

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

**Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe**

## **Badischer Landtag, 2. Kammer - digitalisiert**

**Baden / Ständeversammlung**

**Karlsruhe, 1819 - 1933**

Beilagen zur 127. Sitzung (08.07.1902)

**urn:nbn:de:bsz:31-28868**

## № 44a.

Beilage zum Protokoll der 127. öffentlichen Sitzung der zweiten Kammer vom 8. Juli 1902.

# Bericht

der

## Sonderkommission der zweiten Kammer

für

den Gesetzentwurf, betreffend die Verhütung der Zerstückelung landwirthschaftlicher Anwesen.

Erstattet von dem Abgeordneten **Hausser**.

### I.

Die Großh. Regierung hat den Ständen und zwar zunächst der Ersten Kammer einen Gesetzentwurf vorgelegt, welcher bezweckt, den gewerbsmäßigen Handel mit landwirthschaftlichen Grundstücken zu beseitigen oder mindestens einzuschränken.

Die Erste Kammer hat auf den von ihrem Mitgliede, Freiherrn von Rüdert, erstatteten Bericht in ihrer 6. Sitzung vom 22. Februar 1902 das Gesetz mit einzelnen Abänderungen wesentlich formaler Natur in den §§ 1, 5 und 7 angenommen.

Mit den von der Ersten Kammer vorgenommenen Aenderungen hat sodann die Großh. Regierung ihr Einverständnis erklärt. Der hiernach abgeänderte Gesetzentwurf ist der zweiten Kammer in der 42. Sitzung vom 25. Februar 1902 mitgetheilt und hierauf Ihrer Kommission zur Berichterstattung überwiesen worden.

Der Vorlage des Gesetzentwurfs ging eine Denkschrift des Großh. Ministeriums des Innern über „die Frage der Ergreifung gesetzlicher Maßnahmen gegen die Zerstückelung landwirthschaftlicher Anwesen“ voraus, welche Denkschrift dem badischen Landwirthschaftsrath zur Berathung sowie zur gutachtlichen Aeußerung über folgende Fragen vorgelegt wurde:

„1. Sind außer den z. Zt. an die Hand gegebenen Mitteln weitere Schritte zur Bekämpfung der Gütererschlächtereie geboten?

2. Können die in den vorstehenden Ausführungen näher dargelegten Maßnahmen als ein geeignetes Mittel zur Verhütung oder doch zu einer wesentlichen Beschränkung der in Frage kommenden Mißstände erachtet werden und

3. Erscheinen dieselben auch vom allgemeinen volkswirtschaftlichen Standpunkt als wünschenswerth? Wenn diese Fragen zur Bejahung gelangen:

4. Erscheint in der einen oder andern Richtung eine Aenderung oder Vervollständigung der dargelegten Grundzüge eines bezüglichen Gesetzes geboten?"

Der Berichterstatter des Landwirthschaftsraths, Herr Geh. Regierungsrath Salzer, beantragte, diese Fragen der Denkschrift in folgender Weise zu beantworten:

„1. Der Landwirthschaftsrath hält außer den 3. Zt. an die Hand gegebenen Mitteln weitere Schritte zur Bekämpfung der Güterschlächtereien für geboten.

2. Die in der Denkschrift dargelegten Maßnahmen erscheinen als ein geeignetes Mittel zur Verhütung oder doch zur Beschränkung der Güterschlächtereien.

3. Die Maßnahmen sind vom allgemeinen volkswirtschaftlichen Standpunkte aus nicht nur wünschenswerth, sondern geradezu geboten.

4. Daß nach Maßgabe der in der Denkschrift dargelegten Grundsätze zu erlassende Gesetz ist dahin zu erweitern, daß auch das stückweise Verpachten des Gutes verboten wird.“

Bei der Berathung dieses Antrages wurde seitens mehrerer Mitglieder des Landwirthschaftsraths hervorgehoben, daß Mißstände, wie solche in der Denkschrift geschildert werden, in einem großen Theil des Landes, insbesondere in der oberen Landesgegend, beobachtet worden seien, und es wurde deren möglichste Beseitigung als nothwendig bezeichnet. Einige Vertreter aus der unteren Landesgegend äußerten sich dagegen in dem Sinne, daß dort besondere Mißstände in dieser Hinsicht nicht vorliegen, vielmehr die Verkäufe von Gütern in der Regel ohne Beizug von Zwischenhändlern unmittelbar an die kauflustigen Landwirthe erfolgen.

