

darf von der Gemeinde bzw. von der öffentlichen Körperschaft, die das Vorkaufsrecht ausüben will. Wir verlangen eventueliter, daß hierüber eine Entscheidung im Zusammenhang auf dem Verwaltungsrechtsweg herbeigeführt wird, der zunächst bis zum Oberverwaltungsgericht führt. Die Frage ist selbstverständlich heute nicht im Plenum zu lösen. Wir bitten deshalb, unseren Antrag dem Rechtsausschuß zu überweisen. (Bravo! bei den Dtschnat.)

**Ministerialrat Dr. Volkmer:** Die Anwendung des Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken vom 20. November 1920 hat in der Praxis mancherlei Schwierigkeiten ergeben, so daß auch die Regierung die Notwendigkeit einer Neufassung des Gesetzes anerkennt. Eine Aufhebung kommt allerdings nicht in Frage, da es sich im allgemeinen bewährt hat. Es liegt bereits ein Referentenentwurf vor, der ebenfalls die Möglichkeit vorsieht, gegen Geltendmachung des Vorkaufsrechtes Beschwerde an die Kreisshauptmannschaft einzulegen. Weitere Einzelheiten legt schon zu äußern, hält die Regierung nicht für zweckmäßig, da sich erst das Kabinett selbst über die Fassung der an den Landtag zu bringenden Vorlage einigen muß. Eine Gelegenheit zur Besprechung der im Antrag geäußerten Wünsche dürfte bei Beratung dieser Vorlage gegeben sein.

**Abg. Blüher (Dtsch. Sp.):** Der Herr Abg. Beutler wird sich nicht der Hoffnung hingeeben haben, daß ich vollinhaltlich seinen Ausführungen zustimme, aber in einer ganzen Reihe von Punkten werde ich ihm folgen können, allerdings nicht in der Hauptsache, daß er nämlich verlangt, daß das ganze Gesetz aufgehoben wird. Das Gesetz zerfällt in drei Teile: erster Teil Genehmigungspflicht, zweiter Teil Vorkaufsrecht, dritter Teil Enteignung. Soweit ich übersehe, hat der dritte Punkt praktische Bedeutung kaum gehabt, höchstens daß durch das Bestehen des Enteignungsrechtes gewisse Folgen vermieden worden sind. Ich gehe deshalb nur auf die beiden anderen Teile ein, Genehmigungspflicht und Vorkaufsrecht, und bin allerdings der Meinung, daß sowohl bei der Genehmigungspflicht als auch beim Vorkaufsrecht das Gesetz keine able Wirkung gehabt hat. Es ist allerdings richtig, daß auf dem Gebiete der Überfremdung heute ein anderer Zustand eingetreten ist, daß vielfach die von den Ausländern erworbenen Grundstücke heute wieder zurückzuführen. Aber wir wissen noch nicht, ob wir mit der Gefahr der Überfremdung am Ende sind, und deshalb wird man sich im Ausschusse reichlich diese Frage überlegen müssen.

Zweitens hat die Genehmigungspflicht doch in der Praxis eine recht gute Wirkung auf einem anderen Gebiet gehabt, wo wir das bei der Verabschiedung des Gesetzes gar nicht vorausgesehen haben. Es hat sich nämlich gezeigt, daß in gewissen Zeiten, zum Teil auch jetzt noch bei Grundstückskäufen die Steuerbehörde in einer Weise hintergangen worden ist, die alle Begriffe übersteigt. (Hört! hört! und sehr richtig!) In unzähligen Fällen ist es vorgekommen, daß, nachdem das Vorkaufsrecht ausgeübt und die Klage auf Auflassung erhoben worden war, in dem Prozesse der Erwannd erhoben wurde, der Kaufvertrag ist nichtig, weil das, was in dem schriftlichen Kaufvertrage steht, den wahren Abmachungen nicht entspricht. Es wurde geltend gemacht, daß nur ein kleiner Teil des Kaufpreises genannt sei, und daß der größere Teil des Entgeltes mündlich vereinbart und bezahlt worden sei, und in diesem Falle ist dann allerdings mit Recht von der Behörde die Genehmigung verlangt worden. Ich bin nicht sicher, ob diese Gefahr auch heute noch besteht, auch heute noch, wo die Notwendigkeit, Einnahmen für die öffentlichen Haushalte des Reiches, der Länder und der Gemeinden zu schaffen, natürlich auch dazu führen muß, die Grunderwerbsteuer einigermaßen hoch zu halten, und auch die Wertzuwachssteuer wird dabei eine Rolle spielen.

