

N^o 17.

ad Hum. B.

præs. d. 17. Jul. 1789.

CIRCULARE

VON DER kaiserl. königl. Landesregierung im
Erzherzogthume Oesterreich unter der Enns.

Um die unter eigener Verwaltung nicht wohl überseh-
bare Menge der Staatsgüter wieder in solche Hände zu
bringen, von deren bekannter durch bewährte prakti-
sche Kenntniße geleiteter, und durch die reizende Aus-
sicht eines sicheren Gewinns noch mehr beseelter Thä-
tigkeit der Staat für die Landeskultur jenes blühende
Wachsthum zuversichtlich erwarten kann, wozu der
größtentheils gesegnete und fruchtbare Boden der
deutschen Erblanden so vorzüglich geeignet ist, haben
Seine Majestät vermög Hofdekrets von 24^{ten} März, und
præs. 27^{ten} des gegenwärtigen Monats gnädigst beschlossen,
nicht nur sämtliche Staatsgüter, und Realitäten öf-
fentlich feilbiethen, und käuflich im ganzen, oder ab-
getheilt in sogenannte Junkereyen, pachtungsweise aber
entweder in Erbpacht, oder Zeitpacht auf längere Jahre
durch den gewöhnlichen Weg der Versteigerung veräuß-
fern; sondern auch die der vorbenannten, unter sich
so verschiedenen Veräußerungsarten eigene Bedingnisse
in der Anlage genau bestimmen zu lassen, und in je-
dem Lande eine besondere Veräußerungs-Kommission
zu bestellen.

Es werden sich daher alle diejenigen, welche von den feilgebothenen Gütern, und Realitäten etwas Kauflich oder pachtungsweise an sich zu bringen dächten, bei gesagter Kommission behörig zu melden, und über die jederman vollkommen freistehende Wahl des Kaufes, oder der Pachtung zu erklären, die Kauf- oder Pachtanschläge aber sowohl, als die Güterbeschreibung bei der Staatsgüter-Administration einzusehen haben.

Wien den 28^{ten} April. 1789.

August Graf und Herr von Auersperg
Landmarschallen- und n. ö. Regie-
rungs-Ämterverweser.

Ferdinand Freyherr von Sala.

Bedingnisse

Bei den nachstehenden Veräußerungsarten der Staatsgüter = und Realitäten.

Bei dem Verkauf im Ganzen.

Erstens: Zu dem Ankauf dieser Güter und Realitäten, die künftighin sowohl zum Verkauf, als zur Pachtung ohne Unterschied der steigenden, und fallenden, oder der so genannten trocknen Gefälle zu 5 von 100 berechnet, und zu Kapital angeschlagen werden, wird nicht nur jedermann, wie es bisher geschehen, mit alleiniger Ausnahme der Judenthüm zugesessen, sondern auch gestattet, daß Vormünder für ihre Mündeln einen Theil des Vermögens der Letzteren hiezu anwenden können.

Zweytens: Hat es zwar bei dem bestehenden allgemeinen Normale sein Bewenden, daß an dem Kauffschilling da, wo auffer dem zur Hypothek verbleibenden Gute, oder der Realität noch eine andere Sicherheit geleistet werden kann, ein Drittel, ohne dieser aber die Halbscheide im baaren Gelde, oder öffentlichen Fondspapieren zu 4 von 100 nach dem Kurse, den sie zur Zeit des Erlags auf der Börse haben, erlegt werden soll; da hingegen werden zur Abtragung des Kauffschillings künftighin im allgemeinen 10 jährige Fristzahlungen mit laufenden Interessen zu 4 von 100 eingestanden, und diese in besonderen Fällen auch

noch weiter hinaus verlängert werden; es wäre dann, daß einer, oder der andere Käufer selbst den Kauffschillingsrest früher abtragen wollte.

Drittens: Bis zur gänzlichen Abtragung des Kauffschillings hat die Schuld auf dem erkaufte Gute, oder Realität vorgemerkt zu bleiben.

