerbenrechten davor hüten müssen, den Erben des Gutes allzusehr zu bevorzugen, weil das bei der heutigen Beweglichkeit des Grund und Bodens eine große Ungerechtigkeit gegen die anderen Kinder des Erblassers enthalten würde.

Früher, solange der bäuerliche Besitz kaum verkäuflich war, selbst wenn ein rechtliches Hindernis nicht entgegenstand, hatte das heute so viel gepriesene alte deutsche Bauernerbrecht wohl kaum besondere Gefahren für die Familie. Da war, wenn man dem ältesten Sohne die Erhaltung des bäuerlichen Besitzes ermöglicht hatte, durch einen teilweisen Verzicht der Miterben auf den ihnen sonst zustehenden Erbanteil der Familienbesitz auch dauernd gesichtert, und wenn dann die überlebende Ehefrau mit geringem Wittum oder Altenteil abgefunden wurde, wenn die Geschwister mit geringen Naturalabfindungen, mit schloßfester Truhe und einigen Stück Vieh sich begnügten, auf ihr Anrecht an die weitere Erbschaftsmasse verzichteten, so war und blieb wenigstens mit solchem Opfer seitens

der Miterben erreicht, daß das väterliche Gut auch dauernd im Besitz der Familie erhalten war. Alle diejenigen, die durch eigene Opfer den Familienbesitz mitgesichert hatten, blieben dann in einem wenn auch losen Verbande mit der väterlichen Hufe, auf der sie zum Notfall ein Unterkommen fanden. Die geringe Beweglichkeit der Landbevölkerung früherer Zeit sorgte auch dafür, daß die meisten in der Nähe des heimatlichen Kirchturmes blieben und ihre Beziehungen zur Familie und zum Familienbesitz aufrecht erhielten [1]).

Diese Vorteile fallen aber fort, sobald der Anerbe im stande und berechtigt ist, das zu billigem Taxwerte übernommene Erbe mühelos aus der Familie heraus zu veräußern; je größer dann der Vorteil ist, den ihm das Anerbenrecht sichert, um so eher wird er geneigt sein, diesen Vorteil durch einen gewinnbringenden Verkauf zu kapitalisieren und für sich nutzbar zu machen.

Haben aber die Bauern einmal aufgehört „wie Bauern" in den engen Verhältnissen der alten Naturalwirtschaft zu leben, haben sie die weite Welt kennen gelernt, sind ihnen die Genüsse des städtischen Lebens, die sie bis dahin souverän verachteten, nicht mehr unerreichbar, sondern fühlen sie sich, auf Ackerbauschulen oder gar Realschulen und Gymnasien vorgebildet, dem Städter ebenbürtig und wissen sie, daß sie auch außerhalb ihres Dorfes mit ansehnlichem Kapital leben und eine weit behaglichere Existenz führen können, so wird sie das Familienbewußtsein wohl kaum an die Scholle fesseln, und der mühelose Gewinn, den sie bei vorteilhaftem Verkauf einstecken können, wird viele über etwaige Bedenken hinweghelfen. Dann haben aber Eltern und Geschwister nutzlos Opfer gebracht zu gunsten des Anerben, und dagegen wird sie auch ein Verkaufsrecht nicht schützen, wie es vielfach in den Gesetzen über die Intestaterbfolge für Geschwister und Ascendenten vorgesehen ist.

Denn das Vorkaufsrecht auf die Summe fixieren, zu welcher der Anerbe das Gut übernommen hat, würde, so verlockend es anfangs erscheinen mag, doch nur dann gerechtfertigt sein, wenn der Besitzer die Hufe in unverändertem Zustande weiter verkauft und keinerlei Meliorationen aus eigenen Mitteln und mit eigener Kraft vorgenommen hat. Bestünde es dennoch, so würde es geradezu ein Hemmschuh sein, der die rationelle Kultur des Bodens hindert, weil dann selbst der gutgläubige Besitzer noch nach 20jähriger Arbeit befürchten müßte, daß einer seiner früheren Miterben von dem vorteilhaften Vorkaufsrechte Gebrauch machen und ihn um die Früchte seines Fleißes bringen könnte.

---

1) In dem die Altenteile und Abfindungen regelnden mecklenburgischen Kammerzirkular vom 11. Mai 1872 (Balck. Verwaltungsformen S. 423) heißt es, daß die Mehrheit der Bauerngutsbesitzer wünscht, neben der baren Abfindung eine sogenannte Gehöftsaussteuer (Kuh, schloßfeste Lade u. s. w.) nicht zu gewähren. „Diese Wünsche werden unterstützt durch die Erwägung, daß die Gehöftsaussteuer ihren Boden verloren hat, seit die Geschwister seltener ihren Wohnsitz im Dorfe oder in der Nachbarschaft nehmen".

Soviel uns bekannt, ist ein derartiges Vorkaufsrecht auch nirgends in die gesetzlichen Bestimmungen über die Intestaterbfolge aufgenommen worden und praktisch würde es auch keine sonderliche Bedeutung haben, da es leicht umgangen werden kann. Denn bei all solchen Vorkaufsrechten dürfen intabulierte Hypothekengläubiger doch keinen Schaden erleiden[1]), und die Möglichkeit liegt gewiß sehr nahe, bei beabsichtigtem Verkauf das Grundstück vorher mit Hypotheken zu belasten und dadurch einen großen Teil des Kaufpreises vorwegzunehmen.