Schließlich wurde jedoch der Antrag des Berichterstatters von sämmtlichen anwesenden Mitgliedern des Landwirthschaftsraths angenommen.

## II.

Wie in der Begründung des Gesetzentwurfs ausgeführt wird, soll derselbe hauptsächlich nach zwei Richtungen hin wirken.

Einerseits soll einer volkswirtschaftlich nachtheiligen Zerstückelung größerer bäuerlicher Anwesen und einer allzu weit gehenden Verkleinerung des landwirthschaftlichen Besitzes begegnet, andererseits soll der als gemeinschädlich bezeichnete gewerbsmäßige Güterhandel aus dem landwirthschaftlichen Verkehr möglichst ausgeschaltet werden.

Der Gesetzentwurf beabsichtigt, dieses doppelte Ziel dadurch zu erreichen, daß — abgesehen von bestimmten Ausnahmefällen — das Verbot der getrennten Weiterveräußerung der durch Kauf oder Tausch erworbenen, bisher in einer Hand bewirthschafteten, einen Flächengehalt von drei Hektar oder mehr umfassenden landwirthschaftlichen Grundstücke vor Ablauf von 5 Jahren ausgesprochen wird.

Daß eine derartige, wenn auch nur bedingte, Beschränkung der freien Verfügung landwirthschaftlicher Eigenthümer über ihren Grundbesitz in weiten Kreisen der Landwirthschaft treibenden Bevölkerung als ein starker Eingriff in ihre Rechte und Gewohnheiten empfunden und vielfacher Mißbilligung und Unzufriedenheit begegnen würde, ist nicht zu bezweifeln.

Bald nach der Vorlage des Gesetzentwurfs wurden auch von mehreren der Kommission nicht angehörnden, der Landwirthschaft nahestehenden Mitgliedern der zweiten Kammer ernstliche Bedenken gegen denselben geäußert, besonders auch von dem Standpunkte aus, daß Mißstände, wie sie in der Denkschrift geschildert werden, für einen großen Theil des Landes zur Zeit nicht vorliegen oder wenigstens keine erhebliche Bedeutung haben.

## III.

Ihrer Kommission lag unter diesen Umständen die Aufgabe ob, zunächst zu untersuchen, ob nach Lage der gegenwärtig bestehenden Verhältnisse die Einführung eines in die bisherigen Gewohnheiten der Landwirthe Badens so tief einschneidenden Gesetzes dringend geboten sei.

Auf eine zu näherer Orientirung über die Sachlage an die Großh. Regierung gerichtete Anfrage der Kommission in der Richtung, ob und welche Fälle von sog. Güterschlächtereien aus den letzten 10 Jahren der Großh. Regierung bekannt geworden sind, erwiderte das Großh. Ministerium des Innern mit Schreiben vom 30. Mai ds. Jrs. Nr. 20 809 Folgendes:

„Auf die geschätzte Zuschrift vom 26. d. M. beehren wir uns ergebenst mitzutheilen, daß uns zur Beantwortung der dort gestellten Frage statistisches Material in dem gewünschten Umfang nicht zur Verfügung steht.

Dagegen möchten wir hervorheben, daß, abgesehen von dem in der Sache ebenfalls gehörten Landwirtschaftsrath, mit Ausnahme eines einzigen Amtes sämtliche von uns gehörten Ämter nach Anhörung der Bezirksrathskollegien und der landwirthschaftlichen Vereinsdirektionen auf Grund der gemachten Beobachtungen und der vielfach offenkundig vorliegenden Thatsachen den Gesetzentwurf als einem Bedürfniß entsprechend begrüßt und die in Aussicht genommenen Maßnahmen im Interesse der Beseitigung der in Frage kommenden Mißstände als zweckmäßig erklärt haben.“

## IV.

Da nach dieser Antwort der Großh. Regierung, wie auch nach der Begründung des Gesetzentwurfs keine statistisch nachzuweisenden Thatsachen festgestellt werden können, aus denen hervorgeht, daß die aus dem Betrieb des gewerbmäßigen Güterhandels für die Landwirtschaft hervorgehenden Mißstände in den letzten Jahren in besonderem Maße hervorgetreten seien — die Begründung greift auf die Erhebungen des Jahres 1883 zurück —, so sah sich Ihre Kommission veranlaßt, auf Grund eigener Erfahrungen ihrer Mitglieder und der bei den Vertretern aller Landestheile eingezogenen Erkundigungen sich ein selbständiges Urtheil über das Bedürfniß und die Zweckmäßigkeit des vorgelegten Gesetzentwurfs zu verschaffen.