Viertens: Alle über den zum Fundum instruktum gehörigen Beilaß bestehenden Vorräthe, als Getreid, Wein, Wolle, Holz, und Bretterwerk, Flach, Eisen, Ziegel, Kalk, Fellwerk, u. s. w. sind in leidentlichen Preisen von dem Käufer abzulösen, oder werden widrigenfalls versteigerungsweise veräußert werden.

Fünftens: Die Unterthansresten werden vorläufig liquidiert, die Uneinbringlichen ganz nachgesehen, die Einbringlichen aber dem Käufer mit einem Nachlaß zu 15 bis 20 von Hundert in 3 oder 4 jährigen Fristzahlungen übergeben werden. Ueberhaupt wird sich der grössere, oder geringere Nachlaß, so wie die längere, oder kürzere Zuwärtung immer mit billiger Rücksicht auf die Zahlungskräfte, und übrigen Umstände des Unterthans bestimmen lassen.

Sechstens: Da durch das neue Steuerregulirungspatent nunmehr die Abgaben bereits bestimmt sind, und daher jeder Käufer schon wissen kann, was er hieran zu entrichten habe, so wird zwar demselben die besondere Evikzion lediglich in Ansehung der Urbarialschuldigkeiten da, wo der Herr und Unterthan sich hierüber noch nicht ausgeglichen haben, bis zum Verlaufe der in dem Patente festgesetzten Zeitfrist von 2 Jahren ausdrücklich geleistet werden; inzwischen kömmt ihm aber auch auf dem Falle, wenn das erkaufte Eigenthum von einem Dritten angesprochen werden sollte, die gewöhnliche Evikzion auf 3 Jahre und 9 Wochen zustatten.

Bei

Bei der Veräußerung in kleinen Theilen oder sogenannten Junkereyen.

Erstens: Eine sogenannte Junkerey ist weiter nichts, als eine grosse Bauernwirthschaft, oder Ansiedlung.

Zweytens: Der Junker unterliegt also in Ansehen des Grundes gleich einem jeden Unterthan der obrigkeitlichen Gerichtsbarkeit; es wäre dann, daß kleine Güter ganz zu Junkereyen gemacht werden, in welchem Falle dem Junker auch die grundherrlichen Gerechtsame, als Obrigkeit überlassen werden.

Drittens: Ohne obrigkeitliche Bewilligung kann der Junker nichts von dieser Besizung, unter was immer für einem Vorwande, hindangeben.

Viertens: Der Junker erhält zu Betreibung seiner Wirthschaft:

- A. nebst dem nöthigen Wohnungs- auch die Wirthschaftsgebäude, als Scheunen, Stallungen, Schüttböden und dergleichen.
- B. Das nöthige Zug- und Nutzvieh, dann
- C. Die erforderlichen Wirthschaftsgeräthschaften gegen dem, daß er dafür ein verhältnismässiges Ankaufskapital erlege.

Fünftens: Dieses Kapital wird durch die öffentliche Versteigerung bestimmt, und zum Ausrufungspreise der innerliche Schätzungswerth dieser Gebäude, des Viehs und der Wirthschaftsgeräthschaften nach einem mässigen Anschlage angenommen.

Sechstens: Das durch öffentliche Versteigerung ausfallende Ankaufskapital muß zur Halbscheide gleich baar, und die zweite Hälfte in zehnjährigen Fristen, nebst einem laufenden Interesse, zu 4 von 100 bezahlt werden.

Siebtentens: Erhält der Junker zu diesen Wirthschaftsgebäuden und Viehe eine verhältnißmäßige Anzahl Acker, Wiesen, und Hütungen zum Betriebe seiner Wirthschaft, wovon er einen jährlichen Zins zu entrichten verbunden ist.

Achtens: Dieser jährliche Zins, welcher nach den bei dem Frohnablösungs-Systeme verfaßten Anschlägen mit Rücksicht auf die wirkliche Fruchtbarkeit der Gründe bestimmt wird, muß jedesmal vierteljährig vorhinein in die herrschaftlichen Renten so unausbleiblich baar erlegt werden, daß wenn

Neuntens: Der Junker 6 Wochen über die festgesetzte Frist mit der Zahlung zurückbleibt, diese Junkerey ohne gerichtliche Verhandlung auf seine Gefahr, und Verlust versteigerungsweise hindangegeben werden soll.