Wird das Vorkaufsrecht aber den Verwandten oder auch dem Vererbpächter nur zu dem jeweiligen Kaufpreise zugestanden, so hat es erst recht wenig Wert für die Miterben, die sich bei der Erbregulierung mit einigen hundert Mark haben begnügen müssen und wohl schwerlich in der Lage sein werden, die väterliche Scholle zu hohen Kaufpreisen zu übernehmen. Dann ist von einem Schutz gegen den bevorzugten Anerben in keiner Weise die Rede, und es ist und bleibt eine schreiende Ungerechtigkeit, alle Miterben zu großen Opfern zu zwingen, den Anerben durch billige Überlassung des Gutes zu bevorzugen und ihm nachher das Recht zuzugestehen, den reichen Gewinn durch vorteilhaften Verkauf mühelos einzustreichen.

Wo also die Sitte des Standes ein derartiges Verkaufen des väterlichen Erbes nicht so sehr perhorresziert, daß ähnliche Fälle zu den seltenen Ausnahmen gehören, da wird es immerhin gewagt sein, das Intestaterbrecht allzusehr zu gunsten des Anerben zu gestalten, und doppelte Vorsicht wird da geboten sein, wo es sich um Kolonisation handelt, wo Bauernstellen erst begründet werden sollen und dem von weither herangeholten Kolonisten jeder Sinn für Familienbesitz fehlt und die Liebe zur Scholle ihnen erst allmählich anerzogen werden soll.

Nur ähnliche Bestimmungen, wie die in der oben erwähnten mecklenburgischen Verordnung über die Intestaterbfolge der Domanialbauerngüter, könnten gegen den Mißbrauch seitens der Anerben schützen, d. h. testamentarische Bestimmung des Erblassers, daß der Anerbe die Hufe nicht hypothekarisch belasten und veräußern darf. Aber eine solche, selbst zeitlich beschränkte Unverschuldbarkeit und Unveräußerlichkeit würde, wie wir oben gezeigt haben, nicht ohne schwere Nachteile sein und sich sicherlich nicht zur allgemeinen Einführung empfehlen. Wir erwähnen dieselbe auch nur, um zu zeigen, wie man auf der schiefen Ebene, wenn man sie einmal betreten, unaufhaltsam weitergedrängt wird. Will man einmal Beschränkun-

1) Die mecklenburgische Regierung hat sich für die Erbpachthufen ein Vorkaufsrecht auch zu gunsten dritter, namentlich der Gemeinden, vorbehalten, bestimmt dabei aber allgemein, daß, wenn beim Zwangsverkaufe das Vorkaufsrecht gegen Käufer geltend gemacht wird, die intabulierte Gläubiger sind und nun mit ihren eingetragenen Forderungen ganz oder teilweise ausfallen, so hat die großherzogliche Kammer den Ausfall zu decken. Vergl. Erbpachtkontrakt v. 14. Mai 1868. Balck. Verwaltungsnormen, S. 280 ff. und S. 329 etc.

gen der freien Verfügung, will man das Ziel, einen dauernden Familienbesitz zu schaffen, möglichst vollkommen erreichen, so muß man eine Bestimmung nach der andern aus der Rüstkammer des alten Bauernrechtes hervorholen und zu der Beschränkung der Teilbarkeit diejenige der Verschuldungs- und Veräußerungsfreiheit hinzufügen, muß Altenteile und Abfindungen bei weitgehender Bevorzugung des Gehöftserben wieder einführen und wird damit das Ziel wohl schwerlich erreichen, wenn man den Bauern nicht an seine Scholle fesseln und ihn dadurch allzusehr in seiner Kulturentwickelung hindern will.

Wir meinen also, man solle sich davor hüten, zu weit auf dieser Bahn fortzuschreiten; denn, was man erreichen will, wird man doch schwerlich in vollkommener Weise erreichen können. Die heutige Zeit verlangt gerade in der jetzigen, schweren Krisis der Landwirtschaft Männer, die mit aller Energie, aber auch mit vollem Vertrauen auf die eigene Kraft und ungehindert durch Fesseln, die sich gar bald als drückende erweisen können, an ihren schweren Beruf herantreten. Nur derjenige wird heutzutage im Kampf mit den ungünstigen Verhältnissen Sieger bleiben können, der mit der nötigen Intelligenz und dem erforderlichen Kapital ausgestattet die Wirtschaft beginnt, aber dann auch nicht in unnötiger Weise beschränkt wird, sondern all seine Kräfte nach bestem Wissen gebrauchen kann. Eine Kontrolle über die neuanzusiedelnden Bauern und Kleinbesitzer üben, ihnen ihre Wirtschaftsweise vorschreiben zu wollen, wird u. E. nur nachteilig wirken können. Trotzdem hat man neuerdings eine weitgehende Beaufsichtigung für notwendig erklärt, und ein Vertreter des preußischen Landwirtschaftsministeriums hat in den jüngsten Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik offen erklärt, daß ohne solche Kontrolle der Verwaltungsbeamten eine gedeihliche Entwickelung der neuen Kolonisationen nicht erwartet werden könne. Die Geschichte der inneren Kolonisation zeige, daſs nur diejenigen Ansiedelungen sich lebenskräftig entwickelt hätten, an deren Spitze gewissenhafte und zuverlässige Beamten gestanden hätten.

Wir wollen gern zugeben, daß bei der noch im vorigen Jahrhundert geübten Praxis der Heranziehung von Kolonisten, daß bei der geringen Zuverlässigkeit und landwirtschaftlichen Tüchtigkeit der auf alle mögliche Weise und oft aus den untersten Schichten des Volkes herangezogenen Ansiedler eine strenge Überwachung unvermeidlich und allein im stande war, die Kolonisten zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen anzuhalten. Aber seitdem ist unser Bauernstand ein ganz anderer geworden, politisch und wirtschaftlich frei wird er sich schwerlich einer Aufsicht unterwerfen, die in den Zeiten der Leibeigenschaft und Hörigkeit vielleicht noch als eine mildere Form der Verwaltungspraxis betrachtet werden konnte, aber heute nicht durchführbar wäre, namentlich wenn man immer und immer wieder betont, daß das Rentengut zu vollem, ungeteiltem Eigentum übertragen werden soll. Die Lehren der Geschichte, soweit sie sich auf frühere Jahrhunderte stützen, haben hierin für die Jetztzeit keine Beweis-

