



Staats- und
Universitätsbibliothek
Bremen

Staats- und Universitätsbibliothek Bremen

DFG Projekt Die Grenzboten

Die Grenzboten

Berlin u.a., 1841 - 1922

Baumert: Hemmnisse innerer Kolonisation

urn:nbn:de:gbv:46:1-908



Hemmnisse innerer Kolonisation

Von Justizrat Dr. Baumert-Spandau



Im Anschluß an die Rede, die der Herr Reichskanzler in der Zweiten Kammer des Preussischen Landtages über die Fleischnot und innere Kolonisation gehalten hat, wird in den Grenzboten vom 30. Oktober d. J. (S. 244) der Erlaß von Gesetzen gefordert, die den Zweck verfolgen, die Latifundienbildung zu beschränken bezw.

die vorhandenen Latifundien zu verkleinern. Man braucht einstweilen noch nicht so weit zu gehen. Andere Gesetze, und zwar solche, die die Ansiedlung auf dem Lande geradenwegs erleichtern, erscheinen mir viel notwendiger. Wir haben kein Gesetz, das das Bauen erlaubt, aber sehr viele Gesetze, die das Bauen von Wohnhäusern mit so vielen Kautelen umgeben, daß sie dem Bauverbot gleichkommen.

So erging am 2. Juli 1875 das Fluchtliniengesetz, das ein absolutes Bauverbot an unregulierten Straßen schafft. Auf dem Lande ist aber fast keine Straße — sofern es sich nicht gerade um den bebauten Dorfkern handelt — den heutigen Anforderungen gemäß hergestellt. Der Gesetzgeber hatte hier das Interesse der Gemeindefinanzen in erster Linie im Auge; er wollte die Gemeinden vor der Anlage eines zu weit verzweigten Straßennetzes bewahren, das entstehen mußte, wenn jeder Bürger hätte nach Belieben bauen dürfen. Doch ist man hierbei viel zu weit gegangen. Das Finanzinteresse der Gemeinden kann auch dadurch gewahrt werden, daß jede Gemeinde verpflichtet wird, entweder für die ganze Gemeinde allgemein oder für jede Straße ihres Gemeindebezirks ortsstatutarisch festzusetzen, wie viel an Pflasterungskosten seitens der Anlieger ein- für allemal zu zahlen ist, wenn sie bauen wollen. Jetzt haben die Gemeinden ein allgemeines Bauverbot, infolgedessen gestatten sie das Bauen überhaupt nicht. Dies geht, wie gesagt, zu weit, — ganz abgesehen davon, daß man auch in den Anforderungen, die an neue Straßen gestellt werden, meist zu weit geht.

Grenzboten IV 1912

57

Sodann schuf das Ansiedlungsgesetz vom 10. August 1904 ein weiteres Bauverbot. Wer ein Haus errichten will, das sich nicht unmittelbar an den schon bebauten Dorfkern anschließt, bedarf zuvor einer besonderen, durch den Kreis Ausschuß zu erteilenden Ansiedlungsgenehmigung. Nun tagt der Kreis Ausschuß höchstens alle Monate einmal; ferner befragt er, ehe er sich entscheidet, gemäß § 17 des Ansiedlungsgesetzes die Gemeinde, wie viel an Kapital sie für Kirche und Schule fordert, um die ihr zwar nicht durch den Neubau, aber durch die voraussichtlich darin wohnenden Menschen erwachsenden Mehrausgaben decken zu können. Zu der Antwort hat die Gemeinde einundzwanzig Tage Zeit. Der Gemeindevorsteher fordert, um keine Nackenschläge in der Gemeinde zu bekommen, für Kirche und Schule möglichst viel. Der Kreis Ausschuß verhandelt hierüber und setzt dann den Betrag fest, den der Baulustige zu hinterlegen oder richtiger zu zahlen hat, bevor er die Baugenehmigung erhält. Daß alles dies viel Zeit erfordert, erschwert das Bauen ungemein, ganz abgesehen davon, daß der, welcher bauen will, meist nicht an Überfluß an Geld leidet. Jedenfalls werden ihm dadurch seine Barmittel in etwas, manchmal ganz erheblich beschnitten.

