

Mittheilung des Senats an die Bürgerschaft

vom 29. December 1865.

Verwaltung der öffentlichen Grundstücke.

Die im vorigen Jahre wegen etwa zweckmäßiger Reformen in der Verwaltung der öffentlichen Grundstücke niedergesetzte Deputation hat dem Senate jetzt den beifolgenden Bericht eingereicht, über welchen er zunächst der Erklärung der Bürgerschaft entgegensteht.

Anlage
zur Mittheilung des Senats
vom 29. December 1865.

B e r i c h t

der zur Prüfung und Berichterstattung über etwa zweckmäßige Aenderungen in der Verwaltung der öffentlichen Grundstücke niedergesetzten Deputation.

Am 15. Juli v. J. theilte die Bürgerschaft dem Senate den gutachtlichen Bericht einer von ihr niedergesetzten Commission über die bei der Verwaltung der öffentlichen Grundstücke bestehenden Verhältnisse mit, und beantragte zugleich:

daß aus den in dem Commissionsberichte niedergelegten Gründen die Frage, ob und in welchem Maße bei der Verwaltung der öffentlichen Grundstücke Reformen für zweckmäßig zu achten seien, einer weiteren Prüfung durch eine gemeinschaftliche Deputation unterzogen werde.

Der Senat trat diesem Antrage bei, und wurde das Commissorium der Deputation dahin näher präcisirt:

diese Angelegenheit in Erwägung zu ziehen und, soweit Veränderungen zweckmäßig befunden würden, nähere Vorschläge zu machen.

Die Deputation erlaubt sich im Folgenden den ihr erteilten Auftrag zu erledigen und glaubt, die spätere Abstattung des Berichts durch die vielen nöthig gewordenen Erkundigungen bei den verschiedenen Behörden, unter denen die Verwaltung der öffentlichen Grundstücke vertheilt ist, und durch die langdauernde Krankheit eines ihrer Mitglieder entschuldigen zu dürfen.

Die Deputation ist, wie sie von vornherein sich zu bemerken erlaubt, der Ansicht, daß sie die ihr gestellte Aufgabe zunächst von der principiellen Seite aufzufassen habe, also sich auf einige Organisationsvorschläge beschränken dürfe, deren Annahme von Senat und Bürgerschaft den Wegfall der mit diesen Vorschlägen in Widerspruch stehenden bisherigen Verwaltung von selbst zur Folge haben würde.

Die Deputation erklärt sich mit der Commission einverstanden, daß die möglichste Einheit in der Verwaltung der öffentlichen Grundstücke anzustreben sei.

Sie empfiehlt daher als leitenden Grundsatz für diese Verwaltung anzuerkennen: daß der Verwaltungsdeputation der öffentlichen Grundstücke, wie es auch in dem Deputationsgesetze §. 61. Z. 2 ausdrücklich bestimmt ist, die Verwaltung aller öffentlichen Grundstücke, abgesehen von den Gebäuden und Landparzellen, die für einzelne Dienstzweige (Post, Eisenbahn u. s. w.) den Specialbehörden zugewiesen sind, zustehe, daß aber in dem Falle, wenn eine Specialbehörde im Interesse ihrer Verwaltung es für zweck-

mäßig halten sollte, einzelne der ihr für öffentliche Verwaltungszwecke zugewiesenen Grundstücke (Land oder Häuser), die sie zeitweilig für diese Verwaltung nicht zu verwenden vermag, nicht an die Deputation der Verwaltung der öffentlichen Grundstücke — als die allgemeine Verwaltungsbehörde — abzugeben, sondern deren Verwaltung resp. Verwerthung durch Verpachtung selbst zu behalten und zu leiten wünscht, daß eine solche Specialverwaltung angewiesen werde, die Autorisation hierzu, als zu einer Ausnahme von der Regel, bei dem Senate und der Bürgerschaft nachzusuchen.

