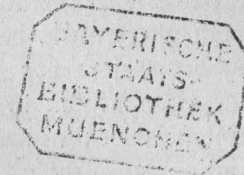


Preußisches Gesetz über die Umlegung von Grundstücken vom 21. 9. 1920	57
Begründung des Entwurfs zur preußischen Umlegungsordnung	63
Erlaß des preußischen Landwirtschaftsministers bezüglich der Inanspruchnahme des Rentenbankkredits. Vom 27. 10. 1920	73
Preußische Ausführungsanweisung VI zu den Siedlungsgesetzen	74
Bayrische Ausführungsbestimmungen zum Reichsiedlungsgesetz. Vom 5. 9. 1919	78
Braunschweigisches Gesetz zur Ausführung des Reichsiedlungsgesetzes. Vom 11. 9. 1919	79
Lübische Bekanntmachung betr. das Reichsiedlungsgesetz. Vom 20. 9. 1919	80
Sachsen-Weimar-Eisenachsche Verordnung zur Ausführung des Reichsiedlungsgesetzes. Vom 5. 11. 1919	80
Sachsen-Meiningische Ausführungsbestimmungen zum Reichsiedlungsgesetz. Vom 10. 11. 1919	87
Schaumburg-Lippische Verordnung zur Ausführung des Reichsiedlungsgesetzes. Vom 15. 11. 1919	88
Änderung der Bestimmungen des Reichsrats über die Gewährung von Darlehen aus Reichsmitteln zur Schaffung neuer Wohnungen vom 10. 1. 1920 (Bekanntmachung des Reichsarbeitsministers vom 25. 8. 1920)	90
Darlehenszahlungen auf Baukostenzuschüsse (Erlaß des preußischen Ministers für Volkswohlfahrt vom 11. 9. 1920)	91
Verzeichnis der Landeskultur- und Kulturämter und ihrer Bezirke	92
Die Beschlagnahme des großen Grundbesitzes in der tschechoslowakischen Republik. (Gesetz vom 16. 4. 1919)	98
Fragen aus dem Siedlungsrecht	100
Rundschau	107
Pressestimmen	120
Bücher und Zeitschriften	123



Die Finanzierung der ländlichen Siedlung in Preußen.*

Von Ministerialdirektor Articus, Berlin.

Die preußische Rentengutsgegebung feiert in diesem Jahre ihr 30 jähriges Jubiläum. Am 27. Juni 1890 wurde das Gesetz über Rentengüter, ein Jahr später das Gesetz über die Beförderung der Errichtung von Rentengütern erlassen. Beide Gesetze bilden noch heute das finanzielle Rückgrat für die staatlich geförderte Siedlungstätigkeit in Preußen. 1886 hatten national-politische Gründe den preußischen Staat bestimmt, die Kolonisation in Posen und Westpreußen selbst in die Hand zu nehmen. 4 Jahre später traf derselbe preußische Staat aus agrarpolitischen Gründen finanzielle Maßnahmen zur Förderung der privaten Siedlungstätigkeit in den übrigen Teilen des Staatsgebiets.

Gesiedelt worden ist ohne staatliche Mitwirkung schon lange vordem in Preußen. Jeder Siedlungspraktiker wird mir zugeben, daß ein tat- und kapitalkräftiger, vom Glück begünstigter Unternehmer bei der Parzellierung Geld verdienen kann. Allerdings ist sein Vorhaben mit erheblichem Risiko verbunden. Bedarf er doch nicht nur baren Geldes zur Bezahlung des Kaufpreises für das Siedlungsobjekt, er braucht weiter Betriebskapital für die Zwischenwirtschaft, Mittel zur Heranziehung der Siedler, zur Vermessung der Parzellen, zur Dotierung der öffentlich-rechtlichen Verbände, zur Errichtung der Gebäude usw. Von all diesen Auslagen erhält er einen nicht unbeträchtlichen Teil in weitstelligem, mehrere Jahre unkündbaren Hypotheken zurück, die er zum erst zulässigen Termin rücksichtslos kündigt. Denn die Lebensfähigkeit der Siedlungen spielt für den privaten Unternehmer regelmäßig keine Rolle. Wohl aber hat der Staat an der Ansetzung existenzfähiger Siedler ein erhebliches Interesse. Die Grundlage für die günstige Entwicklung junger Siedlungen bildet unkündbarer, niedrig verzinslicher, tilgbarer Hypothekarkredit, den Preußen durch die oben genannten beiden Rentenguts Gesetze den Unternehmern zur Verfügung gestellt hat, die sich staatlicher Aufsicht unter-

* Vortrag, gehalten am 19. November 1920 auf der vom Reichsarbeitsminister zusammenberufenen Versammlung der Vertreter der Landesiedlungsbehörden (Reichsiedlungskonferenz).