Diese beiden Momente sind es, die mir Zweifel aufsteigen lassen, ob es Zeit ist, die Genehmigungspflicht zu beseitigen.

Aber der Herr Abg. Beutler hat ganz recht, die praktische Bedeutung liegt im wesentlichen auf dem Gebiete des Vorkaufsrechtes, und da ist es ganz klar, daß gewisse Interessen einander gegenüberstehen. Diejenigen Kreise, die gegen das Vorkaufsrecht ankämpfen, sind die, die die Grundstücke erwerben und gegebenenfalls damit spekulieren wollen. Die Gemeinde muß ja im Besitze eines gewissen Grund und Bodens sein, und ich bekenne mich ganz offen dazu, daß ich es für eine der obersten Aufgaben einer guten Gemeindepolitik halte, eine gesunde Bodenpolitik zu treiben. (Sehr gut! — Abg. Beutler: Die haben wir getrieben ohne Vorkaufsrecht!) Wir brauchen für eine ganze Reihe Aufgaben Grund und Boden. Es besteht heute ein Hunger in der Bevölkerung danach, Gärten zu haben. Für die Schrebergärten und dergl. besteht in weitem Umfange der Wunsch, Areal zur Verfügung zu stellen, und das Areal ist für solche Zwecke meist nicht zu haben. Dann besteht weiter gerade bei uns der Wunsch, auch für neu zur Ansiedlung geneigte Industrie Areal zu schaffen. Die Terrainspekulanten, die auf dem Grund und Boden sitzen, sind für diese Sachen meist nicht zu haben, weil sie sich sagen, wir müssen noch eine bessere Konjunktur abwarten, wir halten mit dem Verkauf unseres Grund und Bodens zurück. Da gibt es nur eine Möglichkeit, nämlich die, daß die Gemeinden großzügig und mit weitläufigen Plänen einen Arealerwerb- und Arealverteilungsplan aufstellen. Bodenpolitik läßt sich nur auf lange Sicht betreiben. (Sehr richtig! bei den Soz.) Das kann im allgemeinen der Privatmann nicht so mit Erfolg tun wie die Gemeinden, die unter Umständen auf 10 bis 20 Jahre hinaus ihre Pläne machen müssen. Wie notwendig das ist und wie das von weitläufigen Kommunalpolitikern erkannt worden ist, daß man derartige Pläne aufstellt, kann die eine Tatsache lehren, daß in einer ausgezeichnet geleiteten Stadt wie Frankfurt a. M., wo Leute wie Miqnel und Adies an der Spitze gestanden haben, ein Plan über die Bodenpolitik bestand, der nur im Treffer des Oberbürgermeisters lag, weil es bei der Bodenpolitik allerdings darauf ankommt, die Pläne tatkraftig geheim zu halten.