kraft. Die Geschichte der Neuzeit lehrt auch ganz etwas anderes, sie zeigt, daß ein solcher abhängiger und unselbständiger Bauernstand niemals die wirtschaftliche und soziale Bedeutung erlangen kann, die gerade die Freunde und Förderer desselben ihm so gerne zuschreiben. In Mecklenburg, wo man bis vor kurzem noch viele Tausende solcher Bauern hatte, die, weil Zeitpächter, unter weitgehender Kontrolle der Beamten standen, ist man immer mehr zu der Überzeugung gekommen, daß eine Beaufsichtigung der Verwaltungsorgane für den Bauernstand nur schädlich wirken und jeden vernünftigen Kulturfortschritt hindern muß. Es ist eins der größten Verdienste des hochherzigen Großherzogs Friedrich Franz II., dafs er mit aller Energie darauf gedrungen hat, dem Bauernstande das zu geben, was ihm not that, Freiheit der Bewegung auf der eigenen, erblichen Scholle. Auf seine Veranlassung hat man in allen neueren Kontrakten den Erbpächter wie den Büdner auf eigene Füße gestellt und alle bisherigen Beschränkungen in der Benutzung des erblich überlassenen Grund und Bodens prinzipiell beseitigt. Dort hat es sich aber bei der Vererbpachtung darum gehandelt, Bauern, die bisher in steter Furcht vor der Verwaltung des Amtes mißtrauisch gegen alle Vorschläge der Regierungsvertreter und an einen weitgehenden Druck von oben gewöhnt waren, zu erblichen Besitzern der bisherigen Wirtschaft zu machen, — hier wird es sich darum handeln, einen bisher freien und unabhängigen Bauern- und Arbeiterstand in ungewohnte Fesseln zu legen. Daß sich das bei einer Kolonisation im großen, wie sie für Westpreußen und Poßen in Aussicht genommen ist, kaum durchführen ließe, bedarf wohl keines besonderen Beweises. Es würden die Kolonisten fehlen, die geneigt wären, ihre Selbständigkeit zu opfern, und es würden schwerlich Verwaltungsbeamte in ausreichender Zahl zu finden sein, die die Fähigkeit besitzen, unparteiisch eine solche Aufsicht zu führen, ohne Gefahr zu laufen, durch schablonenhaftes Vorgehen mehr zu schaden als zu nützen.

Freilich, wenn man dem Bauer sein Rentengut mit allen Gebäuden fix und fertig übergeben will, ohne eine Kapitalanzahlung, ohne ein Erbstandsgeld, dann würde man, wie wir oben bereits auseinandergesetzt haben, auf eine gewisse Kontrolle des neuen Bebauers oder der Bewohner der Tagelöhnerhäuschen kaum verzichten können; denn dann ist das Risiko zu groß und die Gefahr liegt zu nah, daß durch eine absichtliche Devastierung des Gutes der Grundherr den empfindlichsten Schaden leidet. Gerade deswegen haben wir uns oben auch dagegen erklärt, solche Rentengüter ohne bestimmte Anzahlung an die neuen Besitzer zu geben. Will man kapitalarme Kolonisten, welche die nötigen Anzahlungen nicht machen können, trotzdem ansiedeln und will man sich anderseits einen Einfluß auf die Gestaltung der Wirtschaft resp. auf die Besitzer der Häuslereien sichern, so wird in solchen Fällen die Zeitpacht entschieden der Erpacht vorzuziehen sein, so viele Nachteile sie auch gerade beim Kleinbesitz notorisch hat. Aus der Zeitpacht mit allen

möglichen Beschränkungen des Pächters könnte dann, wenn letzterer ein Vermögen erworben, allmählich sich das Rentengut oder die Erbpacht herausentwickeln, aber nur als möglichst freies und unbehindertes Eigentumsrecht.

Wir wollen schließlich noch die Frage kurz erörtern, in welcher Form die Übertragung solcher Rentengüter am besten stattfinden wird. Nach den Motiven des preußischen Gesetzentwurfes und nach den ausdrücklichen Erklärungen des Herrn Landwirtschaftsministers liegt es nicht in der Absicht der preußischen Regierung, bei der Begründung der neuen deutschen Bauern- und Arbeiterstellen eine weitgehende Liberalität walten zu lassen und auf eine entsprechende Verzinsung des angelegten Kapitals zu verzichten. Private Grundbesitzer oder Korporationen, welche die Absicht hätten, das Beispiel des Staates nachzuahmen und die innere Kolonisation zu fördern, würden noch viel weniger in der Lage sein, pekuniäre Opfer zu bringen, sondern würden sich in der Regel nur dann zur Vererbpachtung entschließen, wenn sie ihren materiellen Vorteil dabei wahren könnten.

Es würde also der Staat zum mindesten nicht daran denken können, bei einer im größeren Maßstabe durchzuführenden Kolonisation die einzelnen Güter nach vorheriger, billiger Taxe an etwaige Bewerber gegen das Versprechen pünktlicher Rentenzahlung wegzugeben. Denn in konstitutionell regierten Staaten würden verantwortliche Verwaltungsorgane nur ungern sich dem Vorwurf aussetzen, das pekuniäre Interesse des Staates geschädigt und willkürliche Auswahl unter den Bewerbern getroffen zu haben. Macht man die Taxe niedrig und finden sich für solche zu billigem Preise ausgebotenen Hufen zahlreichere Bewerber, so wird man nur zu leicht Mißgunst und Unzufriedenheit bei denen erregen, welche zurückgesetzt wurden oder sich mit, nach ihrer Meinung, weniger guten Hufen begnügen mußten.

