

Mittheilung des Senats

vom 5. November 1875.

1. Revision des Gesetzes vom 23. Januar 1826, die Aufhebung des 29. Statuts betreffend.

Der Senat hält im Hinblick auf den bevorstehenden Anschluß einiger Theile des Landgebiets an die Stadt den folgenden, nach § 25 als besonderer Paragraph einzuschaltenden Zusatz zu dem der Bürgerschaft vorliegenden Gesetzentwurf, betreffend die Rechtsverhältnisse des Grundbesitzes im Landgebiete, für erforderlich:

Derjenige Theil der Landgemeinde Neueland-Buntenthorsteinweg, welcher begrenzt wird von der Stadtgrenze, der Arster Feldmarksgrenze bis zu dem Arster Fleth, dem Arster Fleth bis zu der Neuenlanderstraße, dieser Straße bis zu der Hohenthors-Heerstraße und dieser Straße, und derjenige Theil der Landgemeinde Woltmershausen, welcher begrenzt wird von der Stadtgrenze, der Hohenthors-Heerstraße bis zu dem Eisenbahndamm der Oldenburger Eisenbahn, diesem Eisenbahndamm bis zu dem Sicherheitshafen und von dem neuen Woltmershauser Kanal, gelten in Ansehung der Vorschriften des gegenwärtigen Gesetzes nicht als Theile des Landgebiets, sondern stehen den mit der Stadt vereinigten ehemaligen Theilen desselben gleich.

Die hier bezeichneten Theile des Landgebiets sind diejenigen, die nach dem bereits gefaßten verfassungsmäßigen Beschlusse in einem noch festzustellenden Zeitpunkte mit der Stadt vereinigt werden sollen. Es bedarf keiner weiteren Motivierung, daß es zweckmäßig ist, in Ansehung dieses neuen Gesetzes diese Gebiets-theile schon jetzt so zu behandeln, als ob sie bereits mit der Stadt vereinigt wären, damit nicht das in ihnen geltende Recht zweimal kurz nach einander eine Aenderung erleide. Der Senat ersucht daher die Bürgerschaft, dem beizutreten.

2. Vermehrung der Steuerbeamten.

Der Senat tritt dem Beschlusse der Bürgerschaft vom 3. d. Mts. bei.

3. Erbe- und Handfestenordnung.

Der Senat theilt den beiliegenden Entwurf eines Gesetzes in Betreff Ergänzung und Abänderungen einiger Bestimmungen der Erbe- und Handfestenordnung vom 30. Juli 1860 der Bürgerschaft mit dem Antrage mit,

- 1) zu diesem Gesetze ihre verfassungsmäßige Zustimmung zu ertheilen;
- 2) die Anstellung eines dritten und im Fall weitem Bedarfs eines vierten Generalschätzers mit einem jährlichen Gehalte von M. 4000 und den gesetzlichen Alterszulagen von je M. 400 zu genehmigen;
- 3) auch sich damit einverstanden zu erklären, daß den Generalschätzern neben ihren sonstigen Berufsgeschäften auch die Funktionen übertragen werden, welche nach § 28 a des Gesetzentwurfs von Beamten des Katasteramts bei der Aufstellung der Beschreibung zu veräußernder Grundstücke ausgeübt werden sollen.

I. Der in dem beiliegenden Gesetzentwurfe vorgeschlagene Zusatz zu § 28 Abs. d. der Erbe- und Handfestenordnung sowie die hiermit in Verbindung stehenden obigen Anträge unter 2 und 3 sind durch einen Bericht des Erbe- und Handfestenamts rücksichtlich eines in der Praxis fühlbar gewordenen Mangels des Verfahrens bei der Uebertragung von Eigenthum und der Verhandfestung von Grundstücken veranlaßt worden.

Es handelt sich darum, daß die gegenwärtig übliche Art der Bezeichnung der Grundstücke, welche veräußert oder mit Handfesten belastet werden, in den Fassungsentwürfen und Acten keine genügende Sicherheit für deren Identität, Grenzen und Umfang gewährt. Die bei Veräußerungen unter der Hand nach § 28 Abs. d. der Erbe- und Handfestenordnung in den Fassungsentwurf aufzu-