Zehntens: Zur Sicherheit des Zinses, und zur Bedeckung des Fundus Instruktus bis zu dessen gänzlicher Auszahlung muß der Junker einen jährlichen Zinsbetrag als Kauzion entweder baar erlegen, oder aber mittels einer andertweiten Hypothek darstellen; von welcher Kauzion jedoch ihm Junker der gewöhnliche Fruchtgenuß zu guten bleibt.

Elftens: Ist der Junker außer dem jährlichen Zinse nicht schuldig, eine Kontribuzion, oder außerordentliche Staatssteuer zu leisten, weil diese von Seite der Herrschaft, wohin er mit seiner Wirthschaft eigentlich gehörig ist, bestritten werden müssen.

Zwölftens: Kriegslieferungen soll er gegen Erhaltung der ausgesetzten Vergütung (Bonifikation) zu leisten schuldig seyn; dagegen aber von Vorspann, Militäreinquatirung, und andern Mustikalbürden gleich jedem andern Dominikalgrundbesitzer, und wie die Obrigkeit selbst, frey bleiben.

Drey:

Dreyzehntens: Gleichwie die bey Feuer = Wasser = und Wetterschäden jedem Grundbesitzer zufließende Landesvergütung nicht der Obrigkeit, sondern dem Junker zu gutem zu kommen hat, so wird auch die Obrigkeit demselben noch insbesondere in Rücksicht des durch Wassergüsse, oder Wetterschläge beschädigten Grundes, und Fehsung eine verhältnißmäßige Abschreibung an dem jährlichen Zinse zuwenden, und nur dem Junker obliegen, die nöthige Beschreibung, und Beweise des erlittenen Grundschadens in rechter Zeit beizubringen.

Vierzehntens: Bei dem Antritte der Wirthschaft erhält der Junker nach der allgemeinen Landesgewohnheit die Winter = und Sommerbaukörner unentgeltlich, so wie das bis zur eintretenden Fehsungszeit erforderliche Rauh = und Hartfutter für das gesammte ihm übergebene Zug = und Nutzvieh, nicht minder das Deputat für das Manergesind, nach dem gewöhnlichen Ausmaße bis zur Fehsungszeit. Endlich

Fünfzehntens: So wie dem Junker frey stehet, nach seinem eigenen Gutbefinden, und Vortheil seine Wirthschaft ohne Rücksicht auf den dormaligen Bestand, oder Betrieb zu benutzen, so bleibt er dagegen verbunden, dieselbe immerhin in aufrehtem Stande zu erhalten, und die Gründe weder zu verschlimmern, noch auf was immer für eine Art zu veräußern.

Bei dem Pacht auf längere Jahre.

Erstens: Wird die Pachtzeit auf 21 bis 30 Jahre festgesetzt.

Zweytens: Der bei der Versteigerung als der höchste Anbot ausgefallene Pachtschilling, ist von dem Pächter im baaren Gelde, und zwar immer vierteljährig vorhinein abzuführen.

Sollte 6 Wochen nach Verlauf jedes Vierteljahres die neue Pachtschillingsantizipation nicht entrichtet werden, ist der Pachtvertrag als erloschen anzusehen, und die Obrigkeit befugt, die verpachtete Realität ohne alle gerichtliche Verhandlung sogleich zurückzunehmen, auch mit derselben nach ihrem Wohlgefallen eine andere Verfügung zu treffen.

Drittens: Wird der zu dem Fundus instruktus gehörige Beilaß beschrieben, und sowohl von der Uebergabe, als nach Ausgange der Pachtzeit ordentlich abgeschätzt werden, und gleichwie der Pächter denselben nach dem erhobenen Werthe bei dem Antritte der Pachtung erhält, also ist auch dieser Fundus instruktus nach dem Werthe, der bei Ausgang der Pachtzeit befunden werden wird, von dem Pächter wieder zurückzustellen.