Bekanntlich hat ja auch jedes Gut mit seinen besonderen Verhältnissen einen individuellen Wert für die verschiedenen Bewerber, und es können ganz verschiedene Preise, von verschiedenen Bewerbern geboten, durchaus ihre innere Berechtigung haben. Es hieße aber solchen individuellen Kräften ihre Entfaltung unmöglich machen, wenn man den freien Wettbewerb um die einzelnen Stellen ausschließen wollte. Der öffentlich meistbietende Verkauf wird deshalb u. E. nicht zu entbehren sein, so sehr er auch mit Nachteilen mancherlei Art verbunden sein mag.

Es ist leider nicht zu leugnen, daß in solchem öffentlichen Termine oft genug die Leidenschaften durch die Aufregung des Bietens wachgerufen werden, und daß mancher sich zu Geboten verleiten läßt, die zu dem reellen Ertragswerte des Kauf- oder Pachtobjektes nicht im richtigen Verhältnis stehen. Ist dann der Erwerber kein besonders kapitalkräftiger Mann, der den Verlust des zu viel Gezahlten leicht verschmerzen kann, so wird durch die notgedrungen schlechte Wirtschaft eines solchen Besitzers trotz des hohen Kauf- oder Pachtgeldes der Veräußerer schlechte Geschäfte machen, da in der

Regel der devastierte Besitz an ihn zurückgelangen wird und eine Wiederveräußerung nur mit Opfern möglich ist. Man hat deswegen neuerdings vielfach gegen ein solches Ausbieten namentlich von Pachtgrundstücken im Wege des unbeschränkten Meistgebotes Widerspruch erhoben und entweder eine Verpachtung unter der Hand empfohlen oder, wie vor kurzem Berghoff-Ising[1]), ein Pachtgeldermaximum gefordert. Letzteres hat entschieden den Vorteil, daß, wenn die schätzenden Behörden das Vertrauen des Publikums genießen, eine solche Festsetzung des höchsten Wertes, über den vernünftigerweise nicht gegangen werden darf, vor übertriebenen Geboten schützen wird, und gerade bei der Ansiedelung bäuerlicher Besitzer dürfte das weit mehr ins Gewicht fallen, als bei der Weggabe großer Güter an Leute, denen ein selbständiges Urteil wohl zuzutrauen ist.

Für die Vergebung von Grundbesitz zu Rentengut oder Erbpacht, also zu freiveräußerlichem Eigentum, werden solche hauptsächlich für Zeitpachtungen wichtige Bedenken jedoch weniger ins Gewicht fallen. Denn wenn man den Kanon oder die Rente so feststellt, daß sie unter allen Umständen gezahlt werden kann, so wird für den Rentenberechtigten die Gefahr, die aus einem Überbieten bei der Feststellung des Erbstandsgeldes entstehen könnte, nicht sonderlich groß sein, namentlich wenn der überwiegende Teil nicht kreditiert, sondern bar ausgezahlt wird. Verlangt man aber das letztere, d. h. gestattet man nur für einen kleinen Teil des sog. Kaufgeldes hypothekarische Eintragung hinter dem fest fixierten Kanon- oder Rentenkapital, so wird schon die Unmöglichkeit, große Barmittel aufzubringen, viele vor übertriebenen Geboten schützen und so auch für die Erwerber die Gefahr eines allzu teuren Kaufes nicht sonderlich groß sein. Daß man bei solchem Meistgebot nicht um die Höhe der Rente, sondern um das außerdem zu zahlende Kaufgeld bieten lassen wird, ist wohl selbstverständlich[2]). Denn eine hochgetriebene Rente, die unkündbar seitens des Grundherrn auf dem Besitz stehen bleibt, bietet um so weniger Sicherheit für den Rentenberechtigten, je höher sie ist, je weniger sie also zu dem Ertrage in angemessenem Verhältnis steht.

Es wird also zweckmäßig sein, sowie es in Mecklenburg noch heute bei allen heimfallenden Bauernhufen geschieht, nach einem für die ganze Provinz gleichmäßig aufzustellenden Schema die Rente oder den Kanon festzustellen, nach dem üblichen Zinsfuß zu kapitalisieren und dann das Grundstück zum Meistgebot — natürlich unter zweck-

1) Dr. Fr. Berghoff-Ising. „Die Entwickelung des landwirtschaftlichen Pachtwesens in Preußen", Leipzig 1887. S 98. „Statt des Pachtgelderminimum oder auch neben demselben muß das Pachtgeldermaximum, soll anders das Pachtwesen in der Phase einer gesunden Entwickelung verbleiben, normiert werden, damit der gegenwärtigen, schrankenlosen, verderbenbringenden Konkurrenz der Pachtlustigen ein Riegel vorgeschoben wird".

2) Ad. Wagner. Finanzwissenschaft. II. S. 420. „Der Grundzins wird besser gleich bei der Bekanntmachung der Veräußerungsbedingungen festgesetzt, und nur die anfängliche bare Einzahlung (Erbstandsgeld) durch Versteigerung oder lieber nach der Lage bestimmt.

mäßiger Auswahl unter den Meistbietenden — zu veräußern. Gestattet man dann, wie oben angedeutet, nur einen Teil dieses Kaufgeldes als amortisationspflichtige aber unkündbare Schuld einzutragen, wie es gleichfalls in Mecklenburg geschieht[1]), und fordert sofortige Barzahlung des verbleibenden Restes, so wird dadurch, wie wir meinen, *den Interessen beider Teile am meisten entsprechen werden.*

