

Denkschrift

über die Frage wegen



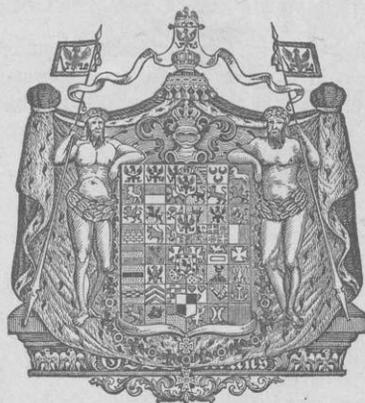
Errichtung eines Real-Credit-Instituts

für die

Provinz Sachsen.

Verfaßt im Auftrage der zur Vorberathung dieser Frage erwählten Commission des sächsischen  
XII. Provinzial-Landtages.

BE 734



Magdeburg.

Dampfpressendruck von C. Baensch jun.

1860.

# Inhalts = Verzeichniß.

## Einleitung.

1. Veranlassung der Denkschrift . . . . .	1
2. Historischer Rückblick auf die Entstehung und Entwicklung der Frage über die Errichtung eines Credit-Instituts für die Provinz Sachsen . . . . .	2
3. Gegenwärtige Lage dieser Frage, und was zu ihrer Lösung geschehen ist . . . . .	3
4. Aufgabe der vorliegenden Denkschrift . . . . .	4

## Erster Abschnitt.

### Ueber die Nothwendigkeit oder Nützlichkeit einer Credit-Aushilfe.

1. Bemerkungen über die zur Feststellung der Bedürfnisfrage angestellten Recherchen . . . . .	5
a) Hinsichtlich des Werthes und der Verschuldung der landwirthschaftlichen Güter . . . . .	5
b) Hinsichtlich des Werthes und der Verschuldung der städtischen Grundstücke . . . . .	7
c) Hinsichtlich der Zeugnisse und Gutachten der Behörden . . . . .	7
2. Resultate aus den statistischen Ermittlungen und Gutachten . . . . .	8
A. Im Einzelnen . . . . .	8
a) Für die ganze Provinz . . . . .	8
b) Für die Regierungs-Bezirke . . . . .	8
c) Für die einzelnen Kreise . . . . .	10
B. Zusammenfassung der Resultate . . . . .	12
a) Nach dem Grade der Verschuldung der Güter . . . . .	12
b) Nach dem Grade der Wahrscheinlichkeit für die Benutzung der gebotenen Hülfen . . . . .	13
c) Rücksichts der Schulverhältnisse der Häuser in den 14 größeren Städten . . . . .	14
3. Wirkung dieser Resultate auf die Feststellung des Bedürfnisses nach einer Credit-Aushilfe . . . . .	15
4. Bedingungen für eine erschöpfende Prüfung des Bedürfnisses, und die derselben entgegenstehenden Hindernisse . . . . .	15
a) Mit Rücksicht auf die Relativität des Bedürfnisses . . . . .	16
b) Mit Rücksicht auf dessen Individualität . . . . .	16
c) Mit Rücksicht auf die verschiedene Beurtheilung desselben . . . . .	16
d) Einfluß dieser Schwierigkeiten auf die Gutachten der Behörden . . . . .	17
5. Einfluß der einschlägigen allgemeinen Verhältnisse in der Provinz . . . . .	18
A. I. Hinsichtlich der Entwicklung und der Bedürfnisse des landwirthschaftlichen Gewerbes . . . . .	18
a) Das Einkommen aus der Landwirtschaft und die Bedürfnisse derselben . . . . .	18
b) Die Entwicklung der Landwirtschaft in der Provinz Sachsen . . . . .	19
c) Folgen für das Capital-Bedürfnis . . . . .	19

	pag.
a) Rücksicht der Höhe des Erwerbs-Capitals . . . . .	20
β) Rücksicht der Höhe des Betriebs-Capitals . . . . .	20
γ) Veranschlagung des bezfalligen Bedarfs . . . . .	21
δ) Nothwendigkeit der Beschaffung durch fremde Mittel . . . . .	21
II. Hinsichtlich der Bedürfnisse der Hausbesitzer in den Städten . . . . .	22
B. Gegenwärtige Concurrenz für die Anlage der Capitalien und deren Verhalten zu den Hypotheken . . . . .	22
a) Die Entwicklung des Handels und der Industrie in den letzten Decennien und deren Capital- Bedürfnis . . . . .	23
b) Concurrenz derselben mit den Hypotheken rücksichtlich der quantitativen Ausdehnung ihrer Anlagen und Geschäfte . . . . .	24
c) Concurrenz derselben mit den Hypotheken rücksichtlich der Qualität der Capital-Anlagen . . . . .	24
α) Die Immobilisirung des Capitals durch die Schwerefälligkeit der Hypotheken-Documente . . . . .	24
β) Die Vorgänge der Papiere des Handels und der Industrie . . . . .	26
d) Das Verhalten der öffentlichen und Gesellschafts-Fonds in der Gegenwart und für die Zukunft . . . . .	26
α) Verhalten der öffentlichen Fonds zu den Hypotheken für die Zukunft . . . . .	27
β) Einfluß derselben auf die Befriedigung des Bedürfnisses . . . . .	27
C. Der Stand des Zinsfußes für die in Hypotheken angelegten Capitalien . . . . .	28
6. End-Ergebnis der Untersuchung über die Bedürfnisfrage . . . . .	29
7. Folgen der unterlassenen Credit-Ausschüsse . . . . .	30
a) Hinsichtlich der erhöhten Beweglichkeit des Besitzes . . . . .	30
b) Hinsichtlich des Rückganges der landwirtschaftlichen Production . . . . .	31
c) Bei dem Eintritt großer allgemeiner Calamitäten . . . . .	31
d) Bei einer Aufhebung der Wuchergesetze . . . . .	32
8. Umfang der Hülfe . . . . .	32
a) Ob nur local oder für die ganze Provinz . . . . .	32
b) Ob für einzelne Kategorien des Grundbesitzes oder für alle . . . . .	33
9. Zeitpunkt für den Eintritt der Hülfe . . . . .	34
a) Nach der Lage des Geldmarktes . . . . .	34
b) Nach der Lage der Credit-Verhältnisse der übrigen Erwerbszweige . . . . .	34
c) Versäumnis des richtigen Zeitpunktes . . . . .	35

## Zweiter Abschnitt.

Kurzer historischer Ueberblick der in mehreren Provinzen des Königreichs Preußen und in einigen anderen benachbarten Ländern bestehenden Real-Credit-Einrichtungen, sowie deren Entwicklung.

1. Die Aufgabe dieses Abschnitts . . . . .	36
2. Essentialien der Credit-Institute . . . . .	37
3. Unterschiede der Credit-Institute . . . . .	37
A. Nach der Gründerschaft . . . . .	37
B. Nach der Einrichtung . . . . .	37
a) Pfandbriefs-Institute . . . . .	38
b) Credit-Vereine neueren Systems . . . . .	39
c) Hypotheken-Banken . . . . .	40
d) Ausdehnung und Veränderung der Einrichtungen dieser Systeme . . . . .	40
C. Nach der Zeit ihrer Entstehung . . . . .	40
1. Die preussischen Pfandbriefs-Institute . . . . .	40
2. Das ritterschaftliche Credit-Institut für das Fürstenthum Lüneburg . . . . .	41
3. Das landchaftliche Credit-Institut für die Provinz Posen . . . . .	41
4. Der Württembergische Credit-Verein . . . . .	42
5. Die bairische Hypothek- und Wechselbank . . . . .	42
6. Das königliche Credit-Institut für Schlesien . . . . .	42
7. Der ritterschaftliche Credit-Verein für die Großherzogthümer Mecklenburg . . . . .	43
8. Der erbländische ritterschaftliche Credit-Verein im Königreich Sachsen . . . . .	43

	pag
9. Die landständische Hypotheken-Leih- und Spar-Bank zu Bautzen . . . . .	44
10. Der neue Credit-Verein für die Provinz Posen . . . . .	45
Institute, welche vornehmlich dem Credite mittlerer und kleinerer landwirthschaftlichen Güter dienen . . . . .	47
Die Gothaer Landes-Credit-Anstalt . . . . .	48
Besondere Hilfsmittel des Real-Credits neben den Credit-Instituten . . . . .	48
a) Die gesetzliche Regelung des Hypothekenwesens . . . . .	48
b) Die Umschlagstermine . . . . .	49
c) Die Hypotheken-Versicherung . . . . .	49

## Dritter Abschnitt.

### Der Real-Credit, seine Hemmnisse und die Mittel zu seiner Aufhülfe.

Die Haupt-Hindernisse eines gesicherten Real-Credits und die Mittel zu ihrer Beseitigung . . . . .	51
a) Im Allgemeinen . . . . .	51
b) Hinsichtlich des Verkehrs mit den Hypothek-Instrumenten . . . . .	52
c) Hinsichtlich der nicht ausreichend beschränkten Kündigungsbefugniß des Gläubigers . . . . .	53
d) Hinsichtlich der allmähigen Tilgung der Schulden . . . . .	54
Die theoretischen Grundlagen für die Regelung des Realcredits und deren praktische Consequenzen . . . . .	56
A. Das Wesen des Realcredits und sein Verhältniß zum Personal-Credit . . . . .	56
B. Verschiedenheit des Real-Credits nach der Natur des Einkommens aus dem Grundbesitz . . . . .	58
Die verschiedenen Arten der Credit-Aufhülfe, ihre Vorzüge und Mängel . . . . .	61
A. Reform des Hypotheken-Wesens . . . . .	61
B. Die Anlegung eines sogenannten Hufen-Katasters . . . . .	63
C. Die Hypotheken-Versicherung . . . . .	67
D. Die Einrichtung eines Hypotheken-Marktes, und zwar:	
A) Durch terminliche, örtlich und zeitlich bestimmte Marktstage . . . . .	71
B) Durch Beschaffung eines dauernden Marktes mittelst der Credit-Institute . . . . .	73
I. Credit-Institute für große Landgüter . . . . .	73
a) Form der Einrichtung und zwar die bankmäßige . . . . .	73
1. Geschäfte der Bank . . . . .	73
Insbesondere die Noten-Emissions-Befugniß . . . . .	74
2. Vortheile der bankmäßigen Einrichtung . . . . .	76
3. Nachtheile derselben . . . . .	76
4. Erfahrungen über die Erfolge bankmäßiger Einrichtungen . . . . .	78
Insbesondere der Bauzener Bank . . . . .	78
5. Surrogate einer bankmäßigen Einrichtung . . . . .	80
a) Befußs Ersatzes der Cours-Differenzen . . . . .	80
b) Zur Beschaffung kurzer Credite . . . . .	80
b) Specialien der Einrichtung . . . . .	82
1. Gründerschaft . . . . .	82
A. Vergleichung der bestehenden Einrichtungen . . . . .	82
B. Durch die Creditgeber . . . . .	83
a) Durch Actiengesellschaften . . . . .	83
b) Durch den Staat . . . . .	84
c) Durch die Stände . . . . .	84
C. Durch die Creditnehmer . . . . .	84
2. Grund-Capital und Betriebs-Fonds . . . . .	85
a) Grund-Capital zur ersten Einrichtung . . . . .	85
b) zur Dotirung des Betriebs-Fonds . . . . .	86
3. Reserve-Fond . . . . .	86
a) Für den ordentlichen Credit . . . . .	87
b) Für den außerordentlichen Credit . . . . .	87
4. Garantie . . . . .	88

	pag
A. Vergleichung der bestehenden Einrichtungen . . . . .	88
B. Arten derselben . . . . .	88
a) Durch Disponibelstellung der vorhandenen Hypotheken-Documente . . . . .	89
b) Durch persönliche Verhaftung . . . . .	89
c) Durch den Staat . . . . .	90
d) Durch die Stände . . . . .	90
C. Wirksamkeit eines bestimmten Garantie-Capitals . . . . .	90
5. Zwecke und Verwendung des Credits . . . . .	90
A. Die entsprechenden Bestimmungen der bestehenden Institute . . . . .	90
B. Bei dem ordentlichen Credit . . . . .	92
C. Bei dem außerordentlichen Credit . . . . .	92
a) Ausführung der Zwecke . . . . .	92
b) Beweis des Vorhandenseins derselben . . . . .	93
c) Verwendung des Credits und deren Nachweis . . . . .	93
6. Die Creditpapiere, deren Form und Zinsfuß, sowie die Kündigungsbefugniß zwischen dem Institute und dessen Gläubiger . . . . .	93
a) Realisirung der Valuta der Creditpapiere . . . . .	94
b) Form der Creditpapiere . . . . .	94
c) Ihre Fundirung . . . . .	94
d) Serien und Apoints der Creditscheine . . . . .	95
e) Verschiedenheit des Zinsfußes der Creditscheine . . . . .	95
f) Kündigungsbefugniß . . . . .	96
a) Seitens des Gläubigers . . . . .	97
b) Seitens des Instituts dem Gläubiger gegenüber . . . . .	98
7. Allgemeine Bedingungen des Ausleihgeschäftsz . . . . .	98
a) Beleihungsfähige Güter . . . . .	98
b) Minimalgrenze der Darlehne . . . . .	99
c) Persönliche Garantien der Schuldner . . . . .	99
d) Nothwendigkeit der Priorität der Instituts-Darlehne . . . . .	100
e) Zulässigkeit der Gebaufnahme hinter den Instituts-Darlehnen . . . . .	100
f) Nothwendigkeit der Versicherung gegen Feuers- und andere Gefahren . . . . .	102
g) Zeitpunkt der Benutzung des eröffneten Credits . . . . .	103
h) Ausnahmsweise vorkommende Bedingungen . . . . .	103
8. Höhe der Beleihung . . . . .	104
9. Tarverfahren . . . . .	105
a) Grundsätze für die Tare . . . . .	106
b) Verfahren bei Feststellung derselben . . . . .	108
c) Zulässigkeit eines Erlasses der Taration . . . . .	108
10. Kündigungsbefugniß zwischen dem Institute und dem Schuldner und Auslösung des Schulverhältnisses zwischen Beiden . . . . .	109
a) Fälle der ausnahmsweisen Kündigungsbefugniß des Instituts . . . . .	109
b) Kündigungsbefugniß des Schuldners und Zahlungsfrist . . . . .	111
c) Abschlagszahlungen . . . . .	112
d) Zahlungsmittel . . . . .	112
e) Befreiung der Hypothekenstelle . . . . .	113
11. Zinsfuß und Zinszahlung . . . . .	113
a) Verschiedenheit des Zinsfußes . . . . .	113
b) Zinszahlungstermin . . . . .	114
c) Stundung der Zinsen . . . . .	115
12. Amortisation . . . . .	115
a) Gegenüberstellung der entsprechenden Bestimmungen bestehender Institute . . . . .	115
b) Nothwendigkeit der Amortisation für den außerordentlichen Credit . . . . .	116
c) Benutzung der Amortisation zur Tilgung und zur Ansammlung eines Fonds Behufs Rückzahlung der gekündigten Capitalien . . . . .	117
a) Zwiefache Bestimmung dieses Fonds . . . . .	117
a) Zur Rückzahlung der gekündigten Capitalien . . . . .	117

b) zur Tilgung der Schuld . . . . .	118
β) Nothwendigkeit der Sonderung des Fonds für den ordentlichen und außer- ordentlichen Credit . . . . .	118
γ) Reserve- und Kündigungsfond für den ordentlichen Credit. Höhe der Beiträge und Ermäßigung der Letzteren . . . . .	119
δ) Reservefond und Kündigungs- beziehungsweise Amortisationsfond des außer- ordentlichen Credits. Höhe und Veränderlichkeit der Beiträge zu demselben . . . . .	120
ε) Einseitige Benutzung des Reserve- und Amortisationsfonds . . . . .	121
d) Benutzung der Amortisation ausschließlich zur Tilgung . . . . .	121
13. Organisation der Behörden des Instituts . . . . .	122
a) Uebersicht der entsprechenden Bestimmungen der bestehenden Institute . . . . .	122
b) der eigentlichen Verwaltung . . . . .	123
α) hinsichtlich der Localbeamten . . . . .	124
β) Hinsichtlich der beschließenden Verwaltungsbehörde . . . . .	124
c) Der Controlbehörde . . . . .	124
d) Des legislativen Körpers . . . . .	124
14. Privilegien und Gerechtfame . . . . .	125
15. Kosten . . . . .	126
II. Credit-Institute für die kleineren Land- und Bauergüter . . . . .	127
A. Vergleichung der Bedürfnisse und der Sicherheits-Gewährung dieser Grundstücks-Gattung mit denen des großen Grundbesitzes . . . . .	127
1. Geringeres Bedürfnis nach Betriebs- und Meliorations-Capital . . . . .	127
2. Einfluß der Genügsamkeit und Sparsamkeit der kleinen Besitzer . . . . .	127
3. Einfluß der Creditgewährung in baarem Gelde . . . . .	128
4. Die Sicherheit der kleinen Güter als Pfandobjecte . . . . .	128
5. Pünktlichkeit in den zu übernehmenden Leistungen . . . . .	128
6. Einfluß der Zwangsmittel . . . . .	129
7. Einfluß der Kosten des Credits . . . . .	129
B. Erfahrungen bei den bestehenden Instituten . . . . .	129
C. Grenze zwischen den großen und kleinen landwirthschaftlich benutzten Grundstücken hin- sichtlich ihrer Creditfähigkeit und ihres Credit-Bedürfnisses . . . . .	132
D. Specielle Einrichtung eines Credit-Instituts für den kleinen Grundbesitz . . . . .	133
a) Das Anleihegeschäft . . . . .	133
b) Das Ausleihegeschäft . . . . .	134
III. Vergleichung des Einflusses und der Wirksamkeit der Credit-Institute mit denen der übrigen Aushilfsmittel des Credits auf landwirthschaftlich benutzte Grundstücke . . . . .	135
IV. Vorzüge und Mängel der Credit-Institute für die landwirthschaftlich benutzten Grundstücke . . . . .	136
A. Vorzüge . . . . .	136
a) Für den Schuldner . . . . .	136
b) Für den Gläubiger . . . . .	137
c) Für das allgemeine Beste . . . . .	137
B. Mängel der Credit-Institute . . . . .	137
a) Die zu große Mobilsirung des Grundbesitzes . . . . .	137
b) Anreiz zu überspannten Speculationen und zu gefährlichen industriellen Unter- nehmungen . . . . .	139
c) Der Nachtheil der Courschwankungen der Institutspapiere für den Capitalisten . . . . .	139
d) Zu starke Anspannung des Geldmarktes und Vermehrung der Werthzeichen . . . . .	140
e) Mängel, die in der nothwendigen Einrichtung des Instituts selbst liegen . . . . .	140
V. Der Credit auf Häuser . . . . .	141
A. Natur der Capital-Anlage in Häusern und Einkommen aus derselben . . . . .	141
B. Consequenzen dieser Verhältnisse . . . . .	141
1. Streben des Hausbesizers nach Mobilsirung des in das Haus verwandten Capitals . . . . .	141
a) Behufs Vergrößerung des Einkommens . . . . .	141
b) Behufs der Verwendung seiner Thätigkeit . . . . .	142
2. Dringlichkeit der Unterstützung dieses Strebens gegenüber dem gleichen Bestreben der Landwirthe . . . . .	143

	pag.
C. Der Capital-Bedarf des Hausbesizers . . . . .	143
1. Zu Reparaturen . . . . .	143
2. Zum Neubau . . . . .	143
3. Zur Abwehr der Klindigungen . . . . .	144
D. Befriedigungsmittel für den hervorgetretenen Bedarf . . . . .	144
1. Durch ein besonderes Credit-Institut nach Art derjenigen für die Landwirthschaften	144
2. Durch Aufnahme der Häuser in die Crediteinrichtung für die Landgüter . . . . .	145
3. Durch eine Hypotheken-Versicherungs-Anstalt für die Häuser . . . . .	145
a) Vortheile einer solchen . . . . .	146
b) Deren Nachtheile . . . . .	146
VI. Verhältniß der für die einzelnen Grundstücksgattungen empfohlenen Credit-Aushülfe-Mittel zu einander . . . . .	147



# Einleitung.

## 1. Veranlassung der Denkschrift.

Der XII. Sächsische Provinzial-Landtag hatte unter seinen Petitionen vom 23. October 1856 an Seine Majestät den König eine Bitte dahin gerichtet:

- 1) es zu genehmigen; daß Commissarien der betreffenden Ministerien mit einer vom Landtage zu diesem Behufe gewählten Commission unter Vorsitz des Herrn Ober-Präsidenten zur Berathung, eventuell Entwerfung von Statuten zu einem für die Grundbesitzer der Provinz Sachsen zu errichtenden Credit-Institute zusammentreten, und
- 2) für den Fall, daß die Commissions-Arbeiten bis dahin beendet sein sollten, den Provinzial-Landtag schon im Herbst des Jahres 1857 zur Berathung der von der Commission vorzulegenden Arbeiten einberufen zu lassen.

Hierauf erging Seitens der betheiligten Herren Minister beziehungsweise des Ministerii für die landwirthschaftlichen Angelegenheiten im Allerhöchsten Auftrage und mit Vorbehalt definitiver Bescheidung der Stände im künftigen Landtags-Abschiede unterm 5. November 1857 ein Bescheid dahin, daß gegen den ersten Punkt der Petition ein Bedenken nicht obwalte, die Commission jedoch durch den Zutritt von Abgeordneten der drei Provinzial-Regierungen verstärkt werde, wogegen der etwaige Beitritt von Ministerial-Commissarien vorbehalten bleibe. Der zweite Punkt war als zur Zeit für eine Bescheidung noch nicht geeignet erachtet. Vielmehr war es überlassen worden, nach Beendigung der Commissions-Arbeiten die Allerhöchste Entscheidung über die Berufung des Provinzial-Landtages zur Berathung und Beschlußfassung über die Commissions-Arbeiten einzuholen.

Demgemäß trat die gedachte Commission auch unterm 9. April 1858 zusammen, und beschloß, zuvörderst noch spezielle Ermittlungen über die Richtung und den Umfang des Bedürfnisses nach einer Creditaufhülfe für die Grundbesitzer der Provinz anzustellen. Sobald aber die desfalligen Materialien eingegangen seien, solle, um für die ferneren Erwägungen und Beschlüsse ein Fundament zu gewinnen, zur Anfertigung einer Denkschrift geschritten werden, welche unter Mittheilung der Resultate der angestellten Ermittlungen sowohl das Vorhandensein und den Umfang des Bedürfnisses, als die zur Creditaufhülfe geeigneten Mittel zu beleuchten habe.

Diesem Beschlusse verdankt die vorliegende Schrift ihre Entstehung.

## 2. Historischer Rückblick auf die Entstehung und Entwicklung der Frage über die Errichtung eines Credit-Instituts für die Provinz Sachsen.

Die Bestrebungen bei einem Theile der Grundbesitzer in der Provinz nach Errichtung eines Realcredit-Instituts sind aber in jener Petition des XII. Provinzial-Landtages keinesweges zum ersten Male an den Tag getreten.

Schon im Jahre 1837 kam auf dem V. Sächsischen Provinzial-Landtage eine vom Kammerherrn von Breitenbauch eingereichte Petition um Errichtung eines die Rittergüter der Provinz Sachsen umfassenden landschaftlichen Credit-Vereines zur Verathung, wurde aber in der Plenarsitzung vom 20. März 1837 mit 56 gegen 6 Stimmen abgelehnt.

Im Jahre 1843 wiederholte der von Breitenbauch auf dem VII. Sächsischen Provinzial-Landtage diese Petition, im Wesentlichen aber mit demselben Erfolge, nur das Stimmenverhältniß änderte sich dahin, daß von den 54 anwesenden Mitgliedern des Landtages 22 Stimmen — wovon 18 dem ersten und zweiten Stande angehörten — sich für die Petition und

32 Stimmen — wovon nur 14 dem ersten und zweiten Stande angehörten — sich gegen die Petition erklärten.

Damit war die damals dem Provinzial-Landtage vorliegende Petition beseitigt.

Derjenige Theil der ritterschaftlichen Deputirten aber, welche für die Petition gestimmt hatten, glaubten sich bei diesem Resultate nicht gänzlich beruhigen zu können, und raten deshalb im Jahre 1845 unter Zuziehung einiger anderer Rittergutsbesitzer der Provinz Sachsen zu einem Comité zusammen, welches es sich zur Aufgabe stellte, den Plan zur Errichtung eines ritterschaftlichen Credit-Instituts der Provinz Sachsen zunächst im Privatwege zu verfolgen, und zu dem Ende alle Rittergutsbesitzer der Provinz zur Erklärung über ihren Beitritt aufzufordern. Zugleich wurde eine Commission zur Geschäftsführung erwählt und autorisirt, nicht nur die Erklärungen der Rittergutsbesitzer entgegenzunehmen, sondern auch event. Statuten zu entwerfen, und diese in einem General-Convente zur Beschlußnahme vorzulegen.

Im Auftrage dieser Commission wandte sich ihr geschäftsführendes Mitglied, Kammerherr und General-Feuer-Societäts-Director von Hellborn, an den damaligen Ober-Präsidenten mit dem Ansuchen, diesem Vorhaben möglichste Unterstützung angedeihen, und das von der Commission entworfene Circulare an die Rittergutsbesitzer durch die Landräthe weiter befördern, auch demnächst die Erklärungen der Ersteren an ihn, den 2c. von Hellborn, gelangen zu lassen.

Diesem Antrage wurde stattgegeben, und es gingen von mehreren Seiten beifällige Erklärungen ein, auf Grund deren der Herr Ober-Präsident aufs Neue mit der Bitte angegangen wurde: die Absicht der Ritterschaft der Provinz, ein Credit-Institut für sich zu errichten, zur höhern Kenntniß zu bringen, und die Anfrage zu stellen, ob die desfallsigen Wünsche auf Erfüllung und Unterstützung Seitens der Staatsregierung zu rechnen hätten.

Auf den hierüber an den Herrn Finanzminister erstatteten Bericht erging ein Erlaß vom 8. Juni 1846, worin das Mißliche und Bedenkliche eines solchen Instituts hervorgehoben, und auf die Ungeeignetheit der Errichtung desselben unter den damaligen Verhältnissen aufmerksam gemacht wurde.

Die Commission wurde von diesem Bescheide in Kenntniß gesetzt, und stellte demgemäß ihre weitere Thätigkeit ein.

Damit ruhte diese Angelegenheit bis zum Jahre 1856, in welchem auf der zu Ende Mai in Halberstadt abgehaltenen General-Versammlung des landwirthschaftlichen Central-Vereines der Provinz Sachsen die Frage zur Verhandlung gezogen wurde:

ob es an der Zeit sei, daß von Seiten des landwirthschaftlichen Central-Vereines Schritte gethan würden, um für die ganze Provinz oder einen Theil derselben die Verleihung eines Credit-Instituts für sämmtliche Grundbesitzer zu erbitten.

Bei der demnächstigen Abstimmung wurde diese Frage mit großer Majorität bejaht und beschloffen, an den Ober-Präsidenten ein Gesuch zu richten, daß dem nächsten Provinzial-Landtage ein Statut-Entwurf zu einem Grundcredit-Vereine, welcher sich nicht auf Rittergüter beschränke, und ein Amortisations-Verfahren vorschreibe, vorgelegt würde.

Weitere Verhandlungen in freien Conferenzen, welche im Sommer 1856 hauptsächlich auf Betrieb des sich für die Errichtung eines Sächsischen Realcredit-Instituts interessirenden Landraths von Gustedt zu Halle abgehalten wurden, führten jedoch zu der Ueberzeugung, daß es zweckmäßiger und angemessener sei, die Vermittelung des Provinzial-Landtages zur Unterstützung dieser Bestrebungen in Anspruch zu nehmen.

Von dieser Erwägung geleitet, richtete die landwirthschaftliche Central-Direction der Provinz Sachsen eine vom Landrathe von Gustedt eingeführte Petition an den Provinzial-Landtag, deren Berathung und Erörterung die Eingangs erwähnte Petition des XII. Sächsischen Provinzial-Landtages zur Folge gehabt hat, die, wie oben erwähnt, bereits insoweit zur Ausführung gekommen ist, daß die in Folge derselben ernannte Commission über die fernere Behandlung der Frage über die Errichtung eines Realcredit-Instituts Beschluß gefaßt hat.

### 3. Gegenwärtige Lage dieser Frage, und was zu ihrer Lösung geschehen ist.

In Folge dieses Beschlusses sind sämmtliche Landräthe der Provinz veranlaßt worden, möglichst genaue Nachweisungen über Werth und Verschuldung der in ihren Verwaltungsbezirken belegenen Rittergüter Land- und geschlossenen Bauergüter einzureichen, auch über die Zahl der in den Jahren 1852—1857 vorgekommenen Subhastationen jener Grundstücke Mittheilung zu machen. Eine gleiche Aufforderung ist an die Magisträte der 14 größten Städte der Provinz rücksichtlich der städtischen Grundstücke erlassen.

Ferner sind sämmtliche Fonds verwaltende Behörden, insbesondere die Regierungen, das Provinzialschul-Collegium, die Gerichte, die Magisträte als Verwalter städtischer Fonds, die Sparkassenverwaltungen und alle die Privatgesellschaften, welche erheblichere Fonds anzulegen haben, aufgefordert, Nachweisungen darüber einzusenden, wieviel von den ihrer Verwaltung anvertrauten Capitalien in Hypotheken auf Rittergüter, bäuerliche und städtische Grundstücke, und wie viel in lettres au porteur angelegt sind, auch ferner anzugeben, wie das Verhältniß der auf Hypotheken ausgethanen Beträge zu den in Inhaberpapieren belegten Summen vor 10 und vor 20 Jahren gestanden hat.

Neben diesen statistischen Ermittlungen sind die gedachten Behörden, sowie einige viel beschäftigte Notare zu einem, möglichst durch Thatsachen zu begründenden Gutachten über die Nothwendigkeit oder Nützlichkeit eines Realcredit-Instituts aufgefordert, sowie zur Mittheilung der Wahrnehmungen aus ihren Geschäftskreisen darüber veranlaßt, ob der Zustand der Grundstücks-, Verkehrs- und Capital-Verhältnisse dergestalt sei, daß die für den Realcredit erforderlichen Capitalien sicher, schnell und ebenso theuer wie bisher, oder nur mit unverhältnißmäßigen Opfern zu beschaffen sind, und ob, wenn dies nicht der Fall, wenigstens die Besorgniß gerechtfertigt sei, daß ein solcher Zustand als nothwendige Folge der jetzigen Verhältnisse in Aussicht stehe.

#### 4. Aufgabe der vorliegenden Denkschrift.

Alle diese Gutachten und statistischen Nachrichten sind eingegangen, so daß es in fernerer Ausführung der Beschlüsse der Commission nunmehr darauf ankommt, die Resultate dieser Erhebungen mitzutheilen, danach die Bedürfnisfrage objectiv zu beleuchten, auch dabei zu erörtern, wo, in welchen Gattungen des Grundbesitzes und in welchem Umfange das Bedürfnis nach Creditaufhülle hervorgetreten sei; ferner aber darzustellen und zu erörtern, welche Einrichtungen in andern Provinzen und benachbarten Ländern zur Hebung des Realcredits bestehen, worin sie sich im Wesentlichen von einander unterscheiden, welche Grundsätze derselben zu verwerfen oder zu empfehlen sind, und auf welche Weise ein Realcredit-Institut für die Provinz Sachsen am Angemessensten hergestellt werden könne.

Dem entsprechend wird sich die nachfolgende Betrachtung in drei Abschnitte gliedern, von denen der erste die Frage der Nothwendigkeit oder Nützlichkeit eines Realcredit-Instituts erörtern; der zweite, einen kurzen historischen Ueberblick über die Realcredit-Einrichtungen mehrerer Provinzen des Königreichs Preußen und einiger benachbarter Länder geben; der dritte endlich die Mittel zur Aufhülle des Realcredits darstellen, und diese einer Erörterung unterziehen wird.

Für alle drei Theile, insbesondere jedoch bei der Behandlung des ersten Abschnitts erschien es als eine Hauptaufgabe, die vorliegenden Thatsachen und sonstigen Materialien möglichst objectiv zu geben, damit der Leser den breitesten Boden für die eigene Beurtheilung gewinne. Diese Aufgabe ist auch nach Kräften verfolgt. Im Uebrigen war es jedoch nicht zu vermeiden, subjectiven Ansichten und Urtheilen einen größern Raum zu geben, als dies bei der Möglichkeit verschiedener Auffassung der Grundlagen wünschenswerth war. Allein es ist demunerachtet versucht worden, die einzelnen der Beurtheilung zu unterziehenden Hauptfragen derartig gesondert und unabhängig von einander aufzustellen, daß die abweichende Grundanschauung überall leicht zur Geltung gebracht werden kann.

In dem dritten Abschnitte ist die Abwägung der Vortheile und Nachtheile der bestehenden Einrichtungen lediglich aus der Gegenüberstellung der positiven Bestimmungen einzelner Institute entsprungen. Bei der vorwiegend praktischen Seite dieser Fragen würde daher eine Ergänzung jener Urtheile nach den Ergebnissen der praktischen Erfahrung sehr wünschenswerth, wenn nicht gar nothwendig sein.

## Erster Abschnitt.

# Die Nothwendigkeit oder Nützlichkeit einer Anshülfe des Realcredits in der Provinz Sachsen.

### 1. Bemerkungen über die zur Feststellung der Bedürfnisfrage angestellten Recherchen.

#### a) Hinsichtlich des Werthes und der Verschuldung der landwirthschaftlichen Güter.

Der Weg, den die Commission zur Ermittlung der Nothwendigkeit oder Nützlichkeit einer Creditaushülfe eingeschlagen hat, führt zunächst auf die Nachweisungen der Landraths-Ämter über den Werth und die Verschuldung der Rittergüter, sowie anderer Land- und Bauergüter hin.

Durch ihren amtlichen Beruf zur Veranlagung der Klassen- und Einkommensteuer, und durch die vielseitige Berührung, in die sie namentlich zu den Grundbesitzern in dem ihrer Verwaltung anvertrauten Kreise kommen, erscheinen die Landräthe ganz besonders geeignet, Auskunft über den Werth und die Verschuldung der Güter ihrer Verwaltungsbezirke zu geben. Durch die eingegangenen Nachweisungen ist diesen Erwartungen auch größtentheils entsprochen worden, und nur zwei Gegenstände sind es, die hierbei solche Schwierigkeiten bereitet haben, daß hier und da eine Lücke geblieben ist. Diese Schwierigkeiten sind zunächst, und zwar vornehmlich für den Regierungs-Bezirk Erfurt dadurch veranlaßt, daß sich die erforderlichen Nachrichten auf die geschlossenen Bauergüter beschränkten, und daher für die Kreise des Erfurter Regierungs-Bezirks nur höchst unvollkommene Resultate ergeben konnten, da in den meisten derselben geschlossene Bauergüter nur als große Ausnahme existiren. Eine andere sichere Grenze hatte sich aber bei der dort üblichen Beweglichkeit des bäuerlichen Grundbesitzes schwer finden lassen. Ebenso wenig hatten die Nachweisungen auf die Wandel-äcker ausgedehnt werden können, wenn sie nicht enorme Dimensionen hätte annehmen sollen. Die Angaben über die bäuerlichen Besitzungen jener Kreise, namentlich des Erfurter, Heiligenstedter, Langensalzer, Schleusinger und Weißenfeer Kreises stimmen daher sehr wenig mit der Wirklichkeit überein.

Es hat ferner die Angabe der Schulden bei den Rittergütern manche Schwierigkeiten verursacht, so daß sowohl in der Zahl der Rittergüter, als in den angegebenen Schuldbeträgen Mängel vorliegen. Indessen erscheinen dieselben nicht von solcher Bedeutung, daß das Resultat dadurch in seiner Richtigkeit erheblich beeinträchtigt wäre.

Die Angaben über die Schulden der Bauergüter rühren von den Ortsvorständen her, und sind von den Landräthen meistentheils revidirt, so daß auch hier erwähnenswerthe

Mängel nicht vorliegen. Ebenso hat sich bei der Annahme der Werthe im Großen und Ganzen nichts Wesentliches zu erinnern gefunden. Um indessen für die desfalligen Angaben einen ungefähren Anhalt zur Beurtheilung zu geben — obgleich ein solches Urtheil bei der Mannigfaltigkeit der die Resultate bedingenden Verhältnisse sehr vorsichtig zu ziehen sein würde — sind in der nachfolgenden Tabelle beispielsweise die Durchschnittswerthe eines Morgens von den in Ansatz gebrachten Ritter- und Bauer-Gütern einiger Kreise, bei denen eine auffallende Verschiedenheit in dem Werthverhältnisse anzunehmen war, aufgenommen. Die Vervollständigung dieser Sätze für die übrigen Kreise ist leicht aus den Anlagen herbeizuführen. Es sind jedoch die sich ergebenden Durchschnittssätze der drei Regierungs-Bezirke und der ganzen Provinz hier gleich mit aufgenommen. \*)

Angabe des Bezirks für den Durchschnittswerth eines Morgens.	Durchschnittswerth pro Morgen des Ritterguts-areals.	Durchschnittswerth pro Morgen der Bauer Güter.	Durchschnittswerth pro Morgen der Ritter- und Bauer Güter zusammen.
	Thaler.	Thaler.	Thaler.
Kreis Calbe	102, 2	102, 0	102, 8
" Halberstadt	100	109	106, 5
" Jerichow I.	29, 3	56, 3	42, 7
" Salzwedel	36	52	49, 9
Regierungs-Bezirk Magdeburg.	50, 7	56, 7	55
Kreis Delitzsch	84, 3	74, 7	77
" Querfurt	84, 6	97, 6	89, 4
" Saalkreis	120, 8	119, 1	119, 4
" Sangerhausen	90	116	102, 5
" Schweinitz	35	19	22, 1
" Zeitz	121, 2	126, 1	125, 1
Regierungs-Bezirk Merseburg.	93, 2	73, 3	78, 2
Kreis Nordhausen	89, 2	78, 4	82, 4
" Schleusingen	34, 5	71, 3	61, 8
" Weißenfee	99, 5	93, 6	99
" Worbis	76	57, 8	65, 1
Regierungs-Bezirk Erfurt.	88, 4	68, 3	77
Provinz Sachsen	69, 2	64, 1.	66.

Um nun aus den eingereichten Nachweisungen eine Uebersicht zu gewinnen, sind die Güter der einzelnen Ortschaften nach den Quoten ihrer Verschuldung classificirt und dabei eingetheilt in solche, die schuldenfrei, und die bis zum Viertel des Werths verschuldet sind.

\*) Die erheblichen Differenzen, die oft zwischen den Werthen der Ländereien der Ritter- und Bauer-Güter desselben Kreises vorkommen, scheinen in der Mitberücksichtigung der Wälder bei den Ersteren ihren Grund zu haben. Die Unterschiede in den Werthen der Kreise des Regierungsbezirks Erfurt scheinen dagegen zum Theil von der geringeren Zahl der in Rechnung gestellten Bauer-Güter herzurühren, da auf diese Weise das Verhältniß der Werthe mehr vom Zufall abhängig geworden ist, als wenn Grundstücke aus sämtlichen Ortschaften aufgenommen wären.

Ferner in solche, die zwischen  $\frac{1}{4}$  und  $\frac{1}{2}$ ; zwischen  $\frac{1}{2}$  bis  $\frac{2}{3}$ ; und über  $\frac{2}{3}$  ihres Werthes mit Schulden belastet sind. Demnächst sind die so geordneten Nachweisungen aus allen einzelnen Ortschaften kreisweise zusammengestellt, und auf diese Weise sind die Uebersichten gewonnen, welche als Anlagen unter den Nummern I. und II. beigelegt sind. Erst diese ermöglichen es, einen nähern Einblick in die Flächen-, Werths- und Verschuldungs-Verhältnisse der Güter zu nehmen.

#### b) Hinsichtlich des Werthes und der Verschuldung der städtischen Grundstücke.

Ähnlich ist mit den von den Magisträten der 14 größten Städte eingereichten Nachweisungen verfahren. Bei diesen ist jedoch die Angabe der Werth- und Verschuldungs-Verhältnisse, namentlich der Letzteren bei Weitem allgemeiner und unsicherer gehalten, so daß bei dem daraus entstehenden Bilde nur die ganz stark hervortretenden Differenzen eine Beachtung verdienen. Die Zusammenstellung dieser Nachweisungen ist als Anlage III. beigelegt.

Von denselben Behörden sind Verzeichnisse der in den Jahren 1852/57 vorgekommenen nothwendigen Subhastationen aufgestellt, die in den Anlagen IV. und V. zusammengestellt sind. Gegen die Vollständigkeit dieser Verzeichnisse, soweit sie die ländlichen Grundstücke betreffen, hat sich ein Bedenken nicht geltend gemacht. Dagegen sind die Subhastationen der städtischen Grundstücke nur zum Theil so angegeben, daß die Resultate in Zahlen ausgedrückt werden konnten.

#### c) Hinsichtlich der Zeugnisse und Gutachten der Behörden.

Die eingezogenen Zeugnisse und Gutachten über die Grundstücks-, Verkehrs- und Kapital-Verhältnisse Seitens der Verwaltungs- und derjenigen Behörden, welche erhebliche Fonds zu verwalten haben, sowie einzelner vielbeschäftigter Notare, als der vornehmlichsten Vermittler von Hypotheken-Darlehen charakterisiren sich im Ganzen dadurch zwar mehr als Urtheile wie als Zeugnisse, daß weniger spezielle Fälle hervorgehoben sind, als vielmehr an deren Stelle allgemeine thatsächliche Verhältnisse befundet werden, an denen sich nicht erkennen läßt, inwieweit sie mehr auf einer Schlußfolgerung oder Vermuthung beruhen, oder inwieweit sie aus der Beobachtung einer Anzahl ganz bestimmter spezieller Fälle hervorgegangen sind. Dieser Umstand dürfte indessen das Gewicht jener Gutachten nicht erheblich schwächen. Denn bei der fortdauernden Beobachtung der Gegenstände des gewöhnlichen Lebens und des stetigen Verkehrs werden aus den einzelnen wahrgenommenen Thatsachen die unmittelbaren Eindrücke zurückbleiben, und sich unwillkürlich zu einem bestimmten Urtheile zusammensetzen, ohne daß es dem Beobachter möglich wäre, die einzelnen Thatsachen zu specificiren, die seinem Urtheile zum Grunde liegen. Dies findet aber in besonderem Grade auf die vorliegenden Fragen Anwendung, so daß die mehr gutachtliche Natur der Aeußerungen in der Sache selbst begründet ist. In wiefern andere Verhältnisse auf die Urtheile einfließen haben, wird weiter unten eine Stelle finden. Jedenfalls sind diese Aeußerungen immer von solchem Gewichte, daß eine nähere Kenntnißnahme von denselben nöthig ist.

Um dies zu ermöglichen, und zugleich die lokalen Verschiedenheiten in den einschlägigen Verhältnissen übersehen zu können, erschien es nöthig, aus den einzelnen Gutachten die für die Beurtheilung der Kreditverhältnisse einflußreichsten Momente nach bestimmten Kategorien gesondert aufzustellen, so daß mit Leichtigkeit zu übersehen ist, inwieweit Ueber-

einstimmung oder Abweichungen in diesen Kategorien obwalten. Zwar ist dadurch gleichzeitig der Zusammenhang in der Darstellung der einzelnen Berichterstatter zerrissen, indessen dürfte dies hier, wo es sich vornehmlich um Ermittlung von Thatsachen, und um deren Ueberblick handelt, von untergeordneter Bedeutung sein.

Bei dieser Schematisirung zeigen sich freilich hier und da Lücken in der Vollständigkeit der Aeußerungen. Indessen lassen sich diese aus den Angaben über die übrigen beigebrachten thatsächlichen Verhältnisse theilweise ergänzen. Auch wird anzunehmen sein, daß, wo solche Angaben fehlen, eine Wissenschaft von der zu ermittelnden Thatsache nicht vorhanden gewesen ist.

Die Anlage VI. enthält diese Aeußerungen in tabellarischer Zusammenstellung.

## 2. Resultate aus den statistischen Ermittlungen und Gutachten.

Es fragt sich nun, welches Resultat aus allen diesen statistischen Unterlagen und Gutachten gewonnen ist?

Man wird diese Resultate sowohl im Ganzen, als im Einzelnen, sowie nach den verschiedenen Gattungen des Grundbesitzes ins Auge zu fassen haben.

### A. Im Einzelnen.

#### a) Für die ganze Provinz.

Was zunächst die Verhältnisse der Rittergüter in der ganzen Provinz angeht, so weist die Zusammenstellung in der Anlage 1120 dergleichen nach, von denen 45 Procent schuldenfrei sind. Dagegen sind 39 Procent derselben bis zur Hälfte, und 17 Procent über die Hälfte verschuldet, von den ersteren aber wiederum 22 Procent der Gesamtzahl zwischen  $\frac{1}{4}$  und  $\frac{1}{2}$  des Werthes belastet, während von den letzteren 6 Procent der Gesamtzahl, nämlich 62 Rittergüter über  $\frac{2}{3}$  ihres Werthes mit Schulden beschwert sind.

Von den in der Anlage nachgewiesenen 36,393 Land- und Bauergütern der ganzen Provinz sind 43 Procent gar nicht mit Schulden behaftet. 48 Procent sind dagegen bis zur Hälfte, und 19 Procent der Gesamtzahl zwischen  $\frac{1}{4}$  und  $\frac{1}{2}$  des Werthes verschuldet. Von den 3323 über die Hälfte verschuldeten Bauergütern sind denn wiederum 1559, also 4 Procent der Gesamtzahl über  $\frac{2}{3}$  des Werthes belastet.

#### b) Für die Regierungs-Bezirke.

Vergleicht man hiernächst dieselben Verhältnisse, wie sie sich in den einzelnen Regierungs-Bezirken gestalten, so weist der Anhang

1. für den Regierungs-Bezirk Magdeburg 356 Rittergüter nach, von denen 36 Procent schuldenfrei sind, während 27 Procent zwischen dem vierten Theile und der Hälfte des Werthes, und 15 Procent über die Hälfte des Werthes verschuldet sind. Zwischen  $\frac{1}{4}$  und  $\frac{2}{3}$  des Werthes sind 145 Güter, also 41 Procent der Gesamtzahl belastet.

Von den 14,477 Bauergütern sind die Hälfte ohne Schulden. Im Uebrigen sind 2715 Besitzungen, also 19 Procent aller Güter zwischen  $\frac{1}{4}$  und  $\frac{2}{3}$  des Werthes, 28 Procent bis zu  $\frac{1}{4}$ , und 465, oder 3 Procent der Gesamtzahl über  $\frac{2}{3}$  verschuldet.

Nimmt man dagegen die halbe Verschuldung als Grenze an, so kommen als über die Hälfte verschuldet 1002 Besitzungen oder 7 Procent der Gesamtzahl in Ansaß.

Die Zahl der in den Jahren 1852/57 vorgekommenen Subhastationen beläuft sich auf 3 Rittergüter und 92 Bauergüter, von Ersteren also auf 8 pro Mille, von Letzteren auf etwa 7 pro Mille.

2. Im Regierungs-Bezirk Merseburg sind von 537 Rittergütern 52 Procent schuldenfrei. 17 Procent derselben sind über die Werthhälfte, 21 Procent zwischen dem vierten Theile und der Hälfte des Werths verschuldet.

Von den 18,348 Land- und Bauergütern sind 39 Procent schuldenfrei. 21 Procent derselben sind zwischen dem vierten Theil und der Hälfte des Werthes, und 9 Procent über die Werthshälfte hinaus verschuldet.

In den Jahren 1852/57 sind 4 Rittergüter und 182 Bauergüter subhastirt, von ersteren also 4 pro mille, von letzteren 1 Procent.

3. Für den Regierungs-Bezirk Erfurt endlich sind 227 Rittergüter nachgewiesen, von denen 42 Procent schuldenfrei, 30 Procent dagegen zwischen  $\frac{1}{4}$  und  $\frac{2}{3}$  des Werthes verschuldet sind. Von diesen sind wiederum 13 Procent der Gesamtzahl über die Hälfte belastet.

Von den der Zahl nach sehr wenigen geschlossenen Bauergütern — es sind nur 3568 aufgeführt — sind 1103 oder 31 Procent schuldenfrei und 69 Procent mit Hypotheken belastet, und zwar so, daß 54 Procent bis zur Hälfte, 15 Procent darüber verschuldet sind. Von den zwischen  $\frac{1}{4}$  und  $\frac{1}{2}$  des Werths Belasteten sind mehr wie die Hälfte, nämlich 28 Procent der Gesamtzahl zwischen  $\frac{1}{4}$  und  $\frac{1}{2}$  des Werths verschuldet.

In der Zeit von 1852 bis einschließlich 1857 sind 235 Bauergüter und 2 Rittergüter subhastirt. Die auffallend große Anzahl der subhastirten bäuerlichen Grundstücke hat in den Subhastationen im Heiligenstädter Kreise ihren Grund, wo in dem gedachten Zeitraume 206 nothwendige Verkäufe von bäuerlichen Grundstücken vorgekommen sind. Es sind jedoch in dieser Zahl nicht die geschlossenen Güter allein, sondern auch die Wandeläcker und Häuser auf dem Lande begriffen, so daß die Anzahl der zur Subhastation gekommenen Grundstücke zu der der Gesamtzahl der Bauergüter nicht durch ein Quotenverhältniß ausgedrückt werden kann.

Werden diese, für die einzelnen Regierungs-Bezirke gewonnenen Resultate unter einander verglichen, so ergibt sich, daß die Differenzen im Großen und Ganzen nicht von besonderer Erheblichkeit sind. Soweit solche aber vorliegen, sind bei den Rittergütern die Schuldverhältnisse im Regierungs-Bezirk Magdeburg am ungünstigsten. Günstiger gestalten sie sich für den Merseburger Bezirk, und am günstigsten für den Erfurter Bezirk. Rückichtlich der Verschuldung der Bauergüter findet gerade das umgekehrte Verhältniß statt. Diese sind im Erfurter Bezirke am stärksten, weniger im Merseburger und am wenigsten im Magdeburger Bezirke verschuldet.

Sehr nahe stimmt hiermit das aus der Zahl der vorgekommenen Subhastationen gewonnene Resultat überein. Bei den Bauergütern sind dieselben im Erfurter Bezirk

am meisten, weniger im Merseburger, am wenigsten im Magdeburger Bezirk vorgekommen. Die Rittergüter in den drei Bezirken stehen sich jedoch in dieser Beziehung ziemlich gleich.

Die Gutachten der drei Regierungen über die Unterstützungs-Bedürftigkeit des Real-Credits stehen zu einander in einer ähnlichen Steigerung wie die Verschuldung der Bauer-güter. Denn die Magdeburger Regierung erachtet die Creditaufhülfe mittelst eines Credit-Instituts weder für nothwendig noch für nützlich. Die Merseburger Regierung, die die Nothwendigkeit ebenfalls verneint, weil eine Ueberschuldung nicht vorhanden, und der Landbau auch ohne ein solches Hülfsmittel in hoher Flor stehe, spricht sich dagegen für die Nützlichkeit eines angemessen organisirten Instituts aus, die sie hauptsächlich für kritische Zeitverhältnisse gewahrt hält, während die Magdeburger Regierung aus den Erfahrungen der östlichen Provinzen gerade das Gegentheil hergeleitet, und derartige Unterstützungen für unzureichend erachtet hat. Die Königl. Regierung zu Erfurt endlich hat ihr Gutachten dahin abgegeben, daß ein Credit-Institut für einen Theil ihres Bezirks, namentlich mit Rücksicht auf die kleinen ländlichen Besitzungen des Eichsfeldes und der Kreise Schleusingen und Ziegenrück eine bringende Nothwendigkeit, für den ganzen Bezirk aber als ein Haupthebel der Cultur sehr wünschenswerth sein würde, wosern dasselbe sich nicht bloß auf die größeren Güter beschränkt, sondern auch auf die kleinen Besitzungen ausgedehnt wird.

### c) Für die einzelnen Kreise.

Man wird sich indessen mit diesem allgemeinen Resultate nicht begnügen können, da die überwiegend ungünstigen Verhältnisse einiger Kreise durch um so günstigere in anderen Kreisen verdeckt werden könnten, und gerade in einer solchen Frage, wie die vorliegende die möglichste Specialisirung der Verhältnisse nothwendig ist, wenn man nicht im Unklaren bleiben will. Daher werden noch die Verhältnisse der einzelnen Kreise kurz in Betracht zu ziehen, und demnächst zur besseren Uebersicht die Resultate dieser Betrachtungen zusammenzufassen sein.

Derartige Resultate lassen sich aber am Prägnantesten in Zahlen ausdrücken, und diese wiederum sind stets am besten in tabellarischer Zusammenstellung zu übersehen. Es folgt daher eine solche Tabelle, in der die Zahl der Ritter- und Bauer-güter nach ihrer Verschuldung über die Werthshälfte hinaus und unter derselben gesondert, und in Procenten der Gesamtheit der Güter des betreffenden Kreises angegeben ist. Daneben ist noch zur genaueren Kenntniß der Zahl derjenigen Güter, welche der Verschuldung bis zur Werthshälfte am nächsten stehen, der ebenfalls nach der Gesamtzahl der Besitzungen berechnete Procentsatz von denjenigen Gütern angegeben, welche zwischen dem vierten Theile und der Hälfte ihres Werthes verschuldet sind.

Es sind ferner die landrätthlichen Gutachten in den kürzesten Bezeichnungen in besonderer Colonne gleich hinzugefügt, damit dieselben, wenn auch nur in ihren Resultaten, mit den statistischen Ermittlungen in eine möglichst enge Beziehung gebracht, und in Verbindung mit denselben in Betracht gezogen werden können, während die Prüfung des Gewichts derselben für die vorliegende Frage weiter unten ihre Erledigung finden wird.

Ebenso ist eine Rubrik angelegt, um zu vermerken, wo die Substationen im größeren Umfange als in anderen Kreisen vorgekommen sind.

Namen des Kreises.	Rittergüter mit einer Verschuldung			Bauergüter mit einer Verschuldung			Gutachten des Landraths oder seines Stellvertreters.	Allgemeine Angabe des Verhältnisses der Subhastationen zu denen anderer Kreise.
	über die Hälfte. pCt.	unter der Hälfte. pCt.	zwi- schen $\frac{1}{4}$ und $\frac{1}{2}$ des Werths pCt.	über die Hälfte. pCt.	unter der Hälfte. pCt.	zwi- schen $\frac{1}{4}$ und $\frac{1}{2}$ des Werths pCt.		
Afchersleben . . .	8	31	8	7	51	20	nicht nothwendig.	gering.
Calbe . . . . .	14	28	14	6	47	16	weder nothwendig noch nützlich.	do.
Gardelegen . . . .	16	37	37	9	44	14	nützlich.	do.
Halberstadt . . . .	28	72	67	10	48	18	durchaus nothwendig.	mäßig.
Jerichow I. . . . .	28	35	28	3	29	11	nothwendig.	stark.
Jerichow II. . . . .	4	56	30	4	36	11	nützlich.	mäßig.
Magdeburg . . . . .	—	—	—	—	—	—	dringend nothwendig.	—
Neuhaldensleben . .	10	60	15	9	56	24	nützlich.	gering.
Oschersleben . . . .	17	61	44	7	38	18	bedingungsweise nützlich.	do.
Osterburg . . . . .	28	51	30	11	44	18	nicht nothwendig.	sehr stark.
Salzwedel . . . . .	9	9	9	1	36	4	Bedürfniß verneint.	gering.
Stendal . . . . .	23	41	18	11	43	15	desgl.	mäßig.
Wanzleben . . . . .	25	35	20	9	55	26	bedingungsweise noth- wendig.	gering.
Wolmirstedt . . . .	22	67	22	8	56	21	sehr nützlich.	mäßig.
Wernigerode . . . .	—	100	—	4	38	18	—	—
Wittorf . . . . .	12	40	29	9	56	23	bedingungsweise noth- wendig.	gering.
Delitzsch . . . . .	24	22	15	12	58	24	dringendes Bedürfniß.	mäßig.
Edwardsberga . . . .	6	33	14	4	53	13	bedingungsweise nützlich.	gering.
Halle . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—
Liebenwerda . . . .	50	25	—	11	48	22	dringendes Bedürfniß.	mäßig.
Mansfeld, Geb.-Kr.	12	71	15	8	62	16	kein Bedürfniß.	gering.
Mansfeld, See-Kr.	10	44	32	8	62	23	weder nothwendig noch nützlich.	do.
Merseburg . . . . .	16	26	17	10	64	27	kein Bedürfniß.	sehr stark.
Raumburg . . . . .	—	100	75	3	35	8	desgl.	gering.
Querfurt . . . . .	18	20	14	10	44	22	wünschenswerth.	mäßig.
Rossla . . . . .	4	12	8	7	38	14	—	—
Saalkreis . . . . .	20	24	24	6	63	20	dringendes Bedürfniß.	mäßig.
Sangerhausen . . . .	—	53	42	2	40	14	wünschenswerth	gering.
Schweinitz . . . . .	40	50	30	9	36	14	nützlich.	sehr stark.
Stolberg . . . . .	—	73	27	5	53	12	—	—
Torgau . . . . .	48	44	28	8	56	21	kein Bedürfniß.	stark.

Namen des Kreises.	Rittergüter mit einer Verschuldung			Bauergüter mit einer Verschuldung			Gutachten des Landraths oder seines Stellvertreters.	Allgemeine Angabe des Verhältniſſes der Subhastationen zu denen anderer Kreise.
	über die Hälfte. pCt.	unter der Hälfte. pCt.	zwischen und $\frac{1}{2}$ des Werths pCt.	über die Hälfte. pCt.	unter der Hälfte. pCt.	zwischen und $\frac{1}{2}$ des Werths pCt.		
Weißenfels . . . .	11	33	22	9	49	18	dringend wünschenswerth.	mäßig.
Wittenberg . . . .	39	38	15	13	45	18	dringendes Bedürfniß.	gering.
Zeitz . . . . .	11	31	27	18	33	18	nothwendig.	mäßig.
Erfurt . . . . .	—	—	—	—	60	20	kein Bedürfniß.	gering.
Heiligenstadt . . . .	12	41	25	17	62	29	dringend nothwendig.	sehr stark.
Langensalza . . . .	4	61	28	4	38	17	nicht wünschenswerth.	gering.
Mühlhausen . . . .	12 $\frac{1}{2}$	62 $\frac{1}{2}$	12 $\frac{1}{2}$	13	50	27	Nützlichkeit anerkannt.	desgl.
Nordhausen . . . .	22	45	19	18	57	29	dringend wünschenswerth.	mäßig.
Schleusingen . . . .	—	66 $\frac{2}{3}$	33 $\frac{1}{3}$	10	52	31	desgleichen.	gering.
Weißensee . . . . .	10	43	19	8	79	33	dringend nothwendig.	desgl.
Worbis . . . . .	10	23	13	20	47	27	desgleichen.	desgl.
Ziegenrück . . . . .	6	67	40	8	63	30	desgleichen.	mäßig.

## B. Zusammenfassung der Resultate.

### a) Nach dem Grade der Verschuldung der Güter.

Will man sich beim Anblick dieser Resultate vergegenwärtigen, wie hiernach die Creditverhältnisse der einzelnen Kreise stehen, so wird man nun eine Grenze bestimmen müssen, über welche hinaus sie schon derartig sind, daß sie **neben anderen concurrirenden Umständen** die Frage nach Errichtung eines Credit-Instituts dringender hervortreten lassen.

Ueber die Angemessenheit dieser Grenzlinie werden sich freilich die verschiedenartigsten Urtheile geltend machen, da sie völlig arbiträr ist.

Nimmt man aber — jedoch stets unter Voraussetzung anderer concurrirender Umstände — an, daß sie erreicht ist, wenn bei den Rittergütern mehr als 17 Procent derselben, und von den Bauergütern mehr als 10 Procent über die Hälfte ihres Werthes verschuldet sind, so lassen sich die zu eruirenden Umstände nach der vorstehenden Tabelle folgendermaßen zusammenfassen:

In den Kreisen Halberstadt, Delitzsch, Liebenwerda, Querfurth, Wittenberg und Nordhausen sind nicht allein über 17 und bis 50 Procent der Rittergüter, sowie über 10 Procent der Bauergüter über die Hälfte ihres Werthes verschuldet, sondern es haben sich auch die betreffenden Herren Landräthe entschieden für die Nothwendigkeit, der Querfurther Landrath wenigstens für die Nützlichkeit eines Credit-Instituts ausgesprochen. Dazu kommt, daß namentlich im Halberstädter Kreise, dann aber auch im Liebenwerdaer, Querfurther und Nordhäuser Kreise die Subhastationen der Bauergüter, wenn auch freilich im Allgemeinen nicht sehr häufig, so doch im stärkeren Maße stattgefunden haben, als in den übrigen Kreisen.

Für die Halberstädter Gegend stimmt auch hiermit das Gutachten der Notare Krüger zu Halberstadt und Schellwin zu Quedlinburg überein, die sich ebenfalls für die Nützlichkeit beziehungsweise Nothwendigkeit einer Creditaufhülfe aussprechen, und nur der Notar Weber zu Quedlinburg erkennt die Nothwendigkeit nicht an.

Für diese Kreise stimmen also nahezu alle zu Rathe gezogenen Factoren in ihren Ergebnissen überein. Nach Maßgabe der statistischen Ermittlungen schließen sich hieran mit einem gleichen Grade der Verschuldung, und zwar bei Ritter- und Bauergütern die Kreise Osterburg und Stendal an, in denen 28 und 23 Procent der Rittergüter, und je 11 Procent der Bauergüter über die Hälfte verschuldet sind. Für den Osterburger Kreis steigt auch eine stärkere Anzahl von Subhastationen vor, als dies im Durchschnitt bei den übrigen Kreisen der Fall ist. Die betreffenden Herren Landräthe, beziehungsweise deren Vertreter vereinen jedoch die Nothwendigkeit oder Nützlichkeit eines Credit-Instituts.

In Bezug auf die Verschuldung der Rittergüter allein stehen, abgesehen von den schon erwähnten Kreisen besonders ungünstig die Kreise Zerichow I., Wolmirstedt, Saalkreis, der Schweiniger Kreis, sowie der Wanzeleber und Torgauer Kreis. Denn in ihnen sind zwischen 22 und 48 Procent der Rittergüter über die Hälfte verschuldet. Auch erkennen die Landräthe des I. Zerichow'schen und des Saalkreises in Uebereinstimmung hiermit die unbedingte Nothwendigkeit; die des Wolmirstedter und Schweiniger Kreises die Nützlichkeit eines Credit-Instituts an. Der Landrath des Wanzeleber Kreises hält ein solches jedoch für jetzt nicht nöthig. Noch weiter geht der Landrath des Torgauer Kreises, der die Nothwendigkeit sogar verneint, trotzdem dort 48 Procent der Rittergüter über die Hälfte, 28 Procent derselben zwischen  $\frac{1}{4}$  und  $\frac{1}{2}$  des Werths verschuldet sind, bei den Bauergütern überdies verhältnißmäßig mehr Subhastationen vorgekommen sind, als in anderen Kreisen, und auch von diesen 21 Procent zwischen  $\frac{1}{4}$  und  $\frac{1}{2}$  belastet sind.

Hinsichtlich der Verschuldung der Bauergüter endlich zeichnen sich, wenn die bereits oben als in dieser Beziehung nicht besonders günstig stehenden Kreise hier nicht wiederholt werden, die Kreise Worbis, Heiligenstadt, Zeitz, Mühlhausen und Schleusingen aus. In ihnen sind 10 bis 20 Procent der Bauergüter über die Hälfte verschuldet. Auch sind sämmtliche Herren Landräthe über die Nothwendigkeit, der des Mühlhäuser Kreises wenigstens hinsichtlich der Nützlichkeit einer Creditaufhülfe einverstanden. Ebenso sind im Heiligenstädter und Zeitzer Kreise mehr Subhastationen von Bauergütern vorgekommen, als dies im Durchschnitt bei den übrigen Kreisen der Fall ist.

Entschieden günstig, sowohl nach den statistischen Ermittlungen als nach den eingezogenen Gutachten gestalten sich dagegen die Creditverhältnisse der Kreise Aschersleben, Salzwedel, Erfurt, Langensalza, Eckartsberga, der drei Stolberger Grasschaften, sowie der Kreise Naumburg und Sangerhausen.

b) Nach dem Grade der Wahrscheinlichkeit für die Benutzung der gebotenen Hülfen.

Faßt man aber die Creditverhältnisse in der Richtung ins Auge, daß dabei nicht diejenigen Güter in Betracht kommen, die bereits über die Hälfte verschuldet sind, sondern vielmehr diejenigen, welche zwischen dem vierten Theile und der Hälfte ihres Werthes mit Schulden belastet sind, weil diese bei eintretendem Bedürfnisse den dargebotenen Credit

eines Instituts am meisten in Anspruch nehmen würden, und geht man ferner davon aus, daß für einen landrätthlichen Kreis diese Bedingungen schon dann in einem berücksichtigungs-werthen Grade vorhanden sind, wenn 20 und mehr Procent der Besitzungen in einer solchen Höhe verschuldet sind, so zeichnen sich von den bereits vorerwähnten die Kreise Halberstadt, Zerichow I., Osterburg, Wanzleben, Wolmirstedt, Delitzsch, Liebenwerda, Saalkreis, Querfurt, Schweinitz, Torgau, Zeitz, Heiligenstadt, Mühlhausen, Schleusingen und Worbis theils wegen der Zahl der hierher gehörigen Rittergüter, theils wegen der Bauergüter, theils endlich wegen beider Kategorien, außer diesen aber noch die Kreise Ziegenrück, Weißensee, Weißenfels, Sangerhausen, Gardelegen, Zerichow II., Bitterfeld und Oschersleben aus. Für den Ziegenrücker, Weißenfelder und Weißensee'er Kreis erklären überdies die betreffenden Herren Landrätthe eine Creditaufhülfe sogar für nothwendig. Für den Sangerhäuser, Gardelegener und 2. Zerichower Kreis wird sie von derselben Seite für nützlich erklärt, und für den Sangerhäuser Kreis tritt dieser Erklärung der gehörte Notar bei. Für den Bitterfelder und Oscherslebener Kreis ist sie bedingungsweise, nämlich in den Fällen für nützlich erachtet, daß die gegenwärtigen, dem Realcredit ungünstigen Verhältnisse längere Zeit andauern sollten, oder daß ein Institut Dahrlehne billiger als zu 5 und  $4\frac{1}{2}$  Procent zu verschaffen vermöchte.

Auch andere Kreise, nämlich der Mansfelder Seekreis, der Neuhalbenslebener, Merseburger, Naumburger, Erfurter und Langensalzaer Kreis, sowie die Grafschaft Stolberg-Stolberg würden nach Lage der Verschuldung der Güter in dieselbe Kategorie gehören. Indessen erkennen die betreffenden Herren Landrätthe die Nützlichkeit einer Creditaufhülfe nicht an, so daß für diese Kreise in den angestellten Ermittlungen übereinstimmende Resultate nicht vorliegen.

### c) Rücksicht der Schuldverhältnisse der Häuser in den 14 größeren Städten.

Unsicherer als bei den landwirthschaftlich benutzten Grundstücken sind die Nachrichten über Werth und Verschuldung der städtischen Grundstücke in den 14 größten Städten der Provinz, da dieselben nur in folle, also nach einer ungefähren Veranschlagung angegeben sind.

Nach Anlage III. beläuft sich die Verschuldung bei den bei Weitem am meisten derselben auf den vierten Theil des Werths und darüber bis zur Hälfte. In den Städten Magdeburg, Halle und Erfurt überschreitet sie die Werthshälfte, zum Theil sogar erheblich.

Die Ermittlungen über die in den Jahren 1852 bis 1857 vorgekommenen Subhastationen stimmen hiermit im Wesentlichen überein. Denn in Magdeburg ist ihre Zahl am größten und ziemlich ansehnlich. Auch in Halle, Burg und Wittenberg ist sie nicht unbedeutend.

Hinsichtlich der erforderten Gutachten, die in Anlage VII. tabellarisch zusammengestellt sind, kann man sich bei einem Theile derselben des Gedankens nicht erwehren, daß die Verhältnisse der städtischen Sparkassen unwillkürlich auf die Ansichten eingewirkt haben, sei es, daß man dieselben für ausreichend erachtet hat, um dem Creditbedürfniß abzuhelpfen, sei es, daß man deren Wirksamkeit durch ein Credit-Institut für gefährdet hält. In einem Falle ist sogar die Ansicht, daß ein Credit-Institut weder nöthig, noch nützlich, sondern vielmehr nicht rätthlich sei, dadurch motivirt, daß der Zinsfuß neuerdings meistentheils auf 5 Procent erhöht sei, und daß durch ein Credit-Institut nicht nur die Unterbringbarkeit der

Kapitalien auf Hypotheken erschwert, sondern auch der Zinsfuß nicht unerheblich herabgedrückt werden würde.

Mit Ausnahme der Magistrate zu Magdeburg, Wittenberg und Burg, welche in ihren Urtheilen mit der Königl. Polizei-Direction zu Magdeburg und den vernommenen Notaren übereinstimmen; mit Ausnahme ferner des Magistrats zu Halle, wenn auch Seitens dieses nicht in voller Ueberzeugung, sowie endlich mit Ausnahme der Stadtverordneten zu Erfurt, im Gegensatz zu dem dortigen Magistrat, haben die Magistrate der übrigen 10 Städte, jedoch mehrfach im Widerspruch mit den vernommenen Notaren, namentlich mit denen aus Halberstadt, Queblinburg, Mühlhausen und Merseburg, die Creditverhältnisse der städtischen Grundbesitzer für nicht ungünstig erklärt.

### 3. Wirkung dieser Resultate auf die Feststellung des Bedürfnisses nach einer Creditaufhülfe.

In den vorstehenden Erörterungen ist neben den kurz erwähnten Gutachten der mit den Verhältnissen der Grundbesitzer vertrauten Behörden vornehmlich der gegenwärtige Schuldenzustand der Güter in den Kreis der Betrachtungen gezogen.

Wenn dieses Moment auch schon einigen Anhalt für den Umfang des Creditbedürfnisses gewährt, so erschöpft es doch diesen Gegenstand bei Weitem noch nicht vollständig. Denn der Schuldenzustand eines Gutes, selbst in Verhältniß gebracht mit dem Werthe desselben, läßt an sich noch keinen sicheren Rückschluß auf dessen Creditsbedürftigkeit machen. Diese wird vielmehr noch außerdem, wie weiter unten gezeigt werden wird, durch den Zutritt mancher anderer Verhältnisse bedingt. Die bei Weitem wichtigere Feststellung darüber, wie sich der gegenwärtige Schuldenzustand zu der früheren Verschuldung der Güter verhält, hat aber leider nicht erfolgen können, da hierzu die dargebotenen Materialien und die Mittel zu ihrer Erhebung nicht ausreichten.

Ebenso wenig ist von der Zahl der nothwendigen Subhastationen ein sicherer Rückschluß auf die Creditbedürftigkeit zu machen. Denn wie dieselben auf der einen Seite die Nothverkäufe aus freier Hand unbeachtet lassen, so beschränken sie sich auf der andern Seite nur auf diejenigen Fälle, in denen es dem Credit des Besitzers nicht möglich gewesen ist, sich das Besitztum zu erhalten. Sie ergeben nicht, was von größerer Wichtigkeit ist, in wie weit die Subhastationen bei besseren Creditverhältnissen abzuwenden gewesen wären.

### 4. Bedingungen für eine erschöpfende Prüfung des Bedürfnisses, und die derselben entgegenstehenden Hindernisse.

Eine wesentliche Ergänzung jener vorwiegend objectiven Grundlagen konnte vielmehr erst durch zuverlässige Feststellungen darüber erzielt werden, wie sich die Neigung der Capitalisten zum Ausleihen auf Hypotheken gestaltet; welches die gewöhnlichen Ausleihbedingungen derselben sind; auf welcher Stufe der Entwicklung die landwirthschaftliche Production steht; in wie weit sich deren Bedürfnisse erstrecken; in welchem Verhältnisse die Capital-Angebote zu diesen Bedürfnissen der landwirthschaftlichen Production stehen; und wie endlich die gegenwärtige Lage aller dieser Verhältnisse sich zu der, früherer Zeitläufte verhält. Auch konnte

es zur Feststellung der Bedürfnisfrage nicht genügen, das Vorhandensein nur einer oder der anderen dieser Vorbedingungen zu constatiren. Die einschlägigen Thatfachen müßten vielmehr sämmtlich beigebracht sein, wenn ein zutreffendes Resultat erzielt, und die Bedürfnisfrage vollständig klar gestellt und erschöpft werden soll. Hierüber wird kein Zweifel bleiben, wenn man die einzelnen Vorbedingungen gegen einander hält. Ist also z. B. für diese oder jene Gegend festgestellt, daß die Capitalisten im Allgemeinen geneigt sind, ihr Geld auf Hypotheken anzulegen, so wird daraus allein noch nicht geschlossen werden können, daß dadurch das Bedürfnis weder im Ganzen, und noch viel weniger im einzelnen Falle auch wirklich Befriedigung finden muß. Vielmehr könnte ja sehr wohl das Bedürfnis an Meliorationen oder an Erweiterung des Betriebes das vorhandene Capital weit übersteigen, oder das Capital könnte sich nur unter solchen Bedingungen anbieten, die mit dem Bedürfnisse nicht im Einklange ständen, wie dies z. B. rücksichtlich des Zinsfußes, der Kündigungs- oder Rückzahlungsfrist sehr leicht der Fall sein könnte. — Ebenso könnte hier und da das Angebot in starkem Maße vorhanden sein, während das Bedürfnis allgemein nicht in demselben Maße entwickelt wäre. Die Capitalien würden eine anderweitige Placirung suchen, und nun würden sie bei demnächst eintretender schnellerer Entwicklung des Bedürfnisses nicht mehr disponibel sein.

a) Mit Rücksicht auf die Relativität des Bedürfnisses.

Es ist nicht in Abrede zu stellen, daß es große Schwierigkeiten hat, nicht nur alle diese Verhältnisse in genügendem Maße kennen zu lernen, sondern auch sich aus denselben ein zutreffendes Urtheil zu bilden. Namentlich liegt diese Schwierigkeit in dem richtigen Erkennen der wahren Bedürfnisse des landwirthschaftlichen Betriebes. Denn es wird zunächst wohl schwerlich bezweifelt werden, daß die Entwicklung und mehr noch die jeweilige Entfaltung der landwirthschaftlichen Production zum großen Theil von den gleichzeitigen Verhältnissen des Geldmarktes abhängig ist, sich wenigstens je nach der günstigen oder ungünstigen Lage desselben ausdehnen oder einschränken wird, so daß das temporär hervortretende Bedürfnis immer noch nicht als das normale, oder als ein solches anzuerkennen ist, wie es sich bei den für den Grundbesitz zweckmäßig geregelten Creditverhältnissen geltend machen würde.

b) Mit Rücksicht auf dessen Individualität.

Eine fernere Schwierigkeit liegt darin, soweit in die Verhältnisse der einzelnen Güter oder einer Mehrzahl derselben einzudringen, daß man für sie das landwirthschaftliche Bedürfnis erkennen kann. Denn die Verhältnisse der Güter in einem selbst local beschränkten Kreise sind nur bis zu einem gewissen Grade hin, und in verhältnismäßig geringem Maße gleich. In weit größerem Umfange hängen dieselben nicht nur von den individuellen Verhältnissen des Gutes, sondern fast noch mehr von den Fähigkeiten und Eigenschaften seines Besitzers ab. Das Bedürfnis des einzelnen Gutes wird sich daher bis zu einem gewissen Grade hin fast jeder statistischen Controle entziehen.

c) Mit Rücksicht auf die verschiedene Beurtheilung desselben.

Endlich aber ist das Urtheil über das Dringende oder über den Umfang der Bedürfnisse des Betriebes und der Meliorationen, selbst bei gleicher Lage der Verhältnisse ein sehr

verschiedenes, und oft ganz entgegengesetztes, so daß es immer nur mit Vorsicht aufzunehmen ist, und keinen Anspruch auf absolute Gültigkeit machen kann.

Läßt sich daher für die Creditbedürftigkeit der Güter eines Kreises schon im Allgemeinen ein zutreffendes Urtheil schwer finden, so wird es noch seltener sein, daß darin die Bedürfnisse jedes einzelnen Gutes ihren richtigen Ausdruck finden, und dennoch mußte möglichst nach diesem Ziele gestrebt werden, da es sich um eine Einrichtung handelt, die den Bedürfnissen jedes einzelnen Gutes, sobald sie nur hervortreten, entgegenkommen soll.

#### d) Einfluß dieser Schwierigkeiten auf die Gutachten der Behörden.

Diese schwierige Aufgabe war den erforderten Gutachten gestellt. Wie sie erreicht ist, können nur diese Gutachten selbst und ihre Begründung ergeben, die aus der Anlage VI. ersichtlich sind. Ihre Resultate sind in der vorstehenden Tabelle bereits kurz mitgetheilt.

Auffallend ist bei denselben allerdings, daß mit Ausnahme eines einzigen — nämlich des Gutachtens der Königlichen Regierung zu Erfurt — keines die Bedürfnisse des praktischen landwirthschaftlichen Betriebes und der Meliorationen in den Kreis seiner Beurtheilung zieht, wie es denn auch ferner den Anschein hat, als sei theilweise das Bedürfniß lediglich nach demjenigen Umfange in Betracht gezogen, in welchem es sich bei den gegenwärtigen, vielseitig als gedrückt bezeichneten Geld- und Hypothekencredit-Verhältnissen geltend macht, ohne daß dabei in Anschlag gekommen ist, wie dasselbe bei normalen oder gar bei günstigen Geldverhältnissen in weit größeren Dimensionen hervortreten würde.

Eine Folge dieser Behandlung ist jedenfalls die auffallende Meinungsverschiedenheit, die in den Urtheilen der einzelnen Beamten hervortritt, welche mit dem praktischen landwirthschaftlichen Betriebe und seinen Bedürfnissen nicht in unmittelbare Berührung kommen, gegenüber denen der landwirthschaftlichen Vereine, deren Mitglieder größtentheils mitten in dem Drängen und in den Nöthen der Praxis stehen, und die das Bedürfniß so einmüthig als vorhanden anerkennen.

Ein fernerer Grund dieser Meinungsverschiedenheiten und Widersprüche unter den verschiedenen Gutachten selbst mag aber allerdings auch in den Schwierigkeiten liegen, die oben hervorgehoben sind. Solche Widersprüche kommen sowohl zwischen den Urtheilen und den Resultaten der statistischen Ermittlungen, als bei den Gutachten unter einander vor. So haben z. B. die Ermittlungen über Werth und Verschuldung der Güter in den nach der allgemein verbreiteten Meinung äußerst bedürftigen Kreisen Heiligenstadt, Worbis, Ziegenrück, Schleusingen kein so ungünstiges Resultat ergeben, und dennoch halten die Landräthe aller dieser Kreise eine Creditaufhülfe für dringend nöthig. Ähnliches liegt rücksichts des Weißensee'er, Mühlhäuser, Sangerhäuser und II. Berchower Kreises vor, während umgekehrt die statistischen Ermittlungen über die Verschuldung im Osterburger, Stendaler, Torgauer Kreise keinesweges günstig sind, und die Gutachten dennoch die Nothwendigkeit oder Nützlichkeit einer Creditaufhülfe nicht anerkennen. —

Ferner aber stehen sich auch die Gutachten über die Bedürftigkeit verschiedener benachbarter Kreise direct entgegen, obwohl nach den Grundstücks-, Credit- und Verkehrsverhältnissen jener Kreise ein im Allgemeinen gleiches Bedürfniß vorhanden zu sein scheint. Dies ist z. B. bei den Kreisen Torgau und Wittenberg, den Kreisen Wolmirstedt und Sten-

dal, dem Saal-Kreis und Mannsfelder See-Kreis, dem Quersfurter und Merseburger Kreise, sowie bei diesem Letzteren gegenüber dem Weissenfelder Kreise der Fall.

## 5. Einfluß der einschlägigen allgemeinen Verhältnisse in der Provinz.

Man wird daher, wenn man den abgegebenen Gutachten auch ihr Gewicht für die vorliegende Frage demüthet nicht absprechen kann, es bei den durch sie erzielten Resultaten immer noch nicht bewenden lassen können.

Die Erweiterung der Beobachtungen kann sich jedoch nicht nach den individuellen Verhältnissen der einzelnen Güter hin ausdehnen — obwohl dies, wie erwähnt, das Wünschenswerthe wäre — denn diese entziehen sich durch ihre große Anzahl und durch die Mannigfaltigkeit ihrer Verhältnisse der Controlle ganz und gar, sondern sie wird sich auf die mehr allgemeinen Einflüsse auszudehnen haben, denen die Güter in der Provinz Sachsen bei ihrer Lage im Herzen Deutschlands und umgeben von Ländern mit blühenden landwirthschaftlichen Zuständen mehr als andere unterliegen. Auch sie werden in den beiden Richtungen hin verfolgt werden müssen, die schon oben als für die Gutachten maßgebend bezeichnet waren, nämlich nach der Entwicklung und nach den Bedürfnissen des landwirthschaftlichen Gewerbes und dem Bedarf der städtischen Grundstücke, sowie nach der Strömung der Capitalien und nach den Verhältnissen, unter denen diese sich dem Grundbesitze darbieten.

### A. I. Hinsichtlich der Entwicklung und der Bedürfnisse des landwirthschaftlichen Gewerbes.

#### a) Das Einkommen aus der Landwirthschaft und die Bedürfnisse derselben.

Um die Bedürfnisse des landwirthschaftlichen Gewerbes ausreichend würdigen zu können, ist ein kurzer Blick auf die Natur des Einkommens aus demselben zu werfen.

Der Grundbesitz als Vermögensobject ist im Wesentlichen nur als eine Quelle von Renten anzusehen. Denn er wirft in der Regel und im Großen und Ganzen nur einen solchen Nutzen ab, der mäßigen Capitalzinsen gleichkommt. Das in ihm angelegte Capital reproducirt er nicht, wie dies das bewegliche Vermögen, das mit der Production in Verbindung gebracht wird, bei Weitem leichter zu thun vermag. Allein die Renten, die der landwirthschaftlich benutzte Grundbesitz gewährt, sind nicht allein ein Product des im Grund und Boden niedergelegten Capitalvermögens — des Grundcapitals — sondern gleichzeitig der Ersatz von Capital und Arbeit, die aufgewandt werden müssen, um die Renten zu gewinnen. Soweit dies durch das Capital geschieht, das zur Beschaffung derjenigen Gegenstände nöthig ist, die zur regelmäßigen, gewöhnlichen Bewirthschaftung (Inventarium) oder zu einem einmaligen außerordentlichen Aufwande (Melioration) gehören, nennt man es das stehende Capital, soweit dazu aber die alljährlichen, regelmäßig wiederkehrenden Arbeits- oder andere Leistungen nöthig sind, nennt man es das umlaufende oder Betriebs-Capital.

Dem Grundvermögen entspricht die Grundrente im Gegensatz zur Betriebsrente, welche letztere aus dem stehenden und umlaufenden Capitale gewonnen wird.

Das Verhältniß, in welchem diese drei Kategorien zu einander stehen, und die Höhe des aus jeder derselben resultirenden Einkommens ist zwar ein zeitlich und örtlich schwankendes, indessen sind doch von den landwirthschaftlichen Schriftstellern für diese Po-

sitionen Durchschnittssätze aufgestellt, die aus der Erfahrung hergeleitet sind. Die Differenzen in diesen Durchschnittssätzen sind nicht erheblich, so daß man für die Provinz Sachsen dieselben dahin wird annehmen können, daß das Inventar und Betriebs-Capital zusammen 6 Mal so groß sein muß, als die Grundrente; daß das Inventar allein doppelt soviel erfordert als das umlaufende Capital, und daß sich Letzteres mit 7 Procent, das Inventar mit 6 Procent verzinsset, die Grundrente aber 4 Procent des Werths austrägt\*).

Für den Betrag des Meliorations-Capitals läßt sich selbstverständlich ein festes Verhältniß zu den eben gedachten Factoren nicht aufstellen. Allein es ist als ein Erfahrungssatz hervorzuheben, daß sich alle diese Factoren gegenseitig dergestalt bedingen, daß mit dem Anwachsen und dem steigenden Bedarf des Einen, die übrigen ebenfalls verhältnißmäßig zunehmen müssen. Der steigende Werth des Grund und Bodens erfordert einen erhöhten Betrieb, ein stärkeres Inventar, und diese wiederum führen nothwendig zu Meliorationen verschiedener Art, deren volle Ausnutzung nur durch einen fortdauernd schwunghaften Betrieb möglich ist.

### b) Die Entwicklung der Landwirthschaft in der Provinz Sachsen.

Die Landwirthschaft in der Provinz Sachsen hat in den letzten Decennien den Anlauf zu einer großartigen Entwicklung genommen. - Zum Theil hat diese Entwicklung bereits begonnen.

Eines speciellen Beweises hierfür wird es nicht bedürfen, sondern es wird genügen, hinzuweisen auf die weit verbreiteten Separationen im Gefolge von rationelleren Wirthschaftssystemen und verbesserter Viehzucht; auf die Ablösungen, die den wirthschaftlichen Aufschwung der großen Güter befördern, namentlich aber die Kräfte der kleineren Besitzer gehoben haben; auf die steigende Benützung aller der Verbesserungen, welche die Wissenschaft und die Praxis für die Düngungsmethoden, die Entwässerungen, das Maschinenwesen, die Erweiterung des Futterbaues und die landwirthschaftlichen Nebengewerbe herbeigeführt haben, endlich auf die Entwicklung des landwirthschaftlichen Vereinswesens, die das Interesse und die Kenntniß aller dieser Culturmittel in die weitesten Kreise getragen hat.

### c) Folgen für das Capitalbedürfniß.

In Folge dessen ist der Werth, den der landwirthschaftlich benutzte Grund und Boden in der Provinz genommen hat, sehr gestiegen.

Schon nach der Anlage I. beläuft sich derselbe für 4,860,000 Morgen auf 319 Millionen Thaler. Allein diese Nachweisung ist, wegen der fehlenden walzenden Grundstücke bei Weitem nicht zutreffend. Legt man dagegen diejenige Fläche zum Grunde, die nach einer Mittheilung des Königl. statistischen Büreaus der landwirthschaftlichen Benützung unter-

\* Thaeer nimmt an, daß das Grundcapital 4 Procent, das stehende oder Inventarien-Capital 6 Procent, das Betriebs- oder umlaufende Capital 12 Procent bringen, und daß das stehende und umlaufende Capital zusammengenommen 7 bis 8 Mal so groß sein müßte, als die einjährigen Zinsen des Grundcapitals.

Schweizer hält das nöthige Betriebs- und stehende Capital für 6 bis 7 Mal so groß als die Grundrente, und rechnet auf das Erstere allein nur halb so viel als auf das stehende Capital. Von dem stehenden Capital rechnet er 6 Procent, von dem umlaufenden 8 Procent Ertrag.

Pabst rechnet die Verzinsung dieser Capitalien ebenso hoch, hält jedoch für das stehende Capital nur den dreifachen Betrag der Grundrente, und für das umlaufende Capital den 1½fachen Betrag desselben für erforderlich.

liegt, und nimmt man ferner den durchschnittlichen Werth eines Morgens dieser Fläche für die ganze Provinz nach den oben mitgetheilten Angaben, jedoch unter der Berücksichtigung, daß in jenen Durchschnittssätzen die Rittergutswaldungen enthalten sein werden, auf 72 Thaler an\*), so ergibt sich für eine Fläche von 6,480,552 Morgen ein Werth von abgerundet 466½ Millionen, so daß an Bodenwerth auf den Kopf der 1,861,535 Seelen starken Bevölkerung 250 Thaler fallen würden.

Dieser Bodenwerth ist sowohl an sich, als im Verhältniß zu dem der übrigen 6 östlichen Provinzen ein sehr hoher. Denn in diesen stellt sich der Durchschnittspreis pro Morgen nach den Hübner'schen Feststellungen nur auf 35 bis 50 Thaler, in der Provinz Schlesien auf 70 Thaler. Er ist also jedenfalls höher, als die Durchschnittswerthe der Grundstücke in den übrigen Provinzen.

Die Folgerungen aus diesen factischen Momenten sind aber für das Capitalbedürfniß der sächsischen Landwirthschaft von großer Erheblichkeit

#### a) rücksichts der Höhe des Erwerbscapitals.

Zuvörderst bedingt der hohe Werth des Grund und Bodens schon bei seiner Erwerbung im Wege des Kaufes oder der Erbtheilung eine entsprechend starke, auf das Grundcapital zu verwendende Capitalanlage. Soll das hierzu nöthige Capital aber auf einen dem landüblichen Zinsfuß möglichst gleichkommenden Betrag gebracht werden, so ist schon aus diesem Grunde eine möglichst intensive Bewirthschaftung nöthig, damit mittelst der durch sie zu erzielenden Gewinne die Ausfälle gedeckt werden, die durch den geringen Betrag der Grundrente gegenüber dem in der Regel höhern Zinsbetrage des Erwerbungs-Capitals entstehen.