Viertens: Wird man sich mit demselben wegen Ablösung der zu dem Wirthschaftsbetriebe nicht gehörigen Vorräthe in einem billigen Preise einverstehen.

Fünftens: Wird der Pächter in dem Wirthschaftsbetriebe, und in der unbeschränkten Benützung seiner Felder, Wiesen, und Teuche u. d. g. dann in deren Umgestaltung, oder Verwandlung nach eigenem Gutbefunde und Belieben, in so ferne hieraus der Obrigkeit, oder einem Dritten kein Nachtheil erwächst, auf keine Weise gehemmet, auch nicht verhalten werden, mit Ausgang der Pachtzeit diese Gründe in eben der Gestalt, in der sie von ihm übernommen worden sind, wieder zurückzugeben, und nur in dieser Beziehung wird ihm die Erhaltung der Wehren, Dämme, Fludergräben u. d. g. in so weit nämlich dieselben zu dem Wirthschaftsbetriebe nothwendig sind, zu Pflicht gemacht; ausser dem ist er aber auch verbunden, die eigentlichen Wirthschaftsgebäude fortwährend in gutem Stande und baulichen Wesen zu erhalten.

Sech-

Sechstens: Dem Pächter eines Gutes werden zwar die Waldungen überlassen werden, um aber auch dem besorglichen Schaden einer unordentlichen, oder übertriebenen Abholzung vorzubeugen, wird da, wo die Waldungen bereits geometrisch aufgenommen sind, die Abholzung nur auf dem Grunde der ohnehin bestehenden allgemeinen Vorschriften nach der Ausmaß und Eintheilung in ordentliche Stallungen, widrigenfalls aber indessen, bis die geometrische Aufnahme geschehen kann, nach dem Verhältnisse der Area, oder nach einer andern richtig und genau bestimmten Ausmaße unter gewöhnlicher Aufsicht gestattet werden.

Siebtens: Darf keine dem Ganzen nachtheilige Zerstückung, oder Veräußerung einzelner Theile vorgenommen, auch keine neue Ansiedlung errichtet werden, ohne hierüber allemal die obrigkeitliche Bewilligung anzufuchen.

Achtens: Die Kontribuzion, dann alle durch die Zeit der Pachtjahre entstehenden neuen Steuern, die Besoldungen der Justizarien, nebst allen übrigen Jurisdiktions und Patronatsauslagen hat die Obrigkeit allein ohne Zuthat des Pächters zu tragen; jedoch wird über die Abfuhr der Kontribuzion mit dem Pächter das nöthige Einverständnis dahin getroffen werden, daß er zwar diese Abfuhr der Kontribuzion zu leisten, die dafür erhaltene Quittung aber an seinen Pachtschilling statt baaren Geldes in Aufrechnung zu bringen habe.

Dahingegen ist der Pächter schuldig, die ausgeschriebene Lieferung der Naturalien gegen die Vergütung, welche von dem Lande dafür geleistet wird, zu übernehmen; aber auch berechtiget, für alle an den Feind geschehene Lieferungen der Naturalien die Vergütung von der Obrigkeit in jenem Preise zu fodern, den der Landesherr für die geleisteten Lieferungen bezahlt.

Neuntens: Der Schaden, der durch das von einem Wetter-
terschlage entstandene Feuer, oder durch eine sonst ohne Ver-
schulden des Pächters, oder seiner Leute, allenfalls auch in der
Nachbarschaft ausgebrochene Feuersbrunst in einem, oder dem
andern Herrschaftsgebäude verursacht worden ist, wird dem
Pächter nicht zur Last gerechnet, sondern wird von der Obrig-
keit getragen; nichtminder wird dem Pächter ein billiger Nach-
laß an seinem Pachtschilling nach vorgängiger unparthenischer
Abschätzung in jenem Falle eingestanden, wenn durch eine grosse
Überschwemmung Grund und Boden solchergestalt hinwegge-
rissen wird, daß nach den bestehenden Vorschriften hievon auch
keine Steuer mehr zu bezahlen ist.