Die Gründe, welche die Deputation bei der Aufstellung obigen Verwaltungsprincips leiteten, sind im Wesentlichen die folgenden. Die dem Staate gehörigen Grundstücke, welche von den einzelnen Verwaltungsorganen nicht unmittelbar für den öffentlichen Dienst in Anspruch genommen werden, fallen von selbst in die Kategorie der Staatsgüter, von denen der Staat, wenn er überall sie beibehält, eine Rente beziehen muß, die, um die möglichste Freiheit einer künftigen anderweitigen Verwendung zu erhalten, nur in der Verpachtung bestehen kann.

Ueber die Art und Dauer der Verpachtung entscheidet natürlich am zweckmäßigsten die genaue Kenntniß der bei Verpachtungen im Allgemeinen in Frage kommenden Verhältnisse und diese wird am sichersten durch Erfahrungen erworben.

Die Gesetzgebung hat deshalb, von diesem Gesichtspunkte ausgehend, die Verwaltung aller direct eine Rente durch Verpachtung abgebenden Staatsgrundstücke einem einzigen Verwaltungsorgane, der Deputation zur Verwaltung der öffentlichen Grundstücke, zugewiesen.

Die Gesamtmasse aller dieser Behörde obliegenden Verpachtungen fördert — wie die Commission der Bürgerschaft in ihrem Berichte mit Recht hervorhebt — die Handhabung gleichmäßiger Grundsätze bei allen Verpachtungen, sie giebt eine Menge von Erfahrungen über Pachtpreise, Pachtcontracte u. dgl. m. an die Hand, die zweckmäßig beim Abschluß der Pachtverträge und der Controle benutzt werden können, sichert also dem Staate eine feste, den Werthverhältnissen entsprechende Einnahme.

Ebenso bleibt bei der Administration der Deputation zur Verwaltung öffentlicher Grundstücke, welche vorzugsweise die Erreichung und Sicherstellung möglichst hoher Rentabilität als das ihr gesetzte Ziel ins Auge zu fassen hat, der Einfluß aller Nebenrückichten ausgeschlossen, wie solche sich bei Verwaltungen der Specialbehörden leichter Eingang zu verschaffen wissen, welche durch die Verpachtung von Grundstücken nicht sowohl den Pachtgewinn als die Erreichung anderweitiger, in der Verwaltung bestimmter Dienstzweige begründeter Zwecke zu erreichen, sich versucht fühlen möchten. Dagegen ist nicht in Abrede zu stellen, daß, wenngleich die einheitliche Leitung der Verwaltung aller nicht unmittelbar für einen besonderen Zweig der Staatsverwaltung bestimmter Grundstücke durch die Verwaltung der Deputation der öffentlichen Grundstücke als Regel festzuhalten ist, dennoch Ausnahmen in einzelnen Fällen wünschenswerth erscheinen können und unter Umständen aus Zweckmäßigkeitsgründen den Specialverwaltungen eine gewisse Freiheit in fraglicher Hinsicht einzuräumen sein wird.

Inzwischen glaubt die Deputation bei aller Anerkennung solcher nothwendigen Rücksichtnahme auf diese Freiheit in der Bewegung der einzelnen Specialverwaltungen eine gewisse Beschränkung empfehlen zu müssen. Die Deputation hat deshalb den Vorschlag sich erlaubt, daß, wenn eine einzelne Behörde (Eisenbahndeputation, Post, Convoje u. s. w.) im Interesse ihrer Verwaltung es für zweckmäßig erachten sollte, einzelne der ihr zu einem bestimmten Geschäftsbetrieb zugewiesenen Grundstücke, die sie zeitweilig oder überall nicht für ihre Verwaltung zu verwenden vermag, nicht an die Deputation zur Verwaltung der öffentlichen Grundstücke — als an die allgemeine Verwaltungsbehörde — abzugeben, sondern deren Verwaltung resp. Verpachtung selbst zu behalten wünscht, sie dazu, als für eine Ausnahme von der Regel, die Autorisation des Senats und der Bürgerschaft nachzusuchen, verpflichtet werden solle.

