

Christian August Scholber

Vorschläge, wie der Verpachter eines Landguthes den allzugroßen Gewinn der Pächter beschränken könne

Leipzig: bey Georg August Grieshammer, 1795

<https://purl.uni-rostock.de/rosdok/ppn180005419X>

Druck Freier  Zugang



44

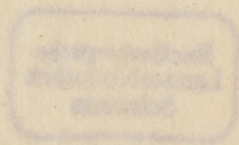
Ff I

3022

44

FBI
3022

Mecklenburgische
Landesbibliothek
Schwerin



V o r s c h l ä g e,
wie der
Verpachter eines Landguthes
den
allzugroßen Gewinn der Pächter beschränken
könne.

V o n
Christian August Scholber,
K. S. Hof-Advokat zu Altenburg.

L e i p z i g,
bey Georg August Grieshammer.
1 7 9 5.

Verzeichnis der Bücher

1669

Verzeichnis der Bücher
1669

U 62 - 1069

Mecklenburgische
Landesbibliothek
Schwerin

1669

Verzeichnis der Bücher

1669

U 62 - 1069

Verzeichnis der Bücher

1669

7

Die seit verschiedenen Jahren, besonders in Sachsen, erwünscht ausgefallenen Erndten und die, durch verschiedene Umstände gewürkte Steigerung, aller landwirthschaftlichen Erzeugnisse, haben dem Landanbauer einen merklichen Wohlstand gewähret. Statt daß der Städter sein Brod und alle seine in- und ausländischen Lebensbedürfnisse, ja sogar das Materiale seines Gewerbes, theils wegen des Krieges, theils wegen des so unbeständigen Geld- und Wechsel-Cours weit theurer als sonst bezahlen muß und doch für seiner Hände Arbeit, ungerne, ein wenig mehr erhält, nicht selten auch, um nur baare Lösung zu bekommen, mit offenbaren Schaden zu verkaufen genöthigt wird: statt dessen erbauet der Landwirth eine weit stärkere Anzahl von Feldfrüchten, verstärket, bey verbesserten Anbau der Futterkräuter, sein Zuchtvieh, gewinnt hierdurch mehrere Dünger, mithin auch tragbarere Felder, und alle seine Zeilschaften werden häufig gesucht und enorm theuer bezahlt.

So ist jetzt das Verhältniß des Bürger- und Bauerstandes, wie dieser steigt, fällt jener. Beneidet indessen den Landmann über seinen jetzigen Wohlstand nicht! Alles ist der Veränderung unterworfen und die dermaligen Umstände sind Folgen der jetzigen Ordnung der Dinge, woran der Landmann gewiß wenig Antheil hat. Er ist nicht die Ursache der Theuerung, hierzu sind Menschen zu wenig. Ein fettes Jahr muß nicht selten einige magere Jahre ins Gleichgewicht setzen. Kehret der längst gewünschte Friede wieder in unser deutsches Vaterland zurück; so werden Handlung und Gewerbe wieder aufleben und der Städter wird sich des Lohnes seines Fleißes aufs neue erfreuen können.

Zu leugnen ist es nicht, daß bey jetzigen Zeiten die Deconomie-Pächters ein herrliches Loos haben, daher die Grundeigenthümer oder Verpächter oft über den Zuwachs des Vermögens der Abpächter laut klagen. Der Abpächter empfängt die Nutzungen des Gutes nicht nur reichlicher als gewöhnlich, sondern verkauft sie auf das theuerste, schwingt sich täglich zu größerem Vermögen empor, dagegen der Verpächter nur das ehemalige Pachtgeld erhält, die Theuerung der Lebensbedürfnisse selbst empfindet, durch neue Auflagen oder andere, dem Eigenthümer zur Last fallende Obliegenheiten in seinen Vermögensumständen zurück gehet. Fälle, wo es heißt, ich werde arm und er wird reich, bieten sich häufig dar.

Hierbey entstehet die Frage: kann dieser Unannehmlichkeit durch Recht und Billigkeit nicht Ziel und

Maas

Maas gesetzt werden? Dies sey der Vorwurf meiner Betrachtung, worüber ich mir Belehrung erbitte.

Pacht-Contracte werden zum Vortheile beider Contractanten, sowohl des Pächters als Verpächters eingegangen. Beide nehmen gegenseitige Verbindlichkeiten über sich, daher ist alles, was in Ansehung eines Pachtes vorkommt, entweder aus dem Pachtverein selbst, oder soferne der Contract nicht gnügliche Auskunft giebt, nach Treu und Glauben ex aequo et bono zu entscheiden. *)

Die erste Quelle woraus bey Pachtirungen zu schöpfen seyn will, ist also der Pacht-Contract. Bekanntlich wird zum Wesen eines Pachtes, ein schriftlicher Verein nicht erfordert, doch geschiehet, daß bey Verpachtung, besonders derer Landgüter, worauf ich vorzüglich Rücksicht nehme, oft ein schriftlicher Aufsaß gefertigt wird. Würde nun gefragt: ist der Uerpächter, wenn die Preise der erpachteten Nutzungen höher steigen, auch das Pachtgeld zu erhöhen schuldig? so ist erst auf den Pachtcontract zu sehen. Dieser bestimmt den in Frage seyenden Fall bald ausdrücklich, bald zweifelhaft. Ich erinnere mich dreier Fälle, wo von der Steigerung derer Früchte im Pachtcontracte geredet wird. In einem hies es

„wenn während dieser Pachtzeit das Korn auf Einen
 „Rthlr. und darüber ansteigen sollte, so soll Pächter
 A 3 „alljähr-

*) §. 5. Inf. de loc. cond.

„alljährlich 800 Rthlr. statt der jetzt gefobeten 700
„Rthlr. zum Pachtgelde entrichten.

In diesem Falle ist der Pächter sein Pachtgeld bey erhöhten Kornpreis um ein Achttheil zu erhöhen schuldig, doch nur auf diejenigen Jahre, wo das Korn wirklich zu einem Thaler oder darüber gestiegen ist, denn wenn z. B. der Pacht auf 18 Jahr abgeschlossen wäre, das Korn aber galt in den ersten sechs Jahren unter einen Thaler, in den andern sechs Jahren einen Thaler und darüber, in dem letzten sechsjährigen Zeitraum aber fiel es unter einen Thaler, so findet die Verbindlichkeit zum erhöhten Pachtgelde nur in denen mittelften sechs Jahren statt, weil bey jährlich bestimmten Pachtgelde so viel einzelne Pachte, als Jahre sind, angenommen werden. *)

Anderß verhält sich jedoch die Sache, wenn die Steigerung derer landwirthschaftlichen Erzeugnisse von einem Mißwachs abhänget. Hier sammet der Pächter weniger ein als er anschlagsmäßig hätte einsammlen sollen und folglich ist sein, aus der Steigerung derer Früchte zuziehende Gewinn, nur scheinbar, nicht wirklich, daher der Pächter in diesem Falle zur Erhöhung des Pachtgeldes nicht anzuhalten seyn möchte.