Deute handelt es sich vor allen Dingen aber darum,

Areal für Siedlung und Wohnungsbau zu schaffen. Auf der anderen Seite muß ich natürlich anerkennen, daß die gegenwärtige Handhabung des Gesetzes und vor allen Dingen die Rechtsprechung der Gerichte zu einem Zustand geführt hat, der eine Überprüfung des Gesetzes notwendig macht. Aber die Rechtsprechung unserer Gerichte in diesem Punkte ist nicht viel erfreuliches zu berichten. Ein derartiges Durcheinander der Ansichten, ein derartiges Abweichen der Senate beim Oberlandesgerichte von einander und eine derartige Rechtsunsicherheit, die dadurch geschaffen wird, ist noch nicht dagewesen. Wenn Herr Kollege Beutler dem Reichsgericht Weltfremdheit vorgeworfen hat, so gilt dieser Vorwurf wohl in doppeltem und dreifachen Maße manchem Urteil der sächsischen Gerichte, denn es ist das Bestreben gewisser Urteile gewesen, gegen das Vorkaufsrecht Front zu machen und andere Kreise zu schädigen; daß aber dabei diese anderen Kreise in einer Weise der öffentlichen Moral entgegen gearbeitet haben, die jeder Beschreibung spottet, ist den Herren vollständig fremd gewesen. Wir sind in der Praxis — wenigstens kann ich das von Dresden sagen — durchaus der Meinung, daß das Vorkaufsrecht nur im öffentlichen Interesse auszuüben ist. Nun ist anzuerkennen: an den Spitzen der Stellen, die über die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechtes beschließen, stehen Menschen, und Menschen können irren. Es wird natürlich vorgekommen sein, daß in Fällen das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist, wo es zweifelhaft sein kann, ob hier wirklich ein öffentliches Interesse vorliegt. Von diesem Standpunkte aus sind auch meine politischen Freunde der Meinung, daß es richtig ist, wie der deutsch-nationale Eventualantrag es will, daß wir eine Stelle schaffen, die die Nachprüfung übernimmt, ob im einzelnen Falle ein öffentliches Interesse vorliegt oder nicht. Wir sind auch mit Herrn Kollegen Beutler der Meinung, daß es richtig ist, diese Nachprüfung in die Hände der Verwaltungsbehörde zu legen. Wenn das Oberverwaltungsgericht ein oder zwei Urteile gefällt hat und sich in diesen Urteilen grundlegend über den Begriff des öffentlichen Interesses ausgesprochen hat, wird dadurch eine Rechtsunsicherheit geschaffen, die erfreulich an die Stelle der Rechtsunsicherheit tritt. Wir sind weiter der Meinung, daß man vielleicht in dem Gesetze noch sagen kann: Es muß auch im Einzelfalle abgewogen werden, ob dem öffentlichen Interesse ein höher zu bewertendes privatwirtschaftliches Interesse entgegensteht, beispielsweise wenn das Grundstück von einem bedeutenden industriellen Unternehmen gekauft worden ist, das dieses für die Erweiterung seines Betriebes braucht. Da haben wir auf dem Standpunkt gestanden, das letztere geht vor, denn auch die Gemeinde hat ein öffentliches Interesse daran, daß die in ihr bestehenden wirtschaftlichen Unternehmungen gedeihen. Ich glaube, auf diesem Wege könnten wir uns zusammenfinden. Aber das Bedürfnis besteht unbedingt, daß wir mit den geschilderten großen Schäden des Gesetzes aufräumen. Wir sind mit Kollegen Beutler durchaus der Meinung, daß es richtig ist, wenn diese Sachen dem Rechtsausschuß überwiesen werden. Wir hoffen, daß da ein aufrichtiger, aber ein wesentlich verbesserter Geset herauskommen wird. (Beifall)

**Justizminister Bänder:** Nur wenige Worte zum Schutze des Oberlandesgerichts! Herr Abgeordneter Beutler hat allerdings nur das Reichsgericht als weltfremd bezeichnet, Herr Abgeordneter Blüher hat aber das Oberlandesgericht in dieser Beziehung hinter das Reichsgericht gestellt. Die Antwort darauf, weshalb jene verschiedenartigen Entscheidungen des Oberlandesgerichts ergangen sind — es handelt sich hier nur um das Vorkaufsrecht —, hat Herr Beutler selbst gegeben. Sie lautet: weil das Gesetz schlecht ist. Das Gesetz ist nicht nur in seinem Wortlaut unklar, sondern man kann auch aus der Entstehungsgeschichte nicht entnehmen, welche Grundgedanken eigentlich den Gesetzgeber geleitet haben. Man ist offenbar zunächst lediglich von der Absicht ausgegangen, den Budget und die Überfremdung zu bekämpfen, nachher ist aber auf dieses Prinzip der Gedanke der Bodenvorratswirtschaft einfach darauf gepropft worden, und das hat zu den Unklarheiten geführt. Hiermit hängt ja engstens die Frage zusammen, ob das Vorkaufsrecht als eine Beschränkung des Eigentums gemäß Art. 109 des Einführungsgesetzes zum BGB anzusehen ist oder ob es auf Art. 119 des Einführungsgesetzes zum BGB zu gründen ist, der von der Beschränkung der Veräußerung von Grundstücken spricht. Daß diese Frage nicht entschieden werden konnte, liegt an der mangelhaften Vorbereitung des Gesetzes. Hierzu kommt, daß bei dieser Vorbereitung nicht genügend ins Auge gefaßt worden ist, inwiefern reichsgesetzliche Bestimmungen, insbesondere das Bürgerliche Gesetzbuch, und auch die Verfassung einen Einfluß auf die Vorschriften des Gesetzes nehmen würden.