Zehntens: Verbesserungen, die nicht unmittelbar aus dem
Grunde entspringen, oder demselben ankleben, und daher mit
Ausgang der Pachtzeit der Obrigkeit zufallen, kann der Päch-
ter bey seinem Austritte, wenn ihm dieselben nicht abgelöset
werden wollen, für sich behalten, und mitnehmen, oder nach
Belieben weiter veräußern.

Elftens: Zur Kauzion hat der Pächter einen ganzjähri-
gen Pachtschilling zu erlegen, wovon ihm, wenn dieselbe in
Geld besteht, die Interessen zu guten kommen, jedoch wird
ihm die Erlegung der Kauzion in baarem Gelde keinerlei zur
Pflicht gemacht, sondern frey gestellet, dieselbe auf jede andere
gewöhnliche und annehmbare Art zu leisten.

Zwölftens: Der Kontrakt hat auch auf die Erben des
Pächters zu lauten, und wird demselben nicht nur die Erlaubniß zur
Annahme eines, oder mehrerer Unterpächter bewilliget, sondern
auch die Versicherung ertheilt, daß, wenn er gut gewirthschaf-
tet, und richtig gezahlt hat, bey dem Ausgange der Pachtzeit ge-
gen den Anbot annehmbarer Bedingnisse der Kontrakt mit ihm
auch

auch ohne Versteigerung erneuert, oder auf den Fall, wenn man sich über die Bedingnisse nicht vereinigen könnte, und also das überlassene Gut in der Folge zur neuen Verpachtung öffentlich feilgeboten werden sollte, ihm Pächter mit einem gleichen höchsten Anbote vor allen übrigen Lizitanten allemal der Vorzug gegeben, und das Gut weiter in Pachtung überlassen werden würde.

Dreyzehntens: Angefochtene Gerechtsame hat der Fiskus zu vertreten, und alle in der Folge der Zeit durch höchste Verordnungen geminderten Urbarialprästationen oder andere trockne Gefälle werden demselben an dem Pachtschillinge nachgelassen.

Vierzehntens: Was Ziergärten, und andere sogenannte Voluptuarien betrifft, steht es der Obrigkeit frey, dieselben, wenn der Pächter sie nicht übernehmen wollte, zu veräußern, oder hierüber auf eine andere beliebige Art zu verfügen.

Fünfzehntens: Werden dergleichen längere Zeitpachtungen sowohl ganz, als Theilweise an fremde, oder eigene Unterthanen, auch an ganze Gemeinden überlassen.

Bei dem Erbpacht und emphyteutischen Verkaufe.

Bei diesen zwey Veräußerungsarten sind die Bedingnisse eben dieselben, wie bei dem vorhergehenden Pacht, auf längere Jahre nur mit der Ausnahme, daß die erstern zwey Veräußerungsarten auf keine Zeit beschränket werden, sondern immer fortdauern, und ausserdem der emphyteutische Käufer für das an sich gebrachte Dominium utile nebst dem Zinse, auch einen Kauffschilling, der ungefähr so hoch, als die Kauzion des Erbpächters bestimmt zu werden pflegt, zu erlegen habe.

Daß die Borräthe, über den Fundus instruktus, so wie bey dem Verkauf im Ganzen S. 4^{ten} vorgeschrieben wird, entweder von dem emphiteutischen Käufer und Erbpächter baar auszulösen sind, oder von dem Eigenthümer durch Versteigerung veräußert werden, daß der emphiteutische Käufer oder Pächter die Kontribuzion selbst zu tragen habe; Dahingegen hierauf auch bey dem Anschlag gehörige Rücksicht zu nehmen sey; Daß ersterer wegen des schon entrichteten Kauffschillings keine weitere Kauzion erlegen darf; Dann daß übrigens in Betreff der Lieferungen, so wie der Vergütung bei Feuer und Wetterbeschädigungen, feindlichen Verhörung, oder anderen Unglücksfällen, wie auch wegen der Evikzion die Abänderung der Kontraktbedingungen nach der in jedem Lande bestehenden der Lokalität angemessenen Gewohnheit getroffen werden; der 12^{te} S. hingegen ganz wegbleiben müsse.