#### b) Rücksichts der Höhe des Betriebs-Capitals.

Der hohe Werth des Grund und Bodens erfordert aber neben einem hohen Erwerbscapitale auch ein größeres Inventarium und ein stärkeres Betriebscapital als der Boden von geringerem Werthe. Denn nur auf diese Weise kann die den Werth bedingende Productionsfähigkeit nach Möglichkeit ausgenutzt und gleichzeitig auf ihrer Höhe erhalten werden. Der schwunghafte Betrieb führt aber naturgemäß zu Meliorationen, und diese bedingen wiederum zu ihrer vollen Ausnutzung die Erhaltung des Betriebes auf der nöthigen Höhe. Eine Einschränkung, eine Verminderung des Betriebes ist aber ein wirthschaftlicher Fehler, der aus freien Stücken wohl nirgends begangen werden wird.

Der Eintritt und die Ausdehnung dieser Betriebserweiterungen und Meliorationsanlagen wird aber um so weniger bezweifelt werden können, als die Bewegung in der landwirthschaftlichen Production der Provinz bereits begonnen, und die Erfahrung zugleich bestätigt hat, daß der schwunghafte Betrieb einen erhöhten Gewinn herbeiführt. Diese Bewegung hat bereits zur Verbindung der Industrie mit der Landwirthschaft geführt, und wird dies noch in höherem Maaße thun. Man hört zwar mehrseitig dieses Eindringen eines der Landwirthschaft vermeintlich fremden Elements beklagen. Allein sollte diese Ausdehnung der-

\*) Dr. Otto Hübner zu Berlin, der Herausgeber des Statistischen Central-Archivs, giebt den Durchschnittswerth pro Morgen sogar auf 90 Thaler an.

selben zum industriellen Betriebe wirklich schädlich sein, so würde sie sich auf die Dauer nicht erhalten können, und das Uebel würde unzweifelhaft aus sich selbst heraus Heilung finden. Es steht aber keineswegs fest, daß diese Verbindung mit der Industrie, wosfern nur die natürlichen Vorbedingungen derselben richtig gewürdigt, und die richtigen Wege eingeschlagen sind, der Landwirthschaft wirklich zum Nachtheil gereicht. Vielmehr scheint die Concurrenz, die der geringere Boden dem werthvolleren in den gewöhnlichen, und am meisten cultivirten landwirthschaftlichen Producten macht, sowie der höhere Werth des Letzteren, der auch einen höheren Ertrag erbringen muß, eine hinlängliche Rechtfertigung für diese industrielle Entwicklung zu enthalten. Sedenfalls ist diese Entwicklung aber da, sie bringt einen höheren landwirthschaftlichen Aufschwung und größeren Gewinn mit sich, und es würde daher sehr bedenklich sein, ihr diejenige Unterstützung zu versagen, die sie zu ihrer Existenz und fernerem Blüthe bedarf.

**Erhöhter, intensiverer Betrieb, Meliorationen aller Art, das sind also die Forderungen, die der hohe Werth des Bodens, die neueren Fortschritte der Agricultur und die Concurrenz an die Landwirthschaft gegenwärtig schon stellen, und für die nächste Zukunft stellen werden.**

γ) Veranschlagung des desfalligen Bedarfs.

Diesen Forderungen kann aber selbstredend nur mit bedeutenden Mitteln genügt werden. Wie hoch sich dieselben belaufen würden, kann freilich nur **annäherungsweise** bestimmt werden, zumal das Bedürfniß der Melioration ein durchaus variables ist. Demunerachtet kann man den Bedarf einen bedeutenden nennen, schon wenn man allein das Betriebscapital berechnet, dessen die Landwirthschaft gegenwärtig bedarf.

Nach den oben angegebenen Verhältnissen des Grundcapitals zum Inventarien- und Betriebs-Capitale, und nach dem approximativen Werthe des landwirthschaftlich benutzten Bodens berechnet sich das Bedürfniß an Betriebscapital auf  $\frac{1}{2}$  jenes Werths, für die Provinz Sachsen also ungefähr auf 39 Millionen Thaler. Diese Summe wird wenigstens einen entfernten Anhalt zu einem ungefähren Maßstabe geben. Denn wenn ein großer Theil derselben auch unzweifelhaft aus den eigenen Mitteln der Grundbesitzer gedeckt werden möchte, so tritt doch andererseits der Bedarf an Meliorationscapitalien wiederum hinzu. Auf wie hoch sich die daraus resultirende Summe des Bedarfes belaufen würde, wird freilich dadurch immer noch nicht bestimmt.

Wollte man den Bedarf nach dem ganzen Umfange der Verschuldung veranschlagen, wie sie sich nach einer Zusammenstellung im Justiz-Ministerialblatt vom 12. März 1858 für die ländlichen Grundstücke in den Appellationsgerichtsbezirken Frankfurt, Rößlin, Königsberg, Marienwerder, Ratibor, Posen für das Jahr 1857 ergeben hat, so würde sich derselbe durchschnittlich auf  $\frac{2}{3}$ , überall aber über die Hälfte des Werths stellen.

δ) Nothwendigkeit der Beschaffung durch fremde Mittel.

Mag eine bestimmtere Angabe der Bedarfssumme aber auch hiernach nicht zu geben sein, so wird doch wenigstens so viel erhellen, daß dieselbe, namentlich bei der gegenwärtig schon vorhandenen Belastung immer so bedeutend sein wird, daß sie nicht aus den eigenen

Mitteln der Grundbesitzer aufzubringen ist, und daß daher die Herbeiziehung fremder Capitalien nöthig wird. Andernfalls müßte wenigstens bei Berücksichtigung des bedeutenden Bodenwerths das Vermögen der Grundbesitzer so kolossal sein, wie es dies nach Ausweis der vorhandenen Schulden nicht ist, die doch im überwiegendsten Maße nur im Interesse des Grundbesitzes, nicht aber zu fremden Zwecken verwandt, und daher sicher nicht ohne Noth contrahirt sein werden.

## II. Hinsichtlich der Bedürfnisse der Hausbesitzer in den Städten.

Die Gutachten über die Bedürftigkeit des städtischen Hypothekencredits stimmen, ähnlich denjenigen über den landwirthschaftlichen Realcredit, weder unter einander überein, noch scheinen sie durchgehends mit den angebrachten Thatsachen zu harmoniren. Es sind ferner in denselben einige für die vorliegende Frage wichtige Punkte nicht zur Erörterung gekommen. Hierher gehört z. B. ob und in welchem Umfange sich ein gesteigertes Bedürfniß nach Wohnungen kundgegeben; ob diesem Bedürfniß durch eine entsprechende Zahl von Neubauten abgeholfen werde; oder ob diese Neubauten etwa um deshalb unterblieben seien, weil die Baulustigen die erforderlichen Capitalien nicht aufzubringen vermöchten. Ebenso fehlen die nöthigen bestimmteren Auslassungen darüber, ob und in welchem Umfange Kündigungen von Hypotheken vorgekommen seien, wenn man auch diesem Gegenstande dadurch näher getreten ist, daß man sich über das Verhältniß des Angebots zur Nachfrage geäußert hat.

Was die erwähnten Widersprüche angeht, so scheinen dieselben größtentheils ihren Grund in der Verschiedenheit der Verhältnisse des städtischen Grundbesitzes und der Haushypotheken an diesem oder jenem Orte zu haben, welche in weit höherem Grade als die der Landwirthschaft von den merkantilen, industriellen und Verkehrsverhältnissen abhängig sind, und sich daher in einer Stadt ganz anders gestalten können, als in der anderen. Dagegen sind die vorerwähnten, einflußreichen Thatsachen unaufgeklärt geblieben.

Wenn daher nicht andere Umstände vorliegen aus denen das Bedürfniß zu einer Creditaufhülfe für den städtischen Grundbesitz hergeleitet wird, oder wenn man dieses Bedürfniß als in der Natur der Capitalanlage auf Häuser, oder in der des Einkommens aus denselben liegend nicht anerkennen will, — wie diese weiter unten des Näheren werden erörtert werden — so würden in dieser Beziehung noch weitere Ermittlungen anzustellen sein.

## B. Gegenwärtige Concurrnz der Capitalien und deren Verhalten zu den Hypotheken.

Es kommt für die Feststellung der Bedürfnißfrage nunmehr noch darauf an, die gegenwärtige Strömung der Capitalien, und die Verhältnisse, unter denen sie sich dem Grundbesitze darbieten, der Erörterung zu unterziehen.

Dazu bedarf es eines kurzen Hinweises auf die mit der Landwirthschaft concurrirenden volkwirthschaftlichen Kräfte, des Handels, der Industrie, der Verkehrsmittel und deren Entwicklung in den letzten Decennien.

## a) Die Entwicklung des Handels und der Industrie in den letzten Dezennien und deren Capitalbedürfniß.

Eine der Hauptursachen dieser Entwicklung ist in der außergewöhnlichen Zunahme der Bevölkerung zu finden, die für den preussischen Staat von 1816 bis 1855 von rund 10,000,000 auf 17 Millionen Einwohner gestiegen ist, und nächst dem Königreiche Sachsen die bei Weitem stärkste Progression der Bevölkerung in Europa nachweist. \*)

In ähnlicher Progression haben sich die gedachten volkwirthschaftlichen Potenzen entwickelt.

Denn der Handel hat nicht allein durch die ungeheure Vermehrung des Umfanges in Rohproducten und Fabrikaten, sowie durch die beispiellose Erleichterung der Verkehrsmittel und Absatzwege, sondern auch durch die fortdauernd erweiterte Anerkennung der Grundsätze des Freihandels den größten Umfang gewonnen. Mit diesem Umfange ist die Speculation gleichmäßig gewachsen, und hat nicht nur an Intensivität zugenommen, sondern sich auch gleichzeitig auf weitere Schichten der Bevölkerung ausgebehnt.

Die Industrie und die Fabrication sind nicht zurückgeblieben. Beide haben sich nicht nur mancher früher ungekannter oder wenig geübter Erwerbszweige bemächtigt, und sich auf die früherhin ausschließlich dem Handwerke oder der Einzelbeschäftigung zufallende Thätigkeit ausgebehnt, sondern sie sind auch in der Zahl ihrer Anstalten enorm gewachsen. Meistentheils in der Form einer Actienunternehmung, und, wo diese Schwierigkeiten macht, durch stille Bergesellschaftung breiten sie sich in der Bevölkerung aus und locken die großen und kleinen Capitalien durch die Aussicht auf Theilnahme am Unternehmerlohn mächtig an.

Endlich haben Telegraphie und Eisenbahn einen Umschwung in das Verkehrsleben gebracht, wie er noch vor Dezennien ungeahnt war. Mit ihnen hat sich aber die Concurrenz ungeheuer erweitert. Der Localmarkt ist zu einem Weltmarkte geworden, und wie mächtig diese Concurrenz auf die Circulation und die Benutzung der Capitalien einwirkt, bedarf wohl keiner weiteren Ausführung.

Die hochgetriebene Speculation des Handels; der von allen Seiten lockende Unternehmergeinn der Industrie; die durch die Verkehrserleichterungen stark angewachsene Concurrenz üben aber auf das Capital eine Anziehungskraft aus, die bisher nicht, mindestens nicht in einem gleichen Umfange vorhanden war. Nebenbei aber kann man sich im Hinblick auf diese Verhältnisse der Frage nicht erwehren, ob es der Landwirthschaft wohl möglich sein wird, sich diesem Drängen und Treiben der Güterproduction und der Güterbewegung ohne Nachtheil zu entziehen, und ob die Concurrenz, die dadurch innerhalb der landwirthschaftlichen Production selbst hervorgerufen wird, sie nicht ebenfalls zu einer beschleunigten Entwicklung treiben wird. Muß diese Frage aber bejaht werden, würden die landwirthschaftlichen Creditverhältnisse, wie sie gegenwärtig liegen, wohl im Stande sein, die zu jener Entwicklung erforderlichen Capitalien in ausreichendem Maße von jenen lockenden Bahnen ab, und zu sich heranzuziehen?

\*) Handbuch der Statistik des preussischen Staats von Dieterici. Berlin 1858. Mittler und Sohn pag. 155.

## b) Concurrrenz derselben mit den Hypotheken rücksichtlich der quantitativen Ausdehnung ihrer Anlagen und Geschäfte.

Schon die Concurrrenz, die die Hypothekencapitalien gegenwärtig den vielen zur Capitalanlage eröffneten Wegen gegenüber zu bestehen haben, hat den Zufluß desselben zum Realcredit geschwächt. Für eine **sichere** Capitalsanlage gab es früherhin kaum einen andern Weg, als den der hypothekarischen Belegung. Gegenwärtig aber sind die Prioritätsobligationen und die verschiedenen Staatspapiere, die in den neuesten Zeitläuften an Sicherheit so erheblich zugenommen haben, und die beide einen eben so großen Nutzen abwerfen, als wie die Hypotheken, sehr gefährliche Concurrenten, selbst für die besten unter ihnen, geworden. Allein auch außerdem scheint die vorwiegende Stimmung der heutigen Zeit diesen dadurch ungünstiger geworden zu sein, daß man weniger Gewicht auf die Sicherheit der Anlage legt, als auf die Höhe des Ertrages, den die Capitalien bringen. Als eine Ausnahme würde man hierbei höchstens die öffentlichen Fonds, oder die von Behörden und Gesellschaften verwalteten Capitalien ansehen können, bei denen Sicherheit nach wie vor als erstes Requisit für die Anlage gelten mag. Der größere Theil der Privatcapitalien scheint jedoch — wie erwähnt — der entgegengesetzten Zeitströmung zu folgen, die in der gegenwärtigen Epoche die Oberhand gewonnen hat. Und wie wird diese Zeitrichtung durch die Actienunternehmungen genährt und unterstützt? Die durch dieselben den Theilnehmern zugänglich gemachten Gewinnantheile heben factisch die Beschränkungen der Wuchergesetze auf, und ziehen dadurch das Capital mächtig an, während das landwirthschaftliche Gewerbe seiner Natur nach derartige Capitalassociationen kaum zuläßt, und daher statt der Gewinnantheile nur mäßige Zinsen gewähren kann.\*)

Wie weit aber die vorherrschende Richtung in die Bevölkerung gedrungen ist, dafür wird man als ein nicht zu verwerfendes Zeugniß den mehrfach beobachteten Umstand anerkennen müssen, daß selbst bei bäuerlichen Nachlaßregulirungen unter den Vermögensobjecten schon die Actien anfangen, eine Rolle zu spielen.

## c) Concurrrenz derselben mit den Hypotheken rücksichtlich der Qualität der Capitalanlagen.

### a) Die Immobilisirung des Capitals durch die Schwerfälligkeit der Hypothekendocumente.

Als eine Eigenschaft der Hypotheken, die diese Concurrenzen noch gefährlicher macht, ist jedoch die durch sie herbeigeführte Immobilisirung des Capitals hervorzuheben, die sich namentlich in der Form derselben in beengender Weise geltend macht. Diese Formalitäten machen dieselben so schwerfällig für den Verkehr, daß dieser im Vergleich mit den Umsätzen in anderen Werthpapieren fast gelähmt erscheint.

\*) Bei dieser Sachlage und bei weiterem Steigen des Zinsfußes könnte es sogar kommen, daß es dem Grundbesitzer erwünscht sein müßte, um nur unter zwei Uebeln das kleinere zu wählen, sich das erforderliche Capital unter Aufhebung der Zinsbeschränkungen lieber theurer zu verschaffen, als daß er es überhaupt nicht erhalten könnte.

Erwägt man, daß der Realcredit gegenwärtig fast allein auf der Hypothekenverfassung beruht, und blickt man ferner auf die Concurrrenz, die derselbe mit den Capitalbedürfnissen der übrigen Erwerbszweige zu bestehen hat, so wird man näher auf die Eigenschaften der Hypotheken und auf ihr Verhältniß zu den Inhaberpapieren einzugehen haben.

Für den Gläubiger gestalten sich die Eigenschaften der Hypotheken nach drei Richtungen hin nachtheiliger, nämlich bei der Anlage, beim Umsatze und bei der Zinseinnahme. Zunächst finden sich solche Hypotheken, wie sie der Capitalist für sich wünscht, schon nicht immer leicht auf. Bietet sie aber der Grundbesitzer selbst an, so entsteht die zweite Schwierigkeit in der Prüfung der Sicherheit. Hierfür sind die Anhaltspunkte, die sich in der Regel darbieten, dürftig und oft unzuverlässig, so daß derjenige, der nun gerade auf eine größere Sicherheit der Anlage mehr Gewicht legt, als auf einen höheren Zinsgenuß, durch den mangelhaften Nachweis der Sicherheit zurückgeschreckt wird, trotzdem eine Hypothek an Sicherheit in der Regel den übrigen Papieren weit vorsteht. Endlich aber hat sich neuerdings, selbst in unserer Provinz mehrfach gezeigt, daß der Besitz von Hypotheken mit Rücksicht auf die Veranlagung zur Einkommensteuer weniger gesucht wird, weil bei einer solchen Capitalanlage das Vermögen zu sehr decouvriert wird. Wie einmal die Verhältnisse liegen, ist dieser Umstand für den kleinen Capitalisten oft maßgebend, und doch wird Niemand mehr in Abrede stellen, daß gerade die Heranziehung der kleinen Capitalien von großer Wichtigkeit ist. Ihre Bedeutung ist erst neuerdings recht gewürdigt worden.

Wie anders stehen in dieser Beziehung die Papiere, deren sich Handel und Industrie bedienen? Der Wechsel, namentlich aber die Actie bieten sich an den Börsen und Banken bei Weitem leichter dar, man hat mehr Anhaltspunkte für die Beurtheilung ihrer Garantien, und ihr Besitz entzieht sich jeder Controlle.

Diese Vorzüge steigern sich, wenn man die Eigenschaften dieser Papiere, die sie für den Umsatz haben, beachtet. Während Wechsel wie Actie auf die leichteste Art übertragbar sind, erfordern die Hypotheken einen Aufwand von Umständen und Weitläufigkeiten, der großentheils überflüssig ist, und den Verkehr in derartigen Papieren verleidet.

Endlich zeichnen sich diese Werthzeichen des Handels und der Industrie durch die Leichtigkeit und Promptheit der Zinseinnahme aus, während das Hypothekendarlehn hierin von den Eigenschaften oder von der Lage des Schuldners völlig abhängig ist.

Man darf aber nicht unterlassen, bei diesem Punkte auch auf diejenigen Nachtheile hinzuweisen, die den Grundbesitzer selbst durch die Hypothekerverfassung treffen. Zunächst ist es schon für ihn drückend, daß es fast eine ausnahmslose Regel geworden ist, einem Grundbesitzer nicht anders als gegen Hypothek zu borgen, zumal diese Form für kurze und kleinere Credite gar nicht geeignet ist. Schon die Weitläufigkeiten und Kosten würden bei diesen Crediten oft mit dem Objecte in keinem Verhältniß stehen. Dazu tritt ferner die Verzögerung in der Realisirung der Hypothek, die eben durch diese Weitläufigkeiten bedingt wird, und nicht minder die unverhältnißmäßige Kostspieligkeit dieser Proceuren, gar nicht zu gedenken, der Abhängigkeit, in die der Schuldner dadurch dem Gläubiger gegenüber geräth. Denn das Hypothekendocument steht diesem fast mit der Wirkung eines rechtskräftigen Erkenntnisses zur Seite. Wenn dies auch unbedenklich in den Augen des Gläubigers zur Erhöhung des Werths der Hypothek beiträgt, so giebt es ihm doch zugleich eine für den

Schuldner höchst gefährliche Stellung, die namentlich dann ausgebeutet werden kann, wenn irgend ein Interesse eintritt, hiervon Gebrauch zu machen, und wenn daneben Zeiten sind, die die Erlangung anderer Hülfen erschweren.\*)

β) Die Vorzüge der Papiere des Handels und der Industrie.

Drängt sich aber nach allen diesen Betrachtungen die Ueberzeugung auf, daß die Einrichtung, auf der gegenwärtig der Credit der Grundbesitzer ausschließlich beruht, bei den allerdings anzuerkennenden Vorzügen einer großen, wenn auch oft schwer erkennbaren Sicherheit und bei dem Ausschluß jedes Verlustes, der durch Courschwankungen entstehen könnte, kaum geeignet sein möchte, die Capitalien von denjenigen Bahnen abzulenken, auf die sie die neuere Entwicklung des Handels und der Industrie geführt haben, so wird die Stellung des Realcredits gegenüber dem Staats-, industriellen und Handels-Credit dadurch eine auch bei Weitem schwierigere, daß diese Credite durch Einrichtungen unterstützt und gehoben werden, die den Verkehr in ihren Papieren erleichtern, und in ihrem Interesse regeln, und dem Capitale dennoch die Leichtigkeit der Bewegung lassen, die ein Haupterforderniß für seine Nutzbarkeit ist. Die Banken sind es, die jene als einen dauernden Capitalmarkt für ihre Geschäfte haben, während der Grundbesitzer sich statt dessen, wie erwähnt, allein auf die bei den neueren Creditverhältnissen etwas mager gewordene Wohlthat des Hypothekenbuches zu stützen vermag. Daß ihm dieses die Privatcapitalien in dem nöthigen Umfange wieder zuführen sollte, möchte mindestens erheblichen Zweifeln unterliegen.

d) Das Verhalten der öffentlichen und Gesellschafts-Fonds in der Gegenwart und für die Zukunft.

Allein die öffentlichen und Gesellschafts-Fonds, die besonders auf die **Sicherheit** der Hypotheken hingewiesen sind, und auf die für den Credit der Grundbesitzer namentlich in der Provinz Sachsen ein so großes Gewicht gelegt wird, werden nicht wenigstens diese dem Hypothekenverkehr in seiner jetzigen Gestalt erhalten bleiben? Und werden sie nicht hinreichen, das Bedürfniß der Grundbesitzer zu decken?

Die Anlage VII. weist in tabellarischer Aufstellung, zunächst kreisweise gesondert, demnächst aber in einer Generalzusammenstellung diejenigen Capitalien nach, welche aus öffentlichen und Gesellschafts-Fonds in Hypotheken auf Rittergüter, Land- und Bauergüter und auf städtische Grundstücke, sowie andererseits in lettres au porteur angelegt sind. Daneben giebt sie diejenigen Beiträge an, die von den Sparkassen gegen Bürgschaft oder Faustpfand ausgeliehen sind, und den Zinsfuß, der im Durchschnitt für die Darlehne gezahlt wird. Endlich soll sie das Verhältniß nachweisen, in welchem vor zehn und zwanzig Jahren diese Fonds auf Hypotheken ausgethan oder in Inhaberpapieren angelegt waren.

Völlig zuverlässig sind diese Nachrichten, soweit sie sich auf den gegenwärtigen Stand der Capitalanlage beziehen; sehr lückenhaft dagegen, soweit sie das früher bestandene Verhältniß zwischen den in Hypotheken- und Inhaberpapieren belegten Summen nachweisen

\*) Vergleiche die Reform des Hypothekenwesens von Dr. Göze. Berlin 1857. Wilhelm Herz.

sollen. Es ergibt dies zur Genüge die sehr ansehnliche Differenz in den Totalbeträgen der gegenwärtig, sowie vor 10 und 20 Jahren vorhandenen Fonds, die nicht vollständiger zu ermitteln gewesen sind. Auch hat sich die Angabe über den Zinsfuß weder auf einen Durchschnittsbetrag zurückführen, noch überall nach denjenigen Beträgen sondern lassen, die zu diesem oder jenem Zinsfüße ausgethan sind. Die kreisweise Sonderung der vorhandenen Fonds ist um deshalb beliebt, weil dies einigen Anhalt für diejenigen Mittel gewähren kann, welche in den einzelnen Kreisen gegenwärtig disponibel sind, und möglicherweise für den Realcredit gewonnen werden könnten.

Soviel ist allerdings aus dieser Zusammenstellung unzweifelhaft, daß ein nicht unbeträchtlicher Theil der Hypotheken aus den öffentlichen und Gesellschafts-Fonds bisher gedeckt ist. Denn abgesehen von den ca. 7 Millionen, welche auf städtische Grundstücke ausgeliehen sind, bleiben noch 14 Millionen übrig, welche auf landwirthschaftlich benutzte Grundstücke, und zwar ziemlich gleichmäßig auf Ritter- und Bauergüter vertheilt, ausgegeben sind. Es deckt diese Summe etwa den vierten Theil der in der Anlage I. nachgewiesenen Schuldenmasse von 56 Millionen. Das Urtheil also, nach welchem die öffentlichen Fonds der Provinz den Realcredit bisher nicht unbedeutend unterstützt haben, und noch unterstützen, findet in diesem Resultate einen ausreichenden Belag.

#### a) Verhalten der öffentlichen Fonds zu den Hypotheken für die Zukunft.

Ob dies Verhältniß auch in der Zukunft bestehen bleiben wird, ist freilich, wenn man allein auf jene Nachweisung zurückgeht, nicht zu verneinen. Denn soweit wenigstens, als die Beträge der in Hypotheken und lettres au porteur angelegten Summen aus den früheren Decennien angegeben sind, hat sich dies Verhältniß in der neueren Zeit nicht geändert.

Eine andere Frage ist es, ob jedoch hierin schon eine Garantie gegen jede zukünftige Aenderung dieses Verhältnisses gefunden werden könne. Erwägt man aber, daß eine große Anzahl sicherer Papiere neuerdings auf den Geldmarkt gekommen ist, die keinen erheblichen Courschwankungen unterliegen; daß ferner die Sicherheitsprüfung derselben keinen erheblichen Zweifeln Raum giebt, und endlich die bequeme Zinserhebung bei den Inhaberpapieren und die daraus entspringende leichtere Verwaltung jener Fonds sehr verlockend sind, so erscheint der Zufluß der öffentlichen Fonds zu dem Realcredit in dem bisherigen Maße für die Zukunft keinesweges gesichert.

#### β) Einfluß derselben auf die Befriedigung des Bedürfnisses.

Uebrigens ist es aber im hohen Grade zweifelhaft, ob diese Fonds, soweit sie noch nicht in Hypotheken angelegt sind, ausreichend sein werden, den Bedarf der Grundbesitzer zu decken. Diese Bedarfssumme hat zwar, wie oben gezeigt ist, nicht bestimmt ermittelt werden können. Allein wenn man sie in ein Verhältniß mit dem Werth nur derjenigen landwirthschaftlich benutzten Grundstücke bringt, die die Anlage I. nachweist, und ferner den Bedarf für die Rittergüter auf die Hälfte, für die Bauergüter auf  $\frac{1}{4}$  dieses Werths veranschlagt, so würde sich derselbe unter Einrechnung der bereits vorhandenen Schulden für erstere auf 26, für die letzteren auf 21, zusammen also auf 47 Millionen belaufen. Ginge man aber selbst so weit, diesen Bedarf für die Rittergüter nur auf  $\frac{1}{3}$ , und für die Bauer-

güter auf  $\frac{1}{2}$  des Werths zu arbitriren, so würden zu dessen Deckung — ebenfalls wieder unter Einrechnung der vorhandenen Schulden — immer noch nahe zu 20 Millionen nöthig sein. Die in lettres au porteur angelegten Summen der öffentlichen Fonds betragen jedoch nur  $10\frac{1}{2}$  Millionen. Könnte diese ganze Summe also auch für Hypotheken disponibel gemacht werden — eine Annahme, die schwerlich zutreffen wird — so würde damit noch nicht einmal derjenige Betrag gedeckt sein, den man als die geringst veranschlagte Bedarfssumme für diejenigen Besitzungen zulassen kann, die in den Anlagen nachgewiesen sind. Und dennoch fehlen in diesen von den unter landwirthschaftlicher Benutzung befindlichen Flächen mehr noch als  $1\frac{1}{2}$  Millionen Morgen.

Dies wäre die Hülfe, die der Hypothekenverkehr von den öffentlichen Fonds zu erwarten hätte.

### C. Veränderung der Bedingungen für die Anlage der Capitalien in Hypotheken.

Mit dem spärlichen Zuflusse der Capitalien zum Realcredit müssen sich aber auch naturgemäß die Bedingungen ändern, unter denen dieselben überhaupt dem Grundbesitze überlassen werden.

Zu diesen Bedingungen gehört vor Allem der Zinsfuß und die vorstehenden Argumente werden daher ohne weitere Ausführungen den Schluß rechtfertigen, daß mit der Erschwerung und Verringerung des Zuflusses, das Capital für den Grundbesitzer gleichzeitig theurer wird, und daher eine höhere Verzinsung verlangt.

Die mit der Verringerung des Capitalzuflusses konkurrirenden Umstände lassen dies aber noch weniger bezweifeln. Denn der Geldbedarf ist in allen Zweigen des Güterlebens durch den großen Aufschwung des Handels und der Industrie mit ihren Actienvereinen, durch die großartigen Eisenbahnanlagen, durch die Zunahme der Staatsschulden enorm gestiegen, und mit der stärkeren Nachfrage muß natürlich der Preis des Geldes in die Höhe gehen. Es ist dies eine Erscheinung, die sich überall da zeigen wird, wo ein großer und schneller wirthschaftlicher Aufschwung Statt gefunden hat.

Die Folgen dieser Zustände sind auch in der Provinz Sachsen thatsächlich hervorgetreten. Denn in weitester Uebereinstimmung bekunden die gehörten Behörden, daß der Zinsfuß für Hypothekencapitalien in der Provinz sich in neuerer Zeit fast ganz allgemein um  $\frac{1}{2}$  pCt., nämlich auf 4 $\frac{1}{2}$  pCt. erhöht habe. Mit dieser Erscheinung steht auch ferner im Einklange, daß die preussischen Staatspapiere gegen früher constant gefallen sind, und es wird von keiner Seite bestritten werden, daß gerade der Stand der Staatspapiere stets den sichersten Maßstab für die Höhe des Zinsfußes abgibt, so daß der Zustand in der Provinz als eine Ausnahme keineswegs anzusehen ist.

Kann man aber den Ursachen der Zinssteigerung und den sie begleitenden Erscheinungen ohne weitere Ausführungen einen **dauernden** Charakter nicht absprechen, so wird ebensowenig ihre Wirkung von kurzer vorübergehender Dauer sein, und es würde sich also

in dieser Beziehung ergeben, daß die gegenwärtige Lage des Realkredits früheren Zeiten gegenüber keineswegs als eine günstige bezeichnet werden kann.\*)

## 6. Endergebniß der Untersuchung über die Bedürfnisfrage.

Hält man die Resultate, die sich aus der gegenwärtigen Strömung der Capitalien und aus deren Stellung zum Realkredit ergeben, mit den gesteigerten Bedürfnissen der landwirtschaftlichen Production in der Provinz Sachsen und mit der gegenwärtigen Verschuldung der Güter zusammen, so wird man ein bei Weitem größeres Gewicht auf die Ergebnisse legen können, die aus den statistischen Ermittlungen und aus den Gutachten der Behörden gewonnen sind, und man wird sich danach dem Urtheil kaum verschließen können, daß — abgesehen von den Verhältnissen der städtischen Grundstücke — in 19 Kreisen eine Aufhülfe für den Realkredit sehr wünschenswerth ist, und daß diese Zahl auf 21, wenn nicht gar auf 30 Kreise anwächst, wenn man auch da Unterstützung gewähren will, wo bei günstigeren Creditverhältnissen voraussichtlich eine stärkere Nachfrage entstehen würde.

**Der geringere Capitalzufluß; die schwierigere Verkäuflichkeit der Hypotheken gegenüber den Creditpapieren des Handels und der Industrie, die in Banken**

\*) Interessant sind die Ausführungen über diesen Gegenstand in der kleinen Schrift: „die Handelskrisen und die Hypothekenthum der Grundbesitzer“. (Berlin 1858. Ferdinand Schneider.), namentlich über die voraussichtliche Dauer der Zinssteigerung und über deren Wirkung auf die Lage der Grundbesitzer. Sie werden daher hier eine Stelle finden können, wenn sie auch weniger auf positiven Thatfachen, als auf doktrinären Anschauungen beruhen. Es wird hinsichtlich der Dauer der Zinssteigerung darauf hingewiesen, daß Zinsfuß und Bodenrente sich so zu einander verhalten, daß, wenn Letztere hoch steht und wächst, der Zinsfuß niedrig ist und fällt, und umgekehrt. Eine Ausgleichung hierin findet erst dann statt, wenn die Bodenrente ein eben solcher Theil von der Kaufsumme geworden sei, als der Zins von dem ausgeliehenen Capitale. Diese, — übrigens von der Theorie als Regel allgemein anerkannte, und von der Erfahrung vielfach bestätigte — Erscheinung finde jedoch in dem gegenwärtigen Verhältnisse des Zinsfußes zur Bodenrente eine Ausnahme, denn es scheine sich gegenwärtig nicht um eine vorübergehende Zinskriß zu handeln. Vielmehr verharre der Zinsfuß fortbauern in steigender Tendenz oder gehe wenigstens nicht zum Sinken über, während die Bodenrente ebenfalls sich nicht zum Falle neige. Den Grund hiervon sucht jene Schrift in der internationalen Verkehrssteigerung, die die isolirte nationalökonomische Entwicklung der einzelnen, dem Weltverkehr erschlossenen Länder durchkreuze und dadurch die oben geschilderte regelmäßige Erscheinung alterire. Durch den lebhaften, internationalen Verkehr verpflanze sich das Verhältniß zwischen Bodenrente und Zinsfuß, wie es in andern Ländern bestehe, auf uns, und dadurch werde der bisherige isolirte Zinsfuß der vom Weltverkehr berührten Länder zu einem „Weltzinsfuß“. Die Verhältnisse Amerikas und Australiens als Geld bedürftiger Länder wirkten auf diese Weise bis auf uns zurück, und würden den Zinsfuß so lange steigend erhalten, bis die Bodenrente in jenen Ländern höher, der Capitalgewinn niedriger geworden sein würde.

Die Folgen des erhöhten Zinsfußes träfen die Landwirtschaft aber doppelt so hart, als jeden andern Erwerbszweig, denn derselbe vermindere nicht bloß sein Einkommen, sondern auch sein Capitalvermögen, so daß ein Grundbesitzer, dessen Rente 4000 Thlr. betrage, und dessen Schulden sich auf 50,000 Thlr. beliefen, wenn er diese mit 5 statt mit 4 pCt. verzinsen müsse, nicht bloß von seinen Einkünften 500 Thlr. mehr zur Verzinsung verwenden müsse, sondern auch den Preis seines Grundbesitzes von 100,000 auf 80,000 Thlr. sinken sähe.

Diese, fast wunderlich scheinende Wirkung liege darin, daß man Bodenrente wie Capitalgewinn, und dann, in Folge der Capitalisation des Bodens nach dem landesüblichen Zinsfuß, auch noch Grund und Boden wie Capital ansehe und behandle. Durch eine solche doppelte Vermögensbeeinträchtigung könnten aber für den Einzelnen große Verluste entstehen, wenn er nicht durch das frühere Fallen des Zinsfußes doppelt so viel gewonnen hätte. Allein die im Wege des Kaufes oder der Erbschaft eintretenden Besitzveränderungen führten es oft mit sich, daß der Eine den doppelten Gewinn einstreiche, ein Anderer dagegen den doppelten Verlust allein zu tragen habe.

und Börsen einen vollständig geregelten Markt haben, ferner aber die knapp zugemessenen Mittel und die erhöhten Zinsen, die dem Landwirth bei dem durch einen großen Aufschwung der Production gesteigerten Bedarfe geboten, beziehungsweise von ihm gefordert werden, haben ihn mehr oder minder in Bedrängniß, jedenfalls aber gegen früher in eine ungünstigere Stellung gebracht, in der er nach Lage der Verhältnisse für die nächste Zukunft auch bleiben wird, wenn ihm nicht irgendwie Hülfe gebracht werden kann.

## 7. Folgen der unterlassenen Creditaufhülfe.

In welchem Grade diese Hülfe dringlich ist, wird deutlicher hervortreten, wenn man sich die Folgen, und die Gefahren vergegenwärtigt, denen der Grundbesitz beim Ausbleiben der Abhülfe voraussichtlich ausgesetzt sein würde.

### a) Hinsichtlich der erhöhten Beweglichkeit des Besizes.

Das wird zunächst Niemand in Abrede stellen, daß jede Bedrängniß oder Beengung bei Beschaffung der erforderlichen Geldmittel ein Gefühl der Unsicherheit mit sich bringen wird, die in Begleitung der hohen Güterpreise zur Veräußerung stark anreizen muß. Denn wer zöge nicht eine durch sicheren Gewinn erkaufte Ruhe einer zweifelhaften und gefährvollen Thätigkeit vor. Es ist unbedenklich: Unsicherheit des Credits ist mit Unsicherheit des Besizes fast gleichbedeutend. Demjenigen aber, der es noch bezweifeln wollte, daß man von einer Unsicherheit des Realcredits in der Provinz Sachsen sprechen kann, würde nur die übereinstimmende Ansicht der praktischen Landwirthe entgegenzuhalten sein, wie sie in den landwirthschaftlichen Vereinen überall zur Geltung gekommen ist. Sie beweiset mindestens soviel, daß man eine solche Unsicherheit allgemein für vorhanden annimmt. Und allein schon dies Bewußtsein, sei es thatsächlich begründet oder nicht, würde jenen bedrohlichen Erfolg haben.

Die Gegner einer Creditaufhülfe würden mit ihrem Widerstande also grade das indirect befördern, was sie auf das Entschiedenste, und zwar mit vollem Rechte, vermieden zu sehen wünschen, eine erhöhte Beweglichkeit des Grundbesizes, die sich nicht bloß in der Veräußerung im Wege des Verkaufes oder der Parzellirung bemerklich machen, sondern noch schlimmer durch die Theilung beim Erbganze an den Tag treten würde.

Es ist auch in der That aus den oben geschilderten Verhältnissen ziemlich klar, daß eine weiter um sich greifende Erbtheilung die Güter aus den Händen der besitzenden Familien bringen muß, falls nicht für die Uebernahme des Gutes Seitens eines Miterben die nöthigen Mittel zu Gebote stehen. Denn der Werth des Grundbesizes ist so gestiegen, daß die Abfindungssummen für die übrigen Miterben aufzubringen, einem Einzigen von ihnen sehr schwer werden würde, und eben dieser hohe Werth wird auch gleichzeitig sehr oft die Ursache sein, daß außer dem Grundbesitze andere zu theilende Vermögensobjecte nicht vorhanden sind, die Theilung also allein im Grundbesitze durchgeführt werden muß. Ein Belag dafür, daß dies nicht bloß theoretische Deductionen sind, ist in den Verhältnissen des Weissenfeller Kreises zu finden, in welchem allein in diesem Jahrhundert 75 Procent der Rittergüter auf fremde Familien übergegangen sind. Leider fehlen aus anderen Kreisen die Nachrichten hierüber gänzlich. Man braucht indessen nur in die Anlage I. dieser Schrift einen

Blick zu thun, und man wird sich der Besorgniß nicht erwehren können, daß es nicht grade besonders ungünstiger Voraussetzungen bedürfen wird, um in Folge der vorkommenden Erbfälle einen Theil der Güter aus der Colonne der bis zur Hälfte verschuldeten Güter in die nächstfolgende übertragen zu müssen. Bei steigendem Werthe der Güter würde sich aber selbstverständlich die Zahl dieser Uebertragungen noch verhältnißmäßig steigern.

### b) Hinsichtlich des Rückganges der landwirthschaftlichen Production.

Als eine fernere Folge ausbleibender Hülfe würde aber das Zurückbleiben der landwirthschaftlichen Production zu besorgen sein. Der Landwirth würde sein Bestreben mehr auf Erzielung des höchsten, als eines nachhaltigen Ertrages richten. Ohne bereite, und dauernd gewährte Mittel lassen sich Betriebsverbesserungen und Meliorationen selten vornehmen, werden sogar allmälige Rückgänge der Cultur und Deteriorationen kaum zu vermeiden sein.

In letzterer Beziehung mag nur an die Waldculturen erinnert werden, von denen es bekannt ist, daß sie, wenigstens soweit sie auf bäuerlichen Grundstücken vorzunehmen wären, oft unterblieben sind, und noch unterbleiben zum großen Nachtheil ihrer Eigenthümer und der allgemeinen Culturverhältnisse. Der Grund liegt vorwiegend in den zu knappen Geldmitteln.

### c) Bei dem Eintritt großer allgemeiner Calamitäten.

Was aber würde gar die Folge unterbliebener Hülfeleistung sein, wenn große und allgemeine Calamitäten eintreten sollten. Man vergegenwärtige sich nur die Lage des Grundbesizers, des kleinen wie des großen, nach Handelskrisen, nach Mißernten und Viehseuchen oder gar nach Kriegen, die ihm im günstigsten Falle die erforderlichen Arbeitskräfte in großem Umfange entziehen, wenn sie nicht gar seine Felder und Heerden verwüsten. Will man dann erst mit Hülfe kommen, wenn die Kraft des Landwirths gebrochen, die unentbehrlichen Grundlagen seiner Thätigkeit tief erschüttert sind, dann ist es zu spät, oder die Hülfe wird bei Weitem nicht in ausreichendem Maße gewährt werden können.

Große, weitreichende Handelskrisen, die sich bei der heutigen Lage des Güterlebens von Zeit zu Zeit wiederholen, und dann in immer größeren Dimensionen auftreten werden, würden durch umfassende Kündigungen einen starken Abgang des Capitals und dadurch große Besitzumwälzungen herbeiführen können, wenn nicht ein geregeltes Creditssystem diesen Wirkungen vorbeugte. Die Folgen von Mißernten, Viehseuchen und Krieg würden schneller überwunden, wenn die dadurch herbeigeführte Lähmung durch eine schleunige Befriedigung des unerwartet hervorgetretenen Bedürfnisses beseitigt werden könnte. Unvorbereitet läßt sich eine solche Hülfe aber nicht schaffen, sondern es bedarf der Zeit, ehe sie sich zu einer angemessenen Intensivität entwickeln kann, und daher erscheint es gerathener, die Hülfe anzubahnen, so lange man noch mit Sicherheit darauf rechnen kann, daß sie auch wirklich Nutzen stiften kann. Wollte man aber gegen die Ausführbarkeit und Wirksamkeit einer solchen Hülfe in Zeiten der Noth, wie dies geschehen ist, die Moratorien in die Schranken rufen, die trotz der Credit-Institute für die Provinzen Ost- und West-Preußen nach den großen Kriegen unseres Jahrhunderts erforderlich geworden sind, so möge man vor allen Dingen erwägen, daß jene Provinzen — mit einer drei Mal dünneren Bevölkerung als die Provinz Sachsen,

an den äußersten Grenzen des Verkehrs belegen und selbst ohne Verkehrsmittel; nach den starken Verheerungen und Umwälzungen des Krieges in sich selbst nicht die Kraft hatten, sich schnell zu helfen. Sodann aber war auch die Organisation ihrer Credit-Institute theils eine nicht völlig entsprechende, theils durch die Abtrennung einiger Landestheile zerrissen. Die Lage der Provinz Sachsen, die Beschaffenheit ihres Bodens, die Bevölkerungszahl, die heutige Entwicklung der Communicationsmittel nehmen daher einer solchen Exemplifizirung jeden Boden.

#### d) Bei einer Aufhebung der Wuchergesetze.

Man wird aber auch nicht umhin können, an dieser Stelle auf die Möglichkeit einer Aufhebung der Wuchergesetze einen Blick zu werfen. Träfe eine solche Eventualität den Grundbesitzer unvorbereitet und zu einer Zeit, in der der Zinsfuß überdies schon hoch steht, so könnten die Folgen durch ein noch stärkeres Abhängigwerden der Production vom Capital dem Grundbesitzer, für den schon jede übermäßige oder schnelle Zinssteigerung gefahrbringend ist, zum allergrößten Verderben ausschlagen. Gegen eine solche völlige Befreiung des Capitals würde es für den Einzelnen keinen andern Schutz, als in einer geordneten Crediteinrichtung geben.

### 8. Umfang der Hülfe.

Soll aber Hülfe geschaffen werden, so würde sich weiter fragen, in welchem Umfange sie nöthig ist: ob nur für einzelne Kreise oder für die ganze Provinz, ob für einzelne Kategorien des Grundbesitzes oder für alle.

Die obigen Resultate erleichtern die Beantwortung dieser Frage.

#### a) Ob nur lokal oder für die ganze Provinz.

Was zunächst den lokalen Umfang des Bedürfnisses angeht, so ist dieser keineswegs als unbebeutend zu bezeichnen. Denn mit Ausschluß der beiden Stadtkreise Magdeburg und Halle und der drei Stolberger Grafschaften sind 38 Kreise vorhanden, von denen 19, also grade die Hälfte sich besonders günstiger Creditverhältnisse nicht erfreuen.

Diese 19 Kreise befinden sich aber nicht etwa in einem örtlichen Zusammenhange, sondern sind bunt durch die ganze Provinz zerstreut, und kulminiren nur in den am Entferntesten von einander belegenen Theilen, nämlich in den östlichsten und westlichen Kreisen der Provinz.

Allein neben jenen 19 Kreisen konnte auch der Nutzen einer Creditaufhülfe für 11 andere, ebenso zerstreut belegene Kreise nicht verkannt werden, und es ließe sich die Ausdehnung der Hülfe über die ganze Provinz wohl rechtfertigen, zumal wenn man erwägt, daß den übrig bleibenden 8 Kreisen ein Schaden aus einer Creditaufhülfe nicht erwachsen konnte, diese vielmehr den bedürftigen Gütern jener Kreise ebenfalls zu Gute kommen würde.

Eine Aussonderung und besondere Berücksichtigung einzelner Theile würde überdies auch sowohl für ein Institut, als für diejenigen Grundbesitzer, denen man Aufhülfe verschaffen wollte, wenig Vortheil versprechen. Denn wo das Capital sich einmal weggewendet hat, weil die Zustände kein Vertrauen erregen, wie in den ärmeren Gegenden der Provinz,

da bedarf es besonders anreizender Vortheile, es wiederum anzulocken, denn das Capital entzieht sich diesen, weil es in genügendem Umfange keine Stelle oder bei den dürftigen Verhältnissen keine Sicherheit findet. Würde deshalb das Institut auf diese ärmeren, zum Theil verkommenen Theile der Provinz beschränkt, so würde nur ein hoher Zinsfuß und sonstige, den Gläubiger besonders begünstigende Bedingungen, **oder** gewisse, ihm vom Staate beizulegende Privilegien, welche dem Institut außerordentliche Erträge sicherten, im Stande sein, das Capital an sich zu ziehen und die Einrichtung lebensfähig zu machen. Bei der ersten Alternative könnte den Grundbesitzern wenig geholfen werden, weil sie gleichfalls unter drückenden Lasten seufzen würden; die letztere dagegen, so wünschenswerth sie erscheinen möchte, setzt Zugeständnisse voraus, auf die sich keine Rechnung machen lassen wird. — Aber ein Institut, welches die ganze Provinz umfaßt, und in welchem die Zustände in ärmeren Gegenden dergestalt Ausgleichung finden, daß seine Grundlage ein ungewöhnliches Vertrauen erwecken kann, ist weder zu dem Einen noch zu dem Andern genöthigt.

Die Ausdehnung auf die Provinz dürfte daher entschieden vorzuziehen und höchstens der Ausschluß der Altmärkischen Kreise, falls dieses gewünscht werden sollte, zu rechtfertigen sein, weil dieser Theil der Provinz in einem besonderen ständischen Verbande steht.

#### b) Ob für einzelne Kategorien des Grundbesitzes oder für alle.

Wenn ferner die Frage beantwortet werden soll, welche Gattungen des Grundbesitzes bei einer Creditaufhülfe vornehmlich zu berücksichtigen seien, so muß allerdings anerkannt werden, daß die Bauergüter in weit geringerem Grade verschuldet sind, als die Rittergüter. Allein hiermit ist noch keineswegs eine günstigere finanzielle Lage der Ersteren ausgesprochen, denn den kleinen Gütern wird niemals die Creditgrenze soweit gesteckt werden können, als den großen, und während von den Letzteren das über  $\frac{2}{3}$  des Werthes verschuldete Gut als überschuldet bezeichnet werden muß, wird ein Bauerngut, schon wenn es über die Hälfte verschuldet ist, in diese Kategorie gehören. Hält man dies fest, so stehen die Creditverhältnisse der Rittergüter mit denen der übrigen ländlichen Besitzungen der Provinz ziemlich gleich.

Nachdem aber oben schon die Ausdehnung einer Hülfe über die Provinz empfohlen ist, wird es nicht weiter darauf ankommen, daß die Rittergüter vorwiegend im Regierungsbezirk Magdeburg, die Bauergüter vorwiegend im Erfurter Bezirke verschuldet sind, zumal beide Arten des Grundbesitzes außerdem in den verschiedensten Kreisen theils gleichmäßig, theils in diesem oder jenem Kreise mehr oder weniger stark verschuldet sind.

Von den 14 größeren Städten hat sich das Bedürfniß nur bei vieren evident herausgestellt, während es bei den anderen nicht vollständig erwiesen ist.

Allein wenn man bei den dem Realcredit im Allgemeinen ungünstigen Verhältnissen Einer Gattung von Grundstücken besondere Hülfe bringen, und die anderen davon ausschließen wollte, so würde allein schon dadurch deren Lage erheblich verschlechtert werden. Es würde dies aber bei dem Credit auf Häuser ganz besonders hervortreten, da dieser wegen der verschiedenen Natur der Sicherheitsobjecte im Gegensatz zu denen der ländlichen Hypotheken sich ohnedies schon in einer ungünstigeren Stellung befindet.

Will man also Einer Gattung des Grundbesitzes helfen, so wird man diese Hülfe auch auf die übrigen ausdehnen müssen, wenn man mit der Unterstützung jener diese nicht gleichzeitig verlegen will.

## 9. Zeitpunkt für den Eintritt der Hülfe.

Noch wäre die Frage zu berühren, ob denn der gegenwärtige\*) Stand des Geldmarktes und der Creditverhältnisse geeignet erscheint, augenblicklich eine Hülfe eintreten zu lassen.

In dieser Beziehung ist festzuhalten, daß die günstigste Zeit für die Errichtung eines Papier emittirenden Credit-Instituts in der Regel diejenige sein wird, in welcher der Zinsfuß möglichst niedrig steht. Blickt man aber bei Anerkennung dieses Grundsatzes auf die gegenwärtige Höhe des Zinsfußes, sowie auf die große Masse der auf dem Geldmarkt versirenden Papiere, so ist man geneigt, den gegenwärtigen Zeitpunkt als nicht geeignet zu erklären.

### a) Nach der Lage des Geldmarktes.

Indessen läßt sich andererseits auch wieder kaum annehmen, daß diese Verhältnisse in nächster Zukunft für den Hypothekencredit günstiger werden werden. Denn es zeigt sich weder eine constante Neigung des Zinsfußes zum Sinken (die augenblicklichen Verhältnisse sind nur durch Ausnahmestände herbeigeführt), noch läßt sich annehmen, daß die Papieremissionen aufhören werden; eher werden sie noch, wenn auch nur allmählig, wieder zunehmen. Auf eine Verbesserung des Geldmarktes würde daher nicht wohl zu warten sein.

### b) Nach Lage der Creditverhältnisse der übrigen Erwerbszweige.

Dagegen sind die Creditverhältnisse des Handels und der Industrie gegenwärtig noch immer stark erschüttert, ohne daß die Landwirtschaft in eine erhebliche Mitleidenschaft gezogen, noch anderweitige Störungen in ihrer Entwicklung erlitten hat. Dieser Umstand spricht entschieden zu Gunsten des landwirthschaftlichen und des Realcredits.

Die maßlose und wilde Speculation, der Mangel an Zuverlässigkeit und Solidität bei der Begründung mancher industriellen Unternehmung, die erschütternden Schläge in jeder Art von Handel und Verkehr, wie sie die jüngste Vergangenheit mit den traurigsten Folgen für den Wohlstand der dabei beteiligten Privaten in dem abschreckendsten Lichte zu Tage stellten, hat auf die bereits weit verbreitete Neigung, durch Anlegung der Capitalien an den höheren Vortheilen anderer Unternehmungen Theil zu nehmen, einen so mächtigen Rückschlag geübt, daß augenblicklich selbst die rentabelsten und solidesten Institute dieser Art im Publikum ohne Anklang bleiben. Es steht dahin, wie lange eine solche Warnung, die unverkennbar mit wohlthätigen Folgen mancher Art verbunden ist, ihre Wirkung üben wird. Daß ihre Folgen in dieser Art jedoch auf längere Zeit fortbestehen werden, erscheint nach der vorgeschrittenen Entwicklung der Erwerbszweige und bei der vorherrschenden Neigung der Capitalisten sehr zweifelhaft. Es wird daher auch das Capital wiederum eine rückläufige Bahn betreten und, wenn auch mit größerer Vorsicht, sich unbedenklich der Industrie wieder in höherem Maße zuwenden, die ihr einen größeren Gewinn, wenn auch mit geringerer Sicherung verspricht.

\*) Die Denkschrift ist in den ersten Monaten des Jahres 1849 abgefaßt.

Ob diese veränderten Strömungen in dem Capitalien-Verkehr alsdann noch eine Deckung des Bedürfnisses der Grundbesitzer in Aussicht stellen werden, ist eine Frage, zu deren Beantwortung sich für jetzt wenigstens die nöthigen Stützpunkte nicht gewinnen lassen.

Man scheint sich daher dafür entscheiden zu müssen, daß, wenn überhaupt Hülfe kommen soll, der gegenwärtige Zeitpunkt für deren Eintritt nicht ungeeignet ist. Ja selbst im Zweifel würde diese Entscheidung angemessen erscheinen, weil für jetzt die Hülfe **gewiß noch nicht zu spät** kommen würde. Der Schuldenzustand der Güter ist vielmehr im Allgemeinen auf einen Punkt gekommen, von dem man nur wünschen kann, daß er, wenn er überschritten werden muß, durch ein geregeltes Tilgungssystem doch wieder möglichst bald auf denselben zurückgeführt wird. Ließe man die Verschuldung sich aber noch weiter, und bis zur äußersten Grenze des Zulässigen ausdehnen, ohne daß ein solches Tilgungssystem sie rechtzeitig in ihre Schranken zurückzuführen vermöchte, dann würde ein solcher unheilvoller Zustand bei Weitem schwerer, und vielleicht nur mit einer starken Erschütterung der Besitzverhältnisse zu beseitigen sein. Ueberdies wird ja auch nirgends behauptet, daß der Realcredit zu seiner Hebung einer ganz außerordentlichen und ungewöhnlichen Unterstützung und Hülfe bedürfe. Das Verlangen scheint sich vielmehr auf eine zweckmäßige Regelung desselben zu beschränken, wie sie der Handels- und industrielle Credit durch die Regulirung des Bankwesens bereits erfahren hat. —

### c) Versäumniß des richtigen Zeitpunkts.

Wollte man aber erst **nach** eingetretener Calamität helfend eingreifen, dann wäre es wenigstens für die Entwicklung und das Ausblühen des zur Rettung berufenen Instituts, und indirect ebenso für die zu rettenden Grundbesitzer sicher zu spät. Denn ein Institut braucht zu einer angemessenen Entwicklung außer möglichst günstigen Verhältnissen bei seiner Begründung, und namentlich neben einer ungebrochenen Kraft und wachsenden Entwicklung der gebotenen Sicherheitsobjecte vor allen Dingen der Zeit und wiederum der Zeit.

## Zweiter Abschnitt.

---

### Kurzer historischer Ueberblick der in mehreren Provinzen des Königreichs Preußen und in einigen anderen benachbarten Ländern bestehenden Realcredit-Einrichtungen, sowie deren Entwicklung.

#### 1. Die Aufgabe dieses Abschnitts.

Nach dem vorliegenden Zwecke kann es unmöglich die Aufgabe dieser Denkschrift sein, ein vollständiges Verzeichniß aller derjenigen Realcredit-Einrichtungen zu geben, die in den europäischen Staaten neben einander bestehen\*).

Vielmehr kommt es hier nur darauf an, die entsprechenden Einrichtungen in denjenigen Ländern vorzuführen, die in ihren Agricultur-Zuständen, in ihrem Verkehrs- und Credit-Wesen, sowie in den staatlichen Institutionen mit den Verhältnissen der Provinz Sachsen übereinstimmen oder mit ihr in näherer Beziehung stehen.

Ebenso wenig kann es im Interesse einer übersichtlichen Darstellung des Gegenstandes liegen, die Einrichtungen und Bestimmungen der in den Kreis der Betrachtung gezogenen Institute und den Umfang ihrer Wirksamkeit bei jedem einzelnen derselben im Zusammenhange ausführlich zu schildern\*\*). Denn alle diese einzelnen Institute lassen sich in bestimmte Kategorien zusammenfassen, die in dem Wesentlichen ihrer Einrichtungen übereinstimmen und nur in den Nebenpunkten, hierin jedoch vielfach und in bunter Mannigfaltigkeit von einander abweichen. Eine zusammenhängende Schilderung würde daher nicht nur die Vergleichung mit den entsprechenden Einrichtungen anderer Institute erschweren, sondern würde vielfache Wiederholungen nöthig machen. Gerade die Vergleichung der entsprechenden Einrichtungen ist es aber, worauf es vornehmlich ankommt, und diese wird daher zweckmäßiger im dritten Abschnitt vorgenommen, wo die Specialien der Credit-Institute beleuchtet werden, wo sich also die Schilderung der nebeneinander bestehenden Einrichtungen am Besten einfügen lassen wird.

---

\*) Ein solches Verzeichniß befindet sich in der Schrift: Der Credit für den ländlichen Grundbesitz von A. Bernbt, Berlin 1858. Rudolph Wagner.

\*\*\*) In der bekannten Hübner'schen Schrift: „Die Banken. Leipzig, Verlag von Heinrich Hübner 1854“ findet man eine ausführliche Schilderung der Einrichtung und der Wirksamkeit sämmtlicher bestehender Institute vor.

Das Wesentliche der Aufgabe ist daher darin gefunden, die verschiedenen Arten der Credit-Institute; ihre besonderen Eigenthümlichkeiten und wesentlichsten Unterschiede hervorzuheben; sowie einen Ueberblick über die Entstehung und Entwicklung einzelner Institute zu geben; dabei auch gleichzeitig einzelne ganz besondere Crediteinrichtungen in Betracht zu ziehen, die sich neben den bestehenden Instituten entwickelt, oder vor ihnen schon bestanden haben.

## 2. Essentialien der Credit-Institute.

Der Hauptzweck jedes Realcredit-Instituts — und darin stimmen sie natürlich auch alle überein — besteht darin, den Grundbesitzern Darlehne zu verschaffen. Und zwar wird das Darlehnsgeschäft durch eine Gesellschaft oder durch einen Dritten in der Art vermittelt, daß diese die prompte Zinszahlung und Rückgewähr an die Creditgebenden übernehmen, also, wenn man ihre Stellung zu dem Creditgeber und Nehmer ins Auge faßt, zu diesen in ein Bürgschaftsverhältniß treten.

## 3. Unterschiede der Credit-Institute.

### A. Nach der Gründerschaft.

Diese Vermittlerrolle wird theils durch Grundbesitzer, theils durch Creditgeber übernommen. Bei Ersteren dadurch, daß sie sich zu einer Gesellschaft vereinigen, die den Zweck verfolgt, ihren Mitgliedern Darlehne zu verschaffen. Die Vermittelung der Creditgeber tritt ebenfalls im Wege einer Bergesellschaftung der Capitalgebenden, in Form einer Actiengesellschaft, oder dadurch ein, daß der Staat, oder eine Corporation, wie z. B. die Stände, die Vermittlung der Darlehne übernehmen.

Alle diese Unterschiede begründen jedoch für das Wesentliche der Einrichtung nichts Abweichendes, da sie lediglich auf eine Verschiedenheit in der Person der Vermittelnden hinauslaufen, die für das Geschäft selbst von untergeordneter Bedeutung ist, wenn sie auch für das Gedeihen und Blühen der ganzen Einrichtung oft von dem wesentlichsten Einflusse ist. Nur für die Benennung ist dieser Unterschied mehrfach entscheidend gewesen, da die Bergesellschaftungen der creditnehmenden Grundbesitzer in der Regel „Creditvereine“, in den Provinzen des Königreich Preußen „Landschaften“ genannt werden, während die durch die Creditgeber begründeten Einrichtungen vorwiegend als „Credit-Institute“, „Credit-Anstalten“ bezeichnet werden.

### B. Nach der Einrichtung.

Nach der Einrichtung zerfallen diese Anstalten in Credit-Institute und in Hypotheken-Banken, welche ausschließlich oder mindestens vorzugsweise, oder aber in solche, welche nur beiläufig dem Realcredit Hülfe leisten. Der prinzipielle Unterschied in den beiden genannten Hauptarten beruht darin, daß die Credit-Institute das Darlehn ausschließlich oder wenigstens vorwiegend durch Papiere vermitteln, und immer nur sogenannte lange Credite geben \*)

\*) Wo ausnahmsweise kurze Credite gegeben werden, kann dies nur durch eine besondere Einrichtung erreicht werden, wie z. B. bei der schlesischen Landschaft durch die mit derselben im Jahre 1848 verbundene Darlehnskasse.

während die Hypothekenbanken dem Grundbesitzer das Darlehn in baarem Gelde ausantworten, neben den langen, aber in der Regel auch noch kurze Credite gewähren.

Bei den Unterarten kommen so hervortretende Unterschiede nicht vor, namentlich nicht bei den Hypothekenbanken, wo sie lediglich durch die quantitative Ausdehnung des Geschäfts bedingt werden. Bei den Credit-Instituten unterscheiden sich die eigentlichen Credit-Institute von den Pfandbriefs-Instituten dagegen mehr durch eine Anzahl einzelner Verbesserungen oder Erweiterungen der Einrichtung, so daß man den Unterschied am Einfachsten darin zusammenfassen kann, daß man die Ersteren als die Einrichtung neueren Systems, die Pfandbriefs-Institute als die älteren Systems bezeichnet.

### a) Pfandbriefs-Institute.

Es wird sich dieser Unterschied besser übersehen lassen, wenn man etwas näher auf die Einrichtung selbst eingeht. Die Einrichtungen der preussischen Pfandbriefs-Institute sind zu diesem Behufe voranzuschicken. Im Wesentlichen sind dieselben folgende: Jeder Besitzer eines Rittergutes, welcher auf dasselbe ein Anlehen machen will, hat das Recht zu verlangen, daß die Landschaft Pfandbriefe auf sein Gut ausfertige, das heißt Hypotheken-Instrumente, welche von den verbundenen Ständen einer Provinz (Landschaft) auf speciell benannte adlige Güter der Provinz ausgefertigt, und sowohl hinsichtlich des Capitals, als der prompten und richtigen Abführung der Zinsen ihrem Inhaber von den Ständen garantirt werden. Diese landschaftlichen Credit-Vereine heißen daher auch Pfandbrief-Institute, weil außer der Garantieübernahme in den Documenten, den Pfandbriefen, das einzelne, für das Darlehn als Pfand bestellte Gut, speciell verzeichnet ist. Nachdem ein Rittergutsbesitzer ein Darlehn beantragt hat, läßt die Landschaft den Werth seines Guts nach den Bestimmungen des Reglements ermitteln, und gewährt ihm sodann das Darlehn. Dies geschieht jedoch nicht in baarem Gelde, sondern es werden im Betrage desselben und soweit dieser Betrag die Hälfte oder zwei Drittheile des geschätzten Gutswerths nicht übersteigt, Pfandbriefe ausgefertigt. Diese Obligationen lauten au porteur, und werden nach einem festen Zinsfuß, meist mit  $3\frac{1}{2}$  oder 4 Procent verzinst. Der Darlehns-Empfänger muß sie verkaufen, um sich die Valuta zu verschaffen. Die Landschaft ist also bei dem Darlehnsgeschäft lediglich die Vermittlerin zwischen Gläubiger und Schuldner. Letzterer hat die Zinsen der auf sein Gut ausgefertigten Pfandbriefe in die Landschaftskasse zu zahlen, diese zahlt dieselben an die Pfandbriefs-Inhaber, und so bleibt die Landschaft in Kenntniß, ob der Schuldner die Zinsen pünktlich zu den feststehenden halbjährlichen Terminen abführt. Gläubiger auf Capital und Zinsen ist der Inhaber des in Cours gesetzten Pfandbriefs.

Nach dem schlesischen Credit-Reglement stand dem Gläubiger gegen die Landschaft das Recht der Kündigung zu. Dieses Recht ist indessen später dem Inhaber wieder entzogen worden, und nur noch dem Schuldner eingeräumt. Einen Ausfall an Capital und Zinsen bei dem verpfändeten Gute muß die Landschaft erstatten, welcher ihrerseits das Recht zusteht, gleich nach unterlassener Zahlung ohne gerichtliche Hülfe die Sequestration zu verfügen, auch während des Concursses zu sequestriren, (wobei sie von der Einlassung auf den Concurss befreit ist) und endlich die Subhastation beim Gericht auszubringen. Sie kann weder dem Schuldner, noch dem Gläubiger kündigen. Ihre Rechte hinsichtlich des verpfändeten Gegen-

standes sind rein dinglich; eine persönliche Verbindlichkeit des Gutsbesizers rücksichtlich der Pfandbriefe findet weder gegen die Landschaft, noch gegen den Gläubiger, noch irgend gegen einen Dritten statt, mithin steht so wenig der Landschaft, als dem Pfandbriefs-Inhaber an das übrige Vermögen des Schuldners ein Anspruch zu. Die Einziehung der Pfandbriefe erfolgt durch die Landschaft, welche dieselben nach vorheriger halbjähriger Kündigung in den Terminen den 1. Juli und 2. Januar durch baare Zahlung des Nennwerthes einlöst. Ein Zwang für die allmälige Tilgung der Anleihe existirt nicht allgemein. Bei der westpreussischen Landschaft, bei der dies Prinzip eingeführt war, wurde dasselbe wieder sistirt.

Zur Bestreitung der Verwaltungskosten und um die etwa ausbleibenden Interessen vorschießen, die verpfändeten und in Verfall gerathenen Güter durch Vorschüsse rehabilitiren, und unvorhergesehene Ausfälle übertragen zu können, dienen die Ausfertigungsgebühren für die Pfandbriefe, ferner der Nutzen von den gegen geringeren Zinssatz Seitens der Landschaft erworbenen Capitalien, und die sogenannten Quittungsgroschen, welche in einem bestimmten Prozentsatze von dem Darlehn alljährlich neben den Zinsen entrichtet werden.

### b) Creditvereine neueren Systems.

Die Einrichtungen der Creditsvereine neueren Systems unterscheiden sich von jenen in der Regel nur darin:

daß nicht bloß Rittergüter zur Creditnahme berechtigt sind, sondern daß diese Berechtigung auf alle Güter bis zu einer — meistens sehr abweichend gegriffenen — Minimalgrenze hinab ausgedehnt ist,

daß der Schuldner zwar sein Gut für das gewährte Darlehn speciell verpfändet, jedoch nur dem Institute gegenüber mittelst besonderer Urkunde. Die von diesem ausgegebenen Obligationen lauten dagegen nicht auf ein bestimmtes Gut. Es darf aber das Institut nie mehr Obligationen ausgeben, als es selbst Hypothekenforderungen besitzt. An die Stelle der Pfandbriefe mit der speciellen Bezeichnung des verhafteten Guts sind daher Vereinsschuldverschreibungen (Creditscheine) getreten, die durch Hypotheken gedeckt sind. Nach dieser Einrichtung haben die betreffenden Anstalten auch den veränderten Namen (Creditvereine, Creditinstitute) angenommen.

In der Regel geben diese Institute nicht bloß Obligationen mit einem einzigen festen Zinsfuße aus, sondern sie emittiren mehrere Serien mit verschiedenem Zinsfuße, unter denen der Schuldner die Wahl hat. Dem Institute ist die Normirung des Zinsfußes durch Ausgabe neuer Serien, und durch die Berechtigung überlassen, einzelne Serien einzuziehen, und den Zinsfuß zu convertiren.

Das Institut übernimmt in der Regel selbst die Verschönerung der Creditscheine. Auch gewährt es die Differenz zwischen dem Nennwerthe und dem Preise derselben dem Schuldner in einem besonderen baaren Darlehne.

Mit dem Institute ist in der Regel eine planmäßige und feste Amortisation verbunden, es hat verbesserte Taxprincipien,

und

eine einfache Organisation der Verwaltung.

Es fällt in die Augen, daß diese Abweichungen, so wichtig sie an sich auch sein mögen, vornehmlich nur in Erweiterungen und Verbesserungen der in den Pfandbriefs-

systemen enthaltenen Grundzüge bestehen. Die Erfahrung bestätigt dies dadurch am Besten, daß schon mehrere der älteren Pfandbriefs-Institute durch Statutennachträge diese Einrichtungen leicht angenommen haben, oder auf dem Punkte stehen, dies zu thun, so daß sie auf diese Weise von selbst in die Reihe der Credit-Institute neueren Systems eintreten würden.

### c) Hypothekenbanken.

Die Hypotheken-Banken unterscheiden sich zwar, wie oben schon hervorgehoben ist, dadurch sehr wesentlich und principiell von diesen Einrichtungen, daß sie ihre Darlehne den Grundbesitzern baar auszahlen, und außer den langen auch kurze Credite gewähren. Diese Zwecke werden indeß durch besondere Einrichtungen erreicht, die mit dem Hypothekengeschäfte nichts gemein haben. Vielmehr ist dieses durchaus ebenso organisirt, wie bei den Credit-Instituten und nur die baaren Mittel werden durch Depositen-, Concurrent- und Sparkassen-Geschäft, oft auch daneben durch die Befugniß zur Ausgabe unverzinslicher Noten beschafft, die kurzen Credite aber mittelst Pfandleihe- und Lombard-, sowie durch Wechsel-Geschäfte gewährt, die, wie erwähnt, sämmtlich ganz unabhängig von dem Hypotheken-Geschäft betrieben werden.

### d) Ausdehnung und Veränderung der Einrichtungen dieser Systeme.

Wie die Banken, welche den Geld- und Papier-Handel zum Hauptgegenstande ihrer Geschäfte haben, diese daher sehr leicht auf das Hypothekengeschäft ausdehnen können, ebenso leicht können auch die Credit-Institute mit einem Bankgeschäft in Verbindung gebracht werden, ohne daß sie dadurch im Uebrigen in ihrer Organisation erheblich alterirt werden. Es ist dies ein Punkt, der nicht unwichtig ist, wenn es sich darum handelt, in welcher Form ein Credit-Institut ins Leben zu rufen sein möchte.

## C. Nach der Zeit ihrer Entstehung.

Der Zeit ihrer Entstehung nach sind die Pfandbriefs-Institute die ältesten, und haben in ihren eigenthümlichen Einrichtungen nur bis zum Jahre 1821 hin ein Vorbild für andere Institute abgegeben. Von jenem Zeitpunkte an machen sich schon einzelne verbesserte Principien der Creditvereine neueren Systems geltend, und haben sich in den jüngeren Einrichtungen immer mehr entwickelt. Neben ihnen sind seit dem Anfange der dreißiger Jahre unseres Jahrhunderts die bankmäßigen Institute entstanden, ohne daß sie sich jedoch für die nicht bankmäßig eingerichteten Anstalten zu Vorbildern haben aufschwingen können. Vielmehr sind die Letzteren bei Weitem in der Mehrzahl vorhanden, und bestehen in ungeschmälerter Thätigkeit, während von denjenigen bankartigen Instituten, die in Frankreich und Belgien errichtet waren, einige zu keinem rechten Aufschwunge haben gelangen wollen.

Es wird zu einer besseren Einsicht gereichen, wenn jener Entwicklungsgang an einzelnen Instituten nachgewiesen wird.

### 1. Die preussischen Pfandbriefs-Institute.

Die Pfandbriefs-Institute der einzelnen Provinzen des Königreichs Preußen sind in der Zeit von 1770 bis 1788 entstanden. Sie sind indessen bis auf die Gegenwart herab

durch eine große Anzahl von Statuten-Nachträgen und Ergänzungen abgeändert, \*) und einzelne von ihnen, namentlich die märkische und schlesische Landschaft, haben sich, wie erwähnt, den Grundsätzen der Institute neueren Systems sehr genähert, für andere befinden sich diese Aenderungen in dem Stadium der Berathung.

## 2. Das ritterschaftliche Credit-Institut für das Fürstenthum Lüneburg.

Im Jahre 1790 folgte diesem zunächst das ritterschaftliche Credit-Institut für das Fürstenthum Lüneburg. Dasselbe wich in mehrfachen erheblichen Punkten von den Pfandbriefs-Instituten ab, und hat sogar manche Einrichtungen angenommen, die einen entschiedenen Vorzug vor denen der Pfandbriefs-Institute verdienen, ohne daß es jedoch in den neueren Anstalten bisher eine Nachahmung gefunden hat. So gab es die Darlehne außer zur Abstoßung von alten, schon bestehenden Schulden nur zu ganz bestimmten Zwecken. Es ordnete eine Amortisation der Darlehne an, die für Lehngüter schneller herbeigeführt wurde, als für Allode. Es verlangte eine zuverlässige, nicht eine mäßige Taxe, wie die Pfandbriefs-Institute, und erweiterte die Fälle, in denen ein specielles Taxverfahren nicht nöthig war. Die Höhe des Darlehns ließ es in jedem einzelnen Falle nach der dargebotenen Sicherheit limitiren. Dabei war indessen auch der Schuldner nicht bloß mit dem verpfändeten Gute, sondern in der Regel mit seinem ganzen Vermögen verhaftet. Endlich gab es den Gutsbesitzern die Darlehne nicht in Papieren, sondern baar, und ließ zu diesem Behufe eine Capitalansammlung Behufs etwaiger späterer Benutzung des Instituts, jedoch unter nicht besonders liberalen Grundsätzen zu. Diese Gewährung der Darlehne in baarem Gelde ist daran Schuld gewesen, daß das Institut nur so lange geblüht hat, als die Geldmittel demselben in genügendem Maße zuströmen, wozu in früheren Zeiten namentlich die bäuerlichen Grundbesitzer viel beigetragen haben sollen. Neuerdings ist dies jedoch nicht mehr der Fall. Die Benutzung desselben als Sparkasse Seitens der Rittergutsbesitzer hat niemals einen besonderen Umfang erlangt, und auf diese Weise haben die baaren Geldmittel für die Darlehne nicht immer beschafft werden können, und werden gegenwärtig noch weniger geschafft. Hätte das Institut Einrichtungen gewählt, die das Geld besser anzulocken vermocht hätten, so würde man es auch heute noch als eine der besteingerichteten Credit-Anstalten erklären müssen.

## 3. Das landwirthschaftliche Credit-Institut für die Provinz Posen.

Nach einigen anderen, den Pfandbriefs-Instituten nachgebildeten Credit-Anstalten folgte im Jahre 1821 das landschaftliche Credit-Institut für das Großherzogthum Posen, das zuerst eine völlig geregelte Zwangsamortisation einführte. Diese war namentlich durch den Zweck des Instituts bedingt, der für diejenigen Güter, welche demselben innerhalb einer bestimmten Zeit beitreten würden, auf die Wiederherstellung des Credits der beigetretenen Grundbesitzer, und auf die endliche Befreiung dieser Güter von den darauf haftenden Schulden gerichtet war. Im Uebrigen stimmen die Bestimmungen jenes Instituts mit denen der übrigen Landschaften wesentlich überein.

\*) Die verschiedenen Jahrgänge der Gesefsammlung enthalten an dergleichen Aenderungen für die Pfandbriefs-Institute der Provinzen Ost- und West-Preußen, Mark, Schlesien, Pommern einige neunzig besondere Gesetze.

#### 4. Der Württembergische Credit-Verein.

Im Jahre 1825 folgte der Württembergische Credit-Verein. Dieser wich schon mehr von den Bestimmungen der Pfandbriefs-Institute ab. Er ist von mehreren Grundeigenthümern zu einer gemeinschaftlichen Capitalaufnahme auf gemeinschaftlichen Credit und gemeinschaftliche Rechnung unter der Bedingung errichtet, daß Capital und Zinsen durch Rentenzahlung getilgt werden. Die Darlehne werden auf gerichtlich verpfändete Realitäten gewährt, welche in der Regel zu  $\frac{1}{4}$  in Feldgütern bestehen, den doppelten Werth der bewilligten Summe haben; und das Aderthalfache, bei Gebäuden das Zweifache der ordentlichen Jahresrente, nachhaltig gewähren müssen. Die Gelder zur Gewährung der Darlehne werden durch Geldaufnahme gegen Vereins-Schuldverschreibungen (Pfandbriefe) aufgebracht, deren Zinsfuß nicht statutenmäßig feststeht, aber zuletzt zu  $\frac{2}{3}$  aus  $3\frac{1}{2}$ , und zu  $\frac{1}{3}$  aus 4procentigen Obligationen bestand. Zur Einlösung der Obligationen können die Inhaber dieselben halbjährlich kündigen. Das aufgekündigte Capital wird nach der Zeitfolge soweit ausgezahlt, als die Zahlungsmittel reichen, der Rest aber der nächsten Rückzahlungs-Periode überwiesen. Die Zahlungsmittel bestehen in den von den Schuldnern jährlich aufgebrachten Renten, aus denen zunächst die Zinsen und Verwaltungskosten bezahlt werden, der Rest aber zur Einlösung verwendet wird. Die Schuldner haben ihre Schuld in 50jährigen Raten zu tilgen. Zur Bildung eines Reservefonds, der dem zwanzigsten Theile der Passivschuld entsprechen soll, werden bei jedem Darlehn von 100 je 4 Gulden abgezogen, oder, was dasselbe ist, für baar bezahlte 100 der Betrag von  $104\frac{1}{2}$  Gulden als Schuld aufgerechnet.

#### 5. Die Bairische Hypothek- und Wechsel-Bank.

Im Jahre 1835 wurde die Bairische Hypotheken- und Wechsel-Bank errichtet. Sie ist nicht allein für den Realcredit, sondern auch zur Hebung des Handels und der Industrie geschaffen. In Deutschland war sie das erste bankmäßig betriebene Institut, das sich die Hebung des Realcredits zur Aufgabe gestellt hatte. Sie ist auf Actien begründet. Drei Fünftel des Fonds müssen zu hypothekarischen Darlehen, zwei Fünftel zu den übrigen Geschäften verwendet werden. Die Bank giebt Noten in Abschnitten von mindestens 10 Gulden aus, zu deren Deckung ein Viertel baar, drei Viertel doppelt in Hypothek vorhanden sein muß. Von dem zum kaufmännischen Geschäft der Bank bestimmten Theile des Bankfonds dürfen drei Viertel nur in leicht realisirbaren Forderungen angelegt werden. Die Hypothekenbank gewährt nur bis zur Hälfte des Werthes der Grundstücke Darlehne und nicht unter 500 Gulden; die Rückzahlung erfolgt in der Regel durch jährliche Zahlung von 1 Procent des ursprünglichen Capitals, so daß die Schuld in 43 Jahren amortisirt wird. Doch kann bei gesteigerten Zinsen (Annuitäten) durch Zahlung von 6 Procent die Darlehenssumme in 29 Jahren getilgt werden.

#### 6. Das königliche Credit-Institut für Schlesien.

Etwa um dieselbe Zeit wurde das königliche Credit-Institut für Schlesien, und zwar vornehmlich zu dem Zwecke errichtet, um eines Theils den Gutsbesitzern die nothwendigen, von der Landschaft nach ihren damaligen veralteten Einrichtungen und Grundsätzen nicht zu gewährenden Darlehne zu verschaffen, und dadurch den gänzlich gesunkenen Credit des Grund-

besitzers überhaupt wieder herzustellen und zu heben, anderen Theils die Landschaft durch das Beispiel zur Vornahme der nöthigen Reformen zu bewegen.

Es unterscheidet sich von der Landschaft im Wesentlichen darin:

1. daß es kein ständisches, sondern ein Staats-Institut ist,
2. auf Rittergüter nicht nur bis zur Hälfte, sondern bis zu  $\frac{2}{3}$  des Werths Pfandbriefs-Credit, außerdem aber unter Umständen noch hinter denselben baare Darlehne gab,
3. daß die beliebten Güter nicht solidarisch für den Credit haften, sondern der Staat für den etwanigen Ausfall bei den beliebten Gütern aufkommt,
4. daß der Gutsbesitzer an das Credit-Institut gleichmäßig 5 Procent zahlt, er mag  $3\frac{1}{2}$  procentige oder 4 procentige Pfandbriefe entnommen haben; bei ersteren werden davon  $1\frac{1}{4}$  Procent, bei letzteren  $\frac{3}{4}$  Procent auf Amortisation, immer aber  $\frac{1}{4}$  Procent auf Verwaltungskosten gerechnet,
5. daß der Amortisationsfonds vom Gutsbesitzer nicht wieder benutzt werden darf,
6. daß der auf Nicht-Rittergüter bewilligte Credit nicht in Pfandbriefen, sondern nur baar gegeben wurde, und
7. daß durch die viel einfachere Organisation der Verwaltung das vorgedachte Ziel viel leichter erreicht wird.

Die vorgesezten Zwecke sind von dem Institute, das gegenwärtig seine Aufgabe für erfüllt hält, und daher die Geschäfte nur noch abwickelt, aber keine neuen Darlehne weiter bewilligt, vollständig erreicht. Denn es hat nicht nur dem Credite der Grundbesitzer eine wesentliche Hülfe geleistet, sondern die von demselben angenommenen Grundsätze sind in mehrfacher Beziehung in die Reglements der Landschaft aufgenommen, wenn auch einer der wesentlichsten Vorzüge des königlichen Credit-Institutes, die einfachere Organisation der Verwaltung bisher nicht zur Geltung gekommen ist. Nebenbei hat das Institut trotz seiner hohen Beleihungsgrenze nur in Einem Falle, und zwar bei einem durch die großen Ueberschwemmungen der Oder hart betroffenen Gute, Verlust erlitten, so daß es bei einem Betriebsfond von nur 200,000 Thlr., lediglich durch das Hypothekengeschäft in der Zeit von 1835 bis 1857 163,000 Thlr. erworben hatte.

## 7. Der ritterschaftliche Credit-Verein für die Großherzogthümer Mecklenburg.

Nicht viel später als das königliche Credit-Institut für Schlesien erstand der ritterschaftliche Credit-Verein für die Großherzogthümer Mecklenburg. Er ist ein Pfandbrief-Institut nach Art der preussischen, nur daß er die geregelte Zwangsamortisation des Posen'schen Credit-Vereins aufgenommen hat.

## 8. Der erbländische ritterschaftliche Credit-Verein im Königreich Sachsen.

Ähnlich organisiert ist der 1844 gegründete erbländische ritterschaftliche Credit-Verein im Königreich Sachsen, der jedoch das Eigenthümliche hat, daß von den Pfandbriefen Serien mit verschiedenen Tilgungsperioden und Tilgungsraten ausgegeben werden, unter denen dem Grundbesitzer die Wahl zusteht.

## 9. Die landständische Hypotheken-, Leih- und Spar-Bank zu Bautzen.

Im Jahre 1844 wurde die landständische Hypotheken-, Leih- und Spar-Bank für das königlich sächsische Markgrafenthum Oberlausitz (die Bautzner Bank) gegründet. Ursprünglich war das Institut ein Credit-Verein, ähnlich den preussischen Landschaften, der gegen Bestellung von Hypotheken dem Grundbesitzer auf den Inhaber gestellte verzinsliche Papiere (Pfandbriefe) gewährte, und demselben also überließ, diese Papiere zu verkaufen und sich auf diese Weise Geld zu verschaffen. Das Directorium war von der ständischen Verwaltung gesondert, welche lediglich die Controllbehörde bildete. Dies Institut bestand in dieser Form nur von 1845 bis 1850, bis wohin es nur auf den Hypothekenverkehr beschränkt war, keinerlei Bankgeschäfte machte, und keine Noten emittiren durfte. Während dieser Zeit machte die Bank wenig Geschäfte, es trat sogar ein vollständiger Stillstand ein. Um nun die Bank nicht bloß dem Namen, sondern auch dem Wesen nach zu einer Bank, d. h. einem Geld-Institute zu machen, dessen hauptsächlichster Zweck jedoch Darlehnung von Geldern gegen Hypothek bleiben sollte, erfolgte eine neue Bearbeitung der Statuten, welche durch das Decret vom 17. April 1850 Genehmigung erhielt. Danach wurde eine Sparkasse gegründet, der Bank die Eingehung von Lombardgeschäften, die Ausgabe von Noten bis zu  $\frac{1}{2}$  Million gegen  $\frac{1}{3}$  Silberhinterlegung gestattet, der Wirkungskreis der Bank auf das ganze Königreich ausgedehnt, und ein besonderes Directorium von besoldeten Beamten errichtet. Seitdem hat sich die Bank schnell und erfolgreich entwickelt. Das Institut ist von den Ständen des Landkreises aus eigenen Mitteln gebildet und deren Eigenthum. Es giebt Gelegenheit zur Anlegung von Geldern und zur Gewährung von Darlehnern und nimmt verzinsliche Einzahlungen aus den städtischen Sparkassen unter Eröffnung eines laufenden Credits, sowie Einlagen an gegen Ausstellung von Sparbankbüchern, oder gegen Ausgabe abgestempelter, mit Rückkaufs-Bedingung versehener Pfandbriefe. Es gewährt Darlehne gegen Hypothek an Grundbesitzer im Königreich Sachsen, gegen Verpfändung von Staats- und andern öffentlichen Creditpapieren, gegen Schuldverschreibungen von Communen, Corporationen und öffentlichen Instituten. Die Bank wird von der gesammten Corporation der Stände des Landkreises garantirt. Das gesammte gegenwärtige Vermögen des Landkreises ( $\frac{1}{2}$  Million Thaler) haftet, und wird der Bank gegen eine jährliche Verzinsung von  $3\frac{1}{2}$  Procent überlassen. Die Noten der Bank sind bis auf Widerruf unverzinslich. Im Falle des Widerrufs hat die Bank binnen zwei Jahren nach Insinuation desselben die Noten einzuziehen. Sie darf nicht mehr Pfandbriefe und Noten ausgeben, als sie Hypothekensforderungen hat. Der Betrag der Noten darf  $\frac{1}{3}$  dieser Hypothekensforderungen nicht übersteigen, und ist zur Zeit auf  $\frac{1}{2}$  Million beschränkt. Die Bank darf zwar Pfandbriefe zu verschiedenem Zinsfuße ausgeben, der Zinsbetrag derselben darf aber die Zinseinnahme von den gesammten Hypothekensforderungen nicht übersteigen. Die Darlehne werden in Pfandbriefen oder in baarem Gelde gewährt. Das Institut eröffnet dem Hypothekenschuldner einen Credit in laufender Rechnung nach Verhältniß der bestellten Hypothek. Die Pfandbriefs-Darlehnern werden nach dem Nennwerthe pari ausgegeben. Pfandbrief-Darlehnern müssen in Pfandbriefen, baare Darlehne in baarem Gelde zurückgezahlt werden.

Der Verwaltungsfond der Bank besteht in dem ihr überwiesenen und noch zu erwerbenden Capital-Vermögen, in den Zinsüberschüssen des Capital-Vermögens über die

der Landkreis-Kasse zu gewährenden  $3\frac{1}{2}$  Procent, und in den Mehrzinsen oder sonstigen Zuschüssen der Bank. Der nach Abzug aller Kosten verbleibende Reinertrag wird zu  $\frac{2}{3}$  als Tantieme für den zu vollziehenden Director, den Syndicus und die Beamten verwendet, zu  $\frac{1}{3}$  der Landkreiskasse überwiesen, und zu  $\frac{1}{3}$  dem Vermögen der Bank zugeschlagen.

Die Bank legt jährlich den Ständen Rechnung ab. Die Stempelsteuer bei Cessionen, Hypothekenschönungen und Bestellungen, sowie bei Schuldverschreibungen leistet der Darlehns-sucher; die Bank ist vom Schrift- und Werthstempel befreit. Die Hypotheken-Behörden sind verpflichtet, der Bank alle Besitzveränderungen der ihr verpfändeten Grundstücke anzuzeigen. Alle öffentlichen Behörden sind befugt, ihr Vermögen, ihre Depositen, Vormundchaftsgelder in Pfandbriefen oder Sparkassenbüchern der Bank anzulegen. Der Zinsfuß, zu welchem die Pfandbriefe ausgegeben werden, wird von Zeit zu Zeit von den Ständen festgestellt.

Die Tilgung der Pfandbriefe erfolgt durch die dem Schuldner obliegende Rückzahlung in Pfandbriefen, und mittelst Ankaufs derselben durch die Bank, soweit es die Bilanz erfordert. Es fehlt eine Amortisationskasse zur Rückzahlung der Pfandbriefanleihen im Wege der Tilgungsrenten. Die Pfandbriefe sind Seitens der Bank unkündbar mit Ausnahme des Falles, wenn der Zinsfuß bereits ausgegebener Pfandbriefe herabgesetzt werden soll, oder die Bank sich auflöst.

Neuerdings hielt man indessen diese Bestimmungen den Geldmarkts- und Verkehrs-Verhältnissen ebensowenig wie dem gestiegenen Werthe des Grundbesitzes entsprechend, und man schritt daher dazu, die dritten Statuten zu entwerfen, die unter Festhaltung der bisherigen Hauptgrundsätze darauf hinausgehen:

1. Den Geschäftskreis der Bank im Princip auf alle Zweige der Bank zu erweitern, und deren Aufnahme im Einzelnen den Ständen vorzubehalten,
2. die Höhe des Credits bei landwirthschaftlichen Grundstücken zu erweitern, bei städtischen zu beschränken,
3. die Controle der Stände durch Einsetzung eines Verwaltungsraths mit umfassenden Befugnissen zu verstärken,
4. die Bewegung des Directorii innerhalb der Grenzen seiner Befugnisse zu erleichtern.