Ist hingegen die Steigerung derer erpachteten Producte in Kriegslasten, als Einquartierung, Lieferungen u. d. g. zu suchen, so ist zu unterscheiden, ob dem Pächter solche Kriegsunsfälle vergütet werden oder nicht.

*) Winkler von Kriegsschäden, 1. Abtheil. 3. Hauptstück
§: 126. 127.

nicht. Im letztern Falle, wo der Pächter alle Gefahr übernommen hat, würde es wider die Billigkeit streiten, wenn man ihm nicht auch allen möglichen Nutzen überlassen wollte. Werden aber solche Kriegsschäden dem Pächter vergütet, so ist wieder zu unterscheiden, nach welchem Preise die Vergütung geschieht. Bald wird diese Vergütung nach der Taxe des Pacht-Anschlages, bald nach dem Markt-Preise, in denen Pacht-Urkunden bestimmt.

Gesetzt, es sey das erstere ausgemacht, so ist zu vermuthen, die Anschlagstaxe sey geringe und mit denen durch den Krieg veranlasseten theuren Preisen in keinem Verhältnisse; da halte ich es für unbillig, wenn bey der Vergütung solcher Schäden die Anschlagstaxe angenommen und dennoch die Pachtgelder-Steigerung verlangt werden sollte, sondern das Recht des Verpächters, mehreres Pachtgeld zu fordern, möchte wie bey dem Mißwachse wegfallen. *)

Werden dagegen die Kriegsschäden nach dem Marktpreise vergütet; so ist es eins, ob der Pächter auf öffentlichen Märkte verkauft oder marktmäßige Vergütung von dem Verpächter erhält. Da er also, der Kriegsschäden ohnerachtet, völlige Nutzung hat, so ist er auch seiner Obliegenheit mit Steigerung des Pachtzinses nachzukommen pflichtig.

Wenn kann man aber sagen, das Getraide ist zum Contractmäßigen Preise gestiegen? Es kann geschehen,

A 4

*) Gründe für und gegen sind bey Winklern von Kriegsschäden, I. Abth. 6. Hauptst. S. 15. 18 zu finden.

schehen, daß ein oder mehrere Markttage das Getraide, wegen eingetretener Zufälle, als, böser Weg, ermangetelte Zufuhre oder überhäufte Abfuhre u. s. w. auf und über den convenirten Preis gestiegen, die andern Markttage aber nur ein geringerer Preis zu erlangen gewesen ist. Hier würde es unbillig seyn, wenn der Pächter seine ganze Erndte, welche er doch nicht in wenig Markttagen versilbern konnte, nach diesem casuellen Preis sollte schätzen lassen. Ich habe in einem gewissen Pachtcontract gefunden, daß man zu Bestimmung eines solchen Gemein-Preises, den Zeitraum von Weihnachten bis Ostern angenommen hat: allein dieser Meinung kann ich nicht ganz beystreten. Wo es durch Contract zur Regel angenommen worden, da muß diese Norm freylich beobachtet werden, außerdem aber finde ich's nicht ganz billig. Ein vernünftiger Hauswirth hält auf Vorrath, bis auf die kommende Erndte; und Ritterguths-Pächter sind gemeiniglich an die Erb-Trescher gebunden, in beiden Fällen aber ist es schwer, zu Ostern den wahren Gewinn des Pächters zu bestimmen.

Zuverlässiger hingegen scheint mir es zu seyn, wenn man die wöchentlichen Marktpreise derjenigen Stadt, wo man gemeiniglich die Früchte zu verkaufen pfleget durchs ganze Jahr, am besten von Jacobi zu Jacobi, zusammen rechnet, in die herausgekommene Summe mit 52 als der Wochenzahl dividiret, *) da denn die herausgekommene Summe den Mittelpreis des ganzen Jahres bestimmt. Hat man auf diese Art
den

*) Es ist hier nur von dem Haupt-Markttage der Woche die Rede.

den Mittelpreis gefunden, so kann man hernach sagen, ob das Getraide den in dem Pachtcontracte bestimmten Preis erlangt hat, und ob der Pächter ein höheres Pachtgeld zu geben schuldig ist, entscheiden.

Wir gehen nun zu dem Fall über, wo die Erhöhung des Pachtzinses in unbestimmten Ausdrücken abverlangt wird. So habe ich gefunden, daß in einem Pachtcontracte diese Absicht mit folgenden Worten ausgedrückt war:

„So ferne jedoch vor Ablauf der bestimmten sechs Pachtjahre, der Kornpreis über einen Thaler ansteiget, so ist Pächter ein billiges mehr zum Pachtgelde zu geben schuldig.“

Hier entstehet nun die Frage: wie ist das billige oder das plus, auszumitteln? Entweder ist bey dem Pachtabschluß ein ordentlicher Pachtanschlag zum Grunde gelegt oder nicht. Im erstern Falle ist ohngezweifelt die Entscheidung aus dem Anschlage zu nehmen, Verpächter rechnet die Nutzungen seines Gutes mittelst des Anschlages auf eine gewisse Summe und Abepächter verspricht für diese Nutzung eine andere bestimmte Summe zum Pachtzins zu geben. *Do fructus, ut des locarium.* Der Verpächter ist daher die in dem Anschlage bestimmte Summe der Nutznießung zu gewähren, der Pächter aber das bedungene Pachtgeld zu bezahlen schuldig.

Ein ordentlicher Pacht - Anschlag muß meines Dafürhaltens folgendes enthalten

A 5

1) durch

1) durch wenigstens sechsjährige glaubhafte Saat-Register, ist die Ausfaat zu bestimmen. *)

2) Der Ertrag der Erndte, sowohl an Schocken, als Scheffeln, ist gleichfalls wenigstens durch neunjährige Schnitt- und Drusch-Register zu bescheinigen. **)

3) Sind die übrigen zu verpachtenden Nutzungen in ein genaues Verzeichniß zu bringen und

4) alles dieses zu einen gewissen Preis zu Gelde anzuschlagen, hiervon jedoch

5) aller nöthige Wirthschafts-Aufwand und etwanige von dem Pächter zu tragende Lasten, abziehen. Daß bey diesem zu machenden Abzug die Natural-Bedürfnisse an Saamen, Brödung, Hirthen-Lohn u. d. g. von dem Natural-Bestande abzurechnen, versteht sich von selbst.

Ist nun ein solcher Anschlag zur Norm des Pacht-Contracts genommen worden, so kann man daraus ersehen, wie viel Verpächter zu gewähren übernommen hat. Es sey z. B. der Anschlag auf 1200 rthl. bey der Verpachtung gemacht und der Pächter hätte 1000 rthl. zum Pachtgelde stipuliret; so ist zu untersuchen, wie viel

*) Da die Erfahrung lehret, daß der Saame sich in einem Jahre, gegen ein anderes, weniger oder mehr versäet, so habe ich, um der Wahrheit möglichst nahe zu kommen, sechsjährige Register verlangt.