Allerdings ist die Ansiedlungsgenehmigung nicht erforderlich, wenn ein behördlich festgestellter Bebauungsplan besteht und der Bau innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans erfolgt. Indes dies weiß man zu umgehen. In einer aufblühenden Dorfgemeinde ist vor mehr als zehn Jahren ein Bebauungsplan zeichnerisch hergestellt worden, jedermann richtet sich danach, er wird aber nicht ausgelegt und nicht behördlich festgestellt, damit — wie schlechte Menschen glauben annehmen zu müssen — vor jeder Baugenehmigung ein großer Geldbetrag infolge des unfertigen Bebauungsplans als Ansiedlungsgenehmigung erhoben werden kann. An derartige böswillige Umgehungen des Gesetzes mag man bei Abfassung desselben nicht gedacht haben. Indes braucht auch gar nicht immer Absicht vorzuliegen. Ein Bebauungsplan bleibt auch manchmal schon deshalb liegen, weil die beteiligten Behörden und Privatpersonen sich darüber nicht einigen können, und das Einspruchsverfahren gescheut wird.

Auch ohne böse Absicht wirkt Bummellei und Unbeholfenheit eines weder juristisch noch technisch gebildeten Gemeindevorstehers dahin, daß die förmliche Feststellung des Bebauungsplanes entweder überhaupt oder doch recht lange unterbleibt. Dabei läuft die Gemeinde auch kaum eine Gefahr. Denn die Rechtsprechung des Obergerichtes geht dahin, daß die Baupolizei einen auch noch nicht fertiggestellten Bebauungsplan berücksichtigen muß. Gesetz und Rechtsprechung haben sich eben dahin geeinigt, den Gemeinden das Leben möglichst leicht und dem Baulustigen das Bauen möglichst schwer zu machen.

Wie kann nun ein kleiner Mann auf dem Lande, der sich etwas erspart hat, um sich ein eigenes Häuschen zu errichten, alle diese Schlingen, die das Gesetz dem Baulustigen gelegt hat, vorher klar erkennen, um sie zu vermeiden.

In einer von ihnen wird er sicher hängen bleiben und zwar recht lange dann, wenn er gerade keinen ihm wohlwollenden Amtsvorsteher trifft. Bei einem solchen Gesetzeszustand gibt es für die private aus eigener Initiative betriebene Ansiedlung des kleinen Mannes auf dem Lande keinen Raum. Da ist das Bauen in größeren Städten erheblich leichter: da gibt es einen Bebauungsplan — also ist die Ansiedlungsgenehmigung überflüssig —, da sind ganze Straßensysteme von weitblickenden, nach Vergrößerung strebenden Städten schon im voraus fertiggestellt, so daß man ohne weiteres daran sich aufbauen kann. Angesichts dieses gesetzlichen Zustandes braucht man sich auch nicht über die Tatsache zu wundern, daß Neubauten vorzüglich in unseren Städten erfolgen, wenn nicht auch noch andere Gründe für die Erscheinung vorhanden wären.

Noch nachteiliger für Neuan siedlungen auf dem Lande wirkt der Umstand, daß unsere Grundstücke auch auf dem Lande meist reich an Hypotheken sind und der Gutsbesitzer einen Morgen seinem Kutscher, der sich anbauen will, nicht zu eigen auflassen kann, weil er die Genehmigung seiner Hypothekengläubiger dazu nicht zu erlangen vermag. Dazu kommt, daß, wenn eine solche Entpfändungserklärung von einem Hypothekengläubiger abgegeben werden soll, zuvor der Katasterbeamte aus der Kreisstadt kommen und für den Morgen eine besondere Handzeichnung fertigen oder richtiger ihn in das Kataster aufnehmen und an Ort und Stelle vermessen und versteinen muß. Alles dies erfordert recht viel Zeit, Verdruß und Umstände, ganz abgesehen von den Kosten. Auch hier muß Wandel geschaffen werden. Es ginge sehr wohl an, die Genehmigung der Hypothekengläubiger durch ein Unschädlichkeitsattest seitens der Behörde zu ersetzen. Es fragt sich nur, wie dies zu bewerkstelligen wäre, ohne daß die Sicherheit der Hypothekengläubiger darunter litte.