Dieser Statut-Entwurf hat auch unterm 31. August 1857 die Bestätigung gefunden, nur ist das Disconto-, Wechsel- und Giro-Geschäft aus dem Geschäftskreise der Bank ausgeschlossen geblieben.

Das Institut hat seit seiner Verbindung mit den Bankgeschäften erst seine eigentliche, verhältnißmäßig sehr umfassende und fortdauernd gestiegene Thätigkeit entwickelt, und wirkt namentlich für den kleinen Grundbesitzer durch die Bewilligung baarer Darlehne bis auf den geringen Betrag von 20 Thlr. herab, sowie durch die äußerste Erleichterung der allmäligen Abtragung der Schuld äußerst wohlthätig.

## 10. Der neue Credit-Verein für die Provinz Posen.

Im Jahre 1857 endlich ist der neue Credit-Verein für die Provinz Posen errichtet, dessen Statuten im Wesentlichen mit denjenigen Einrichtungen übereinstimmen, die oben als die Kriterien der Institute neueren Systems geschildert sind. Sie gehen im Wesentlichen dahin:

Ein Verein von Grundbesitzern der Provinz tritt zusammen, um den Realcredit für ihre Besitzungen, sowie für diejenigen zu vermitteln, welche dem Verein beitreten. Der Verein hat die Rechte einer juristischen Person. Der Beitritt zu dem Verein steht innerhalb 10 Jahren nach Publication der Statuten jedem Eigenthümer eines Ritterguts, abligen Landguts oder bloßen ländlichen Grundstücks frei. Der Werth des Gutes muß nach den für den Verein genehmigten Principien einer Grundtaxe mindestens 5000 Thaler betragen. Zur Bestreitung der Einrichtungs- und Verwaltungskosten zahlt der Beitretende ein für allemal von seinem Besitzthum bei einer Fläche bis ausschließlich 500 Morgen 3 Thaler, von 500 bis 1000 Morgen 6 Thaler, und so fort von jedem Mehrbesitz von 500 Morgen 3 Thaler mehr. Der Verein giebt Darlehne in Summen durch 10 theilbar, nicht in baarem Gelde, sondern in Creditscheinen; doch muß der Darlehnsfucher für Capital, Zinsen, Verzugszinsen, Einlagungs- und Beitreibungskosten in der Art Hypothek bestellen, daß die Eintragung innerhalb der ersten Werthhälfte des Guts erfolgt, auch außerdem seine persönliche Verbindlichkeit aus dem Darlehns-Vertrage in einer gerichtlichen oder notariellen Urkunde anerkennen. Die Creditscheine lauten au porteur, sie werden in Apoints zu 10, 100, 200 und 1000 Thaler ausgegeben, und mit 4 Procent vom Verein verzinst. Ihr Gesamtbetrag darf den Gesamtbetrag der dem Verein zustehenden hypothekarischen Kapitalforderungen nicht übersteigen, worauf die jedesmalige Kassenrevision zu richten, und wofür die Mitglieder der Direction persönlich verantwortlich sind.

Der Schuldner hat die Creditscheine mit 5 Procent zu verzinsen, von denen  $\frac{1}{2}$  Procent zur Bildung eines Reservefonds,  $\frac{1}{2}$  Procent zur Bestreitung der Verwaltungskosten des Vereins verwendet werden, und kann die Zinsen baar oder in fälligen Coupons der Creditscheine entrichten. Der Reservefond, bestimmt die etwa ausbleibenden Zahlungen der Vereinsschuldner zu decken, und die Mittel zur Amortisation zu gewähren, wird theils aus den etwaigen Ueberschüssen der Beiträge zu den Verwaltungskosten, theils aus extraordinären Einnahmen (Ausfertigungsgebühren für Creditscheine; den ein für allemal beim Eintritt zu zahlenden Beiträgen; Gebühren für Deposition von Creditscheinen bei der Direction; Strafgeldern und Beträgen der verjährten Zinscoupons), theils endlich aus den Zinsen seiner Fonds gebildet, und muß bis zur Höhe von 10 Procent des Gesamtbetrages der ausgefertigten Creditscheine gebracht werden. Sobald der Reservefond die Höhe von 5 Procent dieses Gesamtbetrages erreicht hat, fließt das halbe Procent der von den Schuldnern zu zahlenden 5 Procent zum Amortisationsfond; hat der Reservefonds die Höhe von 10 Procent erreicht, so werden die Zinsen seiner eigenen Fonds und seine extraordinären Einnahmen zur Bestreitung der Verwaltungskosten verwendet, und die etwaigen Ueberschüsse der letztern fließen gleichfalls wieder in den Amortisationsfonds. Die dem Reservefond zufließenden Einnahmen müssen sofort, womöglich zu 4 Procent in inländischen Staatspapieren, Pfandbriefen oder Creditscheinen; die Bestände des Amortisationsfonds, unbeschadet der Möglichkeit sofortiger Flüssigmachung, zinsbar und sicher angelegt werden. Die Amortisation geschieht dadurch, daß die durch Baarzahlung zu tilgenden einzelnen Apoints durch das Loos bestimmt, und, nach Ablauf einer sechsmonatlichen Frist von der Kündigung angerechnet, welche unter genauer Bezeichnung der einzelnen Scheine durch Aushang im Kassenlocale und an den Börsen zu Berlin und Breslau und durch dreimalige Insertion in den öffentlichen Blättern bewirkt wird, eingelöst

werden. Die Amortisation muß jährlich zweimal von 6 zu 6 Monaten geschehen und jedesmal mindestens  $\frac{1}{4}$  Procent des Gesamtbetrages der ausgefertigten Creditscheine umfassen. Der Schuldner ist befugt, das Darlehn in Summen durch 10 theilbar, ganz oder theilweise zurückzuzahlen, muß aber 6 Monate vorher kündigen. Der Verein kann sofort ganze oder theilweise Rückzahlung fordern, wenn das beliehene Gut in das Eigenthum eines Ausländers gelangt, oder seinem Umfange oder Werthe nach verringert, oder unter Sequestration oder zur nothwendigen Subhastation gestellt wird, ferner wenn die Zinsen nicht pünktlich bezahlt werden, und endlich, wenn das Gut unordentlich bewirthschaftet worden, oder der Besitzer die ihm obliegenden Versicherungs-Verpflichtungen nicht erfüllt, oder die persönliche Verbindlichkeit aus dem Darlehns-Vertrage nicht übernommen hat, oder sich den Anordnungen der Direction nicht fügt. Dilation der Zinszahlung darf bewilligt, aber kein Moratorium beantragt werden. Für die Sicherheit der Creditscheine und aller Rechte daraus haftet der Creditverein in der Art, daß, wenn die Befriedigung nicht aus dem Reservefond herbeigeführt werden kann, der Gläubiger befugt ist, sich auf Höhe seiner Forderung aus den Hypotheken-Activis des Vereins diejenigen cediren zu lassen, welche er auswählt. Von landschaftlicher Garantie, Verwaltung und Aufsicht ist abstrahirt. Ein vom König ernannter Director, drei Rätthe und ein Syndicus, sämmtlich vom Minister des Innern ernannt, bewirken die Verwaltung und Leitung. Sie brauchen sämmtlich nicht Mitglieder des Vereins zu sein. Zur Ausführung der örtlichen Geschäfte ist der Verein in Bezirke getheilt, und werden für jeden Bezirk drei oder vier Commissarien aus den Mitgliedern des Vereins von der Direction ernannt. Ein engerer Ausschuß von neun Mitgliedern (der eigentliche Vertreter der corporativen Interessen den verwaltenden Organen gegenüber) ist, nicht, wie in den übrigen Reglements, auf ein Jahr, sondern auf sechs Jahre von den Mitgliedern des Vereins erwählt. Er tritt jährlich einmal zusammen. Die General-Versammlung, aus den Mitgliedern der Direction und aus 27 Mitgliedern des Vereins bestehend, hat die Gesamt-Interessen des Vereins wahrzunehmen.

#### 4. Institute, welche vornehmlich dem Credite mittlerer und kleiner landwirthschaftlicher Güter dienen.

Institute, welche **ausschließlich** dem Credit kleinerer landwirthschaftlicher Grundstücke dienlich sind, existiren bis jetzt freilich nicht. Indessen haben doch einige der bestehenden Anstalten theils besondere Einrichtungen getroffen, um außer den großen Gütern auch dem kleineren Grundbesitzer helfen zu können, theils legen sie gerade hierauf bei ihren Operationen einen besonderen Nachdruck. Als solche Institute sind außer der oben beschriebenen Bauzner Bank die schlesische Landschaft zu bezeichnen, welche durch das Regulativ vom 11. Mai 1849 den Grundstücken bis auf einen Flächeninhalt von 1 preussischen Morgen Credit eröffnet hat. Die Einrichtung selbst ist aber im Wesentlichen der für die Rittergüter nachgebildet, und nur in einzelnen Punkten vereinfacht. Noch weniger entsprechend ist in dem ostpreussischen Landschafts-Reglement den Eigenthümlichkeiten des kleinen Grundbesitzes Rechnung getragen, obwohl dasselbe jedes zu einer selbständigen Ackerwirthschaft geeignete ländliche Grundstück bis zu einem Minimalwerthe von 500 Thaler herab aufnimmt.

## Die Gothaer Landes-Credit-Anstalt.

Ein Institut, das sich jedoch in seinen Einrichtungen diesem Zwecke besser anschließt, ist die im Jahre 1853 errichtete Gothaer Landes-Credit-Anstalt.

Dieselbe hat den Zweck, einerseits zur sicheren zinsbaren Anlegung von Kapitalien zu dienen, und andererseits dem creditsuchenden Grundbesitzer gegen Sicherheit baare Kapitalien als Darlehne zu verschaffen, die in der Regel allmählig zu amortisiren sind. Der Staat ist Gründer und garantirt mit seinem gesammten Vermögen für alle Verbindlichkeiten. Die Mittel zur Gewährung der Darlehne entnimmt er durch Anlehen von Körperschaften und Privaten, namentlich durch Ueberlassung der gerichtlichen Pupillen- und Deposital-Gelder, nöthigenfalls durch die verfügbaren Kassenvorräthe der Staatskasse.

In Bezug auf das Anleihegeschäft, hinsichtlich dessen die Anstalt zur Annahme von Geldern nicht verpflichtet ist, stipulirt sie in der Regel eine beiden Theilen zustehende halbjährige Kündigung, setzt den Zinsfuß von Zeit zu Zeit je nach Umständen und Bedürfniß fest, und zahlt die Zinsen postnumerando in ganzjährigen Raten.

Das Ausleihegeschäft, rücksichts dessen die Anstalt zur Hergabe von Darlehen nicht verpflichtet ist, wird sowohl gegen Verpfändung von Grundstücken wie gegen Hinterlegung von Papieren betrieben. Corporationen erhalten jedoch auch ohne Sicherheitsbestellung Credit. Die Schuldschreibungen lauten auf den Namen, sind aber durch einfache Erklärung vor der Anstalt und durch Aushändigung übertragbar. In der Regel wird auf Grundstücke bis zur Hälfte des Werthes, ausnahmsweise, besonders zur Abfindung bei Erbfällen bis zu  $\frac{3}{4}$  des Werthes beliehen. Die Taxe erfolgt durch Feststellung des ortsüblichen Kaufpreises nach Angabe der Dorfgerichts-Personen. Beiden Theilen steht eine vierteljährliche Kündigung zu. Rückzahlungen sind bis auf Raten von 10 Thaler herab zulässig. Die Tilgungsquote wird für jeden einzelnen Fall festgesetzt; bei Darlehen über die Werthshälfte darf sie niemals weniger als  $\frac{1}{2}$  Procent der Darlehenssumme betragen.

Die Anstalt hat einen ziemlich bedeutenden Aufschwung namentlich dadurch genommen, daß sie durch günstige Anleihebedingungen das kleine Capital an sich zu ziehen weiß,\*) und wird vornehmlich von den mittleren und kleinen Grundbesitzern benutzt, die von der erleichterten Rückzahlungsbefugniß einen ausgedehnten Gebrauch machen.

### 5. Besondere Hülfsmittel des Real-Credits neben den Credit-Instituten.

Es ist noch ein kurzer Blick auf diejenigen Förderungsmittel des Real-Credits zu werfen, welche theils schon vor den Credit-Instituten bestanden haben, und neben ihnen noch bestehen, theils aber erst neuerdings geschaffen sind.

#### a) Die gesetzliche Regelung des Hypothekentwesens.

Zu den Ersteren gehören die gesetzliche Ordnung des Hypothekentwesens und die sogenannten Umschlagstermine, zu den letzteren die Hypotheken-Versicherungs-Anstalten.

\*) Die Anstalt giebt neuerdings für ihre Anlehen 4 und  $4\frac{1}{2}$  Procent und leiht zu  $4\frac{1}{4}$  und  $4\frac{3}{4}$  Procent aus.

Was die Hypotheken-Ordnung angeht, die in Preußen bereits seit 1783 besteht, so leuchten die Vorzüge derselben für den Realcredit einem nur schwer erkennbaren Realschulden-Zustande gegenüber ohne Weiteres ein, und können als allgemein bekannt vorausgesetzt werden; denn die Erfahrung hat diese Vortheile mannigfach, und namentlich auch für die Provinz Sachsen insofern bestätigt, als die Capitalisten derjenigen benachbarten Länder, in denen ein geordnetes Hypothekenwesen nicht besteht, viel lieber auf Grundstücke im Königreich Preußen ausleihen, als auf Besitzungen ihres Heimathlandes, und dies allein aus dem Grunde, weil eine gesetzliche Regelung des Hypothekenwesens gleich der in unserem Staate fehlt. Inwiefern indessen auch diese Hypothekeneinrichtung ihre großen Nachtheile für den Realcredit mit sich bringt, wird weiter unten erörtert werden.

### b) Die Umschlagstermine.

Ebenso besteht in Mecklenburg und Neu-Vorpommern — in Mecklenburg neben der Hypothekenverfassung und neben dem Credit-Institute — von Alters her eine Einrichtung, die der Beachtung wohl werth ist, die sogenannten Umschlagstermine.\*)

Es sind nämlich dort, ganz seltene Ausnahmen abgerechnet, alle Capitalien nur an einem von den beiden fest bestimmten Umschlagsterminen zahlbar, welche in Neu-Vorpommern an den Tagen Petri und Johannis, in Mecklenburg zu Antoni und Johannis stattfinden. Kein neues Capital wird mit einem andern, als einem von diesen beiden Fälligkeitsterminen ausgeliehen, nicht etwa, weil dies so fein müßte, oder gar gesetzlich vorgeschrieben wäre, sondern, weil es jedem Gläubiger und jedem Schuldner zum wesentlichen Vortheil gereicht, sich an die herkömmlich bestehenden Umschlagstermine anzuschließen.

Zu diesen Terminen kommen nun die Grundbesitzer und die Capitalisten, die in denselben Geldgeschäfte zu machen haben (persönlich oder wie die Regel ist, durch die Advocaten, welche ihre Geschäfte besorgen), an bestimmten, ein für allemal feststehenden Orten (in Pommern, in Stralsund und Greifswald; in Mecklenburg, in Rostock, Schwerin und Güstrow), zusammen, und alle Geschäfte werden dort in einem Zusammentritt Aller in kürzester Zeit abgemacht. Wer etwa an dem einen Orte seine Befriedigung nicht findet, kann diese leicht an dem andern suchen. In Mecklenburg dauert der Schweriner Umschlagstermin etwas länger als der Rostocker und Güstrower, damit dort die hier unerledigt gebliebenen Sachen noch regulirt werden können. Es sind das Börsen für den großen Geldverkehr der Grundbesitzer und Capitalisten, welche zweimal jährlich sich zusammenfinden, und nach wenigen Tagen wieder auflösen.

Die Vortheile, die mit dieser Einrichtung verbunden sind; werden weiter unten zur Erörterung gebracht werden.

### c) Die Hypotheken-Versicherung.

Endlich ist neuerdings im Königreich Sachsen in der Hypotheken-Versicherung eine Einrichtung ins Leben getreten, und zwar ebenfalls neben einer Hypotheken-Ordnung und

\*) Die nachfolgende Mittheilung ist aus der Schrift: Die Reform des Hypothekenwesens von Dr. Göze (Berlin, 1857. Wilhelm Herz.) entlehnt.

neben den beiden stehenden Credit-Instituten, von der dem Realcredit wesentliche Vortheile zu versprechen sind. Sie bezweckt: den verschiedenen Rang in der Sicherheit der auf ein Grundstück zu gebenden hypothekarischen Darlehne zu einem gleichen zu machen, und alle Hypotheken desselben Grundstücks auf gleiche Bonität zu erheben, sowie die hypothekarische Beleihung der Grundstücke aller Art bis auf eine gewisse Werthsqnote (70 bis 80 Procent) dadurch zu ermöglichen, daß sie gegen feste Prämien die Sicherheit dieser Darlehne garantirt. Dieser Zweck wird durch eine Actiengesellschaft erstrebt, die sich in Dresden constituirt hat. Auch an anderen Orten, namentlich in Berlin, ist man mit der Gründung einer derartigen Gesellschaft umgegangen, ohne daß jedoch eine solche bis jetzt zu Stande gekommen wäre. Der Erfolg dieses Mittels zur Hebung des Realcredits muß für jetzt noch abgewartet werden. Seine Vorzüge und Mängel werden ebenfalls weiter unten die nöthige Beachtung finden.

## Dritter Abschnitt.

### Der Realcredit, seine Hemmnisse und die Mittel zu seiner Aufhülfe.

#### 1. Die Haupt-Hindernisse eines gesicherten Realcredits und die Mittel zu ihrer Beseitigung.

##### a) Im Allgemeinen.

Soll einem Mißstande irgend einer Art abgeholfen werden, so wird man die erste Aufmerksamkeit stets darauf richten müssen, worin jener Mißstand seinen Grund hat, was seine Ursachen sind.

So auch hier. Denn daß in der That ein Mißstand vorliegt, wird nach den Erörterungen im ersten Abschnitte nicht mehr zu bezweifeln sein.

Es hatte sich dort ergeben, daß das erforderliche Kapital für den Grundbesitzer nicht immer leicht zu erlangen ist. Die Hülfe hängt oft nur vom Zufall ab, und ist sie gefunden, so erschließt sie sich in der That nur unter solchen Bedingungen, wie sie dieser oder jener Gläubiger in seinem Interesse findet. Das Interesse des Schuldners kommt dabei nicht in Frage, und es konnte dies bei den bisherigen Verhältnissen auch nicht der Fall sein. Denn Angebot und Nachfrage kommen sich nicht in genügendem Maße entgegen, es fehlt an einer ausreichenden Vermittelung dieser beiden wirtschaftlichen Factoren. Der Gläubiger dictirt fast unumschränkt die Bedingungen der Creditgewährung, und seine Forderung schützt außerdem noch das Gesetz, ohne der Stellung des Schuldners auch nur zu gedenken. Zur Begründung dessen ist nur auf die Wirksamkeit eines Hypotheken-Instrumentes hinzuweisen. Demselben ist eine Kraft beigelegt, nach der es rücksichtlich der Exigibilität der dadurch begründeten Forderung einem rechtskräftigen Erkenntnisse fast gleichsteht. Schützt man dem gegenüber nicht auch den Schuldner, der seinen Verbindlichkeiten vollständig nachkommt, so kann eine so einseitige Kräftigung unter Umständen sehr gefährlich werden. Dazu tritt die Schwerfälligkeit dieser Hypotheken-Documente, die den Verkehr mit denselben von weitläufigen und kostspieligen Formen abhängig machen, und, schlimmer noch, die Befugniß des Gläubigers, durch eine willkürliche Kündigung die ganze Noth der Creditschaffung wieder von vorn anfangen zu lassen. Die Beobachtung der gewöhnlichen Kündigungsfristen gewährt hiergegen keinen Schutz. Schon ihr Gebrauch allein kann unter Umständen dem Schuldner gefahrbringend werden, der lediglich auf seine eigenen Kräfte, auf den kurzen Gesichtskreis seiner eigenen Person angewiesen ist. Es muß also irgend etwas geschehen, wenn er sich nicht stets in der Hand des Zufalls oder der Willkür befinden soll.

Die Hindernisse und Mängel, welche dem Realcredite entgegenstehen, und sonach die Ursachen der vorhandenen Noth machen sich also vornehmlich nach drei Seiten hin bemerkbar: in dem mangelhaften und schwerfälligen Verkehr mit Hypotheken, in der zu wenig beschränkten Ründigungs-Befugniß des Gläubigers und endlich in dem Mangel einer geregelten Tilgung der Schulden.

### b) Hinsichtlich des Verkehrs mit den Hypotheken-Instrumenten.

Zuvörderst und vor allen Dingen fehlt es also den Hypotheken an einem Markte. Angebot und Nachfrage treten sich nirgend unmittelbar genug gegenüber, und hieraus entspringen denn sehr natürlich die Klagen über die schwere Beschaffung der Hypotheken-Kapitalien. Es kommt dazu, daß die Beschaffenheit der Waare — die Sicherheit der Hypothek — schwer zu beurtheilen, ihr Umsatz nur mit Weiterungen herbeizuführen ist.

Denn was zunächst die Sicherheit der Hypotheken angeht, so ist ihre Qualität als Verkaufsobject keineswegs gleich gut. Nach dem Grade dieser Sicherheit, die von der unzerstörbaren Substanz des Grund und Bodens ab bis zu dem vergänglichen, leicht trennbaren landwirthschaftlichen Producte hinaufgeht, variirt auch ihr Werth, und in Folge dessen — wenn auch bei Weitem nicht in demselben Verhältnisse — ihr Preis. Die besten Hypotheken sind für den Capitalisten die theuersten; die schlechteren, die letzten Stellen, sind von dem Grundbesitzer oft gar nicht zu verkaufen. Es ist daher ersichtlich, wie nothwendig es ist, wenn man die Hypotheken zu einer marktgängigen Waare machen will, die Beschaffenheit dieser Waare, d. h. ihre Sicherheit, in das klarste Licht zu stellen. Ja diese Aufgabe tritt um so ernster hervor, als in der Regel die besten Hypotheken bereits veräußert und untergebracht sind, während es vornehmlich darauf ankommt, die weniger guten, deren Herausgabe der gesteigerte Bedarf nach Meliorations- und Betriebskapitalien erfordert, ebenfalls auf dem Markte unterzubringen, auf einem Markte, der bereits mit einer Unzahl von andern Papieren erfüllt ist, deren Sicherheit weit leichter zu beurtheilen ist, als die der Hypotheken.

Diese Concurrenz mit den schon vorhandenen Papieren erfordert aber die Erfüllung einer weitem Bedingung für die Umschaffung der Hypotheken zu marktgängigen Papieren, nämlich die Veränderung ihrer Form. So lange dieselben nur mittelst besonderer notarieller Acte umgesetzt werden können, und ihr Ertrag, die Zinsen, nur durch eine weitläufige Correspondenz zu beschaffen sind, werden sie den übrigen marktgängigen Papieren gegenüber jedenfalls sehr zurückstehen. Sollen die Hypotheken also auf dem Markte sich Geltung verschaffen, so müssen sie auch in der Form den übrigen marktgängigen Papieren entsprechen.

In diesen beiden Punkten sind aber schon die Wege angedeutet, welche einzuschlagen sind, um die Hypotheken für den Marktverkehr geschickter zu machen. Ja, diese Wege sind theilweise bereits eingeschlagen und praktisch ins Leben eingeführt, theils sind sie schon anderweitig empfohlen.

Von einigen Seiten hat man nämlich schon dadurch allein hinlängliche Hülfe zu schaffen vermeint, wenn man den Hypotheken ihre schwerfällige Form nähme, und hat daher das Hauptgewicht auf eine Reform des Hypothekewesens gelegt.

Anderswo findet man den Schwerpunkt in der Klarstellung der Sicherheit der Hypotheken, und hat daher Maaßregeln empfohlen, durch die der Gläubiger in den Stand

gesetzt wird, die Sicherheit ohne große Mühe und möglichst zutreffend selbst zu prüfen, indem man die Anlegung von Katastern vorschlägt, die den Werth der Güter nach Einheiten angeben, die für einen möglichst großen Kreis nach denselben Grundsätzen und nach Einem Maße festgestellt sind. (Hufenkataster).

Man hat ferner, von der Erwägung geleitet, daß jedes, auch das sorgfältigste Taxverfahren immer nur ein approximatives Maß für den Werth eines Grundstücks abgebe, eine dritte Form der erleichterten Veräußerlichkeit der Hypotheken darin gefunden, daß die Sicherheit dem Gläubiger garantirt wird. (Hypothek-Versicherung).

Während aber diese drei Wege nur je eine Seite der Hemmnisse ins Auge fassen, welche dem erleichterten Verkehr mit Hypotheken entgegenstehen, hat man endlich alle auf die erhöhte Veräußerlichkeit influirenden Umstände combinirt, so daß man neben der Umformung der Hypothekendocumente je nach den Bedürfnissen der für sie bestimmten Verkehrskreise eine oder die andere Art der Sicherheitsbestellung gewählt hat, entweder durch objective Klarstellung des Werthes, oder durch Uebnahme einer Garantie Seitens einer Association der Grundbesitzer oder Dritter. (Hypothekenmarkt mit Hufenkataster, oder Credit-Institute.)

c) Hinsichtlich der nicht ausreichend beschränkten Kündigungsbefugniß des Gläubigers.

Eine zweite Gefahr für die Entwicklung des Realkredits liegt, wie schon erwähnt, in der zu wenig beschränkten Befugniß des Gläubigers, sein Darlehn nach Belieben zu kündigen.

Diese Kündigungsbefugniß des Gläubigers hat sich so sehr in die Rechtsanschauungen der Gegenwart eingebürgert, daß man das Verlangen des Grundbesizers, in diesem Verhältnisse eine Aenderung herbeigeführt zu sehen, als ein durchaus übertriebenes oder als ein unerfüllbares bezeichnen hört, und dennoch ist es eine Forderung, die in der Natur der Bedürfnisse des Grundbesizes und des Einkommens aus demselben tief begründet ist.

Bergegenwärtigt man sich dies, so wird man in dem Grundbesitze als Vermögensobject im Wesentlichen nichts Anderes als eine Quelle von Renten erblicken, aus denen nur in einem verhältnißmäßig geringen Umfange und sehr allmählig Capitalien anzusammeln sind. Die Folge davon ist, daß die in den Grundbesitz verwandten Summen immer nur allmählig aus demselben zurückerstattet werden können. Es wird sich aber meistens um eine Zurückerstattung an Dritte, an Capitalisten handeln, da der im Grund und Boden steckende Werth im Verhältniß zu den übrigen vorhandenen Werthen zu groß ist, um allein in den Händen der Grundbesitzer zu sein, so daß sie größtentheils schon beim Erwerbe des Grund und Bodens fremde Mittel nöthig haben. Können diese aber nur sehr allmählig aus seinen Erträgen zurückgewährt werden, so ist es klar, daß eine unzeitige Kündigung in der Regel eine anderweitige Geldaufnahme nöthig machen wird, und daß, falls eine solche nicht zu beschaffen ist, die Erhaltung des Grundeigenthums in der Hand des zeitigen Besizers in Frage gestellt ist.

Ähnlich steht es mit den Capitalverwendungen zu Meliorationen. Es würde schon bei den meisten Grundbesitzern Bedenken erregen, eine an sich noch so vortheilhafte Melioration vorzunehmen, wenn er nicht sicher wäre, das dazu benöthigte Capital auf so lange zu behalten, als er es aus den Erträgen der Melioration zurückerstatten kann. Unter

solchen Bedingungen wird aber wohl in den seltensten Fällen Geld zu erhalten sein, so daß um deshalb manche vortheilhafte Verbesserung unterbleiben mag. — Ist nun aber das Capital wirklich beschafft, und verwandt, so könnte eine zu frühzeitig verlangte Rückgewähr leicht den ganzen Erfolg derselben in Frage stellen. Denn ist der Grundbesitzer nicht im Stande, sich die Mittel zu erhalten, die der durch die Melioration in der Regel erhöhte Betrieb erfordert, so werden in vielen Fällen die Früchte derselben ganz verloren gehen.

Die herbeigewünschte Unkündbarkeit ist daher im Wesentlichen nichts anderes, als die Erhaltung und Beförderung des landwirthschaftlichen Betriebes, als die Befestigung im Besitze. Sucht man also die Folgen der Kündigung von dem Grundbesitzer abzuwenden, so wird man beide Zwecke zum allgemeinen Frommen fördern, und namentlich die Befestigung des Besizes auf eine entsprechendere Weise herbeiführen, als dies z. B. durch Verbotsgesetze geschieht, die als ein Act der Nothwehr stets ihre bedenkliche Seite haben.

Von Alters her ist auch eine solche willkürliche Kündigungsbefugniß keineswegs im Gebrauche gewesen. Vielmehr sind die Geldbedürfnisse des Grundbesizes früherhin durch die seinem Wesen viel entsprechenderen Rechtsgeschäfte des Renten- oder Gültenkaufes befriedigt worden, welche die willkürliche Kündigung wenigstens bis zu einem solchen Grade ausschließen, wie es dem Grundbesitzer erwünscht sein muß. Erst die Entwicklung des Handels und der Industrie hat dem Grundbesitze dieser, seinem Interesse allein entsprechenden Form der Capitalschaffung beraubt.

Das Verlangen, einen solchen Zustand wieder herbeizuführen, soweit dies nach Lage der Verhältnisse möglich ist, ist daher ein wohl begründetes. Dasselbe wird auch in seiner Ausführung dem Interesse des Capitalisten keinesweges zu sehr entgegenstehen, wofern nur der richtige Weg eingeschlagen wird, das Ziel zu erreichen. Denn der Grundbesitz wird für einen großen Theil der Capitalien stets eine gesuchte Anlage bleiben, die nur aus überwiegenden Gründen aufgegeben werden wird. Es käme daher hauptsächlich auf die Art und Weise an, wie der Grundbesitzer im concreten Falle von der Gefahr der Kündigung befreit werden könnte, ohne daß der Capitalist in seinem Rückforderungsrecht zu sehr beschränkt würde. Angebahnt würde ein solches Verhältniß schon durch die Ausfertigung der Hypotheken als *lettres au porteur*. Ein fernerer Weg zu diesem Ziele würde sich auch in der allmäligen Tilgung darbieten, die zugleich die Aufgabe hat, das dritte Haupthinderniß eines geregelten Realcredits zu beseitigen.

#### d) Hinsichtlich der allmäligen Tilgung der Schulden.

Als ein solches ist bereits oben der Mangel einer geregelten Schuldentilgung bezeichnet. Schon das Anerkenntniß des Bedürfnisses nach einer möglichst beschränkten Kündigungsbefugniß des Gläubigers mußte consequent zu einer geregelten Amortisation führen. Diese Beschränkung sucht die Capitalien, die in den Grund und Boden verwandt sind, möglichst lange in demselben festzuhalten. Gäbe es daher kein Mittel, dieselben auf angemessene Weise wieder auf den Markt zurückzubringen, so würde allen Theilen zum Nachtheile mit der Zeit eine ungeheure Deplacirung des Capitals eintreten, und auf der einen Seite Mangel erzeugen, während der Grundbesitz auf der anderen Seite leicht zu tief verschulden würde. Diesem Mißstande beugt eine geregelte Amortisation vor. Sie führt die Capitalien, deren der Grundbesitz nicht dringend bedarf, zu anderweitiger productiver Verwendung auf den

Geldmarkt zurück, das Geld wird dadurch in der möglichsten Circulation erhalten, sein Nutzen für das Allgemeine vermehrt und der Zinsfuß herabgedrückt. Die Amortisation ist daher recht eigentlich die Rehrseite, oder vielmehr die nothwendige Ergänzung einer Beschränkung der Ründigungsbefugniß.

Allein auch dem Realcredit selbst werden durch eine geregelte Amortisation die wesentlichsten Dienste geleistet.

Es war oben gezeigt, daß ein Theil des Einkommens aus dem Grundbesitze durch die Höhe seiner Erträge außer der Verzinsung des in demselben angelegten Capitals dasselbe zugleich neu zu erzeugen vermochte. Schon hierin liegt als eine wirthschaftliche Nothwendigkeit, jenes Capital möglichst in demselben Grade zu tilgen, als es sich erneuert.

Diese Art der Schuldentilgung ist für den Grundbesitzer nicht nur die leichteste, welche möglich ist, da die Erneuerung des Capitals ihm unmittelbar die Mittel in die Hand giebt, die Tilgung auszuführen, sondern sie ist auch von großem Nutzen, weil mit der allmäligen Tilgung die belastete Werthquote des Gutes von Anfang der Verschuldung an, in stetiger Zunahme wieder befreit wird, und hierdurch nicht allein eine höhere Beleihung ermöglicht, sondern auch zugleich die Sicherheit des verbleibenden Schuldcapitals in stetiger Zunahme erhalten wird. Endlich aber ist es allein die geregelte Amortisation, welche durch die Ermöglichung neuer Capitalaufnahmen das Schritthalten mit den Fortschritten der Landwirthschaft anbahnt, und dieser Gewinn ist gerade für die gegenwärtige Zeit von großer Bedeutung, in der sich die Production nach allen Seiten hin so mächtig gehoben hat, daß jetzt das Doppelte und Dreifache an Werthen geschaffen wird, wie dies vor zwei bis drei Decennien der Fall war. Solchen Verhältnissen darf aber der Grundbesitz nicht geschwächt und mit Schulden beladen gegenüberreten, sondern er muß möglichst gekräftigt dastehen, um mit der Entwicklung des Handels und der Industrie gleichen Schritt halten zu können.

Die geregelte Amortisation würde aber eine noch weiter gehende Bedeutung, nämlich für die möglichste Aufrechterhaltung der Ründigungsbefugniß des Gläubigers, gewinnen, wenn es gelänge, sie auf den nothwendigen Bedarf einzuschränken, und es zu verhindern, daß sie nicht aus rein äußeren Gründen und ohne genügende Veranlassung ausgeübt würde.

Wie die Amortisation gegenwärtig behandelt wird, wirkt sie vorwiegend im Interesse des Grundbesitzers. Denn die Art und Weise, wie der Gläubiger aus der Amortisationsquote befriedigt wird, nämlich durch Rückzahlungen, die das Loos bestimmt, wird sehr oft mit den Wünschen desselben nicht übereinstimmen, und ihm sicher mitunter unerwartete Weitläufigkeiten verursachen.

Wollte man sie im höheren Grade dem Interesse des Gläubigers dienstbar machen, so würden die Amortisationsquoten nicht zur allmäligen durch das Loos bestimmten Abtragung der Schulden zu verwenden sein, sondern man würde damit einen Fond zu bilden haben, aus welchem die in Folge der Ründigungen erforderlichen Capital-Rückzahlungen zu decken wären.

Allerdings würde hierzu aber eine sehr durchgreifend und vollständig organisirte Crediteinrichtung und die Einschränkung der Ründigungen auf das Maß des Bedürfnisses nöthig sein.

## 2. Die theoretischen Grundlagen für die Regelung des Realcredits und deren praktische Consequenzen.

### A. Das Wesen des Realcredits und sein Verhältniß zum Personalcredit.

Sind aber vorstehend die Wege angedeutet, die die hervorragendsten Mängel und Hindernisse des Realcredits zu beseitigen vermögen, so wird man sich ferner das Wesen des Realcredits und die sich aus demselben ergebenden Consequenzen klar machen, und sie im Zusammenhange überblicken müssen, wenn man die zu seiner Aufhülfe geeignetsten Mittel näher kennen lernen will. Es drängt sich diese Aufgabe um so stärker auf, als manche der bestehenden Crediteinrichtungen die Fundamentalbedingungen des Realcredits keinesweges in ihrem ganzen Umfange berücksichtigt haben. Zudem findet sich eine Zusammenstellung dieser Grundbedingungen nirgend vor, sondern man hat nur hier und da bei Kritiken einzelner Institute, oder bei Aufstellung der Desiberate für neue Organisationen diese oder jene Seite hervorgehoben, ohne ein Gesamtbild von dem Realcredit und den sich aus seinem Wesen ergebenden Grundsätzen zu geben.

Jeder Credit setzt zwei Rechtssubjecte voraus, einen Gläubiger und einen Schuldner. Will man also das Wesen desselben vollständig bezeichnen, so muß man ihn nach beiden Seiten hin ins Auge fassen.

Vom Standpunkte des Schuldners aus betrachtet, ist er die theilweise Vorausentnahme des Ertrages einer wirthschaftlichen Function. Für den Gläubiger ist er dagegen das Vertrauen auf die Vergütung des Gegenwerths für die gewährte Dienstleistung.

Die wirthschaftliche Function, zu der der Schuldner den Credit benützt, besteht in der Verbindung des Capitals mit der produktiven menschlichen Thätigkeit, einer Verbindung, die vornehmlich geeignet ist, neue Werthe zu schaffen. In dieser, die menschliche Thätigkeit befruchtenden Kraft des Credits liegt aber seine wesentlichste Aufgabe, in der er der Hauptschöpfer alles wirthschaftlichen Lebens ist und um deshalb auch von Adam Smith mit vollem Recht „das große Umtriebsrad der Güter“ genannt wird.

Für die Eintheilung in Real- und Personalcredit ist diese Haupteigenschaft des Credits nicht maßgebend gewesen, sondern sie ist durch die Objecte der Sicherheit hervorgerufen, die die Vergütung des Gegenwerths garantiren sollen. Hiernach nennt man ihn Realcredit, wenn diese Sicherheit mittelst Immobilien bestellt wird, wogegen derjenige Credit, der in dem Vertrauen auf die bloße wirthschaftliche Thätigkeit einer Person gegeben wird, Personalcredit heißt.

In Bezug auf den Personalcredit der Grundbesitzer herrscht jedoch eine solche Verschiedenheit der Auffassungen, daß eine Klarstellung derselben nöthig erscheint, wenn anders beurtheilt werden soll, ob und in wieweit ein solcher bei der Frage nach Aufhülfe des Realcredits Berücksichtigung finden muß.

Man hört zunächst denjenigen Credit als den Personalcredit des Grundbesitzers bezeichnen, der mit Rücksicht auf die persönliche Tüchtigkeit und Zuverlässigkeit desselben über einen gewissen Theil des Gutswerths hinaus gewährt wird. Hierbei nimmt man — und auch allerdings nicht mit Unrecht — an, daß über jene Werthquote hinaus nur dann Sicherheit zu finden ist, wenn das Gut ordnungsmäßig und mit Umsicht bewirthschaftet wird. Andere bezeichnen damit denjenigen Credit, der sich auf erzeugte Vorräthe gründet,

und der in der Form des Wechsels geltend gemacht wird, wenn es sich um die Realisation verkaufter Vorräthe handelt, dagegen auf dem Wege des Lombardenlehens genommen wird, wenn es sich um unverkaufte Gutsvorräthe handelt. Noch Andere endlich bezeichnen das Bedürfniß nach kurzen Crediten zum Betriebe als Personalcreditbedürfniß des Grundbesitzers.

Alle diese Creditarten lassen sich zwar unter den Begriff des Personalcredits subsumiren, sie entsprechen jedoch diesem Begriffe nicht vollständig. Mit dem Credit auf erzeugte Vorräthe ist dies ohnedies schon nicht der Fall, da er nur uneigentlich dem Personalcredite zugezählt wird, und vielmehr nach seiner Natur als Pfandcredit die Mitte zwischen Real- und Personalcredit hält. Aller Credit eines Grundbesitzers reicht aber in der Regel, und kann auch vernünftiger Weise nicht weiter gehen, als der Ertrag seines Grundbesitzes reicht. Es ist und bleibt daher vornehmlich ein Credit, der auf den Grundbesitz gewährt wird, und ist also dem gewöhnlichen Personalcredite nicht conform. Denn ist der Grundbesitzer so verschuldet, daß er das ganze Einkommen aus seinem Besitze zur Deckung der Zinsen seiner Hypothekenschulden verwenden muß, so wird auch dem ehrenhaftesten, zuverlässigsten Manne als Besitzer jenes Grundstücks kaum noch Credit gewährt werden. Er ist ja dem geringsten Mißgeschick ausgesetzt. Verliert er aber sein Gut, so fehlt ihm das Hauptobject seiner Thätigkeit, der Gegenstand für die Anwendung seiner Arbeitskraft, und wird diese gelähmt, so wankt auch das letzte Fundament, das in die productive Thätigkeit des Schuldners gesetzte Vertrauen.

Ist der Grundbesitzer als solcher aber nicht überschuldet, so wird er eben aus diesem Grunde einen kurzen Credit leicht und ohne besonders schwere Bedingungen bekommen, ohne daß es einmal der Verpfändung erzeugter Vorräthe bedürfen wird, wofern seine Realcreditverhältnisse nur bekannt sind. Also auch in diesem Falle ist es wiederum vornehmlich der Credit, den er durch den Grundbesitz hat, der ihm die erforderlichen Capitalien schafft, und daher kein reiner Personalcredit. Hierin liegt aber durchaus nicht ein geringerer Grad von Vertrauen, den man in den Grundbesitzer gegenüber dem Kaufmann oder dem Industriellen setzt, wie man dies oft genug behauptet hat. Vielmehr hängt dieser Umstand vornehmlich mit der Entwicklung unseres Hypothekenwesens eng zusammen, nach der es eine Anomalie geworden ist, dem Grundbesitzer einen anderen, als Real- oder Hypothekencredit zu gewähren, während überdies der Handels- und industrielle Credit auf ganz anderen Fundamenten beruht, die eine Gleichstellung in keiner Weise zulassen. Es folgt hieraus, daß es bedenklich erscheint, da, wo es sich zunächst und vor allen Dingen um Hebung des Realcredits handelt, von vornherein auch dem sogenannten Personalcredit des Grundbesitzers eine besondere Berücksichtigung angedeihen lassen zu wollen. Denn weil Beide gleiche Garantien der Sicherheit nicht gewähren, so könnte möglicher Weise die beabsichtigte Hebung des Realcredits durch diese Verbindung gefährdet sein, während die Befriedigung der kurzen Credite nicht nur leichter herbeizuführen ist, sondern auch hinsichtlich der Bedürfnißfrage jedenfalls erst in zweiter Reihe steht. Daß aber nach Erreichung des principalen Zweckes die Erleichterung der kurzen Credite des Grundbesitzers etwas ganz Wünschenswerthes ist, wird gewiß Niemand in Abrede stellen, und soweit dies daher nebenbei zu erreichen ist, wird solchem Verlangen gewiß jeder Vorschub zu leisten sein.

Will man aber unter Personalcredit des Grundbesitzers die persönliche Garantie verstehen, die dieser durch Tüchtigkeit, Sparsamkeit, Fleiß und sonstige wirthschaftliche Tugenden giebt, so ist diese allerdings von großer, nicht allein wirthschaftlicher, sondern

ethischer Bedeutung, und ein durch solche Eigenschaften getragener Realcredit wird allerdings soweit unterstützt werden müssen, als dies das Object der gewährten Realsicherheit nur irgend zuläßt.

Von größerer Wichtigkeit ist die Classification des Credits nach den Objecten, an welchen die wirthschaftliche Function stattfindet, deren Ertrag der Schuldner theilweise vorausentnimmt, denn hierbei kommt erst die eigentlich schöpferische Seite des Credits, seine wirthschaftliche Aufgabe zur Geltung.

Nach diesen Objecten theilt man ihn in Handels-, industriellen, landwirthschaftlichen Credit, Credit auf Häuser und dergleichen. Soll er aber an diesen Objecten seine wohlthätige Wirksamkeit bewähren, so wird man ihn der Natur jener Objecte gemäß organisiren müssen.

Diese Aufgabe stellt sich zunächst für den landwirthschaftlichen Credit entgegen, dessen Objecte die landwirthschaftlich benutzten Grundstücke sind, zumal deren Natur als unbewegliches Vermögen, ihre Benutzung und das Einkommen aus denselben, wie wir schon oben sahen, ihre beachtenswerthen Eigenthümlichkeiten haben.

## **B. Verschiedenheit des Realcredits nach der Natur des Einkommens aus dem Grundbesitze.**

Während das Grundcapital im Verhältniß zu dem landüblichen Zinsfuße in der sogenannten Grundrente nur einen geringen Nutzen abwirft, und daher nicht die Kraft hat, sich zu erneuern, sondern lediglich eine Quelle von Renten bleibt, bringt das zum regelmäßigen Betriebe (Inventar) und zu außerordentlichen Aufwendungen (Meliorationen) erforderliche sogenannte stehende Capital einen weit höheren Nutzen, und erfert sich auf diese Weise allmählig. Das umlaufende oder Betriebscapital endlich bringt den höchsten Nutzen, und reproducirt sich daher bei hoher Verzinsung in ganz kurzen Umläufen von 1 bis  $1\frac{1}{2}$  Jahren. Die Consequenzen, die sich aus dieser verschiedenen Natur der Einnahmequellen des Grundbesitzes ergeben, sind für die Anwendung der Hülfe und für die Einrichtung der Hülfsmittel von Wichtigkeit, und bedürfen daher einer kurzen Betrachtung.

Die verschiedenen Arten des im Grundvermögen steckenden Capitals haben unzweifelhaft einen ebenso verschiedenen Bedarf zur Folge. Man wird des sogenannten Grund-Capitals bedürfen, um das Grundstück zu erwerben, und sich in dessen Besitz zu erhalten, und des stehenden und Betriebscapitals, um den Werth und die Ertragsfähigkeit des Guts nicht nur zu conserviren, sondern möglichst zu erhöhen.

Will man diesem Bedarfe angemessen entgegenkommen, so werden sich die Mittel zu seiner Befriedigung den Eigenthümlichkeiten anzuschließen haben, die dem Einkommen aus den verschiedenen Arten des im Grundbesitz versirenden Capitals anhaften.

Es wird daher ein Credit zu eröffnen sein, der die Bestimmung hat, das sogenannte Grundcapital zu beschaffen, (ordentlicher Credit) und ein anderer, dessen Zweck es sein muß, den Bedarf nach stehendem und Betriebscapital zu decken (außerordentlicher Credit). Jeder von ihnen wird aber unter Bedingungen zu gewähren sein, die dem Wesen des Einkommens aus diesen Capitalien entsprechen.

Das geringere Einkommen aus dem der Grundrente entsprechenden Vermögen macht es für den Schuldner nothwendig, den Credit hierauf möglichst billig zu machen, und mit

den am wenigsten beschwerenden Bedingungen zu belasten. Die Sicherheit des Gläubigers erfordert hierbei auch keine besonderen Maßregeln, weil dieser Credit in der Regel in einem solchen Theile der Werthquote seine Deckung findet, der einen Ausfall kaum besorgen läßt. Man wird daher den Zinsfuß für diesen Credit jedenfalls niedriger normiren müssen, als für den weniger sicheren Credit; es wird eines nur mäßigen Reservefonds bedürfen, da dieser vornehmlich zur Deckung der Zinsrückstände, nicht aber der Capitalausfälle zu verwenden sein wird. Es wird ferner keiner Zwangsamortisation bei demselben bedürfen, da es weder im Interesse des Schuldners, noch des Gläubigers, und noch weniger im allgemeinen national-ökonomischen Interesse liegt, die Schulden, welche auf diesem Theil des Einkommens aus der Landwirthschaft ruhen, wider den Willen des Grundbesitzers abzubürden. Endlich wird es auch nicht erforderlich sein, die Bewilligung dieses Credits von der Verwendung zu bestimmten Zwecken abhängig zu machen, denn mag der Grundbesitzer diesen Credit benutzen, wozu er will, es giebt keinen Zweckmäßigkeitsgrund und auch kein Interesse, ihm dieses Belieben zu verkürzen.

Anders steht es dagegen mit demjenigen Credit, der zur Erhöhung des Einkommens aus dem Grundbesitze, also für das stehende Capital aufgenommen wird, und der in seiner Deckung zum Theil schon von der Art und dem Umfange der Bewirthschaftung, oder von diesen und jenen Eventualitäten abhängig sein würde.

Der größere Nutzen, den das sogenannte stehende Capital im Gegenseze zum Grundcapitale abwirft, läßt nicht nur die Bewilligung eines höheren Zinses zu, als dies für den geringeren Ertrag des sogenannten Grundcapitals möglich war, sondern das Einkommen wird in der Regel auch diesen Zins noch um so viel übersteigen, daß eine allmältige Tilgung der Schuld möglich ist.

Diese liegt hier aber im wesentlichen Interesse aller Betheiligten. Denn für den Gläubiger ist sie erwünscht, weil dadurch die Sicherheit des Darlehns wächst, die bei diesem Credite nicht in dem Grade gewahrt sein wird, wie dies bei der Verschuldung der ersten Werthquote der Fall war. Dem Schuldner gereicht diese Tilgung zum Vortheil, weil sie eine Abbürdung der Schuld auf die leichteste Weise, nämlich aus den bereiten Ueberschüssen des Einkommens zuläßt, zugleich aber eine höhere Beleihung ermöglicht, und seine Kräfte für fernere Unternehmungen stärkt. Hierin findet aber zugleich das allgemeine national-ökonomische und politische Interesse Berücksichtigung, das bei einer zu hohen Verschuldung des Grundbesitzes im hohen Grade gefährdet erscheint.

Die geringere, wenn auch nach den Gesetzen der Wahrscheinlichkeit völlig ausreichende Sicherheit erfordert ferner einen stärkeren Reservefond, der hier schon mit Rücksicht auf etwanige Capitalausfälle zu bemessen sein wird, und wichtiger als dies, die Feststellung der Zwecke, zu denen der Credit verwandt werden soll. Dem Grundbesitzer würde freilich aus leicht begreiflichen Gründen eine solche Maßregel nicht besonders erwünscht sein, allein sie wird sich kaum vermeiden lassen, wenn man erwägt, daß es sich nicht blos um eine übel angebrachte Controlmaßregel handelt, sondern daß sie unbedingt im Interesse der Sicherheit geboten ist, die für den zu bewilligenden Credit verlangt wird, und daß ohne dieselbe eine Erweiterung der Beleihungsgrenze bis auf das äußerste zulässige Maß großen Bedenken unterliegen würde. Denn die Verwendung in das Gut ist es hauptsächlich, die dem Gläubiger eine größere Garantie für die Sicherheit dieses Credits zu gewähren vermag. Es

wird endlich aber auch nicht zu übersehen sein, daß mit einer solchen Feststellung der Creditzwecke dem viel gehörten Einwande gegen eine Creditaufhülfe die Spitze abgebrochen wird, daß nämlich eine erleichterte Creditgewährung den Grundbesitzer zum Schuldenmachen und zu Speculationen verlocken würde, die in keiner Beziehung zum landwirthschaftlichen Gewerbe stehen. Allen diesen Eventualitäten ist nur durch eine Sicherstellung der Verwendung dieses Credits vorzubeugen.

Noch wäre des Credits auf das umlaufende oder Betriebscapital zu gedenken. So unentbehrlich das Betriebscapital für die Landwirthschaft aber auch ist, und so sehr sich der Bedarf für dasselbe erhöht, wenn in Folge vorgenommener Meliorationen ein schwunghafter Betrieb nöthig geworden ist, so erscheint es doch fraglich, ob man die Deckung seines Bedarfs auf diejenigen Hülfsmittel anweisen kann, die vornehmlich für den Realcredit geschaffen sind.

Die verhältnißmäßig geringe Höhe des Bedarfs, der beschleunigte Ersatz desselben aus den Einkünften der Landwirthschaft lassen es nicht einmal wünschenswerth erscheinen, in den für die Verhältnisse dieses Credits immer noch zu schwerfälligen und weitaussehenden Hülfsmitteln des Realcredits Befriedigung zu suchen. Vielmehr ist derselbe seiner Natur nach auf die Benutzung des sogenannten kurzen Credits angewiesen, den ein Realcreditinstitut nach seiner Hauptaufgabe nicht zu erfüllen hat, der vielmehr erst in zweiter Reihe zur Geltung kommt, jedoch in dieser nicht unbeachtet bleiben kann.

Allein die Sicherheitsobjecte für diese Credite können mit denjenigen Werthsquoten, welche dem Grundvermögen und dem stehenden und Betriebscapitalen entsprechen, nicht übereinstimmen, weil ein Credit nicht bis zum vollen Gutswerth, sondern eben nur auf einen aliquoten Theil desselben gegeben wird. Es würden sich daher auch die verschiedenen Creditarten auf diesen aliquoten Theil, aber übrigens ganz so zu vertheilen haben, als wenn dieser den vollen Gutswerth darstellte. Indessen kommt es weniger auf diese Vertheilung selbst, als vielmehr darauf an, jedem der beiden Credite, sowohl dem zur Erhaltung des Besitzthums, als dem zur Erhaltung und Erhöhung seines Werths, soweit sie nebeneinander vorkommen, ihre Befriedigung innerhalb der Grenzen zu wahren, die das natürliche Bedürfniß ihnen gesteckt hat, damit Ersterer nicht einen zu großen Theil der Creditquote einnehme, und den Letzteren nicht zu sehr beschränke. Jenes könnte zu einem zu ausgedehnten Erwerbe ohne die erforderlichen Mittel anreizen, und zugleich die Sicherheit des Credits gefährden; dieses der Erhaltung und Erweiterung der Cultur gefährlich werden.

Diese Grenze wird sich aber nicht nach dem concreten Falle und nach dem individuellen Bedürfnisse dieses oder jenes Gutes bestimmen lassen, sondern man wird sie für alle Fälle fest und so bestimmen müssen, wie dies das natürliche und regelmäßige Bedürfniß erfordert.

Das Verhältniß des Grundcapitals zum stehenden und Betriebscapitalen wird für ihre Festsetzung den besten Anhalt geben.

Die beiden Letzteren machen nach den Ausführungen des ersten Abschnitts im Großen und Ganzen zusammen den vierten Theil des gesammten Gutswerths aus. Von der zulässigen Creditsumme wird man daher soviel, als dem vierten Theile des Gutswerthes gleichkommt, auf den außerordentlichen Credit, und das Uebrige auf den ordentlichen Credit zu rechnen haben. Normirt also z. B. ein Institut die Beleihungsgrenze auf  $\frac{2}{3}$  des Guts-

werths, so würden  $\frac{3}{12}$  desselben als außerordentlicher,  $\frac{5}{12}$  als ordentlicher Credit zu behandeln sein, während, wenn die Beleihungsfähigkeit nicht über die Hälfte des Gutswerthes hinaus festgesetzt wird, je  $\frac{1}{4}$  desselben auf den ordentlichen und außerordentlichen Credit zu rechnen sein würde.

Auf diese Weise scheint jedes Interesse, sowohl das der Erwerbung und Erhaltung des Grundbesitzes, als das der Erhöhung der Ertragsfähigkeit hinlänglich gewahrt, und keines auf Kosten des andern zu weit ausgedehnt zu sein. Zwar ließe sich einwenden, daß in der für den außerordentlichen Credit bestimmten Quote nur der Bedarf an stehendem und Betriebscapital, nicht aber das Bedürfniß nach Meliorationen berücksichtigt sei, die mitunter jenen Bedarf erheblich übersteigt. Allein im Großen und Ganzen wird es voraussichtlich ausreichen, für das Meliorationsbedürfniß einen Credit auf Höhe des vierten Theils des Gutswerthes offen zu halten, und andererseits erscheint es auch nicht gerathen, diejenige Creditquote, die dem Gutbesitzer zur freien Verfügung bleibt, ohne die dringendste Veranlassung zu beschränken.

Es wird zwar oft genug vorkommen, daß Jemand den ordentlichen Credit zu Betriebsverbesserungen und Meliorationen verwenden wird, und ein Anderer zur Abstoßung von Schulden oder zur Erwerbung eines Grundstücks Credit zu haben wünscht, während die für den ordentlichen Credit seines Gutes bestimmte Quote bereits verwandt ist, und er nur noch über den außerordentlichen Credit zu verfügen hat. Allein dies kann unmöglich ein Hinderniß sein, von den Bedingungen abzuweichen, welche die Natur des ordentlichen und außerordentlichen Credits und die zu ihrer Sicherheit dienenden Werthsquoten des Gutes erfordern. Diese Bedingungen müssen vielmehr unter allen Umständen beobachtet werden, mag das Bedürfniß des einzelnen Falles der allgemeinen Präsumtion entsprechen oder nicht.

### 3. Die verschiedenen Arten der Creditaufhülfe, ihre Vorzüge und Mängel.

Die Eigenthümlichkeiten des Realcredits, soweit sie auf die Einrichtung der Creditaufhülfe von wesentlichem Interesse sind, sind hiermit erschöpft, und es kommt daher nunmehr darauf an, die Wege weiter zu verfolgen, die sich für die Abhülfe der demselben anklebenden Mängel eröffnen hatten.

#### A. Reform des Hypotheken-Wesens.

Als einer dieser Wege bot sich zunächst die Reform des Hypothekenwesens dar.

In dieser Beziehung liegen bereits so umfassende, in ihren Resultaten als zutreffend anerkannte Erörterungen vor,\*) daß es an dieser Stelle nur einer kurzen Aufführung der Resultate bedarf, um aus denselben zu erkennen, daß damit die Mängel der bestehenden Hypotheken-Ordnung vollständig aufgedeckt sind, und daß die Reformvorschläge auch hinlänglich geeignet sind, jene Mängel zu beseitigen. Die aphoristische Mittheilung dieser Resultate wird auch vollkommen ausreichen, da es hier vornehmlich nur darauf ankommt, die Wirkung und Tragweite der Reformvorschläge für die Hebung des Realcredits beurtheilen zu können.

\*) Die Reform des Hypotheken-Wesens. Zwei amtliche Berichte des Dr. Göke. Berlin 1857. Wilhelm Herz.

Als Hauptmängel des Hypothekenwesens in seiner gegenwärtigen Gestalt hebt die unten angezogene Schrift hervor:

- 1) daß die ganze Einrichtung so überwiegend im Interesse des Gläubigers getroffen ist, daß der Schuldner, sobald er Hypothek bestellt hat, rein von der Willkür des Gläubigers abhängig ist. Sie sicht ferner
- 2) die Umständlichkeit und Weitläufigkeit der vorgeschriebenen Prozeduren an, die sich namentlich bei Aufnahme der Schuldverschreibung und der Cession derselben; ferner in der Prüfung der Legalität; in der kollegialischen Berathung über dieselbe und über die Eintragung selbst; in weitläufigen Ausfertigungen und endlich darin geltend macht, daß das Document erst nach Ablauf von 38 Tagen seine volle Wirksamkeit erlangt. Sie hebt
- 3) die Erschwerung des persönlichen Credits der Grundbesitzer hervor, die durch die Hypothekenverfassung insofern herbeigeführt ist, als Niemand einem Grundbesitzer ohne Hypothekenbestellung Darlehne gewähren zu können vermeint, und endlich hält sie
- 4) die Kostspieligkeit des Verfahrens für eine sehr wesentliche Last.

Die Aenderungsvorschläge schließen sich den hervorgehobenen Uebelständen fast durchgehends an, denn die Schrift verlangt

- 1) die Einsetzung einer einfach organisirten Behörde und die Vereinfachung des Verfahrens vor derselben,
- 2) Aufhebung der Legalitätsprüfung durch die Hypothekenbehörde,
- 3) Beseitigung der besonderen Rubrik für die beständigen Lasten und Einschränkungen des Eigenthums und der Disposition.
- 4) Aufhebung der weitläufigen Formalitäten der Schuld- und Uebertragungsurkunden, an deren Stelle lediglich eine Beglaubigung der Unterschriften oder die Ausfertigung in der Form von Inhaberpapieren zu treten habe,
- 5) Bildung einfacher Hypotheken-Documente, die in kürzester, übersichtlicher Weise Gewißheit über die specielle Hypothek und deren Prioritätsverhältniß geben.
- 6) Ermäßigung der Kosten des Verfahrens.

In Anerkennung der vorhandenen Mängel sowie der praktischen Angemessenheit und Durchführbarkeit dieser Reformen hat auch eines der Häuser des Landtages von 1856 bis 1857 einen Theil dieser Vorschläge zu den seinigen gemacht, und dieser Theil derselben ist demnächst von dem Justiz-Minister mittelst Rescripts vom 13. Mai 1857\*) sämmtlichen betheiligten Obergerichten zur gutachtlichen Aeußerung mitgetheilt. Es ist jedoch etwas Weiteres über den Verlauf dieser Angelegenheit nicht bekannt geworden.

Bei diesen Reformvorschlägen darf jedoch nicht übersehen werden, daß sie zunächst nur auf die Hypotheken der Rittergüter gerichtet sind, und daß die mehrerwähnte Schrift dieselben für die kleineren ländlichen Grundstücke noch keinesweges als ausreichend anerkennt. Speciellere Vorschläge sind in dieser Beziehung allerdings nicht gemacht, indessen so viel wird wohl von keiner Seite bestritten werden, daß jene weitläufigen Prozeduren auf die kleineren ländlichen Grundstücke, und namentlich auf die Wandeläcker jener Ge-

\*) Justiz-Ministerial-Blatt von 1857, pag. 178.

genden angewandt, wo der Grundbesitz bei jeder Erbregulirung realiter getheilt wird, kaum noch einen Anspruch auf Zweckmäßigkeit machen können, sondern daß deren Vortheile für den Grundbesitz durch die damit verknüpften Nachtheile entschieden überwogen werden. Hier wird aber der Drang der Verhältnisse selbst schließlich einer Reform die Bahn brechen, denn es wird kaum ein Menschenalter erforderlich sein, um viele Hypothekensolten der Wandelacker jener Gegenden, nachdem sie die in Folge der Separation nöthigen Umänderungen erfahren haben, in solche Verwirrungen zu bringen, daß der Hypothekenrichter selbst große Mühe haben wird, sich darin zurecht zu finden.

Wenn nach dem Obigen nicht zu bezweifeln ist, daß eine Reform, die sich auch nur in dem angedeuteten Kreise bewegt, schon als eine Förderung des Realcredits insofern anzusehen ist, als sie den Hypotheken eine größere Beweglichkeit giebt, und sie dadurch den marktgängigen Papieren näher bringt, so ist doch mit diesem allerdings wesentlichen Schritt ihr Nutzen für den Realcredit abgeschlossen. Ja diese Reformvorschläge erstrecken sich nicht einmal auf diejenigen Mängel, die die gedachte Schrift selbst als die Nachtheile der gegenwärtigen Hypothekenverfassung geschildert hat, nämlich auf die völlige Hintenansetzung der Interessen des Schuldners gegenüber denen des Gläubigers, und auf die Erschwerung des sogenannten persönlichen oder des kurzen Credits der Grundbesitzer. Hieraus kann zwar jenen Vorschlägen keinesweges der Vorwurf der Unvollständigkeit gemacht werden, da sich diese Mängel durch bloße Reformen nicht beseitigen lassen, vielmehr mit der Hypothekenverfassung überhaupt im untrennbaren Zusammenhange stehen, allein jene Mängel können demunerachtet nicht weggeleugnet werden. Zu ihnen treten aber noch alle diejenigen Nachtheile, welche aus der fehlenden Klarstellung oder Gewährleistung der Sicherheit der Hypotheken; aus einer zu wenig beschränkten Kündigungsbefugniß des Gläubigers; aus dem Mangel einer geregelten Amortisation oben hergeleitet sind, und die sammt und sonders durch eine Reform des Hypothekenwesens nicht beseitigt werden können, nicht zu gedenken derjenigen dadurch ebenfalls völlig unberührten Eigenthümlichkeiten des Einkommens aus dem Grundbesitz, welche eine Regelung des Realcredits wünschenswerth machen.

Die Reform des Hypothekenwesens wäre also nicht mehr und nicht weniger als der erste nothwendige Schritt zu einer Regelung des Realcredits, wenn auch damit nicht gesagt werden soll, daß eine solche ohne eine Veränderung der Hypothekenordnung nicht ausführbar ist. Vielmehr giebt es andere Mittel und Wege, und zwar solche, die die Praxis bereits seit Jahren eingeschlagen hat, die denselben Effect für den Realcredit haben, ohne daß an der alten Hypotheken-Ordnung aus dem Jahre 1783 irgend wie zu rütteln gewesen wäre.

## **B. Die Anlegung eines sogenannten Hufenkatasters.**

Ein zweites Mittel zur Hebung des Realcredits wurde in der Befestigung der Sicherheit der Hypotheken gefunden, die entweder durch Klarstellung dieser Sicherheit, oder durch Gewährleistung derselben herbeigeführt werden konnte.

Zunächst wird am Passendsten diejenige Art der Sicherheitsbefestigung zu erörtern sein, die ihre Aufgabe in der Klarstellung dieser Sicherheit sucht, nämlich die Regulirung des Taxwesens und als dessen Resultat die Aufstellung eines sogenannten

Hufencatasters<sup>\*)</sup>). Die Klarstellung der Sicherheit einer Hypothek kann nur durch eine Taxe des Gutes herbeigeführt werden, auf welchem dieselbe haftet. Das Taxverfahren und die dabei zur Anwendung kommenden Grundsätze sind jedoch sehr verschieden. Soll ein Taxverfahren aber vollkommen sein, so muß es so eingerichtet werden, daß es nicht bloß den möglichst zuverlässigen und nachhaltigen Werth einer Realität ermittelt, sondern auch einen möglichst weiten Kreis von Capitalisten oder sonst Interessirter in den Stand setzt, die Sicherheit der Hypotheken eines beliebigen, auch noch so entfernt von seinem Wohnsitze belegenen Gutes mit Leichtigkeit selbst beurtheilen zu können.

Dieses höchste Ziel eines jeden Taxwesens ist aber nur durch Erfüllung verschiedener Vorbedingungen zu erreichen, nämlich:

1. durch die Festsetzung allgemeiner gleichmäßiger Taxgrundsätze.

#### Motive.

Wenn es anerkannt wird, daß der individuelle Unterschied eines Gutes von einem andern lediglich in der Verschiedenheit der einwirkenden land- und volkwirtschaftlichen Potenzen beruht, so läßt sich nicht bezweifeln, daß diese Verschiedenheiten überall gleichmäßig nur durch allgemeine Taxprinzipien berücksichtigt werden können. Specialtaxprinzipien, im eigentlichen Sinne genommen, sind stets das Werk verschiedener landwirtschaftlicher Anschauungen, verschiedener individueller Beurtheilungen der landwirtschaftlichen Potenzen, sie werden also im Verhältniß zu anderen Taxprinzipien in der Regel mit ungleichem Maaß und Gewicht messen, während die allgemeinen Taxgrundsätze nothwendig mit gleichem messen müssen. Welches von beiden das allein richtige Maaß ist, wird hiernach wohl nicht zweifelhaft sein, wie aber die Schwierigkeit der Feststellung solcher allgemeinen Taxprinzipien zu überwinden ist, ist eine rein praktische Frage, die ihre Lösung anderweitig finden muß.

2. Der Reinertrag der zu schätzenden Realität darf nur in Roggenwerth ausgedrückt werden, ohne diesen in Geld zu übersetzen oder gar zu kapitalisiren.

#### Motive.

Die Taxgrundsätze haben sich darauf zu beschränken, den nachhaltigen Reinertrag eines Landgutes an nutzbaren Producten anzusprechen, die unter einen Namen gebracht werden müssen, und dazu eignet sich vornehmlich der Roggenwerth. Hiermit muß die eigentliche Taxe beendet sein. Zwar erfordern es die verschiedenen Bedürfnisse des Lebens den Roggenwerth in Geld zu übersetzen, und den Geldreinertrag nach einem bestimmten Zinssatze in Kapital umzurechnen. Allein dies gehört nicht in den technischen Theil einer landwirtschaftlichen Taxe und würde am Leichtesten die Gefahr einer Ueberschätzung herbeiführen. Wo aber die Verhältnisse die Anwendung einer ermäßigten oder erhöhten Taxe wünschenswerth erscheinen lassen, oder wo besondere Rücksichten vorliegen, den Geldwerth eines Gutes vor nachtheiligen Chancen zu schützen, wie jenes oder dies z. B. bei Subhastationen, Erb-

Diese Vorschläge sind in der Broschüre „Die Handelskrisen und die Hypothekennoth der Grundbesitzer. Berlin 1858. Ferdinand Schneider“ aufgestellt und begründet. Sie schließen sich an die Einrichtung der Mecklenburgischen Umschlagstermine an, und beabsichtigen, diese Einrichtung nach Preußen zu verpflanzen. Das wesentlichste dem entgegenstehende Hinderniß findet die Schrift in dem Mangel eines Hufencatasters. Die obigen Betrachtungen sind wesentlich der gedachten Schrift entlehnt.

theilungen, Verkäufen, Verpachtungen und dergleichen vorkommt, da sind grade die Umwandlung des Roggenwerthes in Geld und der Kapitalisirungsatz die geeigneten Handhaben, solchen Rücksichten Rechnung zu tragen, und dem jedesmaligen Interesse des Betheiligten den freiesten Spielraum zu lassen. Will man dies aber durch Anwendung verschiedener Principien bei der Abschätzung der eigentlichen landwirthschaftlichen Potenzen thun, so würde man die für den Credit schädlichste Verwirrung über den Werth des Grundbesitzes herbeiführen. Denn für diesen ist bei der eigentlichen Abschätzung ebenso sehr wie die Gleichmäßigkeit der Taxprincipien ihre Einheit und Ausschließlichkeit zu bewahren.

- 3) Eine bestimmte Quantität Roggenwerth des Reinertrags (etwa 100 bis 200 Scheffel) muß als Hufe angenommen, und darnach die Hufenzahl des taxirten Gutes ermittelt werden.

#### Motive.

Durch eine solche bestimmt ausgedrückte Größe, wie die einer Hufe es ist, gewinnen die Betheiligten erst eine vollständige und klare Anschauung von dem Werthe eines Grundstücks. Sie giebt ihnen die Mittel, durch eine bloße Vergleichung mit dem Werthe oder dem Kaufpreise eines einzigen bekannten Gutes sich auch den Werth aller ihnen sonst unbekanntes Güter zu veranschaulichen.

- 4) Solche Taxen nach dem Hufenstande müssen auf Antrag des Gutsbesitzers von einer öffentlichen Behörde aufgenommen werden, und die Kenntniß der Hufenstärke aller Güter in einer Zusammenstellung zu einem Kataster für jeden Betheiligten bei derselben Behörde zugänglich sein.

#### Motive.

Der erforderliche öffentliche Glauben für ein solches Hufenkataster bedingt die Autorität einer Behörde. So ausgestattet würde dasselbe aber von dem wesentlichsten Nutzen für die Creditaufhülfe des Grundbesitzes und für die Sicherheit des Capitalisten sein.

Es ist klar, daß in einer derartigen Regulirung des Taxwesens dem Realcredit ein großer Vorschub geleistet werden würde. Denn so weit sich das Hufenkataster erstreckt, eben so weit würde sich auch die erleichterte Verkäuflichkeit der Hypotheken ausdehnen. Damit würde sich aber der sonst lediglich an die nächste Umgegend gebannte Circulationskreis der Hypotheken sowohl wie auch des Geldcapitals erweitern, und es bewirken, daß sich das in einer Gegend überflüssige Capital leichter dahin zieht, wo es nothwendiger gebraucht wird, während auf der andern Seite die Hypotheken sich dem Suchenden in größerem Umfange darbieten. Die Erfahrung hat einen solchen Erfolg auch bereits vollständig bestätigt.

Wie dies geschehen ist, darüber lassen wir die oben angeführte Schrift sprechen:

„In der Mitte des vorigen Jahrhunderts wurden in Mecklenburg zur Beendigung eines Streites der Ritterschaft mit dem Fürsten alle Landgüter einer Katastrirung unterworfen. Dreihundert bonitirte Scheffel Ausfaat (Kostocker Maß) sollten eine Hufe: die eine Hälfte eines jeden Gutes steuerfrei, die andere steuerpflichtig sein. Bei diesem Zweck kam es nicht einmal auf die Ermittlung des Reinertrages, sondern nur des verhältnißmäßigen Werthes der Güter untereinander an. Auch zu diesem Zweck waren die angewandten Principien außerordentlich roh. Es wurden nur

sechs Ackerklassen und in der ersten mindestens 75 N.=Ruthen, in der sechsten höchstens 300 N.=Ruthen für einen bonitirten Scheffel angenommen. Der allerbeste Acker wurde daher nur einmal höher veranschlagt als der allerschlechteste, ferner z. B. ein Fischerei- Ertrag von 120 Thln. einer Landhufe gleich geachtet. Stellt man sich die Veränderungen vor, die seitdem durch Urbarmachung von Wäldern und Weiden bei den einzelnen Gütern eingetreten sind, so kann man sich denken, wie wenig auch nur die Verhältnismäßigkeit ihres Werthes jetzt noch zutrifft. Dennoch genügt dies Kataster, um die Capitalisten geneigt zu machen, auf Mecklenburgische Güter zu leihen. Die Hamburgischen und Hannöverschen Capitalisten nehmen den Mecklenburgischen Staatskalender zur Hand und überzeugen sich von der Hufenzahl des Gutes. Wie viel die Hufe ihrer Grundrente nach werth ist, sehen sie freilich nicht daraus, aber sie wissen ungefähr, um wie viel sie im Laufe der Zeit gestiegen, verkauft, verpachtet oder verschuldet worden ist, oder gegenwärtig wird, und so genügt ihnen der geringe Anhalt, den sie in diesem durch die öffentliche Autorität verbürgten Hufenstande finden. Sie machen sich in Gedanken die Steuerhufe selbst zu einer Werthhufe und glauben damit die Sicherheit ihrer Capitalanlagen beurtheilen zu können. So reicht der Markt für Hamburgisches und Hannöversches Capital genau so weit als das Hufenkataster Mecklenburgs reicht und hört auch genau da auf, wo dieses aufhört, nämlich an der Preussischen Grenze. Das weiß dort zu Lande jeder. Eben so weiß es jeder preussische Geschäftsmann, der Gelegenheit gehabt, die Geldverhältnisse sowohl jenseits wie diesseits der Grenze kennen zu lernen, daß es noch weit mehr als in unserer peinlichen Hypothekengesetzgebung in dem Mangel eines Hufenkatasters liegt, daß sich Hamburgisches Geld so schwer zu uns verirrt. Wie sollte nun nicht eine auf rationelle Principien gegründete, gerade nach Werthhufen vorgenommene Abschätzung nicht noch einen größeren Erfolg für den Credit haben? Warum sollte ein öffentliches Register des Hufenstandes der Preussischen Landgüter deshalb nicht noch lieber von in- und ausländischen Capitalisten in die Hand genommen werden? — Auf dem diesjährigen Antonitermin in Rostock soll Hamburgisches Geld übrig geblieben sein. Zehn Meilen davon, im Preussischen, wo noch ganz dieselben land- und volkwirtschaftlichen Verhältnisse obwalten, war zu einem höheren Zinsfuße Mangel daran. Ein Hufenkataster, auch bei uns, hätte jenem Ueberfluß den Weg gezeigt.“

Ob aber mit dieser erleichterten Verkäuflichkeit allein genug geschieht, um den Realcredit zu derjenigen Entfaltung zu bringen, wie ihn das Gedeihen des landwirtschaftlichen Gewerbes erfordert, wird demjenigen mindestens zweifelhaft bleiben, der die oben hervorgehobenen Mängel und Hindernisse des Realcredits als vorhanden, sowie die Creditbedürfnisse der Landwirtschaft, wie sie im ersten Abschnitt geschildert sind, als begründet anerkennt.

Daß eine solche specielle Taxe aber auf die kleinen ländlichen Grundstücke viel schwerer anwendbar sein würde, und daß eine ähnliche Einrichtung für die städtischen Grundstücke noch größeren Schwierigkeiten unterliegen muß, weil der Preis eines Hauses zu sehr von den Fluctuationen des Verkehrs abhängig ist, und deshalb auf die Dauer in genügender Weise kaum festzustellen wäre, wird von keiner Seite bezweifelt werden. Es bleibt daher sehr fraglich, ob dieses Aufhülfsmittel für die Hebung des Realcredits hinlänglich sein wird. Ohne Verbindung mit einer Reform des Hypothekenwesens oder mit einem Hypothekenmarkte

würde es überdies seine Kräfte nicht völlig entwickeln können, so daß seine Wirksamkeit nur in einer Zusammenfassung dieser Hülfsmittel des Realcredits endgültig festzustellen sein wird, was weiter unten gesehen soll.

### C. Die Hypotheken-Versicherung.

Neuerdings ist man dagegen mit Vorschlägen hervorgetreten, die den Gläubiger auch nicht einmal den Chancen einer Taxe aussetzen. Vielmehr geht man davon aus, daß ein Dritter die Gewährleistung für die Hypotheken im Wege eines Versicherungs-Vertrages übernimmt.

Das Institut der Hypotheken-Versicherung setzt sich nämlich zur Aufgabe:

1. Den verschiedenen Rang in der Sicherheit der auf ein Grundstück zu gebenden hypothekarischen Darlehne zu einem gleichen zu machen, und alle Hypotheken eines Grundstücks auf gleiche Bonität zu erheben.
2. Die hypothekarische Beleihung der Grundstücke aller Art bis auf eine gewisse Quote ihres realen Werthes dadurch zu ermöglichen, daß sie gegen Prämien die Sicherheit dieser Darlehne garantirt.

Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Versicherungen gegen denjenigen Verlust an hypothekarischen Darlehen, welcher sich bei einer durch den Gläubiger beantragten Subhastation des Grundstücks, worauf das versicherte Darlehn haftet, ergibt, mit der Verpflichtung, dem Gläubiger nach Maßgabe des Ausfalles an seiner Forderung bei der Subhastation Ersatz zu leisten;
- b) durch Versicherungen gegen unpünktliche Rückzahlung hypothekarischer Darlehne mit der Verpflichtung, dem Gläubiger am Zahlungstermine das Capital gegen gerichtliche Uebertragung seiner Ansprüche voll und baar auszuzahlen.
- c) auch werden Versicherungen gegen unpünktliche und mangelhafte Entrichtung der Zinsen von versicherten hypothekarischen Darlehen angenommen.

Dies sind wenigstens die Grundsätze, auf welche hin sich vor Kurzem die Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaft in Dresden constituirt und ihre Thätigkeit begonnen hat. Können zwar wegen der kurzen Dauer der Existenz der Gesellschaft über die Erfolge bis jetzt noch keine Erfahrungen vorliegen, so sind doch die Motive für jene Grundsätze so klar und überzeugend, daß man bei angemessener Ausführung derselben und bei geschickter Leitung der Geschäfte einen Zweifel in den Erfolg kaum setzen kann, wobei jedoch nicht zu übersehen ist, daß vor Allem die Ausführungsbestimmungen von dem wesentlichsten Einfluß auf den Erfolg sein müssen.\*)

\*) Die Grundzüge der Hypothekenversicherung sind zuerst von dem königlich Sächsischen Regierungsrath a. D. Dr. Ernst Engel in den Schriften: „Die Hypothekenversicherung als Mittel zur Verbesserung der Lage des Grundcredits Dresden 1858.“ und „Beleuchtung der Bedenken gegen die Hypothekenversicherung von demselben Dresden, Rudolph Kunke, 1858“ veröffentlicht, welche den rein praktischen Zweck hatten, eine derartige Gesellschaft ins Leben zu rufen. Wie erwähnt, ist dieser Zweck auch, und zwar schon im Jahre 1858 durch Constituierung einer solchen Gesellschaft erreicht.

Ein ganz ähnliches Project ist demnächst auch von dem Dr. Otto Hübner zu Berlin veröffentlicht.

Der obigen Beurtheilung liegen jedoch die Engel'schen Brochüren zum Grunde, da das Hübner'sche Project dem Verfasser bisher nicht zugänglich geworden ist.

Nach den vorstehenden Grundsätzen werden zunächst Hypothekenbarlehne bis zu einer solchen Höhe des Grundstückswerths versichert, wie dies durch andere Mittel und Wege nicht zu erreichen ist. Andererseits geben sie aber dem Gläubiger, ohne daß sich dieser um Tage und Priorität seiner Forderung zu bemühen, noch den Zustand und die Bewirthschaftung des Gutes zu überwachen braucht, eine Sicherheit, die ihn der Wahrscheinlichkeit eines Verlustes an seiner Forderung völlig überhebt. Gläubigern wie Schuldnern erwächst also aus dieser Einrichtung ein großer unmittelbarer Vortheil.

Die Consequenzen dieser Umstände treten aber noch als ein mittelbarer Gewinn hinzu, der den Nutzen dieser Anstalt nicht unwesentlich erhöht. Diese bestehen in der größeren Zuführung von Capitalien, die voraussichtlich die Folge der erhöhten Sicherheit, der leichteren Realisirbarkeit und der prompteren Zinszahlung der Hypothekenschulden sein wird, wie denn überhaupt ein solches Institut aus seiner Kenntniß der Realcreditzustände mehr wie jeder Andere geeignet ist, den Capitalisten die beste Auskunft über die einschlägigen Verhältnisse zu geben, und auch hierdurch die Capitalanlage auf Grundstücke zu fördern.

Ebenso wie sie eine vermehrte Capitalzuführung zur Folge haben wird, ist durch die Hypotheken-Versicherung aber auch die Verminderung der Kündigungen indizirt. Denn die meisten Kündigungen entspringen aus dem Gefühle der Unsicherheit und Besorglichkeit der Gläubiger, und diese wird die übernommene Garantie völlig beseitigen.

Zu diesen Vorzügen tritt hinzu, daß die Versicherungsprämien, wenigstens wie man dieselben vorläufig normirt hat, im Vergleiche mit einer Tilgungsrente, wie sie z. B. festgesetzt werden müßte, wenn die Amortisation nach Ablauf von 30 Jahren eintreten sollte, sehr mäßig zu nennen sind. Sie können es auch ohne Gefahr für die Existenz des Instituts sein, weil die Versicherung nicht gegen eine Werthszerstörung, sondern nur gegen eine Preisdifferenz Statt findet, die oft durch ein Entstehen des Sicherheitsobjects bei der Subhastation ganz oder zum Theil unschädlich zu machen sein wird. Ueberdies wird ja aber auch die Gefahr des einzelnen Falles durch die Concurrnz einer Mehrzahl von Risicos übertragen.

So einleuchtend die Vortheile dieser Einrichtung aber auch sind, so hat man dennoch vielseitig ihre Ausführbarkeit oder mindestens ihre Rentabilität bestritten. Es ist nöthig, diese Einwendungen etwas näher zu beleuchten, da das Institut für den Realcredit, und namentlich für einzelne Branchen desselben von entschiedener Wichtigkeit ist.

Bornehmlich stellt man der Ausführbarkeit entgegen, daß, so lange nicht die Kündigungsbefugniß des Gläubigers beseitigt werden könne, das ganze Geschäft in der Luft schwebt, denn der Gläubiger werde immer nur dann zur Versicherung schreiten, wenn er die Kündigung beabsichtige. Der Einwand ist allerdings von großem Gewicht. Allein abgesehen davon, daß durch die Einrichtung selbst die Kündigungen auf einen geringeren Umfang zurückgeführt werden, ist eine theilweise Beschränkung der Kündigungsbefugniß zu einer Versicherungsbedingung gemacht. Man hat nämlich die Bestimmung getroffen, daß, falls nicht Tod oder Indispositionsfähigkeit des Schuldners eintreten, in den ersten zwei Jahren der Dauer der Police Seitens des Gläubigers oder Schuldners ohne Genehmigung des Instituts nicht gekündigt, noch eine Cession der Forderung Statt finden darf. Man hat ferner die Versicherungsprämie für den Fall ermäßigt, daß der Gläubiger für längere Zeit auf Kündigung verzichtet, und es ist endlich als eine künftig zu stellende Versicherungsbedingung in Aussicht genommen, einen etwaigen zu starken Andrang von Kündigungen dadurch unschädlich

zu machen, daß die Gläubiger nicht auf einmal voll, sondern ratenweise, oder in der Reihenfolge ihrer Ründigung allmählig befriedigt werden.

Es sind dies freilich nur Palliative, aber wie weit deren Kraft reicht, ergibt sich durch die Erwägung, daß die Prämien mit ihren Zinsen während der Zeit, innerhalb deren nicht gekündigt, und daher auch kein Verlust eintreten kann, zu einem vollkommen ausreichenden Deckungsmittel anwachsen. Das unten aufgeführte Beispiel\*) wird dies in Zahlen klar machen, und zugleich geeignet sein, einen zweiten Einwand zu entkräften, der dahin gemacht wird, daß nur schlechte und ganz unsichere Hypotheken zur Versicherung gelangen werden. Denn es zeigt sich, daß selbst bei der Beschränkung der Versicherung auf schlechte Hypotheken ein Verlust keinesweges wahrscheinlich ist. Ueberdies sind die Prämien für alle Hypotheken durchaus nicht gleich hoch, sondern je nach ihrer Sicherheit verschieden, und deshalb für die besseren Hypotheken so gering normirt, daß man deren Ausschluß von der Versicherung ohne Weiteres nicht annehmen kann.

Wollte man aber jeder Eventualität vorbeugen, so würde man nur die Prämie für die schlechteren Hypotheken zunächst möglichst hoch zu normiren, oder aber die Versicherung nicht bloß für die schlechten Hypotheken zuzulassen, sondern auf sämtliche Hypotheken desselben Grundstücks auszudehnen haben. Während eine solche Erhöhung die einzelnen Versicherten keinesweges empfindlich berühren könnte, würde sie doch das Prämieeinkommen der Anstalt nicht unerheblich erhöhen.

Einen dritten, hier wie bei allen Mitteln zur Hebung des Realcredits geltend gemachten Einwand des leichtsinnigen Schuldenmachens hat man dadurch beseitigt, daß man entsprechende Bestimmungen hinsichtlich der Zulässigkeit der Versicherung, deren Dauer und des Erlöschens derselben in die Statuten aufgenommen hat.

Die Bedenken, mit denen der neuen Einrichtung entgegen getreten ist, sind also in der That nicht begründet, und werden durch eine weise Beschränkung der allgemeinen Grundprinzipien in den Ausführungsbestimmungen noch mehr schwinden. Nach denen der Dresdner Gesellschaft entscheiden z. B. in den einzelnen Versicherungsfällen allein die individuellen

\*) Unter Zugrundelegung der Hypothekenschuldenverhältnisse im Königreiche Sachsen wird angenommen, daß nur diejenigen Hypotheken zur Versicherung kommen, die über 50 Prozent des Werths der Grundstücke hinausreichen. Nimmt man dazu die Prämienätze so an, wie sie vorläufig gestellt sind, so betragen die Prämieeinnahmen:

von 93 $\frac{1}{3}$  Mill. Thlr. Grundwerth mit  $\frac{2}{3}$  Verschuldung à 1,6 Thlr. pro Mille 149,333 Thlr.

von 210 Mill. Thlr. Grundwerth mit  $\frac{3}{4}$  Verschuldung à 2,5 Thlr. pro Mille 525,000 Thlr.

mithin von 303 $\frac{1}{3}$  Mill. Thlr. Verschuldung à . . . . . 2,05 Thlr. pro Mille 674,333 Thlr.

Hiervon können, da in den ersten zwei Jahren der Dauer der Versicherung keine Ründigung eintreten darf, in derselben Frist keine Schäden erwachsen. Es wird mithin ein Reservefond von  $2 \times 674,333 = 1,348,666$  Thaler + 36,000 Thaler Zinsen aus der Anlage der 674,333 Thaler im ersten Jahre, also ein Fond von rund 1,385,000 Thalern gesammelt, welcher bei 5 Prozent Verzinsung einen jährlichen Ertrag von 69,250 Thalern gewährt. Die Einnahme aus diesem Fond wird zur jährlichen Prämieeinnahme geschlagen und sie erhöht sich in Folge dessen auf 743,585 Thaler. Kämen nun bei  $\frac{3}{4}$  Verschuldung des Grundbesitzes zum Werthe von 303 $\frac{1}{3}$  Millionen und unter Annahme der ungünstigsten Verhältnisse, Grundstücke zum Werthe von 8 Millionen jährlich zur Subhastation, und würde bei dieser kein höherer Preis als 66 Prozent des Larwerthes erreicht, während — wie dies zunächst nur geschehen soll — die Versicherung bis 75 Prozent jenes Werthes geht, so würde nur für einen Verlust von 720,000 Thalern aufzukommen sein, so daß für das Institut noch 23,583 Thaler übrig bleiben würden.

Verhältnisse des Grundstücks und seines Besitzers über die Höhe der Versicherung, wenn die äußerste Grenze auch generell auf 80 Prozent des Werthes gesetzt ist; es wird ferner der reelle Zeitwerth, der den Ermittlungen des Grundstückswerthes zum Grunde gelegt wird, alle vier Jahr neu geprüft, auf wie lange in der Regel die Versicherung nur läuft; auch hat man die Versicherung in Kriegs- und Revolutionszeiten suspendirt und dergleichen.

Es erscheint endlich noch von Interesse, zu untersuchen, ob bei dieser Einrichtung die Begründung auf Actien und die Normirung fester Prämien Essentialien derselben sind, oder ob sie nicht in gleich wohlthätiger Wirkung auf das Prinzip der Gegenseitigkeit gegründet werden kann.

In der angezogenen Engel'schen Schrift wird das Erstere behauptet, und dafür angeführt, daß das Grundcapital einer Actiengesellschaft mehr Garantie gewähre, als die gegenseitige Verhaftung, da diese letztere erst mit dem wachsenden Umfange des Geschäfts eine gleiche Garantie gewähren könne, wie ein allein hierzu disponibles Grundcapita l Allein wenn sich von vornherein eine so große Genossenschaft bildete, daß in der Anzahl ihrer Mitglieder nach den Regeln der Wahrscheinlichkeit eine hinreichende Garantie gefunden werden müßte, so wäre damit die für nothwendig erachtete Bedingung eben erfüllt, und das Actiencapital dadurch ersetzt.