Ein Verkauf unter der Hand zu Preisen, die wohl gar nicht einmal den vollen Wert des Gutes ausmachen, wie es mehrfach neuerdings auch in dem oben angezogenen Artikel der preußischen Jahrbücher empfohlen worden ist, kann wohl *ernstlich kaum vom Staate verlangt werden*, weil der Staat nicht imstande ist, auf Kosten der Gesamtheit der Steuerzahler einzelnen besondere Vorteile zuzuwenden. Das würde nicht blos unter denjenigen Mißmut erregen, die vielleicht nach gewissenhafter Prüfung ihrer Fähigkeiten zurückgewiesen wurden, sondern würde auch, solange man die Rentengüter als *veräußerliches Eigentum* übergiebt, seinen Zweck, gut situierte Bauern anzusiedeln, nur zu oft verfehlen. Denn, je größer der Vorteil ist, der dem Erwerber beim Kauf zugestanden wird, um so leichter wird er sich entschließen, von seinem Veräußerungsrecht Gebrauch zu machen und den mühelos erzielten Gewinn zu kapitalisieren. Geschieht das aber in zahlreichen Fällen, so wird in konstitutionell regierten Staaten der Vorwurf seitens der Volksvertretung nicht ausbleiben, daß die Regierung die öffentlichen Mittel nicht im Interesse der Gesamtheit verwandt habe.

Es wird also der Verkäufer solcher Kolonistenstellen, namentlich der Staat auf das öffentliche Aufgebot und auf die Feststellung des Preises in öffentlichem Termin schwerlich verzichten können. Die öffentlich meistbietende Verleihung ausschließen kann doch nur für *die ersten Erwerber* Vorteile bieten. Denn will man auch dabei nach gewissenhafter Taxe, in der Absicht niemand zu übertriebenen Geboten zu veranlassen, die Besitzungen veräußern, wer garantiert dafür, daß nicht schon nach wenigen Jahren der Erwerber in öffentlichem Ausgebot seine Hufe an den Meistbietenden zuschlägt? Dann hat allerdings die Regierung ihr Gewissen salviert und niemand wissentlich ins Unglück gestürzt, aber sie hat vielleicht auf Kosten der Steuerzahler ein Opfer gebracht, ohne zu erreichen, was sie wollte, nämlich leistungsfähige Bauern ansiedeln.

Der private Besitz kann, wenn er sich überhaupt entschließen sollte, Rentengüter zu begründen, in dieser Beziehung selbständiger vorgehen. Er kann eher pekuniäre Opfer bringen und auf das Meistgebot verzichten, weil es ihm auch eher möglich sein wird, in ein persönliches Verhältnis zu den Ansiedlern zu treten und sich deswegen nur solche Leute auszuwählen, die ihm genehm sind und seinen Zwecken

1) Nach Kammerzirkular vom 22. Januar 1876 (Balck, Verwaltungsnormen S. 577) ist bei Meistgebotsfällen „darauf zu halten, daß die erste bei der Anweisung der Hufe zu leistende Zahlung allemal so viel beträgt, daß der verbleibende Rest den Betrag des eingetragenen Kanonkapitales nicht übersteigt". Dieser Rest wird als *unkündbare Hypothek* mit 5 % Zinsen eingetragen, davon wird $^1/_2$ % zur Amortisation, $^1/_2$ % zu Verwaltungskosten benutzt.

entsprechen. Er kann auch eher als der Staat besondere Beschränkungen in den Kontrakt aufnehmen, also beispielsweise bestimmen, daß der Erwerber das Gut während einer bestimmten Reihe von Jahren nicht verkaufen darf, oder daß es in solchem Falle gegen angemessene Entschädigung des Verkäufers an den ursprünglichen Besitzer zurückfällt.

Es fragt sich nur, ob der private Besitz wirklich in größerem Maßstabe kolonisieren und dabei sich auch der Form des Rentengutes bedienen wird? Daß ein Bedürfnis zur Begründung von Bauernstellen und zur Ansiedelung seßhafter Arbeiterfamilien in weiten Teilen unseres deutschen Vaterlandes, namentlich in den nordöstlichen Provinzen desselben vorliegt, wird gegenwärtig wohl allgemein anerkannt und bedarf nach den eingehenden Untersuchungen von Miaskowski, Nasse und andern kaum noch eines besonderen Beweises; selbst von den Rittergutsbesitzern, die bisher stets die Feinde des bäuerlichen Besitzes waren, ihn in jenen Gegenden vernichtet haben und z. T. noch heute auskaufen, ist in letzter Zeit dieses Vorgehen als ein wirtschaftlicher Fehler bezeichnet und die Notwendigkeit neuer Ansiedelungen anerkannt worden. Aber dieselben Ursachen, die seiner Zeit dazu geführt haben, daß die in der Nähe der größeren Güter gelegenen selbständigen Parzellen und Bauerngüter aufgekauft wurden, werden auch davon abhalten, daß allzuviele wieder von neuem entstehen. Die Tendenz des Großgrundbesitzes geht auch heute noch viel mehr dahin, sich zu arrondieren und die lästige Nachbarschaft einzelner Bauernhöfe möglichst bald zu beseitigen, als Teile des Gutes an selbständige Besitzer abzugeben.

Die Unbequemlichkeit, eine Reihe von kleineren Besitzungen in der Nähe des eigenen Gutshofes zu haben, die Notwendigkeit, für diese sich bildende Gemeinde die Lasten der Gemeindeverwaltung, eventuell einen Teil der Armen- und Schullasten tragen zu müssen, wird, wie wir oben bereits angedeutet haben, in den meisten Fällen daran hindern, in größerem Umfange zu kolonisieren.