Dr. Schiele-Raumburg, der für die Erleichterung von Neuan siedlungen unermüdlich tätig ist, schlägt vor, jedem Gutsbesitzer die Abschreibung von einem Fünftel seiner Gutsfläche ohne Befragung der Hypothekengläubiger zu genehmigen, sofern auf der abgeschriebenen Fläche eine Ansiedlung erfolgt. Denn durch diese Neuan siedlung und die dort wohnenden Menschen (Arbeitskraft) würde das Restgut im Wert gesteigert, so daß eine Gefahr für die Hypothekengläubiger nicht bestehe.*)

Ich gehe soweit nicht. Ich meine, man könnte die Rechte der Hypothekengläubiger noch besser dadurch wahren, daß man die pfandfreie Abschreibung überhaupt nur bei einem Rentenkauf zuläßt. Wenn also der Gutsbesitzer sich für die Parzelle kein Kapital, sondern nur eine Rente ausbedingt, die als Rentenlast auf der abgeschriebenen Parzelle an erster Stelle eingetragen wird und auf dem Gute auf dem Titel des Grundbuchblattes als Zubehör vermerkt wird, so werden die Hypothekengläubiger voraussichtlich von da ab sogar ein besseres Pfand besitzen, denn die Rente wird meist mehr betragen, als der

*) Schriften des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine 3. Heft, 16. Band.

Reinertrag der abgeschriebenen Parzelle und das Restgut würde außerdem durch die Neuansiedlung an Wert gewinnen. Allerdings würde man noch eine Prüfung fordern müssen, ob der Gutsbesitzer sich auch wirklich nicht mehr als die Rente ausbedungen hat. Da über jeden Grundstückskauf eine gerichtliche und notarielle Urkunde aufgenommen werden muß, so kann zweckmäßig in derselben vom Verkäufer und Käufer versichert werden, daß Verkäufer sich nicht mehr als die Rente ausbedungen hat und daß Käufer nicht mehr als die Rente gibt. Der Gemeindevorsteher und Amtsvorsteher wird dies auch leicht nachprüfen können. In diesem Falle könnte daher das Unschädlichkeitsattest sehr wohl durch eine Bescheinigung des Amtsvorstehers oder des Gemeindevorstehers ersetzt werden. Diese Bescheinigung wird dahin zu lauten haben, daß die ausbedungene Rente den Jahreszinsen des ortsüblichen Wertes der Parzelle entspricht.

Verlangt man diese Bescheinigung, die leicht zu beschaffen wäre, und jene Versicherung beider Teile im Kaufvertrage, so werden schwerlich die Hypothekengläubiger jemals geschädigt werden können. Schließlich erhalten sie ja auch von jeder Abschreibung Mitteilung vom Gericht und können, wenn sie wollen, alles nachprüfen.

* * *

Ähnliches habe ich auf der Versammlung des Vereins für exakte Wirtschaftsforschung (5. Ergänzungsheft S. 12) und auf dem zweiten Internationalen Hausbesitzerkongreß ausgeführt (Stenogr. Bericht Bd. II, S. 159).

Jüngst fragte ein Mitglied des preußischen Abgeordnetenhauses bei mir an, ob ich meine in jenen Versammlungen gemachten Vorschläge bereits formuliert hätte. Dies ist die Ursache, daß ich folgenden Gesetzesvorschlag der Öffentlichkeit unterbreite:

Gesetzesentwurf
zur Förderung von kleinen Ansiedlungen

§ 1.

§ 13a des Ansiedlungsgesetzes vom 10. August 1904 wird aufgehoben und erhält dafür folgende Fassung:

Die Ansiedlungsgenehmigung ist ferner nicht erforderlich zu Wohnhäusern, die nicht mehr als fünf heizbare Zimmer haben und höchstens zwei Familien Wohnung gewähren.