Eine solche Autorisation liegt durchaus in der Consequenz des Deputationsgesetzes, denn wenn der Gesetzgeber die Ausbarmachung aller Staatsgrundstücke in die Hände einer bestimmten Behörde, der Verwaltung der öffentlichen Grundstücke, legt, so folgt von selbst, daß dasselbe Organ (Senat und Bürgerschaft), welches die Regel aufstellte, auch die Ausnahme von derselben sanctioniren muß. Es müssen daher in

jedem einzelnen Falle die Gründe, welche für die Erzielung der möglichst großen Rente, also nach Ansicht des Gesetzgebers für die Administration durch die Deputation zur Verwaltung der öffentlichen Grundstücke, sprechen, mit denen, welche für die Verwaltung einer zu ganz anderen Zwecken angeordneten Deputation angeführt werden, verglichen werden, und wird, je nach dem die Gründe für das Für oder Wider als überwiegend erscheinen, zu entscheiden sein.

Diese Abwägung der Gründe für das Für oder Wider fällt aber natürlich den Organen, denen die Regelung der Staatsverwaltung übertragen ist, zu, und kann unmöglich die durch Senat und Bürgerschaft repräsentierte höchste Staatsgewalt sich einer wesentlich in ihre Rechtssphäre fallenden Rechtsbefugniß entäußern und den einzelnen Behörden überlassen, den ihnen durch die leitenden Organe zugewiesenen Geschäftskreis beliebig zu verändern oder zu erweitern.

Vergleicht man zur größeren Veranschaulichung des Gesagten mit demselben das Verzeichniß der dem Staate gehörigen Häuser, Ländereien, Plätze u. s. w. (Verhandlung des Senats und der Bürgerschaft vom Jahre 1863, S. 273), so weist dasselbe nach, daß fast die Hälfte der Pachteinnahme der dem Staate zugehörigen Grundstücke von den einzelnen für die Pachtung gar nicht niedergelegten Deputationen erhoben wird, also der eigentlichen gesetzlich bestimmten ausschließlichen Verwaltung der Deputation zur Verwaltung der öffentlichen Grundstücke entzogen ist.

Die Ausnahme hat also die Regel aufgehoben.

Es verpachten nämlich nach diesem Verzeichnisse:

1. Die Convoyedeputation.

L. Nr. 73, 86 und 181 zu 2003.—

2. Die Polizeidirection.

Nr. 97, 147 und 149 zu 209.36

3. Die Bürgerweidedeputation.

Nr. 107, 108 und 109 zu 5436.—

4. Die Eisenbahndeputation.

Nr. 110—142, 143, 144, 145, 150, 151, 183, 223—236, 237, 238, 239, 240—246, 252 ein ohne Nr. zu 9573.22

5. Die Consumtionsdeputation.

Nr. 146, 148, 212, 213, 220, 221, 222, 247, 248 zu 502.24

6. Die Hafendeputation.

Nr. 152, 153—158, 159—163, 164—168, 186, 253, 255—257 zu 3870.66

7. Die Postdeputation.

Nr. 173, 174 und 254 zu 740.—

Die Gesamt-Pachtsumme aller in dem Verzeichnisse aufgeführten Grundstücke, Ländereien, Plätze und Gebäude beträgt 50,799.54

Die Pachtsumme der durch die Deputation zur Verwaltung der öffentlichen Grundstücke verpachteten Grundstücke beläuft sich auf. > 28,464.50
folglich beträgt die Pacht der durch einzelne Deputationen und Behörden verpachteten Grundstücke die Summe von 22,335.4
oder mit andern Worten ca 43³/₄ % der Gesamtsumme der verpachteten Staatsgrundstücke.

Die verschiedenen Behörden, um Mittheilung der Gründe ersucht, welche für die Fortdauer der bisher von ihnen besorgten Verpachtungen der fraglichen Ländereien etwa sprechen möchten, haben fast ohne Ausnahme, wie zu erwarten war, sich auf Zweckmäßigkeitsgründe berufen, welche der Fortdauer ihrer besonderen Verpachtung der angeführten Grundstücke nach ihrer Ansicht das Wort reden.

Die berichtende Deputation ist schon nach ihrer Stellung zu den genannten Behörden nicht im Stande, die Gründe, welche für oder gegen die besondere Verwaltung sprechen, einer dieselben erledigenden Prüfung zu unterziehen.