So hat denn auch nicht einmal das Reichsgericht es vermocht, sich klar darüber zu entscheiden, ob das Gesetz in puncto Vorkaufsrecht auf Art. 109 oder aber auf Art. 119 des Einführungsgesetzes zum BGB zu stützen sei. Das Reichsgericht sagt in der bekannten Entscheidung in Band 100, die auch Herr Abgeordneter Beutler erwähnt hat: Es ist den Berufungsrichtern darin beizuraten, daß das Vorkaufsrecht als Beschränkung des Eigentums im Sinne des Art. 109 zu erachten ist. Nachdem man sich nun hierüber gefreut hat, weil man glaubt, man habe nun eine klare Grundlage für die weitere Entscheidung, heißt es in dem Urteil weiter: Hiernach bedarf die Frage, ob auch Art. 119 des Einführungsgesetzes zur Grundlage genommen werden könnte, keiner weiteren Behandlung. So sagt das Reichsgericht, daß diese Frage gründlich geprüft hat, wobei es allerdings zum Teil an die Feststellungen des Oberlandesgerichts gebunden war, und man ist nun so klug, als wie zuvor.

Tatsächlich ist man nun bei den vielen Bemühungen, das Gesetz richtig ausulegen, zu einem Ergebnis gekommen, das meines Erachtens wenig befriedigend ist, dem aber die meisten Senate des Oberlandesgerichts jetzt zustimmen: es soll nämlich das Vorkaufsrecht nur dann ausgeübt werden können, wenn einerseits die Ge-

nehmigung zum Verkauf verlangt werden dürfte, andererseits diese Genehmigung aber doch erteilt worden ist. Es war nicht glücklich, daß man zwei ganz verschiedene „Institute“, so möchte ich sagen — das eine ist die Genehmigungspflicht, das andere das Vorkaufsrecht —, nicht nur in das Gesetz aufgenommen, sondern auch miteinander verflochten, von einander abhängig gemacht hat: das eine ist eine öffentliche Maßnahme und das andere ein privater Rechtsanspruch. So etwas kann man nicht in ein Gesetz zusammenschweißen und miteinander verknüpfen; das muß zu Schwierigkeiten führen.

Übrigens möchte ich bemerken, daß praktisch Nachteile durch die verschiedenartige Rechtsprechung des Oberlandesgerichts eigentlich nicht eingetreten sind, solange das Oberlandesgericht nicht dazu übergegangen ist, auch die Frage, ob ein öffentliches Interesse vorliegt, von sich aus zu prüfen. Denn, ob das Oberlandesgericht das Vorkaufsrecht auf Art. 109 oder Art. 119 stütze, konnte zunächst einerlei sein, solange es daran festhielt, daß lediglich von der Verwaltungsbehörde zu prüfen sei, ob das öffentliche Interesse wirklich gegeben ist oder nicht.

Nun ist aber, wie Herr Abgeordneter Blüher und Herr Abgeordneter Beutler bereits mitgeteilt haben, das Oberlandesgericht in der letzten Zeit zu Entscheidungen, und zwar des 10. Senate, zu der von mir eben angedeuteten Konsequenz gelangt. Mich darüber auszupprechen, ob das richtig war, ist nicht meine Sache. Ich möchte aber auch der Ansicht sein, daß, wenn nach dem heutigen Antrag das Oberverwaltungsgericht sich mit der Sache befassen wird, in dieser Frage eine Klärung auf Grund des bisher erbrachten, noch ungeklärten Materials erfolgen wird. Dann werden die Klagen, die nach dieser Richtung bisher nicht ganz ohne Grund erhoben worden sind, voraussichtlich aufhören.

**Abg. Dr. Dehne (Dem.):** Wir leben in dem Gesetze über den Verkehr mit Grundstücken vom 20. November 1920 eine Ausnahmevorschrift, die getroffen war, um ganz bestimmte Mißstände, die sich aus einer außerordentlichen Lage der Volkswirtschaft damals ergaben, zu bekämpfen. Wir glauben, daß es seinerzeit auch gute Wirkungen gehabt hat, wenn wir auch nicht verkennen, daß gleichzeitig Mängel aufgetreten sind. Wir werden zu fragen haben, ob die Verhältnisse, die zum Erlaß dieses Gesetzes führten, heute noch vorliegen, und in welchem Maße, und je nachdem, wie diese Frage beantwortet wird, kann man die andere, ob das Gesetz aufrecht zu erhalten oder zu ändern ist, lediglich beantworten. Und darnach werden wir unsere Stellungnahme endgültig einrichten. (Bravo! bei den Dem.)