Wenn der Verfasser ferner aus der mit dem genossenschaftlichen Betriebe verbundenen Ungewißheit der Höhe der Prämien die besorgliche Folgerung herleitet, daß nur schlechte Hypotheken versichert werden würden, und daher gleich von Anfang an Schäden und Nachteile erwachsen müßten, so würde dies bei einer angemessenen Normirung der Prämienhöhe, wie ja das obige der Engel'schen Schrift entnommene Beispiel schon lehrt, nicht zu befürchten sein. Wollte man aber recht sicher gehen, so müßten für den Anfang die Prämienhöhe so normirt werden, daß ein Verlust unter keinen Umständen zu befürchten ist. Man würde damit für die Prämien immer noch nicht die Höhe erreichen, wie sie für Amortisationsrenten bei Creditinstituten ganz gewöhnlich ist. Es beweisen dies wiederum die eigenen Sätze der Engel'schen Schrift.\*) Sollte man aber in der That damit zu hoch

\*) Es sind dort Seite 10. als Prämien-Sätze, bei denen noch mit ansehnlichem Vortheile zu arbeiten ist, und abgesehen von der nothwendigen Unterscheidung zwischen Land- und Stadt-Grundstücken und allen sonstigen Specialitäten für jede einzelne Darlehnsklasse folgende angenommen:

1)	von unter	bis	10 Procent	ihres Werthes	mit	0,4	Thaler	pro Mille	Prämie
2)	"	"	"	"	"	0,5	"	"	"
3)	"	über 20	"	30	"	0,6	"	"	"
4)	"	"	30	40	"	0,8	"	"	"
5)	"	"	40	50	"	1,0	"	"	"
6)	"	"	50	60	"	2,5	"	"	"
7)	"	"	60	70	"	5,0	"	"	"
8)	"	"	70	80	"	7,5	"	"	"

Die Versicherungsprämie für alle Hypothekenschulden, die auf den Grundstücken haften, würde jedoch nur aus dem Durchschnittssatze jener Positionen zu finden sein.

Es würde also z. B. für die allein versicherte Hypothek von 1000 Thalern, welche zwischen 70 und 80 Procent des Grundstückswerthes stände, 7½ Thaler pro Mille Prämie gegeben werden, während bei einem Grundstück von 10,000 Thalern Werth, das mit 8000 Thaler Hypotheken belastet ist, 2,3 pro Mille also 18,4 Thaler als jährliche Prämie gegeben werden müßten, falls sämtliche Hypotheken zum Betrage von 8000 Thalern versichert werden sollen.

gegangen sein, so würde der Ueberschuß der ersten Jahre der Genossenschaft demnächst als ein Reservefond sehr wohl zu Statten kommen.

Das Institut der Hypothekenversicherung erscheint demnach nach allen Richtungen hin als ein hoffnungsvolles, und wird sich namentlich in solchen Fällen vorzüglich bewähren, wo es zunächst auf eine directe Capitalbeschaffung nicht ankommt, sondern wo es von größerer Wichtigkeit erscheint, die im Grundbesitz bereits versirenden Capitalien an denselben möglichst dauernd zu fesseln. Dagegen darf es auf der andern Seite auch wieder nicht außer Acht gelassen werden, daß wo diese directe Capitalbeschaffung ein wesentliches Förderungsmittel bestehender Einrichtungen ist, dieselbe als ausschließliches Aufhülfsmittel für den Realcredit nicht ausreichen dürfte. Wo es also überhaupt an disponiblen Capitalien fehlt, oder wo der Bedarf an solchen so bedeutend ist, daß er, in den bisherigen Kreis der Creditgewährung gebannt, die Befriedigungsmittel nicht finden kann, da wird eine Hypothekenversicherungsbank nicht ausreichen, wie sie denn auch hinsichtlich der Verminderung der Ründigungen nur indirect, und für die allmähliche Tilgung der Schulden gar nicht wirksam sein kann. Allein auf alle Fälle würde sie ein sehr wichtiges Auxiliarinstitut sein. Denn auch bei ihr bildet das nothwendige Fundament der Operationen eine Taxe, die für jedwede Art der Gewährung von Realcredit eine ebenso fundamentale Bedingung ist, so daß durch eine Vereinigung mit anderen Crediteinrichtungen Zeit- und Kostenersparniß herbeigeführt würde. Sie würde ferner für andere Institute z. B. für die Einrichtung von Umschlags-terminen, wie sie in Mecklenburg bestehen, gradezu präjudizirlich sein, falls nicht mit jenen eine anderweitige Klarstellung des Werthes der Hypothekenobjekte verbunden wäre. Ebenso würde sie für solche die weiteste Ausdehnung, in einzelnen Fällen sogar eine Ueberschreitung der gewöhnlichen Beleihungsgrenze herbeiführen, und dadurch oft von wohlthätiger Wirkung sein. Endlich aber würde sie in der Prämieeneinnahme eine reichliche; nicht blos, wie durch Depositen, zeitweise fließende, sondern eine dauernde Quelle zur Capitalansammlung sein, die zum Besten des Grundbesizes leicht nutzbar zu machen wäre.

#### **D. Die Einrichtung eines Hypotheken-Marktes und zwar:**

##### **A. Durch terminliche, örtlich und zeitlich bestimmte Markttag.**

Bevor aber die dritte Art der Gewährleistung der hypothekarischen Sicherheit, durch solidarische Bürgschaft der Schuldner, welche die complizirtesten, wenn auch deshalb noch nicht verwerflichsten Crediteinrichtungen bedingt, in den Kreis der Betrachtung gezogen wird, kann hier doch diejenige Einrichtung nicht übergangen werden, die erst die Reform der Hypothekarverfassung und die Regulirung des Taxwesens oder die Hypotheken-Versicherung zu einer weitgreifenderen Wirksamkeit zu bringen vermag. Es ist die Einrichtung eines Hypotheken-Marktes.

Daß ein solcher Markt nicht zu schaffen ist, wenn nicht jene beiden Grundbedingungen für die erleichterte Verkäuflichkeit der Hypotheken vorhanden sind, ist einfach dadurch klar, daß die schwerfällige Form der Hypothekendocumente und die Schwierigkeit für die Beurtheilung des Werthes der Hypotheken selbst, deren Verkäuflichkeit die größten Hindernisse in den Weg legt.

Ebenso ist bereits hervorgehoben, auf welche Weise diese Hindernisse zu beseitigen

sind, und daß erst die Combination der vorgeschlagenen Heilmittel die Grundlage für einen Hypothekenmarkt bilden kann.

Wie ist nun aber ein solcher Hypotheken-Markt zu constituiren?

Der nächste Weg, der sich hierfür darbietet, ergiebt sich aus der einfachen Anwendung des gewöhnlichen Marktverkehrs, in welchem sich also das Angebot und der Begehre nach Hypothekencapitalien zu derselben Zeit und an demselben Orte begegnen würden. Man würde also nach Art der Mecklenburgischen Umschlagstermine feste Markttage für die Hypothekencapitalien schaffen, und zu dem Behufe die Ründigungs-, Zins- und Rückzahlungsstermine auf diese bestimmten Markttage setzen müssen. Hiermit wäre ein regelmäßiger Marktverkehr vollständig angebahnt.

Die Vortheile einer solchen Einrichtung springen in die Augen.

Der Grundbesitzer wie der Capitalist würde alles Suchens, aller Unterhändler überhoben sein. Der Umsatz selbst würde vornehmlich durch Umschreibung einer Hypothek auf die andere erfolgen, und es bedürfte nur so vielen Geldes, als durch die Umschreibungen nicht ausgeglichen werden kann, so daß Geschäfte über Hunderttausende gemacht werden könnten, ohne daß es mehr als einiger tausend Thaler dazu bedürfte.

Allein selbst bei diesen großen Vorzügen stellen sich Bedenken heraus, die nicht unerörtert zu lassen sind.

Im Allgemeinen würde für die kleinen ländlichen Grundstücke und für die Häuser schon die Beschaffung einer hinlänglich sicherstellenden Taxe Schwierigkeiten haben, so daß bei diesen Grundstücksgattungen zur Beschaffung der Sicherheit nur die Versicherung übrig bleiben würde. Noch bedenklicher ist es, ob die Hypotheken dieser Grundstückskategorien neben denen der größeren Güter überhaupt verkäuflich sein würden, da letztere unzweifelhaft gesuchter als jene, und daher auf demselben Markte und neben einander ausgedoten, nothwendig zurückstehen müssen.

Die größeren ländlichen Grundstücke würden aber bei dieser Einrichtung der Gefahr ausgesetzt sein, daß, falls ein gekündigtes Capital wider die Erwartung auf dem betreffenden Markttage nicht zu beschaffen wäre, große Nachtheile für den Besitzer erwachsen können. In Zeiten des Geldmangels könnte diese Gefahr häufiger, und sogar recht dringend an den Einzelnen herantreten.

Für die Provinz Sachsen würde es aber insbesondere in Frage kommen, ob sich eine so große örtliche Concentration des Hypothekenverkehrs wohl ausführen ließe, so daß dort die Geldkräfte der Provinz zusammenströmen, und die große Anzahl der bedürftigen Grundbesitzer Befriedigung finden würden. In dieser Beziehung fehlt es der Provinz an einem Centralpunkte. Wollte man, um diesem Uebelstande zu entgehen, die Märkte der Zeit und dem Orte nach vervielfältigen, so würde es mindestens zweifelhaft bleiben, ob diesen besorgten Nachtheilen abhelfen würde.

Immer aber läßt die Beschränkung des Marktes nach Zeit und Ort auf dem Verkehr eine Fessel ruhen, die durch das Geschäft der Geldbeschaffung keineswegs bedingt wird, eine Fessel, die um so drückender werden kann, als die Hypotheken vornehmlich die Concurrrenz der Industrie und des Handels zu bestehen haben, die in der Börse und den Wechselbanken einen dauernden Markt gefunden haben, der ihnen zu allen Zeiten offen steht.

Ob einem so entwickelten Creditverkehr ein zeitlich und örtlich beschränkter Markt für die Hypotheken Concurrrenz zu machen vermag, diese Frage scheint nicht bejaht werden zu können.

## B. Durch Beschaffung eines dauernden Marktes mittelst der Credit-Institute.

Ein solcher dauernder Markt kann aber nur durch Einrichtungen geschaffen werden, die ähnlich denjenigen Gelbinstituten des Handels und der Industrie organisirt sind, welche bei diesen den Capitalmarkt zu ersetzen bestimmt sind, aber demunerachtet den eigenthümlichen Verhältnissen der Geldbedürfnisse des Grundbesitzers, sowie der Hypotheken Rechnung tragen. Es sind dies die sogenannten Credit-Institute, die außer einem dauernden Hypothekenmarkte zugleich die dritte Art der Sicherstellung für die Hypotheken-Capitalien, nämlich die solidarische Bürgschaft der Schuldner ermöglichen.

Das Wesentliche und Uebereinstimmende bei dieser Einrichtung ist, daß die erborgten Darlehne durch einen Verein oder einen Dritten beschafft werden, der zugleich die Garantie für die prompte Zins- und Rück-Zahlung übernimmt.

Bei der Eigenthümlichkeit dieses Weges der Creditschaffung drängt sich die Frage auf, ob derselbe auch geeignet sein wird, für alle Gattungen von Grundstücken einem gleichen Bedürfnisse entgegenzukommen, und ihnen allen in derselben Weise Befriedigung zu verschaffen.

In der im zweiten Abschnitt dieser Denkschrift gegebenen Uebersicht haben sich zwar je nach der Verschiedenheit der Grundstücksgattungen besonders organisirte Credit-Institute nicht hervorheben lassen. Dennoch wiesen einzelne Institute durch ihre Einrichtung auf einen solchen Unterschied hin, den andere Institute entweder gar nicht kennen, oder doch in ihren Einrichtungen nicht genügend berücksichtigen, während dieser Unterschied auf die Art der Crediteinrichtung von dem entschiedensten Einfluß zu sein scheint.

Die Frage wird sich jedoch besser erlebigen lassen, wenn zunächst, den bestehenden Anstalten entsprechend, größere Landgüter als Grundlage der folgenden Erörterungen angenommen werden. Die gewonnenen Resultate werden dann benutzt werden können, um zu prüfen, wie weit die Einrichtungen auch für die kleineren Güter passen. Die Häuser aber gewähren ohnedies ein entschieden anderes Creditfundament als die landwirthschaftlich benutzten Grundstücke und werden schon um deshalb abge sondert zu behandeln sein.

### I. Credit-Institute für große Landgüter.

#### a) Form der Einrichtung und zwar die bankmäßige.

##### 1. Geschäfte der Bank.

Die nächste Frage für diese Credit-Einrichtung wird die sein, in welcher Form dieselbe ins Leben zu rufen sein würde, nämlich ob sie in Verbindung mit einem Bankgeschäft, oder ohne ein solches betrieben werden soll. Denn hiervon hängt, neben der Fähigkeit einer Bank zur Gewährung kurzer Credite, ein Cardinalpunkt der ganzen Einrichtung, die Beschaffenheit der Zahlungsmittel ab, die bei bankmäßiger Einrichtung in Baarem, ohne eine solche nur in Papieren gewährt werden können.

Schon bei der historischen Betrachtung der bestehenden Credit-Institute ergab sich, daß beide Formen nicht nur neben einander bestehen, sondern daß bei einer bankmäßigen Einrichtung insofern Unterschiede vorkommen, als bei einigen Instituten das Bankgeschäft, d. h. der Betrieb von kaufmännischen und Handelsgeschäften mit Geld und Credit, den Hauptzweck ausmacht, mit welchem die Creditgewährung auf Hypotheken nur nebensächlich verbunden ist (wie in der österreichischen Nationalbank und der bairischen Hypotheken- und Wechselbank), während bei anderen Instituten (wie bei der Bautzener Bank) das Hypothekengeschäft den Hauptzweck des Unternehmens ausmacht, und die Bankgeschäfte lediglich im Interesse dieses Hypothekengeschäfts gemacht werden.

Jene erste Kategorie von Banken kann hier überhaupt nicht in Frage kommen, da es sich gar nicht darum handelt, ob zur Hebung des Handels- oder industriellen Credits in der Provinz Sachsen etwas geschehen muß, überdies aber auch sowohl in der preussischen Bank, als in der neuerdings errichteten Handelsbank zu Magdeburg Institute geschaffen sind, die die Errichtung eines neuen derartigen Institutes für jetzt völlig ausschließen. Es bleiben daher nur diejenigen Einrichtungen in Betracht zu ziehen, die die Hauptaufgabe haben, den Hypothekencredit zu unterstützen, und sich als ein Mittel zu dieser Unterstützung bankmäßiger Geschäfte bedienen; bei welchen also die Bankgeschäfte lediglich als Annexa des Hypothekengeschäfts betrieben werden.

Der Hauptgrund für die Herbeiziehung bankmäßiger Einrichtungen und ihr Zweck ist, wie gesagt, neben der Gewährung kurzer Credite die Beschaffung baaren Geldes zur Gewährung der Hypothekendarlehne.

Die Geschäfte, durch welche dieser Zweck vornehmlich verfolgt wird, bestehen in der Errichtung von Sparkassen und in der Annahme von Depositen, namentlich auch der verzinslichen, die sich in weiterer Entwicklung zum Contocurrent ausdehnen, das dann wiederum Pfandleihe-, Lombard-Geschäft und Effectenhandel nach sich zieht. Mitunter kann auch die Discontirung von Wechslern wünschenswerth werden, um das Geldgeschäft möglichst auszubehnen, wenn dies auch keinesweges als eine nothwendige Branche des Bankgeschäfts anzusehen ist. Ebenso wünschenswerth kann für eine Bank die Befugniß zur Notenemission werden, ja sie wird sogar vielseitig für die *conditio sine qua non* eines jeden Bankgeschäfts gehalten.

Aus diesem Grunde wird gleich hier bei Besprechung der von der Bank zu betreibenden Geschäfte, diese so viel gewünschte, und so vielfach als unzweckmäßig und unausführbar angefochtene Notenemissions-Befugniß näher ins Auge zu fassen sein.

### Insbefondere die Notenemissions-Befugniß.

Die Frage ist offenbar dadurch verdunkelt worden, daß man die Verhältnisse der Handelsbanken auf die Hypothekenbank angewandt, und die Unterschiede zwischen Beiden als präjudizirlich für deren Wirksamkeit nicht anerkannt hat. Dies ist nicht richtig. Der Handelscredit ist ein reiner Personalcredit, und zwar in einem solchen Grade, daß die geringste Vernachlässigung oder Säumniß in den übernommenen Verpflichtungen fast ebenso verderblich für den Credit wirkt, als die völlige Nichterfüllung dieser Verpflichtungen. Mit dieser scharf

ausgeprägten Strenge der Creditverhältnisse hängt denn auch die Bedeutung des Wechsels für den kaufmännischen Verkehr eng zusammen. Nicht nur dieselbe Strenge wird auf die Erfüllung der Wechselverbindlichkeiten angewandt, sondern der Wechsel ist überhaupt das gebräuchlichste und verbreitetste Zahlungsmittel unter Kaufleuten. In den Verhältnissen des Realcredits findet sich von einer derartigen Entwicklung des Credits kaum eine Spur. Der Credit selbst ist, wie schon oben ausgeführt ist, im Wesentlichen kein anderer als ein bloßer Real- und Hypothekencredit, und der Wechsel ist ein wenig gebräuchliches Zahlungsmittel für den Grundbesitzer. Dies liegt auch in der Natur des landwirthschaftlichen Einkommens begründet, durch welches dem Grundbesitzer eine ausnahmslose prompte Innehaltung eines kurzen Verfalltermins sehr erschwert ist, und überdies die schwierigere Realisirbarkeit des von ihm ausgestellten Wechsels denselben an der Börse nicht jederzeit verkäuflich sein läßt.

Hierin liegt ein sehr erheblicher Grund gegen die Zulassung von Noten beim Hypothekengeschäft. Denn die vorzügliche Deckung derselben durch die Hypotheken, die einen Verlust im höchsten Grade unwahrscheinlich machen, ist durchaus nicht für deren Werth maßgebend. Vielmehr liegt der Schwerpunkt für das Zettelgeschäft in der **jederzeitigen Realisirbarkeit** der Noten. Neben baarem Gelde sind daher allein leicht und schnell realisirbare Papiere die einzigen geeigneten Fundationsmittel. Derartige Papiere finden sich aber im Hypothekengeschäfte nicht im genügenden Maße vor. Denn gezogene Wechsel, die auf einem zweiseitigen Geschäfte, auf einem effectiven Waaren- oder Productenumsatz beruhen, kommen bei dem Grundbesitzer nur ausnahmsweise vor. Trockne Wechsel, die lediglich ein einseitiges Geschäft, eine Creditgewährung, zur Grundlage haben, also z. B. eine productive Verwendung nicht garantiren, bilden dagegen, soweit Wechsel überhaupt vorkommen, die Regel, und gewähren als solche durchaus nicht die Garantie für die Realisation wie ein gezogener Wechsel. Sparkassen-, Depositen- und Contocurrent-Gelder endlich würden sich aber zur Deckung noch weniger eignen, weil sie im Falle von Unglücksfällen, Missernten, Krisen und dergleichen nicht regelmäßig und sicher eingezogen werden könnten, überdies auch bei solchen Calamitäten in großem Umfange von den Eigenthümern gekündigt werden würden.

Wenn also auch die Hypotheken eine größere Sicherheit gewähren, als Handelspapiere jeder Art; wenn ferner, was eine ganz unerläßliche Bedingung für die Zettelausgabe wäre, die zur Emission berechtigte Bank in jeder Beziehung, also namentlich auch in ihrer Verwaltung, von dem Hypothekengeschäfte getrennt würde; und wenn endlich einer Ueberschreitung der Notenausgabe, obwohl sie um so leichter geschehen könnte, als letztere nicht auf einem aus dem Verkehr entspringenden Tauschmittel-Bedürfnisse, sondern lediglich auf einem Capitalbedürfnisse der Grundbesitzer beruht, dadurch vorgebeugt werden könnte, daß sich dieselbe nicht weiter erstrecken dürfte, als das Grundcapital des Bankgeschäfts reicht, so würde doch nach den vorstehenden Ausführungen bei der Hypothekenbank ein geeignetes Deckungsmittel für die Noten vermißt werden. Die königliche Staatsregierung würde sich aber, wenigstens nach der bisherigen Auffassung derselben, wie diese aus den Landtagsverhandlungen bekannt geworden ist, um so weniger zu einem solchen Privilegium entschließen, als die Noten einer Hypothekenbank weniger den Charakter von Banknoten, als vielmehr den von Papiergeld haben, das der Staat doch nur im äußersten Falle der Noth, also zur Aufhülfe völlig zerstörter oder zerrütteter Verkehrs- oder Productions-Verhältnisse auf Dritte übertragen würde.

Derartige Zustände wird aber in der Provinz Sachsen Niemand erblicken können, und es erscheint daher als eine hoffnungslose Voraussetzung, wenn man Vorschläge macht, die sich auf eine Notenemissions-Befugniß gründen.

Freilich ist die Betrachtung, und namentlich für die zunächst berührte Provinz Sachsen nicht erfreulich, daß die Banken an den Grenzen herum ihre unverzinslichen Noten vornehmlich in der Provinz zirkuliren lassen, und auf diese Weise aus derselben eine nicht unerhebliche Zinsrente beziehen, während es notorisch ist, daß das in Preußen zirkulirende Papiergeld verhältnißmäßig gering ist, so daß eine bessere Ausnutzung dieses Credits wohl erwünscht wäre.

Allein es berührt dieser Umstand mehr die Frage der allgemeinen Bankpolitik, und es können daher für den vorliegenden Gegenstand keine weiteren Folgerungen hieraus hergeleitet werden.

Mit dem Fortfall der Befugniß zur Notenemission fällt aber noch keinesweges die Möglichkeit eines Bankgeschäfts weg. Vielmehr lehrt die Erfahrung bestehender Bank-Institute, daß schon bei den übrigen Geschäften, namentlich in dem Depositen- und Lombard-Verkehr solche Gewinne abfallen können, daß die Notenemissions-Befugniß nicht zu einer Frage der Existenz für das ganze Institut wird.\*) Es werden daher die Vortheile und Nachtheile einer bankmäßigen Einrichtung gegen einander abzuwägen sein.

## 2. Vortheile der bankmäßigen Einrichtung.

Die Vortheile einer Hypothekenbank concentriren sich in den beiden schon oben erwähnten Punkten, nämlich zunächst in der Beschaffung baaren Geldes zu dem Ausleihgeschäft. In dieser Beziehung übertreffen sie diejenigen Institute, welche Papiere statt baaren Geldes ausgeben, insofern, als bei ihnen die Coursverluste, die durch Veräußerung der Papiere entstehen, nicht dem Credit suchenden Grundbesitzer zur Last fallen, sondern von der Bank übernommen, und durch ihre, aus dem Bankgeschäft erwarteten Gewinne gedeckt werden. Die Bank ist aber auch ferner im Stande, dem Gutsbesitzer Credite zum Betriebe, zur Beseitigung von Unglücksfällen, mit einem Worte zu schnell vorübergehenden Zwecken auf kurze Zeit, sogenannte kurze Credite, zu gewähren.

Diese Vorzüge müssen allerdings als erheblich anerkannt werden. Allein sie sind auch den übrigen Creditinstituten gegenüber von wesentlichen Nachtheilen begleitet.

## 3. Nachtheile derselben.

Zunächst sind die Banken viel weniger im Stande, die Schuldner gegen unerwartete Kündigung zu schützen. Denn die Hauptmittel zur Befriedigung des Creditbedürfnisses erhalten sie aus den Sparkassen- und Depositen-Geldern, die in der Regel mit kurzer Frist kündbar sind. Die Bank kann daher einen andern Credit, als sie selbst genießt, füglich nicht geben, und muß sich daher gegen ihre Schuldner kurze Kündigungsfristen vorbehalten, wenn sie von diesen Vorbehalten auch selbstredend nur im Falle der Noth Gebrauch machen wird.

\*) Dies erkennt auch ein Bericht des Vorsitzenden der Bauzener Bank vom 28. October 1856 an, indem er die Wege andeutet, die einzuschlagen seien, falls das Notenprivilegium für die Bank nicht verlängert würde, wenn er auch daneben hervorhebt, daß dieses Privilegium für die Ausdehnung der Geschäfte von den weitgreifendsten Folgen gewesen ist, und stets eine sehr wesentliche Unterstützung für eine leichte Creditbeschaffung sein wird.

Es ist ferner hervorzuheben, daß die stetige Beschaffung baaren Geldes oft mit großen Schwierigkeiten verknüpft ist, und die weitläufigsten Operationen nöthig macht. Die Manipulationen der Baugener Bank geben den besten Beleg hierfür.\*)

Das Bankgeschäft ist ferner viel umfangreicher als ein Institut, das Papier ausgiebt, denn **eine** Geldoperation zieht in der Regel eine andere nach sich. Auch bleiben die Geschäfte im stetigen Flusse und sind nicht bloß auf terminliche Arbeiten beschränkt, wie in den übrigen Credit-Instituten, so daß die Arbeitslast erheblich größer, die Verwaltung complicirter und theurer ist.

In dieser Beziehung führt z. B. der mehrerwähnte Directorialbericht an, daß, da die Zuflüsse der Bank, welche aus dem Verkaufe der Pfandbriefe und aus den Einnahmen der Sparbank entstehen, mit dem Verlangen nach Darlehen nicht die Wage halten, bald Ebbe, bald Fluth in der Kasse sei. Denn die Pfandbriefe müßten, wenn Darlehne gefordert würden, verkauft, die Einzahlungen könnten, wenn sie offerirt würden, nicht zurückgewiesen werden. Andererseits könne die Bank die Gelder nicht lange zinslos liegen lassen, und daher müsse sie die Befugniß zum Effectenkaufe und zum Lombard haben, und dürfe sich den Geschäften des Geldverkehrs überhaupt nicht fern halten, so daß aus dieser Mannigfaltigkeit der Geschäfte eine sehr complicirte Verwaltung und eine große Arbeitslast erwüchse.

Aber eben aus diesem engen Zusammenhange mit dem Geldmarkt entsteht ein vierter Nachtheil, gegenüber den übrigen Creditinstituten, der darin besteht, daß das Bankgeschäft weit schwieriger zu übersehen und zu leiten ist, und daß es vornehmlich den Gefahren des Geldmarktes in höherem Grade als ein nicht bankmäßig eingerichtetes Institut ausgesetzt ist, das z. B. durch eine Handelskrisis kaum berührt werden kann. Es ist dies ein Umstand, der bei einem großen Theile der Grundbesitzer gegen die bankmäßige Einrichtung sehr schwer ins Gewicht fällt.

\*) Der Specialbericht des Directors vom 28. October 1856 enthält darüber Folgendes:

Bei Neugestaltung der Bank im Jahre 1850 standen die  $3\frac{1}{2}$  procentigen Pfandbriefe unter pari, und da der Zinsfuß im Allgemeinen 4 p. C. stand, so mußte ein billigeres Papier als zu 4 p. C. geschaffen werden, das im Publikum Absatz fände. Es wurden daher neben unklüdbaren auch klüdbare  $3\frac{1}{2}$  procentige Pfandbriefe ausgegeben, die mit den  $3\frac{1}{3}$  procentigen verzinslichen Sparbank-Einlagen gedeckt wurden. Einige Zeit lang half dies Mittel und es konnte der Anfrage mit 4 p. C. Darlehen genügt werden.

Allein (die  $3\frac{1}{2}$  procentigen klüdbaren Pfandbriefe entsprachen nur gewissen begrenzten Zwecken der Kapitalanlage, und konnten weder auf einmal, noch zu großen Summen placirt werden, zumal der Zinsfuß im Steigen war.

Deshalb mußten, um das Bedürfniß nach Darlehen zu befriedigen, auch 4procentige unklüdbare Pfandbriefe ausgegeben werden, aus welchen die Bank gar keinen Vortheil hatte, sondern die Verwaltungskosten aus den Ueberschüssen der Banknoten decken mußte.

Bis 1855 hielt man dies Verfahren aufrecht. Da gingen auch die 4procentigen Pfandbriefe unter pari. Der Andrang nach Darlehen stieg aber immer mehr, so daß der Zinsfuß auf  $4\frac{1}{3}$  p. C., im Jahre 1856 auf  $4\frac{1}{2}$  p. C. gesetzt, und neben den 4procentigen unklüdbaren, 4procentige klüdbare Pfandbriefe emittirt werden mußten.

Bis zum Ende des Jahres 1856 genügte dies, und ließ neben den Zuflüssen der Sparbank die Anforderungen der Grundbesitzer befriedigen.

Ob dies auch bei länger anhaltendem Geldmangel und bei fortwährend steigendem Zinsfuße der Fall sein wird, ist für jetzt nicht zu übersehen.

#### 4. Erfahrungen über die Erfolge bankmäßiger Einrichtungen.

Die Erfahrungen, die bisher mit derartigen Instituten gemacht sind, sind nicht geeignet, diese Bedenken zu beseitigen, vielmehr finden sie sich, soweit die Geschäftsführungen dieser Institute aus deren Resultaten bekannt geworden sind, im Wesentlichen bestätigt.

Sieht man in dieser Beziehung von den geringen Erfolgen der bankmäßig organisirten französischen und belgischen Institute ab, die sich eben um deshalb nicht bewährt haben sollen, weil sie es nicht verstanden haben, das Geld in hinlänglichem Maaße anzuziehen, oder wie Andere meinen, weil die Form eines Actienvereins, der nur auf Gewinn der Unternehmer gerichtet ist, und die zu große Centralisation ihrem Aufblühen hinderlich gewesen sind, so bleibt als ein Vorbild nur die Baugener Hypothekbank übrig — denn die österreichische und bairische Bank sind vornehmlich als Geldinstitute für Handel und Industrie organisirt und das Hypothekengeschäft wird bei ihnen nur nebensächlich betrieben.

#### Insbesondere der Baugener Bank.

Wenn die Baugener Bank nun zwar als Bank erst seit dem Jahre 1850 besteht, und um deshalb besonders belangreiche Erfahrungen noch nicht für sich aufzuweisen hat, so wird dieselbe doch auch neuerdings so vielfach als Muster einer derartigen Anstalt aufgestellt, daß es auch aus diesem Grunde angemessen erscheint, deren Verhältnisse einer etwas näheren Betrachtung zu unterwerfen.

Beruft man sich aber ins Besondere auf deren Prosperien und auf ihre segensreichen Operationen, um darzuthun, daß dies allein in der bankmäßigen Einrichtung des Instituts seinen Grund habe, so ist ein stricter Beweis hierfür bisher keineswegs geführt. Es ist in dieser Beziehung nicht zu übersehen, daß bei der früheren Einrichtung der Zinsfuß der Pfandbriefe dem des Geldmarktes nicht entsprach, und daher beim Verkaufe der Pfandbriefe eine zu große Coursdifferenz entstand; daß früher die Kosten des Instituts den Aufwand übersteigen mußten, weil der Geschäftsumfang zu klein war, und der Aufwand dabei fast ebenso groß sein mußte, als wenn das Institut im weitesten Umfange bestanden hätte; daß endlich der Zinsfuß der Staatseffecten von 3 auf  $3\frac{1}{2}$  Procent erhöht wurde, und daß diese eine ebenso sichere und solide Capitalanlage zuließen, als die  $3\frac{1}{2}$  procentigen Pfandbriefe, während zu 4 Procent auch ohne Vermittelung des Instituts Geld zu bekommen war. Stand dies alles aber dem Aufblühen der früheren nicht bankmäßigen Einrichtung entgegen, so wurde die Umschaffung zu einer Bank nicht nur durch die sehr erweiterte Ausdehnung des Geschäftsumfanges über das ganze Königreich, sondern auch durch eine ausgezeichnet geschickte und umsichtige Leitung begünstigt.

Wie will man also bei so viel concurrirenden Umständen behaupten, daß der glückliche Aufschwung jenes Instituts vornehmlich der Umschaffung in eine Bank zu danken ist?

Ein anderer Umstand, der der Bank zum wesentlichen Verdienste angerechnet wird, die Creditaufhülfe für die mittleren und kleinen Grundbesitzer, ist ein Vorzug von höchst zweifelhafter Natur. Denn es ist in dem mehrfach angezogenen Directorialberichte schlagend nachgewiesen, daß der Umfang der Geschäfte mit den kleinern Grundbesitzern und die Art und Weise, wie sie zu ihren Gunsten betrieben worden, den größern Theil der Gewinne absorbirten, und daß daher diese Art von Geschäften am kostspieligsten geworden ist. Natürlich kann dies nur zum Nachtheile der großen Grundbesitzer geschehen sein, und es ist da-

her im hohen Grade bedenklich, eine an sich gewiß sehr zu billigende Einrichtung als einen großen Vorzug hervorzuheben, in der die Vortheile eines Theils der Betheiligten mit den Nachtheilen anderer Interessenten erkauft werden müssen.

Dazu kommt nun noch, daß jene Bank die oben geschilderten, mit einer solchen Einrichtung verknüpften Nachtheile in der That und Wahrheit mit sich geführt hat. Sie hat ihren Schuldnern keineswegs unkündbare Darlehne gewähren können. Es hat der weitläufigsten Operationen bedurft, um den Paricours ihrer Creditpapiere zu erhalten, und demerachtet ist sie dahin gebrängt worden, von ihren Schuldnern den allgemeinen Durchschnittszinsfuß von  $4\frac{1}{2}$  Procent zu fordern. Es haben der Effectenkauf, das Pfandleihgeschäft, das Lombardgeschäft aufgenommen werden müssen, um baar Geld zu schaffen, und den Nachtheilen zu großer Ebbe oder Fluth in den Kassen vorzubeugen. Die Bank hat mancherlei Schwierigkeiten zu überwinden gehabt, um aus der neusten großen Handelskrisis ohne Verluste hervorgehen zu können, und endlich hat sie zu einer umfangreichen und complicirten Geschäftsführung eines zahlreichen Verwaltungspersonals bedurft.

Um dies Bild zu vervollständigen, erscheint es nicht überflüssig, hier noch aufzunehmen, was der Director jenes Instituts in dem allegirten Specialberichte über die Vortheile und Nachtheile von Creditvereinen gegenüber den Bank-Instituten sagt, wenn er auch den Letzteren den Vorzug giebt, und namentlich seine eigene Ansicht dahin ausspricht, daß die Umgestaltung zu einer Geldbank und die damit verknüpfte Gewährung baarer Darlehne die Veranlassung des Wachsthums der Bauzner Bank gewesen sei. Er sagt hierüber:

„Credit-Vereine — im Gegensatz von den bankmäßig eingerichteten Instituten — haben den Vortheil, daß sie wohlfeiler zu verwalten sind, weil sie nicht fortlaufende, sondern an Termine gebundene Geschäfte haben, weil sie keine Geldoperationen zu machen brauchen und daher einfachere Buchführung haben und weniger Beamte gebrauchen, weil die Verwaltungskosten durch Zuschläge von den Schuldnern aufgebracht werden, und der Ueberschuß auch zu deren Nutzen verwandt werden kann, daß sie ferner unkündbarkeit zugestehen, da sie nur unkündbare Papiere an Zahlungsstatt geben und nehmen, und daher keine Verluste bei deren Umsatz zu tragen haben, daß sie endlich eine, wenn auch nur allmältige Tilgung versprechen.“

„Als Association der Schuldner sind sie das naturgemäße und entwicklungsfähigste Institut, wofern die Güter solidarisch verhaftet sind, und event. in Beschlag genommen, und zu Gunsten des Vereins verwaltet werden können.“

„Die Fonds, die eine solche Association besitzt, gewinnt sie aus den Zuschlägen zu den Pfandbriefszinsen. Von deren Höhe hängt allein die Möglichkeit ab, Geldoperationen für den Verein mit Sicherheit zu machen, wenn eine solche Anstalt auch lange bestehen muß, ehe sie dies ermöglichen kann.“

„Ihre Nachtheile sind aber, daß sie Papier statt baaren Geldes gewähren, und dem Schuldner den Verkauf desselben überlassen, und daher gerade dann zum Stillstand gelangen, wenn der Bedarf des Geldes am Höchsten ist, weil der Verlust zu einer solchen Zeit meist so hoch ist, daß ihn der Schuldner nicht zu übertragen vermag.“

## 5. Surrogate einer bankmäßigen Einrichtung.

In Abwägung der Vortheile einer bankmäßigen Einrichtung mit den daran hängenden Nachtheilen, erscheint die Frage von großem Gewicht, ob es keinen Weg giebt, jene Vortheile zu erlangen, ohne daß man sich zugleich damit den hervorgehobenen Nachtheilen aussetzt.

### a) Behufs Erfasses der Cours-Differenzen.

Was zunächst die Cours-Differenzen angeht, die bei dem Verkauf der Creditpapiere den Schuldnern oft nennenswerthe Nachtheile bereiten, so bestehen bereits Einrichtungen, die geeignet sind, diese Nachtheile auf ein sehr geringes Maß zu reduciren. Praktisch eingeführt sind sie in den neusten Statutennachträgen des Kur- und Neumärkischen ritterschaftlichen Credit-Vereins, sowie der Schlesiſchen und Ostpreußischen Landschaft. Das Credit-Institut soll danach, so weit die Mittel reichen, zu einer Zeit, in der seine auf den höchsten Zinsfuß gestellten Papiere den Paricours nicht erlangen können, den Coursverlust **als baares Darlehn** geben, über welches eine **besondere** Obligation ausgestellt wird, das ferner **besonders** amortisirt, sowie mit demjenigen Zinsfuße verzinst wird, zu welchem die Gelder des Instituts durch Ankauf von gangbaren Pfandbriefen genutzt werden können.

Wenn hiermit auch der Coursverlust für den Darlehnehmer nicht ganz vermieden wird, so ist er doch wenigstens soweit gemildert, daß er nicht mehr einen Grund abgeben kann, auf die Vermittelung des Instituts völlig zu verzichten.

### b) Zur Beschaffung kurzer Credite.

Es bliebe aber, um die Wohlthaten einer bankmäßigen Einrichtung in größerem Umfange zu erlangen, noch übrig, die Mittel zur Deckung des sogenannten kurzen Credits der Landwirthe zu beschaffen, eines Credits, der sich auch nur durch Gewährung baarer Darlehne befriedigen läßt.

So weit die gewöhnlichen bereits bestehenden Geld-Institute, nöthigenfalls nach entsprechender Aenderung ihrer Statuten und Vergrößerung ihrer Mittel hierzu nicht ausreichen sollten — eine Frage, die außerhalb des Kreises dieser Darstellung liegt — bieten sich noch immer Einrichtungen dar, die ohne bankmäßigen Betrieb geeignet sind, die Capitalien anzuziehen. Dahin sind neben der Einrichtung, wie sie in dem Lüneburger Statut von 1790 in einer Art von Sparbank, sowie in der Darlehnskasse besteht, die im Jahre 1848 mit der Schlesiſchen Landschaft verbunden ist, vor Allem der mit der Lebensversicherungs- und Ersparnißbank zu Stuttgart verbundene Capitalistenverein zu rechnen. Die Erstere ist freilich in einer den Capitalisten sehr beschränkenden Weise organisirt, und die Darlehnskasse setzt das Vorhandensein von Mitteln voraus, auf deren Beschaffung es im vorliegenden Falle eben ankommt, und die daher einer näheren Beleuchtung hier nicht bedarf.

Der Stuttgarter Capitalisten-Verein dagegen besteht aus einer beliebigen Zahl gegenseitig untereinander verbundener Mitglieder mit völliger Freiheit des Ein- und des Austritts. Mitglied ist Jeder, welcher ein Capital von mindestens 100 Gulden einlegt; hinsichtlich der Höhe der Einlagen giebt es keine Grenzen, nur muß jede durch 100 theilbar sein. Die Theilhaber des Vereins erhalten für ihre Einlagen Vereinsſcheine in Beträgen von 100, 300, 500 und 1000 Gulden, welche auf den Inhaber lauten, und mit Zinscoupons versehen sind. Auf Verlangen der Einleger oder der späteren Inhaber können die Scheine

auch auf den Namen gestellt werden. Die Vereinscheine werden je nach Wunsch auf die Termine vom 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. October verzinslich gestellt. Der Zinsfuß der Einlagen beträgt  $4\frac{1}{2}$  Procent (bis auf Weiteres). Eine Herabsetzung des Zinsfußes muß wenigstens 6 Monate vor ihrem Eintritt öffentlich bekannt gemacht werden, und findet erst auf das nächstfolgende Zinsjahr Anwendung. Die Zinsen werden ohne weitere Quittung gegen Aushändigung der Zinscoupons an den Ueberbringer derselben in den bestimmten Terminen pünktlich ausgezahlt. Der Ueberschuß der Capitalerträge, welcher sich beim jährlichen Rechnungsabluß nach Abzug der Verwaltungskosten u. ergiebt, bildet den Gewinn der Gesellschaft, der zur Hälfte dem Dividendenfond zufällt. Von dem Dividendenfond wird  $\frac{1}{10}$  der die Verwaltung besorgenden Lebensversicherungs- und Ersparnißbank überlassen,  $\frac{9}{10}$  kommen von 5 zu 5 Jahren nach dem Loos unter die Inhaber derjenigen Vereinscheine zur Vertheilung, welche mindestens 3 Jahre vor dem der Verloosung vorausgehenden Rechnungstermine ausgestellt worden sind. Bei der Verloosung wird auf je 500 Gulden Einlagen eine Prämie gerechnet, und so, daß von je 20 Loosen eins gewinnt. Die Vereinsmitglieder haben das Recht, ihre Einlagen zu jeder Zeit zu kündigen, und sind ihnen solche innerhalb 6 Monaten von der Kündigung an aus den verfügbaren Mitteln des Vereins baar und kostenfrei bei der Vereinskasse heimzuzahlen. Sollten die gekündigten Summen binnen der Kündigungsfrist von den verfügbaren Mitteln nicht bezahlt werden können, so kommen dieselben nach der Zeitfolge der geschehenen Kündigung aus den nächst verfügbar werdenden Zahlungsmitteln des Vereins zur Befriedigung. Bei Capitalien, welche vor Ablauf dreier Jahre, von der Einlage an gerechnet, auf Kündigung des Besizers heimgezahlt werden, findet ein Abzug von  $\frac{1}{2}$  Procent des zurückgeforderten Capitalbetrags zu Gunsten der Vereinskasse statt. Die Interessen der Vereinsmitglieder werden durch General-Versammlungen wahrgenommen und durch einen aus 5 Mitgliedern bestehenden Ausschuß vertreten. Die Verwaltung, auf besonderem Conto, besorgt die Direction der Lebensversicherungs- und Ersparnißbank, welche dem Verein auch für solchen Schaden haftet, der demselben durch Verschmäiß oder sonstige Verschuldung der Bankbeamten zugefügt wird. Zur Deckung der Verwaltungskosten berechnet die Bank jährlich  $\frac{1}{2}$  Procent von dem durch den letzten Rechnungsabluß nachgewiesenen Vermögensbestande des Vereins und den im Laufe des Rechnungsjahres erfolgten neuen Einzahlungen.

Die Gelder dieses Vereins sind fast ausschließlich in Hypotheken angelegt, oder gegen Faustpfänder, wiederum vornehmlich an Grundbesitzer, ausgeliehen. Nach  $1\frac{1}{2}$ jährigem Bestehen war der Status dieses Vereins ultimo Juni 1857 1,398,873 Gulden, wovon 902,736 Gulden auf Hypotheken, 241,681 Gulden gegen Faustpfänder, und nur 161,456 Gulden einstweilig in Werthpapieren angelegt waren. Der Reservefond hatte bereits eine Höhe von 10,615 Gulden, der Dividendenfond eine solche von 2689 Gulden erreicht.

Hat sich in dem Suttgarter Capitalisten-Vereine aber der Zweck der Anziehung von Capitalien bei dem gegenwärtig allgemein üblichen Zinsfuß — und anders würde dies durch keine Einrichtung zu ermöglichen sein — bisher wohl bewährt, so ist nicht abzusehen, weshalb ein solcher Erfolg nicht auch anderen Orts zu erreichen sein sollte, zumal wenn das betreffende Institut so organisiert und geleitet wird, daß es das nöthige Vertrauen erweckt. Dies ist aber allerdings auch nothwendig, wenn es der Wirksamkeit einer Bank gleichkommen soll. Denn jenes Institut muß die Bethheiligung der Capitalisten wesentlich von deren eigenem

Antriebe abhängig sein lassen, und geräth dadurch hinsichtlich der Capitalanziehung in eine mehr passive Stellung, während eine Bank in dieser Beziehung selbstthätig und kräftig vorgehen kann. Immer wäre aber durch ein solches Institut eine unmittelbare Capital-Quelle eröffnet, die, wenn sie anfänglich vielleicht auch spärlicher flösse, doch bei längerem Bestehen des Institutes zunehmen müßte, und es würde auf solche Weise jedenfalls die bankmäßige Einrichtung für die Creditschaffung vermieden, die neben den Nachtheilen, die sie mit sich führt, vielfach auf Mißtrauen und Bedenken stoßen würde, während es alles darauf ankommt, daß ein neu zu begründendes Institut das größtmöglichste Vertrauen erweckt, um auf solche Weise nach längerem Bestehen festen Fuß zu fassen.

Insbesondere würde ein solcher Weg bei den Verhältnissen der Provinz Sachsen den Vorzug verdienen, in der genügende Capitalien vorhanden, und bei vertrauenerweckenden Einrichtungen wohl disponibel gemacht werden könnten. Daß diese Capitalien bei einer so soliden Einrichtung, wie sie der Stuttgarter Capitalisten-Verein vorzeichnet, stärker zufließen würden, als zu einem kaufmännisch eingerichteten Bankgeschäfte, wird kaum bezweifelt werden können.

Die Bedenken gegen die Bankform, und die Leichtigkeit, sowohl deren Vortheile durch Surrogateinrichtungen sich, theilweise wenigstens, anzueignen, als auch ein bestehendes Institut mit bankmäßigen Einrichtungen erforderlichenfalls beliebig in Verbindung zu bringen, lassen es angemessen erscheinen, bei den ferneren Betrachtungen auf diese Form nicht weiter zu rücksichtigen.

Es brauchen auch die Specialien des Instituts um so weniger unter Annahme einer bankmäßigen Einrichtung besprochen zu werden, als auf diese die Form des Instituts wenig Einfluß haben kann.

## b) Specialien der Einrichtung.

Was nun die specielle Einrichtung eines Credit-Instituts für große Güter mit gemeinschaftlicher Bürgschaft angeht, so weichen die bestehenden Anstalten, wenn sie auch in den wesentlichen Einrichtungen übereinstimmen, doch mannigfach von einander ab, so daß es nöthig ist, die einzelnen Gegenstände der Einrichtung abge sondert von einander zu besprechen.

### 1. Die Gründerschaft.

#### A. Vergleichung der bestehenden Einrichtungen.

Zunächst herrscht schon hinsichtlich der Gründerschaft eine große Mannigfaltigkeit vor. Während einige Institute durch eine Vereinigung von Rittergutsbesitzern oder überhaupt von Besitzern ländlicher Grundstücke hervorgerufen sind, welche sich zu dem Zwecke vereinigt haben, beziehungsweise dem Vereine der Zeit nach unbeschränkt beigetreten sind, um Darlehne auf ihre Grundstücke aufzunehmen, und die Einleitung, Fortführung und Abwicklung dieses Geschäfts gemeinschaftlich zu betreiben, wie dies bei den ritterschaftlichen Creditvereinen in Schlesien, der Kur- und Neumarkt, Pommern, Westpreußen, der Großherzogthümer Mecklenburg, der Grafschaft Lüneburg, ferner bei dem erbländischen ritterschaftlichen Creditvereine im Königreich Sachsen geschehen ist, haben andere Institute, wie die beiden Posenschen Credit-Vereine, die sonst auf einer gleichen Vereinigung beruhen, die Zeit des Beitritts beschränkt,

um eine gleichzeitige gemeinschaftliche Amortisation der contrahirten Darlehne herbeizuführen. Bei diesen Instituten geschieht der Beitritt zum Verein mittelst Aufnahme von Hypotheken, darlehen durch Vermittelung des Instituts und ist ein freiwilliger, in der Provinz Ostpreußen dagegen wird der Beitritt für Jedem als geschehen angenommen, der ein ländliches Grundstück von 500<sup>0</sup> Thalern Werth und darüber besitzt oder erwirbt. Alle diese Institute haben aber das gemeinsam, daß sie in einer Vereinigung der Creditnehmer bestehen, und sich in der Regel nur über einen beschränkten Kreis der Grundbesitzer erstrecken. Ein anderer Theil solcher Anstalten ist dagegen durch die Creditgeber begründet, und gewährt den Credit in der Regel ohne Rücksicht auf die Qualität oder die Größe des bedürftigen Grundstücks. Hierhin gehört die Hypothekenbank des Königl. Sächsischen Markgrafenthums Oberlausitz, die ein aus ständischen Mitteln begründetes, und den Ständen eigenthümlich gehöriges Gelbinsstitut ist, das allen Arten des Grundbesitzes Credit giebt.

Das Königliche Credit-Institut für Schlesien, die Hannöversche, die Gothaische Landes-Credit-Anstalt sind dagegen durch Staatsmittel begründet, und reine Staats-Institute.

Endlich existirt eine Anzahl Institute, die durch freie Vereinigung der Creditgeber auf Actien begründet sind. Hierher gehören diejenigen, die als allgemeine Banken organisirt sind, wie die Bairische Hypotheken- und Wechsel-Bank, die Oesterreichische National-Bank, ferner auch die Französischen und Belgischen Institute als der Credit foncier, der Credit agricole, und andere.

## B. Durch die Creditgeber.

Auf den ersten Blick scheinen sich diejenigen Einrichtungen am Meisten zu empfehlen, welche durch die Creditgeber begründet sind, weil man meint, daß diese den Credit vornehmlich in baarem Gelde gewähren können. Allein dieser allerdings sehr wünschenswerthe Umstand ist immer noch nicht eine nothwendige Folge dieser Begründungsart.

### a) Durch Actien-Gesellschaften.

Bei den auf Actien gegründeten Instituten ist er allerdings als die Regel anzusehen. Allein bei jedem Actienunternehmen ist und bleibt der zu realisirende Gewinn für die Actionäre die Hauptsache und das Hauptziel, das verfolgt wird. Dies kann füglich auch nicht anders sein, weil es nothwendig im Wesen eines Actienunternehmens begründet ist. Ein einigermaßen befriedigender Gewinn ist aber bei dem Hypothekengeschäfte allein nicht zu machen, wie die Erfahrungen des Bauzner Instituts ausreichend darthun, und deshalb ist die bankmäßige Einrichtung, und zwar sogar mit der Notenemissionsbefugniß eine unerläßliche Bedingung für ein Actienunternehmen. Abgesehen von dem Nachtheile der jederzeitigen Kündigung, die mit dieser Einrichtung für den Grundbesitzer verbunden ist, entsteht aber zugleich die Gefahr, daß das spärlich rentirende Hypothekengeschäft zu Gunsten der lucrativeren Bankoperationen zurückgesetzt wird, und dann ist eben nur den Actionären, nicht aber den Grundbesitzern geholfen, zugleich aber auch die vorliegende Aufgabe verfehlt. Ist jedoch, wie wir oben gesehen haben, schon wenig Hoffnung auf die Concessionirung eines Bankunternehmens für den Grundbesitzer selbst vorhanden, so wird eine solche Concession noch weniger einem Dritten ertheilt werden, dem es vornehmlich darauf ankommen muß, Gewinne zu machen, statt die landwirthschaftlichen Creditverhältnisse zu heben.

## b) Durch den Staat.

Auf die Errichtung eines Staats-Instituts für die Provinz Sachsen ist aber nach den vorliegenden Verhältnissen nicht zu rechnen, so daß von der Gründerschaft durch die Creditgeber nur noch die Errichtung durch Vermittelung der Provinzialstände übrig bleiben würde.

## c) Durch die Stände.

Wofern die Provinzialstände sich nun entschließen, als Unternehmer eines Realcredit-Institutes aufzutreten, oder wofern sie auch nur die Garantie für das Institut durch Disponibelstellung eines bestimmten Capitales übernehmen, müßte dies allerdings von dem wesentlichsten Einfluß für den Erfolg desselben sein. Denn unter solchen Umständen würde dasselbe nicht nur ein besonderes Vertrauen bei den Capitalisten finden, sondern auch eine nicht unerhebliche Vereinfachung in der Verwaltung durch Verbindung desselben mit anderen ständischen Verwaltungen und Einrichtungen zulassen, gar nicht zu gedenken des großen Gewinnes, der dem ständischen Einflusse dadurch zuwachsen würde. Diese Vorzüge können auch nicht durch die hier und da hervorgetretene Besorgniß geschmälert werden, daß die Bevorzugung einzelner Klassen von Grundbesitzern bei der ständischen Leitung unwillkürlich eintreten würde. Derartige Mißgriffe würden vielmehr durch die statutarischen Bestimmungen vollständig ausgeschlossen werden können, in denen jeder Art des Grundbesitzes ihr besonderer Antheil an den vorhandenen Mitteln anzuweisen, und bei Einrichtung besonderer Institute für die verschiedenen Arten des Grundbesitzes den entsprechenden Kategorien der Stände ein vorwiegender Einfluß auf deren Verwaltung einzuräumen sein würde.

## C. Durch die Creditnehmer.

Wenn jedoch eine **finanzielle** Betheiligung der Stände in keiner Art in Aussicht stände, so würde sich eine freie Verbindung der Creditnehmer mehr empfehlen, als ein Anlehen an die ständischen Institutionen. Denn die Uebernahme der Geschäftsleitung durch eine Corporation, ohne deren materielle Betheiligung an den Interessen des Instituts, würde im Publikum weniger Anklang finden, als eine Leitung durch unmittelbar betheiligte Privatpersonen, die das höchste Interesse haben, das Institut zur größtmöglichen Blüthe zu bringen.

Eine Verbindung der Creditnehmer, die sich auf die eigenen Kräfte stützt, hat auch in der That etwas Vertrauenerweckendes. Sie schafft sich nicht durch fremdes Eingreifen, sondern durch die selbstthätige Mitwirkung der Betheiligten die erforderliche Hilfe, wird deshalb stets die eigenen Interessen am kräftigsten wahrnehmen und daher auch die geeignetsten Mittel hierfür am Eifrigsten aufsuchen und festhalten.

Man hat zwar gegen eine Vereinigung der creditsuchenden Grundbesitzer eingewandt, daß dieselbe um deshalb viel schwerer Fuß zu fassen vermöchte, weil die Garantie, die dieselbe bieten könnte, nur mit großen Weiterungen und Zeitverlusten realisirt werden könne. Allein diesem Einwande kann durch solche Einrichtungen, welche eine schnelle Verwirklichung der Forderungen der Gläubiger unter allen Umständen sichern, die Spitze abgebrochen werden, wie sie z. B. in den Statuten des neuen Posener Credit-Vereins dahin getroffen sind, daß der nicht befriedigte Gläubiger befugt ist, in Höhe der ihm zustehenden Forderung aus den dem Vereine gehörigen Activis sich diejenigen mit den Rechten eines Cessionars richterlich

überweisen zu lassen, welche er auswählt. Ebenso wird die Ansammlung eines starken Reservefonds geeignet sein, die Sicherheit des Gläubigers so zu stärken, daß sie hinter der durch baare Hinterlegung eines Garantiefonds geschaffenen Sicherheit, wie dies bei einem durch Creditgeber begründeten Institute der Fall sein würde, nicht allzusehr zurückstände.

Man hat ferner gegen Associationen der Grundbesitzer geltend gemacht, daß die Uebernahme der Garantie in calamitösen Zeiten doch recht ernstliche Gefahren mit sich bringen könne, und daß es deshalb in deren Interesse angemessener erschiene, wenn ein Dritter diese Gefahr gegen entsprechende Vergütung übernehme. Allein auch dieser Einwand dürfte als durchgreifend nicht zu erachten sein, da eine Gefahr bei guter Einrichtung und vorsichtiger Leitung des Instituts unwahrscheinlich ist, und ihre Uebernahme durch Dritte immer nur theuer erkauft werden könnte. Auch kann der Creditverbundene in der Uebernahme dieser Gefahr einen besonderen Nachtheil nicht erblicken, denn wer den Nutzen des Instituts genießen will, muß auch die möglichen Gefahren desselben mit tragen helfen.

Würde hiernach bei mangelnder Uebernahme und finanzieller Betheiligung Seitens der Stände eine Association der Schuldner zur Gründung eines Credit-Instituts sich wohl empfehlen, so wird darüber keine Meinungs-Verschiedenheit herrschen, daß jeder Zwang zum Beitritt eine durchaus unangemessene Maßregel enthalten würde. Vielmehr kann es keinem Zweifel unterliegen, daß dieser Beitritt nur von der freien Entschließung jedes Grundbesitzers abhängig gemacht werden dürfte.

## 2. Grundcapital und Betriebsfond.

Man kann mit dem Grundcapital eines Credit-Instituts zweierlei sehr verschiedene Gegenstände bezeichnen, indem man nämlich darunter dasjenige Capital versteht, das zur Begründung und ersten Einrichtung des Instituts nöthig ist, oder aber ein Capital, dessen Zinsen zur Dotation des Betriebsfonds bestimmt sind.

### a) Grundcapital zur ersten Einrichtung.

Soweit es sich um ein Grundcapital im erstgedachten Sinne handelt, würden die Einrichtungskosten, wofern das Institut durch ständische Mitwirkung ins Leben gerufen würde, durch einen Vorschuß Seitens der Stände zu beschaffen sein, der aus den laufenden Beiträgen der Institutschuldner zu verzinsen und zu amortisiren sein würde. Fiele dagegen die ständische Mitwirkung fort, so böte sich zunächst der Weg dar, die nöthigen Mittel durch freiwillige Zeichnungen der Grundbesitzer der Provinz zu beschaffen, und deren Verzinsung und Tilgung auf die oben angegebene Weise herbeizuführen.

Statt dessen könnte man aber auch nach Art des neuen Posener Credit-Vereines oder nach dem Vorschlage, den der Abgeordnete Landrath v. Gustedt in seinem dem XIII. Sächsischen Provinzial-Landtage vorgelegten Prospect macht, die Einrichtungskosten in einem ein für alle Mal zu entrichtenden, und nach dem Flächeninhalt des betreffenden Grundstücks zu bemessenden Beiträge der Beitretenden einziehen, und ebenso wie die oben gedachten Vorschüsse verzinsen und amortisiren lassen.

Für die praktische Ausführung wären hiermit aber genug Anhaltspunkte gegeben, um dieselbe auf eine, den Verhältnissen der Provinz am meisten entsprechende Art auszuführen.

### b) Zur Dotirung des Betriebsfonds.

Was nun aber das Grundcapital angeht, dessen Zinsen als Betriebsfond dienen sollten, so wird es eines solchen bei einem Institute, das die Darlehne nicht baar, sondern in Scheinen giebt, nicht bedürfen. Bei diesem reichen vielmehr die Ausfertigungsgebühren der Scheine, die laufenden Beiträge zu den Verwaltungskosten Seitens der Schuldner und die zufälligen Einnahmen aus den etwa eingehenden Strafgeldern, sowie aus verjährten Zinscoupons aus, die Betriebskosten zu bestreiten. Kein Institut, das die Darlehne in Scheinen giebt, bedarf eines anderweitigen Betriebsfonds.

AnderS gestaltet sich freilich das Verhältniß bei denjenigen Instituten, die ihre Darlehne in Baarem ausgeben. Bei diesen würden die oben specificirten Betriebs-Einnahmen in keiner Weise ausreichen, sondern es würden baare Fonds zu beschaffen sein — entweder durch Vorschüsse der Stände, oder durch freiwillige Zeichnungen der Grundbesitzer — mit denen die nöthigen Geldoperationen vorgenommen werden könnten.

Ohne eine bankmäßige Einrichtung würden sich jedoch diese Fonds nicht angemessen verzinsen lassen. Wenigstens würde es nicht ausführbar sein, diese Zinsen durch die Institutsschuldner allein aufbringen zu lassen, da sie mit den übrigen Beiträgen zum Reserve- und Amortisationsfond eine so hohe Jahresleistung erfordern würden, wie sie der Schuldner zu übernehmen kaum bereit sein würde.

### 3. Reservefond.

Nach den Einrichtungen der Credit-Institute, welche nicht bankmäßig organisiert sind, besteht der Reservefond in der Regel aus einer Quote der Amortisationsraten, die auf so lange dem Reservefond zugewiesen wird, bis dieser eine bestimmte Höhe erreicht hat; aus den etwaigen Ueberschüssen der Verwaltungskosten-Beiträge und des Betriebsfonds, sowie aus den Zinsen seiner eigenen Fonds.

Bei den bankmäßig eingerichteten Instituten, die stets ein Grundcapital haben müssen, wird der Reservefond durchgehends aus einer Quote des Reinertrages gebildet.

Daß bei einem Credit-Institute, bei dem Zahlungszögerungen ab und zu vorkommen können, und die Möglichkeit von Verlusten keineswegs ganz ausgeschlossen ist, ein Reservefond gebildet werden müßte, wird nirgend bezweifelt werden. Derselbe ist zur Erweckung des Vertrauens in die Sicherheit des Instituts, namentlich aber in die Promptheit seiner Zahlungen nothwendig, und wird es um so mehr sein, wenn ein Grundcapital nicht vorhanden ist. Dieser Fond wird daher stets bereite Deckungsmittel für die Zinsausfälle, dann aber auch für etwaige Capitalverluste haben müssen, die durch Ausfälle der dem Institute verhafteten Hypotheken erwachsen könnten, daneben wird er aber auch diejenigen Capitalien zu verzinsen und zu amortisiren haben, welche dem Institute bei seiner Gründung vorgeschossen sind. Von dem Umfange dieser Vorschüsse würde es abhängig zu machen sein, welcher Theil der Revenüen des Reservefonds zur Tilgung derselben, und welcher von vornherein zur Ansammlung des Deckungsfonds vorzubehalten sein würde.

Hinsichtlich der Höhe dieses Fonds in seiner Eigenschaft als Deckungsmittel wird jedoch ein Unterschied zu machen sein, ob er zur Sicherung des ordentlichen oder außerordentlichen Credits dienen soll.

### a) Für den ordentlichen Credit.

Ist Ersteres der Fall, handelt es sich also um die Deckung desjenigen Credits, der innerhalb der ersten fünf Achtel oder des ersten Viertels des Gutswerthes gegeben ist, so wird der Deckungsfond, wenn man dem Vorgange des bei Weitem größten Theils der bestehenden Institute folgt, auf 5 Procent der Gesamtschuld zu normiren sein. Dies erscheint auch ausreichend. Denn so lange Realcredit-Institute existiren, liegen nur zwei Fälle vor, in denen die Zinsrückstände diesen für die feste Höhe des Deckungsfonds angenommenen Satz überschritten haben. Es ist dies bei den Landschaften der Provinzen Ost- und Westpreußen nach den Kriegsjahren in der Zeit von 1815 bis 1825 vorgekommen, und hatte bei ersterer seinen Grund in der vollständigen Auseinanderreißung der Provinz durch den Frieden zu Tilsit, bei letzterer durch die großen Verheerungen des Krieges, dessen Schauplatz die Provinz Ostpreußen gewesen ist. Allein jene bedeutenden Zinsreste waren bis zu dem Anfang der vierziger Jahre nahezu vollständig getilgt.\*) Auch die Zinsrückstände des Württembergischen Creditvereins vom Jahre 1825 — die nächstbem verhältnißmäßig die bedeutendsten sind, die bekannt geworden — haben sich in dem Zeitraum von 1847 bis 1850 erheblich vermehrt, indessen haben dieselben im Jahre 1850 einschließlic der Reste der laufenden Renten wenig über 2 Procent der Gesamtschuld betragen.\*\*\*) Die erwähnten Ausnahmefälle erscheinen daher nicht von solchem Gewicht, daß daraus eine Veranlassung zu nehmen wäre, den fixirten Betrag des Deckungsfonds noch höher hinaufzusetzen.

### b) Für den außerordentlichen Credit.

Dagegen scheint diese Norm für die Deckung der außerordentlichen Credite (die über  $\frac{5}{8}$  oder über das erste Viertel des Gutswerthes hinaus bewilligt werden) kaum auszureichen, wenn man berücksichtigt, daß bei diesem Credite weit leichter sowohl Zinsrückstände verbleiben, als Capitalausfälle erwachsen können. Einige Institute, welche außerordentliche Credite bewilligen, z. B. die schlesische Landschaft nach dem Regulative vom 22. November 1858, gehen zwar mit dem Deckungsfond auch für die außerordentlichen Credite nicht höher als 5 Procent — das erwähnte Institut erreicht diese Höhe nicht einmal — der neue Posen'sche Credit-Verein dagegen, der gar nicht einmal einen außerordentlichen, sondern nur einen Credit, und zwar nur bis zur Werthshälfte gewährt, normirt seinen Deckungsfond auf 10 Procent der Gesamtschuld.

Anderer Vorschläge\*\*\*)) gehen dahin, den Deckungsfond für den außerordentlichen Credit einschließlic der Verwaltungskosten auf einen jährlichen Beitrag von 1 Procent der außerordentlichen Creditschuld zu stellen. Nähere Erfahrungen, die für die Höhe dieses Fonds einen zuverlässigen Anhalt geben, liegen jedoch nicht vor, und es würde daher dem Arbitrium zu überlassen sein, ob man diesen Fond bis auf 10 Procent des außerordentlichen Credits ansammeln, oder aber einen fortlaufenden Jahresbeitrag von 1 Procent geben lassen

\*) Vergleiche Blatt 60 und folgende in der Schrift „die Banken von Otto Hübner, Leipzig bei Heinrich Hübner 1854.“

\*\*) Vergleiche Blatt 411 des vorvermerkten Hübner'schen Werkes.

\*\*\*)) Die Propositionen der ostpreussischen General-Landschafts-Direction vom 30. November 1857.

will. Anscheinend würde das Erstere ausreichend sein, wofern für den außerordentlichen Credit nur eine starke Amortisation festgestellt wird.

Ob und wie weit der Reservefond mit der Amortisation in Verbindung zu bringen ist, wird am zweckmäßigsten bei der Behandlung des Amortisationsverfahrens zu erörtern sein, und es wird daher auch dort erst eine Stelle finden können, wie sich der Reservefond während des Bestehens der Schuld zusammensetzen, und wie er einstweilen zu benutzen sein würde.

#### 4. Garantie.

Da ein Institut sich vornehmlich die Gewährleistung der Sicherheit der vorgestreckten Hypotheken-Darlehen zur Aufgabe stellen muß, so würde es einer der wesentlichsten Punkte sein, festzustellen, wie diese Sicherheit für den Fall gewährleistet werden soll, daß weder die Specialhypothek, noch der Reservefond zur Deckung der Forderung des Gläubigers ausreichen sollte.

##### A. Vergleichung der bestehenden Einrichtungen.

Die bestehenden Institute gewährleisten diese Sicherheit auf verschiedene Weise.

In Schlesien, Pommern und Preußen sind die Pfandbriefs-Institute unter die Garantie der Ritterschaft gestellt, so daß jeder Rittergutsbesitzer, er mag auf sein Gut Pfandbriefe aufgenommen haben oder nicht, mit diesem nöthigenfalls eintreten muß. In Ostpreußen haften nicht allein die Rittergüter, sondern die Besitzer sämmtlicher ländlicher Grundstücke, welche einen Werth von 500 Thalern und darüber haben, selbst wenn sie bei dem Institute auch keinen Credit genommen haben. In der Mark, Westpreußen und Posen sind dagegen nur die Besitzer derjenigen Güter verhaftet, welche dem Creditvereine durch Aufnahme von Pfandbriefen beigetreten sind. Nach den Statuten des neuen Posener Credit-Vereins sind die Verbundenen außer der dinglichen Verhaftung mit ihrem Gute auch noch persönlich verhaftet.

Ähnlich ist die Garantie in dem Württembergischen Credit-Verein geordnet, in welchem die beigetretenen Gutsbesitzer mit ihrem gesammten Vermögen einzustehen haben.

Der Mecklenburgische, der sächsisch erbländische, der Lüneburger Credit-Verein sind betreffs der Garantie dieser oder jener der Preussischen Provinziallandschaften conform gebildet, während bei der Oberlausitzer Bank zu Bautzen das gesammte Corporations-Vermögen der Stände für die Verpflichtungen der Bank subsidiarisch verhaftet ist. Bei den Staatsinstituten haftet der Staat entweder unbeschränkt mit seinem ganzen Vermögen, oder auf Höhe einer bestimmten Summe, wie z. B. bei der Hannoverschen Landescredit-Anstalt bis auf 500,000 Thaler, mit denen die Anstalt auf die königliche General-Steuerkasse angewiesen ist.

##### B. Arten derselben.

Bei der Bestimmung der Art der Garantie wird es vornehmlich darauf ankommen, eine solche Sicherheit zu beschaffen, die ohne zu große Schwierigkeiten und in nicht zu langer Dauer zu realisiren ist. Denn einen wirklichen Bankerott kann ein Realcredit-Institut kaum machen — es müßten denn die Beleihungstaxen so hoch sein, daß bei der Realisirung

der Hypothekenforderungen vielfache Ausfälle entständen — und es werden bei ungünstigen Conjunctionen nur vorübergehende Stockungen eintreten.

a) Durch Disponibelstellung der vorhandenen Hypotheken-Documente.

Aus diesem Grunde würde, wofern die Disponibelstellung eines baaren oder wenigstens leicht flüssig zu machenden Capitals oder eines sonstigen leicht realisirbaren Vermögens-objects nicht erfolgen kann, die geeignetste Art der Garantie die sein, daß der Gläubiger, wofern er aus den vorhandenen Mitteln des Instituts, namentlich aus dem Reservefond seine Befriedigung nicht erlangen könnte, befugt wäre, in Höhe der ihm zustehenden Forderung aus den dem Institute gehörigen Activis sich diejenigen mit den Rechten eines Cessionars richterlich überweisen zu lassen, welche er auswählt. Es ist dies eine Form der Solidarhaft der Creditverbundenen, die die leichteste und schnellste Realisirung der Forderung des Gläubigers zuläßt.

b) Durch persönliche Verhaftung.

Eine andere Art der Garantieleistung durch die Gesamtheit der Schuldner besteht in der persönlichen Verhaftung derselben mit ihrem gesammten Vermögen.

Allein diese Art des Obligo erscheint nicht besonders empfehlenswerth. Denn auf der einen Seite wird seine Bedeutung und sein Gewicht für die Gläubiger kaum zu übersehen, auch die Realisirung oft mit den größten Weiterungen verbunden sein, während auf der anderen Seite sich Jeder gern von einer Verbindung fern halten wird, die ihm zu einer zukünftig etwa wünschenswerthen Liberation von der persönlichen Verhaftung die größten Weitläufigkeiten und Schwierigkeiten bereiten könnte. Man hat zwar diese Ausdehnung der Garantie durch das gleiche Princip der schottischen Banken zu rechtfertigen gesucht,\*) die eben dieser Bestimmung halber ein großes Vertrauen genossen. Aber abgesehen davon, daß die Exemplificirung eines Realcredit-Instituts mit einer Noten emittirenden Bank nicht zutreffend ist, haben die neuesten Erfahrungen der schottischen Banken bewiesen, daß diese weit ausgedehnte Garantie nur um so größere Verluste herbeiführen kann, ohne in der That und Wahrheit ein Hemmschuh für gefährliche Operationen der Bank zu sein, und man hat in Folge dessen Vorschläge gemacht, die zu weit gezogene Grenze der Haftbarkeit zu beschränken.\*\*)

Die persönliche Haftbarkeit der Creditverbundenen würde sich daher im Allgemeinen keineswegs empfehlen. Nicht maßgebend können in dieser Beziehung aber diejenigen Institute sein, bei denen es sich nur um eine vorübergehende Vereinigung von Grundbesitzern zur gemeinsamen Contrahirung und Tilgung einer ihrer Höhe nach fest bestimmten Schuld oder lediglich um Bewilligung eines außerordentlichen Credits handelt, wie dies z. B. bei dem neuen Posener Creditvereine und bei dem königlichen Credit-Institut für Schlesien der Fall ist, denn eben diese beschränkten Zwecke scheinen allein die Veranlassung gewesen zu sein, daß die persönliche Verhaftung der Verbundenen angenommen ist.

\*) „Der Credit für den ländlichen Grundbesitz von A. Berndt. Berlin 1858. Rudolph Wagner.“ Seite 99, 159, 210 und folgende.

\*\*) Geschichte der Handelskrisen von Max Wirth. Frankfurt a. M. J. D. Sauerländer 1858. Seite 239 und 423.

## c) Durch den Staat.

Was die fernere Art der Garantieleistungen durch Bürgschaften Anderer als der Creditverbundenen angeht, so wird auf eine Staatsgarantie für ein Credit-Institut der Provinz Sachsen wohl von keiner Seite gezählt werden, so daß nur noch eine Garantieübernahme Seitens der Provinzialstände in Frage kommen könnte.

## d) Durch die Stände.

Diese würde sich jedoch im leicht verständlichen Interesse sowohl der Institutsgläubiger als der einzelnen Mitglieder der Stände angemessen nur durch die Bestellung eines bestimmten Garantiecapitals, nicht aber durch eine ganz unbestimmte und überdies schwer realisirbare Generalgarantie ausführen lassen. Es würde für die Beschaffung dieses Garantiecapitals schon ausreichen, wenn dasselbe nur allmählig aus den Rückerstattungen des zur Gründung vorgeschossenen Capitals angesammelt würde, denn bei einem Institute, das so gesichert wäre, wie dies die vorgeschlagenen Einrichtungen mit sich brächten, würde es kaum eines besonderen Garantie=Capitals bedürfen.

**C. Wirksamkeit eines bestimmten Garantie=Capitals.**

Demunerachtet soll aber nicht in Abrede gestellt werden, daß eine solche Sicherheit immer geeignet ist, ein ganz besonderes Vertrauen zu erwecken, und die Capitalien in vorzüglichem Grade anzuziehen.

Einige der bestehenden Institute scheinen dies wenigstens zu bestätigen.

Denn von dem ältesten preussischen Institute, der schlesischen Landschaft, ist es eine bekannte Thatsache, daß dieselbe trotz ihrer den Gläubiger hinlänglich sichernden Einrichtungen Anfangs nicht recht Fortgang gewinnen wollte, und daß erst ein Vorschuß von 200,000 Thalern, welche König Friedrich der Große dem Institute gegen 2 Procent Zinsen gewährte, das Vertrauen zu demselben stärkte und dessen Geschäfte in Fluß brachte.

Ebenso ist das im Jahre 1835 begründete Königl. Credit=Institut für Schlessen vom Staate durch ein zinsfreies Darlehn von 200,000 Thalern subventionirt, das sehr viel zu seiner segensreichen Wirksamkeit beigetragen hat.

Es ist endlich als unbezweifelt anerkannt, daß der erbländische Credit=Verein des Königreichs Sachsens seine rasche Entwicklung hauptsächlich den ihm durch freiwillige Zeichnung zugewandten Capitalen von einer Million Thalern verbankt.

Audere Institute sind dagegen aber auch ohne ein derartiges Hülfsmittel zu einer erfreulichen Blüthe gelangt, so daß es als ein unumgänglich nothwendiges Requisit kaum angesehen werden kann.

**5. Zwecke und Verwendung des Credits.****A. Die entsprechenden Bestimmungen der bestehenden Institute.**

Die gegenwärtig bestehenden Credit=Institute haben mit wenigen Ausnahmen die Zwecke des Credits und seine Verwendung fast gar nicht zum Gegenstande der Beobachtung erhoben, und noch weniger einer statuarischen Festsetzung gewürdigt.

Eine solche Ausnahme macht vornehmlich eins der ältesten Institute, nämlich der

ritterschaftliche Credit-Verein für das Fürstenthum Lüneburg. Denn neben der schon früher erwähnten Ansammlung von Capitalien durch Einlagen Seitens der Verbundenen stellte er als Zwecke auf:

1. die bereits vorhandenen Schulden der Rittergüter zu übernehmen,
2. neue Darlehne aber nur zu ganz bestimmten Zwecken zu bewilligen, namentlich Behufs Abfindung von Geschwistern und Lehnsverwandten; nothwendiger Bauten; Verbesserung des Guts Haushaltes; Ersatz von Verlusten durch Unglücksfälle an Viehsterben, Hagelschlag, Mißwachs u. dergl.

Auch bei einigen der preussischen Pfandbriefs-Institute hat man bei eingetretener Erweiterung der Credite angefangen, auf Zweck und Verwendung derselben ein angemessenes Gewicht zu legen. Es zeugen hierfür das neue Regulativ für die schlesische Landschaft vom 22. Novemter 1858 und die Propositionen der ostpreussischen Generallandschafts-Direction vom 30. November 1857.

Im Princip ist diese Fixirung der Creditzwecke auch entschieden richtig. Denn sie ist in der That das einzige Mittel, den Grundbesitz selbst bei ausgedehnter Verschuldung vor einer zu großen Mobilisirung zu bewahren und ihn auf die naturgemäße Weise zu befestigen, indem sie seine Kräftigung durch Versicherung einer productiven Verwendung der bewilligten Darlehne ermöglicht. Soll das Institut aber dieses Ziel erreichen, so wird es den Kreis des Bedürfnisses beschränken müssen, innerhalb dessen es eine Unterstützung eintreten lassen will. Es wird zugleich Vorsorge zu treffen haben, daß der bewilligte Credit zu dem Zwecke, zu welchem er gegeben ist, auch verwandt wird. Das Institut dürfte daher nicht ohne Weiteres und überall da eine Credithülfe gewähren, wo sie gewünscht wird, sondern nur für solche Zwecke, deren Unterstützungsbedürftigkeit in den Statuten anerkannt ist, und in denen die Hülfe den vorausgesetzten Erfolg auch haben kann. Geschieht dies, so wird man nicht über einen Mißbrauch des Instituts zu Schwindeleien klagen können, oder darin eine zu große Erleichterung der Verkäuflichkeit, sowie einen Vorschub für den übermäßigen Güterverkehr erblicken können, der an manchen Orten allerdings zu weit gegangen, und häufig mit unzulänglichen Mitteln betrieben sein mag. Der Erfolg einer solchen Maßregel ist klar. Sie würde eine unproductive oder unnöthige Verwendung der Darlehne verhüten, und damit sowohl dem nationalökonomischen Interesse als der Sicherheit des Gläubigers und des Instituts wesentlichen Vorschub leisten, und das Vertrauen auf Solidität erheblich stärken.

Daß dies bei den bisherigen Crediteinrichtungen nicht gebührend berücksichtigt worden, ist eben ein Fehler, und die meisten Einwürfe, die man gegen dieselben erhoben hat, lassen sich auf diesen Mangel zurückführen.

Allein man wird unterscheiden müssen.

Es ist nicht zu verkennen, daß eine solche Beschränkung in der Creditgewährung und die Sicherung ihrer Verwendung eine Controle mit sich führen muß, die, wenn sie auch eine Einmischung des Instituts in die privativen Vermögens- und innern Familienverhältnisse der Grundbesitzer nicht nothwendig bedingt, mitunter lästig werden kann. Denn sie würde dem Grundbesitzer von vornherein den Nachweis über Zweck und Verwendung auferlegen, und hiermit mancherlei Schwierigkeiten bereiten. Diese Schwierigkeiten aber weiter auszu dehnen, als es die Sicherheit des Instituts erfordert, kann nicht angemessen erscheinen.

### B. Bei dem ordentlichen Credit.

Die hierdurch gebotene Unterscheidung wird sich am Zweckmäßigsten durch einen Anschluß an den ordentlichen und außerordentlichen Credit angeben. Denn schon oben fand sich bei den Erörterungen über die Nothwendigkeit der Statuirung eines ordentlichen und außerordentlichen Credits, daß für den ersteren eine Festsetzung der Zwecke und eine Controle der Verwendung nicht geboten war, weil durch diesen eine nur mäßige Verschuldung der Grundstücke herbeigeführt wird, und daher das allgemeine Interesse so wenig, als das des Instituts gefährdet erschien, wenn der Grundbesitzer jenen Credit auch außerhalb des Gutes verwendete. Eine Collision zwischen den Interessen Dritter und der freien Verfügung des Grundbesitzers über den Credit war dabei nicht zu besorgen, und es fehlte daher an einer ausreichenden Veranlassung, den freien Willen des Letzteren zu beschränken.

### C. Bei dem außerordentlichen Credit.

Anders stand es mit dem außerordentlichen Credit. Sollte auch dieser der Möglichkeit einer unproductiven Verwendung ausgesetzt werden, so wäre nicht allein die Sicherheit der Creditverbundenen und der Gläubiger des Instituts geschmälert, sondern es würde auch der Vorwurf gerechtfertigt sein, daß die Verschuldung der Güter erleichtert würde, ohne daß eine Sicherheit für die entsprechende Erhöhung der Erträge geboten wäre. Hier wäre also in der That eine Collision der Interessen vorhanden, und daher eine Beschränkung des Credits und eine Controle der Verwendung bei dem außerordentlichen Credit gerechtfertigt.

#### a) Ausführung der Zwecke.

Wenn man aber diese Maßregel zum Heile aller Betheiligten ausführen will, so dürfte man die bestimmten Zwecke für den außerordentlichen Credit nicht zu streng auf die unmittelbare Vermehrung der Productionsfähigkeit beschränken (wenn dies auch principiell und nach der oben vorgeschlagenen Normirung der Quote für den außerordentlichen Credit das allein Richtige wäre), sondern man müßte dabei auch den gegenwärtigen Schuldenzustand eines Theils der Güter in der Provinz, und die Bedürfnisse, die sich in den Erbauseinandersetzungen geltend machen, berücksichtigen.

Denn ein nicht unbeträchtlicher Theil dieser Güter ist bereits gegenwärtig so mit Schulden belastet, daß von der für den ordentlichen Credit bestimmten Quote nur noch ein kleiner Theil, wenn überhaupt etwas übrig sein würde. Diesen Gütern würde also zur Abbürdung von Schulden oder Behufs Abfindung von Erbprätendenten ein geringer oder gar kein Credit gewährt werden können.

Eben derselbe Mangel würde sich herausstellen, wenn man den sich fortdauernd erneuernden Erbtheilungen nicht gebührend Rechnung tragen wollte, und der Hauptzweck eines Credit-Instituts, die Erhaltung und Sicherung des Grundbesitzes in der Hand des Besitzers, wäre damit völlig verfehlt. Man würde daher den außerordentlichen Credit nicht etwa auf die unmittelbare Vermehrung der Productionsfähigkeit zu beschränken haben, sondern sehr wohl auf folgende Zwecke gewähren können:

- 1) auf die Verwendung zu wirtschaftlichen Bedürfnissen und Meliorationen, die eine Steigerung der Ertragsfähigkeit des Gutes oder die Beseitigung der durch Unglücksfälle verursachten Schäden herbeizuführen geeignet wären,

2) zur Abstoßung von älteren Hypothekenschulden,

3) zur Abfindung von Miterben.

Diese drei Creditbedingungen werden entschieden dazu beitragen, die Erhaltung und Kräftigung des Grundbesitzes zu erhöhen. Sie erfordern aber gleichzeitig, wenn sie diese Aufgabe erfüllen sollen, eine Prüfung, ob diese Zwecke auch erreicht werden können, und eine Controle, ob sie den Zwecken gemäß auch wirklich verwandt werden.

#### b) Beweis des Vorhandenseins derselben.

Den Beweis über die voraussichtliche Wirkung des Credits würde natürlich der Creditnehmer zu führen haben. Er würde also zu 1. den Umfang der Melioration oder Wirthschaftsaufbesserung und die Art der Ausführung, sowie die Wahrscheinlichkeit des erwarteten Erfolges darzuthun haben, und zu 2. den Nachweis beibringen müssen, daß es sich nicht um die Aufnahme neuer Schulden, sondern um die Tilgung einer alten Schuld handelt, deren unerwartete Kündigung ihm Verlegenheit bereiten könnte.

Zu 3. endlich würde nachgewiesen werden müssen, daß die Miterben durch den Credit wegen ihrer Erbportionen vollständig befriedigt werden, oder daß sie ihre Forderungen bis zur Amortisation des außerordentlichen Credits stehen lassen würden, gleichzeitig aber, daß der Grundbesitzer durch die zur Befriedigung der Miterben übernommenen Verpflichtungen nicht so stark belastet würde, daß ihm das Gut voraussichtlich auf die Dauer nicht würde erhalten werden können.

Hierbei versteht es sich indessen wohl von selbst, daß die Strenge der Anforderungen für diese Beweisführung von jeder Rigorosität fern bleiben, und daher die möglichst einfachsten Wege ohne detailirte und künstliche Berechnungen eingeschlagen werden müßten.

#### c) Verwendung des Credits und deren Nachweis.

Die Verwendung würde aber wohl dadurch am Besten gesichert erscheinen, daß in dem ersten der obigen Fälle der eröffnete Credit erst nach ganzer oder theilweiser Ausführung der Arbeiten liquide würde. Dies wäre wenigstens die einzige Art, eine für alle Betheiligte lästige und schwierige Controle zu vermeiden, während jeder Grundbesitzer nach erfolgter Eröffnung des Credits lediglich auf diese hin ohne große Mühe die für den ersten Angriff nöthigen Mittel anderweitig vorgestreckt erhalten würde.

In dem zweiten und dritten Falle würde aber die Ausführung der Maßregel schon dadurch gesichert sein, daß das Institut die Hypothekengläubiger oder die Miterben selbst befriedigte.

### 6. Die Creditpapiere, deren Form und Zinsfuß, sowie die Kündigungs-Befugniß zwischen dem Institute und dessen Gläubigern.

In den in der Ueberschrift bezeichneten Gegenständen haben viele der bestehenden Institute ihre ursprünglichen Einrichtungen, die in vielen Punkten von einander abweichen, in neuerer Zeit so wesentlich geändert, oder es sind derartige Aenderungen wenigstens so angebahnt, daß in nicht langer Zeit diese Verschiedenheiten fortgefallen sein werden.

Es hat sich daher in einem hinlänglichen Umfange bereits thatsächlich herausgestellt, welche von den diese Gegenstände betreffenden Einrichtungen die vollkommeneren sind, so daß es überflüssig sein würde, des Antiquirten ausführlichere Erwähnung zu thun.

#### a) Realisirung der Valuta der Creditpapiere.

Die erste Frage, die hierbei für die Einrichtung entgegentritt, ist die, in welcher Art die Valuta des Darlehnsgeschäfts realisirt werden soll.

Die meisten Institute übergaben nach ihrer ursprünglichen Einrichtung das, das Geschäft documentirende, Papier dem Creditsuchenden und überließen ihm den Verkauf desselben, der ihm erst zu dem gewünschten baaren Gelde verhalf. Neuerlich ist dies als unpraktisch, und den Creditnehmer benachtheiligend allgemein anerkannt, und statt dessen übernimmt das Institut, das mit den Verhältnissen des Geldmarktes bei Weitem mehr vertraut ist, und für das jede Geldoperation leichter herbeizuführen ist, als für den Creditnehmer, selbst die Realisirung des Papiers. Darin besteht jedoch auch noch gegenwärtig eine principielle Differenz, wer den Verlust bei dem Verkaufe jenes Papiers zu tragen hat. Bei den bankmäßig eingerichteten Instituten übernimmt ihn, dem Schuldner gegenüber, zunächst das Institut; bei den nicht bankmäßig eingerichteten, der Creditnehmer.

Welcher von beiden Wegen den Vorzug verdient, und wie die Differenz nöthigenfalls auszugleichen wäre, diese Fragen sind bereits oben bei der Beleuchtung der bankmäßigen Einrichtung hinlänglich erörtert. Hier ist nur hervorzuheben, daß das Papier jedenfalls durch das Institut selbst zu realisiren sein würde.

#### b) Form der Creditpapiere.

Ueber die Form, die dem Papiere zu geben, ob dasselbe auf den Namen des Darleihers oder auf den Inhaber zu stellen, ist ebenfalls schon oben das Nähere beigebracht. Dort hatte sich ergeben, daß es die wünschenswerthe erleichterte Uebertragbarkeit und die Concurrenz mit denübrigen marktgängigen Papieren erfordere, daß dieselben auf den Inhaber gestellt werden. Alle Realcredit-Institute für den großen Grundbesitz bedienen sich zu ihren Geschäften der lettres au porteur, wenn auch einzelne von ihnen neben denselben entweder nach Wahl des Gläubigers, oder in einem bestimmten Umfange Papiere auf den Namen ausfertigen lassen. Ein Bedenken gegen die Inhaberform ist auch nicht gerechtfertigt, denn es ist nicht richtig, wenn ab und zu behauptet wird, dieselben würden dadurch zu Speculationspapieren. Die Inhaberform rechtfertigt eine solche Bezeichnung an sich nicht, sondern macht die Papiere nur zu marktgängigen, die einen bestimmten Börsencours haben. Wolte man aber die Einrichtung dahin treffen, daß neben unkündbaren auch kündbare Papiere ausgegeben würden, so würde sich nichts dagegen erinnern lassen, die letzteren je nach Wahl auf den Namen, und nur die Coupons auf den Inhaber zu stellen.