Daß der gewöhnliche Großbesitz eigentliche Bauernstellen, also mittleren Grundbesitz schaffen würde, ist mit Recht in den Verhandlungen des Landesökonomiekollegiums bezweifelt worden. Es würden dazu auch nur wenige große herrschaftliche Besitzungen im stande sein, und diese sind meistens durch Familienstatuten, Fideikommisse und dergl. zu geschlossenen Besitzungen erklärt. Die große Masse des durchschnittlichen Großgrundbesitzes ist bei uns in Deutschland keineswegs so ausgedehnt, daß davon Bauernkolonien abgezweigt werden könnten, und ein einzelnes Bauerngut von ca. 150 bis 200 Morgen oder auch wohl zwei bis drei neben das Rittergut von 1000—1500 Morgen zu setzen, hat erst recht keinen Sinn und würde auch wenig Nutzen für den „Gutsbesitzer" gewähren. Es müßte also schon ein ganzes Gut zerschlagen werden und daraus, wie das Herr Sombart in Steesow in mustergültiger Weise versucht hat, ein neues Bauerndorf mit selbständigem Gemeindeleben und sozialer Abstufung des Besitzes begründet werden. Dazu werden sich aber nicht viele Grund-

besitzer bereit finden lassen, denn für die meisten hieße das auf ihre Stellung als Grundbesitzer verzichten.

Zwingt aber der Mangel an geeigneten Arbeitskräften in einzelnen Fällen dazu, Arbeiterkolonien zu begründen, oder führt der Arbeitermangel in Distrikten, wo die Auswanderungslust stark grassiert, dazu, den vorhandenen oder anzusiedelnden Arbeiterfamilien eine größere Sicherheit der Existenz zu schaffen, so erscheint es uns immer noch fraglich, ob man sich dann der Form des Rentengutes bedienen wird und ob eine solche Benutzung der neuen Rechtsinstitution im allgemeinen, volkswirtschaftlichen Interesse wäre.

Da der Gutsbesitzer in diesem Falle hauptsächlich auf die Gewinnung tüchtiger und dauernder Arbeitskräfte Gewicht legen muß, so wird es für ihn die erste Sorge sein, wenn er Arbeiterwohnungen errichtet und mit etwas Garten- und Ackerland ausstattet, auch einen so weitgehenden Einfluß auf die Bewohner dieser Häuser zu behalten, daß er sicher ist, über ihre Arbeitskraft regelmäßig verfügen zu können. Diese Sicherheit wird ihm eine Veräußerung zu Rentengut aber keineswegs immer bieten, es sei denn, daß er durch weitgehende Beschränkungen in der Verkaufs- und Verfügungsfreiheit sich die Handhabe behält, um jederzeit einen Druck auf die Ansiedler ausüben zu können. In den meisten Fällen werden Zeitpachten, wie sie heute schon zahlreich existieren, auf ein oder mehrere Jahre den Neigungen und Interessen der privaten Grundbesitzer weit mehr entsprechen, weil sie dann jederzeit im stande sind, durch Kündigung des Verhältnisses die Kolonisten zu zwingen, ihren Wünschen gemäß zu leben und ihnen ihre Arbeitskraft zu mäßigem Lohn zur Verfügung zu stellen. Solche Zeitpachtgüter würden allerdings manchen Vorteil des selbständigen Besitzes vermissen lassen; aber wir schlagen, wie früher schon angedeutet, auch die Vorteile eines solchen doch immer nur mit größeren Opfern seitens der Arbeiter zu erlangenden Besitzes nicht allzu hoch an.

Denn wenn solcher Besitz prinzipiell nicht genügend erweitert werden kann, also ein Vorwärtskommen, ein Emporarbeiten dem Besitzer nur in bescheidenen Grenzen möglich ist, und er selbst vielleicht durch eine Reihe von Beschräkungen auch so weit unselbständig gemacht ist, daß eine freie Veräußerung und Verschuldung nicht möglich ist, so ist die Lockung für den Arbeiter gewiß nicht groß, einige Morgen gegen unkündbare, ewige Rente zu erwerben, sich darauf ein Haus zu erbauen und dann Zeit seines Lebens der abhängige Hintersasse des Gutsherrn zu sein. Was ihn reizt, was ihn in großer Zahl über den Ozean in die weite Ferne treibt, ist die Hoffnung auf freien, unabhängigen Besitz, den er nach Belieben sich erarbeiten und allmählich erweitern, den er nachher als freies Erbe den Seinen hinterlassen kann. Hier aber wird der Arbeiter an die Scholle gefesselt, die er sich mit seinen mühsam ersparten Groschen erworben hat; er kann sie schwer veräußern, noch weniger zu einem selbständigen für die Ernährung der Familie ausreichenden Besitz erweitern und ist deswegen in isolierter Lage oft gezwungen, seine überschüssige Arbeits-

kraft dem Gutsbesitzer zu mäßigem, oft übertrieben niedrigem Lohne zur Verfügung zu stellen. Prof. v. Miaskowski machte seiner Zeit [1]) mit Recht darauf aufmerksam, daß solche durch eigenen Besitz festgehaltenen Arbeiter oft in der allertraurigsten Lage und der Willkür des Großgrundbesitzers preisgegeben wären. Ihr Besitz von Haus und Garten würde ihnen eher zum Fluch als zum Segen werden, weil sie diesen Besitz nicht verlassen können oder wollen und sich deshalb mit Hungerlöhnen begnügen müssen. Die Möglichkeit, daß derartige Zustände entstehen können, ist gewiß nicht zu bestreiten und wir halten es deshalb auch gar nicht für ein unzweifelhaftes Glück für die Volkswirtschaft, wenn vermittelst der Rentenqualität eine Reihe von Tagelöhnern um den Gutshof herum dauernd in einer Zwitterstellung angesiedelt werden, die aus diesen Leuten auch selten eine Aristokratie unter den Arbeitern schaffen wird, sondern möglicherweise die Zahl der Unzufriedenen erst recht steigert. Anders können die Dinge liegen, wenn nicht isolierte Großgrundbesitzer, sondern wenn der Bauernstand selbst, oder die Gemeinde, oder wenn der Großgrundbesitzer in größeren Bauerndörfern Rentengüter schaffen und solche Häuslereien sich als organische Glieder in das Gemeindeleben eingliedern und auch bei den übrigen Bauern und Gemeindeangehörigen Arbeit und Verdienst finden können. Es kommt eben hierbei wie so oft bei sozialpolitischen Maßregeln weit weniger auf die allgemeinen Prinzipien als als auf die Personen an, welche sie zur Ausführung bringen.