**Abg. Schendor (Rehrh d Soz.):** Wir lehnen die Aufhebung des Gesetzes unter allen Umständen ab. Wir werden mit Änderungen, die vorgeschlagen werden, einverstanden sein und sie billigen, wenn diese Änderungen des Gesetzes nicht den Interessen des Gemeinwehens entgegenstehen. Im übrigen möchten wir erwarten, daß die Reichsregierung die Materie vor sich aus endlich einmal regelt (Abg. Beutler: Sehr richtig!), und zwar nach dem Vorbilde Sachsens (Abg. Beutler: Oha!) Herr Kollege Beutler hat ja ein gerüttelt Maß von Mißachtung über das Gesetz ausgegossen, und der Herr Justizminister hat sich beinahe ähnlich ausgedrückt, beide vom formal-juristischen Standpunkte aus, aber Herr Abg. Beutler hat, als er von den Wirkungen des Gesetzes sprach, vergessen, was einmal in einer Denkschrift der Regierung vom Juni 1922 zum Ausdruck gekommen ist, daß mit Ausnahme einer kleinen Stadtgemeinde in Sachsen alle Gemeinden außerordentlich mit dem Gesetz zufrieden waren, und daß die Kreishauptmannschaften sich nur billigend dahin ausgesprochen haben, daß das Gesetz dem Gemeinwesen überall gebietet hat; weniger billigend ausgesprochen haben sich natürlich diejenigen Institutionen, die die Interessen der Grundstücksbesitzer mit wahrzunehmen haben, und das sind die Handelskammern. Bei der Handelskammer meint man, auch der Grund und Boden ist eine Ware wie jede andere, und mit ihm muß ohne Behinderung geschäftet werden können. Aber ich und meine Fraktion sind eben der Meinung, daß der Grund und Boden etwas Besonderes ist, und daß er nicht wie eine Ware behandelt werden darf.

Herr Abg. Beutler sprach von einer Belastung und von einer Belästigung des Grundstücksverkehrs. Ich meine, im Grunde genommen ist es nur eine Fessel gegenüber den Auswüchsen des Grundstücksverkehrs. Eine Belästigung des normalen Grundstücksverkehrs hat das Gesetz gar nicht mit sich gebracht.

Wenn das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist, dann ist es nach meinem Dafürhalten immer im öffentlichen Interesse erfolgt, und es sind nur selten Ausnahmen vorgekommen, daß da und dort einmal eine Gemeinde auf dem Wege des Vorkaufsrechtes ein Grundstück erworben und dann das Grundstück wieder verkauft und seinerseits ein Geschäft da gemacht hat, was ich natürlich auch nicht billige.

Herr Abg. Beutler hat erklärt, daß das Reichsgericht eine große Weltfremdheit gezeigt habe. Gerade Herr Kollege Blüher hat aber eigentlich heute sehr trefflich nachgewiesen, daß in manchen Dingen Herr Abg. Beutler eine große Weltfremdheit zeigt, und so auch wieder auf diesem Gebiete. Er hat darüber räkonniet, daß die Bürgermeister, die Städte und Gemeinden landhungrig sind. Scheinbar kennt er das Bedürfnis der Gemeinden nach Land nicht, sonst würde er das hier nicht aussprechen. Wir wollen, daß die Gemeinden ein Vorkaufsrecht an dem Grund und Boden haben, um eine recht rationelle Bodenvorratswirtschaft zu betreiben. Wir sind also gegen die Aufhebung des Gesetzes und wünschen vielmehr seine dauernde Geltung. Wenn etwas an dem Gesetz zu verbessern ist, dann werden wir im Rechtsausschuß auch von unserer Seite an dieser Arbeit mitwirken. Wir möchten uns aber unter allen Umständen dagegen erklären, daß das Gesetz verwässert wird und den Gemeinden nicht mehr so dient, wie es bis jetzt der Fall gewesen ist.

Nach dem Schlusswort des Antragstellers wird der Antrag einstimmig dem Rechtsausschuß überwiesen. (Schluß der Sitzung 6 Uhr 56 Min. nachm.)