Die Deputation ist nicht befugt, die betreffenden Behörden gewissermaßen zur Rechenschaft zu ziehen, oder mit denselben in eingehende Erörterung zu treten, und ebensowenig darf sie sich die specielle Kunde aller bei Abwägung dieser Frage in Betracht zu ziehenden Verhältnisse zutrauen, die bei einer gründlichen Beantwortung doch nothwendig vorausgesetzt werden müßte. Sie kann daher nur auf das von ihr als richtig erkannte Princip hinweisen und dessen Annahme zum Zweck demnächstiger weiterer Ausführung auf geeignetem Wege befürworten.

Der Commissionsbericht vermißt ferner eine vollständige ordnungsmäßige Taxation der vermiethteten Staatsgebäude incl. des Grundes derselben, da die Bonitirung sich nur auf die steuerpflichtigen Grundstücke beschränkt.

Diese Rüge ist insofern begründet, als die Taxation der Grundstücke auch behufs Feststellung des Miethzinses von besonderem Werthe ist.

Die Deputation empfiehlt daher auch ihrerseits, daß sämtliche Behörden, welche Staatsgrundstücke vermiethten, zur Vornahme einer Taxation derselben und, falls dieser Taxation besondere Gründe im Wege stehen sollten, zu einer Mittheilung derselben an Senat und Bürgerschaft veranlaßt werden.

Ebenso kann auch die Aufnahme von Situationsplänen und die genaue Beschreibung der Grundstücke, insbesondere der Ländereien im Gebiete nur empfohlen werden, womit sich übrigens dem Vernehmen nach die Deputation zur Verwaltung der öffentlichen Grundstücke auch bereits beschäftigt.

Es dürfte ferner sehr zweckmäßig von allen Deputationen — dem Wunsche der Commission entsprechend — in Erwägung gezogen werden, ob die Ausbarmachung der zu ihrer Verwaltung gehörigen Häuser, nach Absatz der durchschnittlich zu berechnenden Unterhaltungskosten sich auch noch fernerhin empfehle, oder ob ein Verkauf derselben sich als nöthig darstelle.

Der Senat und die Bürgerschaft könnten über diese Frage von den betreffenden Behörden Berichte einziehen, sowie es den Verwaltungsbehörden ja auch unbenommen ist, den Verkauf eines bisher verpachteten Grundstücks zu beantragen.

Die Frage, ob, abgesehen vom Miethertrage dieses oder jenes Grundstück in Berücksichtigung des öffentlichen Interesse dem Staate zu erhalten sei, würde selbstverständlich in solchen Fällen zugleich ihre Erledigung finden.

Zweifelhaft erscheint dagegen, ob sich dadurch ein höherer Miethzins — wie die Commission zu näherer Ueberlegung verstellt — erzielen lasse, daß den Miethern bei längerer Miethzeit die Unterhaltungspflicht der Gebäude im weiteren Umfange auferlegt werde, und dadurch dem Staate die dadurch veranlaßten Kosten erspart würden.

Eine solche Verbindlichkeit würde gewiß in manchen Reflectanten sehr große Bedenken erregen, überdem zu einer Menge von Differenzen darüber führen, ob diese oder jene Reparatur, die gewiß sehr schwer sämmtlich in den Miethcontracten als dem Miether obliegend zu bezeichnen sind, von diesem contractlich übernommen sei, und endlich würde es für die Erhaltung der Gebäude sehr nachtheilig ausfallen, wenn man dem Miether erhebliche Reparaturen überließe.

Es läßt sich freilich in einzelnen Fällen immerhin der Versuch machen, namentlich bei Vermiethtungen auf längere Zeit dem Miether die Unterhaltung des Gebäudes im größeren Umfange aufzutragen; allein es kommen dabei so wesentlich die Persönlichkeit des Vermiethers und die ihm zu Gebote stehenden Geldmittel in Frage, daß von einer allgemeinen Instruction der verwaltenden Behörde wohl nicht die Rede sein kann. Es würde genügen, wenn man die Befugniß der Deputation, auf längere Zeit zu vermiethten und die Unterhaltungspflicht des Miethers näher festzustellen, ausdrücklich anerkenne.