#### c) Ihre Fundirung.

Die Fundirung der Papiere anlangend, so waren dieselben in den meisten älteren, namentlich in den preussischen Instituten gleich den Hypotheken-Documenten behandelt. Es wurde also jedes einzelne Stück auf das Hypothekenfolium des Gutes des Creditnehmers wie jedes andere Darlehn eingetragen, und auf den Schein wurde der Eintragungsvermerk

des Gerichts gesetzt. Diese Art der Radicirung auf ein bestimmtes Gut ist auch die Veranlassung zu der Bezeichnung jener Papiere, sowie der Institute selbst geworden, denn nach ihr hießen sie Pfandbriefe und Pfandbriefs-Institute.

Neuerdings ist man jedoch davon ausgegangen, daß es einer solchen speciellen Verhypothecirung auf den einzelnen Stücken nicht bedürfe, sondern daß es genüge, wenn das emittirte Papier nur auf eine gleich hohe Hypotheken-Forderung fundirt ist. Demnach hat der Creditnehmer also über das gesammte contrahirte Darlehn einen Schuldschein auszustellen, der in das Hypothekenbuch eingetragen, und als vollständiges Hypotheken-Document formirt, dem Institute ausgeantwortet wird, wogegen dieses auf Höhe des Darlehnsbetrages Creditscheine emittirt, in denen es sich selbst dem Darlehnsgeber und seinem Rechtsnachfolger gegenüber als Schuldner bekennet. Die alten, eine Specialhypothek repräsentirenden Pfandbriefe, sind dadurch Institutshypotheken oder Creditscheine geworden, und haben ebenso dem Institute die Bezeichnung Credit-Verein, Credit-Institut verschafft, wie die Pfandbriefe den Pfandbriefs-Instituten. Natürlich muß aber stets der Gesamtbetrag der ausgegebenen Creditscheine mit dem Gesamtbetrage der dem Institute verschriebenen Hypotheken-Forderungen genau übereinstimmen.

In dieser Art sind alle neuerlich errichteten Institute sehr zweckmäßiger Weise eingerichtet, denn die Creditscheine gewähren dem Inhaber die nämliche Sicherheit wie die Pfandbriefe, ohne daß mit ihnen die großen Weitläufigkeiten verbunden sind, die den Pfandbriefen in ihrer Eigenschaft als Specialhypotheken ankleben. Denn bei jeder Umschreibung, Abstoßung oder Ausloosung müssen die augenblicklichen Inhaber des speciell betroffenen Pfandbriefes zur Vornahme der nöthigen Operationen zunächst ermittelt, und sodann die Pfandbriefe von ihnen herbeigeschafft werden, worüber oft Jahre vergehen, ohne daß der Gutsbesitzer über die Hypothek verfügen kann.

#### d) Serien und Apoints der Creditscheine.

Wenn nun den Ausführungen in der vorhergehenden Nummer entsprechend ein ordentlicher und außerordentlicher Credit unterschieden werden soll, so würden danach auch zwei Serien von Creditscheinen zu bilden sein, die wiederum jede besonders literirt werden müßten, wenn man neben unkündbaren auch kündbare Creditscheine emittiren wollte. Um aber bei so vielen verschiedenen Kategorien, die nach dem verschiedenen Zinsfuße der Scheine anderweitig noch in Abtheilungen zerfallen müßten, nicht noch eine Anzahl weiterer Unterarten zu haben, würde es sich empfehlen, nur Eine Sorte von Apoints etwa zu 100 Thalern zu schaffen, da dies die Geschäfte mit diesen Papieren vereinfachen, und auch dem Bedürfniß entsprechen würde, das sich — namentlich wenn eine besondere Einrichtung zur Gewährung von kurzen Crediten besteht, — in der Regel für größere Beträge geltend machen wird, die in 100 Thalerscheinen eine angemessene Einheit finden.

#### e) Verschiedenheit des Zinsfußes der Creditscheine.

Eine fernere Frage betrifft den Zinsfuß der Creditscheine. Auch hierbei hat sich, den älteren Pfandbriefs-Instituten gegenüber, die nur Pfandbriefe mit einem gleichmäßigen Zinsfuße ausgeben, zum Theil in ihnen selbst, die Einrichtung geändert, und man zieht es vor, Scheine mit verschiedenem Zinsfuße zu creiren, so daß der Creditnehmer der jedes-

maligen Lage des Geldmarktes entsprechend, den Zinsfuß wählen kann, zu welchem er den Credit bewilligt haben will.

Ein guter Coursstand der Creditscheine läßt sich dauernd nicht erzwingen, er hängt von den Verhältnissen des Geldmarktes ab. Gegenwärtig scheint sich aber bei Papieren von solcher Sicherheit, wie Creditscheine, Pfandbriefe, Prioritäten, der Cours vornehmlich nach dem Zinsfuße zu regeln, und daher ist die Wahl des Zinsfußes für den Creditnehmer insofern von großer Wichtigkeit, als er sich nach den Cours-Verhältnissen richten, und danach die Höhe des Coursverlustes selbst bestimmen kann. Hierbei ist jedoch hinsichtlich des Zuschuß-Darlehens auf den Coursverlust, der oben empfohlen ist, darauf hinzuweisen, daß jener Zuschuß nur für diejenigen Papiere, welche den jeweilig höchsten Zinsfuß, und also den besten Cours haben, bewilligt werden sollte, weil anderenfalls der Creditnehmer auf einen möglichst hohen baaren Zuschuß speculiren, und sogar noch ein Plus gegen die anderen Creditpapiere im Course gewinnen könnte, während andere Creditsuchende bei knappen baaren Mitteln jener stärkeren Entnahme des baaren Credits halber auf den Vortheil des Zuschusses vielleicht verzichten müßten. Nebenher stellt sich durch das Nebeneinanderbestehen von Creditscheinen zu verschiedenem Zinsfuße auch die Möglichkeit für die Schuldner heraus, durch Umschreibungen der entnommenen Creditscheine auf andere dergleichen mit höherem oder niederem Zinsfuße die erlittenen Coursverluste zum Theil wieder auszugleichen, da die Verschiedenheit im Zinsfuße, wenn sie hauptsächlich auch auf den Cours von Einfluß zu sein scheint, nicht immer ein proportionales Steigen und Fallen desselben zur Folge hat. Indessen es ist dies eben nur eine Möglichkeit, die nebenher erwähnt zu werden verdiente, wenn sie auch für die Empfehlung der Emission von Papieren mit verschiedenen Zinsfüßen keinesweges maßgebend sein könnte.

Die Bestimmung über den Zeitpunkt des Eintritts und über den Grad der Zinserhöhung für die Creditscheine muß jedoch der Leitung des Instituts vorbehalten bleiben. Denn die Creditsuchenden werden, zumal wenn das Institut die Umsetzung der Scheine übernimmt, die Lage des Geldmarktes bei Weitem nicht mit solcher Sicherheit beurtheilen können, wie dieses. Auch würde jenen niemals eine genügende Erfahrung über die Leichtigkeit oder die Hemmnisse der Veräußerungen der Creditscheine zur Seite stehen. Nur das Institut wird im Stande sein, jede Stufe des Zinsfußes so lange als möglich zu behaupten; zu schnellen oder zu hohen Zinssteigerungen, durch die das Capital leicht verwöhnt werden könnte, vorzubeugen, und sich auf solche Weise in gewissem Grade einen Einfluß auf den Geldmarkt zu verschaffen.

### f) Kündigungs-Befugniß.

Die Bestimmungen über das Recht zur Kündigung der Anlehen sowohl Seitens des Instituts selbst als Seitens der Gläubiger desselben sind von besonderer Wichtigkeit, da die Sicherung der Grundbesitzer gegen willkürliche Kündigungen als eines der hauptsächlichsten Mittel zur Creditaufhülfe angesehen werden mußte.

Die bestehenden Institute weichen auch bei diesem Punkte mannigfach von einander ab. Einige von den preussischen Pfandbriefs-Instituten gestehen sowohl dem Gläubiger als der Landschaft eine halbjährliche Kündigung zu, andere schließen sie für beide völlig aus, oder lassen sie nur für die Landschaft unter gewissen Voraussetzungen, nicht aber für den

Gläubiger zu. Das ältere Pofensche Pfandbriefs-Institut schloß die Kündigung Seitens des Pfandbriefs-Inhabers bis zur Schließung des Systems aus, ließ von diesem Zeitpunkte ab aber halbjährliche Kündigung eintreten. Der neue Pofensche Credit-Verein schließt die Kündigung für den Gläubiger aus, läßt sie aber für den Verein nach Maßgabe der Amortisation der Creditscheine zu. Die Baugener Bank emittirt Creditscheine, die theils unkündbar, theils kündbar für den Gläubiger sind, während die Bank-Obligationen — diejenigen Schuldbriefe der Bank, die auf den Namen lauten — in der jedesmal stipulirten Frist Seitens des Gläubigers kündbar sind. Das Würtemberger Institut endlich läßt für den Gläubiger eine halbjährliche Kündigung zu, verpflichtet sich jedoch nur nach Maßgabe der vorhandenen Mittel zur Rückzahlung, und zwar nach der Reihenfolge der Kündigungen, während der Verein für den Fall, daß die Kündigungen die vorhandenen Zahlungsmittel nicht erschöpfen, die Ausloosung der Scheine zur Rückzahlung in halbjährlicher Frist zuläßt.

c) Seitens des Gläubigers.

Faßt man zunächst die Kündigungs-Befugniß des Gläubigers allein ins Auge, so scheint es einerseits, als ob hierauf Seitens der Capitalisten nicht ein allzugroßes Gewicht gelegt wird, denn theils ist man den Ausschluß dieser Befugniß bei den sichersten und beliebtesten Papieren gewohnt, theils scheint er auf den Cours dieser Papiere keinen besonderen Einfluß zu haben. Andererseits hört man dagegen mit Nachdruck hervorheben, und die oben mitgetheilten Operationen der Baugener Bank, die zum Zwecke der Erhaltung eines angemessenen Courses neben kündbaren unkündbare Papiere emittirt, scheinen es zu bestätigen, daß man doch auf die Kündigungs-Befugniß Seitens des Inhabers einiges Gewicht legt. Welche von beiden Ansichten die richtige ist, werden nur die mitten im Verkehr stehenden Geldmänner zu entscheiden vermögen.

Wird die Kündigungs-Befugniß des Gläubigers ein für alle Mal ausgeschlossen, so hat es eben damit sein Bewenden. Soll dies jedoch nicht geschehen, so bieten sich zwei Wege dar, auf denen das Institut die Kündigung Seitens des Gläubigers zulassen könnte, nämlich einmal dadurch, daß es seine Anlehen außer in unkündbaren Papieren, auch in kündbaren contrahirt, bei welchen Letzteren die Kündigungsfrist für jeden einzelnen Fall besonders festzusetzen wäre, oder daß das Institut für die Ansammlung eines Fonds Sorge trüge, aus dem die Capitalien zurückgezahlt würden.

Der erste dieser Wege empfiehlt sich wenig für ein Institut, das keine Bankgeschäfte macht, und das den Grundbesitzern unkündbare Darlehne bewilligt. Es würde daher nur der zweite Weg übrig bleiben, nach welchem es die Aufgabe wäre, einen Fond anzusammeln, aus dem in Folge der eingegangenen Kündigungen die nöthigen Rückzahlungen zu leisten wären.

Ein solcher Fond ließe sich nun zwar durch die Ansammlung der Amortisationsraten beschaffen. Allein es würde sehr fraglich sein, ob derselbe stets für die volle Rückzahlung der gekündigten Capitalien ausreichen würde. Um in dieser Beziehung gesichert zu sein, müßte daher dem Institute die Befugniß beigelegt werden, die Rückzahlungen auf die Kündigungen nur nach Maßgabe der vorhandenen Mittel zu leisten, und bei deren Insuffizienz die kündigenden Gläubiger nach der Reihenfolge der Kündigung aus den nächst bereiten Mitteln zu befriedigen, dagegen aber zur Einlösung seiner Papiere im Wege der Ausloosung

für den Fall zu schreiten, daß die Kündigungen nicht in genügendem Maße eingingen oder der vorhandene Fond nicht anderweitig angemessen unterzubringen wäre.

Wenn die Rückzahlungen auf die Kündigungen nach Maßgabe des Courses zur Zahlungszeit erfolgen, — und anders würde sich die Maßregel kaum ausführen lassen — so würde das Institut durch eine solche Einrichtung wohl geschützt sein. Allein es ist fraglicher, ob der Gläubiger von dieser so modificirten Kündigungs-Befugniß mit Vortheil würde Gebrauch machen können. Anscheinend ist dies allerdings der Fall, da in den vorgeschlagenen Einrichtungen die Mittel gegeben sind, den Preis der Creditscheine stets dem Paricourse nahe zu erhalten. Jedoch läßt sich hierüber eine sichere Entscheidung nicht fällen, da der Erfolg im Wesentlichen von den Erfahrungen abhängt, die darüber bei ähnlichen Einrichtungen gemacht sind.

Ueber die Ansammlung und einstweilige Benutzung des eventuell zu bildenden Fonds wird jedoch das Nähere bei der Besprechung des Amortisations-Verfahrens beigebracht werden.

#### β) Seitens des Instituts dem Gläubiger gegenüber.

An dieser Stelle wäre daher nur noch der Kündigungs-befugniß des Instituts, dem Gläubiger gegenüber, zu gedenken, die selbstverständlich auf den engsten Kreis des Nothwendigen zu beschränken ist, wenn anders den Papieren des Instituts ein angemessener Preis gesichert bleiben soll. Es würden daher nur drei Fälle der Kündigung seitens des Instituts zuzulassen sein, nämlich in Folge der Ausloosung; bei der Convertirung des Zinsfußes ganzer Serien der Creditscheine und bei der Auflösung des Instituts. Diese Fälle sind aber durch die vorgeschlagenen Einrichtungen so geboten, daß es einer näheren Begründung derselben nicht weiter bedarf.

### 7. Allgemeine Bedingungen des Ausleihgeschäfts.

Die bestehenden Institute stellen fast ohne Ausnahme eine Reihe allgemeiner Bedingungen auf, die vorliegen, oder erfüllt werden müssen, wenn dem betreffenden Grundstücke überhaupt Credit eröffnet werden soll. Diese Bedingungen stimmen jedoch keinesweges durchgehends überein, so daß es gerathen erscheint, dieselben einzeln und besonders bezüglich ihres Einflusses auf die Einrichtung des Instituts zu überblicken.

#### a) Beleihungsfähige Güter.

1. Viele und besonders die älteren Credit-Institute beschränken ihre Creditbewilligungen lediglich auf Rittergüter, während die seit 1820 errichteten Institute, mit Ausnahme des Mecklenburgischen, die Rittergutsqualität für die zu beleihenden Grundstücke nicht verlangen.

Es ist auch in der That nicht abzusehen, welchen besonderen Einfluß diese Eigenschaft auf die Creditbedürftigkeit eines bestimmten Gutes haben sollte. Indessen findet die früher ganz allgemeine Aufstellung dieser Bedingung ihre sehr natürliche Erklärung darin, daß jene Güter, in der Regel große Landwirthschaften umfassend, sowohl ihren materiellen Interessen nach, als auch in dem corporativen Bande, das ihre Besitzer in dem Rechte der Standtschaft zusammenhielt, eine für die Creditbeschaffung sehr geeignete natürliche Vereinigung bildeten, daß ferner hauptsächlich bei jenen Gütern das Creditbedürfniß hervortrat, und endlich die-

jenigen Einrichtungen, die man zur Abhülfe dieses Bedürfnisses kannte, eine Ausdehnung auf kleinere Güter unzulässig erscheinen ließ.

Nachdem jedoch in verschiedenen Ländern das Bedürfniß als den Kreis der großen Güter überschreitend anerkannt ist, und die Anwendung der hier und da modificirten Einrichtungen auf die Verhältnisse kleinerer Güter keine Schwierigkeiten fand, ist man von der Beschränkung auf die Rittergüter abgegangen, so daß gegenwärtig nur noch der Umfang des betreffenden Gutes für die Aufnahme als entscheidend zu erachten wäre.

Welche Grenzen dasselbe umfassen muß, um in denselben Crediteinrichtungen Befriedigung zu finden, ist Gegenstand einer ferneren Untersuchung.

#### b) Minimal-Grenze der Darlehne.

2. Auch die Minimalgrenzen der zu gewährenden Darlehnsbeträge sind sehr verschieden normirt. In der Pommer'schen, West- und Ostpreußischen Landschaft kann ein Pfandbriefsdarlehn nicht unter 25 Thlr. gegeben werden; in der Kur- und Neumärkischen Landschaft nicht unter 50 Thlr., in Schlessien nicht unter 20 Thlr., auf wie hoch sich auch die niedrigsten Apoints der Pfandbriefe belaufen. Die Baugener Hypothekenbank geht ebenfalls bis auf 20 Thlr. herab, wogegen der erbländische Creditverein bei 1000 Thl., die Hannover'sche Credit-Anstalt bei 200 Thlr. die Grenzen gezogen haben.

Geht man davon aus, daß bei einem zu errichtenden Institute für große und kleine Güter verschiedene Einrichtungen getroffen werden, - so dürfte sich für die ersteren kaum eine niedrigere Grenze als die von 100 Thalern ziehen lassen, auf wie hoch bereits der Betrag der zu creirenden Apoints zu stellen empfohlen ist. Würde aber mit der Anstalt eine Einrichtung verbunden, durch die auch kurze Credite gewährt werden, so dürfte die Minimal-Grenze höher, und etwa auf 500 Thlr. zu stellen sein, was dem Bedarf an längeren Crediten großer Güter wohl genügen, übrigens aber sich auch im Interesse der Arbeits- und Kostenersparniß empfehlen würde, da ein Darlehn von 100 Thalern ebensoviel Arbeit und Aufwand erfordert, als ein solches zu einem bei Weitem größeren Betrage.

#### c) Persönliche Garantien der Schuldner.

3. Welches Gewicht auf eine Einrichtung zu legen, nach der neben der realen auch noch die persönliche Verhaftung des Besizers des verhypothecirten Gutes gefordert wird, ist oben bereits hinlänglich erörtert.

Wenn es sich dagegen fragt, ob man nicht von dem persönlichen Verhalten des Darleihers Garantien verlangen soll, nach denen z. B. ein Antrag abgelehnt werden darf, wenn der Darleiher ein notorisch schlechter Wirth, oder dem Trunke ergeben ist, so wird gegen eine solche Bestimmung wohl nichts zu erinnern sein, zumal wenn man erwägt, daß es doch bedenklich erscheint, das Institut zu einem Geschäfte mit einem solchen Grundbesitzer zu zwingen, aus dem demselben, namentlich bei außerordentlichen Crediten, leicht Gefahren erwachsen könnten. Die meisten Institute haben sich denn auch die Berechtigung zur Ablehnung von Anträgen, und zwar ohne Angabe ihrer Gründe vorbehalten, und es dürfte sich dieser Weg zur Vermeidung von Geschäften mit persönlich nicht völlig zuverlässigen Leuten auch in der That am meisten empfehlen.

### d) Nothwendigkeit der Priorität der Instituts-Darlehne.

4. Darf einem Darlehn des Instituts ein anderes Darlehn in der Priorität vorgehen?

Bei Weitem die meisten der bestehenden Institute verneinen diese Frage. Die Bestimmung in den Statuten der Kur- und Neumärkischen Landschaft, die auch in denen des neuen Posen'schen Creditvereines eine Stelle gefunden hat, nach welcher der Creditnehmer einen der vorstehenden Hypothek entsprechenden Betrag des entnommenen Darlehns so lange deponiren muß, bis jene abgestoßen ist, kommt der Bestimmung, nach welcher überhaupt keine Hypothek dem Pfandbriefsdarlehn vorgehen kann, im Effecte völlig gleich. In den Statuten der Bauzener Bank ist dagegen mit Ausnahme der Darlehne auf Häuser eine solche Beschränkung nicht enthalten. Auch das Königliche Credit-Institut für Schlesien läßt seiner Bestimmung gemäß landschaftliche, jedoch nicht Darlehne Dritter seinen eigenen Creditbewilligungen in der Priorität vorgehen.

Allerdings können prioritätische Hypotheken für die Sicherheit des Instituts auch keine Gefahr haben, wofern dasselbe nur das Privilegium der eigenen Sequestrationsführung, wie alle Preussischen Landschaften, hat. Denn das Institut würde eine solche Hypothek im Falle der Kündigung ohne Weiteres übernehmen können. In Uebereinstimmung hiermit erscheint auch eine zwangsweise Umwandlung aller prioritätischen Hypotheken in Instituts-schulden von dem Gesichtspunkte aus nicht einmal empfehlenswerth, daß die Zahl der Creditpapiere auf diese Weise nicht unerheblich vermehrt, und dadurch ihr Cours mehr gedrückt würde, während dem Schuldner durch die Conversion überdies große Weiterungen und Kosten erwachsen müßten.

Es bliebe also nur noch der Umstand von Einfluß, daß es vom Grundbesitzer vorgezogen werden könnte, bei dem Institute nur die der Beleihungsgrenze zunächst liegenden Hypothekenstellen zu offeriren, also die für das Institut gefährlichsten Darlehne zu entnehmen, um auf diese Weise die vorstehenden Hypotheken durch Privatcapitalien desto billiger zu erlangen. Daß hierdurch der Wirkungskreis des Instituts nicht unerheblich verkleinert werden kann, ist nicht zu bezweifeln. Ob der Eintritt dieser Möglichkeit überall vorausgesetzt werden, und daher die Nothwendigkeit für eine Belästigung der Grundbesitzer mit sich führen muß, das ist eine Frage, die nur aus der Erfahrung heraus beantwortet werden kann. Die übereinstimmenden Bestimmungen der meisten Institute scheinen jedoch für die Bejahung dieser Frage zu sprechen.

### e) Zulässigkeit der Geldaufnahme hinter den Instituts-Darlehn.

5. Aehnlich so liegt es mit der Frage, ob hinter den Darlehn des Instituts andere Hypothekenschulden zuzulassen sind.

Bei Weitem die meisten der bestehenden Institute lassen die Belastung der verhypothecirten Grundstücke hinter den Instituts-Forderungen zu, einige mit Modificationen, namentlich zur Sicherung etwaiger Zinsrückstände und Kosten, wie z. B. die Bairische Hypotheken- und Wechsel-Bank, die sich bei weiterer Verschuldung den zehnten Theil des Darlehns unverzinslich als nächstfolgende Hypothek bestellen läßt, und das Königliche Credit-Institut für Schlesien, daß bei Feststellung der Höhe des zu bewilligenden Credits noch die zweijährigen Zinsrückstände der voreingetragenen Hypotheken innerhalb der ordentlichen Be-

leihungsgrenze in Rechnung stellt. Da es besteht sogar eine der lebhaftesten Klagen der Grundbesitzer gegen die Pfandbriefs-Institute darin, daß ihnen durch ihre Einrichtungen die Erlangung von Hypotheken-Darlehen hinter den Pfandbriefen erheblich erschwert werde.

Auf der anderen Seite sind Klagen darüber laut geworden, und namentlich von Seiten der Ostpreussischen General-Landschafts-Direction schon seit dem Jahre 1847, daß alle Sequestrationen und Subhastationen, die bei den Pfandbriefen Gütern vorgekommen, auf Antrag naheingetragener Gläubiger eingetreten seien, und daß die Landschaft bei den meisten von diesen Gütern keine, bei wenigen nur ganz geringe Zinsreste gehabt habe. Auch hört man in Reformvorschlägen für die Landschaften\*) ganz besonders den Satz verfechten, daß hinter den Pfandbriefen keine Hypothekenschulden zulässig sein sollten.

Von großer Wichtigkeit für die vollständige Beleuchtung dieser Frage ist die Stellung des Instituts zu den naheingetragenen Gläubigern. Diese Stellung wird am Besten daraus zu erkennen sein, daß man die Privilegien ins Auge faßt, die den Preussischen Landschaften wie den meisten Realcredit-Instituten zur Seite stehen. Nach den Ersteren ist die Landschaft befugt, für den Fall, daß ein Gut, in welches der Sequester eingesetzt ist, deteriorirt gefunden wird, das Retablissement zu bewirken, und die Sequestration so lange fortzusetzen, bis die Verwendungen und alle Forderungen der Landschaft berichtigt sind. Sie ist ferner im Falle des Concurfes des Schuldners nicht verpflichtet, sich bei demselben zu melden, und zu den Concurfskosten beizutragen, sondern sequestrirt das im Pfandbriefe verschriebene Gut auch während des Concurfes und bis zu dessen Verkaufe, und liefert nur die nach ihrer Befriedigung an Zinsen, Sequestrations- und Retablissements-Kosten übrig gebliebenen Revenüen des Gutes zur Concurfmasse ab. — Die Landschaft kann auch aus [der übrigen Concurfmasse, sowohl zu den Zinsen, als zu den Kosten der Wiederherstellung des Gutes einen Vorschuß verlangen, und ist in die Abjudication des Gutes zu consentiren nicht schuldig, wenn das Gebot die darauf haftenden Pfandbriefe nicht deckt. Auch steht es der Landschaft nach erfolgter Abjudication zu bestimmen frei, wieviel Pfandbriefe sie stehen lassen wolle, und wieviel aus den Kaufgeldern abgelöst werden sollen.

Daß die Capitalisten bei derartigen, an sich durchaus nicht ungerechtfertigten Befugnissen der Landschaften Bedenken tragen, hinter den Pfandbriefen noch zu leihen, ist durchaus nicht befremdlich, zumal für sie der Gedanke nahe liegt, daß, was die Landschaft nicht für sicher hält, sie auch nicht dafür annehmen können.

Allein aus dem Allen folgt weniger etwas für die Zulassung von Schulden hinter den Forderungen des Instituts, als daß vielmehr dieses die Beleihungsgrenze soweit ausdehnen muß, als dies irgend mit seiner eigenen Sicherheit vereinbar ist.

Es wird dann die Frage wegen Zulassung von Hypothekenschulden hinter den Forderungen des Instituts ein weit geringeres Gewicht haben. Denn eine unbeschränkte Verschuldung über jene Beleihungsgrenze hinaus würde nicht nur den Grundbesitzer selbst leicht schädlich, sondern auch der Sicherheit des Gläubigers gefährlich werden. Auch würde es seine großen Schwierigkeiten haben, bei einer, diese Quote des Gutswerths übersteigenden Verschuldung angemessen und vortheilhaft zu wirtschaften. Hierin aber, und noch mehr in dem Umstande, daß die naheingetragene Post in der Regel beliebig kündbar sein wird, liegt

\*) Die Reform des ländlichen Creditwesens von C. v. Säger. Bromberg. Louis Levit 1857.

eine Gefahr für die Sicherheit des Instituts, die die Erfahrungen der Ostpreussischen Landschaft reichlich bestätigt, und die vermieden werden muß.

Man wird daher bei Feststellung einer angemessenen Beleihungsgrenze in der Regel die Verschuldung hinter der Hypothek des Instituts nicht zulassen dürfen.

Ob es aber nicht angemessen sein kann, von dieser Regel Ausnahmen zu statuiren, ist eine andere Frage. Es können nämlich sehr wohl Fälle vorkommen, in denen die Nothwendigkeit der Ueberschreitung der Beleihungsgrenze durch außergewöhnliche Umstände hervorgerufen wird, oder wo sie durch die Sicherung von Forderungen veranlaßt wird, deren Realisirung voraussichtlich nicht eintreten wird, oder in denen neben dem Hauptpfandobjecte noch andere Sicherheiten geboten werden können. Hierhin würde z. B. der Fall einer Erbtheilung gehören, bei der sich die Miterben verpflichtet haben, ihre Erbportionen so lange stehen zu lassen, als es nöthig ist, um den Besitz des Gutes in der Hand des Annehmers zu sichern. Ferner außergewöhnliche Unglücksfälle, oder die Sicherstellung vorübergehender Leistungen, als des Eingebachten der Frau, eines Wittthums oder Altentheils. Auch der Besitz eines forstmäßig bewirthschafteten Waldes, falls dieser als Pfandobject für die Institutsschulden nicht mit zugelassen ist, würde einen Credit hinter den Institutsschulden rechtfertigen, wogegen freilich bei einer Melioration, wie z. B. der Anlage einer zweckmäßigen, die Cultur fördernden Fabrik, die Bewilligung schon zweifelhafter sein würde, selbst wenn der Unternehmer der Leitung einer solchen Anlage gewachsen ist, und nicht zu viel fremde Mittel dazu braucht.

Im Großen und Ganzen erscheinen diese Beispiele jedoch so angethan, daß nach der Lage des speciellen Falles die Ausschließung einer Creditnahme hinter den Institutsschulden eine unnöthige Härte involviren würden, und es würde sich daher die Aufnahme einer Bestimmung dahin empfehlen, daß die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Privatcredits hinter den Institutsschulden der Prüfung und Beurtheilung der Direction zu überlassen wäre, der durch die beispielsweise Aufnahme einiger Ausnahmefälle die Gesichtspunkte klar werden würden, die für die Bewilligung als maßgebend zu erachten wären.

Trüge man jedoch Bedenken, derartige Ausnahmen ohne Weiteres zu bewilligen, so würde dem vollständigen Ausschluß derselben immer noch die Hinzufügung von Bedingungen vorzuziehen sein, die an die Genehmigung zu knüpfen wären.

Als solche Bedingungen würde man die Versicherung des naheinzutragenden Darlehns bei einer Hypotheken-Versicherungsbank aufstellen, oder aber schlimmstenfalls das nachträgliche Darlehn insoweit zulassen können, als der außerordentliche Credit bereits amortisirt ist. Hiernach würde es aber nicht füglich weiter ein Bedenken haben können, ausnahmsweise dem Schuldner einen Privatcredit hinter den Institutsschulden durch ausdrückliche Genehmigung der Direction zu eröffnen.

#### **f) Nothwendigkeit der Versicherung gegen Feuers- und andere Gefahren.**

6. Unter die allgemeinen Ausleihbedingungen hat man ferner meistens die Bestimmung aufgenommen, daß der Schuldner den Bestand seiner Wirthschaft durch Versicherungen gegen Feuer- und Hagel-Schäden, sowie gegen Viehsterben aufrecht erhalte. Derartige Bestimmungen enthalten namentlich die Statuten des alten und neuen Credit-Instituts für das Großherzogthum Posen, der mecklenburgischen Landschaft und des Königs-

lichen Credit-Instituts für Schlesien. Letzteres stellt es außerdem noch als eine Bedingung auf, daß der Schuldner ordentliche Wirthschaftsbücher führe.

Derartige Bestimmungen können in der That auch nur als zweckmäßig erachtet werden, denn sie gehören nicht nur zu einer wohl eingerichteten Wirthschaft, sondern sind auch geeignet, die Folgen solcher Gefahren, denen der Landwirth so leicht ausgesetzt ist, möglichst unschädlich zu machen, und dadurch Deteriorationen des Gutes abzuwenden.

### g) Zeitpunkt der Benutzung des eröffneten Credits.

7. Es verdient ferner noch einer Bestimmung erwähnt zu werden, die dem Credit-suchenden die Benutzung des Credits erleichtert, ohne Nachtheile für das Institut mit sich zu führen. Sie geht dahin, daß derselbe den eröffneten Credit sofort nach seiner Bewilligung, oder aber im Laufe der Zeit ganz oder theilweise benutzen kann.

Es wird sich empfehlen, diese Bestimmung ebenfalls zu adoptiren. Dagegen würde sie nur bei dem ordentlichen Credit in Anwendung zu bringen, bei dem außerordentlichen dagegen auszuschließen sein, weil bei diesem die sofortige Verwendung eine Bedingung des Credits ist.

### h) Ausnahmsweise vorkommende Bedingungen.

8. Noch andere Bedingungen sind entweder nur aus der eigenthümlichen Einrichtung der einzelnen Institute und der Besonderheit ihrer Zwecke oder aus den vorgefundenen eigenthümlichen Verhältnissen hervorgegangen, ohne daß sie auf eine allgemeine Berücksichtigung Anspruch machen können. Demunerachtet wird es nicht überflüssig sein, ihrer hier kurz zu erwähnen, weil sie zugleich einen Einblick in die Charakteristik der einzelnen Institute gewähren.

Zu solchen Bedingungen gehören: in den beiden Posen'schen Instituten, daß der Beitritt nur in einem Zeitraum von 10 Jahren, von der Gründung an gerechnet, gestattet ist. Es hat dies darin seinen Grund, daß der Zweck jener Institute dahin gerichtet ist, die vorhandenen beziehungsweise in diesem Zeitraume durch Vermittelung des Instituts zu contrahirenden Schulden gleichzeitig gemeinschaftlich zu amortisiren. Mit der Erfüllung dieses Zweckes hört die Wirksamkeit des Instituts auf.

Das Königl. Credit-Institut für Schlesien unterstützte nur diejenigen Grundbesitzer, die in die schlesische Landschaft aufgenommen waren, weil es seiner Bestimmung nach nur einen zeitweisen Ergänzungscredit gewähren sollte. Mit dieser Aufgabe hängt es auch zusammen, daß die Statuten einen wenigstens 10jährigen Besitz oder den Erwerb durch Erbschaft für die aufzunehmenden Güter verlangen. Denn das Institut will nur dem verhältnißmäßig befestigten Grundbesitze, nicht aber denjenigen helfen, die sich durch Speculationen, die ihre Kräfte überstiegen, in Ungelegenheiten gestürzt haben.

In den Statuten der Hannöverschen Landescredit-Anstalt ist bestimmt, daß das zu beleihende Gut nicht bei einem anderen Institute theilhaftig sein darf. Es hat dies seinen Grund darin, daß im Königreich Hannover noch andere Institute existiren, die in ihren Rechten mit den Interessen jener Anstalt collidiren könnten.

Es sind dies die vornehmlichsten abweichenden Bestimmungen derjenigen Institute, die in den Kreis der Betrachtung gezogen sind. Deren Ventilirung wird es nicht weiter

bedürfen, da, wosern man für die Provinz Sachsen ein Institut schaffen wollte, das nach den angeedeuteten Grundzügen organisirt ist, die Aufgabe voraussichtlich nicht dahin aufgefaßt werden würde, ein **der Zeit nach beschränktes** Institut zu errichten.

Erkennt man ein Bedürfniß nach Creditaushülfe überhaupt an, so wird man damit gleichzeitig zugeben, daß dasselbe kein vorübergehendes, sondern vornehmlich in dauernden Verhältnissen begründet ist.

### 8. Höhe der Beleihung.

Die Bestimmungen über die zulässige Höhe der Beleihung, die bei den meisten Instituten zwischen der Hälfte und zwei Dritteln des Gutswerths variirt, haben bei vielen derselben im Laufe der Zeit mannigfachen Abänderungen unterlegen.

Ursprünglich war in der ostpreussischen und pommerschen Landschaft die Höhe der Beleihung auf  $\frac{2}{3}$  des Werthes bestimmt, bei den übrigen Instituten auf die Werthshälfte. Bei der ostpreussischen Landschaft ist sie demnächst ebenfalls auf die Hälfte herabgesetzt. Man bereitet indessen wiederum die Annahme des bisherigen Sazes zu außerordentlichen Crediten vor. Ebenso ist neuerdings für die Märkische und Schlesiische Landschaft die Erweiterung der Grenze bis auf  $\frac{2}{3}$  des Werths zu außerordentlichen Crediten ins Leben getreten, nachdem früher schon diesen Landschaften zustand, bei unverschuldeten Umständen auf einige Zeit über die Creditgrenzen hinaus zu leihen, welche Ueberschreitung in dem Märkischen Statut auf  $\frac{1}{12}$  des Gutswerths normirt war. Auch das Königliche Credit-Institut hat während seines Bestehens bis auf  $\frac{2}{3}$  hinauf beliehen. Abweichend hiervon ist in den Statuten für das Fürstenthum Lüneburg gar keine bestimmte Grenze für die Beleihung gesetzt, sondern man hat sie in jedem speciellen Falle nach dem zuverlässigen Ertrage im Verhältniß zu den zu leistenden Jahresrenten und der dem Schuldner zu belassenden Competenz arbitrit. Ebenso ist bei der Baugener Hypothekenbank nach den neuesten Statuten die Höhe der Creditgewährung bei landwirthschaftlich benutzten Grundstücken für jeden einzelnen Fall in das Ermessen der Stände gestellt, obwohl dieselben in der Regel auf  $\frac{7}{10}$  des Steuereinheitswerths angenommen wird. Bei Häusern darf indessen der vierte Theil des Immobilienversicherungswerthes oder die Hälfte des Steuereinheitswerthes nicht überschritten werden.

Es ist schon oben darauf hingewiesen, wie wichtig eine angemessene Normirung der Beleihungsgrenze ist. Das Interesse des Schuldners wünscht dieselbe möglichst bis zum vollen Gutswerthe hinausgeschoben, während das Institut ihre Restriction auf soweit herab verlangt, als es dessen für alle Fälle ungefährdete Sicherheit erfordert. Dem ersterwähnten Interesse steht der allerdings erhebliche Umstand zur Seite, daß der Schuldner hinter den Hypotheken des Instituts nur ausnahmsweise Credit bekommen wird. Auch würde der Grundbesitzer dadurch in den Stand gesetzt, möglichst viel Privatcapitalien abzustößen, diesen würde ein kleineres Feld der Thätigkeit verbleiben, und sie würden sich demzufolge mit einem geringeren Gewinne begnügen müssen. Hierdurch veranlaßt, und unter Berufung auf den Vorzug des Baugener Instituts, das bisher noch keine Verluste gehabt hat, halten einige die Festsetzung der Grenze auf  $\frac{7}{10}$  des Gutswerths für angemessen. Andere wollen, namentlich unter Bezugnahme auf die Bestimmungen der Provinzialhülfskasse, die Feststellung der

Beleihungsgrenze von der Stärke der Amortisation abhängig machen, und haben mit Rücksicht darauf, daß das Darlehn

in  $13\frac{1}{2}$  Jahren bei 6 Procent Tilgungsrenten,

„ 18 „ „ 4 „ „

„  $25\frac{1}{2}$  „ „  $2\frac{1}{2}$  „ „

„  $35\frac{1}{2}$  „ „  $1\frac{1}{3}$  „ „

amortisirt ist, vorgeschlagen,

bei  $35\frac{1}{2}$  jähriger Amortisationsperiode einen Credit bis auf  $\frac{2}{3}$

„  $25\frac{1}{2}$  „ „ „ „ „ „  $\frac{5}{7}$

„ 18 „ „ „ „ „ „  $\frac{3}{4}$

„  $13\frac{1}{2}$  „ „ „ „ „ „  $\frac{5}{6}$

des Gutswerths zu bewilligen.

Allein wenn man auch unter principieller Anerkennung des großen Einflusses der Amortisation bei normalen Zeitverhältnissen eine so starke Beleihung zulassen könnte, so würde sie doch in calamitösen Zeiten für das Institut sehr gefährlich werden können. Ueberdies würde sie auch immer einen starken Reservefond bedingen, so daß es unter keinen Umständen gerathen erschiene, von vorn herein, und bevor ein solcher angesammelt ist, eine so hohe Beleihungsgrenze zuzulassen, die bei einem schnellen und keinesweges unmöglichen Wechsel der Verhältnisse völlig verderbenbringend werden könnte. Dagegen bedingt es aber auch auf der andern Seite die Sicherheit des Instituts keinesweges, die Grenze zum Nachtheil der Grundbesitzer zu eng zu stecken, und es scheint daher den allseitigen Interessen zu entsprechen, wenn man die Beleihungsgrenze für den außerordentlichen Credit bis auf  $\frac{2}{3}$  des Gutswerths zuläßt.

Daß diese Grenze allen Anforderungen gerecht werden würde bei einer Einrichtung, die auf angemessene Taxen das gehörige Gewicht legt, die ferner den außerordentlichen Credit (über  $\frac{2}{3}$  des Werths) vorwiegend zu productiven Zwecken bewilligt, und für diesen endlich eine starke Amortisation anordnet, dürfte kaum zu bezweifeln sein. Die Erfahrungen aller der Institute, die eine eben solche Grenze schon seit längerer Zeit haben, ohne daß mit ihr die eben aufgeführten sichernden Einrichtungen verbunden sind, dürften auch ein ausreichendes Zeugniß dafür ablegen, daß die vorgeschlagene Grenze keinesweges zu weit gegriffen ist.

## 9. Taxverfahren.

Bei keinem Punkte in der Einrichtung eines Credit-Instituts ist die Praxis, und sind die Ansichten schwankender als betreffs des Taxverfahrens, namentlich der Taxprincipien. Die Differenzen sind auch in der That theoretisch noch nicht völlig zum Abschluß gebracht, und demzufolge noch viel weniger durch die Praxis beseitigt, obwohl das Taxverfahren das Fundament ist, auf dem das ganze Gebäude nicht nur der Credit-Institute, sondern überhaupt jeder Einrichtung beruht, die die Aufgabe hat, den Realcredit zu heben.

Die erste Differenz, die sich in dieser Beziehung bei den bestehenden Instituten zeigt, betrifft die Bezeichnung der Aufgabe einer Taxe, und des Zieles, nach dem sie zu streben hat. Einige Institute, namentlich die preussischen Landschaften, setzen sich zur Aufgabe „mäßige“ Taxen zu schaffen. Andere, wie z. B. das Lüneburger Institut, streben dagegen

nach „möglichst zutreffenden und richtigen“ Taxen; noch andere endlich, insbesondere die beiden sächsischen Institute, ziehen den **praktisch** kürzesten Weg vor, und legen die allgemeine Grundsteuertaxe zum Grunde, ohne daß deren Angemessenheit einer weiteren Prüfung unterzogen wird.

Ebenso wie man verschiedene Ziele für die Taxe aufgestellt hat, sind auch die Wege verschieden, die man zur Erreichung derselben eingeschlagen hat. Ein Theil der Institute hält den **augenblicklichen** Zustand, in dem sich das zu schätzende Gut befindet, für maßgebend, und läßt nach diesem den derzeitigen Reinertrag berechnen (Ertrags-Taxen), oder man gründet die Taxe auf die **dauernden** und weniger der Veränderung unterworfenen Eigenschaften des Guts, indem man ohne Rücksicht auf die organische Verbindung der Ländereien zu einem wirthschaftlichen Ganzen, für die verschiedenen Bonitätsklassen nach gewissen Durchschnittssätzen feste Capitalwerthe festsetzt und nach diesen den Werth berechnet. (Grundtaxen.)

Einzelne Institute sind von dem einen Systeme zum andern übergegangen. Andere wenden beide neben einander an, wie z. B. die schlesische Landschaft, die die Grundtaxe namentlich für die Schätzung bäuerlicher Grundstücke vorschreibt.

Anlangend das Verfahren bei der Taxeaufnahme, so haben die Landschaften einen äußerst weiltläufigen, schleppenden Weg eingeschlagen. Drei Localbeamte der Landschaft einschließlich des Rechtsconsulenten haben zunächst die Taxe selbst aufzunehmen. Diese gelangt demnächst zur Revision durch einen Revisor und Correvisor die jeder abgesondert ihre Vota abzugeben haben. Ziehen dieselben Monita, so gehen diese an die ursprünglichen Commissarien zurück, und nach deren Beantwortung durch diese wird über die Taxe beschlossen. Wird dieselbe Seitens der revidirenden Behörde dann ohne Rückfrage bei der betreffenden Kreisvertretung, oder ohne Anordnung einer Retaxation festgesetzt, so steht doch die Beantwortung einer solchen Retaxation oder die Aufsechtung der Taxe im Wege des Recurses an die General-Landschaft dem Gutsbesitzer frei, und erst diese setzt, eventuell nach vorgängiger Erörterung, die Taxe endgültig fest. Es vergehen über eine derartige Festsetzung der Taxe mitunter Jahre.

Das Mangelhafte dieses Verfahrens ist mehrseitig in Kritiken und Aenderungsvorschlägen\*) anerkannt und die neuern Institute, namentlich geleitet durch den Vorgang des Königl. Credit-Instituts für Schlesien, haben einen erheblich einfacheren Weg eingeschlagen. Auch die Landschaften selbst sind zum Theil von diesen Weiltläufigkeiten abgegangen und haben zu einem einfacheren Verfahren gegriffen.

### a) Grundsätze für die Taxe.

Fragt man sich zunächst, welches Ziel für eine Taxe das richtige sei, so wird wohl kein Streit darüber obwalten, daß es nicht auf eine „mäßige“, sondern auf eine „richtige“ Taxe ankommt. Denn wer durch eine mäßige Taxe den Weg zu finden glaubt, um die Sicherheit des Instituts zu wahren, der wird nur die Interessen der Creditnehmer erheblich

\*) Von Säger Reform des ländlichen Creditwesens. — Propositionen der ostpreussischen General-Landschafts-Direction vom 30. November 1857. — Motive zu dem beantragten Nachtrage der Statuten der ständischen Darlehnskasse für Schlesien.

schmälern, ohne daß dem Institute durch den an sich schon höchst schwankenden Begriff einer „mäßigen Taxe“ geholfen wäre. Seine Sicherheit muß das Institut vielmehr, wie oben gezeigt ist, auf ganz andern Wegen zu wahren suchen. Ein wie großer Unterschied zwischen einer solchen mäßigen und einer, auf gefunden Grundlagen beruhenden Taxe aber besteht, mag daraus abgenommen werten, daß z. B. in den Beiträgen zur Landgüterschätzungskunde von Albrecht Bloß, welche das Königliche Credit-Institut für Schlesien mit einigen Modificationen als maßgebend für sein Verfahren angenommen hat, ein Gut von 2242 Morgen Fläche nach der Ertragstaxe zu 77,566 Thaler, nach einer mäßigen, der sogenannten Credit-taxe aber nur zu 54,576 Thaler veranschlagt ist. Es verhält sich nach jener Schrift bei Gütern, deren Revenüen hauptsächlich auf den Erträgen der Acker-, Wiesen- und Weideländereien beruhen, und bei denen auf die Gebäude ebenfalls Credit gegeben ist, die temporäre Werthstaxe zur Credittaxe im Durchschnitt wie 100 : 85, und man wird hieraus abnehmen, wie wichtig es ist, ob man davon ausgeht, eine mäßige, oder eine den wahren Verhältnissen entsprechende Taxe zu erhalten.

Allein eine solche richtige, den wahren Verhältnissen entsprechende Taxe läßt sich immer noch auf verschiedenen Wegen, nämlich sowohl durch Ertrags-, als durch Grundtaxen finden. Denn die erstere giebt den augenblicklichen, die letztere den Durchschnittswerth an. Beide weisen also in der That den wirklichen, reellen Werth nach.

Beide haben aber auch ihre Vorzüge und ihre Mängel. Denn während bei der Grundtaxe der Befund nicht überall auf unmittelbarer Sinneswahrnehmung, sondern großentheils auf Rechnungen und Schlüssen beruht, und aus diesem Grunde Fehlgriffen leicht ausgesetzt ist, sind bei der Ertragstaxe die augenblicklichen Werthsverhältnisse, selbst wenn man von außerordentlichen Ereignissen ganz absieht, durch die Art der Bewirthschaftung, durch physikalisch günstige oder ungünstige Verhältnisse, durch die Strömungen des Verkehrslebens so veränderlich, daß die möglichen Differenzen den Abweichungen der Durchschnittssätze bei den Grundtaxen nicht viel nachstehen werden. Man\*) will diesen Differenzen zwar durch eine alle 8 bis 9 Jahre vorzunehmende Revision vorbeugen, allein dadurch wäre in der praktischen Brauchbarkeit der Ertragstaxen im Verhältnisse zu den Grundtaxen wenig gebessert. Stehen danach beide Taxationsarten in ihren Vorzügen und Mängeln nicht zu entfernt von einander, so wird man weiter fragen müssen, welche denn aber die praktischere sei. Allein auch hierbei kommt man nicht zu einem absoluten Resultate. Vielmehr werden die Grundtaxen sich durch ihr einfacheres, schnelleres und deshalb weniger kostspieliges Verfahren für kleinere Güter mehr empfehlen, während es in vielen Fällen, und namentlich bei großen Gütern, vornehmlich auf die möglichste Zuverlässigkeit ankommen kann, und deshalb Ertragstaxen für diese vorzuziehen wären. Am Besten würde man freilich aus diesem Dilemma herauskommen, wenn man nach dem oben ausführlicher behandelten Vorschlage ein Hufen-cataster für sämtliche Grundstücke der Provinz benutzen könnte, weil man dadurch, ähnlich den Instituten im Königreiche Sachsen, einen festen Anhalt hätte, um die jedesmaligen Werthsverhältnisse eines Gutes ohne specielle Taxen zu finden. Allein die Aufstellung eines solchen Hufen-catasters Behufs Errichtung eines Realcredits-Instituts würde so viel Zeit und so viel Kosten in Anspruch nehmen, daß darauf, für jetzt wenigstens, nicht zu rücksichtigen wäre.

\*) Von Säger in der Reform des ländlichen Creditwesens.

Nach gegenwärtiger Sachlage würde es daher vorzuziehen sein, wenn man den Beteiligten überlasse, in jedem einzelnen Falle die Taxationsmethode selbst zu wählen, da diese allein die Kosten der Taxe zu tragen haben, und das Institut das eigene Interesse durch Aufstellung der Principien für die Ertrags- und für die Grundtaxe hinlänglich wahren kann.

Rücksichts der Principien der Grundtaxe bleibt jedoch noch zu bemerken, daß es für die Verhältnisse der Provinz Sachsen die größten Schwierigkeiten haben würde, gleiche Normalpreise der einzelnen Klassen für die ganze Provinz in Anwendung zu bringen, da die einschlägigen Verhältnisse hierzu viel zu verschieden sind. Vielmehr könnten diese Normalpreise nur bezirksweise festgestellt, und die Bezirke müßten je nach der Uebereinstimmung in den einschlägigen Verhältnissen gebildet werden.

#### b) Verfahren bei Feststellung derselben.

Für das Verfahren bei Aufnahme der Taxen empfiehlt sich der einfache Weg, wie ihn das Königliche Credit-Institut für Schlesien angenommen hat, offenbar am meisten. Dieses Institut hat vier in der Provinz Schlesien in verschiedenen Departements stationirte Localbeamte angestellt, aus denen für jede Tax-Aufnahme oder Revision ein Commissarius und ein Concommissarius ernannt werden. Der Commissarius muß sein Votum in einer bestimmten Frist abgeben, und dieses, unter gleichzeitiger Mittheilung desselben an die Direction zu Berlin, an den Concommissarius senden, der sich ebenfalls in kurzer Frist über das Votum des Commissarius zu äußern hat. Das Directorium zu Berlin beschließt dann nach Anhörung seiner Mitglieder, eventuell der beiden andern Localbeamten über die Taxe, und es ist das Verfahren ohne Rekursbeschwerden und Retaxationen damit zu Ende. Dies ist auch nur zu billigen: Denn daß man dem Grundbesitzer ein noch weiter gehendes Mittel an die Hand geben will, um eine höhere Taxe zu erlangen, als die Vertreter des Instituts nach sorgfältiger Prüfung für zulässig erachten, läßt sich nicht rechtfertigen, wenn man erwägt, daß bei einer solchen Frage das Interesse des Credit gebenden Instituts unbedingt in erster Reihe stehen muß.

Ob man statt der knapp bemessenen Zahl von Taxatoren nach Art des neuen pöse-ner Creditvereins bezirksweise drei oder mehr Commissarien aus denjenigen Kreiseingewesenen wählen will, die zugleich Mitglieder des Instituts sind, ist arbiträr. Die Erfahrungen des Königlichen Credit-Instituts würden jedoch einer mehr einheitlichen Behandlung der Taxen durch erprobte und vielgeübte Localbeamte den Vorzug geben lassen, ins Besondere, wenn denselben zur Pflicht gemacht würde, die benachbarten Mitglieder des Instituts mit ihren Ansichten zu hören.

Alle übrigen Fragen, namentlich die über Berücksichtigung der Wälder bei den Taxen können nur bei Feststellung der Taxprincipien ihre Erledigung finden, und es blieben hier nur noch die Fälle in Betracht zu ziehen, in denen von Aufstellung einer speciellen Taxe ganz Abstand zu nehmen wäre.

#### c) Zulässigkeit eines Erlasses der Taxation.

Die Landschaften in den einzelnen Provinzen gestatten solche Ausnahmen, wenn die Werthe oder Erwerbspreise in einem weit zurückliegenden Normaljahre nachgewiesen werden können, vorausgesetzt, daß das Gut inzwischen nicht verschlechtert ist, oder nicht der Verdacht

eines simulirten Kaufpreises obwaltet, oder endlich die Landschaft nicht etwa dafür hält, daß jener Preis den gegenwärtigen Werth des Gutes übersteigt. Ebenso gestattet das Rineburger Statut von einer Taxe abzustehen, wenn anderweitig klar gemacht werden kann, daß die Einnahmen des Gutes Zinsen und Amortisationsrenten vollständig und nachhaltig decken.

Es scheint allerdings nur in der Billigkeit zu liegen, dem Creditnehmer die Kosten einer Taxe zu sparen, wenn die Sicherstellung des Instituts auf andere Weise außer Zweifel gestellt werden kann, und würde daher nichts dagegen zu erinnern sein, wenn eine derartige Bestimmung aufgenommen würde. Specielle, eine solche Ausnahme begründende Fälle, wie sie bei den Landschaften festgestellt sind, liegen jedoch für die Güter in der Provinz nicht vor, und es müßte daher die Beurtheilung über die Existenz der Ausnahmen in jedem speciellen Falle lediglich dem freien Ermessen des Instituts vorbehalten bleiben. Als ein solcher Fall möchte es z. B. anzusehen sein, wenn der verlangte Credit nicht 20 Procent desjenigen Werthes erreichen würde, den das Gut nach übereinstimmender Ansicht des Landraths, der Kreisverordneten und dreier im Kreise angefessener Institutsmitglieder hat.

#### 10. Kündigungsbefugniß zwischen dem Institute und dem Schuldner und Auflösung des Schuldverhältnisses zwischen Beiden.

Den bei Weitem meisten der bestehenden Institute steht ein Kündigungsrecht gegen den Schuldner in der Regel nicht, bei vielen, nur in ganz speciell bezeichneten Ausnahmefällen zu. So lassen z. B. von den Preussischen Landschaften die in der Mark und in Schlesien für das Institut ein Kündigungsrecht dem Schuldner gegenüber gar nicht zu, während die Statuten anderer Landschaften sie für bestimmte Ausnahmefälle allerdings gestatten.

Die Bauzener Bank ist eins der wenigen Institute, die sich die Kündigungsbefugniß gegen ihre Schuldner unbeschränkt vorbehalten hat, (wenn sie sie auch natürlich nur im Nothfalle ausübt). Es liegt dies zum Theil in der bankmäßigen Einrichtung und darin, daß sie ihren Gläubigern ebenfalls beliebige — wenn auch an eine bestimmte Frist gebundene — Kündigung zugestanden hat. Die einzelnen Ausnahmefälle, für welche diesem oder jenem Institute die Kündigung zugestanden ist, sind sehr mannigfaltig. Sie lassen sich jedoch sämmtlich darauf zurückführen, daß der Schuldner entweder seinen übernommenen Verpflichtungen nicht nachkommt, oder durch sein Verhalten die Sicherheit des Instituts schmälert, oder endlich den Anordnungen der Direction nicht Folge leistet.

Wo die Kündigung zulässig ist, ist meistentheils eine sechsmonatliche Zahlungsfrist festgesetzt, und nur, wo dieselbe als eine Art Strafe oder Zwangsmaßregel gegen den Schuldner eintritt, muß die Rückzahlung bei Vermeidung der Sequestration, zum Theil auch der Subhastation sofort erfolgen.

##### a) Fälle der ausnahmsweisen Kündigungsbefugniß des Instituts.

Wenn die Ausschließung der Kündigungsbefugniß der Bank dem Schuldner gegenüber principiell eine Nothwendigkeit, und deshalb so weit als möglich festzuhalten ist, so erfordert es auf der anderen Seite ebenso die Aufrechterhaltung einer prompten Geschäftsführung, und hiermit zugleich die Sicherheit und der Credit des Instituts, daß da, wo diese Grundpfeiler seines Gedeihens und Blühens untergraben werden, von jenem im Interesse des Schuldners angenommenen Principe eine Ausnahme eintrete. Ob indessen durch das

Verhalten des Schuldners für das Institut wirklich eine Gefahr in dem angedeuteten Umfange eintreten kann, und in welchem Grade sich Beide geltend machen, wird stets von der speciellen Lage des individuellen Falles abhängen, und daher erscheint es angemessen, den Eintritt der Kündigung seitens der Bank von dem Arbitrium der Direction abhängig zu machen, der die Berechtigung zur Kündigung beizulegen wäre, ohne daß man eine Verpflichtung dazu festzusetzen brauchte. Denn bei derartigen Fragen empfiehlt es sich mehr, den vorliegenden Umständen billige Rechnung zu tragen, als rücksichtslos an Principen festzuhalten, und deshalb der Verwaltung des Instituts so wenig als möglich die Hände zu binden.

Die Fälle, in denen diese Kündigungsbefugniß ausnahmsweise eintreten sollte, müßten aber festzusetzen sein. Es würden sich als solche vornehmlich folgende empfehlen:

1. Veränderungen in der Person des Schuldners, die dem Institute nicht die nöthige Garantie für ein angemessenes Verhalten geben, wie z. B. Bestrafung wegen entehrender Verbrechen; constatirte Trunksucht; Verschwendung; wiederholte und auffällige Vernachlässigungen und Mißgriffe in der Wirthschaftsführung nach vorgängiger Verwarnung. Ferner absichtlich falsche Angaben bei Festsetzung des Gutswerths; Widersetzlichkeit gegen die Anordnungen der Direction in Angelegenheiten des Instituts; offenbare Deteriorationen; starke Vernachlässigungen in der Buchführung.
2. Die Einleitung des Concurfes oder der Subhaftation.
3. Mehrfach wiederholte Verzögerungen in den terminlichen Leistungen, die eine vierwöchentliche Frist überschreiten, ohne daß vor dem Zahlungstermine ein begründetes Stundungsgeſuch eingereicht ist.
4. Wenn ohne Genehmigung hinter der Hypothek des Instituts anderweitige Hypotheken aufgenommen sind.

Einer Motivirung werden diese Ausnahmefälle nicht bedürfen, denn sie enthalten lediglich solche Umstände, die eine starke Vernachlässigung der übernommenen Verpflichtungen oder eine Vereitelung der Anordnungen der Direction constatiren, oder endlich die Sicherheit des Instituts gefährden.

5. Der außerordentliche Credit würde jedoch noch eine fernere Ausnahme für den Fall nöthig machen, daß das verhaftete Gut außerhalb der besitzenden Familie verkauft, oder dergestalt dismembirt wird, daß das Restgut, wenn es auch an sich noch den allgemeinen Credit- Bedingungen entsprechen würde, doch nicht mehr diejenige Sicherheit gewähren würde, welche bei Bewilligung des außerordentlichen Credits vorausgesetzt ist. Natürlich würde sich die Kündigungsbefugniß des Instituts in diesen beiden Fällen aber auch nur auf den außerordentlichen, nicht etwa auf den ordentlichen Credit zu erstrecken haben. Zur Begründung des ersten dieser beiden Fälle sei hier nur erwähnt, daß schon der bloße Verkauf außerhalb der besitzenden Familie den Ausnahmefall nur deshalb constatiren soll, weil der Haupteinwurf gegen die Creditinstitute darin besteht, daß diese die Verkäuflichkeit der Güter durch ihre Credite ungemein begünstigen, und dieser in keiner Weise durch dieselben Vorschub geleistet werden soll. Außerdem ist aber auch nicht zu bestreiten, daß bei Bewilligung der außerordentlichen Credite stets ein Gewicht auf die Persönlichkeit

der Schuldner zu legen sein wird, und daher dem Institut die Freiheit der Kündigung vorzubehalten wäre, wenn durch den Verkauf die Person des Schuldners sich ändert.

Ebenso wie der Eintritt der ausnahmsweisen Kündigung würde aber die Bestimmung der Rückzahlungsfrist in Folge derselben dem billigen Ermessen der Direction zu überlassen sein, das vielleicht nur insoweit zu limitiren wäre, als sie einen Zeitraum von 6 Monaten nicht übersteigen dürfte. Auf solche Weise würde man sowohl dem Interesse des Schuldners als der Sicherheit des Instituts die möglichste Rücksicht zu Theil werden lassen.

Das Ausbleiben der Zahlung zur bestimmten Zeit würde natürlich den Eintritt der Subhastation rechtfertigen, denn die Ausnahmefälle sind nicht derartig, daß man dem milderen Wege der Sequestration das Wort reden kann, die dazu noch stets ihre Gefahren für das Institut hat.

#### b) Kündigungsbefugniß des Schuldners und Zahlungsfrist.

Was nun die Kündigungsbefugniß des Schuldners dem Institute gegenüber und die Auflösung des Schuldverhältnisses angeht, so steht nach den preussischen Landschaftsreglements dem Gutsbesitzer das Recht zu, die Pfandbriefe ganz oder zum Theil aufzukündigen und abzulösen, in welchem Falle er gehalten ist, nach sechsmonatlicher Frist den Betrag des Pfandbriefs zur Landschaftskasse baar einzuzahlen. Der neue Posener Creditverein legt den Schuldnern dieselbe Befugniß bei, verlangt jedoch die Rückzahlung zu solcher Zeit, daß dieselbe mit einem Zinszahlungstermine zusammenfällt. Mit einer Theilzahlung tritt von nächstem Zinstermine an eine entsprechende Zinsermäßigung ein, und es wird auch die Stelle im Hypothekenbuche insoweit frei. Andere Institute geben dem Schuldner erst dann die unbefchränkte Disposition über die Hypothekensstelle frei, wenn die ganze Schuld getilgt ist. Das ältere Posener Institut läßt die ganze oder theilweise Tilgung nur in Pfandbriefen zum Nennwerthe zu. Ebenso die Mecklenburgische Landschaft, während andere die Wahl zwischen baarer Rückzahlung oder Rückgewährung in Pfandbriefen dem Schuldner überlassen. Uebereinstimmend setzen dagegen sämmtliche Institute einen Minimalbetrag für die Theilzahlungen fest, der bei den einzelnen Anstalten indessen verschieden ist. Die Baugener Bank namentlich läßt Rückzahlungen von 50 Thlrn. und darüber zu jeder Zeit zu, und läßt die entsprechende Zinsermäßigung schon vom ersten Tage des der Zahlung folgenden nächsten Monats ab eintreten. Bei Darlehen unter 200 Thalern geht sie sogar so weit, Rückzahlungen von je Einem Thaler in der Art anzunehmen, daß sie Sparkassenbücher eingerichtet hat, bei denen die Rückzahlungen als unkündbare, und mit der Darlehensschuld gleich hoch verzinsliche Einlagen behandelt werden, die, sobald sie die Höhe von 50 Thalern erreicht haben, von der Schuld abgeschrieben werden können.

Bei den meisten, auf die Abstoßung der Schuld bezüglichen Punkten geht die Baugener Bank offenbar weiter als die Pfandbriefs- und neueren Credit-Institute, und trägt dadurch unbezweifelt zu einer wohlthätigen Wirksamkeit ungemein viel bei. Auch muß es anerkannt werden, daß sie die Erleichterungen in solchem Umfange nur wegen ihrer bankmäßigen Einrichtung gewähren kann. Indessen haben diese Wohlthaten, die in der That

weiter gehen, als der Schuldner billiger Weise verlangen kann, auf der anderen Seite auch ihre Schattenseiten, die das Interesse des Instituts beeinträchtigen. Es wird sich dies im Einzelnen am Besten zeigen lassen.

Zuvörderst ist es bei längeren Crediten, deren Zinsen in bestimmten Terminen entrichtet werden, durchaus ungewöhnlich, daß Kündigungen mit kürzerer als 6 monatlicher Frist, und außerhalb der gewöhnlichen Zinszahlungstermine zugelassen werden. Nur Banken mit fortlaufenden Geldgeschäften, die jedoch in der Regel lange Credite nicht gewähren, können ohne Nachtheil derartige Zugeständnisse machen. Sie würden aber dadurch die Arbeitslast, die durch unregelmäßige Ab- und Zuschreibungen, und durch die Unterbringung der außergewöhnlich eingehenden Gelder erwächst, erheblich vermehren. Noch schroffer würde sich dieser Uebelstand bei einem Institute herausstellen, das nicht fortlaufende, sondern hauptsächlich terminliche Geschäfte hat. Einem solchen Institute würde die Unterbringung der ohne alle Ankündigung und zu außergewöhnlicher Zeit eingehenden Gelder geradezu Verlegenheiten bereiten.

Aus demselben Grunde würde sich auch nicht der Eintritt der Zinsermäßigung von dem dem Zahlungstage folgenden ersten Tage des nächsten Monats rechtfertigen, wie denn überhaupt bei derartigen Geschäften die Zinsermäßigung in der Regel erst nach rechtzeitig vorhergehender Kündigung eintritt. Ueberdies aber ist es auch keinesweges die Regel, daß bei größeren Grundbesitzern die Zahlungen so plötzlich und unvorhergesehen eingehe, daß sie dieselben nicht auf einige Monate vorhersehen könnten. Berücksichtigt man dazu noch, daß es in der Provinz Sachsen dem Grundbesitzer nicht allzu schwer fallen würde, einen Bankier oder sonstigen Geschäftsmann aufzufinden, bei denen er unerwartet eingehende Gelder auf einige Monate gegen mäßige Zinsen unterbringen kann, so ist es bei solchen Umständen, gegenüber den möglichen Verlegenheiten des Instituts, gewiß gerechtfertigt, dem Schuldner die Kündigung nur zu den gewöhnlichen Zinsterminen mit halbjähriger Zahlungsfrist zu gestatten, wogegen die Zinsermäßigung dann auch sehr wohl mit dem Tage der geleisteten Abschlagszahlung eintreten könnte.

### c) Abschlagszahlungen.

Daß ferner Abschlagszahlungen in den kleinsten Raten zugelassen werden, rechtfertigt sich freilich bei einem Institute, das auch für den Gebrauch der kleinsten Grundbesitzer eingerichtet ist, und namentlich ist für diese die Einrichtung des Baukener Instituts, nach welcher dieselben bis auf Einen Thaler herab zugelassen werden, gewiß von großer Wohlthat. Allein es erwächst doch auch auf der andern Seite dem Institute ein erheblicher Mehraufwand an Arbeitskräften und Kosten, den der durch dasselbe Institut mit dem kleineren Grundbesitzer verbundene große Gutsbesitzer für jenen übernehmen muß. Im Interesse des Ersteren würde eine Abschlagszahlung bis zum Betrage der niedrigsten Apoints der Creditpapiere herab schon vollständig ausreichen, um allen seinen Ansprüchen an eine erleichterte Rückzahlung zu genügen.

### d) Zahlungsmittel.

Daß ferner bei partiellen und vollen Rückzahlungen dem Schuldner die Wahl des Zahlungsmittels, nämlich ob in Baarem oder in Creditpapieren zum Nennwerth überlassen

ist, ist völlig in Ordnung. Denn die kleinen Unbequemlichkeiten, die dadurch für das Institut erwachsen könnten, daß eine Umsezung des zu stark eingehenden baaren oder Papier-Betrages erfolgen müßte, steht nicht im Verhältniß zu der Erleichterung, die dadurch für den mit dem Geldmarkt in der Regel nicht in Verbindung stehenden Grundbesitzer herbeigeführt wird.

### e) Befreiung der Hypothekenstelle.

Endlich ist die Freigebung der Hypothekenstelle bei stattfindender Partialzahlung noch zu berühren. In der Hauptsache erledigt sich diese Frage zwar dadurch, daß hinter den Instituts-Hypotheken ohne Einwilligung der Direction anderweitige Hypotheken nicht aufgenommen werden dürfen, und daß daher für jeden Fall die Bedingungen der Genehmigung nach Lage der Sache festgestellt, und in diesen die Priorität, so weit als nöthig, vorbehalten werden könnte. Indessen würde diese Bestimmung doch ausdrücklich auf den durch Abschlagszahlungen frei werdenden locus des Hypothekenbuches auszudehnen sein, weil andernfalls der Schuldner, und zwar zum Nachtheil des Instituts, gesetzlich darüber disponiren könnte, während dieses in manchen Fällen ein erhebliches Interesse haben kann, jenen locus nicht anderweitig mit Hypotheken besetzt zu sehen. Es würde also zu bestimmen sein, daß auch über den durch Abschlags-Zahlungen frei werdenden locus nur mit Genehmigung des Instituts disponirt werden kann. Daß aber von dieser Befugniß des Instituts unnöthiger Weise gegen den Schuldner Gebrauch gemacht werden würde, ist nicht anzunehmen. Denn es kann nur zur festeren Begründung des Vertrauens in das Institut und zur Ausbreitung seiner Geschäfte dienen, wenn es die Schuldner insoweit erleichtert, als dies mit den eigenen Interessen irgend vereinbar ist.

## 11. Zinsfuß und Zinszahlung.

Schon oben bei der Erörterung des Zinsfußes der zu emittirenden Papiere ergab sich, daß der feste Zinsfuß, den bisher die Landschaften und Credit-Institute gewährten und forderten, bei den Veränderungen, die der Geldmarkt in den letzten Decennien erlitten hat, die Wirksamkeit jener Institute lähmte, wenn nicht gar ins Stocken brachte, und es war demzufolge vorgeschlagen, Papiere zu verschiedenem Zinsfuß zu emittiren, und die Auswahl unter denselben dem Creditnehmer zu überlassen, das Institut ferner aber auch zu ermächtigen, den Zinsfuß der ausgegebenen Papiere nach Umständen herabzusetzen und Behufs dieser Conversion dieselben zu kündigen, oder aber Papiere nach einem höheren Zinsfuß auszugeben, als solcher bisher bei dem An- und Ausleihe-Geschäft angenommen war.

### a) Verschiedenheit des Zinsfußes.

In der That ist dies auch nur der einzige Weg, auf dem das Institut seine Beziehungen zum Geldmarkt erhalten kann. Denn dieser richtet sich nicht nach den Bedingungen, die ihm das Institut etwa dictiren wollte, sondern das Institut wird sich danach richten müssen, welchen Preis die concurrirenden Papiere auf dem Markte erzielen, deren Zahl in gehörig fundirten Staatspapieren und Eisenbahnprioritäten seit einer Reihe von Jahren sehr erheblich zugenommen hat. Dieser Preis wird für die Stipulirung des Zinsfußes maßgebend sein, da das Institut, wenn es seinem Geschäftskreise einen angemessenen Umfang sichern

will, die Aufgabe verfolgen muß, für seine Papiere einen dem Paricourse möglichst nahe stehenden Preis zu erzielen, was für die bei ihm Credit nehmenden, und sonach auch für das Institut selbst unzweifelhaft das Vortheilhafteste sein würde. Nach den gegenwärtigen einschlägigen Verhältnissen der Provinz würde der höchste Zinssatz für die Creditpapiere, wenn dafür ein dem Nennwerthe nahe stehender Preis erzielt werden soll, etwa zwischen 4 und 4½ Procent zu normiren sein.

Daß endlich das Institut auch gegen den über den Nennwerth hinaus gehenden Cours seiner Papiere gesichert sein muß, ist oben schon erwähnt. Es würde dies durch Bestimmung des höchsten Zinssatzes für seine Papiere, durch die Berechtigung zur Conversion der bereits ausgegebenen Scheine und durch die Befugniß zu erreichen sein, daß das Institut seine eigenen Papiere nur zum Paricourse anzunehmen verpflichtet ist, falls dieselben zur Zeit der Präsentation Behufs Einwechslung oder Zahlung höher stehen sollten.

### b) Zinszahlungstermin.

Was den Termin der Zinszahlung Seitens der Schuldner und die etwa erforderliche Beitreibung der Zinsen betrifft, so stimmen die desfalligen Bestimmungen in den Statuten der oft erwähnten Institute in den Hauptmomenten überein und weichen nur in nebensächlichen Punkten von einander ab.

Uebereinstimmend ist, daß, wosern die Zinsen nicht rechtzeitig eingehen, dieselben ohne jedes weitere Verfahren durch Zwangsmaßregeln eingezogen, und außerdem vom Verfalltage ab bis zum Eingange derselben Verzugszinsen gezahlt werden müssen. Die Bestimmungen harmoniren ferner, mit alleiniger Ausnahme der bei den preußischen Pfandbriefs-Instituten gültigen Vorschriften darin, daß Nachsicht hierbei nur bei erweislichen Unglücksfällen gestattet werden kann, falls diese zeitig vor dem Verfalltage zur Kenntniß des Instituts gebracht sind. In einem solchen Falle tritt auf einen bestimmten Zeitraum und gegen Vergütung der dadurch erwachsenden Zinsen und Kosten Stundung ein.

Die Bestimmungen weichen indessen darin von einander ab, daß die Ausdehnung des Zinszahlungstermins, sowie der Satz für die Verzugszinsen ein verschiedener ist. Die preußischen Landschaften verlangen die Zahlung zu dem festgesetzten Kalendertage, widrigenfalls die Zwangsmittel eintreten, und außerdem 6 Procent Verzugszinsen, die vom Verfalltage ab, gezahlt werden müssen. Die Mecklenburgische Landschaft setzt sogar den Zahlungstermin für den Schuldner um 8 Tage früher als der Gläubiger zur Empfangnahme der Zinsen berechtigt ist, und zieht von Ersterem im Falle der Zögerung 2 Procent des Zinsbetrages als Strafe ein. Die übrigen Institute gehen mit der Zwangsbeitreibung erst nach Ablauf einer sechstägigen bis vierwöchentlichen Frist vor, ziehen jedoch vom Verfalltage ab 4 beziehungsweise 5 Procent als Verzugszinsen ein. Im Falle der Stundung bei erwiesenen Unglücksfällen beschränken mehrere Institute, wie die Mecklenburgische Landschaft, der neue Posener Credit-Verein, die Baugener Bank die zu gewährende Frist auf ein halbes Jahr, andere enthalten keine bestimmten Termine für die Dauer der Stundung, die daher, als in das Ermessen der Direction gestellt, anzunehmen ist. An Zinsen während der Stundungszeit setzen einzelne Institute 5 Procent, andere soviel in Rechnung, als sie selbst für den zur Deckung erhobenen Vorschuß zahlen müssen.

Maßgebend für die Aufrechterhaltung der Ordnung bei der Zinszahlung würde vor allen Dingen die größte Pünktlichkeit sein müssen, damit das Institut unter allen Umständen seinen Verpflichtungen prompt nachkommen, und dadurch zur Befestigung seines Ansehens das Wesentlichste beitragen kann. Diese Promptheit wird aber in der Regel nur zu beobachten sein, wofern die Schuldner ihrerseits eine gleiche Pünktlichkeit zeigen. Es kann jedoch bei einer großen Zahl Theilnehmer nicht ausbleiben, daß Einer oder der Andere diese Regelmäßigkeit nicht beobachtet, und damit hieraus dem Institute keine Nachteile erwachsen, würde es sich empfehlen, daß der Schuldner die Zinsen praenumerando entrichtete, die der Gläubiger, wie dies die Regel ist, postnumerando ausgezahlt erhält. Auf diese Weise würden die Folgen etwaniger Unregelmäßigkeiten der Schuldner für das Institut leichter abzuwenden sein. Zugleich würde aber auch ermöglicht werden, daß dem Schuldner eine Zahlungsfrist gestattet werden kann, bevor mit Zwangsmaßregeln vorgegangen würde. Wenn man diese Frist auf 8 bis 14 Tage bestimmt, so würde dem Grundbesitzer, der mit seinen Zahlungen oft nur schwer bis auf den Tag genau zu sein vermag, ein wesentlicher Dienst geleistet werden. Zur Ausgleichung der Nachteile der Pränumerandozahlung würden die etwa zu erzielenden Zwischenzinsen den Schuldnern beim Reservefond wieder zu Gute zu rechnen sein.

Rücksichts der Höhe der Zögerungszinsen könnte es bei dem gesetzlichen Maße derselben das Bewenden behalten.

### c) Stundung der Zinsen.

Als ein offener Fortschritt der jüngeren Creditinstitute gegen die Landschaften ist es aber anzusehen, daß im Falle erwiesener Unglücksfälle eine Stundung für die Zinszahlung gestattet wird. Denn wenn auf der einen Seite ein großes Gewicht auf die prompte Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen gelegt wird, so muß man beim Eintritt von Verhältnissen, die einer physischen Unmöglichkeit oft ziemlich nahe kommen, ebenso die Nachsicht walten lassen, und daher würde auch eine entsprechende Ausnahme für die regelmäßige Zinszahlung mit Recht zu empfehlen sein. Jedoch versteht es sich von selbst, daß dem Institute zeitig davon Mittheilung zu machen, und der Beweis vorher zu führen wäre, damit dasselbe Gelegenheit hat, den Fall zu prüfen, und erforderlichenfalls das Nöthige zur Deckung des einstweiligen Zinsausfalles zu veranlassen. Die verspätete Anmeldung würde daher folgerecht den Verlust des Rechts auf Stundung nach sich ziehen müssen. Die Dauer der Störung in der Zahlungsbereitschaft des Schuldners wird in der Regel von dem Umfang und der Wirkung des Unglücksfalles abhängen, und daher angemessen der Beurtheilung der Direction zu überlassen sein, wogegen der Zinssatz für den Deckungsvorschuß nach demjenigen Preise zu normiren sein würde, den das Institut selbst dafür zu zahlen gehabt hat.

## 12. Amortisation.

### a) Gegenüberstellung der entsprechenden Bestimmungen bestehender Institute.

Das Anerkenntniß der hohen Zweckmäßigkeit eines geregelten Amortisationsverfahrens ist nicht mit dem Entstehen der Credit-Institute zugleich ins Leben getreten, sondern hat sich nach und nach Bahn gebrochen, so daß erst alle nach dem Jahre 1821 begründeten

Institute die allmälige Tilgung in ihre Statuten aufgenommen haben. Eine merkwürdige Anomalie bietet in dieser Beziehung allein die Baugener Bank dar, die die Amortisation nicht kennt, statt ihrer vielmehr nur — vielleicht weil man den in derselben liegenden Zwang nicht billigte — die freiwilligen Rückzahlungen so viel als möglich begünstigt hat.

Die preussischen Pfandbriefsysteme, die ursprünglich eine geregelte Amortisation nicht kannten, haben diese nachträglich in ihre Statuten aufgenommen, und damit einen wesentlichen Mangel ergänzt.

Das erste Institut, das die Amortisation in den Kreis seiner Einrichtungen zog, war der Creditverein der Lüneburger Ritterschafft von 1790, der von dem Schuldner  $4\frac{1}{2}$  Procent, bei Lehngütern 5 Procent der Darlehenssumme nahm, und den ganzen, die Zinsen und Verwaltungskosten übersteigenden Betrag — also gegen  $\frac{3}{4}$  bis  $1\frac{1}{4}$  Procent — zur Amortisation verwandte, auch höhere Tilgungsraten neben beliebigen Abschlagszahlungen zuließ.

Erst der Posener Creditverein aus dem Jahre 1821 folgte mit Festsetzung einer bestimmten Tilgungsrente von 1 Procent, die für diejenigen, welche nach dem Nachtragsstatut von 1842 dem Vereine noch beitraten, auf  $1\frac{1}{2}$  Procent erhöht wurde.

Die demnächst begründeten Institute nahmen alle — eben nur mit Ausnahme der Baugener Bank — Tilgungsrenten mit festem Minimalbetrage auf alle Darlehne ohne Unterschied an; auch hatten die meisten derselben nur Einen Minimalbetrag festgesetzt, wogegen der erbländische Creditverein in Sachsen dieselben nach verschiedenen Serien verschieden hoch normirte. Die Minimalbeträge waren jedoch überall nur gering, meistens unter 1 Procent gesetzt, und die Tilgung dadurch sehr in die Länge gezogen. Eine Beschleunigung derselben war allein in das Belieben der Schuldner gestellt, ohne daß hiervon jedoch ein irgend nennenswerther Gebrauch gemacht wäre. Auch darin stimmen die meisten Institute überein, daß durch Abschlagszahlungen die Tilgungsrente nicht verändert wird, sondern bis zur gänzlich vollendeten Tilgung unverändert fortentrichtet wird. Das Königliche Credit-Institut für Schlesien läßt sogar daneben selbst die Zinsen der abschläglic gezahlten Beträge voll zum Tilgungsfond fließen.

Den Gläubigern gegenüber wird die Tilgung, soweit sie nicht durch freien Rückwerb der Institutspapiere erfolgen kann, durchgehends mittelst planmäßiger alljährlicher Verloosung eines bestimmten Theils der Gesamtschuld des Instituts herbeigeführt.

#### **b) Nothwendigkeit der Amortisation für den außerordentlichen Credit.**

Schon oben ist die Nothwendigkeit einer geregelten Tilgung für eine bestimmte Quote der Hypothekenschulden eines Gutes dargethan. Sie wurde nicht allein aus dem landwirthschaftlichen Einkommen nachgewiesen, welches, zum Theil wenigstens, das darin verwandte Capital neben der gewöhnlichen Verzinsung allmählig reproducirt, sondern auch aus den dauernden Creditbedürfnissen des Betriebes hergeleitet, die eine möglichst hohe Beleihung, eine beschleunigte Abstoßung des auf die letzten Hypotheken fallenden Credits, sowie endlich die Fähigkeit erforderte, den sich oft erneuernden Bedarf befriedigen zu können. Endlich erschien die geregelte Amortisation für die Sicherheit des Instituts und im Interesse des Geldmarktes geboten, da sie in der fortschreitenden Tilgung die Sicherheit der gewährten Darlehne erhöht, und die Capitalien zu anderer Verwendung, sobald dies im Interesse des Grundbesitzes nur irgend geschehen kann, disponibel macht.

Die Erfahrung hat nun außer Zweifel gestellt, daß selbst bei voller Anerkennung dieser Gründe **ohne äußere Nöthigung** eine regelmäßige und ununterbrochene Tilgung nicht zu erzielen ist und in richtiger Erkenntniß dessen legt man sich durch die Einführung entsprechender Bestimmungen einen Zwang auf, durch den das Gedeihen des Instituts und der Vortheil des Schuldners gleichmäßig gefördert werden.

Allein jene für die Nothwendigkeit der Tilgung sprechenden Gründe treffen — wie erwähnt — nicht für das gesammte Einkommen aus dem Grundbesitze zu, sondern nur für denjenigen Theil, der etwa dem stehenden und umlaufenden Capitale entsprechen würde, und für dessen Beschaffung oder Ergänzung oben ein besonderer, der außerordentliche Credit vorgeschlagen ist, während der sogenannte ordentliche Credit weder im Interesse des Schuldners, noch des Instituts eine Tilgung erforderte, und daher einen Amortisationszwang nicht rechtfertigen würde.

#### c) Benutzung der Amortisation zur Tilgung und zur Ansammlung eines Fonds Behufs Rückzahlung der gekündigten Capitalien.

Indessen erschien es nach den obigen Ausführungen wünschenswerth, dem Amortisationsverfahren neben der Tilgung möglichst auch noch eine andere Aufgabe zuzuweisen, nämlich die, von dem Schuldner die Folgen der beliebigen Kündigung abzuwenden, und gleichzeitig dem Gläubiger sein Capital nur dann zurückzugewähren, wenn er es zurückverlangt, nicht aber wie es ihm durch die Verloosung der Zufall zurückgibt.

Wäre diese Aufgabe nach allen Richtungen hin mit Vortheil praktisch durchzuführen, so würde sie eine Einrichtung des Amortisationsverfahrens erfordern, die von derjenigen erheblich abweicht, welche der ausschließliche Zweck der Tilgung bedingt und die eine Erweiterung jener Einrichtungen nöthig macht. Aus diesem Grunde erscheint es aber nicht unzweckmäßig, der nachfolgenden Betrachtung diesen erweiterten Zweck zum Grunde zu legen, denn seine Reprobirung würde nur eine Einschränkung und Vereinfachung der vorgeschlagenen Maßregeln zur Folge zu haben brauchen. Zunächst müßte man nämlich eine Amortisation auch für den ordentlichen Credit eintreten lassen und diese außerdem so regeln, daß die Tilgungsraten zu einem Fond aufgesammelt werden, aus dem die bei sämmtlichen Institutsschulden vorkommenden Kündigungen gedeckt werden können. Diese Ansammlung würde dann so lange fortgesetzt werden müssen, bis die Amortisation durch die Tilgungsraten und deren Zinsen und Zinseszinsen vollständig vollendet wäre.

#### a) Zwifache Bestimmung dieses Fonds.

Der aufzusammelnde Fond hätte also die zweifache Aufgabe zu lösen, einmal diejenigen Zahlungen zu decken, welche durch Kündigungen zurückverlangt werden, sodann aber — und dieser Zweck ist vornehmlich mit dem außerordentlichen Credit verbunden — die vorhandenen Schulden zu tilgen.

#### a) Zur Rückzahlung der gekündigten Capitalien.

Die erste dieser Bestimmungen kann er freilich nicht absolut und unter allen Umständen lösen. Denn die Kündigungen könnten sich bald nach Begründung des Instituts, zu welcher Zeit jener Fond nur einen geringen Umfang erlangt haben kann, so häufen,

daß ihnen nicht genügt werden könnte, oder es könnten sich auch späterhin, durch ungünstige Conjunctionen veranlaßt, die Ründigungen so stark andrängen, daß er auch dann nicht zu ihrer Deckung ausreichte. Ebenso könnten nach der anderen Seite hin die Ründigungen so schwach eingehen, daß das Institut außer Stande wäre, den stark angewachsenen Fond in seinem ganzen Umfange angemessen unterzubringen. Um solchen Uebelständen entgegenzutreten, müßte man — wie schon erwähnt — Bestimmungen nach Art des Würtemberger Credit-Vereins dahin treffen, daß bei zu stark andrängenden Ründigungen diese nur nach Maßgabe der vorhandenen Mittel, und nöthigenfalls nach der Reihenfolge der Ründigungszeit gedeckt werden, während das Institut, wenn es außer Stande wäre, die vorhandenen Bestände angemessen unterzubringen, berechtigt sein müßte, die überflüssigen Mittel der Fonds durch Ausloosung zu den Gläubigern zurückzuführen.

Wenn hiermit allerdings für den Gläubiger weder der volle Effect einer freien Ründigungsbefugniß erzielt, noch ein nicht erwünschter Rückempfang des Darlehens völlig abgewandt ist, so wird Beides doch auf eine möglichst annähernde Weise erreicht. Denn es kann zunächst ohne eine ganz besondere Veranlassung nicht angenommen werden, daß in den ersten Jahren des Bestehens des Instituts so viel Ründigungen vorkommen würden, daß sie der betreffende Fond nicht zu decken vermöchte. Wollte man aber auch diese Eventualität ausschließen, ohne daß das Institut von der so eben vorgeschlagenen Befugniß Anwendung zu machen brauchte, so müßte man die Ründigung für eine Reihe von Jahren, z. B. 3 oder 5 Jahre ausschließen. Während dieses Zeitraums würde sich der Ründigungsfond so entwickeln können, daß es zu der äußersten Unwahrscheinlichkeit gehören würde, wenn das Institut demnächst noch von der ihm reservirten Befugniß Gebrauch machen müßte.

Das Eintreten des entgegengesetzten Falles, eines zu starken Anwachsens des Fonds, würde dagegen weniger zu befürchten sein, da demselben durch die Verwendung zu kurzen Crediten und zu kündbaren Darlehen eine sehr reichliche Abzugsquelle eröffnet werden könnte, die die Nothwendigkeit einer theilweisen Ausloosung kaum jemals herbeiführen möchte.

#### b) Zur Tilgung der Schuld.

Die zweite Bestimmung, die jenem Fond als Tilgungsfond zufiele, würde derselbe für den Schuldner in demselben Umfange erfüllen, wie jedes andere bisher zur Anwendung gekommene Tilgungsverfahren. Sobald der Schuldner also zu dem Tilgungsfond so viel Beiträge gezahlt hätte, daß durch sie und den aus ihnen gewonnenen Zinsen und Zinseszinsen das Anlehen gedeckt ist, wäre die Tilgung für ihn eingetreten. Die Zurückführung der dargeliehenen Capitalien an die Gläubiger würde jedoch nicht in regelmäßiger Ausloosung, sondern nach Maßgabe der vorkommenden Ründigungen erfolgen, wenn nicht etwa der erwähnte Ausnahmefall eintreten sollte, daß die vorhandenen Fonds nicht angemessen unterzubringen wären.

#### β) Nothwendigkeit der Sonderung des Fonds für den ordentlichen und außerordentlichen Credit.

Die Eigenthümlichkeiten des ordentlichen und außerordentlichen Credits werden es aber nöthig machen, sowohl den Ründigungs- oder Amortisationsfond, als den Reserve- (Deckungs- oder Sicherheits-) Fond für den ordentlichen Credit, von denen des außer-

ordentlichen zu sondern. Für den Kündigungs- resp. Amortisationsfond ist diese Sonderung zunächst rücksichtlich der Amortisation nöthig, die bei dem außerordentlichen Credit so schnell, als dies irgend ausführbar ist, herbeizuführen ist, und die daher erheblich höhere Ratenzahlungen nöthig macht, als solche für den ordentlichen Credit zu leisten sind, bei dem sie eben nur Behufs Abwendung der Kündigungen gezahlt werden, und nur nebenbei den Vortheil gleichzeitiger Tilgung mit sich führen. Dasselbe Verhältniß waltet betreffs der Kündigungen ob, die bei dem außerordentlichen Credit bei Weitem häufiger sein werden, als bei dem ordentlichen, so daß auch aus diesem Grunde die zu dem Kündigungs- und Amortisationsfond des außerordentlichen Credits zu zahlenden Raten erheblich höher sein müssen, als die für den Fond des ordentlichen Credits. Die dritte Seite endlich, die diese Sonderung und zwar vornehmlich für den Reservefond rechtfertigt, ist die geringe Sicherheit, die der außerordentliche Credit gegenüber dem ordentlichen gewährt. Sie verlangt, daß für Ersteren eine stärkere Deckung vorhanden ist, als für den ordentlichen Credit, und macht dementsprechend ebenfalls verschiedene Beiträge nöthig.