Doch nun zum Schluß! Werden die Rentengüter sich bewähren? Werden sie die Hoffnungen erfüllen, die man so vielfach auf sie setzt? Werden sie in hervorragendem Maße zur Erhaltung unseres ländlichen Mittelstandes, zur Seßhaftmachung unserer Arbeiterbevölkerung beitragen? Ist deshalb eine Ausdehnung der Bestimmungen, wie sie in dem Gesetz zur Beförderung deutscher Ansiedelungen z. T. aus politischen Rücksichten Aufnahme gefunden haben, auch für die übrigen Teile des Reiches wünschenswert?

Wir haben wohl keinen Zweifel darüber gelassen, daß wir nicht allzubegeisterte Anhänger dieser Rentengüter sind, so sehr wir auch die segensreichen Folgen anerkennen, welche die Erbpacht in Mecklenburg bis jetzt gehabt hat. Denn hier handelte es sich darum, aus einem abhängigen an Beaufsichtigung und Kontrolle gewöhnten einen freien Bauernstand mit festen Besitzesrechten zu machen; in Preußen würden sich Männer, die bis dahin nur die absolute Freiheit des Grundeigentums gekannt haben, unter den Druck einer Reihe von Beschränkungen stellen müssen. Als Übergangstadium zu festen, unbeschränkten Besitzesrechten können und werden Einrichtungen, wie sie das Rentengut kennzeichnen, unkündbare Rentenkapitalien, Beschränkung der Teilungs- und Zusammenlegungsbefugnis ganz gewiß nützlich wirken und sind unseres Erachtens besonders empfehlenswert, wo es sich darum handelt, Kolonisationen zur besseren Verteilung des Grundeigentums vorzunehmen und Bauern,

1) Verh. des Landes-Ök.-Kollegiums 1885 S. 314.

Kossaten und Häusler zu ständigem Besitz anzusiedeln. Als dauernde Einrichtungen würden wir sie nicht empfehlen, weil bei dem schnell pulsierenden Leben der modernen Volkswirtschaft niemand im stande ist, vorauszusehen, welche Anforderungen spätere Generationen an die Größe und Beweglichkeit des Grundbesitzes stellen werden.

Darum betonten wir wiederholt, daß für staatliche Kolonisationen, oder solche, die von Gemeinden etc. unter Aufsicht des Staates unternommen werden, Erbpacht und Rentengüter sehr wohl als Mittel zur Schaffung und Erhaltung eines Bauernstandes Anwendung finden können, weil wir zur Staatsverwaltung das Vertrauen haben dürfen, daß sie im gegebenen Falle zeitgemäße Reformen, die im Interesse der Gesamtentwicklung liegen, einführen wird. In den Händen von Privatleuten, denen naturgemäß die eigenen materiellen Vorteile über den Interessen der Gesamtheit stehen werden[1]), sind derartige Einrichtungen in solcher Allgemeinheit, wie sie heute durch das Gesetz in Preußen begründet sind, gewiß eine gefährliche Waffe, die man ihnen nicht anvertrauen sollte, ohne einige beschränkende Bestimmungen über den Gebrauch derselben hinzuzufügen. Es klingt ja sehr schön, wenn man behauptet, man wolle nur die volle Vertragsfreiheit, die durch liberale Gesetzgebung beseitigt worden, wiederherstellen; aber diese Freiheit, Verträge zu schließen, kann und darf doch nicht zu einer dauernden vertragsmäßigen Knechtung des einen Teiles der Kontrahenten führen, — man muß den letzteren oder mindestens deren Erben doch immer die Freiheit geben, sich von drückend und lästig gewordenen Fesseln auch wieder befreien zu können.

Denn wenn der Grundbesitzer im stande ist, den Häuslern und Kuhbauern, die er ansiedelt, ewig unablösbare Renten aufzulegen, wenn er sie zwingen kann, vertragsmäßig auf das Recht zu verzichten, Teile des Gutes abzuverkaufen oder Teile eines anderen, resp. ganze Stellen hinzuzuerwerben, wenn er sie verträgsmäßig daran hindert, den Realkredit zu gebrauchen, wenn er sich ein Einspruchsrecht bei Verkauf und Vererbung sichert, — so sind das alles Fesseln, die der erste Erwerber freiwillig auf sich nehmen mag, die er dann auch tragen muß und teilweise auch ohne Schaden, vielleicht sogar zum Segen und Gedeihen der neuen Kolonie tragen kann. Aber auch die nächste Generation denselben Druck empfinden zu lassen, der möglicherweise gar nicht mehr im Interesse einer gesunden Fortentwicklung liegt, und keine Handhabe zu bieten, diesen Druck wieder erleichtern und zeitmäß beschränken zu können, heißt der Vertragsfreiheit zum Schaden der künftigen Geschlechter und der Volkswirtschaft allzuweiten Spielraum gestatten.

---

1) In Mecklenburg-Schwerin sind die Erbpächter auf den Regierungsländereien von freien Eigentümern ihrer Hufe kaum zu unterscheiden. Die Regierung hat ihnen freiwillig einige Jahre nach Abschluß der Verträge Unkündbarkeit der Kanonkapitalien zugesichert, hat ihnen Ablösbarkeit des letzteren zugestanden, die Befriedigung des Realkredites möglichst erleichtert etc., während die Erbpächter einiger Rittergutsbesitzer durch Familienfideikommisse an die Scholle gebunden, in ihrem Kredit beschränkt sind und sich kaum als Herren auf ihrer Hufe fühlen.