§ 2.

§ 15 des Gesetzes betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften (Fluchtliniengesetz) vom 2. Juli 1876 erhält folgenden Zusatz:

In Dorf- und Stadtgemeinden sowie Gutsbezirken von weniger als zehntausend Einwohnern ist durch Ortsstatut ein für allemal festzusetzen, wieviel für den laufenden Meter Frontlänge einer Baustelle bei einem Bau an unregulierten Straßen an Straßenregulierungskosten zu zahlen ist, und daß die Abbürdung dieses Betrages auch durch Eintragung einer Rente von dreißig- bis fünfzigjähriger Dauer gestattet ist. Kommt der Bauwurstige diesem nach, so darf die Baugenehmigung auf Grund von § 12 des Fluchtliniengesetzes nicht versagt werden.

§ 3.

In Dorf- und Stadtgemeinden sowie Gutsbezirken von weniger als zehntausend Einwohnern können Parzellen bis zu 50 Ar Größe zum Zwecke der Errichtung von kleinen Wohnhäusern mit nicht mehr als fünf heizbaren Zimmern und die nicht mehr als zwei Familien Wohnung gewähren, pfandfrei abgeschrieben werden, sofern für die Parzelle eine jährliche (ewige) Rente als Kaufpreis ausbedungen ist, welche bei der Abschreibung auf der Parzelle an erster Stelle zur Eintragung zu bringen und auf dem Titelblatt des Hauptgrundstückes zu vermerken ist. Diese Abschreibung darf erst dann vorgenommen werden, wenn der Verkäufer und Käufer in einer gerichtlichen oder notariellen Urkunde versichert haben, daß eine weitere Gegenleistung als die Rente nicht ausbedungen bzw. geleistet ist und der Orts- oder Amtsvorsteher bescheinigt hat, daß die Rente einem Jahreszinsse des ortsüblichen Wertes der Parzelle entspricht. Diese Bescheinigung ist ein Unschädlichkeitszeugnis im Sinne von Art. 120 des Einführungsgesetzes zum B. G. B.

In diesem Gesetzesvorschlag kann selbstverständlich das eine oder andere anders gefaßt werden. So braucht sich das Gesetz nicht von vornherein auf Orte von weniger als zehntausend Einwohner zu beschränken, ebenso nicht auf Abschreibung von Flächen von 50 Ar, sondern es können Flächen von 100 Ar oder noch größere zugelassen werden. Mir scheint es angebracht, zunächst nur ein Gesetz mit solcher Beschränkung zu erlassen, um erst Erfahrungen zu sammeln und erst, wenn sich die Vorschriften praktisch bewährt haben, kann man sie dann leichter weiter ausdehnen.

Die Größe der Wohnhäuser ist auf fünf heizbare Zimmer beschränkt. Als Einfamilienhaus würde dasselbe schon ein größeres sein. Als Zweifamilienhaus würde die Wohnung (im Erdgeschoß) zwei heizbare Zimmer und die im ersten Stock drei solche Zimmer haben, was in Rücksicht auf das Getrenntschlafen der beiden Geschlechter nicht zu viel erscheint. Häuser für zwei Familien muß man schon zulassen, weil dadurch nicht bloß eine erhebliche Ersparung eintritt, sondern weil alle kleinen Leute nicht imstande sind, sich ein Eigenhaus zu erwerben. Der kleine Mann will aber vom Arbeitgeber unabhängig wohnen und bezieht eine Deputatwohnung nicht immer so gern wie eine Mietwohnung.

Daß es sehr hart ist, daß die Pflasterkosten und Kanalisationsbeiträge auf einmal erhoben werden und nicht durch eine Rente getilgt werden dürfen, ist näher ausgeführt in Heft 67 der Mitteilungen des preussischen Landesverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine. Es ist erforderlich, daß die Gemeinden veranlaßt werden, die Tilgung solcher Beiträge durch Jahreszahlungen zuzulassen.