**) Es ist möglich, daß mehrere reiche Erndten oder auch mehrere geringe Erndten auf einander folgen, in beyden Fällen aber würde man aus wenig Jahren, den wahrscheinlichen Ertrag verfehlen.

viel Pächter in dem in Frage seyenden Pachtjahre über die Genährschaftssumme derer 1200 rthl. aus denen überlassenen Nützungen erlöset hat oder nach wirtschaftlicher Art erlösen können.

Wir wollen annehmen, der Pächter habe in obigem Exempel 1800 rthl. statt 1200 rthl. erlöset, so würden diese 600 rthl. des Pächters mehrern Gewinn ausmachen. So wie aber die Anschlagssumme durch Mittelpreise bestimmt worden, eben so muß auch des Pächters wahre Erlösung, durch jährliche Durchschnitts-Rechnungen ausgemittelt werden.

Es ist vorhin gesagt worden, in dem angenommenen Beispiele, sey 600 rthl. als der mehrere Gewinn anzunehmen. Hier könnte entgegnet werden: der Pächter gebe nur 1000 rthl. mithin wären 800 rthl. und nicht 600 rthl. als des Pächters Gewinn anzusehen: allein da beide Theile, daß für die auf 1200 rthl. angeschlagenen Nützungen nur 1000 rthl. Pachtzins gegeben werden soll, einig worden; so ist anzunehmen, Verpächter habe diese mangelnden 200 rthl. für des Pächters Mühe und Gefahr gerechnet.

Sind also die nur bemerkten 600 rthl. als des Pächters mehrerer Gewinn zu betrachten, so wird gefragt: wie viel ist Pächter unter solchen Umständen mehr zu geben schuldig? Meiner Meinung nach war in diesem Fall der Pächter 300 rthl. mehr zu geben verbunden. Den Grund dieser Meinung suche ich in l. 25. §. 6. D. de loc. cond. als in welchem Caius sagt, *Colonus et damnum et lucrum cum domino fundi partitur.*

Der

Der dritte Pacht-Contract, der mir in dieser Art zu Gesichte kommen, enthielt diese Worte:

„sollte aber das Korn wieder auf 12 gr. oder darunter kommen, so soll Pächter, weil bey diesem Pachte das Korn für 16 gr. angeschlagen ist, statt der jetzt gelobeten 500 rthl. nur 500 Meißn. Gulden zum Pachtgelde geben.“

Hier war es also der Paciscenten Wille, daß, wenn das Korn um den vierten Theil des Preises fallen würde, so sollte das Pachtgeld um ein Achttheil fallen. Gesezt aber, das Korn steigt vor Ablauf der Pachtzeit auf Einen Thaler und also um die Hälfte höher, als es bey dem Anschlage genommen worden, so fragt sich: ist der Pächter das Pachtgeld zu steigern verbunden? Da der Pacht-Contract ein contractus bonae fidei ist, und zu Vortheil beider Theile eingegangen wird, so scheint es der Billigkeit angemessen zu seyn, daß jeder der Contrahenten gleichen Nutzen habe. Ist es nun im Contracte ausgemacht, daß bey Verminderung des Preises der verpachteten Nutzungen, das Pachtgeld vermindert werden soll, als wodurch der Pächter gegen Schaden gesichert wird, so ist es auch billig, daß der Verpächter auch wider den Verlust des Gewinnes sicher gestellet werde und mir scheint in der Bedingung, wenn die Früchte unter den angenommenen Preis fallen, soll der Pachtzins verhältnißmäßig gemindert werden, die entgegengesetzte Bedingung, wenn aber der Fruchtprice über die Summe des Anschlages steigt, soll das Pachtgeld verhältnißmäßig vermehret werden, stillschweigend zu liegen und ich sollte daher meynen, unter solchen Umständen könne
der

der Verpachter eine Steigerung des Pachtgeldes mit Grunde verlangen. Da nun ferner in vorliegendem Falle die Verminderung des Pachtgeldes dergestalt bestimmt ist, daß, wenn der Fruchtpreis um ein Viertel unter die Tare des Anschlags gefallen, der Pachtzins um $\frac{1}{8}$ fallen solle, so müßte in dem angenommenen Falle, da der Preis von 16 gr. bis zum Thaler und also um $\frac{3}{4}$, gestiegen, das Pachtgeld um $\frac{3}{8}$ oder ein Viertel, mithin um 125 rthl. gesteigert werden, und dieses ist gewiß auf des Verpachters Seite kein geringer Gewinn, auf Seiten des Pächters aber kein wahrer Schade. *) Daß auch in diesem Falle die Steigerung der Fruchtpreise nicht von Mißwachs oder Kriegs-Bebrückungen herkommen darf, ist aus obigen schon zu beurtheilen.

Ist indessen der Pacht auf mehrere Jahre dergestalt abgeschlossen, daß nicht jedes Jahr sein eignes Quantum an Pachtgelde bestimmt erhalten, sondern es heißet z. B. für die Nutzung meines Gutes zu Neun Acker zahlet Hannß Korn von Mich. 1795 bis dahin 1798 1500 rthl. so ist dieses für einen Pacht anzusehen und dann muß der Gewinn des einem, mit dem Verlust des andern Jahrs ausgeglichen werden, mitfolglich ist in diesem Falle, die Nutzungs-Ertrags-Rechnung auf 3 Jahre zusammen zu ziehen, und darnach der Mittel-Ertrag zu entnehmen. Hierbey möchte es keine Aenderung machen, wenn gleich diese 3 Jahre in 3 Termine eingetheilet wären, wenn es zum B. heißet,

1500

*) l. 26. D. de damn. inf. Lucrum cessans est damnum putativum.

1500 rthl. zum ganzen Pachtgelde, alljährlich mit 500 rthl. abzutragen, denn es bleibt demohnerachtet ein ungetheilter Pacht und die Regel: *ubertas unius, cum sterilitate alterius, anni compensatur*, tritt ein.

Bei allen vorangegebenen Fällen ist ein ordentlicher Pachtanschlag vorausgesetzt. Indessen ist es nicht selten, daß dergleichen Anschläge ermangeln, sondern nur gar zu sehr auf Treu und Glauben gehandelt wird, und dann ist es eine *conductio spei*, wo weder Verpachter noch Pächter wegen Verlust oder Gewinn mit rechtlichem Grunde klagen können, es wird daher in diesem Fall eine Verminderung oder Erhöhung des Pachtgeldes nicht denkbar seyn.