2) Reserve- und Kündigungsfond für den **ordentlichen** Credit.  
Höhe der Beiträge und Ermäßigung der Letzteren.

Hiernach wird man für die Fonds des ordentlichen Credits schon durch mäßige Beiträge die vorgesezten Zwecke erreichen können. Denn der Deckungs- oder Reservefond ist, wie oben gezeigt worden, mit 5 Procent der gesammten Schuld angemessen dotirt, und für eine besonders schnelle Ansammlung der Kündigungsfonds liegt eine Veranlassung nicht vor. Es scheint daher auszureichen, wenn man den Beitrag für beide zusammen auf  $\frac{1}{2}$  Procent des Schuldenbetrages normirt, wovon eine Hälfte zum Deckungs-, die andere zum Kündigungsfond fließen müßte. \*)

Für den ordentlichen Credit kommt es aber vor Allem darauf an, denselben so billig als möglich zu stellen, und deshalb erscheint die Frage von Wichtigkeit, ob auch nach Erfüllung des Deckungsfonds bis zur angenommenen Höhe von 5 Procent, und ferner bei Abschlagszahlungen die Beitragsraten mit  $\frac{1}{2}$  Procent unverändert fortzuentrichten sein würden.

Principiell wäre die Frage für beide Fälle zu verneinen, da Kündigungen bei diesem Credite voraussichtlich selten sein werden, und durch Abschlagszahlungen die Schuld, die gekündigt werden könnte, verringert wird, so daß nichts der Durchführung des Grundsatzes der möglichsten Billigkeit entgegenstände. Demzufolge würde nach Erfüllung des Deckungsfonds nur noch  $\frac{1}{4}$  Procent der Schuld zum Kündigungsfond zu zahlen sein, und diese Quote sich bei Abschlagszahlungen entsprechend ermäßigen, so daß z. B. bei einem Zinssatze von 4 Procent auf diesen Credit an Jahresbeiträgen ausschließlich der Kosten zunächst  $4\frac{1}{2}$ , nach Erfüllung des Deckungsfonds aber  $4\frac{1}{4}$  Procent zu zahlen wären.

\*) Sollte das Institut aber neben den bedingungsweisen kündbaren, auch unbedingt kündbare Papiere emittiren, und der Schuldner die Letzteren für sich wählen, so versteht es sich von selbst, daß derselbe dann zum Kündigungsfond nichts zu entrichten hat, weil dieser bei dem ordentlichen Credit nur der Kündigung, nicht aber, wie beim außerordentlichen Credit auch der Amortisation wegen angesammelt wird, und daß er daher nur  $\frac{1}{4}$  Procent zum Deckungsfond so lange zu leisten hätte, bis die angenommene Höhe der desfalligen Fonds (5 Procent der Schuld) erreicht ist.

Ob es jedoch nach den Erfahrungen der Praxis ausreichen würde, durch einen Beitrag von nur  $\frac{1}{4}$  Procent auf die Dauer die zu erwartenden Kündigungen zu decken, wird allein durch diese beantwortet werden können.

d) Reservefond und Kündigungs- beziehungsweise Amortisationsfond des **außerordentlichen** Credits. Höhe und Veränderlichkeit der Beiträge zu demselben.

Für den Fond des außerordentlichen Credits liegen die Bedingungen anders. Bei ihm kommt es darauf an, den Deckungsfond schneller anzusammeln, und ebenso den Kündigungs- und Amortisationsfond zur vollkommenen Genügung der Kündigungen so bald als möglich fähig zu machen, und gleichzeitig die Amortisation ununterbrochen und kräftig fortzuführen. Zur Erfüllung dieser Zwecke werden die Beiträge verhältnißmäßig stark werden müssen. Soll es nicht zu lange Zeit dauern, bis der Deckungsfond auf 10 Procent gebracht ist, so wird zu demselben der Jahresbetrag nicht unter  $\frac{3}{4}$  Procent bestimmt werden können. Ebenso wird man die Amortisationsperiode kaum über 28 bis 30 Jahre hinaus ausdehnen können, und daher eine jährliche Tilgungsrente von 2 Procent festsetzen müssen, so daß bei einem Zinssatze von  $4\frac{1}{2}$  Procent eine Jahreszahlung von  $7\frac{1}{4}$  Procent zu entrichten wäre.

So hoch dieser Betrag auch erscheint, so wird doch zu berücksichtigen sein, daß die Verwendung des außerordentlichen Credits vornehmlich zu productiven Zwecken erfolgen soll, und der Grundbesitzer durch diese Verwendung eher im Stande sein wird, die hohen Renten aufzubringen.\*)

Um aber durch diese Höhe die Schuldner nicht über das Bedürfniß hinaus zu belasten, würden die zum Deckungsfond zu zahlenden  $\frac{3}{4}$  Procent von dem Zeitpunkte ab, in welchem dieser 10 Procent der Gesamtschuld erreicht hat, fortfallen, und der Jahresbeitrag unter Festhaltung des obigen Beispiels sich bis auf  $6\frac{1}{2}$  Procent ermäßigen. Andere Ermäßigungen in der Höhe der Annuitäten, wie diese beim ordentlichen Credit durch die Wahl unbedingt kündbarer Darlehne herbeigeführt werden könnten, würden aber für diesen Credit im Laufe der Tilgungsperiode nicht eintreten können, da allein schon im Interesse der Amortisation die vollen Beiträge unverändert zum Kündigungs- und Amortisationsfond geleistet werden müssen. Es würden daher auch aus diesem Grunde bei dem außerordentlichen Credite unbedingt kündbare Papiere angemessen nicht zu emittiren sein.

Aus demselben Grunde der Amortisationsbedürftigkeit würden auch Abschlagszahlungen die Höhe dieser Renten nicht vermindern dürfen. Vielmehr müßten dieselben übereinstimmend

\*) Die Erfahrungen der Provinzial-Hilfskasse, die ebenfalls für die Tilgung ihrer Vorschüsse starke Annuitäten fordert, bestätigen überdies, daß eine Amortisation, wie die vorgeschlagene, keineswegs zu starke Anforderungen an den Schuldner involviret. Auch würde sich dieser Beitrag doch immer nur auf den außerordentlichen also nur auf einen Theil desjenigen Credits erstrecken, den das Institut gewährt. Die Differenz zwischen demjenigen, was die Schuldner bei den bestehenden Instituten an Amortisationsbeiträgen zu zahlen haben, und was sie nach der vorgeschlagenen Einrichtung zu leisten hätten, würde also keineswegs sehr erheblich werden. Denn jene, wenn auch geringen Beiträge, erstrecken sich doch über die gesammte Darlehenssumme, und die vorgeschlagenen hohen Tilgungsraten würden nur von einem kleinen Theil der Schuld zu entrichten sein, während von dem größern Theil keine, eventuell aber nur sehr geringe Beiträge zum Kündigungsfond zu leisten wären.

mit den Bestimmungen der bestehenden Institute trotz der Abschlagszahlungen in gleicher Höhe stehen bleiben, wie sie von vornherein normirt sind. Ohne Bedenken würde es dagegen sein, eine erhöhte, den Satz von 2 Procent übersteigende Amortisation für den Fall zuzulassen, daß der Schuldner eine solche wünschen sollte.

e) Einstweilige Benutzung des Reserve- und Amortisationsfonds.

Es bliebe nur noch übrig, der einstweiligen Nutzung dieser Fonds bis zum Eintritt ihrer bestimmungsmäßigen Verwendung zu gedenken. Hinsichtlich des Deckungsfonds würde diese Benutzung mit derjenigen der bestehenden Institute völlig übereinstimmen, und man würde ihn in Folge dessen möglichst in den eigenen Scheinen des Instituts, oder aber in andern sichern Papieren anlegen, außerdem aber für den Fall, daß zur Begründung des Instituts Anlehen nöthig gewesen wären, diese aus demselben verzinzen und amortisiren.

Der Kündigungsfond würde dagegen dadurch große Dienste leisten können, daß man ihn zu den erwünschten kurzen Crediten der Grundbesitzer oder zu kündbaren Darlehen verwendete, und man würde dadurch ganz dieselben Erfolge erzielen, wie ein Institut mit bankmäßiger Einrichtung, ohne daß man dessen Nachteile und Gefahren mit in den Kauf zu nehmen brauchte. Diese Benutzung stände in keiner Weise der Hauptbestimmung dieses Fonds entgegen, wofern jene kurzen Credite und kündbaren Darlehne nur — wie dies das Bedürfniß anders gar nicht einmal erfordern würde — innerhalb der gewöhnlichen Kündigungsfrist von 6 Monaten rückzahlbar wären. Sollte sich aber in der That einmal der Bedarf nach solch einer Benutzung nicht geltend machen, so würde noch immer das Mittel der Ausloosung zur Remedur übrig bleiben, das jetzt durch seine regel- und planmäßige alljährliche Wiederkehr das Institut einer Einrichtung beraubt, die den Grundbesitzern wie dem Institute selbst zum großen Vortheile gereichen könnte.

a) Benutzung der Amortisationseinrichtung ausschließlich zur Tilgung.

Ob die vorbesprochene Einrichtung **praktisch** solche Vortheile zu gewähren vermag, als sie es nach den vorstehenden Ausführungen zu thun verspricht, ist keineswegs ganz außer Zweifel. Zur Beseitigung solcher Zweifel würde vielmehr zu wissen nöthig sein, welchen Einfluß die Courschwankungen auf den Umfang der Kündigungen ausüben werden. Auf diese Courschwankungen wird es aber wesentlich ankommen, da die Rückzahlungen in Folge der eingehenden Kündigungen natürlich nicht nach dem Nennwerthe erfolgen könnten, sondern sich lediglich nach dem Courswerthe der Creditpapiere richten müßten. Kämen also in diesen erhebliche Schwankungen vor, so erscheint es fraglich, ob der Schutz, der dem Institute dadurch gewährt wird, daß es nur nach Maßgabe der vorhandenen Mittel den Kündigungen gerecht zu werden braucht, ausreicht, um es gegen Verluste zu bewahren. So sehr nun auch eine Einrichtung, nach der dem Gläubiger die jederzeitige Kündigung offen steht, geeignet erscheint, dem Werthe seiner Papiere einen möglichst festen Preis zu erhalten, so ist ein solcher Erfolg doch **mit Sicherheit** nicht zu erwarten, und man wäre daher wiederum auf die Erfahrung hingewiesen, durch die diese Bedenken erst ihre endgültige Erlebigung finden können.

Wäre danach die Auffammlung der Amortisationsraten zu einem Deckungsfond für die Kündigungen nicht zu empfehlen, so ergeben sich die Modificationen, die hieraus für die oben beschriebene Einrichtung hervorgehen müssen, von selbst. Denn man würde einerseits

bei dem ordentlichen Credit einen besondern Beitrag zu einem Tilgungs-, beziehungsweise Kündigungsfond nicht zu fordern brauchen, dagegen aber für die Tilgungsraten des außerordentlichen Credits eine derselben entsprechende regelmäßige Ausloosung einzuführen haben.

### 13. Organisation der Behörden des Instituts.

#### a) Ueberblick der entsprechenden Bestimmungen der bestehenden Institute.

Den älteren, den Landschaften nachgebildeten Instituten wird der Vorwurf einer zu complicirten und deshalb schleppenden und schwerfälligen Verwaltung gemacht. Es scheint dies allerdings nicht mit Unrecht zu geschehen, denn außer einer Controlbehörde — dem engeren Ausschuss — und der Generalversammlung fungiren als die verwaltenden Organe im engeren Sinne mehrere, nämlich 3, 4, beziehungsweise 9 collegialisch eingerichtete Behörden (Ritterschaftscollegien, Fürstenthumscollegien, Landschaftsdirectionen), denen als eine Revisionsinstanz eine zweite collegialisch eingerichtete Behörde für das gesammte Creditwerk (in der Regel eine Provinz umfassend) vorgesetzt ist. Alle wichtigeren Fragen, namentlich auch die Taxen, müssen nach Erledigung durch die zu den Localarbeiten deputirten Mitglieder der Localbehörden die Prüfung und Beschlussfassung beider Collegien durchmachen.

Das Königl. Credit-Institut für Schlesien, das sich überhaupt die Aufgabe gestellt hat, durch sein Beispiel eine zweckmäßige Reform der alten landschaftlichen Einrichtungen anzubahnen, hat auch in dieser Beziehung einen sehr empfehlenswerthen Weg eingeschlagen, indem es den Organismus seiner Verwaltung erheblich vereinfacht hat. Die Leitung geht von einem Chef, fünf Directoren und einem Syndicus aus. Der Chef und ein Director, dem die finanziellen Geschäfte, sowie das Cassen- und Rechnungswesen übertragen sind, haben ihren Wohnsitz in Berlin, das auch zum Sitz des Directorii bestimmt ist. Die übrigen vier in Schlesien domicilirenden Directoren fungiren als beständige Commissarien in der Provinz, und haben departementsweise sämmtliche Localarbeiten und die Oberaufsicht über die Sequestrationen auszuführen. Ihnen sind für einzelne Geschäfte aus der Zahl der Anwälte Rechtsconsulenten beigegeben. Das Subaltern-Personal ist am Sitze der Direction thätig. Ausnahmsweise war außerdem nur noch bei der starken Zunahme der Geschäfte ein oberer Oekonomie-Beamte zur regelmäßigen Beaussichtigung und Revision der theiligten Güter angestellt. Sämmtliche Geschäfte unterliegen danach nur einer collegialischen Prüfung und Beschlussfassung, nachdem sie durch die Directoren in den Departements vorbereitet waren.

Daß sich diese Einrichtung bewährt hat, dafür legt nächst den Erfolgen des Instituts die allgemeine Stimme Zeugniß ab. Insbesondere ist dies bei den neuerlichen Vorschlägen zur Erweiterung des schlesischen Creditwerks anerkannt,\*) die überdies von einem Mitgliede der Direction der schlesischen Landschaft selbst ausgegangen sind.

Eine ähnliche Einrichtung hat der neue Credit-Verein für die Provinz Posen erhalten. Sie weicht jedoch vornehmlich darin ab, daß die vorbereitenden und Localgeschäfte durch 3 oder mehrere von der Direction bezirksweise bestellte Vereinsmitglieder als Commissarien ausgeübt werden, während die eigentliche Beschlussfassung dem aus drei vom Staate ernannten Mitgliedern bestehenden Directorium vorbehalten ist. Die zweite jedoch

\*) In den Motiven zum Nachtrage zu den Statuten der ständischen Darlehnskasse.

lediglich aus der Eigenschaft des Instituts als eines Vereins originirende Abweichung ist, daß ein engerer, von den Mitgliedern gewählter Ausschuß als Controlbehörde, und eine Generalversammlung neben dem Directorium thätig sind.

Beide Einrichtungen sind vorwiegend büreaukratisch.

Anderer Art ist dagegen die Verwaltung der Baugener Bank eingerichtet.

Bei diesem Institut führen die Stände die Oberaufsicht, und haben sich lediglich diejenigen Befugnisse vorbehalten, die nicht dringlich sind, also erst beim jedesmaligen gewöhnlichen Zusammentritt derselben abgemacht werden können. Alle übrigen Controlmaßregeln haben sie einem Verwaltungsrathe übertragen, dessen Mitglieder ständisch sein, und, mit Ausnahme zweier, aus der Landgemeindecurie zu erwählender Vertreter, einen Grundbesitz von 2000 Steuereinheitswerthen haben müssen. Der Verwaltungsrath muß jährlich zwei Mal, und zwar feststehend einmal nach Abschluß des Jahresberichts, zusammentreten. Sein Geschäftskreis erstreckt sich im Wesentlichen

- a) auf Genehmigung der Specialregulative und Instructionen, sowie derjenigen Grundsätze, die bei sämmtlichen Geschäften der Bank maßgebend sein sollen,
- b) auf Genehmigung des Zinsfußes neu zu creirender Pfandbriefserien, und der Erhöhung des Zinsfußes bereits gewährter Darlehne,
- c) auf Genehmigung von Crediten über  $\frac{7}{10}$  des Steuereinheitswerths, wobei nach Belieben einige mit den Verhältnissen vertraute Personen gehört werden können,
- d) auf Feststellung der Anstellungs-Bedingungen der Mitglieder der Direction,
- e) auf Revision der Bücher und Abschlüsse, wozu event. ein besonderer Revisor angestellt werden kann.

Die 3 bis 5 Mitglieder der Direction wählt der Landtag und stellt dieselben gegen festes Gehalt nebst Lantieme an. Dem Publikum gegenüber sind sie die alleinigen Vertreter der Bank, führen alle Geschäfte, die nicht den Ständen oder dem Verwaltungsrath ausdrücklich vorbehalten sind, und beschließen darüber collegialisch, soweit solche Geschäfte nicht einzelnen Directoren speciell überwiesen sind.

Die gesammte Geschäftsführung über ein Credit-Institut zerfällt, wenn man von der Oberaufsicht des Staates absieht, wesentlich in drei verschiedene Thätigkeiten, nämlich in eine verwaltende, eine controlirende und eine solche, die man eine legislatorische nennen könnte. Alle drei Thätigkeiten werden sachgemäß auch drei verschiedenen Organen überwiesen werden müssen.

#### b) Der eigentlichen Verwaltung.

Für die Verwaltung empfiehlt sich als oberster Grundsatz die möglichste Einheit und Einfachheit bei voller Berücksichtigung der localen Unterschiede. Man würde daher nicht nur für den großen Grundbesitz allein, sondern auch für die kleinen ländlichen Grundstücke und für die Häuser, falls zur Aufhülfe des Credits derselben verschiedene Einrichtungen für nöthig erachtet werden, eine gemeinsame Verwaltung feststellen können, wenn auch jene Einrichtungen selbst völlig getrennt von einander geführt werden müßten. Ferner aber würden neben einer einzigen beschließenden Behörde die erforderlichen Localbeamten zu stellen sein, die jene Beschlüsse vorzubereiten und auszuführen, auch interimistische Anordnungen zu treffen hätten.

c) Hinsichtlich der Localbeamten.

Für die Einrichtung der Localverwaltung, die bezirksweise erfolgen müßte, lassen sich aber zwei verschiedene Principien unterscheiden. Das Eine setzt die tägliche Anschauung, eine lange Bekanntschaft und den unmittelbaren Verkehr mit den Betheiligten an die Spitze, und verlangt daher mehrere, längere Zeit angeessene, praktische Landwirthe, deren Interesse durch die Mitgliedschaft für gesichert erachtet wird, zu Localbeamten, während die andere Ansicht auch hier einer einheitlichen Behandlung durch eine einzige, gehörig bewährte und viel geübte Persönlichkeit den Vorzug giebt. Die Erfahrungen des Königlich Creditinstituts sprechen für die letztgedachte Ansicht, die sich übrigens dadurch zu Gunsten der ersteren wesentlich modificiren würde, daß der alleinstehende Beamte verpflichtet werden müßte, mehrere mit den Verhältnissen vertraute, der fraglichen Localität benachbarte, Mitglieder mit ihrem Gutachten zu hören. Auch würde bei einer nicht unmittelbar betheiligten Persönlichkeit eine weniger leicht befangene Anschauung Platz greifen, als sie für Jemand, der mitten im Kreise der Betheiligten steht und hauptsächlich nur mit den Interessen Gleichgestellter vertraut ist, in der Regel vorhanden zu sein pflegt. Vornehmlich aber ist, und namentlich bei der Schwierigkeit der in Frage kommenden Geschäfte, die Gewandtheit hoch anzuschlagen, die sich nur bei einer damit allein beschäftigten Persönlichkeit durch eine unausgesetzte Uebung einzustellen pflegt, während diejenigen Mitglieder, die diese Geschäfte nicht als ihren eigentlichen Lebensberuf, sondern nur als eine Nebenbeschäftigung ansehen müssen, in der Regel die Liebe zur Sache, und in Folge dessen den Geschäftsdrang und die Pünktlichkeit nicht haben werden, wie jene, die diese Geschäftsführung zu ihrer Lebensaufgabe und zu einer Bedingung ihres Wohlbefindens gemacht haben.

β) Hinsichtlich der beschließenden Verwaltungs-Behörde.

Die über die Verwaltungsgegenstände beschließende Behörde würde collegialisch zu formiren sein. Allein da ein Collegium von nur drei Mitgliedern bei zweifelhaften Fragen nicht immer die gehörigen Garantien für die Angemessenheit der zu treffenden Entscheidung bietet, überdies auch den Localverhältnissen bei der Beschlußfassung die gehörige Beachtung gewahrt bleiben muß, so würde der temporäre Zutritt des betreffenden Bezirksbeamten das Collegium auf die empfehlenswertheste Art ergänzen. Das Votum des Chefs müßte dann bei Stimmgleichheit den Ausschlag geben.

γ) Der Control-Behörde.

Die Controlbehörde würde, je nachdem das Institut ein freier Verein oder eine ständische Anstalt wäre, von der General-Versammlung oder den Ständen zu wählen sein. Der Geschäftskreis derselben würde aber fest zu beschränken sein, damit zwischen ihr und der Direction Kompetenzconflicte vermieden werden, und der Letzteren überdies innerhalb ihrer Geschäftssphäre ein möglichst freier Spielraum gelassen würde.

δ) Des legislativen Körpers.

Den legislativen Körper endlich würden nach der Verschiedenheit der beiden ebengedachten Fälle entweder die aus den Mitgliedern zu erwählende General-Versammlung, oder die provincialständische Versammlung bilden. Ihm würde außer der allgemeinen Aufsicht,

namentlich die Beschlußfassung über etwaige Aenderungen der Statuten oder der Taxgrundsätze, ferner aber auch die Entscheidung über Differenzen zwischen der Controlbehörde und der Direction, sowie die Wahl der Letzteren vorbehalten bleiben müssen.

#### 14. Privilegien und Gerechtsame.

Die Privilegien der bestehenden Institute lassen sich, wenn man von der Notenemissionsbefugniß absieht, die den bankmäßig eingerichteten Anstalten beigelegt ist, im Wesentlichen auf folgende Befugnisse zurückführen:

1. Sofortige Executionsvollstreckung ohne gerichtliche Einmischung und ohne jedes vorgängige Verfahren, wobei hinsichtlich der Executionsgrade einzelne Institute zunächst die Mobilien-Execution vornehmen müssen, andere jedoch hierbei in keiner Weise gebunden sind.
2. Befreiung von der Einlassung auf den Concurß des Schuldners.
3. Widerspruch gegen Ertheilung des Zuschlages, wenn bei der Subhastation die Forderungen der Anstalt nicht gedeckt werden.
4. Ermächtigung der Gerichte, die Pupillen- und Depositalgelder bei den Instituten anzulegen.
5. Die Rechte einer juristischen Person.
6. Der öffentliche Glaube der Acten seiner Beamten, namentlich betreffs der Beweiskraft der Bücher des Instituts.
7. Die Stempel-, Sporel- und Portofreiheit.
8. Für den Fall, daß das Institut mit einer Einrichtung verbunden würde, wie der Stuttgarter Capitalisten-Verein ist, die Befreiung der bei ihm deponirten Gelder und Documente vom Arrestschlage.

Diese Befugnisse sind bei einzelnen Instituten durch Hinzufügung von Modificationen erweitert, bei den Pfandbriefs-Instituten z. B. in der Art, daß bei vorgekommenen Deteriorationen die Sequestrationen so lange fortgesetzt werden können, bis das Retablissement herbeigeführt, und die desfallsigen Kosten ersetzt sind; daß ferner bei mehrmaligem hintereinanderfolgenden Ausbleiben der Zinszahlung die Sequestration so lange fortgesetzt werden kann, bis der Schuldner hinlängliche Sicherheit für eine ordentliche Wirthschaftsführung giebt, oder zum Verkauf beziehungsweise zur Verpachtung schreitet. Auch sind einige Landschaften befugt, statt der Sequestrationen sich durch eine Verpachtung des verhafteten Gutes Befriedigung zu verschaffen. Bei anderen Instituten sind die vorausgeführten Befugnisse theils eingeschränkt, theils kommen sie gar nicht vor, wie z. B. die Pfandbriefs-Institute bei der Belegung der Pupillen- und Deposital-Gelder von den Gerichten keineswegs so wie die Preussische Bank benutzt werden können.

So viel ist außer Zweifel, daß, wenn ein Institut in ungeschmälerter Wirksamkeit erhalten werden soll, ihm die Befugniß beigelegt werden muß, ohne jedes vorgängige Verfahren und ohne allen Aufenthalt sich selbst die Rechtshilfe zu verschaffen, und in Consequenz hiermit von der Einlassung in den Concurß des Schuldners befreit zu sein.

Dies ist der Kern sämtlicher Privilegien. Alles übrige ist von geringerer Bedeutung, und daher in das Belieben der Gründer, beziehungsweise das Ermessen der Staatsbehörden zu stellen.

Dabei wird jedoch zu beachten sein, daß die Sequestration stets das geeignetste Executionsmittel sein wird, wie dies auch in den Statuten der Landschaften anerkannt ist. Denn wenn auf der einen Seite dem Institut durch eine Mobiliarexecution um deshalb wenig geholfen sein wird, weil durch eine solche, wenn sie nicht von untergeordneter Natur ist, der Schuldner in der Bewirthschaftung des Gutes nur noch mehr beengt, und deshalb weniger prästationsfähig wird, als vorher, so würde auf der andern Seite in der Wahl des Instituts zwischen der Sequestration und der Verpachtung das Interesse des Schuldners für den Fall der Verpachtung erheblich stärker beeinträchtigt sein, als durch die Sequestration, die zur passenden Zeit leicht aufgehoben werden, und dem Schuldner niemals die Nachtheile bereiten kann, wie dies bei einer Verpachtung möglich ist. Zur Subhastation würde nur im äußersten Falle nämlich dann zu schreiten sein, wenn die Sequestration voraussichtlich nicht, oder nur nach mehrjähriger Dauer zum Ziele führen würde.

### 15. Kosten.

Die Verwaltungskosten der bestehenden Institute werden meistentheils durch feste Beiträge gedeckt, die in einer Quote des Schuldbetrages theils alljährlich, theils bei Ausfertigung der Pfandbriefe gezahlt werden. So müssen bei den preussischen Landschaften entrichtet werden an Ausfertigungsgebühren 2 Thaler pro mille, beziehungsweise  $\frac{1}{4}$  Procent des contrahirten Darlehnsbetrages und an Verwaltungskosten — Quittungsgroschen genannt —  $\frac{1}{4}$  bis  $\frac{1}{6}$  Procent der Pfandbriefschuldb. Das königliche Credit-Institut für Schlesien berechnet an einmal zu entrichtenden Ausfertigungsgebühren  $\frac{1}{8}$  Procent, und an jährlichen Verwaltungskosten  $\frac{1}{4}$  Procent der Pfandbriefschuldb.

In dem neuen Pofener Verein werden zu den Verwaltungskosten alljährlich  $\frac{1}{2}$  Procent der Schuld entrichtet, nachdem jeder Beitretende von vornherein zur Begründung und zu den Verwaltungskosten eine nach dem Areal berechnete Summe (3 Thaler von 500 Morgen) ein für alle Mal entrichtet hat.

Bei dem Mecklenburgischen ritterschaftlichen Verein sind  $\frac{1}{2}$  Procent Einlagegeld und 12 Schilling von jeden 1000 Thalern der Schuld an Ausfertigungsgebühren ein für alle Mal, außerdem aber alljährlich  $\frac{1}{2}$  Procent Amortisationsbeiträge zu zahlen. Was hiervon nicht verwandt wird, wird zum Tilgungsfond geschlagen. In dem Banzener Statut ist festgesetzt, daß für jede zu buchende 100 Thaler, sei es, daß sie eingetragen oder abgeschrieben werden,  $\frac{1}{10}$  Procent; bei Beträgen unter 100 Thaler mindestens 2 Silbergroschen gezahlt werden. Im Uebrigen erhellt aus den Statuten nichts weiter über die Beiträge zu den Verwaltungskosten.

Bei dem erbländischen ritterschaftlichen Credit-Verein sind die Verwaltungskostenbeiträge in den Amortisationsraten enthalten, ohne daß die Höhe des darauf berechneten Betrages angegeben ist. Bei diesem Institut wird aber ein Theil der Kosten durch die aus den Vorauszahlungen genommenen Zwischenzinsen gedeckt.

Es leuchtet ein, daß die Kosten der Werthsermittlung des zu verpfändeten Grundstücks, sowie diejenigen, welche überhaupt durch die beantragte Creditbewilligung oder durch deren Aufhebung erwachsen, von dem getragen werden müssen, welcher den Credit nachgesucht, oder dessen Abstoßung bewirkt hat.

Die Höhe der eigentlichen Verwaltungskosten wird dagegen wesentlich davon abhängen, ob und welche Fonds zur Begründung des Instituts, und zu welchem Zinsfuße sie hergegeben werden, und wie die Verwaltung desselben organisirt ist. Es wird sich daher Bestimmtes hierüber nicht eher feststellen lassen, bis diese Punkte außer Zweifel gestellt sind.

Sollten für das Institut aber keine Mittel disponibel gemacht werden, so scheint es nicht einen besondern Unterschied zu machen, ob die nur einmal zu leistenden Beiträge in der Art aufgebracht werden, wie sie der neue Posener Credit-Verein festsetzt, oder ob sie als Ausfertigungsgebühren erhoben werden. Die alljährlich zu leistenden Beiträge würden dagegen nach bestimmten Quoten der Schuld zu bemessen sein, die sich lediglich nach den darüber vorhandenen Erfahrungen und nach denjenigen Ueberschlägen richten müssen, welche sich aus dem Umfange der Einrichtungen und der Geschäfte ergeben.

## II. Credit-Institute für die kleineren Land- und Bauergüter.

Bevor die Vorzüge und Mängel in einer auf solche Weise geordneten Credit-Einrichtung gegen einander abgewogen werden, wird zuvörderst die oben bereits angekündigte Frage zu erörtern sein, ob diese Einrichtungen auch für die kleinen landwirthschaftlichen Grundstücke passen würden.

### A. Vergleichung der Bedürfnisse und der Sicherheitsgewährung dieser Grundstücksgattung mit denen des großen Grundbesitzes.

Eine Vergleichung des Bedürfnisses und der Deckungsmittel des Credits für diese Grundstücksgattung mit denen der großen Grundbesitzer wird zur Aufklärung viel beitragen.

Danach stellt sich

#### 1. Geringeres Bedürfniß nach Betriebs- und Meliorationscapital.

1. ein Unterschied in den landwirthschaftlichen Bedürfnissen schon insofern heraus, als der kleine Wirth mit seiner Familie einen großen Theil der erforderlichen Arbeiten selbst übernimmt. Die Folge davon ist, daß sich der Aufwand für die Betriebsmittel erheblich verringert. Ebenso erwacht bei dem kleinen Besitzer das Bedürfniß nach Meliorationen in der Regel nicht so schnell, und breitet sich, nachdem die größeren Besitzer vorangegangen, und die Erfahrungen über die Ausführung und Erfolge der Meliorationsarbeiten bereichert haben, nur sehr allmählig aus. In Folge dessen sind die Einrichtungen, wenn der kleinere Besitzer zur Melioration schreitet, weniger kostspielig, die Geräthe werden billiger, in den Handtirungen wird man geübter und erlangt auf diese Weise sicherere Erfolge mit einem erheblich geringerem Aufwande.

#### 2. Einfluß der Genügsamkeit und Sparsamkeit der kleinen Besitzer.

2. Man kann ferner ohne Bedenken als einen Erfahrungssatz hervorheben, daß der kleine Wirth, vornehmlich aber der Bauer, der in der That und Wahrheit noch Bauer geblieben ist — und dies wird in der Provinz Sachsen noch vorwiegend der Fall sein — verhältnißmäßig sparsamer und genügsamer in seinen Lebensbedürfnissen ist, als der große Besitzer. Er wird daher leichter bereit und im Stande sein, die vorhandene Schuldenlast wieder

abzubürden, und es wird ihm dies um so eher gelingen, wenn die Credit-Einrichtungen diesem Bestreben durch erleichterte Rückzahlungsmodalitäten entgegenkommen.

### 3. Einfluß der Creditgewährung in baarem Gelde.

3. Wichtig ist ferner für den kleineren Wirth die Gewährung der Darlehen in baarem Gelde, und zwar um so mehr, als bei geringeren Posten die Coursdifferenz viel schwerer zu tragen, in der Regel auch größer sein wird, als bei großen Summen. Gerade dieser Umstand erscheint von großer Wichtigkeit. Denn soll der kleine Wirth sich erst durch Coursdifferenzen das Darlehn theuer erkaufen, so wird er in der Regel lieber, wenn auch zum Nachtheil seiner Wirthschaft, das Bedürfniß einzuschränken suchen, als es mit einigen Opfern erkaufen. — Für den kleinen Grundbesitz kann man daher im Gegensatz zum großen ohne Zaudern die Ansicht aussprechen, daß eine Beschränkung des Credits auf das Maß der vorhandenen Mittel einer theuren Credit-Gewährung entschieden vorzuziehen ist.

Nebenbei aber würde die Anerkennung dieses Grundsatzes für den großen Grundbesitz keinesweges nachtheilig sein, da auf solche Weise der Markt nicht unnöthig mit Papieren beschwert, und der Cours dadurch gedrückt wird.

### 4. Die Sicherheit der kleinen Güter als Pfandobjecte.

4. Entschieden der wichtigste Unterschied in der Creditfähigkeit der kleinen und großen Grundstücke beruht aber in ihrer Sicherheit als Pfandobjecte. Schon die Ertragsfähigkeit der kleinen Güter ist viel weniger constant und sicher, da sie weit mehr von der Einsicht und Thätigkeit des Bewirthschaftenden abhängt, und da die einzelnen Wirthschaftszweige nicht mannigfaltig genug sind, um Verluste, die in einigen Branchen vorkommen, durch Gewinne in anderen zu decken. Eben um deshalb unterliegt der kleine Besitzer auch viel leichter eintretenden Calamitäten, oder kann ihnen nur geringeren Widerstand entgegensetzen, als der große Besitzer. Es steht ferner zu befürchten, daß bei einer Verschuldung, die für ein großes Gut nicht erheblich zu nennen ist, der kleine Eigenthümer in seinen Nebenüben schon so beschränkt wird, daß er und seine Familie in dem zu ihrem Lebensunterhalt erforderlichen Aufwande Abbruch erleiden würden, weil eben das Gesamteinkommen ein nur geringes ist. Endlich steht das Inventar, das auf die leichteste Weise beliebigen Veränderungen unterworfen werden kann, zu dem weniger veränderlichen Ertragswerthe des Grund und Bodens in verhältnißmäßig höherem Werthe als bei größeren Gütern, und schon aus diesem Grunde entzieht sich die Controle über den Werth dieser kleinen Wirthschaften weit eher dem Beobachter, als dies bei großen Wirthschaften möglich ist, abgesehen davon, daß diese Controle wegen der erheblich größeren Anzahl der kleinen Güter weit mehr erschwert ist. Diese Erschwernisse für die dauernde Erhaltung der Sicherheit, oder wenigstens für die Kenntniß von derselben machen die kleinen Güter daher sowohl im Interesse der Creditverbundenen, als in dem des garantirenden Instituts ungeeignet, als Sicherheitsobjecte mit den großen Gütern in **eine** Linie gestellt zu werden.

### 5. Pünktlichkeit in den zu übernehmenden Leistungen.

5. Ebenso wenig können die Besitzer kleiner Wirthschaften betreffs der erforderlichen Pünktlichkeit in den zu leistenden Zahlungen mit großen Gutsbesitzern concurriren. Wegen

der in der Regel mangelhafteren Vorbildung, wegen der oft vorkommenden Bedrängniß durch knappe Mittel oder durch nothwendige Nebengeschäfte, sind die Einnahmen und Ausgaben weniger geregelt. Erstere hängen wenigstens hinsichtlich der Zeit ihres Einganges mehr vom Zufall ab, so daß die unumgängliche Strenge eines großen Instituts bei der Einziehung der fälligen Zahlungen den kleineren Besitzern oft zum großen Schaden gereichen würde.

#### 6. Einfluß der Zwangsmittel.

6. Dieser Schaden wächst aber zum directen Verderben für den kleinen Wirth an, wenn zur Anwendung von Zwangsmitteln geschritten werden muß. Eine Sequestration, wie sie für größere Güter zunächst stets als Zwangsmittel eintreten würde, wird bei einer kleineren Wirthschaft wegen der nothwendig damit verbundenen Umständlichkeiten und Kosten seltener angewandt werden können, und es bliebe daher für den auszuübenden Zwang neben der in der Regel wenig ergiebigen Mobiliarexecution hauptsächlich die Subhastation übrig, die in der Entziehung des Objects seiner Thätigkeit mit dem wirthschaftlichen Tode des Eigenthümers gleichbedeutend ist.

#### 7. Einfluß der Kosten des Credits.

7. Endlich aber darf es nicht außer Acht gelassen werden, daß im Verhältniß zu den geringen Darlehnsbeträgen und Werthsubjecten, um die es sich in der Regel doch nur handelt, die Kosten und Weiterungen, die bei der Aufnahme in ein Institut erwachsen, bei kleinen Gütern verhältnißmäßig viel bedeutender sein müssen, wie bei großen, weil für das kleine Grundstück im Großen und Ganzen doch immer dieselben Aufnahme-Bedingungen bestehen müssen, wie für die größten Besitzungen. —

Offenbar ist in diesen oder jenen der aufgeführten Unterschiede in den Credit-Bedürfnissen und in den Deckungsmitteln derselben der Grund zu finden, daß die meisten der bestehenden Einrichtungen sich ausschließlich auf große Güter beschränken. Sie scheinen aber gleichzeitig die Veranlassung gewesen zu sein, daß, wo neben ihnen die kleinen Güter aufgenommen sind, entweder der gewährte Credit von deren Besitzern in dem gebotenen Umfange nicht benutzt ist, wofern die Einrichtungen nicht so getroffen waren, wie dies die Natur des kleinen Gutsbesitzers erforderte, oder daß die eine Klasse der Grundbesitzer zu Gunsten der andern Opfer bringen mußte.

Endlich sind diese Unterschiede die Ursache, daß die schroffsten Meinungsverschiedenheiten über die Aufnahmefähigkeit der kleinen Güter beziehungsweise über die Grenzen der Zulässigkeit derselben hervorgetreten sind.

#### B. Erfahrungen bei den bestehenden Instituten.

Die Erfahrungen, die in den vorhandenen Instituten vorliegen, bestätigen dies überall deutlich genug.

Man mag nur zunächst einmal den Geschäftsumfang und die Benutzung solcher Institute, deren Einrichtungen der Natur und den Bedürfnissen des kleinen Grundbesitzers in vielen Punkten entsprechen, mit denjenigen vergleichen, die diesen Bedingungen nicht die nöthige Rücksicht geschenkt haben.

In Schlesien stand die Pfandbriefschuld der großen und kleinen Güter bei der Landschaft am Ende des Jahres 1857 so, daß

auf Erstere	42,990,185 Thaler,
auf die Letzteren	1,599,430 Thaler

an Pfandbriefen ausgegeben waren, während nach dem Verhältnisse der Flächen der Rittergütersländereien zu denen der Rusticalbesitzungen, (wenn man zu jenen alle Besitzungen über 300, und zu diesen die unter 300 Morgen Fläche rechnet,) 33,820,000 Thaler auf die Rusticalgüter hätten aufgenommen werden müssen\*).

Bei dem Königlichen Credit-Institut für Schlesien dagegen waren an baaren Darlehen ausgegeben.

auf Rittergüter	12,837 Thaler,
auf Rusticalländereien	71,085 Thaler.

Ebenso hat die Gothaer Landescredit-Anstalt, die die überwiegende Zahl ihrer baar gewährten Darlehne auf kleinere Güter ausgethan hat, über 1 Million verwandt. Sollten die Rusticalgüter der Provinz Schlesien in einem der Fläche entsprechenden Verhältnisse beliehen sein, so müßten dieselben 25 Millionen Thaler Darlehen contrahirt haben, während sie nach dem Obigen nur etwas über 1½ Millionen in Pfandbriefen bekommen haben.

Daß diese erheblichen Differenzen aber in dem mangelnden Bedürfnisse der schlesischen Rusticalgüter ihren Grund haben, ist nicht anzunehmen, da grade jenes Bedürfniß die Veranlassung gewesen ist, daß die schlesische Landschaft im Jahre 1849 auf diese Grundstücke ausgedehnt ist. Auch beruht das Mißverhältniß, das sich bei der Vergleichung mit den kleineren Gütern des Herzogthums Gotha herausstellt, keinesweges in der zu hohen Verschuldung dieser Güter; denn notorisch liegt eine solche durchaus nicht vor. Ist aber dennoch die Verschuldung der Gothaer Landescredit-Anstalt im Rechnungsjahre 18<sup>87</sup>/<sub>88</sub> im Ausleihgeschäft von 584,608 Thaler auf 1,085,585 Thaler, und im Anleihegeschäft von 550,590 Thaler auf 1,101,260 Thaler gestiegen, so kann man hierin eben nur ein Zeugniß für die Angemessenheit der Einrichtungen jenes Instituts erblicken, die beim Ausleihgeschäft vornehmlich in der baaren Gewährung der Darlehne, sowie für dieses und das Anleihegeschäft darin beruht, daß der Sitz der Anstalt sich in angemessener Entfernung zu dem Bezugsfreise befindet, und selbst so hohe Zinsen giebt, als dies die Verhältnisse irgend zulassen, ohne daß auf die Erzielung eines Gewinnes ein großes Gewicht gelegt wird.

Ein Theil dieser Erscheinungen wiederholt sich bei der Bautzener Bank.

Diese hatte bis Ende September 1856 auf Hypotheken ausgeliehen\*\*)

an 792 Besitz.	30,920 Thlr. zu einem Durchschnittsbetr. von	38 Thlr. auf jed. Darl.
" 670 "	56,495 Thlr. " " "	84 Thlr. " " "
" 549 "	196,100 Thlr. " " "	350 Thlr. " " "
" 325 "	256,405 Thlr. " " "	790 Thlr. " " "
" 375 "	1,500,801 Thlr. " " "	4,200 Thlr. " " "
" 58 "	887,060 Thlr. " " "	13,650 Thlr. " " "

Summa an 2769 Bes. 2,926,781 Thlr.

\*) Es beruht dies Exempel auf den Flächenangaben des Königlichen statistischen Büreaus, die am Ende des Jahres 1855 festgestellt waren.

\*\*) Nach dem Berichte des Directors vom 28. October 1856.

Von diesen 2769 Conti lauteten:

65 Conti auf Rittergüter mit	876,020 Thlr.
2255 " " Landgrundbesitz mit	1,297,121 Thlr.
451 " " städtische Grundstücke mit	753,640 Thlr.
<u>2769</u>	<u>2,926,781 Thlr.</u>

Hiervon war aber die überwiegende Zahl der geringeren Darlehne nur in dem näheren Umkreise der Anstalt contrahirt, denn es fielen

1873 Conti mit 1,147,969 Thlr. auf die Lausitz und

896 " " 1,778,812 Thlr. auf die Erblande.

2769 Conti mit 2,926,781 Thlr.,

so daß in der Lausitz gegenüber den Erblanden die doppelte Zahl der Conti gegen  $\frac{1}{3}$  weniger Capitalausreichung bestand.

Eine sehr zu beachtende Erscheinung bei diesem wie bei dem Gothaer Institute sind aber die lebhaften Rückzahlungen, die namentlich bei den kleineren Darlehnen Statt gefunden haben. Bei der Gotha'schen Creditanstalt ist constatirt, daß diese neben den geordneten Tilgungen fortdauernd Statt gefunden haben, ohne daß jedoch die desfallsigen Resultate in Zahlen angegeben werden können. Die fest stipulirten Tilgungsraten vertheilen sich aber folgendermaßen:

53,400 Thlr. in	2 Posten mit jährlicher Tilgung von $\frac{1}{2}$ Procent	
263,910 " "	423 " " " " " "	1 Procent
184,740 " "	103 " " " " " "	1 Procent mindestens
10,990 " "	27 " " " " " "	2 Procent
1,700 " "	4 " " " " " "	4 Procent
8,870 " "	3 " " " " " "	6 Procent
126,480 " "	78 " ohne eine bestimmte Tilgung.	

Bei der Baugener Bank sind auf 3,416,790 Thaler, welche als Darlehn ausgehan waren, innerhalb 7 Jahren 490,009 Thaler zurückgezahlt. In den 9 ersten Monaten des Jahres 1856 sind sogar auf 171 Conti 201,300 Thlr. zurückgezahlt\*), und zwar sind:

164,875 Thlr. neu aufgenommen, und 55,140 Thlr. zurückgezahlt;  
von den Rittergütern dagegen

76,915 Thlr. neu aufgenommen und nur 5150 Thlr. zurückgezahlt worden. Ueberdies spricht hierbei der Umstand, daß von den mittleren Grundbesitzern mehr Rückzahlungen auf Darlehne mit niedrigem, als auf solche mit höherem Zinsfuße erfolgt sind, dafür, daß die Hypotheken bei der Bank von ihnen mehr als laufende Conti betrachtet werden, und es ist dieser durchaus wünschenswerthe Zustand offenbar den angemessenen Einrichtungen jenes Instituts zu danken. Bei demselben ist jedoch auf der andern Seite auch nicht zu übersehen, daß der Umfang des Rechnungswesens bei den vielen einzeln zu buchenden Beträgen enorm gewachsen ist, und da 20 Thlr. eben so viel Arbeit machen, wie 200 Thlr., so ist es kein

---

\*) Es ist jedoch zu bemerken, daß hiervon 132,000 Thlr. auf Haushypotheken in Folge von Einklagen eingegangen sind.

Wunder, daß die kleinen Darlehen die Arbeitslast erheblich gesteigert haben, ohne den Reinertrag besonders zu erhöhen.

Soviel wird man nach dem Allen anerkennen müssen, daß die Creditgewährung den Unterschieden zwischen den Creditbedürfnissen der großen und kleinen Güter entsprechen muß, wozu das Institut selbst, und der Credit der beteiligten Güter gedeihen soll. Nicht aber dürfen die Einrichtungen derartig sein, daß sie für eine Art dieser Grundstücksgattungen passen, während sie für die andere Kategorie durchaus nachtheilig sind. Es ist daher gewiß richtig: ein Creditinstitut kann nur bei möglichster Gleichheit der Fundamente blühen, weil nur diese eine gleiche Einrichtung und eine gleiche Benutzung zuläßt.

### C. Grenze zwischen den großen und kleinen landwirthschaftlich benutzten Grundstücken hinsichtlich ihrer Creditsfähigkeit und ihres Creditbedürfnisses.

Wenn es hiernach wohl nicht weiter in Frage gestellt werden wird, daß, falls es sich überhaupt um die Errichtung von Credit-Instituten handelt, für den Credit der kleinen Landwirthschaften besondere Einrichtungen zu treffen sind, so würde nur noch zu erwägen sein, wo in dieser Beziehung die Grenze zwischen beiden Grundstücksgattungen zu ziehen ist.

Sedenfalls wird hierbei zu berücksichtigen sein, daß sich diese Unterschiede besonders fühlbar machen werden, wenn der Schuldner außer Stande ist, seinen Verpflichtungen nachzukommen. Man wird deshalb davon ausgehen müssen, daß eine Verschuldung etwa bis zur Hälfte vorliegt, und danach zu erwägen haben, wo diejenigen Umstände eintreten, die mit der Creditsfähigkeit der kleinen Güter in der Regel verbunden sind. Es wird diese Grenzbestimmung wesentlich von den localen und wirthschaftlichen Verhältnissen abhängen, und deshalb für jeden Fall verschieden sein. Dies tritt sehr klar hervor, wenn man die Creditgrenzen einer Prüfung unterwirft, die sich die bestehenden Institute gesteckt haben.

Die meisten derselben sind freilich nur für Rittergüter ohne Rücksicht auf deren Größe errichtet, indessen wird der bei Weitem größte Theil dieser Güter auch ohne alles Bedenken zu den großen Landwirthschaften zu rechnen sein. Diejenigen Institute dagegen, die außer den Rittergütern auch andere landwirthschaftlich benutzte Grundstücke aufnehmen, schwanken in der Bestimmung dieser Grenze sehr erheblich.

Die beiden Posenener Institute nehmen dieselbe bei denjenigen Gütern an, welche weniger als 5000 Thaler werth sind. Die ostpreussische Landschaft gewährt Darlehne an Güter bis zum Werthe von 500 Thalern herab, die schlesische Landschaft sogar bis auf 1 Morgen landwirthschaftlich benutzter Fläche. Der sächsisch-erbländische ritterschaftliche Creditverein leiht auf Grundstücke bis zum Werthe von 8333  $\frac{1}{3}$  Thalern, die Baugener Bank bis zum Werthe von 100 Thalern herab. Die hannoversche Landescredit-Anstalt giebt noch auf Grundstücke mit einem Reinertragswerthe von 60 Thalern, und der württembergische Creditverein endlich auf Güter bis zu einem Werthe von 2000 Gulden herab Credit.

Für die Verhältnisse der Provinz Sachsen wird man vielleicht nicht fehlgreifen, wenn man die Grenze im großen Durchschnitt auf solche Wirthschaften stellt, welche einen Reinertrag von 500 bis 600 Scheffel Roggen gewähren.

Für diese Grundstücksgattungen würde sich daher unter Festhaltung der Grundsätze, die für beide Gutsategorien gleichmäßig in Geltung sein müssen, und auf die daher schon

die obigen Ausführungen Anwendung finden, etwa folgende, nur in ihren Grundzügen vorgeführte Einrichtung eignen.

#### D. Specielle Einrichtung eines Credit-Instituts für den kleinen Grundbesitz.

Es wird in einem nicht zu entfernten Centralpunkte für 2 oder mehrere Kreise der Provinz — je nach deren Lage zu einander und zu dem Centralpunkte, z. B. für die Kreise Heiligenstadt, Mühlhausen und Langensalza in der Stadt Mühlhausen; für Erfurt, Weiskensee, Ziegenrück, Schleusingen in der Stadt Erfurt; für Worbis, Nordhausen und Sangerhausen in der Stadt Nordhausen — eine Anstalt errichtet, die die Annahme von verzinslichen Depositen und Sparkassengeldern sowie das Ausleihgeschäft an diejenigen Grundbesitzer zum Zwecke hat, welche nach dem Ertragswerthe ihrer Grundstücke in die Anstalt für große Güter nicht eintreten können.

Diese Anstalten werden von den Ständen und unter deren Garantie errichtet. Sie stehen zu dem Institute für den großen Grundbesitz in dem Verhältnisse von Filialen, und daher auch unter einander in Geschäftsverbindung.

Würde die Errichtung durch die Provinzialstände nicht beliebt, so müßte dieselbe der Vereinigung der betreffenden Kreisstände überlassen bleiben, und für diesen Fall würden jene Institute unabhängig neben einander bestehen. Die Verbindung sämmtlicher Institute würde jedoch entschieden den Vorzug verdienen.

Soweit Kreissparkassen bereits bestehen, wäre deren Vereinigung mit diesen Anstalten sehr wünschenswerth. Ebenso würde es zur wesentlichen Unterstützung derselben reichen, wenn die Gerichte autorisirt würden, Pupillen- und Deposititalgelder bei denselben anzulegen.

##### a) Das Anleihegeschäft.

Was das Anleihegeschäft angeht, so stellt die Anstalt bei Anleihen und Depositen über 100 Thaler Schuldschreibungen auf den Namen aus, die jedoch schon durch Erklärung des Eigenthümers vor der Institutsverwaltung übertragbar sind. Bei Summen unter 100 Thaler werden Sparkassenbücher nach Art der schon bestehenden ausgefertigt. Summen unter 5 Thaler werden in der Regel nicht angenommen.

Die Schuldschreibungen und Sparkassenbücher müssen stets durch einen entsprechenden Betrag von Hypotheken innerhalb der ersten Werthshälfte gedeckt sein. Den Gläubigern der Anstalt steht beim Mangel der Befriedigung die Auswahl unter den Hypothekendocumenten des Instituts zu, die ihnen in Zahlungsstatt überwiesen werden müssen. Die Anstalt kann die zur Annahme offerirten Darlehne oder Depositen zurückweisen.

Der Zinsfuß für die Anleihen wird nach Umständen und Bedürfniß von Zeit zu Zeit bestimmt, und ist je nach der stipulirten Kündigungsfrist verschieden. Derselbe würde z. B. bei einjähriger Kündigung auf 4 Procent, bei 1/2-jähriger auf 3 1/2 Procent zu setzen sein.

Sollten die verfügbaren Mittel zur Deckung der gekündigten Summen nicht reichen, so kommen dieselben nach der Zeitfolge der geschehenen Kündigung aus den nächstverfügbar werdenden Zahlungsmitteln zum Abtrage.

Der Anstalt ist stets eine halbjährige Kündigung vorzubehalten.

### b) Das Ausleihegeschäft.

Das Ausleihegeschäft wird nur gegen Sicherstellung durch Hypothek betrieben. Dabei muß der ganze Besitzstand des Anleihenden als Pfand eingesetzt werden. Der Schuldner ist der Anstalt gegenüber aber auch persönlich verhaftet.

Das Institut ist zur Beschaffung der Darlehne nicht verpflichtet. Bei Annahme derselben gewährt sie sie in baarem Gelde, aber nicht unter Beträgen von 20 Thalern.

Beleihungsfähig sind alle landwirthschaftlich benutzten Grundstücke, deren Reinertragswerth innerhalb einer festen Maximal- und Minimalgrenze (z. B. zwischen 600 und 3 Scheffel Roggen) liegt. Die Grundstücke unter 50 Scheffel Roggen Reinertrag sind jedoch nur ausnahmesfähig, wenn sie bereits separirt sind.

Die Beleihung findet nur bis zur Hälfte des Werthes Statt.

Behufs Ermittlung des Werthes der zu verpfändenden Grundstücke, wird für jede bereits separirte Flur der Reinertragswerth eines Morgens der verschiedenen Grundstücksgattungen und Klassen generell festgestellt. In jedem speciellen Falle ist sodann über Fläche und Bonität der zu verpfändenden Grundstücke, sowie über ihre Lage und Entfernung vom Wirthschaftshofe eine amtliche Bescheinigung; über die Zahl und Beschaffenheit der vorhandenen Gebäude und Inventarstücke aber ein dorfgerichtliches Attest beizubringen. Soweit hieraus und aus den sonst noch etwa für nöthig befundenen Recherchen keine genügende Sicherheit über den Werth zu erlangen ist, kann eine Taxe angeordnet werden.

Bei allen Grundstücken von 100 Scheffel Roggen Reinertrag und darüber muß eine commissarische Besichtigung und Taxe Statt finden. Dieselbe ist nach den Principien der Grundtaxen, also nach festen Capitalsätzen für jede Bonitätsklasse anzulegen.

Dem Institute wie dem Schuldner ist eine halbjährige Kündigung vorzubehalten. Ersteres muß jedoch kündigen, wenn die Zinsen in zwei auf einander folgenden Terminen rückständig geblieben, oder Deteriorationen vorgekommen sind.

Der Zinsfuß wird je nach den Umständen von Zeit zu Zeit festgesetzt. Die Zinsen sind in  $\frac{1}{2}$  jährigen Raten, und zwar innerhalb 14 Tagen vor dem Fälligkeitstermine zahlbar. Wird die Frist nicht innegehalten, so ist  $\frac{1}{2}$  Procent der Schuld als Strafe zu zahlen, falls dem Schuldner nicht auf das vor Eintritt des Zahlungstermins angebrachte, und allein durch erwiesene Unglücksfälle zu begründende Fristgesuch Nachsicht gewährt ist.

Eine bestimmte Tilgungsrente ist bei jedem Darlehn, und zwar niemals niedriger als 1 Procent der Schuld festzusetzen. Dieselbe wird unverändert bis zum völligen Abtrage der Schuld fortentrichtet. Aus ihr werden zunächst die Beiträge zu den Verwaltungskosten und zum Reservefond, jedoch zusammen niemals höher als im Betrage von  $\frac{3}{4}$  Procent entnommen. Sobald der Reservefond die Höhe von 8 Procent der Schuld erreicht hat, fließen die Tilgungsrenten nur nach Abzug des Kostenanteils zum Amortisationsfond. Der Amortisationsfond wird zur Tilgung der Anleihen, und zu anderweitigen Ausleihen benutzt.

Dem Schuldner steht es frei, außer der festen Tilgung auch noch durch Theilzahlungen die Schuld beliebig abzutragen.

Bei Darlehen unter 50 Thaler sind dieselben in Raten bis zu 1 Thaler herab zulässig, werden jedoch erst dann von der Schuld abgeschrieben, wenn sie den Betrag von 5 Thalern erreicht haben, und zwar tritt die Verminderung der Schuld erst mit dem auf die Zahlung der letzten Rate zweitfolgenden Zinstermine ein.

Bei Darlehen über 50 Thaler sind Theilzahlungen unter 5 Thalern nicht anzunehmen, und müssen höhere Beträge durch 5 ohne Bruch theilbar sein. Die Abschreibung erfolgt jedoch ebenfalls erst mit dem zweiten auf den Zahlungstag folgenden Zinstermine.

Beim Ausbleiben der Leistungen ist ohne jedes Verfahren die sofortige executivische Beitreibung zulässig, und vom Gerichte durch jede Art der Execution vollstreckbar. Indessen kann auch das Institut selbst statt dessen die Sequestration, darf diese jedoch nur dann wählen, wenn dazu keine weiteren Vorschüsse nöthig sind, als zur Deckung einjähriger laufender Abgaben und Zinsen gebraucht werden. Das Institut darf die Sequestration selbst dann übernehmen, wenn dieselbe von einem anderen Gläubiger beim Gerichte beantragt gewesen wäre.

An Kosten sind bei der Aufnahme 1 Procent der Schuld, mindestens aber 2 Thaler an das Institut zu entrichten. Auch hat der Schuldner die Auslagen für die Tage, Hypothekenscheine und dergleichen zu berichtigen. Im Uebrigen werden die Verwaltungskosten aus den Amortisationsraten je nach Bedarf gedeckt. Sie dürfen aber den Betrag von  $\frac{1}{4}$  Procent nicht übersteigen.

Einer näheren Motivirung dieser Grundzüge wird es nach den obigen Ausführungen nicht mehr bedürfen. Denn soweit Abweichungen von denjenigen Einrichtungen dabei vorkommen, die oben für ein Institut empfohlen sind, das den Interessen des großen Grundbesitzers ausschließlich dienen soll, sind sie durch die geschilderten Eigenschaften des kleinen Grundbesitzes, und durch die Natur des Einkommens aus demselben und der in ihm vorhandenen Sicherungsmittel allein bedingt.

### III. Vergleichung des Einflusses und der Wirksamkeit der Credit-Institute mit denen der übrigen Aufhülfemittel des Credits auf landwirthschaftlich benutzte Grundstücke.

Dagegen wird eine Vergleichung des Einflusses und der Wirksamkeit dieser Einrichtungen mit denjenigen Mitteln zur Förderung des Realcredits, welche oben geschildert sind, viel mehr geboten sein.

Diese Vergleichung führt zu dem Resultate, daß Credit-Institute mit den geschilderten Einrichtungen fast alle diejenigen Vorzüge mit sich führen, die den übrigen Hülfsmitteln des Realcredits eigenthümlich sind, und daß in ihnen noch andere Vortheile hinzutreten, welche von dem wesentlichsten Einflusse auf die Entwicklung des landwirthschaftlichen Credits sein müssen.

Eine Reform des Hypothekenwesens involviren die Credit-Institute insofern, als sie die möglichste Beweglichkeit der Hypotheken durch Umschaffung derselben in Inhaberpapiere herbeiführen, und dadurch mit einem Schlage den Realcredit von den empfindlichsten Mängeln der Hypotheken-Ordnung befreien.

Sie gewähren einen großen Theil derjenigen Vorzüge, die ein regulirtes Tagwesen und das Institut der Hypothekenversicherung mit sich führen, indem sie durch die gemeinschaftliche Bürgschaft der creditverbundenen Güter eine Sicherheit gewähren, welche irgend einen Verlust des Gläubigers oder eine Benachtheiligung desselben bei der Zinsenzahlung

oder Rückgewähr des Darlehns mit dem größtmöglichen Grade der Wahrscheinlichkeit anschließt.

Endlich aber erweitern sie die in den Umschlagsterminen bestehenden Hypothekemarkttage zu einem dauernden Hypothekemarkte, der den Ansprüchen des Verkehrs- und Geldwesens gebührend Rechnung trägt, und die Concurrnz auf dem Geldmarkte mit den rivalisirenden, und den Verhältnissen entsprechend eingerichteten Anstalten der Industrie und des Handels erleichtert.

Dies Alles neben einer directen und unmittelbaren Beschaffung der nöthigen Zahlungsmittel, neben einer weitreichenden Sicherstellung gegen Kündigung, neben einer geordneten Amortisation, scheint das Urtheil zu rechtfertigen, daß ein Credit-Institut als die relativ beste und vollkommenste Crediteinrichtung anzuerkennen ist.

#### IV. Vorzüge und Mängel der Credit-Institute für die landwirthschaftlich benutzten Grundstücke.

Allein es schließt dies immer noch nicht das Vorhandensein von Mängeln aus. Für makellos hält man dieselben auch keinesweges, nur würde es sich fragen, ob die Lichtseiten derselben nicht ihre Schattenseiten überwiegen sollten, und zu diesem Behufe erscheint eine Gegenüberstellung Beider am Platze zu sein.

##### A. Vorzüge.

###### a) Für den Schuldner.

Vor allen Dingen findet sich in einem Credit-Institute, wie dies so eben hervorgehoben ist, der einzige Weg, den Grundbedingungen eines geordneten landwirthschaftlichen Credits, nämlich der möglichsten Sicherstellung gegen unerwartete Kündigungen, und der allmäligen Tilgung und Abstoßung der Schulden Genüge zu thun. Es giebt kaum ein anderes Mittel, diesen Vortheil für den Grundbesitzer herbeizuführen; einen Vortheil, der so erheblich ist, daß davon die Entwicklung und Blüthe der Landwirthschaft zum großen Theile mit abhängt.

In der mit dieser Einrichtung verbundenen Vereinigung der Grundbesitzer finden diese aber auch ferner eine kräftige Stütze auf dem Geldmarkte, um mit dem Handel und der Industrie auf die Dauer zu concurriren, die selbst so vielfach den Weg der Vergesellschaftung eingeschlagen haben, theils um sich gegen die Uebermacht des Capitals zu schützen, theils um dasselbe in erforderlichem Maße anzuziehen. Der isolirt stehende Grundbesitzer würde sich jenen industriellen und Handels-Associationen gegenüber offenbar im Nachtheile befinden.

Wichtig ist ferner die Befreiung des Schuldners von der Willkür des Gläubigers, und der Schutz, der dem Ersteren durch die Satzungen und Einrichtungen des Institutes gewährt wird, sobald er ihnen nur selbst Genüge leistet. Schon das Bewußtsein dieser Sicherheit wird eine Freudigkeit und Zuversichtlichkeit in der Berufsthätigkeit geben, die für diese von den ersprießlichsten Folgen sein muß.

Das Institut schützt ferner gegen die übermäßigen Provisionen des Unterhändlers. Durch die damit verbundene starke Concentration der Geldmittel beeinflusst es den Zinsfuß im Interesse des Grundbesizes, und hält ihn in den natürlichen Schranken, die durch Angebot und Nachfrage gezogen sind. Daneben drängt es den Grundbesitzer durch die Strenge seiner Anforderungen zur Pünktlichkeit und Sparsamkeit, wie es bei erwiesenen Nothfällen die erforderliche Nachsicht gewährt.

Endlich erleichtert es die bei Erbfällen so wichtige Gutsannahme Seitens Eines der Miterben, und trägt hierdurch, sowie überhaupt durch die erleichterte Beschaffung der nöthigen Geldmittel wesentlich zur Erhaltung der Güter in den Familien bei, sofern diese nur selbst den Wunsch und das Streben haben, das Familienbesitzthum zu erhalten.

#### b) Für den Gläubiger.

Durch diese Vorzüge für den Grundbesitzer sind aber keinesweges entsprechende Nachtheile für den Creditgeber bedingt, vielmehr wird dessen Stellung dadurch offenbar ebenfalls gehoben. Denn es ist ihm nicht nur die so schwierige Prüfung der Sicherheit völlig abgenommen, sondern an Stelle einer einzigen Privathypothek ist ihm die Sicherheit der vereinigten Hypotheken sämmtlicher theilhaftigen Güter gewährt, die nach den Gesetzen der Wahrscheinlichkeit einen Kapitalverlust ausschließt. Das Institut ist für den Capitalisten ferner eine jederzeit bereite und ohne fremde Vermittelung zugängliche Stelle zur Unterbringung seiner Capitalien. Es übernimmt für ihn die Ueberwachung der verpflichteten Güter und die Vorsorge gegen Deteriorationen, gewährt ihm eine größere Gewißheit für die Promptheit der Zinszahlung, und läßt endlich einen raschen und leichten Umsatz der Papiere des Instituts zu.

#### c) Für das allgemeine Beste.

Man wird endlich auch bei Aufzählung der Vortheile eines Credit-Instituts der politischen und nationalökonomischen Interessen nicht vergessen dürfen, welche durch dasselbe theils direkt, theils indirekt gefördert werden. Hierher gehört vornehmlich, — eine verständige Benutzung desselben vorausgesetzt — die Verminderung des Annahmekapitals beim Erwerbe, und die Flüssigerhaltung der dem Erwerber verbleibenden Mittel zur Erhöhung des stehenden und Betriebskapitals; die erhöhte Circulation des im Grund und Boden steckenden Werthes und die doppelte Nutzbarmachung desselben; die Verhütung von Deteriorationen und die Förderung von Meliorationsanlagen aller Art.

Der bei Weitem größte Theil dieser Vorzüge wird aber nicht nur für die großen Landwirthschaften, sondern auch ebenso für die kleineren Besizungen herbeigeführt. Denn die Einrichtung für diese sind keinesweges der Art, daß sie die genannten Vorzüge dieser Anstalten ausschließen sollten.

### B. Mängel der Credit-Institute.

#### a) Die zu große Mobilisirung des Grundbesizes.

Ueberblickt man aber die Nachtheile, die die Gegner derartiger Einrichtungen hervorheben, so stellt sich hier vor allem Anderen der Einwurf entgegen, daß, weil dieselben

durch eine große Mobilisirung der Grundwerthe das Schuldenmachen erleichtern, sie auch künstlich den Besitzwechsel steigern, und namentlich die Güter aus den Händen der besitzenden Familien bringen. Diese Erfahrung soll namentlich bei den preussischen, posenschen und schlesischen Pfandbriefsinstituten gemacht sein.

Die Richtigkeit dieser Erfahrung vorausgesetzt, so scheint dadurch noch nicht konstatiert zu sein, daß sie die Folge des erleichterten Credits gewesen ist, denn sie wird durch diesen keinesweges mit Nothwendigkeit bebingt. Die Aufnahme eines Darlehns schließt ja nicht immer eine Verschlechterung der finanziellen Lage des Schuldners in sich. Sie kann vielmehr ebenso gut, und wird sogar bei richtiger Verwendung in der Regel, die Grundlage erweiterten Wohlstandes werden, wie dies die Natur der Sache mit sich bringt, und die tägliche Erfahrung auch bestätigt. Es kommt daher Alles auf die richtige Verwendung der aufgenommenen Capitalien an, die bei wohlüberlegten landwirthschaftlichen Unternehmungen, bei Erweiterungen des Betriebes, Vergrößerung oder Verbesserungen des Inventars und bei Meliorationsanlagen reiche Früchte bringen wird. Verwendet der Grundbesitzer die aufgenommenen Capitalien aber zu unüberlegten oder extragslosen, oder gar zu Zwecken, welche außerhalb der landwirthschaftlichen Production liegen, so verschuldet er die ihn dabei treffenden Nachtheile hierdurch eben selbst, nicht aber ist diese Schuld einer Einrichtung aufzubürden, die sich ihm zur Erweiterung seines Wohlstandes zu Gebote stellt. Man wird daher eine übrigens wohlthätige Einrichtung nicht um deshalb mißbilligen können, weil sie auch zum eigenen Nachtheil gemißbraucht werden kann. Zudem würde man aber auch dem Grundbesitzer, der solchen Absichten nachhinge, durch die Unterlassung dieser Einrichtung die Mittel und Wege zur Erreichung derselben nicht abschneiden, da sich diese ihm auch anderweitig, wenn auch auf einer für seine Vermögensverhältnisse desto abschüssigeren Bahn darbieten würden.

Vornehmlich aber wird diesem Einwande entgegenzustellen sein, daß das Institut, wie dies oben empfohlen ist, soweit als nöthig, selbst Vorseeung trifft, daß die Verwendung des vermittelten Darlehns dem vorgesezten wirthschaftlichen Zwecke entspricht, und daß es deren Ausführung in geeigneter Weise kontrollirt.

Würde es aber in der That dazu benutzt, daß man durch Bewilligung erhöhter Preise die Besitzer zum Verkaufe verlockte, so scheint auch darin für das Allgemeine noch kein Nachtheil erblickt werden zu können, denn wer einen höhern Preis zahlt, verspricht sich auch einen gesteigerten Gewinn, und wird sich bemühen, einen solchen zu seinem Nutzen, und zum allgemeinen Besten zu erreichen. Wäre hiermit aber gleichzeitig die Veranlassung gegeben, daß die größeren Güter aus den Händen der besitzenden Familien kämen, so würde dies allerdings sehr zu beklagen sein, aber dennoch einen effektiven Verlust nicht mit sich führen. Denn wo des pekuniären Gewinnes halber ein altes langjähriges Familienbesitzthum aufgegeben wird, da ist jenes Bewußtsein schon abgestorben, welches diesem Besitzverhältniß erst seinen Werth verleiht; oder wo es bei drängender Nothwendigkeit der Verhältnisse von dem Besitzer nicht eben so hoch genutzt werden kann, als von einem Fremden, da ginge der Besitz über kurz oder lang doch, und zwar noch weit eher ohne ein Credit-Institut als mit einem solchen verloren. Daß diese Argumentation nicht ohne Grund ist, dafür sprechen die schon hervorgehobenen Verhältnisse des Weiskenfeser Kreises, nach denen im Laufe dieses Jahrhunderts ein erheblicher Theil der Familienbesitzungen auch ohne

ein Credit-Institut in fremde Hände übergegangen ist. Wie weit dies auch in andern Theilen der Provinz der Fall gewesen, ist leider nicht constatirt, soviel scheint man aber hiernach zugeben zu müssen, daß derartige Nachtheile allen möglichen andern Umständen, am Wenigsten aber einer geregelten Crediteinrichtung obtrudirt werden können.

b) Anreiz zu überspannten Speculationen und zu gefährlichen industriellen Unternehmungen.

Man findet ferner in der erleichterten Creditgewährung einen Anreiz zu überspannten Speculationen und zu gefährlichen industriellen Unternehmungen, welche die Existenz der großen Grundbesitzer gefährdet, und der socialen Stellung und politischen Bedeutung derselben nicht entsprechen sollen.

Es kann natürlich nicht in Abrede gestellt werden, und mag hier und da auch wohl vorkommen, daß dieser oder jener Grundbesitzer sich auf Unternehmungen einläßt, die weder in unmittelbarer Beziehung zur Landwirthschaft stehen, noch derselben irgend einen Vorschub leisten, oder ihr dienstbar zu machen sind. Insofern würde dann aber auch die landwirthschaftliche Thätigkeit, und mit ihr die Wirksamkeit des Credit-Instituts, soweit es wenigstens auf den außerordentlichen Credit ankäme, ihr Ende erreicht haben. Indessen würde man auf der andern Seite auch wieder zu weit gehen, wenn man in der Industrie ein dem Ackerbau feindliches Element sehen, und diesen auf den einfachen Körnerfruchtbau oder auf die bloße Erziehung von Rugsvieh zurückführen wollte. Gestattet dies schon die Konkurrenz mit den Nachbarländern und mit den ihrer Bodenkraft nach weniger ergiebigen Gütern nicht, so scheint diese Umkehr nach der vorherrschend reichen Produktionsfähigkeit des Bodens, nach der Entwicklung der Landwirthschaft, und in Folge dessen nach den gesteigerten Gutspreisen, wie sie gegenwärtig die Provinz Sachsen zeigt, eine vollständige Unmöglichkeit zu sein, und es für die Zukunft in immer höherem Maaße zu werden. Man scheint vielmehr annehmen zu müssen, daß sich die Landwirthschaft demnächst noch mehr zum industriellen Betriebe erweitern wird. Weil aber hierin nur eine naturgemäße Entwicklung derselben liegen würde, eben darum muß auch die Auffassung verfehlt erscheinen, in der man den mehr industriellen Betrieb als mit der socialen und politischen Bedeutung des großen Grundbesitzes nicht vereinbar erachten will. Daß bei einer Vermittelung des Credit-Instituts das Maaß in dieser Beziehung aber nicht überschritten würde, und daß die Grundbesitzer durch dasselbe nicht leicht auf Abwege getrieben werden, dafür würde wiederum in der Feststellung der Creditzwecke eine Garantie gegeben sein. Denn das Institut würde unzweifelhaft einen Credit versagen können, der zu einer zu gewagten Speculation, oder zu einem Unternehmen verwandt werden sollte, für das weder die Fähigkeiten des Unternehmers, noch seine materiellen Mittel ausreichten, oder der endlich zu Zwecken gebraucht werden sollte, die ganz außerhalb der Sphäre des landwirthschaftlichen Betriebes liegen.

c) Der Nachtheil der Courschwankungen der Instituts-Papiere für den Capitalisten.

Hier und da hört man ferner bei den Capitalisten, namentlich aber bei den Fonds verwaltenden Behörden, die Besorgniß austauschen, daß mit einem Credit-Institute die letzte Gelegenheit genommen werde, Capitalien nutzbringend und sicher anzulegen, ohne daß man den Chancen des Geldmarktes und den Courschwankungen ausgesetzt ist.

Diese Veränderung für die Unterbringung von Capitalien kann unbedenklich als eine Unbequemlichkeit für deren Verwaltung zugegeben werden. Allein dieser Umstand scheint es noch nicht zu rechtfertigen, dem Grundbesitzer zu Gunsten der Capitalverwaltungen eine Einrichtung zu versagen, die so vielseitig als eine Wohlthat für denselben angesehen wird. Mit Recht würde man dagegen einwenden, daß das Geld gegenwärtig ohnedies schon eine Waare geworden ist, die ihren Preis hat, wie jedes andere Werthsubject, und daß es daher hart erscheine, von den Grundbesitzern zu verlangen, daß er unter Verzicht auf den eigenen Vortheil die Gelegenheit darböte, Capital zu konstanten Preisen anzulegen, während er selbst rücksichts des Preises sowohl des Grund und Bodens als seiner Producte sich den jedesmaligen Conjunctionen ohne Weiteres unterwerfen muß.

Der gefürchtete Nachtheil der Courschwankungen wird überdies ebenfalls nicht so erheblich ins Gewicht fallen, als es auf den ersten Blick erscheint. Denn es liegt im wesentlichen Interesse des Instituts wie der Grundbesitzer, die die Hypotheken repräsentirenden Werthspapiere dem Paricourse stets so nahe als möglich zu erhalten, und bei angemessener Einrichtung wird sich ein solches Bestreben auch sehr wohl erreichen lassen.

d) Zu starke Anspannung des Geldmarktes und Vermehrung der Werthzeichen.

Man hat gegen ein Credit-Institut auch wohl Einwürfe dahin vernommen, daß es den Geldmarkt zu sehr in Anspruch nehmen, und zu der Unmasse schon vorhandener Werthzeichen noch neue hinzufügen würde. Indessen beide Einwände scheinen nicht durchzugreifen. Denn wenn auch im Allgemeinen auf dem Geldmarkte eine große Fülle von Papieren vorhanden ist, so ist es andererseits eine bekannte Thatsache, daß in Preußen keinesweges ein Ueberfluß davon vorhanden ist, und gerade die Provinz Sachsen ist es vor allen anderen, der dieser Mangel dadurch am meisten zum Bewußtsein gebracht wird, daß die an ihren Grenzen erwachsenen Banken vornehmlich auf den Bedarf der Provinz zu speculiren scheinen. Daß aber der Realcredit bei der begonnenen wirthschaftlichen Bewegung auch anfängt, in größerem Maße als bisher Ansprüche an den Geldmarkt zu machen, wird man nichts als ein Uebel ansehen können, da deren Entwicklung wohl einen größeren Anspruch darauf zu haben scheint als Handel und Industrie, die denselben bisher so ausgebeutet haben, daß man eher Klagen über Ueberspeculation und Ueberfabrikation, als über einen durch den Capitalmangel veranlaßten Rückgang Weider gehört hat.

e) Mängel, die in der nothwendigen Einrichtung des Instituts selbst liegen.

Wenn man endlich aber gar mit den Einwürfen gegen ein Credit-Institut soweit geht, daß man daraus Nachtheile für den Hilfe suchenden Grundbesitzer selbst herleiten will, wie z. B. in der Weise, daß dieser hinter der Sicherheit des Instituts schwer Geld erhalten würde; daß ihm die Werthsermittlungen der Tage und die Strenge bei Einforderung der Leistungen nachtheilig werden können, so sind dies Einwendungen nicht im Interesse eines Dritten, sondern in dem des Grundbesitzers selbst, die man lediglich seiner Fürsorge und Beseitigung überlassen mag. Nur eine fehlerhafte Einrichtung würde solche Einwendungen mit Grund erheben lassen. Im Wesen eines Credit-Instituts sind sie keinesweges begründet.

## V. Der Credit der Häuser.

Es bleibt noch zu erörtern übrig, welche Einrichtung sich am Meisten empfehlen würde, wenn es sich darum handelte, den Credit der Häuser zu heben.

Daß diese Frage nicht übergangen werden kann, wenn es sich überhaupt um die Mittel zur Hebung des Realcredits handelt, ist oben schon erörtert. Die Wichtigkeit derselben wird auch sicher nicht unterschätzt werden, wenn man erwägt, daß, wie die Landwirthschaft die Urstoffe zu Nahrung und Kleidung schafft, so die Häuser ein nicht weniger dringendes menschliches Bedürfniß, das der Wohnung, zu befriedigen bestimmt sind.

### A) Natur der Capitalanlage in Häusern und Einkommen aus derselben.

Will man aber die Creditbedürftigkeit der Häuser und deren Befriedigungsmittel kennen lernen, so wird man zuvor prüfen müssen, welche Natur die Capitalanlage in Häusern hat, und wie es mit dem Einkommen aus derselben steht.

Wenn es sich hierbei allerdings zunächst um die Häuser in den Städten handelt, bei denen die Eigenschaften, die sie als Vermögensobjecte haben, am Prägnantesten an den Tag treten, so wird doch das für sie Geltende sich im Wesentlichen auch auf die Häuser auf dem Lande anwenden lassen, wosern dieselben dort das Hauptobject eines Grundstücks ausmachen, also nicht etwa bloß zur nothwendigen Ergänzung eines landwirthschaftlich benutzten Grundstücks, sondern vornehmlich zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses dienen.

Die Erbauung eines Hauses ist nicht wie die Anschaffung eines landwirthschaftlich benutzten Grundstücks eine Vermögensanlage zur demnächstigen Verwendung für eine fortgesetzte productive Thätigkeit an demselben, sondern sie hat lediglich den Gebrauch dieses Hauses, hauptsächlich zum Bewohnen, zum Zwecke. Durch die Benutzung des Hauses werden also nicht, wie in der Landwirthschaft, bei unveränderter Substanz des Gutes neue Werthe geschaffen, sondern sie führt einen völlig unproductiven Gebrauch mit sich, durch den die Substanz in ihrer Nutzbarkeit sogar allmählig, wenn auch unbedeutend, verringert wird. Die Höhe der Vergütung für die Benutzung oder der Miethszins ist nun freilich nach den individuellen Verhältnissen des Hauses, also z. B. nach dem Orte, in dem dasselbe liegt, oder nach der Lage in diesem, oder endlich nach dem Verkehrsleben daselbst sehr verschieden, indessen wird sie im großen Durchschnitt vom landüblichen Zinsfuß nicht erheblich abweichen, und diesen höchstens um ein Weniges übersteigen. Die Capitalanlage in Gebäuden gewährt daher dem Unternehmer nur eine mäßige Zinsrente neben einem eben so mäßigen Unternehmerlohne, und deckt daneben noch die Unterhaltungskosten. Es wird dagegen, zu den seltenen Fällen gehören, daß dieser Zins ausreicht, um daraus einen Erneuerungsfond zu bilden, und auf diese Weise das darin angelegte Capital zu reproduciren.

### B) Consequenzen dieser Verhältnisse.

1. Streben des Hausbesizers nach Mobilisirung des in das Haus verwandten Capitals.

#### a) Behufs Vergrößerung des Einkommens.

Die nothwendigen Folgen dieser Eigenschaften sind nicht ohne Einfluß auf das Creditbedürfniß der Häuser. Als eine solche Consequenz wird zunächst das Streben des

Hausbesitzers hervortreten, einen möglichst großen Theil des in dem Hause festgelegten Capitals wieder mobil zu machen, um dadurch seine Einkünfte zu erhöhen. Denn die Vortheile des beweglichen Capitals gegenüber dem in Grund und Boden festgelegten Vermögen sind außer allem Zweifel. Es wird dies aus einem einfachen Beispiel erhellen. \*)

Jemand, der ein mobiles Vermögen von 10,000 Thalern hat, und es in einem einigermaßen lucrativen Gewerbs- oder Handelsgeschäft anwendet, macht leicht mit diesem Gelde 8 Procent; er erwirbt folglich 800 Thaler mit seinem Vermögen. Ein anderer hingegen, welcher mit seinem Vermögen von 10,000 Thalern ein Wohnhaus erbaut hat, erwirbt damit, wenn sich das Haus im günstigsten Falle nach Abzug aller Spesen noch zu  $4\frac{1}{2}$  Procent rentirt, 450 Thaler. Gesezt nun, der Besitzer des Grundstücks besitze die gleichen Fähigkeiten, den gleichen Unternehmungsgeist und sei gleichfalls in einem solchen Geschäft engagirt, wie der erste. In dasselbe kann er aber als Betriebscapital nur den Werth der ersten Hypothek seines Grundstücks legen — sie betrage 5000 Thaler zu  $4\frac{1}{2}$  Procent mit Inbegriff aller Spesen — und dann vielleicht noch eine zweite Hypothek von 1000 Thalern zu 5 Procent. Mit diesen Capitalien macht er in seinem Geschäft wie der Andere 8 Procent, zusammen also 480 Thaler. Die Summe seiner Einnahmen beträgt nun:

an Ertrag des Grundstücks	450	Thlr.
an Ertrag des Geschäfts	480	"
	930	Thlr.

Hiergegen giebt er aus:

für Hypothekenzinsen . .	275	Thlr.
Mithin erträgt ihm sein	655	Thlr.
Capital nur . . . . .		

oder 145 Thaler weniger als dem ersteren Besitzer.

#### b) Behufs der Verwendung seiner Thätigkeit.

Ist also hiernach das Streben des Hausbesitzers, fremdes Capital zur Anlage heranzuziehen, schon durch den zu erzielenden Mehrgewinn geboten, so wird er desselben um so nöthiger bedürfen, als ihm durch den Besitz des Hauses keine hinlängliche Beschäftigung geboten wird, wie sie doch der Landwirth durch den Besitz eines Gutes hat, und er wird daher in der Regel eine mit der Verwaltung des Hauses nicht in unmittelbarer Verbindung stehende Nebenbeschäftigung haben müssen, die in vielen Fällen ohne ein disponibles Capital nicht zu beginnen ist, so daß er sich dieses durch eine Geldaufnahme auf sein Haus verschaffen muß, wenn er anders seine Thätigkeit verwerthen will.

Es könnte nun zwar dem entgegengehalten werden, daß Jemand, der Handel oder Industrie treiben will, kein Haus erbauen oder anschaffen möge, und daß, wenn nicht der Hausbesitzer die niedrige Capitalnutzung haben wolle, sie doch immer ein Dritter übernehmen müsse, und daß daher für das Allgemeine ein Nutzen aus der Heranziehung fremder Capitalien nicht erwachsen könne. Allein wenn für den Hausbesitzer schon darin ein großer Vortheil liegt, daß er nicht allein den mit dem Besitze des Hauses verbundenen Zinsausfall

\*) Dasselbe ist in der mehr erwähnten Engel'schen Schrift angezogen.

tragen muß, sondern einen Theil seines Vermögens höher zu nutzen vermag; wenn er ferner vielleicht gar des Hauses zum Betriebe seines Geschäfts nöthig bedurfte, und sich deshalb wider Willen zu der Unternehmung anschließen mußte, so giebt auf der andern Seite mancher Capitalist gern sein Geld auf eine Haushypothek hin, um es gegen sicheren, wenn auch niedrigeren Gewinn und ohne die Chancen eines solchen Unternehmens zu nutzen. Hier kommen sich also die gegenseitigen Interessen entgegen und ergänzen sich, und darin muß allerdings ein Vortheil auch für das Allgemeine gefunden werden.

In vielen Fällen wird also unbedenklich die Aufnahme fremder Gelder auf Häuser nicht nur eine Wohlthat für die Interessen des Einzelnen, sondern sogar eine wirthschaftliche Nothwendigkeit sein.

## 2. Dringlichkeit der Unterstützung dieses Strebens gegenüber dem gleichen Bestreben der Landwirthe.

Im Verhältniß zu dem Capitalbedarf der Landwirthschaft und zu den Folgen der mangelnden Befriedigung desselben ist zwar das Creditbedürfniß der Hausbesitzer weniger groß, noch so dringend noch endlich von der allgemeinen Bedeutung als jener. Denn der dem landwirthschaftlichen Betriebe entsprechende Bedarf zur Unterhaltung ist bei den Häusern ein verhältnißmäßig sehr geringer; das Meliorationsbedürfniß fällt selbstverständlich völlig aus; es tritt nicht so oft ein Bedürfniß zur Beseitigung von Nachtheilen und Ausfällen ein, die durch Naturereignisse der Landwirthschaft viel leichter und in höherem Grade zugefügt werden; auch kann der Capitalmangel den Nutzungswerth der einmal vorhandenen Häuser nicht mindern, wie er dies im gesteigerten Maße bei der Landwirthschaft herbeizuführen vermag, und endlich ist, wenn dieser Capitalmangel zu dem Aeußersten, nämlich zum Verkaufe des Hauses drängt, mit diesem doch nicht der materielle und sociale Schaden verknüpft, der in der Regel die Folge von Veräußerungen landwirthschaftlich benutzter Grundstücke ist. Allein demunerachtet behält die Capitalbedürftigkeit des Hausbesitzers aus den schon entwickelten Gründen immer ihre sehr beachtenswerthe Bedeutung.

### C. Der Capitalbedarf des Hausbesitzers.

Sie macht sich namentlich nach drei Seiten hin bemerkbar; nämlich bei der Erbauung des Hauses, bei der Unterhaltung desselben und endlich zur Conservirung der aufgenommenen Capitalien d. h. zur Abwehr der Folgen der Ründigungen.

Die beiden ersten Punkte sind hier weniger von Bedeutung.

#### 1. Zur Reparatur.

Denn das Capitalbedürfniß zu Reparaturen muß immer, und wird auch in der Regel wegen seines geringen Umfanges aus den laufenden Revenüen zu decken sein.

#### 2. Zum Neubau.

Was aber den Bedarf zum Neubau angeht, so ist es allerdings die Bevölkerung und mit ihr das Wohnungsbedürfniß in neuerer Zeit erheblich gestiegen, wie auch die wirthschaftliche Bewegung und der gesteigerte Verkehr eine verhältnißmäßig größere Masse der

Bevölkerung den Städten zuführen. Allein auf der andern Seite tritt diese Erscheinung doch nicht allgemein für alle Städte auf, sondern richtet sich nach den individuellen Verhältnissen derselben. Auch geht aus den abgegebenen Gutachten nirgends hervor, daß in den Städten der Provinz eine Wohnungsnoth, oder eine große Theuerung in den Miethspreisen stattfinde.