Vielleicht ist es möglich, da unser Reichskanzler die Ansiedlung fördern will, daß unsere preussische Behörde ein derartiges oder ähnliches Gesetz zur Beförderung von Ansiedlungen auf dem Lande ausarbeitet, daß die jetzt bestehenden rechtlichen Schwierigkeiten auf ein erträgliches Maß zurückführt. Sind die gesetzlichen Beschränkungen und Schwierigkeiten, die für Kleinsiedlungen auf dem Lande bestehen, beseitigt, so wird sich auch ein anderer Vorschlag der Grenzboten leichter realisieren lassen, der darauf hinzielt, den verkleinerten Großbetrieben einschließlich der Fideikommissherrschaften aufzugeben, zuverlässige

Diener und Beamte sowie die erforderliche Zahl von Arbeitern, gegen Auferlegung einer jährlichen Grundrente, auf eigener Scholle sich ansiedeln zu lassen. Eventuell kann ihnen dies bezüglich ihrer Arbeiter durch Gesetz vorgeschrieben werden. Sie werden voraussichtlich dadurch mehr Einnahmen haben, als durch den Reinertrag, den ihnen diese abgeschriebenen Flächen vorher gebracht haben. Ja, ich halte es für wahrscheinlich, daß, wenn man obiges Gesetz auch auf die Abschreibung von Kossätenstellen, also Wirtschaften von vielleicht bis 10 Hektar Umfang, ausdehnen wollte, dann die einzelnen Fideikommißherrschaften Teile ihrer Güter in derartige Wirtschaften umwandeln werden; sie erhielten dann viel leichter und zuverlässiger die jährlichen Einkünfte als jetzt. Sind doch die Landlords, denen das Gebiet von London gehört, ähnlich vorgegangen. Sie haben die in der Stadt gelegenen Flächen in Erbbaurecht gegeben und ziehen ihre Grundrenten von den Erbbauberechtigten ein. Meine Vorschläge unterscheiden sich allerdings von dem englischen Rechtszustand dadurch, daß nach meiner Ansicht der Ansiedler ein volles Eigentum erlangen muß, nicht bloß ein solches, welches nach Ablauf von bestimmten Jahren (in England nach neun- undneunzig Jahren) wieder an den Grundherrn zurückfällt. Wie die Geschichte uns lehrt, wird dieser Rückfall an den Grundherrn doch auf die Dauer nicht durchgeführt. Er führt allmählich zum vollen Eigentum. Jedenfalls sind die Erbpachtverhältnisse, die in früheren Jahrhunderten in Preußen geschaffen worden sind, durch die seit 1848 einsetzende Gesetzgebung in volles Eigentum verwandelt worden. Ähnliches ist in anderen Ländern geschehen. Nimmt man also die Lehren der Geschichte sich zur Richtschnur, so kann es sich, wenn man die Ansiedlungen fördern will, nur um Überlassung zu freiem vollen Eigentum handeln und darf nur die Auferlegung einer Grundrente zugelassen werden, die, wie das Bürgerliche Gesetzbuch in § 1202 Abs. 2 vorschreibt, seitens des Verpflichteten nach längstens dreißig Jahren gegen eine Kapitalzahlung abgelöst werden kann. Diese Frist ist für Preußen auf zwanzig Jahre herabgesetzt. — —

Im vorstehenden ist nur die Beseitigung der für Ansiedlungen zurzeit noch bestehenden rechtlichen Hindernisse erörtert. Daß daneben noch vielfache Schritte zu unternehmen sind, um die Ansiedlungen ganz allgemein zu fördern, ist selbstverständlich. Es ist eine ungeheure mosaikartige Kleinarbeit zu leisten, — an hundert Punkten sind die Hebel anzusetzen, soll etwas Ersprießliches, Dauerndes geleistet werden. Insbesondere dürften zur Kapitalbeschaffung in jeder Provinz Pfandbriefinstitute für Häuser nach dem Vorbilde des Berliner Pfandbriefamts ins Leben zu rufen sein.