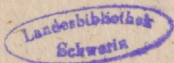
Da hiernächst häufig zu geschehen pflegt, daß die einmal abgeschlossenen Pachtbedingungen viele Jahre dergestalt unverändert bleiben, daß der Enkel zu Zeiten annoch in des Großvaters Pacht sitzt. Hier kann leicht erweislich gemacht werden, daß zur Zeit der ersten Erpachtung ein sehr niedriger Preis der Güther-Abnutzung gewesen und daß solcher Preis in der Zeitfolge fast auf zweymal so hoch sich erhöhet hat. Man nehme an, bey der ersten Erpachtung war der gemeine Marktpreis des Kornes 10 gr. und jetzt ist er 1 rthl. 8 gr. Bei der Erpachtung machte der Pächter doch wenigstens vor sich einen Uberschlag, ob er bey dem Preise von 10 gr. auf den Erlös des bestimmten Pachtzinses kommen könne, er muß auch sein Auskommen gefunden haben, sonst hätte er den Pacht nicht fortgesetzt. Wer leugnet hier, daß der Gewinn auf Seiten des Pächters, so wie der Schade auf Seiten des Verpachters übergroß sey.

Dabey

Dabey entstehet die Frage: ist ein solcher Contract wegen der enormen Verletzung aufzuheben? Ob nun wohl die Verletzung über die Hälfte nicht zu bezweifeln ist, in solchen Fällen aber die Rechte die Vernichtung derer Contracte und also auch des Pacht-Contracts erlauben, niemand auch mit des andern Schaden sich bereichern soll, dieses aber bey dem Pächter allerdings statt findet: so möchte doch der Verpächter, da sein *damnum* nur *privatium* ist, die *laesio* auch nicht durch den Pacht, sondern durch dazu gekommene Umstände veranlassen, endlich die Verletzung bey Abschluß des ersten Pachtes nicht vorhanden war, *) auf die Aufhebung des Contracts nicht klagen können.

Gesetzt aber, es wär bey der letzten Verlängerung des Pachtes der Fruchtprice bereits auf 19 gr. gestiegen gewesen, und es erschien also deutlich, daß zur Zeit des neu abgeschlossenen Contracts die Verletzung schon da gewesen und aus dem erneuerten Contracte entstanden sey, dann würden die vorangegebenen rechtlichen Behelfe der Pächter schwerlich auslangen. Es könnte zwar vorgegeben werden, wer sein Recht nicht benuset, ist selbst schuld und man muß annehmen, er habe es nicht benutzen wollen, sondern sich vielmehr seines habenden Rechts stillschweigend begeben. Allein da keine Rechts-Begebung vermuthet wird, sondern zu erweisen ist, dieser Beweis aber in *ipso documento locationis et conductionis* nicht zu finden ist, vielmehr wahrscheinlich wird, wenn Verpächter des Pächters

*) l. 8. C. de rescind. vendit.



ters großen Gewinn und seinen Verlust gekannt habe, er diesen neuen Pacht oder Verlängerung des alten nicht eingegangen seyn würde, so würde ich in diesem Falle eher zum Vortheil des Verpachters als Abpachters absprechen. *)

Aus dem bisher vorgetragenen erscheint, daß es allerdings Fälle giebt, wo der Pächter den Pachtzins zu verstärken gehalten ist, und ich will dem nur noch meine Meinung, wie man dem allzugroßen Gewinn der Pächter am leichtesten Grenzen setzen könne, beifügen.

Mein Vorschlag sey dieser, wenn ein ordentlicher und zuverlässiger Nutzungs-Anschlag vorhanden ist, so nimmt man die herausgekommene Ertrags-Haupt-Summe, als die Anschlagssumme an, ziehet davon die Summe des ohnentbehrlichen Aufwandes ab, die sodann bleibende Summe ist dasjenige Quantum, worüber man mit dem Pächter contrahiren kann. Ein Beyspiel wird dieses klärer machen, wir wollen also annehmen

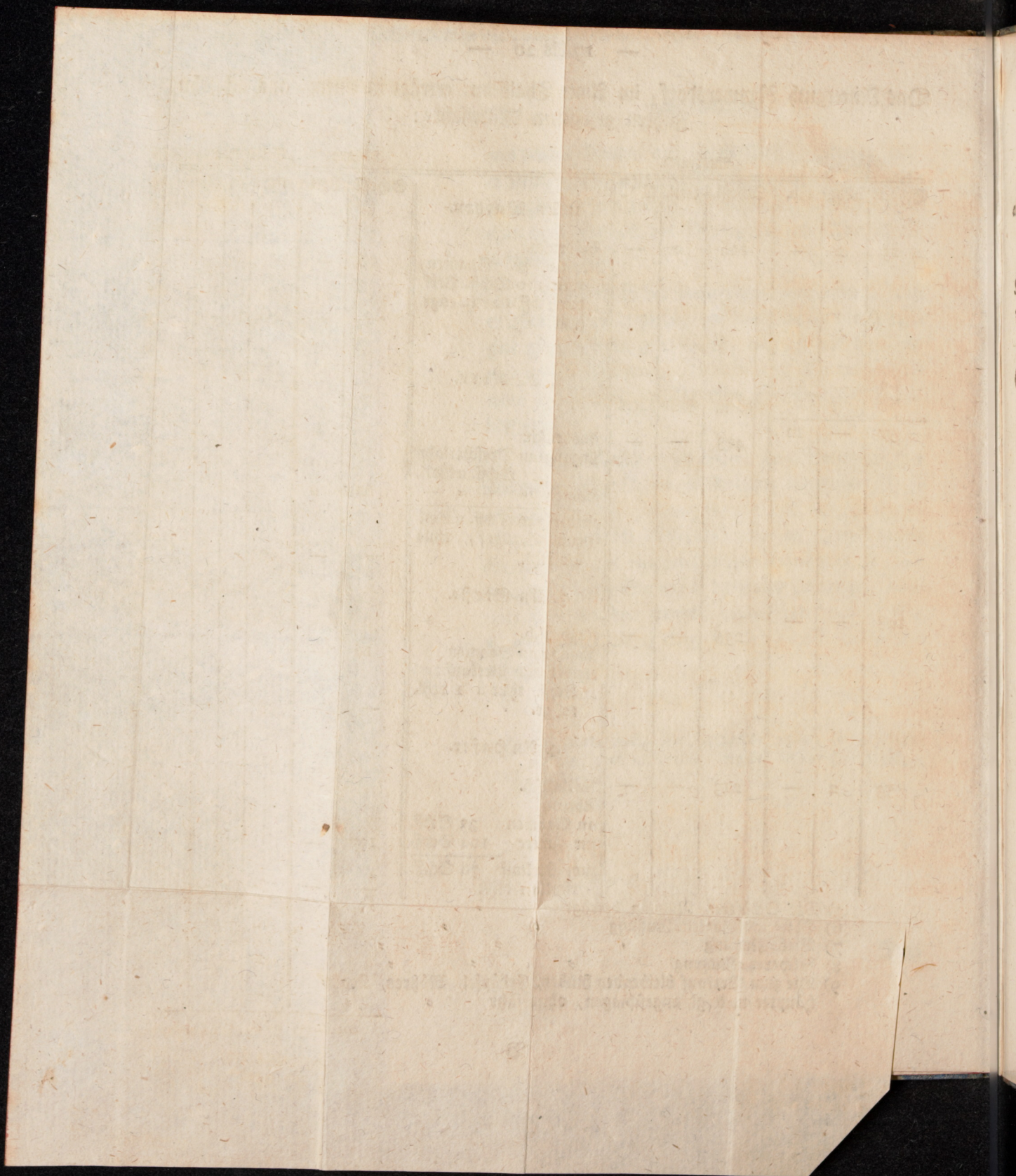
*) Besonders wenn der Verpächter etwan im Auslande wohnet, oder unmündig, bey der letzten Prolongation gewesen.