### 3. Zur Abwehr der Ründigungen.

Dagegen ist die Gefahr zunehmender Ründigungen für den Hausbesitzer von weit größerer Bedeutung. Diese Gefahr ist aber gegenwärtig unbezweifelt im stärkeren Grade vorhanden, als früherhin. Es beweiset dies nicht blos die Abnahme und schwerere Beschaffung des Hypotheken-Capitals und der erhöhte Zinsfuß, wie sie nebst ihren Ursachen oben geschildert sind, sondern für die Verhältnisse einzelner Städte ist es durch die eingegangenen Zeugnisse direct bekundet. Die Haushypotheken scheinen hierdurch aber noch mehr betroffen zu sein, als die Hypotheken auf Landgüter. Wenigstens spricht hierfür der Umstand, daß die Sicherheit der Haushypotheken eine weniger konstante ist, als die des unzerstörbaren Grund und Bodens. Es bleibt für die Haushypotheken immer die Gefahr, daß sich der Nutzungswerth des Hauses bei längerem Gebrauche allmählig verringert, und daß veränderte Conjunctionen, die die Verkehrs- oder Erwerbs-Verhältnisse einer Stadt von mittlerer Größe oder gar von noch geringerem Umfange unerwartet und plötzlich treffen, den Miethswerth eines Hauses erheblich verringern und eine Schwankung in dessen Kaufpreise hervorbringen können, die sowohl den Hypothekbesitzern, als auch, bei eintretender Nothwendigkeit des Verkaufs, dem Eigenthümer große Verluste zufügen kann.

Man wird nicht bezweifeln können, daß diese Gefahr bei erhöhter Verschuldung eine um so größere ist, und deshalb scheint man nach den im ersten Abschnitt gewonnenen Resultaten bei einigen Städten der Provinz eine Sicherung gegen die Gefahr der Ründigung als eine Nothwendigkeit ansehen zu müssen.

### D. Befriedigungsmittel für den hervorgetretenen Bedarf.

#### 1. Durch ein besonderes Credit-Institut nach Art derjenigen für die Landwirthschaften.

Daß dieser Gefahr durch ein Credit-Institut, wie es für die Landgüter vorgeschlagen ist, auf angemessene Weise zu begegnen sein möchte, ist sehr zu bezweifeln. Denn vor allen Dingen kommt es auf die directe Beschaffung von Darlehen für jetzt weniger an, als auf die Sicherung und Befestigung der bereits auf den Häusern ruhenden Schulden. Die mit einem Credit-Institute verbundene Beschaffung von Zahlungsmitteln würde daher für die Haushypotheken überflüssig sein, überdies aber auch dem landwirthschaftlichen Credit-Institute durch eine verstärkte Vermehrung der Werthpapiere ohne Noth Abbruch thun.

Es kann ferner auch die für den landwirthschaftlichen Credit so wohlthätige Zwangsamortisation in keiner Weise in dem Interesse des Hausbesitzers liegen. Denn bei ihm kommt es nicht auf die möglichst schnelle Abbürdung der Schulden an, durch die der Landwirth seine Kräfte für den fortgesetzten und dauernd zu sichernden wirthschaftlichen Betrieb

disponibel erhalten muß, sondern es liegt im Gegentheil im Interesse des Hausbesizers, die fremden Capitalien, die die geringere Zinsnutzung des in dem Hause angelegten Capitals mittragen helfen, darin zu erhalten.

## 2. Durch Aufnahme der Häuser in die Credit-Einrichtung für die Landgüter.

Noch weniger würde sich die Vereinigung eines derartig eingerichteten Instituts mit einem landwirthschaftlichen Credit-Institut empfehlen. Denn die für die Hypothekenforderungen in einem Hause und in einem Landgute gewährten Sicherheitsobjecte sind, wie schon oben gezeigt ist, so verschieden, daß man beide ohne Nachtheil unmöglich in eine Verbindung bringen kann, in der sie die Sicherheit für ihren Credit gegenseitig unterstützen und ergänzen sollen. Den besten Belag hierfür geben die Erfahrungen der Baukener Bank, die sowohl auf Landgüter, als Häuser Credit gewährt. Soweit diese überhaupt nennenswerthe Verluste erlitten hat, sind sie durch die Ausfälle auf Häuser in mittleren und kleinen Städten entstanden. Man hat den Grund dafür darin gefunden, daß für die Sicherheit der Häuser alles auf deren gute Unterhaltung, auf die Lage und auf den Gewerbsverkehr des betreffenden Ortes ankommt, während die Brandtage für die Ermittlung des Kaufwerths ganz unzuverlässig ist. In einem bestimmten Falle ist z. B. ein Gebäude, das auf Höhe von 120,000 Thalern taxirt und versichert war, in der Subhastation zu 79,000 Thalern zugeschlagen. Nach diesen Erfahrungen hat die Bank sich auch veranlaßt gesehen, ihre Credit-Bewilligungen auf Häuser erheblich einzuschränken.

Weder diese Resultate noch dieser Beschluß können befremden, denn sie entspringen aus der Erkenntniß der fehlerhaften Organisation einer Einrichtung, die Creditbewilligungen für Landgüter und Häuser von gleichen Bedingungen abhängig macht, und in derselben Art ausführt.

## 3. Durch eine Hypotheken-Versicherungs-Anstalt für die Häuser.

Will man eine Hülfe bringen, die der gegenwärtigen Gefahr des Credits auf Häuser — dem Anwachsen und Ueberhandnehmen der Kündigungen — gehörig zu begegnen vermag, so wird man diese am Besten durch die Einrichtung einer Hypotheken-Versicherungs-Anstalt beschaffen, die durch die Garantie-Üebnahme aller Ausfälle bei den Hypotheken die Sicherheit der auf Häuser gewährten Darlehne erheblich stärken, und daher einer Capitalkündigung kräftig entgegenwirken würde.

Das Nähere über Wesen und Einrichtung, sowie über den voraussichtlichen Erfolg einer solchen Anstalt ist oben bereits beigebracht. An dieser Stelle kommt es daher nur noch darauf an, kurz diejenigen Punkte hervorzuheben, die von besonderer Wichtigkeit für das Gedeihen einer solchen Anstalt sein würden.

Vor allen Dingen gehört hierher die Art der Begründung, die nur durch Vereinigung der zu Versichernden, also durch Gegenseitigkeit, nicht aber im Wege einer Actiengesellschaft erfolgen darf. Denn das Princip der Hülfeleistung durch die eigenen Kräfte der Betheiligten verdient stets den Vorzug vor einem Unternehmen, das lediglich auf den Gewinn eines Dritten basirt ist, den überdies noch die Versicherten aufbringen müssen, während dieser bei

der Begründung auf Gegenseitigkeit ihnen erhalten wird. Andererseits laufen sie aber dabei keine erhebliche Gefahr, sobald sich der Geschäftskreis der Anstalt in dem erwarteten Maße ausdehnt, weil sich dann die Chancen des Verlustes durch die große Zahl der Theilhabenden vermindern.

Dies würde aber dadurch schon in ausreichendem Maße erreicht werden, wenn sich die Anstalt über sämtliche Städte der Provinz erstreckte, und dadurch jedem Hausbesitzer die Gelegenheit böte, sich gegen die drohende Gefahr der Capitalrückstellungen möglichst zu sichern.

Auf die Häuser auf dem platten Lande wird man die Anstalt aber nicht ausdehnen können, weil für sie zum Theil wiederum andere Grundbedingungen vorliegen, wie bei den Häusern in den Städten. Namentlich würde die Controle über die angemessene Unterhaltung derselben großen Schwierigkeiten unterliegen.

Von erheblicher Tragweite könnte diese Ausschließung — so wenig sie an sich erwünscht ist — aber um deshalb nicht sein, weil die Zahl solcher Häuser, die nicht gleichzeitig mit einem landwirthschaftlich benutzten Grundstück verbunden sind, nur gering ist, andere Häuser auf dem Lande aber nach den entwickelten Grundsätzen ohnedies keine Aufnahme hätten finden können.

#### a) Vortheile einer solchen.

Die Vorzüge einer solchen Einrichtung sind ebenfalls schon oben hervorgehoben. Es sind daher nur noch drei Punkte zu erwähnen, die für die Wirksamkeit der Anstalt von wohlthätigem Einfluß sein würden. Hierher gehört, daß kein Credit-Institut die Garantie für einen so hohen Grad der Verschuldung übernehmen kann, als eine Hypothekenversicherung es vermag. Sie ist ferner vollkommen geeignet, neben anderen Credit-Einrichtungen zu bestehen, wie eine solche z. B. für die großen landwirthschaftlichen Güter empfohlen ist, ohne daß sich dieselben gegenseitig Concurreren machen, oder in ihren Operationen beeinträchtigen würden. Vielmehr ließe sich durch diese Vereinigung sogar der nicht unerhebliche Vortheil erzielen, daß auch die Verwaltung beider Institute vereinigt werden könnte. Endlich aber — und dieser Vorzug ist sicher nicht am Geringsten anzuschlagen — würde die Ansammlung der Prämien geeignet sein, einen Fond zu schaffen, der zu jeder directen Unterstützung des Realcredits sehr wesentlich beizutragen vermöchte, und namentlich da erheblichen Nutzen stiften würde, wo es darauf ankommt, den Credit der Häuser durch unmittelbare Beschaffung von Geldmitteln zu unterstützen.

#### b) Deren Nachtheile.

Die Nachtheile einer solchen Einrichtung lassen sich in der That kaum auffinden, denn sie stellt sich weniger als ein Förderungsmittel und als ein Anreiz des Credits, sondern vielmehr als ein Conservationsmittel desselben dar, dessen Aufgabe vornehmlich darin besteht, den bereits bewilligten Credit zu erhalten und zu befestigen. Aus diesem Grunde bedingt sie auch nicht die Schaffung neuer Werthzeichen, noch nimmt sie die Kräfte des Geldmarktes in Anspruch, sondern wirkt und operirt allein durch die kleinen Beiträge der Schuldner, die diese als Versicherungsprämien zu leisten haben.

## VI. Verhältniß der für die einzelnen Grundstücksgattungen empfohlenen Credit-Hülfe-Mittel zu einander.

Faßt man hiernach die anscheinend am meisten zu empfehlenden Vorschläge über die äußere Einrichtung eines Real-Credit-Instituts für die Provinz Sachsen kurz zusammen, so würden sich dieselben dahin stellen, daß in einem Centralpunkte der Provinz ein Institut für den großen Grundbesitz zu errichten wäre, das seine Wirksamkeit über die ganze Provinz — vielleicht nur mit Ausschluß der Altmark — erstreckte. Mit ihm müßte, dem Verwaltungspersonale und der Leitung nach vereinigt, im Uebrigen aber vollständig abgesondert, die Hypothekenversicherungs-Anstalt für die Häuser in den Städten errichtet werden, und endlich wären für je 2 oder mehrere Kreise Institute für den kleinen Grundbesitz einzurichten, die völlig selbstständig operirten, und nur in der gemeinsamen Leitung durch das Centralinstitut für den großen Grundbesitz eine Vereinigung fänden.

Will man dem Realcredit eine umfassende Hülfe schaffen, die eine **völlig geordnete Regelung** desselben zur Folge haben, nicht aber nur hier und da nothdürftig nachhelfen soll, so dürfte eine solche Einrichtung, als dem Wesen der verschiedenen Kategorien des Grundbesitzes am meisten entsprechend, vor jeder anderen Organisation den Vorzug verdienen.

## Kreisweise

## Zusammenstellung des Werths und der Verschuldung

der

## Rittergüter in der Provinz Sachsen.

## A. Regierungs-Bezirk Magdeburg.

1 Laufende Nr.	2 Kreise	3 Schuldenfreie			4 Bis zum Viertel des Werths verschuldete.				5 Zwischen 1/4 bis 1/2 des Werths verschuldete.				6 Zwischen 1/2 bis 2/3 des Werths verschuldete.				7 Ueber 2/3 des Werths verschuldete.				8 Summa der Colonnen 3, 4, 5, 6 und 7.				Bemerkungen.
		Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld- betrag. Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld- betrag. Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld- betrag. Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld- betrag. Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld- betrag. Thaler.	
1	Aschersleben . . . Procent	8 61	12,022	1,280,000	3 23	3,225	400,000	55,000	1 8	900	90,000	30,000	1 8	858	78,000	48,000	—	—	—	—	13	17,005	1,848,000	133,000	Bei 3 Gütern sind die Schulden unbekannt.
2	Calbe a./S. . . . Procent	4 58	4,454	445,400	1 14	665	66,500	4,300	1 14	2,200	80,000	36,000	1 14	3,360	500,000	300,000	—	—	—	—	7	10,679	1,091,900	340,300	Bei einem Gute sind die Schulden unbekannt.
3	Garbelegen . . . Procent	9 47	22,312	480,000	—	—	—	—	7 37	21,564	673,600	262,900	2 11	10,805	210,000	131,000	1 5	2,373	100,000	113,333	19	57,054	1,463,600	507,233	
4	Halberstadt . . . Procent	—	—	—	1 5	2,500	250,000	30,000	12 67	13,390	1,385,000	533,000	3 17	4,860	450,000	270,000	2 11	4,100	400,000	300,000	18	24,850	2,485,000	1,133,000	
5	I. Zerichow . . . Procent	22 37	60,707	1,563,000	4 7	14,225	345,000	53,525	17 28	45,807	1,312,000	503,250	14 23	33,976	1,241,000	728,000	3 5	3,709	175,000	149,000	60	158,424	4,636,000	1,433,775	
6	II. Zerichow . . . Procent	23 40	63,496	2,240,000	15 26	39,088	1,275,000	231,000	17 30	37,137	1,190,000	402,000	—	—	—	—	2	2,489	80,000	59,000	57	142,210	4,785,000	692,000	Bei 4 Gütern ist es unbekannt, ob sie verschuldet sind. Rittergüter sind nicht vorhanden.
7	Magdeburg . . . Procent	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
8	Neuhaldensleben Procent	6 30	13,881	964,000	9 45	38,874	2,360,000	358,853	3 15	12,400	820,000	294,246	1 5	3,582	200,000	100,378	1 5	938	100,000	72,438	20	69,675	4,444,000	825,915	
9	Aschersleben . . . Procent	5 22	8,431	976,000	4 17	6,367	670,000	95,000	10 44	12,306	1,330,000	506,000	4 17	4,921	540,000	312,000	—	—	—	—	23	32,025	3,516,000	913,000	
10	Osterburg . . . Procent	10 21	12,034	549,900	10 21	13,270	1,073,000	143,600	14 30	17,015	1,166,000	427,900	9 19	8,209	656,000	382,000	4 9	4,402	350,000	294,870	47	54,930	3,794,900	1,248,370	
11	Salzwedel . . . Procent	19 82	39,793	1,402,000	—	—	—	—	2 9	2,696	115,000	40,000	2 9	2,876	120,000	75,000	—	—	—	—	23	45,365	1,637,000	115,000	
12	Stendal . . . . Procent	14 36	25,074	1,103,000	9 23	13,332	580,700	125,500	7 18	17,920	526,000	226,000	7 18	6,545	343,000	201,100	2 5	1,586	60,000	51,000	39	64,457	2,612,700	603,600	Bei einem Gute sind die Schulden unbekannt.
13	Wanzleben . . . Procent	8 40	10,780	1,119,820	3 15	6,901	665,600	125,000	4 20	6,854	780,000	299,000	2 10	2,654	306,400	160,000	3 15	2,590	310,615	262,833	20	29,779	3,182,435	846,833	
14	Wolmirstedt . . . Procent	1 11	1,570	60,000	4 45	7,983	526,000	50,590	2 22	6,900	400,000	150,000	2 22	8,250	500,000	300,000	—	—	—	—	9	24,703	1,486,000	500,590	Bei einem Gute sind die Schulden unbekannt.
15	Wernigerode . . . Procent	—	—	—	1 100	782	80,260	12,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	782	80,260	12,000	
	Summa ad A. Procent	129 86	274,554	12,183,120	64 18	147,212	8,292,060	1,284,368	97 27	197,089	9,867,600	3,710,296	48 14	90,896	5,144,400	3,007,478	18 5	22,187	1,575,615	1,302,474	356	731,938	37,062,795	9,304,616	

## B. Regierungs-Bezirk Merseburg.

1	2	3			4				5				6				7				8				Bemerkungen.	
		Schuldenfreie.			Bis zum Viertel des Werths verschuldete.				Zwischen 1/4 bis 1/2 des Werths verschuldete.				Zwischen 1/2 bis 2/3 des Werths verschuldete.				Ueber 2/3 des Werths verschuldete.				Summa der Columnen 3, 4, 5, 6 und 7.					
		Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuldbetrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuldbetrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuldbetrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuldbetrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuldbetrag Thaler.		Zahl der Güter
16	Bitterfeld . . . . Procent	23 48	25,687	1,913,000	5 11	3,959	313,000	56,000	14 29	16,754	912,000	335,950	3 6	3,018	195,000	115,200	3 6	1,991	200,000	184,066	48	51,409	3,533,000	655,216		
17	Delitzsch . . . . Procent	22 54	18,356	1,462,300	3 7	4,837	462,700	84,000	6 15	8,128	742,000	280,000	5 12	6,752	604,200	389,000	5 12	7,968	608,500	440,000	41	46,041	3,879,700	1,193,000		
18	Eckartsberga . . . Procent	28 61	22,275	2,201,700	9 19	17,501	1,575,000	250,456	6 14	9,604	774,000	280,000	1 2	206	30,000	20,000	2 4	1,623	132,000	91,000	46	51,209	4,612,700	641,456		
19	Halle . . . . . Procent	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Ist der Stadtbezirk.
20	Liebenwerda . . . Procent	1 25	2,730	150,000	1 25	403	40,000	10,000	—	—	—	—	2 50	2,470	115,000	74,000	—	—	—	—	4	5,603	305,000	84,000		Die meisten Rittergüter fehlen.
21	Mansfeld Geb.-Kr. Procent	19 71	42,857	2,875,000	—	—	—	—	4 15	10,197	640,000	214,000	2 8	1,352	130,000	75,000	1 4	618	60,000	45,000	26	55,024	3,705,000	334,000		Es ist zweifelhaft, ob die in Colonne 3 nach Fläche und Werth ausgeworfenen Güter sämmtlich schuldenfrei sind.
22	Mansfeld See-Kr. Procent	20 46	14,475	1,826,917	5 12	5,670	701,000	134,500	14 32	12,667	1,754,700	667,000	2 5	3,000	310,000	170,000	2 5	1,893	197,440	160,000	43	37,705	4,790,057	1,131,500		Bei 2 Gütern sind die Schulden unbekannt, und 1 Besitzer hat die Angaben über Werth verweigert.
23	Merseburg . . . . Procent	31 58	19,169	2,339,410	5 9	3,160	414,300	59,000	9 17	6,005	746,800	327,316	5 9	3,104	353,170	209,000	4 7	2,830	387,000	295,000	54	34,268	4,240,680	890,316		Außerdem das Rittergut Döhlen mit 340 Morgen, wovon weder Werth noch Schulden angegeben.
24	Raumburg . . . . Procent	—	—	—	1 25	751	100,000	15,000	3 75	2,310	285,000	102,000	—	—	—	—	—	—	—	—	4	3,061	385,000	117,000		
25	Querfurt . . . . Procent	31 62	30,043	2,662,500	3 6	2,895	285,000	58,800	7 14	3,828	415,000	170,000	5 10	5,138	163,000	98,000	4 8	2,444	226,000	256,900	50	44,348	3,751,500	583,700		
26	Rossla . . . . . Procent	21 84	7,896	885,000	1 4	320	30,000	4,000	2 8	481	45,000	17,500	—	—	—	—	1 4	244	30,000	23,000	25	8,941	990,000	44,500		
27	Saalkreis . . . . Procent	14 56	13,257	1,577,000	—	—	—	—	6 24	6,765	800,000	305,000	2 8	1,555	205,000	119,500	3 12	1,778	240,000	208,000	25	23,355	2,822,000	632,500		Bei 14 Gütern ist es unbekannt, ob sie schuldenfrei sind.
28	Sangerhausen . . . Procent	9 47	11,489	973,000	2 11	2,466	240,000	37,600	8 42	8,337	800,000	324,250	—	—	—	—	—	—	—	—	19	22,292	2,013,000	361,850		
29	Schweinitz . . . . Procent	2 10	5,988	187,000	4 20	5,000	250,000	51,000	6 30	6,554	227,150	99,000	4 20	6,484	293,600	166,700	4 20	6,195	232,200	185,500	20	30,221	1,189,950	502,208		Außerdem sind noch 3 Güter zum Flächen-Inhalte von 13,300 Morgen vorhanden, welche einen Werth von 355,000 Thlr. haben, wovon die Schulden unbekannt sind.
30	Stolberg . . . . . Procent	3 27	1,251	165,000	5 46	2,609	320,000	70,000	3 27	720	120,000	45,000	—	—	—	—	—	—	—	—	11	4,580	605,000	115,000		
31	Torgau . . . . . Procent	2 8	2,680	100,000	4 16	5,602	720,000	103,800	7 28	9,068	864,000	310,500	8 32	10,014	668,473	389,000	4 16	3,261	199,000	156,000	25	30,625	2,551,473	959,300		
32	Weißenfels . . . . Procent	32 56	19,809	2,613,000	6 11	2,279	341,400	55,900	13 22	7,009	1,062,400	340,050	5 9	1,960	286,000	175,900	1 2	250	40,000	30,000	57	31,307	4,342,800	601,850		
33	Wittenberg . . . . Procent	3 23	2,910	200,000	3 23	3,788	325,000	41,500	2 15	2,834	190,000	84,000	4 31	8,820	392,500	242,200	1 8	1,978	100,000	67,000	13	20,330	1,207,500	434,700		
34	Zeitz . . . . . Procent	15 58	4,426	607,295	1 4	1,124	160,000	1,000	7 27	2,830	294,730	123,800	3 11	2,162	216,000	124,800	—	—	—	—	26	10,542	1,278,025	249,600		Bei einem Gute sind die Schulden unbekannt
	Summa ad B. Procent	276 52	245,298	22,638,122	58 11	62,364	6,277,400	1,032,556	117 22	114,091	10,672,780	4,025,366	51 10	56,035	3,961,943	2,367,300	35 7	33,073	2,652,140	2,105,466	537	510,861	46,202,385	9,531,688		

### C. Regierungs-Bezirk Erfurt.

1	2	3			4				5				6				7				8				Bemerkungen.
		Schuldenfreie.			Bis zum Viertel des Werths verschuldete.				Zwischen 1/4 bis 1/2 des Werths verschuldete.				Zwischen 1/2 bis 2/3 des Werths verschuldete.				Ueber 2/3 des Werths verschuldete.				Summa der Columnen 3, 4, 5, 6 und 7.				
		Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuldbetrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuldbetrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuldbetrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuldbetrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuldbetrag Thaler.	
35	Erfurt . . . . . <b>Procent</b>	3 100	2,243	275,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3	2,243	275,000	—	Bei 7 Gütern ist es zweifelhaft, ob sie schuldenfrei sind.  Bei 1 Gute ist die Fläche nicht angegeben.  Bei 3 Gütern sind die Schulden nicht angegeben.	
36	Heiligenstadt . . . <b>Procent</b>	15 47	5,820	472,000	5 16	3,180	151,000	32,000	8 25	3,985	332,840	133,000	3 9	1,119	88,000	53,800	1 3	326	17,000	14,500	32	14,430	1,060,840		233,300
37	Rangensalza . . . . <b>Procent</b>	15 35	4,562	448,055	14 33	10,530	1,085,000	198,640	12 28	7,614	874,700	307,050	1 2	130	30,000	20,000	1 2	762	110,000	82,000	43	23,598	2,547,755		607,690
38	Mühlhausen . . . . <b>Procent</b>	2 25	3,231	116,000	4 50	2,064	166,000	24,480	1 12 1/2	821	40,000	20,000	1 12 1/2	139	16,000	8,170	—	—	—	—	8	6,255	338,000		52,650
39	Nordhausen . . . . <b>Procent</b>	21 33	9,141	791,794	16 26	5,956	561,648	105,260	12 19	5,872	536,850	209,000	9 14	4,794	409,000	241,500	5 8	2,638	235,000	198,000	63	28,401	2,534,292		753,760
40	Schleußigen . . . . <b>Procent</b>	1 33 1/3	282	10,000	1 33 1/3	—	18,000	600	1 33 1/3	182	6,000	2,000	—	—	—	—	—	—	—	—	3	464	34,000		2,600
41	Weißensee . . . . . <b>Procent</b>	10 47	11,808	1,124,500	5 24	4,750	474,600	98,200	4 19	3,314	357,500	157,300	2 10	1,745	196,000	110,000	—	—	—	—	21	21,617	2,152,600		365,500
42	Worbis . . . . . <b>Procent</b>	26 67	16,351	1,278,520	4 10	3,085	245,100	26,200	5 13	7,430	640,800	218,000	2 5	1,472	142,700	78,000	2 5	952	66,000	56,000	39	31,190	2,373,120		378,200
43	Ziegenrück . . . . . <b>Procent</b>	4 27	2,960	250,000	4 27	1,692	181,000	23,525	6 40	3,859	350,000	141,713	1 6	520	40,000	20,600	—	—	—	—	15	9,031	821,000		185,838
	Summa ad C. <b>Procent</b>	97 43	56,398	4,765,869	53 23	31,257	2,882,348	508,905	49 21	33,077	3,138,690	1,188,063	19 9	9,919	921,700	532,070	9 4	4,678	428,000	350,500	227	137,229	12,136,607		2,579,538

### Recapitulation.

1	2	3			4				5				6				7				8			
		Schuldenfreie.			Bis zum Viertel des Werths verschuldete.				Zwischen 1/4 bis 1/2 des Werths verschuldete.				Zwischen 1/2 bis 2/3 des Werths verschuldete.				Ueber 2/3 des Werths verschuldete.				Summa der Columnen 3, 4, 5, 6 und 7.			
		Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuldbetrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuldbetrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuldbetrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuldbetrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuldbetrag Thaler.
A.	Magdeburg . . . . . <b>Procent</b>	129 36	274,554	12,183,120	64 18	147,212	8,292,060	1,284,368	97 27	197,089	9,867,600	3,710,296	48 14	90,896	5,144,400	3,007,478	18 5	22,187	1,575,615	1,302,474	356	731,938	37,062,795	9,304,616
B.	Merseburg . . . . . <b>Procent</b>	276 52	245,298	22,638,122	58 11	62,364	6,277,400	1,032,556	117 22	114,091	10,672,780	4,025,366	51 10	56,035	3,961,943	2,367,300	35 7	33,073	2,652,140	2,105,466	537	510,861	46,202,385	9,531,688
C.	Erfurt . . . . . <b>Procent</b>	97 42	56,398	4,765,869	53 24	31,257	2,882,348	508,905	49 21	33,077	3,138,690	1,188,063	19 9	9,919	921,700	532,070	9 4	4,678	428,000	350,500	227	137,229	12,136,607	2,579,538
	Zusammen . . . . . <b>Procent</b>	502 45	576,250	39,587,111	175 17	240,833	17,451,808	2,825,829	263 22	344,257	23,679,070	8,923,725	118 11	156,850	10,028,043	5,906,848	62 6	59,938	4,655,755	3,758,440	1,120	1,380,028	95,401,787	21,415,842
	Hierzu der bauerliche Grundbesitz <b>Procent</b>	15,540 43	1,632,339,	97,717,504	10,620 29	1,044,450	71,067,484	9,909,587	6,910 19	559,159	38,978,543	14,077,217	1764 5	137,611,5	9,645,889	5,558,345	1559 4	106,671	6,934,846	5,858,166	36,393	3,480,231,5	224,344,266	35,403,315
	Ueberhaupt <b>Procent</b>	16,042 42	2,208,589,	137,304,615	10,795 30	1,285,283	88,519,292	12,735,416	7,173 19	903,416	62,657,613	23,000,942	1,882 5	294,461,5	19,647,932	11,465,193	1,621 4	166,609,5	11,590,601	9,616,606	37,513	4,860,259,5	319,746,053	56,819,187

Kreisweise

# Zusammenstellung des Werths und der Verschuldung

der

## Land- und Bauergüter

in der Provinz Sachsen.





## B. Regierungs-Bezirk Merseburg.

1	2	3			4				5				6				7				8				Bemerkungen.	
		Schuldenfreie.			Bis zum Viertel des Werths verschuldet.				Zwischen 1/4 bis 1/2 des Werths verschuldet.				Zwischen 1/2 bis 2/3 des Werths verschuldet.				Ueber 2/3 des Werths verschuldet.				Summa der Columnen 3, 4, 5, 6 und 7.					
		Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld-betrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld-betrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld-betrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld-betrag Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld-betrag Thaler.		
16	Bitterfeld . . . . Procent	388 35	33,181	2,425,227	373 33	29,142	2,094,529	311,490	257 23	20,054	1,325,804	490,542	58 5	5,093	423,626	249,475	45 4	2,333	141,071	128,900	1,121	89,803	6,410,257	1,180,407		
17	Delitzsch . . . . . Procent	491 30	46,338	3,574,700	574 34	50,649	3,886,500	596,275	402 24	35,046	2,479,400	894,342	108 7	8,821	651,100	391,864	80 5	9,487	645,800	518,550	1,655	150,341	11,237,500	2,401,031		
18	Eckartsberga . . . Procent	190 43	15,528	1,684,830	168 40	11,379	1,207,405	169,157	54 13	3,690	393,690	138,150	13 3	1,013	107,280	64,100	3 1	201	20,900	15,300	428	31,811	3,414,105	386,707		
19	Halle . . . . . Procent	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Begreift nur den Stadtbezirk in sich.
20	Liebenwerda . . . Procent	793 41	58,833,5	1,799,013	515 26	40,536	1,259,264	174,684	420 22	25,846	886,056	340,191	115 6	7,876,5	319,724	190,187	108 5	4,574,5	184,850	169,377	1,951	137,666,5	4,448,907	874,439	Es fehlen einige Ortschaften.	
21	Mansfeld Geb.-Kr. Procent	148 52	13,550	1,435,975	69 24	6,242	719,900	96,750	46 16	5,013	540,400	207,400	13 5	1,301	142,700	82,600	8 3	476	50,250	40,550	284	26,582	2,889,225	427,300	Es fehlen die Ortschaften, in denen der Grundbesitz nur walsend ist.	
22	Mansfeld See-Kr. Procent	183 30	25,220	3,262,365	239 39	30,393	3,950,279	588,550	139 23	20,682	2,692,487	945,555	38 6	5,546	659,360	366,300	15 2	2,675	365,870	270,900	614	84,516	10,930,361	2,171,305		
23	Merseburg . . . . Procent	579 26	34,818	3,590,085	858 37	40,128	4,392,730	662,822	630 27	22,673	2,487,686	875,632	141 6	5,557	577,407	330,975	86 4	4,374	574,431	486,640	2,294	107,550	11,622,339	2,356,069		
24	Naumburg . . . . Procent	207 62	12,085	1,227,984	91 27	4,980	542,765	69,715	27 8	1,754	181,700	65,400	7 2	548	61,300	38,000	3 1	155	22,000	17,000	335	19,522	2,035,749	190,115		
25	Querfurt . . . . . Procent	220 46	12,554	1,223,050	105 22	5,351	529,770	79,950	104 22	5,371	543,925	195,825	28 6	1,584	145,940	87,100	20 4	1,673	146,875	129,600	477	26,533	2,589,560	492,475		
26	Kosla . . . . . Procent	53 55	3,843	435,900	23 24	1,669	178,800	29,660	14 14	1,188	117,200	43,100	4 4	1,117	102,000	53,600	3 3	204	17,000	18,300	97	8,021	850,900	144,660		
27	Saalkreis . . . . . Procent	282 31	30,854	3,500,488	400 43	42,310	5,298,491	771,111	187 20	19,561	2,336,245	841,950	32 3	2,770	308,165	80,200	24 3	2,398	214,140	175,950	925	97,893	11,657,529	1,969,211		
28	Sangerhausen . . . Procent	141 58	11,651	1,387,300	62 26	4,743	553,000	69,885	34 14	3,448	364,000	168,950	3 1	276	28,000	17,800	2 1	165	19,500	16,000	242	20,283	2,351,800	272,635		
29	Schweinitz . . . . Procent	918 55	102,759	1,847,122	365 22	41,053	863,963	126,908	232 14	23,355	404,260	152,282	67 4	5,190	92,560	55,715	80 5	6,024	150,335	129,570	1,662	178,381	3,358,240	464,475		
30	Stosberg . . . . . Procent	102 42	5,890	704,780	98 41	5,609	830,750	92,480	29 12	1,414	163,230	58,900	7 3	328	36,100	20,100	5 2	572	70,200	74,900	241	13,813	1,805,060	246,380		
31	Torgau . . . . . Procent	551 36	54,464	2,685,684	525 35	46,217	2,503,558	314,475	324 21	29,662	1,687,540	635,890	74 5	7,428	405,558	234,075	45 3	5,244	298,190	236,025	1,519	143,015	7,580,530	1,420,465		
32	Weißenfels . . . . Procent	988 42	46,611	5,730,430	731 31	27,459	3,657,850	507,244	451 18	17,231	2,038,680	752,502	120 5	4,576	580,100	344,230	91 4	3,601	450,750	373,660	2,381	99,478	12,457,810	1,977,636		
33	Wittenberg . . . . Procent	499 42	71,967	2,691,780	323 27	49,191	1,524,680	191,115	216 18	26,837	842,080	311,225	71 6	7,545	243,640	145,450	76 7	6,707	179,725	159,410	1,185	162,247	5,481,905	807,200		
34	Zeitz . . . . . Procent	460 49	21,248	2,766,525	138 15	7,029	871,955	142,717	171 18	8,759	1,046,345	385,180	68 7	3,016	365,550	212,125	100 11	2,709	341,570	313,625	937	42,761	5,391,945	1,053,647		
	Summa ad B. Procent	7,193 39	601,394,5	41,973,238	5,667 31	444,080	34,866,189	4,994,988	3,737 21	271,584	20,530,728	7,503,016	967 5	69,585,5	5,250,110	3,063,896	794 4	53,572,5	3,893,457	3,274,257	18,348	1,440,216,5	106,513,722	18,836,157		

### C. Regierungs-Bezirk Erfurt.

1 Laufende Nr.	2 Reise.	3 Schuldenfreie.			4 Bis zum Viertel des Werths verschuldete.				5 Zwischen 1/4 bis 1/2 des Werths verschuldete.				6 Zwischen 1/2 bis 2/3 des Werths verschuldete.				7 Ueber 2/3 des Werths verschuldete.				8 Summa der Columnen 3, 4, 5, 6 und 7.				Bemerkungen.
		Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld= betrag. Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld= betrag. Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld= betrag. Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld= betrag. Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld= betrag. Thaler.	
35	Erfurt . . . . .	2	428	41,000	2	740	70,000	4,000	1	175	20,000	5,500	—	—	—	—	—	—	—	—	5	1,343	131,000	9,500	Es fehlen einige Bauerländer aus verschiedenen Druckschäften.
	<b>Procent</b>	<b>40</b>			<b>40</b>				<b>20</b>																
36	Heiligenstadt . .	49	4,755	339,920	78	7,307	528,690	77,340	70	6,261	418,035	156,717	21	1,942	133,220	76,650	19	1,955	128,010	104,035	237	22,220	1,547,875	414,742	
	<b>Procent</b>	<b>21</b>			<b>33</b>				<b>29</b>				<b>9</b>				<b>8</b>								
37	Langensalza . . .	14	647	69,500	5	358	28,000	3,500	4	159	14,200	5,050	1	30	4,900	3,000	—	—	—	—	24	1,194	116,600	11,550	
	<b>Procent</b>	<b>58</b>			<b>21</b>				<b>17</b>				<b>4</b>												
38	Mühlhausen . . .	258	16,960	922,305	160	8,452	443,645	68,810	192	8,322	403,625	145,725	58	3,191	138,865	80,655	35	1,494	60,040	59,100	703	38,419	1,968,480	354,290	
	<b>Procent</b>	<b>37</b>			<b>23</b>				<b>27</b>				<b>8</b>				<b>5</b>								
39	Nordhausen . . .	183	12,933	1,053,682	199	14,559	1,128,759	153,130	205	13,837	1,136,296	417,610	53	3,584	260,490	150,205	74	4,170	270,185	225,850	714	49,083	3,849,412	946,795	
	<b>Procent</b>	<b>25</b>			<b>28</b>				<b>29</b>				<b>8</b>				<b>10</b>								
40	Schleusingen . .	11	513	37,550	6	272	19,900	3,406	9	449	28,000	10,100	—	—	—	—	3	119	11,000	8,400	29	1,353	96,450	21,906	
	<b>Procent</b>	<b>38</b>			<b>21</b>				<b>31</b>								<b>10</b>								
41	Weißensee . . . .	3	159	18,900	11	730	71,200	13,100	8	785	78,700	28,350	—	—	—	—	2	470	31,900	22,400	24	2,144	200,700	63,850	
	<b>Procent</b>	<b>13</b>			<b>46</b>				<b>33</b>								<b>8</b>								
42	Worbis . . . . .	402	17,696	1,013,390	242	9,742	567,820	96,160	321	11,571	667,720	248,685	98	3,039	166,410	98,060	148	5,100	313,160	281,590	1,211	47,148	2,728,500	724,495	
	<b>Procent</b>	<b>33</b>			<b>20</b>				<b>27</b>				<b>8</b>				<b>12</b>								
43	Ziegenrück . . .	181	6,639	588,526	207	6,650	660,945	90,113	185	5,667	498,005	181,027	29	1,098	95,810	55,367	19	607	61,500	49,118	621	20,661	1,904,786	376,225	
	<b>Procent</b>	<b>29</b>			<b>33</b>				<b>30</b>				<b>5</b>				<b>3</b>								
	Summa ad C.	1,103	60,730	4,084,773	910	48,810	3,518,959	509,559	995	47,226	3,264,581	1,199,364	260	12,884	799,695	463,937	300	13,915	875,795	750,493	3,568	183,565	12,543,803	2,923,353	
	<b>Procent</b>	<b>31</b>			<b>26</b>				<b>28</b>				<b>7</b>				<b>8</b>								

### Recapitulation.

1 Laufende Nr.	2 Regierungs-Bezirk.	3 Schuldenfreie.			4 Bis zum Viertel des Werths verschuldete.				5 Zwischen 1/4 bis 1/2 des Werths verschuldete.				6 Zwischen 1/2 bis 2/3 des Werths verschuldete.				7 Ueber 2/3 des Werths verschuldete.				8 Summa der Columnen 3, 4, 5, 6 und 7.			
		Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld= betrag. Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld= betrag. Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld= betrag. Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld= betrag. Thaler.	Zahl der Güter	Fläche Morgen.	Werth Thaler.	Schuld= betrag. Thaler.
A.	Magdeburg . . . .	7,244	970,215	51,659,493	4,053	551,560	32,682,336	4,405,040	2,178	240,349	15,183,234	5,374,837	537	55,142	3,596,084	2,030,512	465	39,184	2,165,594	1,833,416	14,477	1,856,450	105,268,741	13,643,805
	<b>Procent</b>	<b>50</b>			<b>28</b>				<b>15</b>				<b>4</b>				<b>3</b>							
B.	Merseburg . . . .	7,193	601,394,5	41,973,238	5,657	444,080	34,866,189	4,994,988	3,737	271,584	20,530,728	7,503,016	967	69,585,5	5,250,110	3,063,896	794	53,572,5	3,893,457	3,274,257	18,348	1,440,216,5	106,513,722	18,836,157
	<b>Procent</b>	<b>39</b>			<b>31</b>				<b>21</b>				<b>5</b>				<b>4</b>							
C.	Erfurt . . . . .	1,103	60,730	4,084,773	910	48,810	3,518,959	509,559	995	47,226	3,264,581	1,199,364	260	12,884	799,695	463,937	300	13,915	875,795	750,493	3,568	183,565	12,543,808	2,923,353
	<b>Procent</b>	<b>31</b>			<b>26</b>				<b>28</b>				<b>7</b>				<b>8</b>							
	Uebershaupt	15,540	1,632,339,5	97,717,504	10,620	1,044,450	71,067,484	9,909,587	6,910	559,159	38,978,543	14,077,217	1,764	137,611,5	9,645,889	5,558,345	1,559	106,071,5	6,934,846	5,858,166	36,393	3,480,231,5	224,344,266	35,403,315
	<b>Procent</b>	<b>43</b>			<b>29</b>				<b>19</b>				<b>5</b>				<b>4</b>							

# Angaben

über

# Werth und Verschuldung

der

# 14 größten Städte

in der Provinz Sachsen.

Nr.	Namen der Städte.	Werth der Ge- bäude und Grundstücke.	Schuldbe- trag.	Bemerkungen.
		Thaler.	Thaler.	
1	Magdeburg . . .	20,000,000	20,000,000	Der Schuldbetrag gründet sich auf eine Auskunft des Stadtgerichts in Magdeburg.
2	Halberstadt . . . .	4,548,445	1,000,000	Der Grundbesitz ist ziemlich stark verschuldet, und der Schuldbetrag approximativ zu $\frac{1}{4}$ des Werths angenommen.
3	Queblinburg . . .	7,600,000	1,900,000	Der Grundbesitz ist durchschnittlich nicht hoch verschuldet, am wenigsten überschuldet und deshalb der Schuldbetrag zu $\frac{1}{4}$ des Werths angenommen.
4	Aschersleben . . .	3,450,000	2,300,000	Der größte Theil des Grundbesitzes ist nicht über $\frac{2}{3}$ des Werths hinaus verschuldet, und deshalb der Schuldbetrag auch nach $\frac{2}{3}$ berechnet. <b>Der Werth der 1200 Häuser ist nicht angegeben.</b>
5	Burg . . . . .	4,105,440	1,026,000	Der kleinere Grundbesitz ist bis zu $\frac{2}{3}$ des Werths verschuldet, dagegen der größere Grundbesitz theils gering, theils gar nicht verschuldet, weshalb im Allgemeinen der vierte Theil des Werths als Schuldbetrag angenommen worden.
6	Wittenberg . . . .	2,350,000	979,000	Die Grundstücke sind zwischen $\frac{1}{3}$ und der Hälfte des Werths verschuldet und daher der Schuldbetrag zu $\frac{5}{12}$ desselben berechnet.
7	Eilenburg . . . . .	1,659,890	623,000	Es giebt nur wenig schuldenfreien Grundbesitz; der größere Theil ist bis zum Viertel, sogar bis zur Hälfte und darüber verschuldet, und daher der Schuldbetrag zu $\frac{3}{8}$ des Werths angenommen.
8	Merseburg . . . .	2,139,000	713,000	Es ist lediglich der Werth der Häuser angegeben. Der Grundbesitz ist <b>nicht stark</b> verschuldet, und der Schuldbetrag auf $\frac{1}{3}$ des Werths angenommen.
9	Zeitz . . . . .	2,500,000	500,000	Der Schuldbetrag ist vom Magistrat auf $\frac{1}{5}$ des Werths normirt.
10	Raumburg . . . .	2,500,000	562,000	Der Grundbesitz ist zwischen $\frac{1}{4}$ und $\frac{1}{5}$ des Werths verschuldet und sind hier durchschnittlich $\frac{9}{40}$ des Werths als Schuldbetrag gerechnet.
11	Nordhausen . . .	5,500,000	2,500,000	Der Schuldbetrag gründet sich auf eine Auskunft der Gerichtsbehörde.
12	Erfurt . . . . .	9,074,000	4,527,000	Die Verschuldung ist eine erhebliche und durchschnittlich auf die Hälfte des Werths zu veranschlagen.
13	Mühlhausen . . .	6,199,500	1,549,000	Die Verschuldung des Grundbesitzes ist nach einer gutachtlichen Aeußerung des Magistrats auf $\frac{1}{4}$ des Werths zu veranschlagen.
14	Halle . . . . .	10,000,000	6,250,000	Vom Grundbesitz ist $\frac{1}{15}$ frei von Schulden, $\frac{1}{4}$ ist bis zur Hälfte, der Rest über die Hälfte des Werths hinaus verschuldet und daher durchschnittlich der Schuldbetrag auf $\frac{5}{8}$ des Werths angenommen.
	Uebershaupt	81,626,275	44,429,000	

# Verzeichniß

der

in den Jahren von 1852 — 1857

vorgekommenen Subhastationen

der

## Rittergüter, Land- und Bauergüter

in der Provinz Sachsen.

Lau- fende Nr.	K r e i s e.	Es sind Rittergüter zur Subhastation gekommen in den Jahren							Bemerkungen.
		1852	1853	1854	1855	1856	1857	Summa.	

**A. Rittergüter.**

**I. Regierungs-Bezirk Magdeburg.**

1	Afchersleben . . . .	—	—	—	—	—	—	—
2	Calbe . . . . .	1	—	—	—	—	—	1
3	Gardelegen . . . .	—	—	1	—	—	—	1
4	Halberstadt . . . .	—	—	—	—	—	—	—
5	I. Zerichow . . . .	—	—	—	—	—	—	—
6	II. Zerichow . . . .	—	—	—	—	—	—	—
7	Magdeburg . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
8	Neuhaldensleben . .	—	—	—	—	—	—	—
9	Oschersleben . . . .	—	—	—	—	—	—	—
10	Osterburg . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
11	Salzwehel . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
12	Stendal . . . . .	1	—	—	—	—	—	1
13	Wanzleben . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
14	Wolmirstedt . . . .	—	—	—	—	—	—	—
15	Wernigerode . . . .	—	—	—	—	—	—	—
Summa ad I.		2	—	1	—	—	—	3

Nur Stadtbezirk.

**II. Regierungs-Bezirk Merseburg.**

16	Bitterfeld . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
17	Delitzsch . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
18	Eckartsberga . . . .	—	—	—	—	—	—	—
19	Halle . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
20	Liebenwerda . . . .	—	—	—	—	—	—	—
21	Mansfeld, Geb.-Kreis	—	—	—	—	—	—	—
22	Mansfeld, See-Kreis	—	—	—	—	—	—	—
23	Merseburg . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
24	Raumburg . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
25	Querfurt . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
26	Rossla . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
27	Saalkreis . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
28	Sangerhausen . . . .	—	—	—	—	—	—	—
29	Schweinitz . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
30	Stolberg . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
31	Torgau . . . . .	—	1	—	—	—	—	1
32	Weißenfels . . . . .	—	1	—	1	—	—	2
33	Wittenberg . . . . .	—	1	—	—	—	—	1
34	Zeitz . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
Summa ad II.		—	3	—	1	—	—	4

Nur Stadtbezirk.

Lau- fende Nr.	K r e i s e.	Es sind Rittergüter zur Subhastation gekommen in den Jahren							Bemerkungen.
		1852	1853	1854	1855	1856	1857	Summa.	

III. Regierungs-Bezirk Erfurt.

35	Erfurt . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
36	Heiligenstadt . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
37	Langensalza . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
38	Mühlhausen . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
39	Nordhausen . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
40	Schleusingen . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
41	Weißensee . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
42	Worbis . . . . .	—	1	—	—	—	—	1
43	Ziegenrück . . . . .	1	—	—	—	—	—	1

Summa ad III.	1	1	—	—	—	—	—	2
---------------	---	---	---	---	---	---	---	---

Recapitulation.

	Regierungsbezirk.							
A.	Magdeburg . . . . .	2	—	1	—	—	—	3
B.	Merseburg . . . . .	—	3	—	1	—	—	4
C.	Erfurt . . . . .	1	1	—	—	—	—	2
Summa		3	4	1	1	—	—	9

auf 356 Güter.  
" 511 "  
" 227 "

B. Bauergüter.

I. Regierungs-Bezirk Magdeburg.

1	Afchersleben . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
2	Calbe . . . . .	—	—	1	—	—	—	1
3	Gardelegen . . . . .	1	—	—	1	2	1	5
4	Halberstadt . . . . .	2	—	—	5	1	1	9
5	I. Jerichow . . . . .	3	3	4	1	2	6	19
6	II. Jerichow . . . . .	2	—	1	3	2	1	9
7	Magdeburg . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
8	Neuhaldensleben . . . . .	—	—	—	—	—	1	1
9	Oschersleben . . . . .	1	—	—	—	—	—	1
10	Osterburg . . . . .	3	8	4	2	6	3	26
11	Salzwedel . . . . .	1	—	1	—	—	—	2
12	Stendal . . . . .	4	—	1	—	2	1	8
13	Wanzleben . . . . .	—	—	1	—	2	1	4
14	Wolmirstedt . . . . .	2	2	—	1	2	—	7
15	Wernigerode . . . . .	—	—	—	—	—	—	—

Summa ad I.	19	13	13	13	19	15	92
-------------	----	----	----	----	----	----	----

Nur Stadtbezirk.

Lau- fende Nr.	K r e i s e.	Es sind häuerliche Güter zur Subhastation gekommen in den Jahren						Bemerkungen.
		1852	1853	1854	1855	1856	1857	
<b>II. Regierungs-Bezirk Merseburg.</b>								
16	Bitterfeld . . . . .	1	1	1	1	—	—	4
17	Delitzsch . . . . .	3	2	1	2	1	—	9
18	Eckartsberga . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
19	Halle . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
20	Liebenwerda . . . . .	2	—	1	3	5	—	11
21	Mansfeld, Geb.-Kreis	—	—	—	—	—	—	—
22	Mansfeld, See-Kreis	—	—	—	—	—	—	—
23	Merseburg . . . . .	11	7	9	6	1	3	37
24	Raumburg . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
25	Quersfurt . . . . .	1	3	3	1	3	1	12
26	Rosla . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
27	Saalkreis . . . . .	—	1	4	1	—	2	8
28	Sangerhausen . . . . .	—	—	1	1	—	—	2
29	Schweinitz . . . . .	7	9	9	7	6	10	48
30	Stolberg . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
31	Torgau . . . . .	6	6	5	2	1	2	22
32	Weißenfels . . . . .	—	2	4	2	3	—	11
33	Wittenberg . . . . .	—	1	2	2	1	—	6
34	Zeitz . . . . .	3	4	2	1	1	1	12
Summa ad II.		34	36	42	29	22	19	182
<b>III. Regierungs-Bezirk Erfurt.</b>								
35	Erfurt . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
36	Heiligenstadt . . . . .	—	36	41	50	46	33	106
37	Langensalza . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
38	Mühlhausen . . . . .	1	—	—	—	—	1	2
39	Nordhausen . . . . .	1	1	2	1	2	5	12
40	Schleusingen . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
41	Weißensee . . . . .	—	—	—	—	—	—	—
42	Worbis . . . . .	1	—	2	—	—	—	3
43	Ziegenrück . . . . .	3	2	1	4	—	2	12
Summa III.		6	39	46	55	48	41	235
<b>R e c a p i t u l a t i o n .</b>								
Regierungsbezirk.								
A.	Magdeburg . . . . .	19	13	13	13	19	15	92
B.	Merseburg . . . . .	34	36	42	29	22	19	182
C.	Erfurt . . . . .	6	39	46	55	48	41	235
Summa ad B.		59	88	101	97	89	75	509

Nur Stadtbezirk.

Unter dieser Zahl befindet sich nur 1 Ackergut von mehr als 2000 Akr., die übrigen erstrecken sich auf Wäldeländer und Häuser.

Auf 14,477 Güter.  
" 18,064 "  
" 3,568 "

# Verzeichniß

der

in den Jahren 1852—1857

## vorgekommenen Subhastationen von Häusern

in den 14 größten Städten der Provinz Sachsen.





# Zeugnisse und Gutachten

über

# die Bedürfnisfrage

- A.** Seitens der Verwaltungsbehörden und Appellationsgerichte,
- B.** einzelner vielbeschäftigter Notare,
- C.** der Magisträte in den 14 größten Städten

der Provinz Sachsen.

## A. Gutachten der Verwaltungsbehörden und

Namen des Kreises und des Referenten.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den <b>Realcredit.</b>	Gegenwärtiger Stand des Zinsfußes und Verhält- niß desselben zum bisherigen Zinsfuß.
Königliche Regierung zu <b>Magdeburg.</b>	<p>2 Millionen sind aus den unter Verwaltung der Königlichen Regierung stehenden Fonds auf Grundstücke gegeben. Bei den Fonds-Verwaltungen ist die Erfahrung gemacht, daß zinstragende Papiere angeschafft werden mußten, weil bei Hypotheken ein Zinsfuß von 4½ Procent selbst in der Zeit des allgemeinen Geldmangels nicht zu erreichen war. Es sind viele Capitalien, deren Zinsfuß auf 4½ Procent erhöht werden sollten, gekündigt und abbezahlt. Bei anderen Capitalien ist die Erhöhung nur mit der Bedingung eingewilligt, daß der erhöhte Zinsfuß nicht hypothekarisch eingetragen würde.</p> <p>Es sind nur kleinere Besitzungen einem häufigeren Besitzwechsel unterworfen gewesen, die größeren sind in den Händen ihrer früheren Besitzer unverändert geblieben.</p> <p>Bisher ist durch die vorherrschende Neigung zur Kapitalanlage in Actien dem Grundbesitz kein Nachtheil erwachsen. Vielmehr hat die Wohlhabenheit der Besitzer im Allgemeinen zugenommen, so daß sie sich nicht nur ohne außerordentliche Hülfe im Besitz erhalten, sondern auch Meliorationen ohne solche vornehmen konnten. Die Geldkrisis hat die Grundbesitzer nicht tangirt, vielmehr ihre Lage noch dadurch verbessert, daß die Capitalien nicht mehr so leicht wie bisher zu Schwindelgeschäften werden hingegeben werden.</p>	<p>Von den 2 Millionen sind nur 45,000 Thlr. zu 5 Procent, von dem Rest die Hälfte zu 4½, die andere Hälfte zu 4 Procent ausgethan. Auch im Uebrigen werden die Capitalien zu 4 bis 4½ Procent ausgeliehen.</p>
<b>Mörsersleben.</b> Der Vertreter des Landraths.	<p>Durch den gestiegenen Preis des Landes, der in der Umgestaltung des Ackerbaues und in den hohen Fruchtpreisen seinen Grund hat, haben sich die Vermögensverhältnisse der Grundbesitzer wesentlich gehoben, und es findet eine Ueberschuldung wenigstens bei denjenigen,</p>	

## Appellationsgerichte.

<b>Aussichten</b> für die Zukunft des Realcredits.	<b>Gutachten</b> und allgemeine Aeußerungen über die Bedürfnißfrage.	Bemerkungen.
	<p>Die thatsächlichen Verhältnisse lassen ein Bedürfniß zur Zeit nicht erkennen. Selbst die Nützlichkeit muß bezweifelt werden. Denn in Zeiten der Gefahr kann ein Credit-Institut den Grundbesitzer vor dem Ruin nicht bewahren. Dies haben die Verhältnisse der Provinz Ostpreußen gezeigt, während die Provinz Sachsen ohne Credit-Institut und ohne Indultgesetze die Kriegszeiten und deren Folgen überwunden hat, trotzdem ein Theil der Grundbesitzer noch die zu westphälischer Zeit auferlegte Grundsteuer zu tragen hatte.</p> <p>Uebrigens erleichtern die Credit-Institute den Güterhandel. Dieselben können den Schuldnern zu ihrer eignen Sicherheit keine Rücksicht gewähren, wie dies der Privat-Gläubiger viel leichter thut; auch werden sie dem über die Hälfte verschuldeten Grundbesitz gar keine Hülfe gewähren, und Darlehen billiger als zu 4½ pCt. ihm nicht verschaffen können.</p> <p>Ein Credit-Institut kann kaum als ein Bedürfniß für den Grund-Besitz erachtet werden.</p>	

Namen des Kreises und des Referenten.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den Realcredit.	Gegenwärtiger Stand des Zinssatzes und Verhält- niß desselben zum bisherigen Zinssatze.
<b>Salbe a. d. S.</b> Der Vertreter des Landraths.	<p>welche sich als selbständige Ackerwirthe ernähren, nicht Statt.</p> <p>Der Grundbesitzer auf dem Lande erhält daher auch leicht und ohne Erschwerniß Kapital. Für den städtischen Grundbesitz ist dies dagegen viel schwieriger.</p> <p>Die zu 4½ Procent ausgetobenen Stiftungsgelder finden bei den Grundbesitzern keine Abnehmer. Auch klagen Kapitalisten, daß sie ihr Geld zu 5 Procent auf Grundstücke nicht unterbringen können. Ebenso sind Hypotheken gekündigt, die von 4 auf 4½ Procent erhöht sind.</p> <p>Das Kapital bietet sich daher dem Grundbesitzer eher dar, als daß es sich von ihm zurückzieht.</p>	
<b>Gardelegen.</b> Der Vertreter des Landraths.	<p>Bei den letzten, für den Landmann so günstig gewesenen Jahren hat sich kein Bedarf nach Kapital gezeigt, so daß das Vermögen öffentlicher Kassen und Stiftungen in Hypotheken nicht hat untergebracht werden können.</p> <p>Die Grundbesitzer auf dem Lande sind entschieden empor gekommen, und der Kapitalbedarf, der hauptsächlich nur bei Erb-Anseiner-deretzungen eintritt, wird durch Anverwandte auf Handschein gedeckt. Die Kapitalisten thun so auch lieber ihr Geld behufs Verdeckung ihres Vermögens aus.</p> <p>Die Grundbesitzer in den Städten sind zwar übler daran, indessen sind Fälle, in denen sie bei guter Sicherheit kein Kapital hätten bekommen können, nicht bekannt.</p>	
<b>Salberstadt.</b> Landrath.		Daß kleinere Capitalien ab und zu noch zu 4 Procent stehen geblieben sind, hat in

Ausichten für die Zukunft des Realcredits.	Gutachten und allgemeine Aeußerungen über die Bedürfnißfrage.	Bemerkungen.
Es ist nicht ersichtlich, wie sich der für den geldbedürftigen Grundbesitzer günstige Zustand ändern soll.	<p>Ein Credit-Institut ist weder nothwendig noch nützlich.</p> <p>Eine Nothwendigkeit für ein Credit-Institut liegt nicht vor, dagegen läßt sich der große Nutzen eines solchen nicht verkennen.</p> <p>Ein Credit-Institut ist nicht nur dringend wünschenswerth, sondern durchaus nothwendig.</p>	Der Bericht bezieht sich auf eine Schrift, die nicht beiliegt. Die Gründe für das abge-

Namen des Kreises und des Referenten.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den <b>Realcredit.</b>	Gegenwärtiger Stand des Zinssatzes und Verhält- niß desselben zum bisherigen Zinsfuße.
<b>I. Jerichow.</b> Landrath.	Wenig, selbst unverschuldete Grundbesitzer haben schwer und nicht Geld erhalten. Mehr verschuldete gar nicht, oder nur bei Wucherern. Die Gelder ziehen sich in die industriellen Unternehmungen, und sind in Zeiten der Geldcalamitäten, wie jetzt, kaum zu haben.	Unkenntniß oder Con- venz der Darleiher seinen Grund.  Unter 5 Procent.
<b>II. Jerichow.</b> Landrath.	Hypotheken=Capitalien sind schwer zu bekommen. Neuerdings sind selbst bei wohlhabenden Gutsbesitzern Verlegenheiten entstanden, die nicht immer durch Bewilligung eines höheren Zinsfußes gehoben werden konnten. Für kleinere Grundbesitzer ist dies jedoch nicht der Fall.	Neuerdings sind die Zinsen der meisten Hy- potheken=Capitalien auf 4 1/2, viele sogar auf 5 Procent erhöht. Unter 4 1/2 Procent will Niemand mehr Geld auf Hypothek geben.
<b>Magdeburg.</b> Landrath.	Die großen wie die kleinen Capitalien ziehen sich von den Hypotheken zurück, in Folge dessen sind viele Ründigungen und gerichtliche Sub- hastationen eingetreten, und die Bau=Unter- nehmungen stocken.	
<b>Neuhaldensleben.</b> Der Landrath.	Es zeigt sich eine geringere Geneigtheit zur Benutzung des Hypothekencredits, wenn auch nicht in einem so großen Maße, als vielfach angenommen wird. Namentlich haben die kleineren bäuerlichen Grundstücke schwer Credit finden können.	Größere Capitalien auf gute Hypotheken sind zu 4 1/2 Procent schwer zu finden gewesen.

Aussichten für die Zukunft des Realcredits.	Gutachten und allgemeine Aeußerungen über die Bedürfnisfrage.	Bemerkungen.
Bei der Schwierigkeit Mittel zu bekommen, müssen Meliorationen unterbleiben, Verschlechterung der Grundstücke tritt ein, und damit Verfall.  In der einmal all- gemein begonnenen stei- genden Tendenz des Zinsfußes ist ein Still- stand kaum denkbar.	Ein Credit=Institut wird danach nicht nur für nützlich, sondern sogar für nothwendig erachtet,  Es scheint gerade an der Zeit zu sein, daß ein Credit=Institut errichtet wird.	gebene Gutachten sind nicht aus Verhältnissen des Halberstädter Kreises, sondern aus allgemeynen Verhältnissen hergeleitet, und werden daher an anderer Stelle ihre Berücksichtigung finden.
cfr. Colonne 2.	Die Errichtung eines Credit=Instituts er- scheint dringend nothwendig.	Aus den Kol. 2 und 3 angegebenen Umständen scheint das Bedürfnis als vorhanden angenommen werden zu müssen.

Namen des Kreises und des Referenten.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den <b>Realcredit.</b>	Gegenwärtiger Stand des Zinsfußes und Verhält- niß desselben zum bisherigen Zinsfuße.
<b>Ostherleben.</b> Der Landrath	<p>Die sich in Folge der Krisis von industriellen Unternehmungen zurückziehenden Privatkapitalien und die Fonds öffentlicher Institute sind reichlich und werden nicht einmal vom Grundbesitzer aufgesucht. Das ländliche Gemeinde-Vermögen ist schwer auf Hypotheken unterzubringen, denn von 43,428 Thlr. sind nur 19,635 Thlr. auf Hypotheken unterzubringen gewesen, während 23,793 Thlr. in Papieren anzulegen waren. Noch schwerer ist es für die Kreis-Sparkasse und das Gericht, ihre Gelder auf Hypotheken unterzubringen.</p>	<p>Der Zinsfuß stellt sich auf 4 bis 4½ Procent.</p>
<b>Osterburg.</b> Der Vertreter des Landraths.	<p>Es kann dem Grundbesitzer nicht schwer fallen, sich schnell und sicher Kapital zu verschaffen.</p> <p>Den Rittergutsbesitzern ist hierzu durch Emission neuer Kur- und Neumärkischer Pfandbriefe eine günstige Gelegenheit geboten.</p>	
<b>Salzwedel.</b> Der Landrath.	<p>Von 22 Rittergütern sind nur 2, und zwar nicht erheblich mit Schulden belastet. Ein Besitzwechsel steht auch für dieselben nicht in Aussicht.</p> <p>Von den Bauergütern sind vielleicht 10 Procent mit Schulden belastet und nur in den Orten, wo parcellirt wird, ist das Verhältniß ungünstiger. Indessen sind viel Schulden bei den Bauern vorhanden, für die eine Hypothek nicht bestellt ist.</p> <p>Das Geld, was die Grundbesitzer brauchen, werden sie nur von ihres Gleichen nehmen, und es auch dort bekommen können.</p> <p>Die Creditverhältnisse für die Grundstücke in der Stadt Salzwedel sind jedoch durchaus ungünstige.</p>	

Aussichten für die Zukunft des Realcredits.	Gutachten und allgemeine Aeußerungen über die Bedürfnißfrage.	Bemerkungen.
<p>Ob es für die Verhältnisse der ferneren Zukunft gerathen sein möchte, bei Zeiten und bei günstigen Geldkonjunkturen ein Credit-Institut zu schaffen, mag dahin gestellt bleiben.</p>	<p>Bis zur Hälfte des Werthes und zu 4½ und 5 pCt. sind Darlehne auf Hypothek leicht und sicher zu bekommen, und werden es auch in nächster Zukunft sein.</p> <p>Ein Credit-Institut, was also nicht etwas Günstigeres gewährt, ist nicht nöthig.</p> <p>Ein Bedürfniß für ein Credit-Institut kann nicht anerkannt werden.</p> <p>Die Bedürfnißfrage für das platte Land des Kreises wird verneint, und in Salzwedel selbst besteht eine Sparkasse, die ausreichende Hülfe gewähren kann.</p>	

Namen des Kreises und des Referenten.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den Realcredit.	Gegenwärtiger Stand des Zinssatzes und Verhält- niß desselben zum bisherigen Zinsfuße.
<b>Stendal.</b> Der Vertreter des Landraths.	Es befinden sich 33,900 Thlr., zur altmärkischen provincialständischen Hilfskasse gehörig, disponibel.	
<b>Wanzleben.</b> Der Landrath.	Klagen über mangelndes Kapital sind nicht vorgekommen.	
<b>Wolmirstedt.</b> Der Landrath.	Bei den reichen Mitteln der öffentlichen Kassen und Stiftungsgelder, die sogar ihre Fonds nur schwer hypothekarisch placiren können, und bei den sehr bedeutenden Geldmitteln der häuerlichen Besitzer würde für den Grundbesitzer wohl Geld zu beschaffen sein. Allein gerade diese wie andere Privatpersonen fürchten die Weitläufigkeit und Kostspieligkeit des desfallsigen Verfahrens und die Aufdeckung ihrer Vermögensverhältnisse, während sie durch die Bequemlichkeit und die Chancen der lettres au porteur gelockt werden. Man zieht es sogar zur Verheimlichung des Vermögens vor, Gelder auf Schuldschein oder Wechsel und gegen geringere Zinsen durch Vermittelung Dritter und unter bedungener Verschweigung des Namens des Darleihers auszuliehen. Die Anträge auf hypothekarische Beleihung haben sich nicht unbedeutend vermehrt.	Bei den besten hypothekarischen Sicherheiten bewilligt man 4 $\frac{1}{2}$ und 5 Procent um Geld zu bekommen.
Königliche Regierung zu <b>Merseburg.</b>	Auf ländliche Grundstücke sind 271,470 Thlr. auf städtische Grundstücke 203,334 Thlr. von den Fonds der milden Stiftungen des Regierungs-Bezirks ausgeliehen, woraus ein nur geringer Zubrang der Ritter- und Bauer-gutsbesitzer sich ergibt. Die Gelegenheit Kapital zu bekommen ist keineswegs verschränkt, sobald nur der Grundbesitzer dieselben Zinsen giebt, wie z. B. Eisenbahn-Prioritäten geben.	

Aussichten für die Zukunft des Realcredits.	Gutachten und allgemeine Aeußerungen über die Bedürfnisfrage.	Bemerkungen.
	Ein Bedürfnis kann der Berichterstatter für den Kreis Stendal nicht anerkennen.	
Besorgnisse künftig mangelnden Kapitals sind nicht laut geworden.	Das Bedürfnis kann für jetzt nicht anerkannt werden. Ob es nicht für den Fall eines Krieges hervortreten wird, ist eine andere Frage.	
Es läßt sich nicht annehmen, daß sich in den für die Nützlichkeit eines Credit-Instituts sprechenden Verhältnissen etwas ändern wird. Vielmehr werden die im Privatbesitz befindlichen Capitalien im größeren Umfange nicht eher wiederzugeführt werden, als bis durch ein Institut die Möglichkeit gewonnen wird, zum Frommen des Realcredits der Neigung nach lettres au porteur Rechnung zu tragen.	Die Nothwendigkeit wird nicht anerkannt, wohl aber im hohen Grade die Nützlichkeit.	
	Das Bedürfnis nach einem Pfandbrief-Institut wird verneint, weil der Landbau in Sachsen ohne ein solches in hoher Cultur steht, und weil eine Ueberschuldung nicht vorhanden ist. Dagegen wird eine Hypothekenbank, wie sie in Sachsen besteht, für nützlich gehalten, weil eine solche in Zeiten der Krisen vielen Grundbesitzern wesentliche Dienste leisten würde und eine Wiederkehr der Krisen zu befürchten steht.	

Namen des Kreises und des Referenten.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den <b>Realcredit.</b>	Gegenwärtiger Stand des Zinsfußes und Verhält- niß desselben zum bisherigen Zinsfuße.
<b>Bitterfeld.</b> Der Landrath.	Seit 1 bis 2 Jahren ist es für den Grundbesitzer schwer, Geld auf Hypothek zu erlangen. Selbst der Sparkasse fließen nicht mehr so viel Gelder zu, daß sie die gekündigten Capitalien decken kann.	Sonst erhielt man Geld für 3—4 Procent, jetzt kaum für 4½ — 5 Procent.
<b>Delitzsch.</b> Der Landrath.	Der Drang nach Capitalien für Hypothesen ist groß, trotzdem sind die sichersten Hypothesen gekündigt.	Der Zinsfuß steht fast durchgehends auf 4 Procent.
<b>Scharfberga.</b> Der Landrath.	Der Grundstücks- und Kapital-Verkehr ist unbedeutend und der Bedarf nicht schwer zu decken. Papierwindel herrscht im Kreise nicht.	
<b>Liebenwerda.</b> Der Landrath.	Kapital ist bei Weitem nicht ausreichend vorhanden, so daß die Bedürfnisse nicht befriedigt werden können.	
<b>Mansfelder Gebirgskreis.</b> Der Landrath.	Die Kapitalisten ziehen die Anlage ihrer Capitalien in Hypothek der in Inhaberpapieren vor, und finden sich oft Capitalien in den Kreisblättern ausgeben. Eine Ueberschuldung ist nicht vorhanden.	
<b>Mansfelder See-kreis.</b> Der Landrath.	Geld ist stets, selbst während der Krise leicht, schnell und sicher zu erlangen gewesen.	
<b>Merseburg.</b> Der Landrath.	Klagen über schwere Beschaffung von Geld sind nicht laut geworden Die Verkehrs- und Kapitalverhältnisse sind günstig, auch sind nicht unbedeutende Capitalien vorhanden.	Der größere Theil der vorhandenen Capitalien ist noch zu dem frühern niedrigen Zinsfuße ausgeliehen.

Aussichten für die Zukunft des Realcredits.	Gutachten und allgemeine Aeußerungen über die Bedürfnisfrage.	Bemerkungen.
Die Fortdauer der bestehenden Geldcalamität für den Grundbesitzer droht dauernd zu werden.	Ein Credit-Institut wird nothwendig, wenn die jetzigen, für den Grundbesitzer ungünstigen Geldverhältnisse fortbauern.	
	Es liegt ein dringendes Bedürfnis für ein Credit-Institut vor.	
	Ein Credit-Institut hat größere Gefahren als Vortheile und ist deshalb nicht wünschenswerth. Nur dann würde es wünschenswerth sein, wenn dadurch die hohen Gerichtskosten bei Hypothekbestellungen vermieden werden könnten.	
	Ein Credit-Institut ist dringendes Bedürfnis.	
	Das Bedürfnis nach einem Credit-Institut ist bisher nicht hervorgetreten, und wird voraussichtlich auch in nächster Zukunft nicht hervortreten.	
	Die Credit-Institute sind nicht nur nicht nothwendig, sondern wegen der leichten Verschuldung der Güter und der niedrigen Taxen sogar nachtheilig.	
Eine Aenderung der günstigen Verhältnisse steht nicht zu befürchten.	Ein Credit-Institut ist kein Bedürfnis.	

Namen des Kreises und des Referenten.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den <b>Realcredit.</b>	Gegenwärtiger Stand des Zinssatzes und Verhält- niß desselben zum bisherigen Zinsfuße.
<b>Naumburg.</b> Der Landrath.	Das Kapital ist eher schwer auf Hypothek unterzubringen, als daß es schwer zu beschaffen ist. Der Landmann selbst hat sichere Werthpapiere in großer Anzahl, und die öffentlichen Kassen können kaum ihre Gelder auf Hypotheken unterbringen.	
<b>Quersfurt.</b> Der Vertreter des Landraths.		
<b>Saalkreis.</b> Der Landrath.	Vor dem Eintritte der Krisis war Kapital auf Hypothek nur schwer zu erlangen. Nach der Krisis ist es etwas besser, allein das Angebot entspricht noch immer nicht der Nachfrage, denn es werden viel häufiger Kapitalien bei der Sparkasse gesucht.	Unter 5 Procent ist auf Hypotheken in der Regel kein Geld zu haben.
<b>Sangerhausen.</b> Der Landrath.	Es ist leicht Kapital zu erhalten.	
<b>Schweinitz.</b> Der Landrath.	Weil die Güter lange in einer Hand und nicht übermäßig verschuldet sind, ist Geld auf Hypothek zu billigen Zinsen zu haben gewesen. Seit der Krisis ist dies jedoch nicht der Fall, und es steht zu befürchten, daß daraus für die Grundbesitzer ernste Gefahren hervorgehen können.	Seit der Krisis ist Geld zu 4½ Procent nur noch schwer zu haben, und es werden vielseitig 5 Procent gern bewilligt.
<b>Torgau.</b> Der Landrath.	Kündigungen oder Zinserhöhungen sind nicht bekannt geworden, auch nicht bei der Geldkrisis. Der wenig Verschuldete findet leicht Kapital.	

Aussichten für die Zukunft des Realcredits.	Gutachten und allgemeine Aeußerungen über die Bedürfnisfrage.	Bemerkungen.
Eine Aenderung des gegenwärtigen günstigen Zustandes steht nicht zu besorgen.	Ein Credit-Institut ist kein Bedürfnis für den Kreis.	
	Ein Credit-Institut wird, obschon ohne specielle Begründung, für wünschenswerth gehalten.	
	Ein Credit-Institut ist ein dringendes Bedürfnis, um den Grundbesitz unabhängiger von den Handelskrisen zu machen, und der Entziehung des Capitals durch industrielle Unternehmungen entgegenzuwirken.	
	Für jetzt ist ein Credit-Institut nicht nöthig, weil weder Actienschwindel noch die Herrschaft des Capitals in den Kreis gedrungen ist. Es ist jedoch wegen der durch dasselbe zu ermöglichenden Amortisation wünschenswerth.	
	Der Eintritt der Krisis hat den Berichterstatter von dem Nutzen eines Credit-Instituts überzeugt, umsomehr als er annimmt, daß auch in Zukunft auf Hypotheken nur schwer Geld zu erlangen sein wird.	
	Ein Bedürfnis liegt in keiner Weise vor, noch kann es für die nächste Zukunft erblickt werden.	

Namen des Kreises und des Referenten.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den Realcredit.	Gegenwärtiger Stand des Zinsfußes und Verhält- niß desselben zum bisherigen Zinsfuße.
<b>Weißenfels.</b> Der Landrath.	<p>Es ist gegenwärtig Ueberfluß an Geld da, und es giebt Bauern, die förmliche Bankiergeschäfte machen, wenn daneben auch vereinzelte Fälle vorkommen, wo der Schuldner die Schuld der Verheimlichung der Steuer halber verschweigt, d. h. selbst übernehmen muß.</p>	<p>Der Zinsfuß ist zwischen 4 und 5 Procent, wenn er auch vor 10—20 Jahren 3 bis 4 Procent gewesen sein soll.</p>
<b>Wittenberg.</b> Der Landrath.	<p>Capitalien sind sehr schwer und nur gegen hohe Zinsen zu erhalten.</p>	

Aussichten für die Zukunft des Realcredits.	Gutachten und allgemeine Aeußerungen über die Bedürfnisfrage.	Bemerkungen.
<p>Es ist indessen gegründete Besorgniß vorhanden, daß sich das Verhältniß ändern wird, weil</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) in neuerer Zeit neben der Landwirthschaft viele gewerbliche Etablissements entstanden sind, und noch entstehen, und das vorhandene Capital reichlich wegen des voraussichtlichen Gewinnes anlocken werden,</li> <li>2) weil dadurch das Vermögen der Steuerbehörde leicht verheimlicht wird, und</li> <li>3) weil Land zur Capitalanlage kaum feil ist.</li> </ol> <p>Man wird deshalb dasselbe in Papiere anlegen, und der Bauer ist gerade am meisten geneigt, diesen Weg zu wählen. Denn schon jetzt haben die pp. 400,000 Thlr., die der Kreis neuerdings durch Anlage der Eisenbahn gewonnen hat, kaum ein anderes Placement finden können, wenn sie nicht etwa müßig liegen.</p>	<p>Ein Credit-Institut ist daher dringend wünschenswerth, zumal auch dessen Vortheile die hervorgehobenen Nachtheile bedeutend überwiegen.</p> <p>In dieser Beziehung wird namentlich hervorgehoben, daß im Weißenfels Kreis auch ohne Credit-Institut in diesem Jahrhundert drei Viertel der Mittergüter aus den Familien heraus in fremde Hände übergegangen sind.</p>	
	<p>Ein Credit-Institut ist dringendes Bedürfnis.</p>	

Namen des Kreises und des Referenten.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den <b>Realcredit.</b>	Gegenwärtiger Stand des Zinssatzes und Verhält- niß desselben zum bisherigen Zinssuße.
<b>Zeitz.</b> Der Landrath.	Von öffentlichen Kassen sind nur 321,160 Thlr. in Hypotheken angelegt, während die Hypothekenschulden 3,313,468 Thlr. betragen.	
Königliche Regierung zu <b>Erfurt.</b>	Der Realcredit ist in einzelnen Theilen des Bezirks nicht dauernd gesichert, oder er ist nur unter drückenden, wenn nicht erdrückenden Bedingungen zu erlangen. Diese Beobachtung ist in höherem und niederem Grade seit Jahrzehnten gemacht worden. Dabei sind einzelne Kreise sehr stark verschuldet, so daß ein großer Theil der Grundbesitzer um die Existenz kämpfen muß, und an Verbesserungen nicht denken kann, obwohl dieselben dringend nöthig wären. Hierhin gehören das Eichsfeld und die Kreise Ziegenrück und Schleusingen, die enclavirte Lage der Letzteren fügt noch eine neue Schwierigkeit hinzu. In den wohlhabenden Theilen des Bezirks, einem Theile des Mühlhäuser Kreises und der Kreise Nordhausen, Langensalza, Weißensee und Erfurt bricht sich aber das Bestreben nach landwirthschaftlichem Fortschritt entschieden Bahn und erfordert aus diesem Grunde einen bedeutenden Capitalaufwand.	
<b>Erfurt.</b> Der Landrath.	Capitalien auf Hypotheken sind leicht zu bekommen.	
<b>Heiligenstadt.</b> Der Kreissecretair.	Der Grundbesitz ist größtentheils stark verschuldet, in sehr vielen Fällen sogar überschuldet. Capitalien über 1000 Thlr auf ländliche Grundstücke sind wohl zu haben, wenn sie nicht bis über die Hälfte des Werths hinaus gehen; unter 500 Thlr. sind sie dagegen kaum zu beschaffen.	

<b>Aussichten</b> für die Zukunft des Realcredits.	<b>Gutachten</b> und allgemeine Aeußerungen über die Bedürfnißfrage.	Bemerkungen.
	Ein Credit-Institut ist nothwendig.	
Für die günstiger situirten Kreise steht zwar augenblicklich die Gefahr einer Aenderung nicht bevor, aber es läßt sich kaum bezweifeln, daß sich das Kapital auf die Dauer der Industrie wieder in höherem Maße zuwenden wird.	Ein Credit-Institut ist für einen Theil des Bezirks eine dringende Nothwendigkeit, für die übrigen Theile ein sehr wünschenswerther Gegenstand, wobei jedoch eine Haupt-rücksicht die ist, daß dasselbe auf die kleinen Grundstücke, die überwiegend vorherrschen, ausgedehnt wird.	
Es ist nicht anzunehmen, daß sich die günstigen Credit-Verhältnisse im Kreise ändern werden.	Ein Credit-Institut ist für den Kreis Erfurt kein Bedürfniß, wenn ein solches auch für andere Kreise des Regierungs-Bezirks von großem Nutzen sein möchte.	
Sollten einige Kapitalisten des Auslandes dazu schreiten, ihre Capitalien zum ungefähren Betrage von 500,000 Thaler zurückzuziehen, so würden die unglücklichen Folgen nicht zu bemessen sein.	Die Errichtung eines Credit-Instituts würde nicht nur der bestehenden Noth abhelfen, sondern auch für das physische und moralische Gedeihen des Grundbesitzes von dem größten Einflusse sein.	

Namen des Kreises und des Referenten.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den <b>Realcredit.</b>	Gegenwärtiger Stand des Zinsfußes und Verhält- niß desselben zum bisherigen Zinsfuße.
	<p>Dennoch sind sie bei dem unerläßlichen Fortschritte in der Bodencultur nöthig.</p> <p>Bei der Anleihe muß in der Regel Frucht und ein sogenanntes Zahlgeld gegeben werden, was dieselbe sehr vertheuert.</p> <p>Die willkürlichen, dem Schuldner oft unerwartet kommenden Kündigungen haben vielen Schuldnern namentlich in neueren Zeiten harte Schläge versetzt, die durch die Höhe der Gerichtskosten noch vermehrt werden.</p>	
<b>Langensalza.</b> Der Landrath.	Capital ist bei genügender Sicherheit für den Grundbesitzer leicht zu beschaffen.	Es sind nur selten 5 Procent ausbedungen.
<b>Mühlhausen.</b> Der Landrath.	Dem größeren Grundbesitzer ist es nicht schwer, Geld zu erhalten, wohl aber dem kleineren, bei dem die Schwierigkeit zur Unmöglichkeit wird, wenn das Darlehn über den halben Werth hinaus gesucht wird.	Der Zinsfuß hält sich bei größeren Grundstücken auf 4 und 4½, ist aber bei kleineren nicht unter 5 Procent.
<b>Nordhausen.</b> Landrath.	Die Landgüter sind im Durchschnitt zu $\frac{2}{3}$ des Werths verschuldet. Auch ist in den letzten 20 Jahren die Hälfte der größeren Güter in fremde Hände übergegangen. Demunerachtet ist die Beschaffung von Capital für die Grundbesitzer bis jetzt nicht besonders schwierig gewesen.	
<b>Schlesingen.</b> Landrath.	Für die ärmeren Waldorte ist fast gänzliche Creditlosigkeit eingetreten. Sie sind vollständig in den Händen der Wucherer, die sie noch mehr ausaugen.	Der Zinsfuß steht sehr hoch.

<b>Aussichten</b> für die Zukunft des Realcredits.	<b>Gutachten</b> und allgemeine Aeußerungen über die Bedürfnißfrage.	Bemerkungen.
<p>Veränderung des günstigen Zustandes ist nicht zu befürchten.</p> <p>In der Abhängigkeit des Grundbesitzes vom Geldkapitale, die durch die Zunahme der landwirthschaftlichen Industrie noch gehoben wird, liegt eine große Gefahr die zum Verderben der zeitweiligen Besitzer ausschlagen kann.</p>	<p>Der Nachtheil der Mobilisirung des Grundbesitzes überwiegt den Nutzen der Credit-Institute, den sie in Zeiten wahrer Calamitäten leisten können so sehr, daß ein Credit-Institut für jetzt nicht wünschenswerth erscheint.</p> <p>Für den kleinern Grundbesitzer kann ein Credit-Institut nur von den segensreichsten Folgen sein.</p> <p>Ein Credit-Institut ist dringend wünschenswerth, namentlich wenn dasselbe so organisiert wird, daß es seine Thätigkeit nicht über die ganze Provinz, sondern nur über kleinere Kreise erstreckt, weil nur so Einseitigkeit und Schwerfälligkeit in den Operationen desselben vermieden werden kann.</p> <p>Ein Credit-Institut erscheint namentlich für die kleineren bäuerlichen Besitzer dringend wünschenswerth.</p>	

Namen des Kreises und des Referenten.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den Realcredit.	Gegenwärtiger Stand des Zinsfußes und Verhält- niß desselben zum bisherigen Zinsfuße.
<b>Weipensee.</b> Der Vertreter des Landraths.	Man ist im Wesentlichen auf Capitalien von Privaten angewiesen, und es sind neuerdings von diesen mehrfach Ründigungen ganz sicherer Hypotheken vorgekommen, wofern nicht der geforderte erhöhte Zinsfuß bewilligt ist.	
<b>Worbis.</b> Landrath.	Der Morgen ist im Durchschnitt mit 14½ Thln. verschuldet. Capitalisten giebt es auf dem Eichsfelde nur wenig, und von außerhalb ist wegen der notorischen Armuth Geld schwer und nur mit großen Opfern zu beschaffen, daher die Höhe des Zinsfußes, die Erscheinung, daß die Gläubiger oft wechseln, daher der große Unfug der Wuchergeschäfte, die sogar zur Ueberlassung von Land an den Gläubiger führen, da derselbe Subhastationen möglichst vermeidet und auf diese Weise zu fortgesetzter Parzellirung führen. Daher die vielen Unterhändler.	
<b>Ziegenrück.</b> Landrath.	Das erforderliche Capital ist nur schwer und theuer, oft gar nicht zu beschaffen, so daß sich die Schuldner nur durch Parzellenverkauf zu retten vermögen.	
Appellationsgericht <b>Magdeburg.</b>	Die meisten Gerichte haben sich dahin ausgesprochen, daß Wohlhabenheit herrscht, und daß Hypotheken-Darlehne nicht gesucht werden.	Der Zinsfuß hat sich in der Regel nicht über 4 pCt. erhoben.

Aussichten für die Zukunft des Realcredits.	Sutachten und allgemeine Aeußerungen über die Bedürfnißfrage.	Bemerkungen.
Durch die mehr und mehr zur Ausführung kommenden Separationen verbreitet und steigert sich die landwirthschaftliche Industrie so sehr, daß der Kapitalbedarf für die Landwirthschaft bedeutend zunehmen wird.	Ein Credit-Institut ist durchaus nothwendig.  Die Errichtung eines Credit-Institut ist für den Kreis eine Lebensfrage.	
	Ein Credit-Institut, namentlich ein solches, das baare Darlehne verschafft, ist eine dringende Nothwendigkeit.	Es fehlt die Angabe der in lettres au porteur belegten Summen. Bei vielen Gerichten ist auch nur angegeben, daß Darlehne auf Hypotheken nicht gesucht werden. Das Seehausen Gericht hat solche

Namen des Kreises und des Referenten.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den <b>Realcredit.</b>	Gegenwärtiger Stand des Zinssatzes und Verhält- niß desselben zum bisherigen Zinssuße.
Appellationsgericht <b>Salzstadt.</b>	Realcredit und Grundbesitzer erfreuen sich eines günstigen Zustandes, denn bei Prüfung der Sicherheit ist man nicht ängstlich und schwierig. In den letzten Jahren sind bedeutende Hypothekenschulden zurückbezahlt. Subhastationen gehören zu den Seltenheiten.	Darlehne zu 4½ Procent erhält man leicht und sicher.
Appellationsgericht <b>Raumburg.</b>	Von den unter gerichtlicher Verwaltung stehenden 9,265,625 Thlr. sind 6,027,910 Thlr. auf Hypotheken ausgethan. Diese Summe sei aber unzweifelhaft ein sehr geringer Theil der dem Realcredit zugewandten Gelbanlagen, und daher sei die Lage der Grundbesitzer in Bezug auf die Erlangung der nöthigen Geldmittel eine durchaus günstige. Abgesehen von den Vorzügen der Hypothekenverfassung herrsche allgemeine Wohlhabenheit, es seien zahlreiche Geldinstitute, namentlich Sparkassen in der Provinz und in der Nachbarschaft vorhanden, welche Letzteren namentlich bedeutende Capita-	Der durchschnittliche Zinssatz ist auf 4½ Procent anzunehmen, und es sind während der Suspension der Wuchergefesse nur 3 Fälle einer Zinsüberschreitung vorgekommen, wobei in zwei Fällen 6, in einem 7 Procent Zinsen stipulirt sind.

Aussichten für die Zukunft des Realcredits.	Gutachten und allgemeine Aeußerungen über die Bedürfnisfrage.	Bemerkungen.
Besorgniß zu einer Aenderung des gegenwärtigen günstigen Standpunktes liegt nicht vor.	Die Bedürfnisfrage wird aus der eigenen Wahrnehmung und der der Kreisgerichte verneint.	abgelehnt, weil es am Nachweise der nöthigen Sicherheit gefehlt habe. Hypothekarische Darlehne aus den Depositorien seien nicht, oder selten gesucht worden.  Ueber die Verhältnisse der Kreise Heiligenstadt, Worbis und Mühlhausen ist nichts besonderes erwähnt. Trotz nachdrücklichen Hinwirkens gelingt es den Gerichten nur schwer die vorhandenen Gelder auf Hypothek unterzubringen. — Von 968,000 Thlr. sind nur 153,450 Thlr. hypothekarisch ausgethan, während 814,615 Thlr. baar oder in Bankobligationen vorhanden sind.
Es ist nicht zu erwarten, daß sich die vorstehend geschilderten günstigen Verhältnisse ändern werden, vielmehr werden die neuesten Erfahrungen im Geldverkehr unzweifelhaft die Capitalien dem Hypotheken-Verkehr mehr als früher zuwenden.	Sämmtliche Kreisgerichte des Appellationsgerichtsbezirks Raumburg sind mit diesem darin einverstanden, daß zur Zeit ein Bedürfnis zur Errichtung eines Credit-Instituts nicht vorliege, und ferner mit Ausnahme nur eines Kreisgerichts der Ansicht, daß auch für die Zukunft ein Bedürfnis, wenigstens für den ländlichen Grundbesitz nicht eintreten werde, ja daß ein Credit-Institut nicht einmal wünschenswerth sei. Letzteres motivirt das Appellationsgericht durch die erleichterte Verschuldung und dadurch herbeigeführte Mobilisirung des Grundbesitzes, sowie Verleitung zu überspannten	Sämmtliche Kreisgerichte versichern, daß es außerordentlich leicht sei, gegen einen Zinssuß von 4, 4½ höchstens 5 Procent bedeutende Geldsummen zur Hypothek zu erhalten, ja daß es umgekehrt den Capitalisten oft schwer falle, ihre disponiblen Gelder unterzubringen.