nehmende vollständige Beschreibung des zu veräußernden Immobile ist im Wesentlichen eine Privatarbeit der Betheiligten. Die Prüfung derselben durch das Gericht kann nur eine oberflächliche sein, weil dasselbe nicht in der Lage ist, an Ort und Stelle Untersuchungen und Vermessungen rücksichtlich der Richtigkeit der in der Beschreibung enthaltenen Angaben vorzunehmen, vielmehr fast nur auf eine Vergleichung mit den Bezeichnungen beschränkt ist, welche sich in etwa vorhandenen frühern Acten oder von den Parteien vorgelegten Urkunden finden. Solche Acten und Urkunden sind aber nicht immer vorhanden und wo sie vorhanden sind, reicht ihr Inhalt in vielen Fällen zur sicheren Bestimmung der Punkte, auf welche es ankommt, nicht aus. Dies gilt insbesondere von der Prüfung der Identität eines Grundstücks, rücksichtlich dessen schon früher in Acten verhandelt worden ist. Die Schwierigkeiten in dieser Beziehung treten namentlich häufig hervor bei den auf Speculation unternommenen Anlagen von Bauunternehmern und der zum Zweck derselben erforderlichen Parcellirung und Zusammenlegung, bei welchen die Grenzen der Grundstücke vielfach und oft wiederholt verschoben und geändert werden. Neuerdings ist zwar die zweckmäßige Einrichtung getroffen, daß bei allen Parcellirungen eines Immobile behufs Veräußerung oder Verhandfestung einzelner Theile eine derartige Mutation des Katasters vorgenommen wird, daß immer nur ganze Katasterparzellen Gegenstand der Eigenthumsübertragung oder Handfestenwilligung werden. Hierdurch ist aber dem erwähnten Uebelstande nur zum Theil abgeholfen worden. Es kann vorkommen, daß das durch die Katasterbezeichnung bestimmte Grundstück mit dem im Lassungsentwurf nach Lage, Nachbarn, Hausnummer u. s. w. beschriebenen Grundstück nicht übereinstimmt, ohne daß das Gericht, nach dessen Zeugniß solche Fälle, sowie ähnliche Irrungen schon vorgekommen sind, die Verschiedenheit der Bezeichnungen zu erkennen im Stande ist.

Bei Erlass der Erbe- und Handfestenordnung ist davon ausgegangen, daß durch die öffentliche Abkündigung allen Betheiligten, namentlich den Nachbarn, Gelegenheit gegeben werde, die Beschreibungen der Grundstücke einzusehen und mit dem wirklichen Sachverhalt zu vergleichen, sowie daß hierdurch die in dem gerichtlichen Verfahren selbst fehlende Garantie einer zweifellosen Bestimmung des Gegenstandes der Veräußerung oder Verpfändung ersetzt werde. Unter den früheren einfachen Verhältnissen mag dies genügend gewesen sein. Die wachsende Ausdehnung der Stadt, die enorme Zunahme der Uebertragungen von Grundeigenthum und das dadurch bewirkte Anschwellen der wöchentlichen Bekanntmachungen des Erbe- und Handfestenamts macht aber für das Publikum die Beachtung dieser Publikationen und die Prüfung der ausliegenden Lassungsentwürfe immer schwieriger und lästiger, so daß die öffentliche Anzeige der Verkäufe und Handfestenwilligung ihre frühere Bedeutung für den Immobilienverkehr mehr und mehr einbüßt.

Das Erbe- und Handfestenamt, in dessen Bericht die angeedeutete Unzuverlässigkeit der Beschreibung und Bezeichnung der Immobilien eingehend dargelegt ist, hat zur Abhülfe die Anstellung öffentlicher Beamten vorgeschlagen, welchen entweder die Anfertigung der in den Lassungsentwurf aufzunehmenden Beschreibungen oder die Prüfung der von den Betheiligten eingereichten Beschreibungen und ihrer Uebereinstimmung mit den örtlichen Verhältnissen, den vorhandenen Eigenthumspapieren und dem bisherigen Acteninhalte sowie bei katastrirten Grundstücken mit dem Kataster zu übertragen sein würde.

Der Senat erkennt die Zweckmäßigkeit dieses Vorschlags an und giebt der ersten Alternative den Vorzug, weil die Anfertigung der Beschreibungen durch einen in diesem Geschäftszweig bewanderten Beamten größere Sicherheit bietet, als eine nachträgliche Prüfung der von Dritten aufgestellten Entwürfe und weil die Anfertigung selbst kaum eine erheblich größere Belästigung des Beamten zur Folge haben, die außerdem aber von Privatpersonen zu übernehmende Arbeit ersparen wird.