Sie hatte zu untersuchen, ob die seit mehreren Jahrzehnten wahrnehmbare und neuerdings stellenweise vermehrte Verkleinerung größerer und mittlerer Bauerngüter sich im allgemeinen vom volkwirthschaftlichen Standpunkte aus als so nachtheilig erwiesen hat, daß ihr in Zukunft im Wege der Gesetzgebung entgegengetreten werden muß, ob ferner die Zahl der durch den Güterhandel geschädigten Existenzen in den letzten Jahren sich bedeutend erhöht hat und ob die Nachtheile, welche der Allgemeinheit oder einer größeren Anzahl landwirthschaftlicher Unternehmen aus dem Güterhandel erwachsen, sich in empfindlicher Weise gesteigert haben;

ob die Bestimmungen des Gesetzentwurfs an sich geeignet wären, den beabsichtigten Zweck vollständig zu erreichen;

endlich ob und welche Störungen und Nachtheile für die gesammte landwirthschaftliche Bevölkerung des Landes mit der ev. Einführung des Gesetzes verbunden wären.

## V.

Die im Laufe des vorigen Jahrhunderts vollzogene Befreiung des bäuerlichen Grundeigenthums von der früheren rechtlichen Gebundenheit hat im allgemeinen das Gedeihen der Landwirtschaft treibenden Bevölkerung in hohem Maße gefördert.

Zahlreichen fleißigen, strebsamen Landwirthen hat die Freiheit des Güterverkehrs ermöglicht, sich wirthschaftlich emporzuarbeiten und durch Zulauf von Grundstücken sich allmählig die Grundlage einer gesicherten Existenz zu schaffen.

Auch die weitergehende Vertheilung des landwirthschaftlichen Grundbesitzes, wie sie sich aus den geographischen, klimatischen und socialen Verhältnissen mancher Gegenden ergeben hat, hat im allgemeinen volkwirthschaftlich nicht nachtheilig gewirkt, andrerseits aber ist sie zur Stütze tausender von wirthschaftlichen Einzelexistenzen geworden und hat eine weit intensivere Bearbeitung des Bodens, als vordem möglich war, gestattet. Einer allzu weit gehenden Parzellirung von Einzelgrundstücken ist durch die bestehende Gesetzgebung vorgebeugt.

Bedenken erregt dagegen die nicht zu bestreitende Thatsache der Abnahme der größeren und mittleren Bauerngüter unseres Landes, sei es nun, daß diese, wie da und dort auf dem Schwarzwald geschieht, für den landwirthschaftlichen Betrieb völlig aufgegeben und in Wald verwandelt, sei es, daß sie stark verkleinert oder gänzlich aufgetheilt in Einzelparzellen veräußert werden.

Die Verminderung der Zahl dieser, früher ihren Besitzern eine gesicherte, unabhängige Stellung bietenden Güter ist vom socialen und wirthschaftlichen Standpunkte aus zu bedauern, namentlich auch insofern, als in ihnen die fortschreitende Verbesserung des bäuerlichen Landwirthschaftsbetriebs ihre Hauptstütze findet.

Wenn wir jedoch den Gründen dieser unerwünschten Erscheinung nachgehen, so begegnen wir der Uebermacht allgemein wirthschaftlicher Einflüsse, von denen insbesondere der Landwirthschaftsbetrieb schwer betroffen wird. Der seit einigen Jahrzehnten eingetretene Preissturz der wichtigsten landwirthschaftlichen Produkte hat eine erhebliche Verminderung der Einnahmen des Landwirthschaftsbetriebs zur Folge gehabt, die sich besonders bei größeren bäuerlichen Betrieben ungünstig fühlbar macht, weil bei denselben gleichzeitig die Lasten bedeutend gewachsen sind in Gestalt stets erhöhter Dienst- und Tagelöhne, ferner der mannigfachen durch die sociale Gesetzgebung und das Versicherungswesen verursachten Ausgaben, der gesteigerten Kosten der Lebenshaltung u. s. w.

Dazu tritt aber noch ein Weiteres.

Genöthigt, mit einer mehr oder minder großen Zahl fremder Hilfskräfte zu arbeiten, empfinden die Unternehmer größerer bäuerlicher Betriebe den gegenwärtigen Mangel an brauchbaren landwirthschaftlichen Dienstboten und Arbeitern auf das empfindlichste.