Das

Das Ritterguth Nemmersdorf, im Amte Thalheim, erträgt in einem, aus achtzehn Jahren gezogenen Mitteljahre:

Erbau.			Ausdrusch.			Abgang		Geldbe'rag		
Schock.	Mdl.	Ob.	Scheffl.	Vrtl.	Ms.		Scheffl.	Vrtl.	rthl.	gr. pf.
1. An Weizen.										
15	2	—	126	2	—	Ausdrusch. hiervon zu Saamen, bleiben 110 Schff. Verk. den Schff. à 2 rthl. 16gr. thut	16	—		
							—	—	294	16 —
2. An Korn.										
68	—	—								
10	3	3	denen	Schn	ittern					
57	—	12	408	—	—	Ausdrusch. Abgang an Drescherlohn 25 Schff. 2 Vrtl. Saamen 36 — — — bleibet 346 Schff. 2 Vrtl. zum Verkauf, thun à 2 rthl.	61	2		
							—	—	693	— —
3. An Gerste.										
128	—	—	256	—	—	Ausdrusch. Abgang an Saamen bleibet zum Verkauf 240 Schff. thut à 1 rthl. 12 gr.	16	—		
							—	—	384	— —
4. An Hafer.										
53	2	—	213	—	—	Ausdrusch. Abgang an Saamen 33 Schff. für Futter 104 Schff. zum Verkauf 76 Schff. thut à 1 rthl.	137	—		
							—	—	76	— —
5) Die Schäferey = Nutzung beträgt										
6) Obst- und Garten = Nutzung										
7) Vieh = Nutzung										
8) Fischerey = Nutzung										
9) Die zum Verkauf bleibenden Rüben, Erdäpfel, Möhren, Kraut-										
häupter u. d. gl. angeschlagen, ohngefähr										
							—	—	32	— —
Summa: 2014 16										

3



Diesem eingebildeten Anschlage zu Folge, wär
also der ganze Nuß-Ertrag des zu verpachtenden Guths

2014 rthl. 16 gr. —

Hiervon ist der nothwendige wirthschaftliche Aufwand,
den Saamen, der oben schon abgerechnet, ausge-
schlossen, mit Berücksichtigung eines billigen Lohnes
für den Pächter und die Seinigen abzuziehen. Die-
sen Aufwand schätze ich nach gemachten Ueberschlag, in
vorliegendem Fall auf

709 rthl. — —

und dann würde der wahre Nußungs-Ertrag

1315 rthl. 16 gr. —

ausmachen.

Dem Pächter, welcher bey aller Entschädigung
doch noch mancher Gefahr ausgesetzt bleibt, ist, über
sein Verwalter-Lohn, ein billiger Gewinn zu gönnen,
und ich halte daher dafür, daß in gegenwärtigem
Falle

1200 rthl. Pachtgeld

der Absicht des Pächters und Verpächters nahe
komme,

B 2

Um

Um nun bey Steigerung der Fruchtpreise, die Steigerung des Pachtgeldes bestimmen zu können, habe ich mir folgende Sätze gebildet.

Der Mittelpreis des Korns sey

2 rthl. — p. Scheffel, so ist das	
billige Pachtgeld	1200 rthl. — gr.
2 rthl. 12 gr. e s	1384 rthl. 12 gr.
3 rthl. — s s s	1569 rthl. — gr.
3 rthl. 12 gr. = s	1753 rthl. 12 gr.
4 rthl. — s s s	1938 rthl. — gr.
4 rthl. 12 gr. s s	2122 rthl. 12 gr.
5 rthl. — s s s	2307 rthl. — gr.

Es ist leicht zu sehen, daß ich diese Steigerungssätze mehr zum Vortheil der Pächter als Verpächter entworfen habe, ich glaube aber die Billigkeit erfordert es. Ich habe nämlich den nöthigen Aufwand nicht von dem Total-Ertrag derer 2014 rthl. 16 gr. sondern von dem Frucht-Ertrag an 1447 rthl. mit 709 rthl. gekürzt und da die sub n. 5. 6. 7. 8 und 9 angegebenen Nutzungen, mit der Steigerung der Fruchtpreise in nothwendigen Verhältnissen nicht stehen, die Steigerung nur nach dem Verhältniß der bleibenden Frucht-Nutzung berechnet.

Ich

Ich habe auch nur auf die schon ansehnliche Steigerung von 12 gr. per Scheffel Rücksicht genommen und dennoch ist diese Steigerung zu augenscheinlichen Vortheil der Verpachter ausgefallen.

Könnten nicht neue Pacht-Contracte auf diese Art entworfen werden? Daß aber in diesem Falle dem Pächter alle erwiesene unverschuldete Schäden am Getraidebau ganz vergütet und ihm also die verpachtete Frucht-Nutzung ganz zu gewähren sey, versteht sich von selbst. Es werden also in diesem Falle die sonst gewöhnlichen Entschädigungs-Bestimmungen, nach welchen dem Pächter nur ein Theil des Schadens vergütet wird, keine Anwendung finden.

Mir sey es vergönnet, über die Anfertigung eines solchen Pachtes meine ohnmasgeblichen Gedanken beizusetzen. Ich würde, im Fall mir ein dergleichen Pacht zu entwerfen aufgetragen werden sollte, folgen-dergestalt zu Werke gehen. Vorerst müßte der Nutzungs-Anschlag auf das genaueste bestimmt seyn und zwar dergestalt, daß man in Ansehung des Getraidebaues, die Ackerzahl, die Ausfaat, und den jährigen Mittel-Ertrag aller Getraide-Arten daraus ersehen kann. Die übrigen zu verpachtenden Neben-

Revenüen, sind gleichfalls in einen Anschlag zu bringen und auf Geld zu setzen, wie solches oben, siehe Tab. projectirt worden. Ist dieses geschehen, so kann der Verpachter seine zu verpachtenden Nutzungen in ein Geboth stellen und der Pächter kann seinen Ueberschlag machen, was er, bey dem angenommenen Anschlag, geben könne oder wolle. Gesezt nun beide Theile sind über obigen Anschlag einverstanden, und nehmen also die sämmtlichen Nutzungen des Gutes Nenmersdorf für 2014 rthl. 16 gr. an, so würde ich folgende Sätze formiren:

1) Nach dem, am Ende angefügten Nutzungs-Anschlag, erträgt das Gut Nenmersdorf in einem gemeinen Mitteljahre 2014 rthl. 16 gr. wovon aus denen zu erbauenden Feldfrüchten 1447 rthl. 16 gr. erlöset werden sollen. Da nun nach dem unten folgenden Verein, bey gesteigerten Fruchtpreise, die Erhöhung des Pachtgeldes eintreten soll, so machet sich Verpachter andurch anheischig, obige Getraide-Nutzung 1447 rthl. 16 gr. alljährlich dergestalt zu gewähren, daß, wenn dasjenige, was aus denen verkauften Feldfrüchten erlöset worden, die Anschlagssumme derer 1447 rthl. 16 gr. wider Verhoffen nicht erlangen sollte, der Verpachter das Ermangelnde vergüten will, jedoch ist bey Berechnung

nung dieser zu gewährenden Summe, nicht der Preis des Anschlages, sondern der Marktpreis zum Grunde zu legen; es darf auch der Pächter weder durch die Bestellung noch durch Nachlässigkeit, den mindern Erlös verschuldet haben.

2) Dagegen hat Verpächter, wegen derer übrigen mit verpachteten Nütungen, da deren Steigerung auf das Pachtgeld keinen Einfluß hat, keine Gewährung zu leisten; es darf aber auch, weil der Gewinn des einen Jahres den Verlust des andern Jahres, bey diesen Neben-Revenüen, auf Seiten des Pächters ausgleichen muß, der allenfallsige Gewinn einer solchen Neben-Nütung dem Pächter zur Ergänzung des bey dem Feld-Ertrag sich ergebenden Mangels, nicht aufgerechnet werden. *)

3) Damit aber der jährliche wahre Ertrag der Feldfrüchte, gehörig ausgemittelt werden kann, so ist Pächter schuldig und gehalten, richtige, nöthigen Falls eyndlich zu bestärkende, Saat = Erndte = und Drusch-Register zu halten und dem Verpächter zu übergeben,

B 4

nicht

*) z. B. Die Schäferey hätte 50 rthl. über den Anschlag ertragen, so können diese 50 rthl. zur Erfüllung derer 1447 rthl. nicht gerechnet werden.

nicht weniger auch die wöchentlichen Markt-Tar-Tabelle, von Jacobi bis zu Jacobi zu sammeln, durch deren Abdirung und gewöhnliche Division, der Mittelpreis eruiert werden soll.

4) Haben Verpächter und Pächter, den zur Wirthschaft nöthigen Aufwand, gleichfalls in einen Anschlag gebracht, selbigen aber auf 709 rthl. zu setzen, für billig erachtet, und solchen von dem Feld-Nutzungs-Ertrag derer 1447 rthl. gekürzt, daher denn der bleibende reine Ertrag des Gutes in

738 rthl. — — aus der Feldwirthschaft

und

567 rthl. — — aus denen übrigen

• • — — Nutzungen

1305 rthl. — — bestehet.

Da es aber geschehen kann, daß der wirtschaftliche nothwendige Aufwand eintretender Umstände wegen, in einen oder mehreren Artikeln höher gehen könnte; so hat Herr Verpächter auch hierinnen die Billigkeit vorwalten lassen und erkläret sich hiermit, sothane nothwendige

wendige Erhöhung des Aufwands sich zurechnen zu lassen. *)

5) Für diese erpachtete Nutzung gelobet Pächter alljährlich Zwölffhundert Reichsthaler, 1200 rthl. als: 738 rthl. für den Getraidebau und 462 rthl. für die übrigen Nutzungen als ein Pachtgeld in zu N. Markt gültigen Münzsorten **) in vier gleichen Terminen abzuentrichten. Da aber in dem bey diesem Pachte zum Grunde gelegten Anschlag der Kornpreis nur zu 2 rthl. per Scheffel angenommen worden, so sind

6) die Contrahenten dahin einig worden, daß bey Steigerung des Kornpreises das Pachtgeld auch erhöht werden soll, dergestalt, daß, wenn der Kornpreis sich um den vierten Theil erhöht, das Pachtgeld von der Feld-Nutzung, welches S. 5. 738 rthl. betrug, sich auch um Ein Viertel erhöhen soll, daher hat Pächter

B 5

wenn

*) z. B. Die Schmiedearbeit ist in den Aufwands-Anschlag 15 rthl. angesetzt, sie steigt aber merklich, so ist billig, daß dem Pächter deshalb Vergütung geschehe.

**) Da der Markt-Geld-Cours auf den Preis Einfluß hat, so halte diese Bestimmung nöthig.

wenn das Korn 2 rthl. —	gilt 1200 rthl. s gr.
wenn es aber 2 rthl. 12 gr. s	1384 rthl. 12 gr.
s s s 3 rthl. — s	1569 rthl. s gr.
s s s 3 rthl. 12 gr. s	1753 rthl. 12 gr.
s s s 4 rthl. — s	1938 rthl. s gr.
s s s 4 rthl. 12 gr. s	2122 rthl. 12 gr.
s s s 5 rthl. — s	2307 rthl. s gr.

als ein jährliches Pachtgeld an Verpachtern zu entrichten; es findet aber diese Pacht-Erhöhung nicht eher statt, als wenn Pächter die nach dem Pacht-Anschlage von dem Verpachter zu gewährende Scheffel-Zahl wirklich erbauet hat. *)

7) Zur Sicherheit des dem Pächter übergebenen Inventarii machet Pächter 200 rthl. baare Caution, erhält aber dagegen das Inventarium, als ein Hand-Pfand tradiret. **)

8) In

*) Hat der Pächter nicht vollkommen in Scheffeln geerntet, so kann er zwar durch den erhöhten Preis auf die Anschlagesumme kommen, aber er hat keinen, oder nur geringen Gewinn aus der Theurung.