Namen des Kreises und des Referenten.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den <b>Realcredit.</b>	Gegenwärtiger Stand des Zinsfußes und Verhält- niß desselben zum bisherigen Zinsfuß.
<p>Der Curator der Universität <b>Halle.</b></p> <p>Gräfllich <b>Stolberg-Berni- gerode'sche</b> Regierung.</p>	<p>lien (über 20,000 Thlr.) zu 3½ Procent auf Rittergüter fortbauend anlegen.</p> <p>Die Sicherheit des preussischen Hypotheken- verfahrens lockt bedeutende inländische und aus- ländische Capitalien an, und es sind die Sum- men, welche einer absoluten Sicherheit nach- gehen, noch immer sehr groß.</p> <p>Erschwernisse, die diejenigen, welche ein Credit-Institut zur Geltung bringen muß, über- steigen, sind nicht vorhanden, wenigstens nur selten, da das Progeneticum in der Regel nur ¼ Procent ausmacht.</p> <p>Die Capitalisten in der Graffschaft ziehen die größere Sicherheit dem höheren Ertrage bis jetzt noch vor.</p> <p>Im Allgemeinen kann sich der Grund- besitzer die Capitalien leicht und schnell ver- schaffen.</p>	

Aussichten für die Zukunft des Realcredits.	Gutachten und allgemeine Aeußerungen über die Bedürfnisfrage.	Bemerkungen.
<p>Das Fagen nach Geld- papieren ist anscheinend vorüber.</p> <p>Beforgniß, daß sich der günstige Zustand än- dern werde, liegt nicht vor.</p>	<p>industriellen Unternehmungen und Specu- lationen; durch die den Realcredit beschrän- kende größere Strenge der landschaftlichen Taxen; und durch die Schwierigkeit hinter den Pfandbriefen Hypotheken zu bekommen.</p> <p>Im Allgemeinen dürfte ein Bedürfnis nicht vorhanden sein, und nur beim städti- schen Grundbesitze und bei der Klasse der kleinsten ländlichen Grundbesitzer tritt eine Ausnahme ein. Bei diesen ist jedoch zwei- felhaft, ob durch ein Credit-Institut zu helfen ist.</p> <p>Aus Nützlichkeitsrückichten wird ein Cre- dit-Institut dringend gewünscht, wenn es dem Kreise keine neuen Lasten auflegt, und dem Grundbesitzer, namentlich dem kleinern, Gelegenheit giebt, sich von Schulden allmählig zu befreien. Nothwendig ist ein solches In- stitut bis jetzt nicht.</p>	

## B. Gutachten

Name und Wohnort des Notars.	Allgemeine Grundlagen für das Gutachten, dessen Umfang zc.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den Realcredit.	Gegenwärtiger und bisheriger Stand des Zinsfußes.
<b>Brunnemann</b> zu Magdeburg.	Erstreckt sich nur auf Rittergüter der Altmark, des Herzogthums Magdeburg, des Fürstenthums Halberstadt, bei 50-jähriger Erfahrung.	Ein nicht zu tief Verschuldbeter findet zu 4½ Procent noch sehr wohl Geld. Es ist gegenwärtig schwieriger Geld zu beschaffen, wie früher, weil dem Hypothekenverkehr viele Capitalien, die sich früher in ihm bewegten, durch industrielle Unternehmungen entzogen sind.	Der Zinsfuß, der früher allgemein auf 4 Procent stand, ist jetzt durchschnittlich auf 4½ gestiegen. Daß mehr als 5 Procent von einem Rittergutsbesitzer zu bewilligen gewesen, ist nicht bekannt.
<b>Krüger</b> zu Halberstadt.	Das Gutachten erstreckt sich nur auf das Fürstenthum Halberstadt. Zeuge hat als Vormund fünf mit Hypotheken belastete Rittergüter zu verwalten, und ist Verwalter von 2 bedeutenden Stiftungen, die ihre Gelder größtentheils hypothekarisch belegt haben. Hinsichtlich des bürgerlichen Credits hat er wenig Erfahrung, und kennt er den Credit städtischer Grundstücke nur in Halberstadt selbst.	1. Betreffs der Rittergüter. Jede sichere Hypothek findet ohne Schwierigkeit oder besondere Opfer einen Abnehmer. Beweis dafür ist, daß die Gerichte ihre Depositalgelder bei der Bank belegen, während der Grundbesitzer, wenn ihn der Mangel disponibler Capitalien triebe, diese Capitalien aufsuchen und auch gewiß leicht erhalten würde. Auf der andern Seite wird aber angeführt, daß der Capitalist von ganz sicheren Werthpapieren einen höheren Zinsfuß erhält, als von Hypotheken. 2. Alles Gesagte gilt auch für Bauergüter, obwohl Zeuge deren Besitzer für wohlhabend und haushälterisch hält, so daß sie nur bei Erbtheilungen, Ausstattungen und dergleichen Schulden machen. 3. In Halberstadt findet jeder pünktliche Zinszahler, der gute Sicherheit gewährt, leicht Geld.	Neuerdings ist verschiedentlich das Bestreben hervorgetreten, den Zinsfuß auch hypothekarisch völlig sicherer Capitalien über die bisherigen üblichen 4 Procent hinaus auf mindestens 4½ Procent zu treiben. Indessen sind diese Versuche bei schon angelegten Capitalien vereinzelt, weil man neue Capitalien zu einem höheren Zinsfuß als 4 Procent auf Hypotheken kaum unterbringen kann. Hierfür werden zwei jedoch nicht

## der Notare.

Aussichten für die Zukunft des Realcredits.	Gutachten.	Bemerkungen.
Sollte Jemand wegen mangelnden Credits mehr als 5 Procent bewilligen müssen, so würde er bei Wiederaufhebung der Suspension der Wuchergesetze weit eher der Subhastation anheimfallen, als wenn ihm die Möglichkeit bliebe, höhere Zinsen zu bezahlen. Die Aufnahme hypothekarischer Darlehne hat sich gegenwärtig nicht schwieriger gestaltet, obwohl jetzt nicht ein solcher Ueberfluß von ausleihbaren Capitalien vorhanden ist, als zeitweise früher, wo man aus Mangel an Gelegenheit, Hypotheken zu finden, sein Geld bei der Bank belegte.	In der Errichtung eines Credit-Instituts sieht er keine Hülfe für den Grundbesitzer (weil dieser, wenn er Pfandbriefe statt Geld erhält, durch den unter dem Nominalwerthe stehenden Cours werthe größeren Schaden hätte, als durch Bewilligung höherer Zinsen). Es bedarf eines Credit-Instituts nicht, weder für die Gegenwart; noch für die nächste Zukunft. Ein Bedürfniß nach einem Credit-Institute hält Zeuge nicht für vorhanden, er mag jedoch nicht leugnen, daß ein solches Institut, welches gegen Kündigung schützt, und ohne Nachfrage und Bemühung den Bedarf bereit hält, eine große Annehmlichkeit und Bequemlichkeit sein würde.	

Name und Wohnort des Notars.	Allgemeine Grund- lagen für das Gut- achten, dessen Umfang ic.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den <b>Realcredit.</b>	Gegenwärtiger und bisheriger Stand des Zinsfußes.
<b>Schellwien</b> zu Quedlinburg.	Rittergüter und geschlossene Grundstücke sind weniger vorhanden, so daß sich die Wahrnehmungen vornehmlich auf kleinere ländliche und städtische Besitzungen beziehen.	Früher waren Hypotheken als Capitalanlagen beliebt. Seit einigen Jahren ist das Geld durch die industrielle und merkantile Bewegung entzogen. Das Kohlenbergwerk bei Nachterstedt und die neu errichtete Actien-Zuckerfabrik entziehen dem Hypothekenverkehr große Summen, wenn auch sonst der Actien-schwindel sich jener Gegend nicht in hohem Grade mitgetheilt hat.	besonders relevante Beispiele angeführt.
<b>Weber</b> zu Quedlinburg.	Zeuge ist seit 33 Jahren Notar und hat nicht unbedeutenden Geldverkehr.	Der Wohlstand der ländlichen Grundbesitzer hat sich in den letzten 10 bis 15 Jahren sehr gehoben und steigt mit der Werthszunahme der Güter noch fortwährend. Die Rittergüter sind wenig mit Hypotheken belastet, die Bauer-güter nicht bis zur Hälfte verschuldet. Der Grundstücksverkehr ist normal, und der Grundbesitzer zahlt vielfach seine Hypotheken zurück. Die Capitalisten sind daher sehr geneigt, ihr Geld in Hypotheken anzulegen, und das Geld ist für den Grundbesitzer leicht zu haben. Nur auf Häuser allein ist das Geld schwer zu bekommen, wenn sie nicht zugleich mit Feldgrundstücken verpfändet werden.	Der Zinsfuß für hypothekarisch gesicherte Capitalien hat sich neuerdings von 4 auf 4½ und 5 Procent erhöht.
<b>Sieffcke</b> zu Eisleben.	Deponent ist seit 1830 mit Einwoh-	Auf eine Hypothek innerhalb der ersten Hälfte des Werthes ist ohne	Der Zinsfuß ist stets ein mäßiger

<b>Aussichten</b> für die Zukunft des Realcredits.	<b>Gutachten.</b>	Bemerkungen.
Die ungünstigen Verhältnisse werden sich künftig eher noch mehr ausdehnen, als abnehmen.	Der Zustand ist derartig, daß der Grundbesitzer nicht schnell und leicht, resp. ohne unverhältnismäßige Opfer die nöthigen Capitalien erlangen kann, namentlich ist dies bei städtischen Grundstücken der Fall.  Ein Credit-Institut wird in keiner Weise für erforderlich erachtet, selbst nicht für Häuser. Es wird deshalb die aufgestellte Frage in allen Theilen verneint.	Die Gutachten der beiden aus Quedlinburg gehörten Notare stehen sich entgegen. In den angeführten Thatsachen tritt ein solcher Gegensatz nicht so scharf hervor, da ein Zeuge andere Thatsache für seine Ansicht hervorhebt, als der andere.  Ein Credit-Institut wird in keiner Weise für erforderlich erachtet, selbst nicht für Häuser. Es wird deshalb die aufgestellte Frage in allen Theilen verneint.
Den Eintritt ungünstiger Zustände befürcht-	Ein Credit-Institut wird daher nicht für nöthig, nicht einmal für wünschenswerth	

Name und Wohnort des Notars.	Allgemeine Grundlagen für das Gutachten, dessen Umfang zc.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den Realcredit.	Gegenwärtiger und bisheriger Stand des Zinsfußes.
Hesse zu Sangerhausen.	<p>uern der beiden Mansfelder, des Sangerhäuser, Querfurter und Saalkreis in vielfacher Verbindung gewesen.</p> <p>Die Erfahrungen erstrecken sich bis zum Jahre 1832 zurück.</p>	<p>Ausnahme schnell und sicher und ohne erhebliche Opfer Geld zu erlangen gewesen, ohne daß man bei den Werthsermittlungen des Pfandobjectes irgend welche Schwierigkeiten gemacht hätte.</p> <p>Unter sonst günstigen Verhältnissen sind Capitalisten mit Darlehen selbst über die Werthshälfte hinaus nicht schwierig gewesen.</p> <p>Große Capitalien haben außer Privatpersonen leicht die Altenburger und Gothaer Banken beschafft.</p> <p>Kleinere Posten haben oft nur mit Opfern erlangt werden können. Neuerdings hat sich dies aber durch die Darlehne der gerichtlichen Depositen und Sparkassen geändert.</p> <p>Bis 1847 konnten Besitzer größerer Güter leicht und ohne große Opfer (bei größeren Capitalien zu 3½ und 4 Procent, bei kleineren Capitalien zu 4½ und 5 Procent) Geld bekommen.</p> <p>Seit 1848 zogen sich in Folge der unruhigen Zeiten, der Staatsanleihen, der vielen Creditanstalten und Actienunternehmungen, die Capitalien zurück und waren nur schwer und bei erhöhtem Zinsfuß (5 Procent) zu erlangen.</p> <p>Dazu tritt die Erhöhung der Gerichtskosten und die Geldkrisis, und wenn letztere auch vorübergehen wird, so werden doch die schlimmen Zustände bleiben.</p>	<p>gewesen. Während der Suspension der Wuchergesetze sind dem Zeugen nur drei Fälle bekannt geworden, in denen mehr als 5 Procent verschrieben sind.</p> <p>Der Zinsfuß ist bis zu 5 Procent erhöht.</p>

Aussichten für die Zukunft des Realcredits.	Gutachten.	Bemerkungen.
<p>tet Zeuge nicht, denn selbst während der neuesten Krisis ist Geld auf gute Hypotheken eben so leicht wie früher zu erlangen gewesen, und andererseits ist man in seiner Gegend wenig geneigt, Geld in Speculativ-Papieren, oder in schwindelhaften Unternehmungen anzulegen. Es fließen jetzt z. B. den Mansfelder Kupferschiefer-Gewerkschaften gegen 4½ Procent große Summen Geldes ohne Hypothek zu, während sie früher 5 Procent geben mußten.</p> <p>Die jetzt schon bestehenden schwierigen Verhältnisse werden dauernd bleiben.</p>	<p>erachtet, da hinter dessen Hypothek der Capitalist nur schwer leihen würde.</p> <p>Ein gleiches Urtheil hat Zeuge von vielen Ritter- und Bauergutsbesitzern gehört.</p> <p>Für Ritter- und größere Landgüter ist ein Credit-Institut sehr wünschenswerth, ebenso für städtische Grundstücke, weniger für kleinere ländliche Besitzungen.</p>	

Name und Wohnort des Notars.	Allgemeine Grund- lagen für das Gut- achten, dessen Umfang 2c.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den Realcredit.	Gegenwärtiger und bisheriger Stand des Zinssatzes.
		<p>Viele Capitalisten ziehen es zwar vor, ihr Geld in Speculationspapieren anzulegen, und die Krisis hat allerdings auch eine Stockung im Hypothekenverkehr hervorgebracht, allein sie ist einmal nur vorübergehend, und überdies insofern sogar wohlthätig gewesen, als davon Landleute, die in Papieren speculirten, zurückgeschreckt sind.</p> <p>Geld ist nicht schwer zu bekommen, wenn auch für die Besitzer größerer Güter schwerer, als für kleinere Besitzer, da kleine Capitalien leichter sich finden, als größere.</p> <p>Ebenso finden die Besitzer von Häusern auf diese schwerer Hypotheken, als die Landbesitzer.</p>	<p>Ueber 4½ Procent werden nur in seltenen Fällen verlangt.</p>
<b>Tellermann II.</b> zu Raumburg.	Kann aus seiner amtlichen Thätigkeit keine Auskunft geben, da er das Notariat seit geraumer Zeit niedergelegt hat.	Soweit seine Kenntniß reicht, haben die Ritter- und Bauergutsbesitzer bis zu ⅓ des Werths, Hausbesitzer bis zur Hälfte desselben und gegen einen Zinssatz von 5 Procent und meist unter diesem von Capitalisten, namentlich von den Bankleuten zu Altenburg und Gotha schnell und leicht Geld erhalten können.	
<b>Wachsmuth</b> in Raumburg.	Die Notariatsgeschäfte haben für ihn keine nennenswerthen Erfahrungen	Soweit des Zeugen Erfahrung reicht, hat es nicht Schwierigkeit gehabt, auf Ritter- und Bauergüter Geld zu bekommen, wenn	

Aussichten für die Zukunft des Realcredits.	Gutachten.	Bemerkungen.
	<p>Wenn auch die Nützlichkeit vielleicht nicht ganz in Abrede zu stellen sein möchte, so vermag er doch die Nothwendigkeit eines Credit-Institutes nicht anzuerkennen.</p> <p>Die Errichtung eines Credit-Institutes ist entbehrlich.</p> <p>Ob dieselbe zur Erleichterung des Credits räthlich erscheint, will der Zeuge nicht entscheiden.</p>	<p>Ein bestimmtes Gutachten ist nicht ausgesprochen. Nach den angeführten Thatsachen er-</p>

Name und Wohnort des Notars.	Allgemeine Grund- lagen für das Gut- achten, dessen Umfang 2c.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den Realcredit.	Gegenwärtiger und bisheriger Stand des Zinssatzes.
	gegeben. Auch be- schaffen die Notare weniger die Gelder, als die Rechtsanwälte, und jetzt beson- ders die Com- missionäre.	auch bei unzweifelhafter Sicherheit neuerdings meist 4½ Procent Zin- sen bewilligt werden müssen. Wenn hieran die Eisenbahn und Speculationspapiere unzweifelhaft Schuld sind, so fluthet gerade neuer- dings das Geld wieder zu den Hy- potheken zurück, und scheint dies auch nachhaltig zu sein. Bei Häusern ist der Hypothe- kencredit, wie von jeher, schwieriger gewesen.	
Schmeißer zu Erfurt.		Bei Landgütern, Bauer- höfen und städtischen Grund- stücken sind bis zu ⅔ des Werths Capitalien stets leicht zu haben ge- wesen, da Hypotheken gesucht werden. Bezüglich der Rittergüter hat Zeuge die Capitalien selbst niemals beschafft, und in dieser Beziehung keine Wahrnehmungen gemacht. Er schließt jedoch aus den enormen Preisen derselben, daß Geld schnell und ohne Schwierigkeit zu beschaf- fen ist.	Die Gläubiger beanspruchen meist einen geringeren als den 5procent- tigen Zinssatz.
Salzmann zu Sömmerda.	Seine Erfahrung schlägt derselben bei seinem Wohnorte na- he der Landesgrenze und bei dem gerin- gen Umfange der amtlichen Wirksam- keit gering an.	Bei den Ritter- und Landgütern sind wenig Besitzveränderungen vor- gekommen, und die Erwerber haben dabei fremden Credits nicht bedurft. Wo Darlehne nöthig gewesen, sind sie aus der nächsten Umgegend, aus Gotha, Erfurt, Weimar leicht und billig beschafft. Für die kleineren Land- und Hauseigenthümer liegt das Bedürf- niß noch weniger vor. Die Sparkassen und kleinen Ren-	Während der letzten Handelskri- sen haben wenig Gläubiger den Zinssfuß auf 5 Procent erhöht.

Aussichten für die Zukunft des Realcredits.	Gutachten.	Bemerkungen.
Es ist nicht zu er- warten, daß sich die ge- genwärtigen günstigen Umstände ändern wer- den.	In Bezug auf städtische und ländliche Grundstücke (ausschließlich der Rittergüter, rückwärts deren es an der speciellen Kennt- niß mangelt) scheint die Nothwendigkeit zur Errichtung eines Credit-Instituts nicht vorzuliegen.  Ein Credit-Institut ist für das Bedürfniß der Grundbesitzer seiner Gegend nicht nöthig.	giebt sich aber die Noth- wendigkeit oder Nützlich- keit eines Credit-Insti- tuts nicht.

Name und Wohnort des Notars.	Allgemeine Grund- lagen für das Gut- achten, dessen Umfang z.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den Realcredit.	Gegenwärtiger und bisheriger Stand des Zinsfußes.
<p><b>Danner</b> zu Mühlfhausen.</p> <p><b>Herzbruch</b> zu Burg.</p>	<p>Ritter- und größere Güter sind selten. Die walzenden Grundstücke herrschen neben den städtischen als creditbedürftig vor.</p>	<p>tiers reichen nicht nur für sie aus, sondern finden nicht genug Nachfrage.</p> <p>Kleine Capitalien, die vornehm- lich gesucht werden (weil die kleinen Güter vorherrschen) sind genügend vorhanden, und ohne große Opfer zu bekommen.</p> <p>Größere von 5000 Thlr. an, sind selten, und vornehmlich nur bei der Gothaer Bank zu finden, wenn auch mit Schwierigkeiten, die na- mentlich in neuerer Zeit entgegen- gesetzt werden.</p> <p>Zeuge hat ein größeres Capital bei voller Sicherheit nur zufällig, und auch nur getheilterhalten können.</p> <p>Nur bei hoher Verschuldung hat der Rittergutsbesitzer in hiesi- ger Gegend schwer Credit finden können, sonst mangelt es daran für jene keinesweges. Dasselbe ist bei Land- und Bauergütern der Fall, wie es denn überhaupt mehr an Gelegenheit fehlt, Geld auf Land- güter unterzubringen, als darauf solches zu bekommen.</p> <p>Der Credit der städtischen Grundstücke, namentlich in der Stadt Burg, ist dagegen sehr ge- sunken, theils wegen Mangels an Kauflustigen, theils wegen der großen Communallasten. Ebenso hat der Credit der Häusler und Büdner auf dem Lande gelitten, obwohl diese für ihre Stellen noch mehr Credit haben, als der Besitzer eines Hauses in der Stadt.</p>	

Ausichten für die Zukunft des Realcredits.	Gutachten	Bemerkungen.
	<p>Für den Rittergutsbesitzer oder den Be- sitzer eines größeren Landguts wäre ein Cre- dit-Institut höchst nützlich, wenn nicht gar nothwendig.</p>	<p>Eine besondere Beant- wortung der gestellten gutachtlichen Frage ist nicht abgegeben.</p> <p>Man muß jedoch an- nehmen, daß das Be- dürfniß für städtische Grundstücke anerkannt wird.</p>

Name und Wohnort des Notars.	Allgemeine Grund- lagen für das Gut- achten, dessen Umfang z.	Vorhandensein oder Mangel an disponiblen Capitalien für den Realcredit.	Gegenwärtiger und bisheriger Stand des Zinsfußes.
---------------------------------------	------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------

**Glöckner**  
zu Wittenberg.

schickt voraus, daß seine Erfahrungen in den fraglichen Beziehungen nur gering sind. Rücksichtlich der Rittergüter stehen ihm gar keine zu Gebote.

Was die Landgüter und bäuerlichen Höfe angeht, so sind sichere Hypotheken darauf gesucht gewesen, und werden es bleiben. Trotz der starken Capitalanlagen in Effecten hat es dem Grundbesitzer an Geld nicht gefehlt, sobald er nur einen angemessenen Zins gewährte. Daß er, gewöhnt an 4 und 3½ Procent tragende Darlehne, höhere Zinsen nicht geben wollte, hat vornehmlich eine Schwierigkeit für ihn hervorgerufen. Gegenwärtig, wo das Vertrauen in die Effecten stark erschüttert, auch der Zinsfuß allgemein höher geworden, hat sich der landwirthschaftliche Credit gehoben, und würde sich bei gleichmäßigen Taxprincipien noch mehr heben. Schwieriger und kostspieliger ist dagegen der Credit auf städtische Grundstücke, selbst bei unbedingter Sicherheit.

Der Zinsfuß ist allerdings neuerdings höher geworden, als bisher.

Ausichten für die Zukunft des Realcredits.	G u t a c h t e n.	Bemerkungen.
--------------------------------------------------	--------------------	--------------

Für Besitzer von Landgütern und bäuerlichen Höfen ist ein Bedürfniß nicht vorhanden. Für städtische Grundstücke dagegen ist ein Credit-Institut im hohen Grade wünschenswerth und wohlthätig.

C. Gutachten der Magistrate

Name der Stadt.	Allgemeine Aeußerung über die Bedürfnisfrage.	Veranschlagung des Werths der städtischen Grundstücke.	Grad der Verschuldung der städtischen Grundbesitzer.	Anzahl der Subhastationen und deren Zunahme.
Magdeburg.	Die Bedürfnisfrage ist im Allgemeinen zu bejahen.	Die Versicherungssumme der städtischen Grundstücke beträgt 15 1/2 Millionen. Dazu das nicht versicherte Zehntel mit 1 1/2 Millionen und 3 Millionen Werth des Areal, zusammen 20 Millionen.	Unter Zugrundelegung der Versicherungssumme und der Ergänzung derselben ergibt sich ein Werth der Grundstücke von 20 Millionen und die Hypothekenschulden betragen nach einer Auskunft des Stadtgerichts ebenfalls 20 Millionen.	Die Subhastationen haben in den letzten Jahren zugenommen, scheinen indessen nur leichtsinnige Schuldner getroffen zu haben, da der Ertragswerth der städtischen Grundstücke höher ist als der Grundwerth. Während in den Jahren 1847/52 durchschnittlich 64 Subhastationen pro anno geschwebt haben, steigt der Durchschnitt in den letzten 5 Jahren von 1853/57 auf 96.
Halle.	Der Zinsfuß hat sich neuerdings allerdings erhöht und wird auch nicht niedriger werden. Allein ein Credit-Institut wird ebenfalls nicht billiger Geld beschaffen können, als solches am Markte ist. Im Ganzen ist der Realcreditzustand nicht günstig. Allein	p. p. 10,000,000 $\mathcal{R}$ .	Von den Häusern ist etwa 1/13 ganz frei von Hypotheken, 1/4 wird bis zur Hälfte, der Rest über die Hälfte verschuldet sein.	In der Zeit zwischen 1848/55 sind von 2200 Häusern 13 im Durchschnitt zur Subhastation gekommen. In den Jahren 1856/57 haben sich die Subhastationen vermehrt.

in den 14 größten Städten.

Umfang der hypothekarischen Belegung städtischer Fonds und Zinsfuß dabei.	Sind die Capitalien leicht unterzubringen?	Ist die Beschaffung von Capitalien für den städtischen Grundbesitz jetzt schwieriger als früher, und worin liegt die Schwierigkeit?	Bemerkungen.
Rittergüter 408,226 $\mathcal{Th}$ . bäuerliche Grundstücke 261,618 städtische Grundstücke 802,704 auswärtige Grundstücke 8,000 = Summa 1,480,130 $\mathcal{Th}$ . auf Hypothek. Dagegen 1,492,365 $\mathcal{Th}$ . in Actien. Bei weitem die meisten Hypotheken sind zu 4 1/2 Procent ausgeliehen.		Die Schwierigkeit, Hypothekencapitalien zu erhalten, ist in neuerer Zeit, und namentlich kleinerer Capitalien, auf nicht mehr erster Hypothek gewachsen. Der Grund ist in der Zunahme der Lettres au porteur zu finden. Von den vom Magistrate verwalteten Fonds ist mehr als die Hälfte darin angelegt.	
	Es ist nicht leicht, Geld gegen sichere Hypothek unterzubringen.	Es ist den Grundbesitzern nicht zu schwierig, Geld zu bekommen, denn die öfter gehörten Klagen beruhen auf unbegründeten Annahmen.	

Name der Stadt.	Allgemeine Aeußerung über die Bedürfnisfrage.	Veranschlagung des Werths der städtischen Grundstücke.	Grad der Verschuldung der städtischen Grundbesitzer.	Anzahl der Subhastationen und deren Zunahme.
-----------------------	-----------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

Halberstadt.

Geld ist neuerdings wieder leichter zu haben.  
Ein Creditinstitut erscheint daher nicht dringend nöthig.

Für die Stadt Halberstadt wird ein Credit-Institut für nicht erforderlich erachtet.

Nach der Ver- sicherungsum- me haben die- selben unter Hinzurechnung des nicht ver- sicherungsfähi- gen Zehntels ei- nen Werth von 4,548,445 *Rth.*

Nach Auskunft des Gerichts sollen die Häuser ziemlich stark verschuldet sein. P. P. kann man annehmen, daß die Schulden 1,000,000 *Thlr.* beiragen, die je- doch zum Theil noch auf den Aedern haften.

Die Subhasta- tionen haben sich eher vermindert als vermehrt. Im Durchschnitt fallen seit 1854 auf das Jahr 12.

Quedlinburg.

Die städtischen Grundbesitzer können sich ohne große Mühe und Opfer die er- forderlichen Capita- lien beschaffen, auch ist nicht zu besorgen, daß sich dies ändern wird.

Der Werth des Gebäudes ist auf 3,100,000 *Rth.*, der, der Ländereien auf 4,500,000 *Rth.* zu veranschla- gen.

Der städtische Grundbesitz ist nicht hoch verschuldet, am wenigsten überschul- det, vielmehr hat sich die Lage der Defo- nomie treibenden Hausbesitzer neuer- dings verbessert.

Subhastationen kommen wenig vor, und haben sich neuerdings auch nicht vermehrt.

Aschersleben.

Der Magistrat lehnt seine Fähigkeit, die Frage zu beant- worten.

Der Werth der Grundstücke ist auf 3,450,000 *Rth.*

Der größte Theil scheint nicht über zwei Drittel des

Eine Vermeh- rung hat sich nicht bemerkbar gemacht.

U m f a n g der hypothekearischen Bele- gung städtischer Fonds und Zinsfuß dabei.	Sind die Capitalien leicht unterzubringen?	Ist die Beschaffung von Capitalien für den städtischen Grundbesitz jetzt schwieriger als früher, und worin liegt die Schwierigkeit?	Bemerkungen.
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

Von 313,481 *Rth.* sind 170,066 *Rth.* auf Hypo- theken und 143,415 *Rth.* in lettres au porteur angelegt. Von ersteren ruhen auf Rittergütern rund 40,000 *Rth.* Bauergütern rund 38,000 - städtischen Grundstücken 90,000 -

Es ist nicht leicht, Hypotheken auf ländli- chen Grundstücken zu finden. Es sind in allen öf- fentlichen Klassen viele Werthpapiere anzuschaf- fen gewesen, weil Hypo- theken nicht zu bekommen waren.

Die Landleute zahlen eher Capitalien zurück, als daß sie mehr Schulden machen, trotz der Sepa- rations-, Wegebau- und Ablösungs-Kosten.

Es sind auf Land- gütern 7,230 *Rth.* städtische Grundstücke 50,613 - ausgeliehen und zwar zu 5 und 4 1/2 Procent.

Die Ausleiherung von Capitalien ist allerdings leicht zu bewirken.

Es sind ausgeliehen auf Rittergüter 4,400 *Rth.* auf Landgrund-

Die Capitalien sind auf Hypothek leicht un- terzubringen.

Bei der Sparkasse ist erheblich mehr gekündigt als eingezahlt und zwar

Die Hausbesitzer fin- den noch sehr wohl Ca- pitalien auch in neuerer Zeit, obgleich manche Capitalisten Häuser für keine Hypothek halten, und kleine Capitalien nicht auszuleihen pflegen.

Die Geldkrisis hat nur eine Erhöhung des Zinsfußes zur Folge gehabt. Geld ist trotz derselben und trotz der Entziehung von p. p. 400,000 *Thlrn.*, welche dem Nachterstedter Koh- lenbau zugeslossen sind, für den Grundbesitzer vorhanden.

Name der Stadt.	Allgemeine Aeußerung über die Bedürfnisfrage.	Veranschlagung des Werths der städtischen Grundstücke.	Grad der Verschuldung der städtischen Grundbesitzer.	Anzahl der Subhastationen und deren Zunahme.
-----------------------	-----------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

worten ab, da es ihm an der Kenntniß der einschlägigen tatsächlichen Verhältnisse abgeht. Nur über den Geschäftsverkehr bei der Sparkasse weiß er Auskunft zu geben, bei der in diesem, anscheinend ganz vereinzelt ungünstigen Jahre, die Nachfrage nach Capitalien nicht befriedigt werden konnte.

Die Capitalien aus den übrigen Fonds sind seit undenklichen Zeiten hypothekarisch ausgeliehen und sollen auch stehen bleiben.

Burg.

Das Bedürfnis wird als vorhanden angenommen, obwohl dasselbe für Burg nicht so dringend erscheint, als für den großen Grundbesitz.

Den Geldmarkt und den Realcredit drücken aber auch und werden ferner drücken: die gesetzliche Zinsbeschränkung und die Schwer-

zu veranschlagen. Der der Häuser kann nicht einmal approximativ angegeben werden.

Der Werth der Gebäude beträgt nach dem Feuerkataster 2,553,810 *fl.* und unter Hinzurechnung von  $\frac{1}{2}$  wegen der Fundamente und Hof- und Baustellen 3,064,572 *fl.* Der Werth der Gärten, Aecker, Wiesen, Wei-

Werthes belastet zu sein. Die Nachteile und Verluste der letzten ungünstigen Jahre werden voraussichtlich nicht dauernd sein.

Die Lage der Grundbesitzer ist im Allgemeinen nicht ungünstig. Nur die Besitzer von kleinen Häusern zu 1000 *Thl.* Werth sind schlimm daran. Sie sind durchschnittlich bis zu  $\frac{2}{3}$  des Werths verschuldet und können nur schwer Geld bekommen. Die größeren Besitzer sind theils ge-

zu sein.

In den Jahren 1847 bis 1857 haben im Durchschnitt jährlich 11 notwendige Subhastationen stattgefunden. Dabei variirt die Anzahl jedoch zwischen 1 und 24, so daß nicht der Realcredit, sondern zufällige Umstände die Ursache gewes-

U m f a n g der hypothekarischen Bele- gung städtischer Fonds und Zinssatz dabei.	Sind die Capitalien leicht unterzubringen?	Ist die Beschaffung von Capitalien für den städtischen Grundbesitz jetzt schwieriger als früher, und worin liegt die Schwierigkeit?	Bemerkungen.
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

stücke 159,848 *fl.* aufstädtische Grundstücke 188,679 = und zwar größtentheils zu  $4\frac{1}{2}$  und 5 Procent.

6,600 *fl.* zu  $4\frac{1}{2}$  Procent.

Davon auf: Rittergüter nichts, auf ländlerische Grundstücke 1500 *fl.* auf städtische Grundstücke 4,500 =

Bei dem geringen Wechsel ist die Nachfrage nicht groß, und daher Geld auf gute Hypotheken nur schwer unterzubringen. Allein man sucht die Capitalien auch nicht in Hypotheken, sondern in Werthpapieren unterzubringen.

Die Aufnahme von Darlehen bietet mehr Schwierigkeit als sonst, weil das Geld jetzt den Werthpapieren nachgeht (nicht etwa aus Mangel an Geld) und weil dies auch für kleinere Summen geschieht, darum können eben die kleinen Hausbesitzer nur schwer Geld bekommen. Sowohl das Geld der Privaten als der öffentlichen Fonds geht diesen

ist dies anscheinend des höhern Zinsgewinnes halber geschehen. Der Nachfrage — die indessen vorwiegend von ländlichen Besitzern ausgegangen ist — hat nicht Genüge geschehen können.

Die Aufnahme von Darlehen bietet mehr Schwierigkeit als sonst, weil das Geld jetzt den Werthpapieren nachgeht (nicht etwa aus Mangel an Geld) und weil dies auch für kleinere Summen geschieht, darum können eben die kleinen Hausbesitzer nur schwer Geld bekommen. Sowohl das Geld der Privaten als der öffentlichen Fonds geht diesen

Name der Stadt.	Allgemeine Aeußerung über die Bedürfnisfrage.	Veranschlagung des Werths der städtischen Grundstücke.	Grad der Verschuldung der städtischen Grundbesitzer.	Anzahl der Subhastationen und deren Zunahme.
<b>Wittenberg.</b>	fälligkeit des Hypo- thekenverfahrens.  Ein Creditinstitut würde zwar keinem dringenden Bedürf- nisse abhelfen, aber eine große Wohlthat sein, wosern man die städtischen Grund- stücke nur bis zu $\frac{2}{3}$ des Werths beliehe.	den und Forsten 1,040,869 $\mathcal{R}$ .  Der Werth der Häuser be- trägt 2,000,000 $\mathcal{R}$ ., der der Grundstücke außerhalb der Stadt 350,000 $\mathcal{R}$ .	ring, theils gar nicht verschuldet. Auch stehen ihnen Capita- lien nicht schwer zu Gebote.  Die Grundstücke sind zwischen $\frac{1}{3}$ und der Hälfte des Werths verschuldet.	Die Subhasta- tionen haben be- deutend zugenom- men, weil für die gekündigten Capi- talien selbst zur ersten Stelle kein Capital zu bekom- men war.
<b>Eilenburg.</b>	Gegenwärtig er- scheint ein Credit- Institut für die Grundbesitzer nicht nothwendig. Ob diese Noth- wendigkeit aber zu-	Der Gesamt- werth der Häu- ser und Feld- grundstücke be- trägt 1,659,890 $\mathcal{R}$ .	Es giebt wenig un- verschuldete Grund- besitzer, die meisten sind bis zu $\frac{1}{4}$ des Werthes, viele bis zur Hälfte und dar- über verschuldet.	Subhastationen kommen nur ver- einzelt vor und haben nicht zuge- nommen.

U m f a n g der hypothekarischen Bele- gung städtischer Fonds und Zinssatz dabei.	Sind die Capitalien leicht unterzubringen?	Ist die Beschaffung von Capitalien für den städtischen Grundbesitz jetzt schwieriger als früher, und worin liegt die Schwierigkeit?	Bemerkungen.
<p>Ausgeliehen sind auf Rittergüter 30,000 <math>\mathcal{R}</math>. auf Land- güter 58,558 = auf städtische Grundstücke 120,285 = und zwar mit Ausnahme nur Einer unbedeuten- den Post zu <math>4\frac{1}{2}</math> Procent.</p> <p>Nur aus der städti- schen Sparkasse, nicht aber aus den übrigen Fonds sind Gelder auf Hypothek ausgethan, und zwar auf Landgüter 179,000 <math>\mathcal{R}</math>.</p>	<p>Sind die Capitalien leicht unterzubringen?</p> <p>Die Bestände der Sparkasse sind nicht im- mer leicht hypothekarisch unterzubringen gewesen, so daß in den Jahren 1853—1857 bedeutende Summen in Staatspa-</p>	<p>Ist die Beschaffung von Capitalien für den städtischen Grundbesitz jetzt schwieriger als früher, und worin liegt die Schwierigkeit?</p> <p>Weg. Die Letzteren be- tragen in Burg etwa 48,000 Thlr., und davon sind nur 6600 Thlr. hypo- thekarisch belegt.</p> <p>Es wird den Grund- besitzern zur Zeit schwer, Capitalien zu erhalten. Selbst zur ersten Stelle sind für die gekündigten Capitalien keine neuen Darlehne zu bekommen und zwar um deshalb, weil nach dem Feuer- societätsregulativ für Brandschäden im Kriege keine Entschädigung ge- währt wird, weil die Hausbesitzer als Ge- werbetreibende durch die Krisis sehr gelitten ha- ben und noch leiden, und weil endlich die Capitalisten ihr Geld vom städtischen Grund- besitz zurückziehen und in Papieren oder länd- lichen Hypotheken an- legen.</p> <p>Der Vermittelung der Sparkasse ist es zu danken, daß die Auf- nahme von Geldern keine besonderen Schwie- rigkeiten macht. Wenn dieselbe auch</p>	<p>Bemerkungen.</p>

Name der Stadt.	Allgemeine Aeußerung über die Bedürfnißfrage.	Veranschlagung des Werths der städtischen Grundstücke.	Grad der Verschuldung der städtischen Grundbesitzer.	Anzahl der Subhastationen und deren Zunahme.
<b>Merseburg.</b>	künftig eintreten wird, darüber traut man sich kein Urtheil zu.  Es wird den Grundbesitzern nicht schwer, sich die nöthi- gen Capitalien zu beschaffen, auch ist dies für die Zukunft nicht zu befürchten und daher für ein Credit-Institut ein Bedürfniß nicht vor- handen.	Der Werth der Gebäude ist annähernd auf 2,139,034 <i>R.</i> zu veranschla- gen.	Stark verschuldet sind die städtischen Grundbesitzer nicht.	Viele Subha- stationen sind nicht vorgekommen. Auch hat sich deren Zahl nicht ver- mehrt.
<b>Zeitz.</b>	Aus der Sparkasse und den übrigen Fonds sind und wer- den, wie bisher die nöthigen Capitalien schnell, sicher und billig zu erhalten sein. Das Bedürfniß nach einem Credit- Institute liegt daher nicht vor.	Der Werth der Häuser ist auf 2,000,000 <i>R.</i> , der der Ländereien auf 500,000 <i>R.</i> zu veranschla- gen.	Die Verschuldung wird nicht viel über ein Fünftel des Werths ausmachen.	Subhastationen sind selten.
<b>Raumburg.</b>	Das Bedürfniß nach einem Realcre- dit-Institut hat sich bis jetzt nicht fühlbar gemacht.	Der Werth der städtischen Grundstücke be- trägt 2,500,000 <i>R.</i> und die dar- auf deklairirten	Die städtischen Grundbesitzer befin- den sich in einer günstigen Lage, da die Grundstücke nur zwischen $\frac{1}{4}$ und $\frac{1}{5}$	Subhastationen kommen nur ver- einzelt vor und haben nicht zuge- nommen.

U m f a n g der hypothekarischen Bele- gung städtischer Fonds und Zinsfuß dabei.	Sind die Capitalien leicht unterzubringen?	Ist die Beschaffung von Capitalien für den städtischen Grundbesitz jetzt schwieriger als früher, und worin liegt die Schwierigkeit?	Bemerkungen.
auf städtische Grund- stücke: 142,552 <i>R.</i> Diese Summen tra- gen mit einer ganz ge- ringen Ausnahme $4\frac{1}{2}$ Procent.	pieren angelegt werden mußten. Indessen sind diese Summen gegenwärtig größtentheils wieder auf Hypothesen unterge- bracht.	in diesem Jahre viele Gesuche um Hypothesen- Darlehne zurückweisen mußte, so waren solche doch von Capitalisten aus der Umgegend leicht zu beschaffen.	Auf die Thätigkeit der städtischen Spar- kasse ist großes Ge- wicht gelegt.
Ausgeliehen sind auf Rittergüter 47,350 <i>R.</i> ländliche Grundstücke 179,840 <i>R.</i> städtische Grundstücke 252,467 <i>R.</i> und zwar zum bei Wei- tem größesten Theile zu 5 Procent.	Die Sparkasse und andere Kassen haben nicht immer Gelegenheit gehabt, ihre Fonds in Hypothesen anzulegen, weil es an der Nach- frage fehlte.	Durch die Sparkasse ist es den ordentlichen Wirthen leicht gewesen, Geld zu erhalten.	Die Sparkasse soll ein Credit-Institut unnöthig machen.
Ausgeliehen sind auf Rittergüter 47,005 <i>R.</i> andere Land- güter 136,000 <i>R.</i> städtische Grundstücke 211,102 <i>R.</i>	Die Unterbringung macht keine Schwierig- keit, da der Bedarf mit den disponiblen Mitteln in angemessenem Ver- hältnisse steht.	Die in Raumburg und Zeitz vorhandenen Kassen, die vorzugsweise auf Hypo- thek ausleihen, befrie- digen das vorhandene	

Name der Stadt.	Allgemeine Aeußerung über die Bedürfnisfrage.	Veranschlagung des Werths der städtischen Grundstücke.	Grad der Verschuldung der städtischen Grundbesitzer.	Anzahl der Subhastationen und deren Zunahme.
<b>Nordhausen.</b>	In Nordhausen ist ziemlich bedeutendes Capitalvermögen vorhanden, und wird meistens in Hypotheken angelegt. Ein Bedürfnis nach einem Credit-Institut ist daher nicht vorhanden, und wird in nächster Zukunft auch nicht zu besorgen sein.	Schulden 653,000 <i>M.</i>  Der Werth der Gebäude beträgt p. p. 4,000,000 <i>M.</i> der der Ländereien 1,500,000 <i>M.</i>	des Werths verschuldet sind.  Nach Auskunft des Kreisgerichts ruhen auf den Gebäuden p. p. 1,800,000 Thlr. Schulden und auf den Ländereien 700,000 Thaler.	Bon 1855 bis 1857 haben alljährlich nur 3 nothwendige Subhastationen stattgefunden, und haben neuerdings auch nicht zugenommen.
<b>Erfurt.</b>	Der Magistrat achtet ein Credit-Institut nicht für nöthig, noch wünschenswerth. (Die Stadtverordneten sind dagegen entschieden für die Errichtung eines solchen.)	Der Werth der Gebäude beträgt 7,392,800 <i>M.</i> , der der Ländereien auf 1,681,200 <i>M.</i>	Die Verschuldung ist eine erhebliche, und durchschnittlich bis zur Hälfte des Werths anzunehmen. Vorzugsweise unterliegt ihr der kleine Besitzer, weil die Neigung zum Erwerb von Grundeigenthum groß ist.	Subhastationen kommen wenig vor, noch hat sich deren Zahl gesteigert.

U m f a n g der hypothekarischen Belastung städtischer Fonds und Zinssatz dabei.	Sind die Capitalien leicht unterzubringen?	Ist die Beschaffung von Capitalien für den städtischen Grundbesitz jetzt schwieriger als früher, und worin liegt die Schwierigkeit?	Bemerkungen.
und zwar größten Theils zu 5 Procent, nur einige sind zu 4½ Procent untergebracht.  Die meisten Capitalien sind zu 4 Procent ausgeliehen.	Die Besitzer größerer Güter suchen äußerst selten Capitalien.	Bedürfnis leicht und schnell.	
Es sind ausgeliehen auf Rittergüter 10,000 <i>M.</i> auf ländliche Grundstücke 178,997 = auf städtische Grundstücke 220,795 = und zwar die größeren Posten fast sämmtlich zu 4½ Procent, die kleineren zu 5 Procent.	Die Capitalien sind auf Hypothek nur schwer unterzubringen, trotz des Strebens danach, trotz eines sehr schonenden und maassvollen Verfahrens bei Prüfung der Sicherheit, und trotz eines mäßigen Zinsfußes. (Die Stadtverordneten behaupten, daß Capitalien leichter unterzubringen, als zu erlangen sind.)	Trotz hoher Verschuldung der Grundbesitzer und trotz eines bedeutenden Capitalbedarfes ist doch die Nachfrage nicht so groß, als es für die vorhandenen Mittel wünschenswerth wäre. (Das Gegentheil wird von der Stadtverordnetenversammlung behauptet, welche behauptet, daß trotz mäßiger Verschuldung der städtischen Grundstücke dennoch dem Besitzer die Aufnahme von Capitalien schwieriger wird.	Es wird die Benachtheiligung der Sparkasse durch ein Credit-Institut befürchtet. Die Stadtverordnetenversammlung ist gegen die Ansicht des Magistrats für ein Credit-Institut, wenn auch bisher der Hypotheken = Credit nicht erheblich gelitten habe.

# Zusammenstellung

derjenigen Kapitalien,

welche aus öffentlichen und Gesellschafts-Fonds

## A. gegenwärtig

- a) in Hypotheken auf Rittergüter, Bauergüter und städtische Rittergüter,
- b) in lettres au porteur angelegt sind;

B. Angaben, in welchem Verhältniß diese Belegung vor 10 und 20 Jahren gestanden hat.



Laufende Nr.	Kreis.	Bezeichnung der Behörden, Anstalten etc.	Zahl der Darlehne.	Es sind gegenwärtig						
				A. In Hypotheken.						
				a.		b.		c.		Summa.
				Auf Rittergüter.	Zinsfuß.	Auf Land- und Bauergüter.	Zinsfuß.	Auf städtische Grundstücke.	Zinsfuß.	
Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.					
<b>A. Regierungs-Bezirk</b>										
1	Mischerleben . .	Provincial-Schul-Collegium . . . . . Gerichte . . . . . Magistrate . . . . . (Städtische Fonds) Sparcassen . . . . .	5 bäuerliche 10 städtische 14 bäuerliche 79 städtische	— — — — — — — —	600 4 59,500 4. 4½ 8,400 4. 4½ 5.	3,500 4 14,400 4. 71,400 3. 3½ 4. 4½ 5.	4 73,900 79,800	4,100 73,900 79,800		
				4,400 4½.	154,400 4. 4½.	163,000 4. 4½.	321,800	321,800		
				4,400 —	222,900 —	252,300 —	479,600	479,600		
2	Salze a. S.	Regierungen . . . . . (Milbe-Stiftungs-Fonds) Sparcassen . . . . . Provincial-Schul-Collegium . . . . .	— — — —	7,300 4 4,800 4½.	15,600 4. 4½ 5. 3,600 4½. 5.	91,500 4. 4½ 5. 18,800 4½. 5.	114,400 27,200	114,400 27,200		
				12,100 —	19,200 —	110,300 —	141,600	141,600		
3	Gardelegen . .	Regierungen . . . . . (Milbe-Stiftungs-Fonds.) Gerichte . . . . .	— — —	— — 46,000 4	12,700 4 — —	43,500 4 — —	56,200 46,000	56,200 46,000		
				46,000 —	12,700 —	43,500 —	102,200	102,200		
4	Halberstadt . .	a) Provinz.-Schul-Collegium . . . . . b) Regierungen . . . . . (Milbe-Stiftungs-Fonds.) c) Gerichte . . . . . d) Magistrate . . . . . (Städtische Fonds.) e) Sparcassen . . . . .	— — — — — —	— — — — 42,000 4. 4½ 30,800 4. 4½	— — 9,900 4. 4½ 5. — — 20,700 4. 4½ 5.	— — 36,600 4. 4½ 5. — — 61,900 4. 4½ 5.	— — 46,500 42,200 113,400	— — 46,500 42,200 113,400		
				10,000 4½.	20,200 4	26,300 5	56,500	56,500		
				82,800 —	50,800 —	124,800 —	258,400	258,400		
5 I.	Jerichow . .	a) Regierungen . . . . . (Milbe-Stiftungs-Fonds.) b) Gerichte . . . . . c) Magistrate . . . . . (Städtische Fonds.) d) Sparcassen . . . . .	— 11 städtische — —	— — 27,400 4 — —	4,300 4. 5. 1,500 4 — —	6,600 4. 4½ 5. 5,400 4 3,000 4½	10,900 34,400 3,000	10,900 34,400 3,000		
				— —	2,900 3½. 4. 4½	3,900 3½. 4. 4½	6,800	6,800		
				27,400 —	8,700 —	18,900 —	55,000	55,000		
6 II.	Jerichow . .	a) Regierungen . . . . . (Milbe-Stiftungs-Fonds.) b) Gerichte . . . . . c) Sparcassen . . . . .	— 98 bäuerliche 79 städtische	500 5 7,900 4 — —	200 4 4,100 4 34,000 4. 4½	— — 27,500 4 27,100 4. 4½ 5.	700 39,500 61,100	700 39,500 61,100		
				8,400 —	38,300 —	54,600 —	101,300	101,300		

Belegt:	Es waren belegt:				Aus Sparcassen gegen Bürgschaft, Faustpfand und an öffentliche Institute und an Corporationen.	Bemerkungen.
	1848.		1838.			
	A.	B.	A.	B.		
B. In lettres au porteur.	In Hypotheken.	In lettres au porteur.	In lettres au porteur.	In Hypotheken.	In lettres au porteur.	
Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.
<b>Magdeburg.</b>						
7,900	—	—	—	—	—	—
5,000	—	—	—	—	—	—
148,100	36,200	25,100	25,200	43,400	—	—
9,100	—	—	—	—	—	97,500
170,100	36,200	25,100	25,200	43,400	—	97,500
—	—	—	—	—	—	—
69,500	—	—	—	—	—	10,300
3,250	—	—	—	—	—	—
72,750	—	—	—	—	—	10,300
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
4,300	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
123,400	—	—	—	—	—	—
44,000	—	—	—	—	—	60,300
171,700	—	—	—	—	—	60,300
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
34,500	cfr. Colonne	Bemerkungen.	—	—	—	—
47,000	—	—	—	—	—	2,800
81,500	—	—	—	—	—	2,800
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
3,000	—	—	—	—	—	32,700
3,000	—	—	—	—	—	32,700

ad c. Es verhielten sich die angelegten Summen in lettres au porteur zu den in Hypotheken vor 20 Jahren wie 2:1. " 10 " 9:1. gegenwärtig wie " 10:1.

Kaufende Nr.	Kreis.	Bezeichnung der Behörden, Anstalten etc.	Zahl der Darlehne.	Es sind gegenwärtig						Summa.	
				A. In Hypotheken.							
				a.		b.		c.			
				Auf Rittergüter.	Zins- fuß.	Auf Land- und Baugüter.	Zins- fuß.	Auf städtische Grundstücke.	Zins- fuß.		
Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.						
7	Magdeburg . .	a) Provinz.-Schul- Collegium . .	—	71,100	4½.	4,500	4½.	11,300	4½.	86,900	
		b) Regierungen . (Milbe Stif- tungs-Fonds.)	—	4,000	4½.	400	5	53,100	4½.	57,500	
		c) Gerichte . . . .	—	10,000	4	7,000	4	6,000	4	23,000	
		d) Magisträte . . . (Städtische Fonds.)	4 Rittergüter 21 bäuerliche	—	—	—	—	—	—	—	—
		e) Sparkassen . .	201 städtische 24 Rittergült.	57,900	4. 4½.	132,500	4. 4½.	514,600	4. 4½.	705,000	
		f) Prov.-Hilfskasse	11 bäuerliche 53 städtische	350,300	4½.	139,500	4.4½.4½.	279,400	4½.4½.5	769,200	
		g) Magdeburger Feuerversicherung	4 bäuerliche 2 städtische	—	—	3,000	4	1,300	4	4,300	
		h) Hagelverfiche- rungs-Bank . .	2 bäuerliche 7 städtische	—	—	15,400	5	214,300	5	229,700	
		i) Lebensversiche- rungs-Bank . .	3 bäuerliche 28 städtische	—	—	4,000	5	30,000	5	34,000	
				—	—	50,000	5	33,300	5	83,300	
		—	—	—	—	—	—	—	—		
			493,300	—	356,300	—	1,143,300	—	1,992,900		
8	Neuhaldensleben	a) Regierungen . . (Milbe Stif- tungs-Fonds.)	—	600	5	31,800	4. 4½.	32,400	4. 4½.5.	64,800	
		b) Gerichte . . . .	—	—	—	5,700	4. 4½.	100	5	5,800	
		c) Sparkassen . .	17 bäuerliche 43 städtische	—	—	8,500	4.4½.4½.	17,200	4. 4½	25,700	
		—	—	—	—	—	—	—	—		
			600	—	46,000	—	49,700	—	96,300		
9	Nischersleben . .	a) Gerichte . . . .	—	—	—	20,000	4	8,500	5	28,500	
		b) Sparkassen . .	1 bäuerliches 1 städtisches	—	—	2,300	5	100	5	2,400	
		—	—	—	—	—	—	—	—		
			—	—	22,300	—	8,600	—	30,900		
10	Osterburg . . .	Regierungen . . . (Milbe Stif- tungs-Fonds.)	—	5,000	4	8,000	4	26,200	4	39,200	
		Gerichte . . . . .	—	49,000	4	7,400	4	2,700	4	59,100	
		—	—	—	—	—	—	—	—		
			54,000	—	15,400	—	28,900	—	98,300		
11	Salzwedel . . .	Provinzial-Schul- Collegium . . . .	4 städtische	—	—	—	—	1,300	4	1,300	
		Regierungen . . . (Milbe Stif- tungs-Fonds.)	—	—	—	8,100	4	11,200	4	19,300	
		Sparkassen . . . .	—	—	—	4,700	4½.	35,800	4½.	40,500	
		—	—	—	—	—	—	—	—		
			—	—	12,800	—	48,300	—	61,100		
12	Stendal . . . . .	Provinzial-Schul- Collegium . . . .	4 städtische	—	—	—	—	400	4	400	
		Regierungen . . . (Milbe Stif- tungs-Fonds.)	—	600	4	7,100	4	80,100	4	87,800	
		Gerichte . . . . .	—	—	—	500	4½.	700	4½.	1,200	
		—	600	—	7,600	—	81,200	—	89,400		

belegt:	Es waren belegt:				Aus Spar- kassen gegen Bürgschaft, Faupfand und an öffentliche In- stitute und an Corporationen.	Bemerkungen.
	1848.		1838.			
	A.	B.	A.	B.		
B. In lettres au porteur.	In Hypotheken.	In lettres au porteur.	In Hypotheken.	In lettres au porteur.	In lettres au porteur.	Thaler.
Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	
453,700	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
632,400	—	—	—	—	—	—
885,800	—	—	—	—	—	241,500
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
450,590	—	—	—	—	—	—
120,509	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
135,700	—	—	—	—	—	—
2,678,600	—	—	—	—	—	241,500
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
3,000	—	—	—	—	—	11,300
—	—	—	—	—	—	—
3,000	—	—	—	—	—	11,300
—	—	—	—	—	—	—
1,450	—	—	—	—	—	2,700
—	—	—	—	—	—	—
1,450	—	—	—	—	—	2,700
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
2,700	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
20,700	—	—	—	—	—	—
23,400	—	—	—	—	—	4,100
3,200	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
3,200	—	—	—	—	—	—



Laufende Nr.	Kreis.	Bezeichnung der Behörden, Anstalten u.	Zahl der Darlehne.	Es sind gegenwärtig						
				A. In Hypotheken.						
				a.		b.		c.		Summa.
				Auf Rittergüter.	Zins- fuß.	Auf Land- und Bauergüter.	Zins- fuß.	Auf städtische Grundstücke.	Zins- fuß.	
Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.					
				<b>B. Regierungs-Bezirk</b>						
16	Bitterfeld . . .	a) Regierungen . . . (Milbe Stif- tungs-Fonds.) b) Sparkassen . . .	—	—	5,000	4. 4 $\frac{1}{2}$ . 5.	5,600	4. 4 $\frac{1}{2}$ . 5.	10,600	
		11 Rittergüt. 332 bäuerlich 203 städtische	167,400	4 $\frac{1}{2}$ .	164,500	4 $\frac{1}{2}$ .	164,200	4 $\frac{1}{2}$ .	496,100	
			=	167,400	—	169,500	—	169,800	506,700	
17	Delitzsch . . . . .	Regierungen . . . (Milbe Stif- tungs-Fonds.) Gerichte . . . . . Magistrate . . . . . (Städtische Fonds.) Sparkassen . . . . .	—	3,500	4 $\frac{1}{2}$ .	12,600	4. 4 $\frac{1}{2}$ .	7,500	4. 4 $\frac{1}{2}$ . 5.	23,600
		9 Rittergüter 215 bäuerlich 65 städtische	223,500	4	167,500	3—5.	120,400	4—5.	511,400	
			150,500	4 $\frac{1}{2}$ . 4 $\frac{1}{2}$ .	409,600	4 $\frac{1}{2}$ .	174,300	4 $\frac{1}{2}$ .	734,400	
			=	377,500	—	589,700	—	302,200	1,269,400	
18	Carbtsberga . . .	Provincial-Schul- Collegium . . . . . Regierungen . . . (Milbe Stif- tungs-Fonds.) Sparkassen . . . . .	20 bäuerliche 2 städtische	—	—	4,800	4	400	4	5,200
			5,200	4 $\frac{1}{2}$ .	19,100	4. 4 $\frac{1}{2}$ .	9,800	4 $\frac{1}{2}$ . 5.	34,100	
			—	—	9,900	4 $\frac{1}{2}$ . 5	11,300	5	21,200	
			=	5,200	—	33,800	—	21,500	60,500	
19	Halle . . . . .	Provincial-Schul- Collegium . . . . . Magistrate . . . . . (Städtische Fonds.) Sparkassen . . . . . Universitätsfonds	—	95,100	4 $\frac{1}{2}$ .	43,200	4 $\frac{1}{2}$ .	3,900	4. 4 $\frac{1}{2}$ .	142,200
		2 Rittergüter 9 bäuerliche 27 städtische	55,000	4. 4 $\frac{1}{2}$ .	6,900	4. 4 $\frac{1}{2}$ . 5.	26,300	4. 4 $\frac{1}{2}$ . 5.	88,200	
		2 Rittergüter 8 bäuerliche 25 städtische	44,000	4 $\frac{1}{2}$ .	51,800	4 $\frac{1}{2}$ .	97,500	4 $\frac{1}{2}$ .	193,300	
			275,000	4 $\frac{1}{2}$ .	39,000	4 $\frac{1}{2}$ .	18,700	4 $\frac{1}{2}$ .	332,700	
			=	469,100	—	140,900	—	146,400	756,400	
20	Liebenwerda . . .	Regierungen . . . (Milbe Stif- tungs-Fonds.) Gerichte . . . . . Sparkassen . . . . .	—	—	—	4,100	4	6,200	4. 4 $\frac{1}{2}$ . 5	10,300
			162,200	3 $\frac{1}{2}$ . 4. 4 $\frac{1}{2}$ . 5.	447,500	3. 3 $\frac{1}{2}$ . 4. 4 $\frac{1}{2}$ . 5.	178,400	3. 4. 4 $\frac{1}{2}$ . 5.	788,100	
			—	—	12,400	4 $\frac{1}{2}$ . 5.	6,600	4 $\frac{1}{2}$ . 5.	19,000	
			=	162,200	—	464,000	—	191,200	817,400	
21	Mansfeld . . . . . (Gebirgskreis)	Regierungen . . . (Milbe Stif- tungs-Fonds.)	—	—	—	1,400	4. 4 $\frac{1}{2}$ . 5	4,200	4. 5.	5,600
			Summa per se.							

belegt:	Es waren belegt:				Aus Spar- kassen gegen Bürgschaft, Faupfand und an öffentliche In- stitute und an Corporationen.	Bemerkungen.
	1848.		1838.			
	A.	B.	A.	B.		
B. In lettres au porteur.	In Hypotheken.	In lettres au porteur.	In Hypotheken.	In lettres au porteur.	In lettres au porteur.	Thaler.
Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.
<b>Merseburg.</b>						
15,600	10,015	9,220	7,970	6,450	—	—
62,100	—	—	—	—	—	55,100
77,700	10,015	9,220	7,970	6,450	—	55,100
14,065	43,500	11,600	35,790	10,550	—	—
327,800	—	—	—	—	—	—
11,200	—	—	—	—	—	—
190,900	15,100	—	1,600	6,800	—	47,800
543,965	58,600	11,600	37,350	17,350	—	47,800
1,900	—	—	—	—	—	—
23,000	35,655	19,675	35,655	19,075	—	—
24,900	35,655	19,675	35,655	19,075	—	—
123,000	—	—	—	—	—	—
158,100	23,600	46,000	400	13,300	—	—
68,000	138,850	10,900	93,800	54,700	—	14,300
73,100	242,700	32,500	181,000	74,600	—	—
422,200	405,150	89,400	275,200	142,600	—	14,300
17,120	7,240	9,175	7,775	2,475	—	—
85,900	—	—	—	—	—	—
103,020	7,240	9,175	7,775	2,475	—	2,200
4,450	6,420	1,900	4,600	1,800	—	—

Laufende Nr.	Kreis.	Bezeichnung der Behörden, Anstalten zc.	Zahl der Darlehne.	Es sind gegenwärtig						
				A. In Hypotheken.						
				a. Auf Rittergüter.		b. Auf Land- und Bauergüter.		c. Auf städtische Grundstücke.		Summa.
				Thaler.	Zinsfuß.	Thaler.	Zinsfuß.	Thaler.	Zinsfuß.	
22	Mansfeld (Seckreis.)	a) Prov.-Schul-Collegium . . .	1 Rittergut 2 bäuerliche 4 städtische	8,000	5	200	5	400	4. 5.	8,600
		b) Regierungen (Milde Stiftungs-Fonds.)	—	—	—	3,000	4. 4½.	18,100	4. 4½. 5.	21,100
		c) Gerichte . . . .	—	54,000	4. 5.	444,600	3¼. 4.	102,600	4. 4½. 5.	601,200
		d) Sparkassen . .	—	—	—	10,800	4½. 5.	24,100	4½.	34,800
			=	62,000	—	458,600	—	145,100	—	665,700
23	Merseburg . . .	a) Prov.-Schul-Collegium . . .	2 Rittergüter 2 bäuerliche 2 städtische	200	5	1,000	4	600	4	1,800
		b) Regierungen (Milde Stiftungs-Fonds.)	—	—	—	5,700	4. 5.	8,400	5	14,100
		c) Gerichte . . . .	—	134,300	4	147,100	4. 4½. 5.	114,800	4. 4½. 5.	396,200
		d) Magisträte (Städt. Fonds)	55 bäuerliche 137 städtische 11 Rittergüt.	—	—	10,100	4. 4½. 5.	23,600	4. 4½. 5.	33,700
		e) Sparkassen . .	143 bäuerl. 132 städtische	48,300	4½. 5.	224,100	4. 4½. 5.	293,200	4½. 4½. 5	565,600
			=	182,800	—	388,000	—	440,600	—	1,011,400
24	Raumburg . . .	a) Prov.-Schul-Collegium . . .	6 Rittergüter 20 bäuerliche 2 städtische	—	—	113,400	4. 4½.	32,300	4. 4½. 5.	145,700
		b) Regierungen (Milde Stiftungs-Fonds.)	—	—	—	900	4	—	—	900
		c) Gerichte . . . .	—	252,900	3. 3¼. 4. 4½. 5.	201,000	3. 4. 4½. 5.	86,600	4. 4½. 5.	540,500
		d) Magisträte (Städt. Fonds.)	1 Rittergut 276 bäuerl. 485 städtische	23,000	4½.	54,400	4½. 5.	98,100	4½. 5.	175,500
		e) Sparkassen . .	1 Rittergut 175 bäuerl. 237 städtische	24,000	4½.	82,900	4¾.	109,900	4¾.	216,800
			=	299,900	—	452,600	—	326,900	—	1,079,400
25	Querfurt . . .	a) Prov.-Schul-Collegium . . .	5 Rittergüter 1 bäuerliches	46,800	4½.	400	4	—	—	47,200
		b) Regierungen (Milde Stiftungs-Fonds.)	—	—	—	2,000	4. 5.	5,800	4. 4½. 5.	7,800
		c) Gerichte . . . .	—	28,700	4. 5.	270,200	4. 4½. 5.	40,000	4. 4½. 5.	338,900
		d) Sparkassen . .	1 Rittergut 39 bäuerliche 25 städtische	15,000	4½.	33,300	4½. 5.	22,400	4½. 5.	70,700
			=	90,500	—	305,900	—	68,200	—	464,600

Belegt:	Es waren belegt:				Aus Spar- kassen gegen Bürgschaft, Faustpfand und an öffentliche In- stitute und an Corporationen.	Bemerkungen.
	1848.		1838.			
	A. In Hypotheken.	B. In lettres au porteur.	A. In Hypotheken.	B. In lettres au porteur.		
B. In lettres au porteur.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	
	7,500	—	—	—	—	
	19,230	—	—	—	—	Nachrichten aus den Jah- ren 1848 und 1838 fehlen.
	116,800	—	—	—	—	
	7,900	—	—	—	4,500	
	151,430	—	—	—	4,500	
	41,700	—	—	—	—	
	1,975	—	—	—	—	Der Fonds bestand vor 20, resp. 10 Jahren noch nicht.
	229,900	—	—	—	—	
	35,600	244,000	31,900	35,000	19,300	
	77,500	—	—	—	13,400	
	386,675	244,000	31,900	35,000	19,300	13,400
	122,600	—	—	—	—	
	2,450	920	—	600	—	
	687,100	—	—	—	—	
	74,700	—	—	—	—	
	27,500	337,600	50,800	323,000	41,100	—
	914,350	338,520	50,800	323,600	41,100	17,200
	27,000	—	—	—	—	
	6,375	15,135	9,425	8,020	2,825	—
	68,200	—	—	—	—	
	—	—	—	—	—	
	101,575	15,135	9,425	8,020	2,825	—

Laufende Nr.	Kreis.	Bezeichnung der Behörden, Anstalten zc.	Zahl der Darlehne.	Es sind gegenwärtig							
				A. In Hypotheken.						Summa. Thaler.	
				a. Auf Rittergüter.		b. Auf Land- und Bauerlgüter.		c. Auf städtische Grundstücke.			
				Thaler.	Zinsfuß.	Thaler.	Zinsfuß.	Thaler.	Zinsfuß.		
26	Kosla . . . . .	Regierungen . . . (Milde Stiftungs-Fonds.) 2 städtische	20 3 2	Rittergüt. bäuerliche städtische	260,700	4	6,600	4	11,000	4	278,300
		Summa per se.									
27	Saal-Kreis . . .	a) Provinz.-Schul-Collegium . . . b) Regierungen . . . (Milde Stiftungs-Fonds.) c) Gerichte . . . . . d) Sparkassen . . .	— — — 1 11 7	— — — Nittergut bäuerliche städtische	— — 226,800	— — 3½. 4. 5.	— — 532,000	— — 3½. 4. 5.	— — 323,400	— — 3½. 4. 5.	— — 1,082,200 86,200
					232,800	—	596,300	—	349,400	—	1,178,500
28	Sangerhausen . . .	a) Regierungen . . . (Milde Stiftungs-Fonds.) b) Gerichte . . . . . c) Magisträte . . . . . (Städtische Fonds.) d) Sparkassen . . .	— — — —	— — — —	— 129,900	— 4. 5.	11,300	4. 4½. 5.	36,700	4. 4½. 5.	48,000 310,600 48,700 161,200 568,500
					129,900	—	207,000	—	231,600	—	568,500
29	Schweinitz . . .	a) Gerichte . . . . . b) Sparkassen . . .	— —	— —	44,700	4	119,300	4. 4½.	87,900	4. 4½.	251,900
					44,700	—	119,300	—	87,900	—	251,900
30	Stolberg . . . . .	a) Regierungen . . . (Milde Stiftungs-Fonds.) b) Gerichte . . . . . c) Berg-Amt . . . . .	— — —	— — —	1,200	3. 5.	22,300	4. 4½. 5.	9,000	4. 5.	32,500 16,700 300
					1,200	—	29,100	—	19,200	—	49,500
31	Torgau . . . . .	a) Provinz.-Schul-Collegium . . . b) Regierungen . . . (Milde Stiftungs-Fonds.) c) Gerichte . . . . . d) Sparkassen . . .	5 — — 9 172 254	städtische — — Rittergüter bäuerl. städtische	— 3,600	— 4. 5.	— 10,500	— 4. 4½.	1,700	4	1,700 47,500 196,700 480,500
					125,600	—	326,400	—	274,400	—	726,400

belegt: B. In lettres au porteur.	Es waren belegt:				Aus Sparcassen gegen Bürgschaft, Faustpfand und an öffentliche Institute und an Corporationen. Thaler.	Bemerkungen.
	1848.		1838.			
	A. In Hypotheken. Thaler.	B. In lettres au porteur. Thaler.	A. In Hypotheken. Thaler.	B. In lettres au porteur. Thaler.		
47,200	—	—	—	—	Vor 20 Jahren ist nur wenig in lettres au porteur angelegt, vor 10 Jahren etwa 1/10 zum Ankauf von lettres au porteur verwendet, 1/10 in Hypotheken angelegt.	
4,625	6,610	3,875	2,815	425		
533,800	—	—	—	—		
67,300	—	—	—	—		7,800
605,725	6,610	3,875	2,815	425		7,800
4,550	20,940	—	10,710	—		—
88,900	—	—	—	—		—
400	—	—	—	—		—
93,850	20,940	—	10,710	—		—
27,000	—	—	—	—		22,100
27,000	—	—	—	—	22,100	
4,600	680	600	950	100	—	
—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	
4,600	680	600	950	100	—	
6,300	—	—	—	—	—	
47,625	79,460	33,090	75,390	46,970	—	
91,800	—	—	—	—	—	
12,600	—	—	—	—	63,800	
158,325	79,460	33,090	75,390	46,970	63,800	

Kaufende Nr.	Kreis.	Bezeichnung der Behörden, Anstalten etc.	Zahl der Darlehne.	Es sind gegenwärtig						
				A. In Hypotheken.						
				a. Auf Rittergüter.		b. Auf Land- und Bauergrüter.		c. Auf städtische Grundstücke.		Summa.
				Thaler.	Zinssfuß.	Thaler.	Zinssfuß.	Thaler.	Zinssfuß.	
32	Weissenfels . .	a) Provinz.-Schul-Collegium . . .	1 bäuerliche	—	—	1,500	—	—	1,500	
		b) Regierungen . (Milbe Stiftungs-Fonds.)	—	—	9,700	4. 4½. 5.	300	4½.	10,000	
		c) Magistrate . (Städtische Fonds.)	70 bäuerliche 65 städtische	—	—	19,500	4½. 5.	22,800	4½. 5.	42,300
		d) Sparkassen .	107 bäuerl. 128 städtische	—	—	41,400	4. 4½. 5.	73,700	4½. 5.	115,100
			=	—	—	72,100	—	96,800	—	168,900
33	Wittenberg . .	a) Provinz.-Schul-Collegium . . .	—	—	—	—	—	—	—	
		b) Regierungen . (Milbe Stiftungs-Fonds.)	—	—	—	—	600	4	600	
		c) Gerichte . . .	—	44,500	4. 5.	156,200	4. 4½. 5.	70,300	4. 4½. 5.	271,000
		d) Magistrate . (Städtische Fonds.)	—	11,000	4½.	15,600	4½.	38,300	4. 4½.	64,900
		e) Sparkassen . .	—	19,000	4½.	72,000	4. 4½. 5.	122,300	4. 4½. 5.	213,300
			=	74,500	—	243,800	—	231,500	—	549,800
34	Zeitz . . . . .	a) Prov.-Schul-Collegium . . .	1 Rittergut 5 bäuerliche 25 städtische	200	5	900	4	5,000	4. 4½. 5.	6,100
		b) Regierungen . (Milbe Stiftungs-Fonds.)	—	34,100	—	75,100	—	56,700	—	165,900
		c) Gerichte . . . .	—	52,000	3½. 4.	356,700	2. 3. 3½. 4. 4½. 5.	109,200	2. 4. 4½. 5.	517,900
		d) Magistrate . (Städtische Fonds.)	15 bäuerliche 67 städtische	—	—	8,200	4. 4½. 5.	22,800	4. 4½. 5.	31,000
		e) Sparkassen .	1 Rittergut 60 bäuerliche 217 städtische	10,000	4½.	156,300	4½.	131,800	4½.	297,600
			=	96,300	—	597,200	—	325,000	—	1,018,500

belegt:	Es waren belegt:				Aus Sparkassen gegen Bürgschaft, Faustpfand und an öffentliche Institute und an Corporationen.	Bemerkungen.
	1848.		1838.			
	A. In Hypotheken.	B. In lettres au porteur.	A. In Hypotheken.	B. In lettres au porteur.		
B. In lettres au porteur.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	
	22,800	—	—	—	—	
	20,900	13,490	11,175	10,045	11,920	
	—	—	—	—	—	
	28,400	—	—	—	—	38,900
	72,000	13,490	11,175	10,045	11,920	38,900
	5,600	—	—	—	—	—
	15,425	—	—	—	—	—
	304,400	—	—	—	—	—
	41,000	125,800	32,800	76,300	20,700	—
	84,400	—	—	—	—	22,600
	450,825	125,800	32,800	76,300	20,700	22,600
	2,200	—	—	—	—	—
	125,960	186,350	42,850	125,960	100,325	—
	50,600	—	—	—	—	—
	29,900	234,400	41,200	64,900	52,400	—
	91,900	—	—	—	—	24,600
	300,560	420,750	84,050	190,860	152,725	24,600

Nachrichten aus den Jahren 1848 und 1838 fehlen.

Laufende Nr.	Kreis.	Bezeichnung der Behörden, Anstalten zc.	Zahl der Darlehne.	Es sind gegenwärtig						Summa.
				A. In Hypotheken.						
				a. Auf Rittergüter.		b. Auf Land- und Bauergüter.		c. Auf städtische Grundstücke.		
				Thaler.	Zinsfuß.	Thaler.	Zinsfuß.	Thaler.	Zinsfuß.	
<b>Recapitulad B. Regierungs-Bezirk</b>										
16	Bitterfeld . . .	—	—	167,400	—	169,500	—	169,800	—	506,700
17	Delitzsch . . .	—	—	377,500	—	589,700	—	302,200	—	1,269,400
18	Edwardsberga .	—	—	5,200	—	33,800	—	21,500	—	60,500
19	Halle . . .	—	—	469,100	—	140,900	—	146,400	—	756,400
20	Kiekenwerda . .	—	—	162,200	—	464,000	—	191,200	—	817,400
21	Mansfeld, Gz- birgs-Kreis .	—	—	—	—	1,400	—	4,200	—	5,600
22	Mansfeld, See- Kreis . . .	—	—	62,000	—	458,600	—	145,100	—	665,700
23	Merseburg . . .	—	—	182,800	—	388,000	—	440,600	—	1,011,400
24	Raumburg . . .	—	—	299,900	—	452,600	—	326,900	—	1,079,400
25	Querfurt . . .	—	—	90,500	—	305,900	—	68,200	—	464,600
26	Rosla . . .	—	—	260,700	—	6,600	—	11,000	—	278,300
27	Saalkreis . . .	—	—	232,800	—	596,300	—	349,400	—	1,178,500
28	Sangerhausen .	—	—	129,900	—	207,000	—	231,600	—	568,500
29	Schweinitz . . .	—	—	44,700	—	119,300	—	87,900	—	251,900
30	Stolberg . . .	—	—	1,200	—	29,100	—	19,200	—	49,500
31	Torgau . . .	—	—	125,600	—	326,400	—	274,400	—	726,400
32	Weißenfels . . .	—	—	—	—	72,100	—	96,800	—	168,900
33	Wittenberg . . .	—	—	74,500	—	243,800	—	231,500	—	549,800
34	Zeitz . . .	—	—	96,300	—	597,200	—	325,000	—	1,018,500
				2,782,300	—	5,202,200	—	3,442,900	—	11,427,400
<b>Hierzu kommen noch:</b>										
Die unter der unmittelbaren Verwaltung der Königlichcn Regierung stehenden Fonds mit . . . . .				43,100	—	15,800	—	5,500	—	64,400
<b>Summa ad B.</b>				<b>2,825,400</b>	—	<b>5,218,000</b>	—	<b>3,448,400</b>	—	<b>11,491,800</b>

belegt:	Es waren belegt:				Aus Spar- kassen gegen Bürgschaft, Faustpfand und an öffentliche In- stitute und an Corporationen.	Bemerkungen.
	1848.		1838.			
	A.	B.	A.	B.		
B. In lettres au porteur.	In Hypotheken.	In lettres au porteur.	In Hypotheken.	In lettres au porteur.	In lettres au porteur.	
Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	
<b>l a t i o n .</b>						
<b>Merseburg.</b>						
	77,700	10,015	9,220	7,970	6,450	55,100
	543,965	58,600	11,600	37,390	17,350	47,800
	24,900	35,655	19,675	35,655	19,075	—
	422,200	405,150	89,400	275,500	142,600	14,300
	103,029	7,240	9,175	7,775	2,475	2,200
	4,450	6,420	1,900	4,600	1,800	—
	151,430	—	—	—	—	4,500
	386,675	244,000	31,900	35,000	19,300	13,400
	914,350	338,520	50,800	323,600	41,100	17,200
	101,575	15,135	9,425	8,020	2,825	—
	47,200	—	—	—	—	—
	605,725	6,610	3,875	2,815	425	7,800
	93,850	20,940	—	10,710	—	—
	27,000	—	—	—	—	22,100
	4,600	680	600	950	100	—
	158,325	79,460	33,090	75,390	46,970	63,800
	72,100	13,490	11,175	10,045	11,920	38,900
	450,825	125,800	32,800	76,300	20,700	22,600
	300,560	420,750	84,050	190,860	152,725	24,600
	4,490,450	1,788,465	398,685	1,102,580	472,815	334,300
	691,060	134,200	563,390	93,655	521,775	—
	5,181,510	1,922,665	962,075	1,196,235	994,590	334,300

Laufende Nr.	Kreis.	Bezeichnung der Behörden, Anstalten etc.	Zahl der Darlehne.	Es sind gegenwärtig						
				A. In Hypotheken.						
				a.		b.		c.		Summa.
				Auf Rittergüter.	Zinsfuß.	Auf Land- und Bauergüter.	Zinsfuß.	Auf städtische Grundstücke.	Zinsfuß.	
Thaler.		Thaler.		Thaler.		Thaler.				
<b>C. Regierungs-Bezirk</b>										
35	Erfurt . . . . .	a) Provinz-Schul-Collegium . . . . .	—	—	—	—	—	—		
		b) Regierungen (Milde Stiftungs-Fonds.)	60,000	4½.	131,700	4½. 5.	82,500	4½. 5.	274,200	
		c) Gerichte . . . . .	43,700	3½. 4. 4½. 5.	76,400	4. 4½. 5.	154,300	4. 4½. 5.	274,400	
		d) Magistrate (Städtische Fonds.)	—	—	135,200	4½. 5.	171,900	4½. 5.	307,100	
		e) Sparkassen (1 Rittergut 26 bäuerliche 28 städtische)	10,000	4½.	46,600	4½.	44,300	4½.	100,900	
		f) Lebensversicherungs-Gesellschaft Thuringia (4 Rittergüter 1 bäuerliches)	29,700	4½. 5.	400	5	—	—	30,100	
			143,400	—	390,300	—	453,000	—	986,700	
36	Heiligenstadt . . . . .	a) Provinz-Schul-Collegium . . . . .	—	—	1,100	4. 5.	1,500	4. 5.	2,600	
		b) Regierungen (Milde Stiftungs-Fonds.)	—	—	24,600	4½. 5.	20,300	4½. 5.	44,900	
		c) Gerichte . . . . .	16,200	4	—	—	5,000	4	21,200	
		d) Sparkassen . . . . .	—	—	4,000	4½. 5.	2,800	4½. 5.	6,800	
			16,200	—	29,700	—	29,600	—	75,500	
37	Langensalza . . . . .	a) Gerichte . . . . .	10,600	5	47,400	4. 4½. 5.	41,800	3½. 4. 4½. 5.	99,800	
		b) Magistrate (Städtische Fonds.)	—	—	2,000	4½. 5.	5,700	4. 4½. 5.	7,700	
		c) Sparkassen . . . . .	—	—	16,600	4. 4½. 5.	31,800	4. 4½. 5.	48,400	
			10,600	—	66,000	—	79,300	—	155,900	
38	Mühlhausen . . . . .	a) Magistrate (Städtische Fonds.)	—	—	107,900	4. 4½. 5.	81,600	4. 4½. 5.	189,500	
		b) Sparkassen . . . . .	—	—	21,100	4¾.	22,800	4¾.	43,900	
			—	—	129,000	—	104,400	—	233,400	
39	Nordhausen . . . . .	a) Provinz-Schul-Collegium . . . . .	—	—	—	—	500	—	500	
		b) Gerichte . . . . .	—	—	—	—	5,500	4	5,500	
		c) Magistrate (23 Rittergüter 20 bäuerliche 59 städtische (Städtische Fonds.))	113,300	4	55,500	4. 4½.	30,000	4. 5.	198,800	
		d) Sparkassen (2 Rittergüter 24 bäuerliche 8 städtische)	23,600	4	70,500	4	20,000	4	114,100	
			136,900	—	126,000	—	56,000	—	318,900	

belegt:	Es waren belegt:				Aus Spar- kassen gegen Bürgschaft, Faustpfand und an öffentliche In- stitute und an Corporationen.	Bemerkungen.
	1848.		1838.			
	A.	B.	A.	B.		
B. In lettres au porteur.	In Hypotheken.	In lettres au porteur.	In Hypotheken.	In lettres au porteur.	In lettres au porteur.	
Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.
<b>Erfurt.</b>						
9,200	—	—	—	—	—	—
388,100	100,700	388,800	78,000	243,800	—	—
480,900	—	—	—	—	—	—
126,200	310,400	27,800	192,600	41,300	—	—
101,000	63,800	60,700	—	55,800	136,500	—
—	—	—	—	—	—	—
1,105,400	474,900	477,300	270,600	340,900	136,500	—
1,300	—	—	—	—	—	—
14,500	57,700	20,300	31,600	36,800	—	—
5,900	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	2,100	—
21,700	57,700	20,300	31,600	36,800	2,100	—
30,800	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
15,200	—	—	—	—	3,500	—
46,800	—	—	—	—	3,500	—
113,000	—	—	—	—	—	—
6,500	218,000	19,600	166,600	33,100	—	—
119,500	218,000	19,600	166,600	33,100	9,400	—
300	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
54,000	159,900	16,800	174,000	5,900	—	—
1,500	—	—	—	—	29,300	—
55,800	159,900	16,800	174,000	5,900	29,300	—

Laufende Nr.	Kreis.	Bezeichnung der Behörden, Anstalten etc.	Zahl der Darlehne.	Es sind gegenwärtig						
				A. In Hypotheken.						
				a.		b.		c.		Summa.
				Auf Rittergüter.	Zins- fuß.	Auf Land- und Bauergüter.	Zins- fuß.	Auf städtische Grundstücke.	Zins- fuß.	
Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.					
40	Schleusingen . .	a) Prov.-Schul- Collegium . .	17 bürgerliche 1 städtisches	—	—	1,450	5. 6.	50	5	1,500
		b) Regierungen . (Wilde-Stiftungs- Fonds.)	—	—	17,800	4. 5.	4,200	4. 5.	—	22,000
		c) Gerichte . . .	—	14,000	4. 4½.	50,700	4. 4½. 5.	34,400	4. 4½. 5.	99,100
		d) Sparkassen . .	—	—	500	4½.	20,400	4½.	—	20,900
			—	14,000	—	70,450	—	59,050	—	143,500
41	Weißensee . . .	Sparkassen . .	1 Rittergut 25 bürgerliche 61 städtische	3,300	4½.	46,500	4. 4½. 5.	33,700	4. 4½. 5.	83,500
			Summa per se.							
42	Worbis . . . . .	Sparkassen . .	55 bürgerliche 13 städtische	—	—	8,200	5	800	5	9,000
			Summa per se.							
43	Ziegenrück . . .	Sparkassen . . .	—	600	4½.	33,800	4½. 5.	24,100	4½. 5.	58,500
			Summa per se.							
<b>Recapitu- ad C. Regierungs-Bezirk</b>										
35	Erfurt . . . . .	—	—	143,400	—	390,300	—	453,000	—	986,700
36	Heiligenstadt . .	—	—	16,200	—	29,700	—	29,600	—	75,500
37	Langensalza . . .	—	—	10,600	—	66,000	—	79,300	—	155,900
38	Mühlhausen . . .	—	—	—	—	129,000	—	104,400	—	233,400
39	Nordhausen . . .	—	—	136,900	—	126,000	—	56,000	—	318,900
40	Schleusingen . . .	—	—	14,000	—	70,450	—	59,050	—	143,500
41	Weißensee . . . .	—	—	3,300	—	46,500	—	33,700	—	83,500
42	Worbis . . . . .	—	—	—	—	8,200	—	800	—	9,000
43	Ziegenrück . . . .	—	—	600	—	33,800	—	24,100	—	58,500
			ad C. Summa	325,000	—	899,950	—	830,950	—	2,064,900

belegt:	Es waren belegt:				Aus Spar- kassen gegen Bürgschaft, Faupfand und an öffentliche In- stitute und an Corporationen.	Bemerkungen.
	1848.		1838.			
	A.	B.	A.	B.		
B. In lettres au porteur.	In Hypotheken.	In lettres au porteur.	In Hypotheken.	In lettres au porteur.	In lettres au porteur.	
Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.
	27,800	—	—	—	—	—
	23,000	27,400	13,100	33,000	4,000	—
	141,000	—	—	—	—	—
	5,900	—	—	—	—	—
	197,700	27,400	13,100	33,000	4,000	—
	22,500	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
	1,105,400	474,900	477,300	270,600	340,900	136,500
	21,700	57,700	20,300	31,600	36,800	2,100
	46,000	—	—	—	—	3,500
	119,500	218,000	19,600	166,600	33,100	9,400
	55,800	159,900	16,800	174,000	5,900	29,300
	197,700	27,400	13,100	33,000	4,000	—
	22,500	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
	1,568,600	937,900	547,100	675,800	420,700	180,800

lation.

Erfurt.

Kaufende Nr.	Regierungs-Bezirke.	Zahl der Darlehne.	Es sind gegenwärtig						Summa. Thaler.
			A. In Hypotheken.						
			a. Auf Rittergüter.		b. Auf Land- und Bauergüter.		c. Auf städtische Grundstücke.		
			Thaler.	Zins- fuß.	Thaler.	Zins- fuß.	Thaler.	Zins- fuß.	
<b>General-</b>									
<b>A.</b>	<b>Magdeburg</b> . . . . .	—	996,800	—	1,550,300	—	2,618,400	—	5,165,500
<b>B.</b>	<b>Merseburg</b> . . . . .	—	2,825,400	—	5,218,000	—	3,448,400	—	11,491,800
<b>C.</b>	<b>Erfurt</b> . . . . .	—	325,000	—	899,950	—	839,950	—	2,064,900
	Zusammen		4,147,200	—	7,668,250	—	6,906,750	—	18,722,200
	Von ausländischen Fonds sind in der Provinz Sachsen belegt, und zwar:								
1	Von der Lebensversicherungsgesellschaft zu Leipzig . . . . .	8 Rittergüter 1 bäuerliches	227,700	4½.	6,000	4½	—	—	233,700
2	Von der Feuerversicherungsgesellschaft zu Gotha . . . . .	7 Rittergüter	285,600	—	—	—	—	—	285,600
3	Von der Lebensversicherungsbank zu Gotha . . . . .	50 Rittergüt. 2 bäuerliche	980,400	4¼. 4¼.	22,200	4¼	—	—	1,002,600
4	Von der Landesbank zu Altenburg . . . . .	—	1,250,000	4.4½.	—	—	—	—	1,250,000
	Ueberhaupt		6,890,900	—	7,696,450	—	6,906,750	—	21,494,100

belegt: B. In lettres au porteur.	Es waren belegt:				Aus Spar- kassen gegen Bürgschaft, Faustpfand und an öffentliche In- stitute und an Corporationen.	Bemerkungen.
	1848.		1838.			
	A. In Hypotheken.	B. In lettres au porteur.	A. In Hypotheken.	B. In lettres au porteur.		
Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	Thaler.	
<b>Recapitulation.</b>						
4,865,600	1,197,900	942,700	995,600	632,100	471,300	
5,181,510	1,922,665	962,075	1,196,235	994,590	334,300	
1,568,600	937,900	547,100	675,800	420,700	180,800	
11,615,710	4,058,465	2,451,875	2,867,635	2,047,390	986,400	
—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	
11,615,710	4,058,465	2,451,875	2,867,635	2,047,390	986,400	