Die Anziehungskraft der großen Städte, der leichtere Erwerb bei der Industriearbeit und die damit zusammenhängende Landflucht weiter Kreise der ländlichen Bevölkerung entzieht in stets zunehmendem Maße der Landwirthschaft die nöthigen Arbeitskräfte. Trotz der stark gesteigerten, über die Leistungsfähigkeit des Landwirthschaftsbetriebs hinausgehenden Dienst- und Tagelöhne ist es vielfach nicht mehr möglich, das nöthige, zuverlässige Arbeiterpersonal aufzutreiben.

Vielen Besitzern ist unter diesen Umständen der Fortbetrieb der Landwirthschaft in der bisherigen Weise außerordentlich erschwert, besonders wenn sie, wie leider häufig vorkommt, mehr oder minder stark verschuldet sind. Ist es daher zu verwundern, wenn manche derselben ihren Grundbesitz zu verkleinern oder bei günstiger Gelegenheit sich desselben zu entäußern suchen?

Dagegen kommen kleinere oder mittlere landwirthschaftliche Unternehmer auch unter den heutigen weniger günstigen Verhältnissen vorwärts, wenn ihnen bei geringeren Lebensansprüchen und einfacher Lebenshaltung die Beihilfe von Familienangehörigen zur Verfügung steht oder aus Nebenverdienst weitere Einnahmen erwachsen; sie sind dann oft in der Lage, eine Parzelle nach der andern zu erwerben und ihren Besitz allmählig auf den Stand zu bringen, der ihrer physischen und ökonomischen Leistungsfähigkeit entspricht.

Wenn daher heutzutage vielfach Eigenthümer größerer landwirthschaftlicher Anwesen ihren Grundbesitz theilweise oder ganz abgeben und dann die Grundstücke parzellenweise an mittlere und kleine Landwirthe übergehen, so vollzieht sich damit nur ein Vorgang, der durch die Macht der allgemeinen wirthschaftlichen Verhältnisse unvermeidlich geworden und durch die gegenwärtige Lage der Landwirthschaft bedingt ist.

Uebrigens wird durch die theilweise Umwandlung größerer Bauerngüter in mittlere und kleinere bei dem intensiven Landwirthschaftsbetrieb, wie er in Verbindung mit Vieh- und Schweinezucht bei den mittel- und kleinbäuerlichen Unternehmen unseres Landes in der Regel stattfindet, die Gesamtproduktion landwirthschaftlicher Erzeugnisse keinesfalls ungünstig beeinflusst. Ein volkswirthschaftlicher Nachtheil von allgemeiner Bedeutung ist deshalb nach der Ansicht der Kommission aus diesen Vorgängen nicht abzuleiten.

## VI.

Dagegen legt die Form, in der diese Grundstücksübergänge sich öfters vollziehen, den unmittelbar beteiligten Landwirthen nicht selten recht erhebliche Opfer auf, die unschwer zu vermeiden wären.

In manchen Landesgegenden findet kaum ein irgendwie erheblicher Verkauf landwirthschaftlicher Güter ohne den Beizug von Geschäftsleuten statt, die sich gewerbmäßig mit dem Güterhandel befassen.

Wenn daselbst verkaufslustige Besitzer landwirthschaftlicher Anwesen ihr Eigenthum zu den seinem Werthe entsprechenden Preisen unmittelbar an ihre Gemeindegengenossen oder an sonstige Käufer zu veräußern versuchen, erzielen sie in der Regel kein Ergebnis, theils weil ihnen die erforderliche geschäftliche Erfahrung und Gewandtheit fehlt, theils weil vorhandene Kaufliebhaber in der Hoffnung, die verkäuflichen Grundstücke bei längerem Zuwarten billiger bekommen zu können, mit ihren Angeboten zurückhalten, endlich auch weil vielfach anfänglich bei niemand Kauflust vorhanden ist.

Deshalb bleibt einem Eigenthümer, der den dringenden Wunsch hat oder durch seine persönlichen Verhältnisse gezwungen ist, möglichst rasch zu verkaufen und in den Besitz der Kaufsumme zu gelangen, häufig keine andere Wahl, als sich der Vermittlung der Güterhändler zu bedienen.

Er ist genöthigt, wegen des Verkaufs mit Personen, die den Güterhandel geschäftsmäßig betreiben, in Unterhandlungen zu treten, welche übrigens nicht selten ergebnislos bleiben, da manche Güter und Einzelgrundstücke zeitweise gar nicht abzusetzen sind; kommt aber ein Vertrag zu stande, so suchen sich die Parteien über den Preis und die Bedingungen des Verkaufs zu einigen, wobei in der Regel bedungen wird, daß der Gesamtverkaufspreis innerhalb einer kurzen Frist baar an den Verkäufer zu entrichten ist.