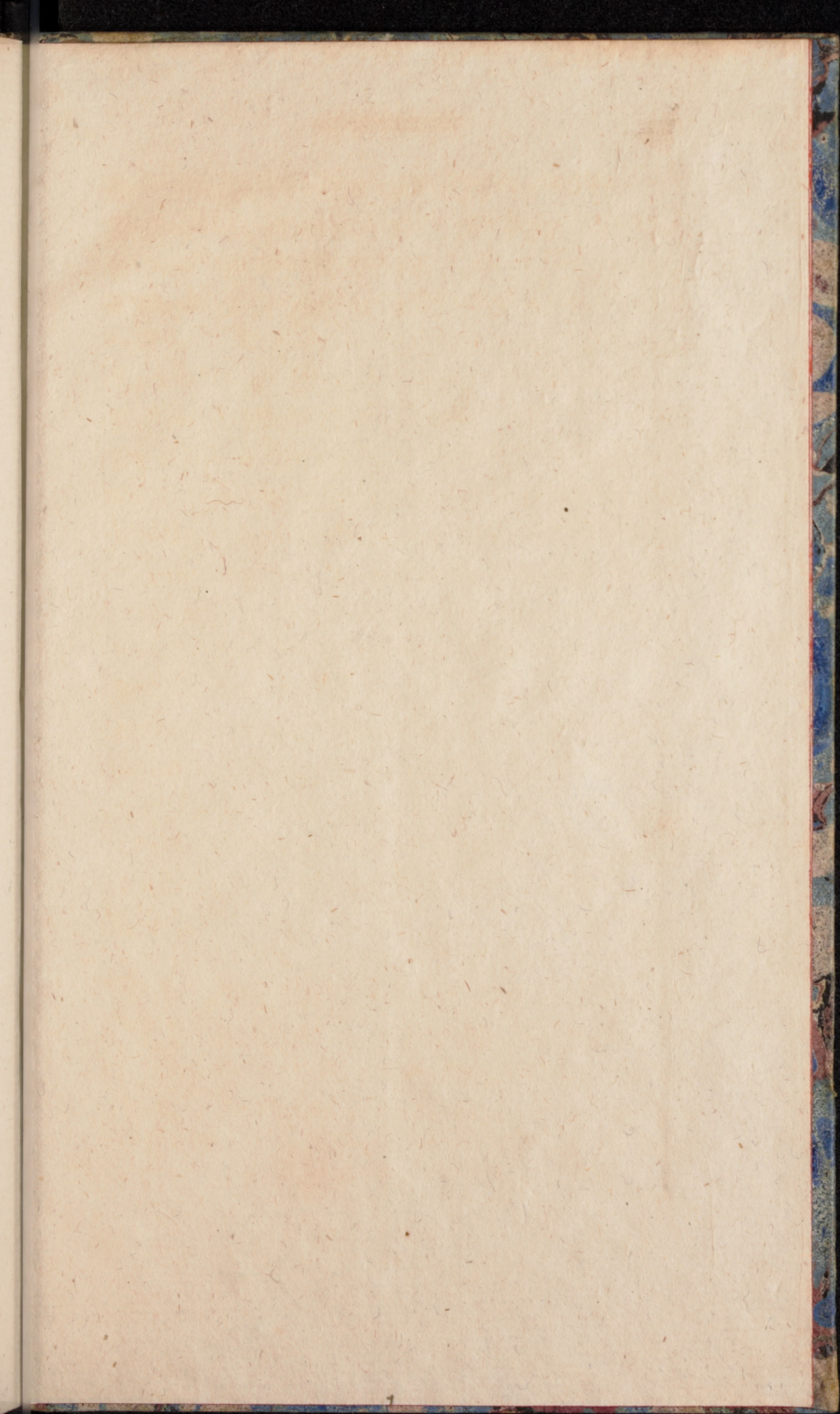
**) Ich glaube, der Pächter kann nicht besser gesichert werden.

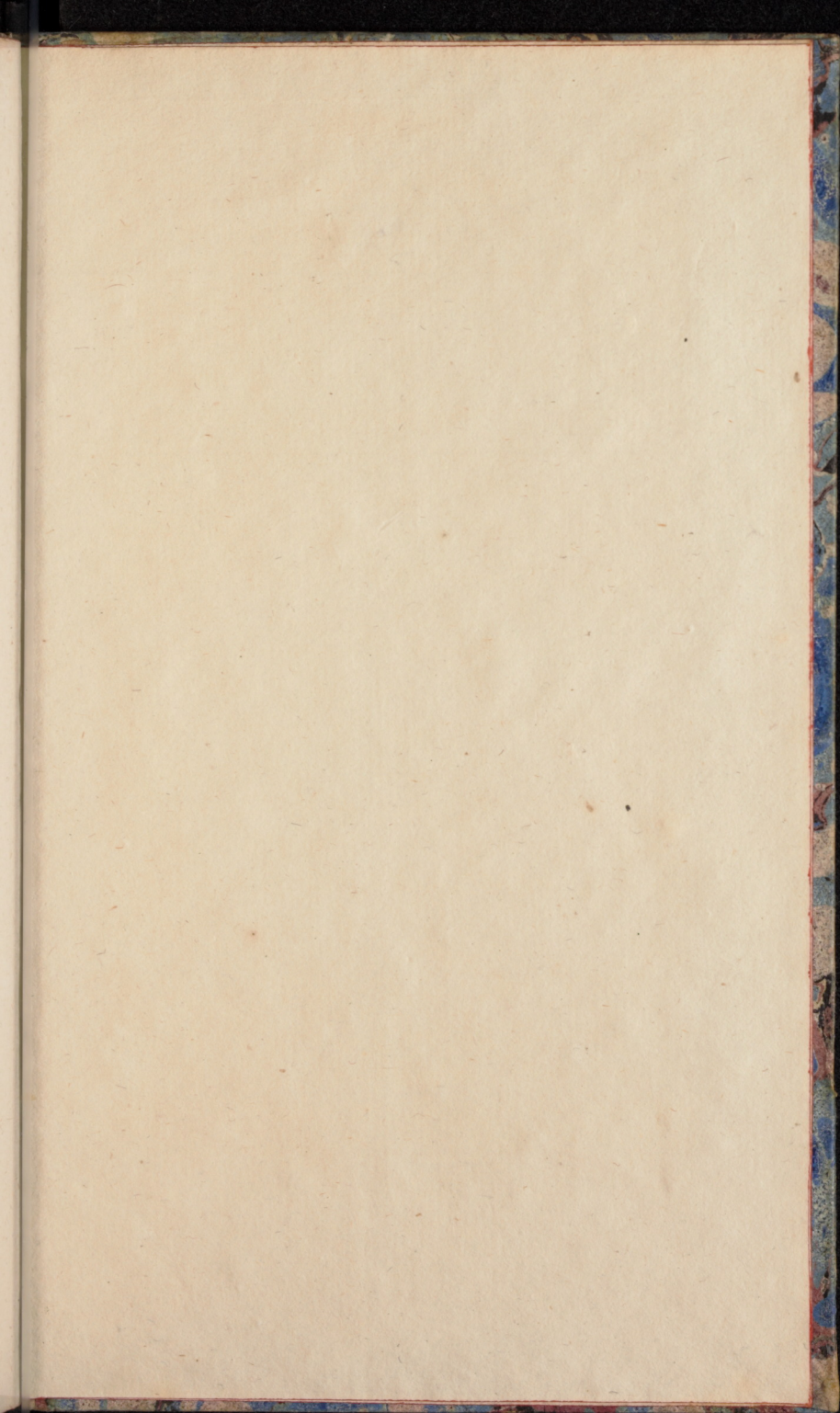
8) In Ansehung derer Pacht-Schäden und Unglücksfälle ist unter denen Paciscenten festgesetzt worden, daß a) alle Schäden, wobey des Pächters Nach- oder Fahrlässigkeit die Ursache ist, nicht vergütet werden. Dagegen b) ohnverschuldeter Mißwachs, Wetterschlag, Frost, Wasser- und Feuer-Schäden dergestalt vergütet werden, daß, nachdem die übrig gebliebenen oder erbaueten Früchte und andere erhobene Nuzungen, nach dem wirklich daraus erhaltenen Erlös, zu Gelde angeschlagen, hiervon aber der anschlagsmäßige Wirthschaftsaufwand gekürzt worden, dasjenige, was hernach an dem reinen Anschlags-Ertrag derer 1200 rthl. ermangelt, dem Pächter vergütet werden soll, wie denn auch c) bey Kriegsschäden dem Pächter der wirklich gehabte Verlust, nicht aber der gehoste Gewinn, nach wirthschaftlichen Ermessen, erstattet oder vom Pachtgelde gekürzt wird; jedoch darf die Vergütung in keinem Fall das Pachtgeld übersteigen.