Der Schaffung eines neuen selbstständigen Amtes zu diesem Zweck tritt jedoch das Bedenken entgegen, daß voraussichtlich nach nicht sehr langer Zeit wesentliche Veränderungen unseres jetzigen Immobilienrechts eintreten werden. Das geltende System der Erbe- und Handfestenordnung würde schon an sich ohne erhebliche Umgestaltung für eine längere Dauer nicht fortbestehen können. Jeden-

falls ist zu erwarten, daß das in der Vorbereitung begriffene deutsche Civilgesetzbuch auf diesem Gebiete von andern Grundlagen ausgehen werde, welche die hier empfohlene neue Einrichtung aller Wahrscheinlichkeit nach überflüssig machen werden. Aus diesem Grunde wird darauf Bedacht zu nehmen sein, die fraglichen Functionen mit einem bestehenden Amte in Verbindung zu bringen. Hierzu bietet das Katasteramt, insbesondere das Amt der Generalschätzer, deren Obliegenheiten vielfach mit den angeregten Verhältnissen in Beziehung stehen, Gelegenheit. Die Vermehrung der Zahl der Generalschätzer behufs Uebernahme der gedachten Functionen neben ihrem bisherigen Geschäfte dürfte daher ein geeigneter Weg zur Verwirklichung des Vorschlags des Erbe- und Handfestenamts sein.

Der Staatscasse wird dadurch eine Belastung erwachsen. Hierfür einen Ersatz, durch eine derselben in Gestalt einer Kanzleigebühr zufließende Vergütung zu schaffen, erscheint um so mehr gerechtfertigt, als die Anfertigung der Beschreibungen durch öffentliche Beamte den Betheiligten in den meisten Fällen Kosten erspart. Rücksichtlich des Maßes einer solchen Gebühr bietet das Gesetz vom 6. December v. J., die Abkündigung und den Verkauf von Immobilien betreffend, zweckmäßige Anhaltspunkte.

II. Es ist ferner in mehreren Fällen neuerdings zur Sprache gekommen, daß öffentliche Wege, welche dem allgemeinen Gebrauche dienen und nach den Bestimmungen des gemeinen Rechts dem Privaterwerb entzogen sein sollen, durch die in Bremen geltenden Vorschriften gegen Eingriffe von Privatpersonen und gegen Verlust oder Beschränkung zum Nachtheil des Gemeinwesens nicht genügend gesichert sind. Dies zeigt sich namentlich bei der fortschreitenden Ausdehnung der Stadt in den dieselbe umgebenden Feldmarken und der hiermit verbundenen Verlegung oder Bebauung öffentlicher Wege. Bei der Katastrirung des bremischen Gebiets scheint auf diesen für das öffentliche Interesse wichtigen Punkt nicht genügende Aufmerksamkeit verwendet, vielmehr häufig das Eigenthum öffentlicher Wege den angrenzenden Grundbesitzern, welchen die Pflicht der Unterhaltung oblag, in den Karten und Messregistern ohne Grund zugeschrieben zu sein. Nicht minder sind nicht selten bei der Veräußerung und Verlassung von Grundstücken die anliegenden Wege als Zubehör derselben in der in den Lassungsentwurf aufgenommenen Beschreibung bezeichnet worden, obgleich ein genügender Rechtstitel hierfür fehlte. Die Staatsbehörden sind in der Regel nicht in der Lage, zur rechten Zeit von der dem öffentlichen Gebrauchsrechte drohenden Gefahr Kenntniß zu erlangen und dasselbe gehörig zu wahren. Auch wenn die oben (I.) beantragte Einrichtung in Wirksamkeit treten sollte, würde hierdurch kaum eine überall ausreichende Sicherheit gegen Beeinträchtigungen dieses Rechts gewährt werden. So kann es geschehen und ist es häufig geschehen, daß öffentliche Wege bei einer durch Lassung oder Zuschlag vollzogenen Veräußerung von Grundstücken in der Beschreibung derselben für unbeschränktes Privateigenthum erklärt oder als Gegenstand von Privatgerechtsamen bezeichnet werden, ohne daß hiergegen zur rechten Zeit Widerspruch oder durch Angaben zum Professionsprotocoll Verwahrung eingelegt wird. Die Wirkungen einer solchen Veräußerung und der unterlassenen Anmeldung der derselben entgegenstehenden Gerechtsame des öffentlichen Weges sind nicht außer Zweifel.

Während nach der einen Rechtsansicht das öffentliche Gebrauchsrecht der Privatverfügung entzogen und daher ohne Zustimmung des Staates auch durch Lassung oder Zuschlag nicht aufgehoben oder beschränkt werden kann, geht eine andere Ansicht davon aus, daß öffentliche Wege Gegenstand von Privatrechten sein und daß daher nach Maßgabe der Bestimmungen im § 13 und 32 der Erbe- und Handfestenordnung durch gehörig vollzogene Veräußerungsverträge die bestehenden Rechte an öffentlichen Wegen verändert und neue Rechtsverhältnisse begründet werden können.

So weit die Entstehung derartiger Verhältnisse der Vergangenheit angehört, unterliegt deren Beurtheilung lediglich dem Spruche der Gerichte und hierin darf selbstverständlich durch ein neues Gesetz nichts geändert werden. Das öffentliche Interesse fordert aber für die Zukunft, daß die Unsicherheit der fraglichen Verhältnisse beseitigt und im Einklang mit der publicistischen Natur der

öffentlichen Wege der Erwerb von Rechten Einzelner an denselben durch Privatdisposition abgeschnitten werde. Um in dieser Beziehung jeden Zweifel zu beseitigen wird die als § 33 a in den Entwurf aufgenommene Bestimmung beantragt.