Das Bemühen des kaufenden Güterhändlers ist dann darauf gerichtet, das erworbene Anwesen möglichst rasch und gewinnbringend wieder abzusetzen, was gewöhnlich nur dadurch geschehen kann, daß größere zusammenhängende Grundstücke aufgetheilt und in kleineren Parzellen einzeln an die Käufer veräußert werden.

Wenn die Mittel, welche von den Güterhändlern angewandt werden, um Käufer anzuziehen, oft durchaus nicht einwandfrei sind, so ist es doch bei dem heutigen Stande der Gesetzgebung und der allgemeinen wirthschaftlichen Verhältnisse fast ausgeschlossen, daß Zwangsmittel, wie sie früher nicht selten gegen wirthschaftlich abhängige Personen angewandt wurden, auch gegenwärtig zur Ausführung kommen. Die Verkäufer sind im wesentlichen auf die Mittel der Ueberredung angewiesen. Sie müssen sich dabei, um das Geschäft möglichst schnell abzuwickeln, entschließen, das eine oder andere Grundstück, nach welchem keine Nachfrage ist, unter dem wahren Werth abzugeben oder Grundstücke in Tausch zu nehmen, für die sie wiederum Käufer ausfindig zu machen haben.

Begünstigt wird der Absatz dadurch, daß die Erwerber der einzelnen Grundstücke meistens keine Anzahlung auf den Kaufschilling zu leisten haben, daß vielmehr bedungen wird, der Kaufschilling sei unter Bürgschaft einer zahlungsfähigen Person mit  $4\frac{1}{2}$ —5% verzinslich innerhalb 6—12 Jahren in Raten abzutragen. Der Güterhändler pflegt dann seine Forderung an eine Sparkasse oder sonstige Creditanstalt abzutreten, welche, nachdem er selbst noch als Bürge eingetreten ist, die Kaufsumme baar ausbezahlt.

Dem ursprünglichen Verkäufer erwächst hieraus der Vortheil, daß er ohne Zeitverlust und unter Vermeidung der vielfachen mit den Einzelverkäufen von Grundstücken verbundenen Geschäfte und Unbequemlichkeiten in den Besitz der Verkaufssumme gelangt und über dieselbe frei verfügen kann.

Er muß diesen Vortheil damit bezahlen, daß er für das Verkaufsobjekt einen niedrigeren Preis erzielt, als der mittlere Verkehrswerth beträgt, den er unter günstigen Verhältnissen beim Selbstverkauf erzielen könnte.

Die nachmaligen Erwerber der Grundstücke dagegen haben es in der Hand, diejenigen Kaufpreise anzulegen, welche nach ihrem Ermessen der Beschaffenheit und Lage der Grundstücke entsprechen. Gegen etwaige Uebervortheilungsversuche seitens der Verkäufer steht ihnen der Schutz der §§ 313 und 314 B. G. B. zur Seite. Zur Belebung der Kauflust dient vielfach, wie oben angedeutet, allerdings der Umstand, daß der Kaufschilling nicht baar, sondern in festen, unkündbaren Jahresraten zu bezahlen ist; mit Rücksicht darauf werden manchmal höhere Preise bezahlt als die dem Ertragswerth entsprechenden.

Da der Güterhändler gegenüber der darleihenden Kasse die Bürgschaft bis zur gänzlichen Abzahlung des Kaufschillings zu leisten hat, trägt er ein Risiko, welches in ungünstigen Fällen dazu führen kann, daß ihm nach Jahren entwerthete Grundstücke wieder anheimfallen.

Sein Geschäftsgewinn stellt sich dar im Unterschied zwischen Einkaufs- und Verkaufspreis abzüglich aller Geschäftskosten.

Da bei der gegenwärtigen gedrückten Lage der Landwirthschaft fast allgemein in den hier in Betracht kommenden Gegenden, wie schon bemerkt, die Begehr nach landwirthschaftlichen Grundstücken gering ist, begegnet der Verkauf größerer Bauerngüter vielfach bedeutenden Schwierigkeiten.

Auch bei Parzellirung solcher Güter und Einzelverkauf der Grundstücke gehört der Erlös von Preisen, die die bisher ortsüblichen wesentlich übersteigen, gegenwärtig zu den Seltenheiten.

Unter den heutigen Verhältnissen sind es also im wesentlichen die Verkäufer, welche durch die dem Zwischenhandel zu bringenden Opfer belastet werden.