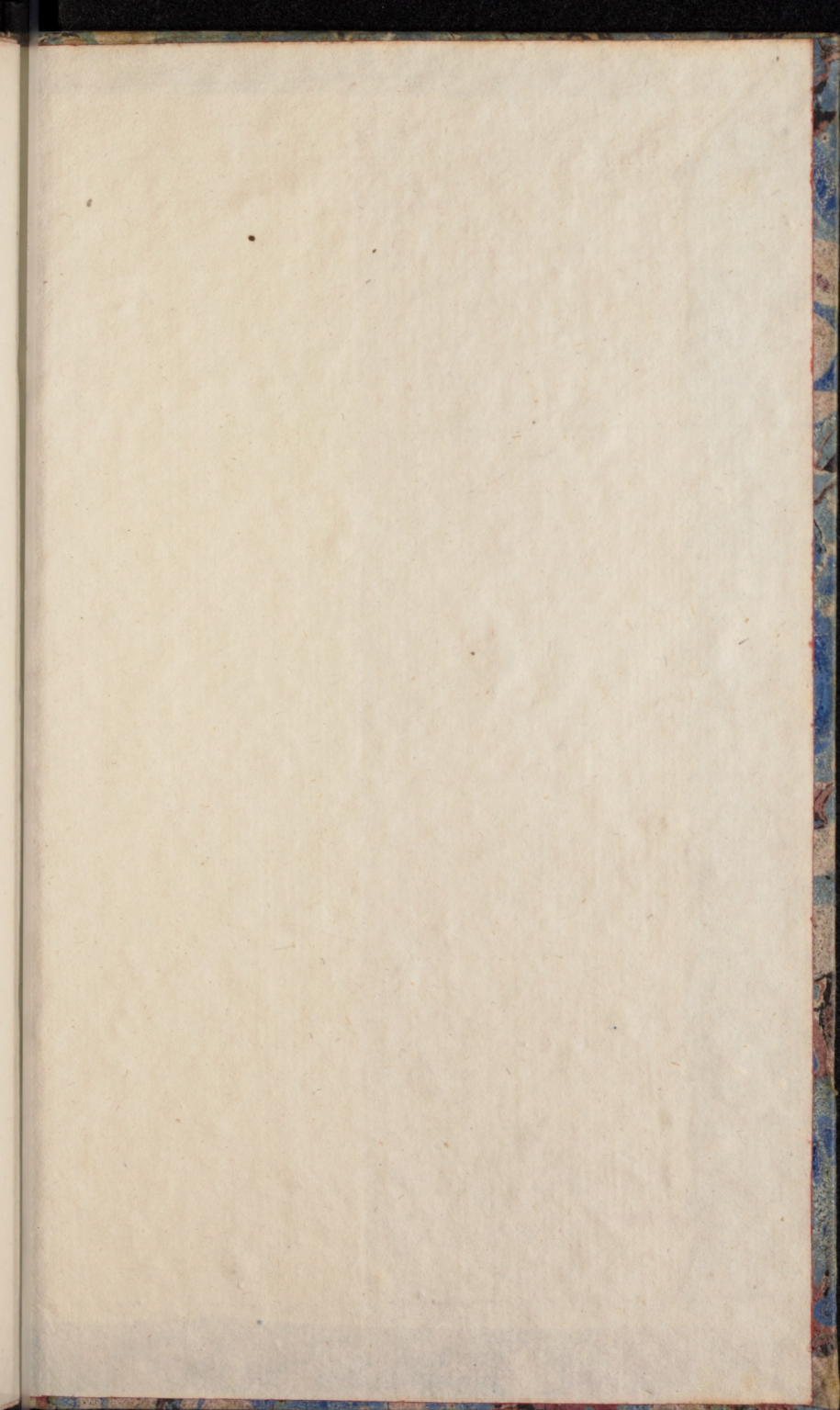
Ich habe hiermit kein Muster eines Pacht-tes zur Nachahmung aufstellen wollen, denn hierzu bin ich zu wenig, sondern ich habe nur einige juristisch-ökonomische Meinungen, andern geüberten lesern, zu weiterer Untersuchung, bemerklich machen wollen.

Von

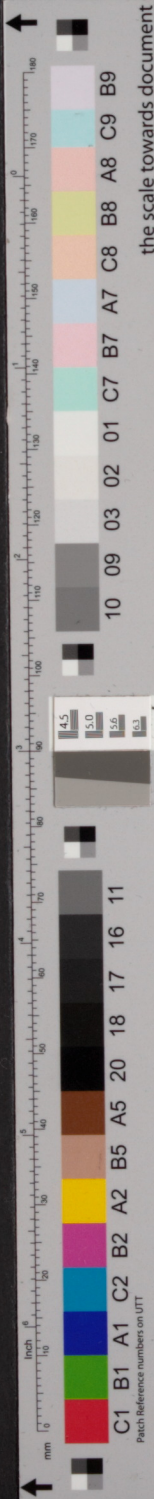
Von der Aufnahme dieser wenigen Bogen
wird es abhängen, ob ich künftig mit mehrern,
mit dieser Materie verwandten Sätzen auftreten
darf. Ich bin zwar kein Jüngling mehr, ich lasse
mich aber gerne belehren.











nur auf die schon ansehnliche
gr. per Scheffel Rücksicht
noch ist diese Steigerung zu
theil der Verpachter ausge-

neue Pacht-Contracte auf diese
Daß aber in diesem Falle dem
unverschuldete Schäden am Ge-
t und ihm also die verpachtete
zu gewähren sey, versteht sich
also in diesem Falle die sonst
igungs-Bestimmungen, nach
ur ein Theil des Schadens ver-
endung finden.

gönnet, über die Anfertigung
eine ohnmasgeblichen Gedanken
e, im Fall mir ein dergleichen
getragen werden sollte, folgen-
gehen. Vorerst müßte der
f das genaueste bestimmt seyn
aß man in Ansehung des Ge-
zahl, die Aussaat, und den
aller Getraide-Arten daraus
rigen zu verpachtenden Neben-
B 3 Re.