Gesetz, Zusätze zu der Erbe- und Handfestenordnung betreffend.

Anlage.

Der Senat verordnet im Einverständniß mit der Bürgerschaft

I. folgende Zusatzbestimmungen zu der Erbe- und Handfesten-Ordnung vom 30. Juli 1860.

§ 28 a. Die bei Veräußerungen unter der Hand nach § 28, Absatz d, einzureichende Beschreibung des abzukündigenden Immobile, so weit dieselbe sich auf dessen Lage nach Straße und Nummer oder auf die sonstige Bezeichnung, die Nachbarn nach allen Seiten, die Angabe der einzelnen Theile und den Umfang nach Metermaßen bezieht, ist von einem Beamten des Catasteramts, an welches sich die Betheiligten zu wenden haben, in Uebereinstimmung mit den örtlichen Verhältnissen, den vorliegenden Eigenthumspapieren und dem Inhalte vorhandener Acten so wie bei katastrirten Grundstücken mit dem Kataster anzufertigen und dem Fassungsentwurfe beizufügen.

§ 33 a. Die Bestimmungen in den §§ 13 und 32, Absatz a und b, über den Erwerb und Verlust von Eigenthum und Gerechtsamen finden auf öffentliche Wege keine Anwendung.

II. Die §§ 13 und 14 der durch das Gesetz vom 29. Juni 1872 veränderten Gebührentaxe zu der Erbe- und Handfestenordnung sind aufgehoben. An deren Stelle treten folgende Bestimmungen:

Für die amtliche Beschreibung (§§ 27 und 28 a) einschließlich der Ausfertigung und bei öffentlichen Verkäufen einschließlich der Schätzung:

Bei einem Veräußerungswerthe von weniger als Mk. 5000 Mk. 10.

" " " " " Mk. 5000—20,000 (auschl.) " 15.

" " " " " 20,000—40,000 (auschl.) " 20.

" " " " " Mk. 40,000 und für jede

Mk. 1000 mehr je Mk. 1 mehr.

Bei öffentlichen Verkäufen wird diese Kanzleigeühr in gleicher Weise nach der Zuschlagssumme oder, wenn der Verkauf vor erfolgtem Zuschlage zurückgezogen wird, nach dem letzten Einsatz berechnet.

III. Dies Gesetz tritt am 1. Januar 1876 in Wirksamkeit.

4. Revision der jährlichen Steuern.

Der Senat beantragt nachträglich noch zu dem Gesetze, die Steuern für das Jahr 1876 betreffend, § 2 („Von der Grundsteuer sind befreit u.“) folgende Einschaltung unter c, wogegen dies bisherige litera c litera d werden würde:

c. die auf Grund eines besonderen Beschlusses des Senats und der Bürgerschaft von der Grundsteuer befreiten Grundstücke und Gebäude.

Nach § 1 des Gesetzes vom 16. September 1875 sind alle Grundsteuerfreiheiten, welche nicht auf den allgemeinen, die Grundsteuer betreffenden gesetzlichen Vorschriften beruhen, vom 1. Januar 1876 an aufgehoben. Diese Gesetzesbestimmung macht es erforderlich oder wenigstens rathsam die auf besonderem Beschlusse des Senats und der Bürgerschaft beruhenden Grundsteuerfreiheiten in den allgemeinen Vorschriften des § 2 des Steuergesetzes ausdrücklich anzuführen. In diese Kategorie gehören namentlich (und zur Zeit wohl ausschließlich) diejenigen Grundsteuerfreiheiten, welche durch Staats- oder sonstige Verträge, also unter Zustimmung der Bürgerschaft, gewährt werden. Eine solche Grundsteuerfreiheit ist der Köln-Mindener Eisenbahngesellschaft durch den Vertrag vom 2./10. Mai 1871 Artikel 19 für das im Bremischen Gebiete belegene Bahneigenthum zugesichert und durch den Staatsvertrag zwischen Preußen und Bremen vom 1. Juli 1872 Artikel 11 bestätigt worden. Obwohl es sich von selbst versteht, daß Vertragsrechte dieser Art durch das Gesetz vom 16. September 1875 nicht berührt werden sollen, empfiehlt sich doch die beantragte Einschaltung in das Steuergesetz, welche nicht nur den Fall der Köln-Mindener Eisenbahn, sondern auch andere künftig etwa vorkommende, auf besonderem Staatsbeschlusse beruhende Steuerfreiheiten umfaßt.