Der Geschäftsgewinn der Güterhändler ist öfters ein recht ansehnlicher; doch ist bei der gegenwärtig auch auf diesem Gebiete herrschenden Konkurrenz die Erzielung außerordentlich hoher Gewinnbeträge, wie solche in früheren Jahrzehnten erzielt wurden, seltener.

Auch kommt es bei der jetzt allgemein üblichen Uebertragung der Kaufschillingssforderungen auf Rassen wohl kaum mehr vor, daß die Käufer von Grundstücken in dauernde wirthschaftliche Abhängigkeit von Händlern gerathen und von diesen ausgebeutet werden.

Dagegen muß anerkannt werden, daß das ganze hier in Frage stehende Verfahren durchaus unwirtschaftlich ist, zunächst schon deshalb, weil eine Eigenthumsübertragung, die in einem Rechtsakte erledigt werden könnte, deren zwei erfordert, mit verdoppelten Kaufskosten, Liegenschaftsgefallen u. s. w.

Unbestreitbar ist ferner, daß bei jedem derartigen Eigenthumsübergang den beteiligten Personen, wie mittelbar auch den Gemeinden zu Gunsten des Zwischenhandels oft recht erhebliche Vermögenstheile entzogen werden, deren Erhaltung wohl möglich gewesen wäre.

Obwohl die Erkenntniß dieser Thatsache in weiten Kreisen der ländlichen Bevölkerung verbreitet ist und die Beseitigung des Zwischenhandels bei dem Güterverkehr allgemeine Zustimmung finden würde, hat man bis jetzt nur in einzelnen Landestheilen zu dem naheliegenden Mittel der Selbsthilfe gegriffen, während anderwärts auch heute noch kaum ein größerer Gutsverkauf ohne Zuzug von Zwischenhändlern stattfindet.

## VII.

Daß hier eine aus privater Initiative hervorgehende baldige Aenderung der Gewohnheiten eintreten wird, ist wohl kaum zu hoffen; die Selbsthilfe wird vielmehr den bewährten Weg der genossenschaftlichen Vereinigung beschreiten müssen, die für den kleineren Landwirth ein Element wirthschaftlicher Selbstständigkeit und Unabhängigkeit geworden ist.

In der That wäre hier dem so weit verbreiteten und bereits so viele Gebiete des landwirthschaftlichen Erwerbslebens umfassenden Genossenschaftswesen ein weiteres nützliches und lohnendes Arbeitsgebiet eröffnet, wenn an die Stelle des jetzigen Güterhandels die Verkaufsvermittlung durch schon bestehende oder noch zu gründende Genossenschaften treten würde.

Ernstliche Schwierigkeiten stehen dem kaum entgegen.

Erforderlich ist ein Maß der einschlägigen geschäftlichen Kenntnisse und Erfahrungen, wie es in bäuerlichen Kreisen ohne Mühe erworben werden kann und sich vielfach schon vorfindet. Als Beweis dessen mag dienen, daß schon jetzt der Güterhandel vielfach nicht von gewerbsmäßigen Handelsleuten, sondern von in den Amtsbezirken ansässigen Landwirthen betrieben wird. Eines erheblichen Betriebskapitals bedarf es nicht, da sämtliche Geschäfte unter Inanspruchnahme eines mäßigen Kredits zu erledigen sind. Auch irgend ein nennenswerthes geschäftliches Risiko käme nicht in Frage; die zu erhebenden Provisionen würden der Genossenschaft zufallen.

Nachdem die Organisation des landwirthschaftlichen Genossenschaftswesens in ihrem früher ungeahnten, raschen Aufschwung zur Stärkung des Gemeinns unter der ländlichen Bevölkerung so außerordentlich viel beigetragen hat, wäre es für sie eine dankbare Aufgabe, auch auf diesem noch rückständigen Gebiete die Ueberreste früherer Unselbstständigkeit und Schwäche beseitigen zu helfen.

Einige entschlossene und thatkräftig durchgeführte Versuche dürften wesentlich dazu dienen, wie früher den gewerbsmäßigen Wucher, so jetzt den gewerbsmäßigen Güterhandel in kurzer Zeit allgemein aus dem landwirthschaftlichen Verkehrsleben auszuschalten.