Deshalb meinen wir, man würde die großen Ziele, die man erstrebt, entweder auf dem Boden der heutigen preußischen Gesetzgebung oder mit geringen Veränderungen derselben sehr wohl erreichen können.

Wenn der Verkauf der neuen Stellen zu freiem Eigentum erfolgt, aber gegen Eintragung des größten Teiles der Kaufgelder als Hypothek, die niedrig verzinst, seitens der Gläubiger nicht kündbar, seitens der Schuldner ohne Zustimmung des Gläubigers vielleicht erst nach einer Reihe von Jahren und auch dann in besonderen Fällen nur mit bestimmten Zuschlägen zum ursprünglichen Kanonkapital ablösbar ist, so wäre damit einer der wesentlichsten Vorzüge der Erbpacht und Rentengüter, — die ewige von Zinsschwankungen nicht berührte Rente auch für die neuen Ansiedelungen gewahrt, und, ohne daß ein besonderer Anreiz dazu vorhanden wäre, doch die Möglichkeit einer Abtragung der Schuld gegeben. Wenn dann ferner die Vertragsbestimmung gesetzlich zulässig wäre, daß innerhalb 30 oder 40 Jahren eine Parzellierung oder Zusammenlegung der neu begründeten Stellen nur mit Genehmigung des Rentenberechtigten erfolgen darf, die aber in gewissen Ausnahmefällen durch richterliche Entscheidung ergänzt werden kann, — so ist damit wohl, soweit in wirtschaftlichen Dingen überhaupt vorgesorgt werden kann, hinreichende Garantie geschaffen, daß die neu errichteten Stellen als dauernde Heimstätten für Bauern und Kleinbesitzer gelten können. Denn die große Gefahr einer baldigen Zersplitterung oder einer Aufsaugung der neuen Höfe ist zum mindesten wesentlich verringert, wenn der Bauer seit 30 oder besser seit 40 Jahren auf derselben Scholle sitzt, wenn der derzeitige Besitzer wohl gar darauf geboren, oder seine Jugendjahre verlebt hat. Im Laufe einer Generation können und werden die Kolonisten mit ihrem Boden so verwachsen sein, daß sie wahre Herren desselben geworden sind und ihren Besitz lieben, sie werden sich als organische Glieder der neuen Gemeinde fühlen und die Gefahr einer leichtfertigen Zersplitterung des Bodens ist dann wohl zumeist vorüber.

Wenn dann endlich Vorkaufsrechte dem Kolonisator nur für eine gleiche Zeitdauer von 30 bis 40 Jahren und dann immer nur mit der oben empfohlenen Beschränkung zugelassen würden, daß eine Wiederveräußerung ohne materiellen Gewinn binnen Jahresfrist vom Gesetzgeber verlangt würde, so hätte der Begründer der Kolonie die für den Beginn des Unternehmens notwendige Sicherheit, tüchtige, seinen Intentionen entsprechende Kolonisten zu erhalten, ohne daß damit wesentliche Gefahren für den letzteren verbunden wären.

Will man nun von seiten der Regierung in richtiger Erkenntnis der hohen sozialen Bedeutung eines gesunden Bauernstandes die Errichtung von Rentengütern in der oben angedeuteten Beschränkung begünstigen, sei es durch eigene Kolonisationen, sei es durch Ermöglichung privater Ansiedelungen, so sollte man dabei nicht stehen bleiben, die ganze Agrarpolitik müßte vielmehr zielbewußt dahin streben, den Bauernstand nicht nur durch Neugründungen neu zu kräftigen, sondern ihn vor allem zu erhalten und zu sichern, wo er

noch in alter Kraft und Zähigkeit Widerstand leistet gegen die seinen Bestand gefährdenden Angriffe von oben und von unten.

Dann sollte man nicht bloß durch eine allgemeine Reform des bäuerlichen Erbrechtes die Sitten und Lebensanschauungen der Bauern umzugestalten suchen, sondern müßte auch darauf hinarbeiten, daß solche Anerbenrechte durch rechtzeitige Lebensversicherungen für die Miterben ihrer Härten entkleidet würden. Dann ist es Aufgabe des Staates, nicht den Realkredit zu beschränken, die Hypothekenbücher für den bäuerlichen Besitz zu schließen, sondern durch Errichtung zweckmäßig organisierter Kreditanstalten für Befriedigung des gesunden Kreditbedürfnisses in der Form unkündbarer Hypotheken mit niedrigem Zinsfuß und der Möglichkeit, nicht dem Zwange der Amortisation Sorge zu tragen. Dann müssen Darlehnskassen und zahlreiche Bankfilialen solider Bankinstitute dafür sorgen, daß dem Bauern Gelegenheit geboten wird, sich aus den Händen der Wucherer und Güterschlächter zu befreien, wie sie in einzelnen Provinzen Preußens und des Reiches leider dominieren.

Dann müssen endlich die landwirtschaftlichen Vereine in Verbindung mit den Organen der Staatsverwaltung mehr als bisher dafür eintreten, durch Förderung des Genossenschaftswesens den Kleinbesitz zu stärken im Konkurrenzkampf gegen den Großbetrieb und namentlich durch Errichtung von Getreidebörsen, durch bessere Organisation der Absatzverhältnisse den Bauern von dem Tribut zu befreien, den er einem allzuweitgehenden Zwischenhandel oft zu entrichten hat.

Das sind, oder sollten sein die oft betonten Ziele unserer Agrarpolitik, welche zur Erhaltung und Sicherung unseres Bauernstandes in beschleunigtem Tempo zu erstreben die Not der Zeit ganz gewiß dringend wünschenswert erscheinen läßt.