Bei Ländereien entspricht die Verpachtung auf längere Zeit in den meisten Fällen den allgemein als richtig anerkannten Grundsätzen der Staatsverwaltung.

Die oft sehr kostspieligen Bodenverbesserungen erhöhen erst allmählig die Ertragsfähigkeit des Pachtlandes und eben deshalb kann der höhere Pachtzins nur dann erwartet werden, wenn dem Pächter der höhere Pächtertrag auf längere Zeit gesichert ist.

Es empfiehlt sich daher gewiß, wenn die Verwaltungsdeputation ermächtigt wird, wie dem Vernehmen nach sie angefangen hat, Ländereien dann auf längere

Zeit unter der Hand zu verpachten, wenn der bisherige Pächter das Pachtland gut behandelt und überdem sich contractlich verpflichtet, gewisse, speciell im Pachtcontracte beschriebene Verbesserungen innerhalb eines bestimmten Zeitraums vorzunehmen, im Falle der Pächter hierin aber säumig befunden wird, auf Kosten des Pächters nach ihrem Ermessen die Verbesserungen herstellen zu lassen.

Diese seit einigen Jahren in Anwendung gekommene Art und Weise der Verpachtung hat nach der ertheilten Auskunft der Verwaltungsdeputation für die öffentlichen Grundstücke zu einer nicht unerheblichen Steigerung des Grundwerths verschiedener Pachtländereien geführt. Die Deputation glaubte sich vorläufig auf obigen Bericht beschränken zu dürfen, und ist gern bereit, etwaige in demselben sich findende Mängel in weiteren Berichten zu ergänzen.

Bevor die Deputation daher sich im Stande sieht in Betreff der für die Verwaltung öffentlicher Grundstücke im Allgemeinen aufzustellenden Grundsätze genauer präcisirte Vorschläge zu machen, beantragt sie demnach für jetzt:

- 1) daß von Senat und Bürgerschaft als maßgebend der Grundsatz ausdrücklich anerkannt werde, daß, der Regel nach, alle öffentlichen Grundstücke der Administration der Deputation zur Verwaltung der öffentlichen Grundstücke zu unterstellen seien und nur ausnahmsweise nach vorgängiger in jedem einzelnen Falle speciell einzuholender Genehmigung von Senat und Bürgerschaft eine Verwaltung solcher Grundstücke von Seiten einer andern als der genannten Deputation statthast sein solle;
- 2) daß für den Fall der Annahme dieses Principis diejenigen Deputationen, welche außer der Deputation zur Verwaltung der öffentlichen Grundstücke, zur Zeit Staatsgrundstücke, insofern sie nicht bereits ausdrücklich **dazu** vom Senat und der Bürgerschaft ermächtigt sind, verpachten, zu einer Berichterstattung darüber aufgefordert werden:
 - a. ob und aus welchen Gründen sie es durch das Staatsinteresse geboten erachten, die Pachtgrundstücke nicht an die Deputation zur Verwaltung der öffentlichen Grundstücke abzugeben, sondern sie zu behalten und — wie bisher — durch Verpachtung nutzbar zu machen;
 - b. wie von ihnen bisher bei den Verpachtungen verfahren sei, ob namentlich die Grundstücke öffentlich oder unter der Hand verpachtet seien, ob das gesammte pachtlustige Publikum zugelassen oder ob Grundstücke ausschließlich an bestimmte Personen z. B. nur an Beamte und Angestellte verpachtet seien.

Bremen, den 26. December 1865.

(gez.) **Albers.**

(gez.) **A. Schumacher.**

Mittheilung des Senats an die Bürgerschaft

vom 30. December 1865.

Da Herr Bürgermeister Meier, der betreffenden Verfassungsvorschrift gemäß, am Schlusse des gegenwärtigen Jahres aus dem Bürgermeisteramte ausscheidet, so hat der Senat in seiner heutigen Sitzung die erforderliche Neuwahl vorgenommen und in derselben Herrn Senator Duckwiz zum Bürgermeister für die Jahre 1866 bis 1869 einschließlich erkoren.

Der Senat hat nicht verfehlen wollen, die Bürgerschaft von diesem Wahlergebnisse zu benachrichtigen.