## VIII.

Die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzentwurfs wären, wie aus den Erfahrungen unseres Nachbarlandes Württemberg hervorgeht, an sich geeignet, den Güterhandel, wie er bisher bestand, bedeutend einzuschränken. Selbst ein nur auf 3 Jahre geltendes Verbot des Wiederverkaufs der landwirthschaftlichen Grundstücke würde den Güterhändlern ihren Geschäftsbetrieb in der bisherigen Weise fast unmöglich machen, da derselbe nur bei raschem Güterumsatz und prompter Abwicklung der Geschäfte mit Vortheil zu betreiben ist. Jede Verzögerung des Wiederverkaufs einzelner Grundstücke ist dem Güterhändler nachtheilig und bringt ihn häufig in die Lage, solche später nur mit Verlust absetzen zu können.

Wenn also anerkannt werden muß, daß der Güterverkehr in seiner bisherigen Gestalt unter der Herrschaft des Gesetzes voraussichtlich nicht oder nur in sehr beschränktem Maße fortbestehen könnte, so soll doch damit nicht gesagt sein, daß damit der Zwischenhandel aus dem Verkehr mit landwirthschaftlichen Grundstücken ausgeschlossen werden kann. Vielmehr würden sich, wie in Württemberg, nach wie vor gewerbsmäßige Güteragenten einen Antheil an gewinnversprechenden Geschäften auf diesem Gebiete zu verschaffen suchen; statt als Selbstkäufer würden sie wohl als Vermittler oder Makler bei dem Verkauf größerer landwirthschaftlicher Anwesen mitwirken.

## IX.

Ist nach dem Vorgetragenen nicht zu bestreiten, daß der Gesetzentwurf die Handhabe bietet, um den schlimmsten Auswüchsen des gewerbsmäßigen Güterhandels vorzubeugen, so erheben sich doch recht ernstliche Bedenken gegen seine Annahme.

Der Gesetzentwurf bedingt eine, wenn auch durch die Ausnahmsbestimmungen gemilderte, so doch in der heutigen Zeit voller Verkehrsfreiheit sicherlich allgemein als störend empfundene, vielfach nachtheilig wirkende Beschränkung der jederzeitigen Verfügung der landwirthschaftlichen Bevölkerung über ihr Grundeigenthum.

Von den mehrfach hierwegen ausgesprochenen Befürchtungen, deren Berechtigung hier nicht näher zu untersuchen ist, seien einige erwähnt:

Als nächste Folge der Einführung des Gesetzes werde eine Werthsabnahme des alsdann nicht mehr frei und unbeschränkt veräußerlichen Grundbesitzes eintreten; auch der Kredit derartig in ihrer freien Verfügung beschränkter Eigenthümer werde nothleiden;

die Verkauflichkeit größerer landwirthschaftlicher Anwesen werde auch in dringlichen Fällen erschwert und es könne vorkommen, daß ein Eigenthümer in Konkurs gerathe, dem nach den seitherigen Verhältnissen der Weg des freihändigen Verkaufs noch offen gestanden wäre;

statt der naturgemäheren und immerhin vorzuziehenden Auftheilung größerer bäuerlicher Anwesen unter kleinere Landwirthe werde der Uebergang solcher Güter in todte Hand oder in Großgrundbesitz gefördert werden.

Wie in der Begründung des Gesetzentwurfs selbst hervorgehoben wird, sind die nachtheiligen Folgen des Güterhandels nicht im ganzen Lande gleichmäßig, sondern vornehmlich in einzelnen Landestheilen hervorgetreten. Das Gesetz soll aber für das ganze Land wirksam werden. Es ist nun sicher zu erwarten, daß in denjenigen Landesgegenden, wo ein gewerbsmäßiger Güterhandel bisher nicht oder nur wenig vorkam, die Bevölkerung ein Bedürfniß für die ihr auferlegte Beschränkung ihrer Verfügungsfreiheit nicht anerkennen und eine solche nur mit Unwillen ertragen würde.

Die Einführung des württembergischen Gesetzes, auf dessen Grundlage der in einzelnen Bestimmungen noch verschärfte badische Entwurf beruht, geschah zu einer Zeit, die wohl den Tiefstand des wirthschaftlichen Lebens des vorigen Jahrhunderts aufwies, wo das gesammte Erwerbsleben völlig darniederlag, wo Geldmangel, Kreditlosigkeit und wucherische Ausbeutung tausende von Existenzen mit dem Untergange bedrohten und insbesondere dem Bauernstand schwere Wunden schlugen.

Die heutigen Zeitverhältnisse sind von den hier geschilderten vollständig verschieden.

Eine außerordentlich ausgedehnte, weit verzweigte Organisation des Kredit- und Genossenschaftswesens hat unsere heutigen Landwirthe aus den Händen des Wuchers befreit; sie gewährt jedem fleißigen und spar-

Verhandlungen der zweiten Kammer 1901/1902. 4. Beilagebst.



famen Mann die Mittel zum Betrieb seines Geschäftes. Die Landwirthe sind also nicht mehr durch Geld- oder Kreditmangel gezwungen, sich bei Güterverkäufen der Vermittlung kapitalkräftiger Zwischenhändler zu bedienen, und es darf erwartet werden, daß es auf dem Wege der Selbsthilfe ohne Anwendung unbeliebter polizeilicher Maßnahmen gelingen wird, den gewerbsmäßigen Güterhandel zu beseitigen.

Wenn dann die Begründung des Gesetzentwurfs die Wirkung der Schutzbestimmungen der §§ 313 und 873 des B. G.-B. als nicht ausreichend bezeichnet, um die nachtheiligen Folgen des gewerbsmäßigen Güterhandels einzuschränken, so ist doch hervorzuheben, daß die Kenntniß des B. G.-B. noch nicht so tief in alle Kreise des Volkes eingedrungen ist, wie zu wünschen wäre, damit von den gebotenen Vortheilen allseitig Gebrauch gemacht wird. Einzelne bei der Handhabung obiger Bestimmungen hervorgetretene Mißbräuche dürften auf dem Verordnungswege unschwer zu beseitigen sein.

Aber auch die mit den Verordnungen vom 25. Mai 1895 und 27. November 1895 getroffenen Maßnahmen haben eine günstige Wirkung geübt und geholfen, vorhandene Mißstände zu beseitigen.

#### X.

Ihre Kommission kommt, das sämtliche Material zusammenfassend, zu folgenden Ergebnissen:

1. Die mehrfach eingetretene Auftheilung größerer und mittlerer Bauerngüter zu Gunsten kleinerer Betriebe kann zwar von verschiedenen Gesichtspunkten aus bedauert werden, entspricht aber der heutigen wirtschaftlichen Lage des Bauernstandes und ist daher weder zu verhindern noch wesentlich einzuschränken.
2. Der gewerbsmäßige Handel mit landwirthschaftlichen Grundstücken in seiner gegenwärtigen Gestaltbürdet dem Landwirthschaftsbetrieb durch den von ihm erzielten, oft verhältnißmäßig hohen Geschäftsgewinn unnöthige und vermeidbare Lasten auf. Seine Beseitigung ist anzustreben und wird am besten auf dem Wege der Selbsthilfe, eventuell unter Bezug genossenschaftlicher Organisationen erfolgen.
3. Die im Gesetzentwurf vorgesehenen Bestimmungen wären an sich voraussichtlich geeignet, den gewerbsmäßigen Güterhandel in seiner derzeitigen Form erheblich einzuschränken.
4. Die Annahme des Gesetzes kann nach der Ansicht der Kommission aus folgenden Gründen nicht empfohlen werden:
  - a) weil der gewerbsmäßige Güterhandel sich nur in einzelnen Landestheilen in nachtheiliger Weise fühlbar gemacht hat, die Wirkungen des Gesetzes aber das ganze Land treffen würden;
  - b) weil in der Regel auch da, wo der gewerbsmäßige Güterhandel noch öfters vorkommt, er vom allgemein wirtschaftlichen Standpunkt aus nicht mehr in dem Maße als schädlich anzusehen ist und die durch ihn bedingten Nachtheile nicht so bedeutend sind, wie die Begründung des Gesetzentwurfs anzunehmen scheint.
  - c) weil die Wirkung der Schutzbestimmungen, wie sie durch die §§ 313 und 873 des B. G.-B. den Käufern gewährt werden, bis jetzt noch nicht übersehen werden kann;
  - d) weil das vom Gesetz erstrebte Ziel der Beseitigung des gewerbsmäßigen Güterhandels auch auf anderem Wege erreicht werden kann;
  - e) weil bei Annahme des Gesetzes den beteiligten Kreisen der landwirthschaftlichen Bevölkerung aus der zeitweisen Beschränkung der freien Verfügung über ihr Eigenthum unzweifelhaft gewisse Nachtheile erwachsen würden.

Ihre Kommission kommt hiernach zu dem

#### Antrag:

Hohe zweite Kammer wolle dem vorliegenden Gesetzentwurf, betreffend die Verhütung der Zerstückelung landwirthschaftlicher Anwesen, die Zustimmung nicht erteilen.