Torfoleum-Werke

Eduard Dyckerhoff,

Poggenhagen 73 bei Neustadt am Rübenberge

Die Verwendung der

Torfoleum-Leichtplatte

im Wohnungsbau

erspart Baustoffe, Baukosten

und fortlaufende Ausgaben für

Heizungskohle

Höchste Auszeichnungen auf der Ausstellung „Sparsame Baustoffe Berlin 1918/19“: Goldene Medaille und Preußischer Staatspreis

werfen und die Aufteilung unter staatlicher Vermittlung durchzuführen. Man muß anerkennen, daß die Generalkommissionen, die mit der Ausführung der Gesetze von 1890 und 1891 betraut wurden, insbesondere die Generalkommission in Frankfurt a. O., die hohe Schule der preussischen Kolonisation neuerer Zeit, sich redlich bemüht haben, die innere Kolonisation zu fördern. Da aber der staatliche Hypothekarkredit dem Unternehmer erst nach Durchführung der Parzellierung gewährt, Geld jedoch schon in sehr viel früheren Stadien des Verfahrens benötigt wird, wurde durch das Gesetz betreffend die Gewährung von Zwischenkredit bei Rentengutzgründungen vom 12. Juli 1900 die Möglichkeit geschaffen, auf den künftigen Hypothekarkredit aus staatlichen Fonds Vorschüsse zu geben. Erst auf Grund dieser Vorschrift konnte sich die Siedlungstätigkeit in Preußen voll entwickeln. Die Zwischenkreditmittel sind durch Gesetz vom Jahre 1910 und weiter durch das Gesetz zur Förderung der Ansiedlung vom 8. Mai 1916 erheblich erhöht worden. Das letztgenannte Gesetz bildet die finanzielle Grundlage für die staatlich geförderte Siedlungstätigkeit in Preußen. Auf dieser Basis soll auch die durch das Reichsiedlungsgesetz gestellte Aufgabe gelöst werden.

Die staatliche Unterstützung des Siedlungswesens ist sowohl positiver wie negativer Natur. Positiv erfolgt sie

1. durch Hingabe von Krediten, und zwar
 - a) durch vorläufige Kredite (Zwischenkredit),
 - b) durch dauernde Kredite (Rentenbankkredit),
 - c) durch Betriebskredite (Beteiligung des Staates mit Stammeinlagen bei den gemeinnützigen provinziellen Siedlungsgesellschaften).
2. Durch geschenkweise Beihilfen, und zwar
 - a) durch Kursverlustbeihilfen,
 - b) durch Stellen- und Flächenzuschüsse,
 - c) durch Zuschüsse zu den Ausgleichsfonds der gemeinnützigen provinziellen Siedlungsgesellschaften.

Negativ erfolgt sie durch Befreiung der Siedlungsvorhaben von Gebühren, Stempeln, Steuern und Abgaben.

Ich wende mich nun zunächst zur Förderung des Siedlungswesens durch Zwischenkredit. Die Ausführungsvorschriften vom 28. November 1916 zum Gesetze zur Förderung der Ansiedlung besagen: Zwischenkredit ist vorweggenommener Rentenbankkredit. Ich habe bereits darauf hingewiesen, daß der Zwischenkredit eine Bevorschussung des künftig zu gewährenden staatlichen Hypothekarkredits, des Rentenbankkredits, ist. Der Zwischenkredit ist mithin ein vorläufiger Kredit, der in zwei, längstens

drei Jahren, zurückgezahlt werden soll. Er wird zurzeit mit 3½ v. H. verzinst. Die Zinsen werden am Schlusse des Rechnungsjahres dem Siedlungsunternehmer zur Last geschrieben. Trägerin des Zwischenkreditgeschäftes ist die Preussische Staatsbank (Seehandlung), die Zwischenkreditmittel sind gesetzlich begrenzt.

An Zwischenkredit stehen zurzeit zur Verfügung:

1. nach den Gesetzen von 1900 und 1910 aus dem Reservefonds der Rentenbanken insgesamt 15 Millionen Mark,
2. nach dem Gesetz vom 3. Mai 1916 100 Millionen Mark,
3. aus dem Fonds Kapitel 29 Titel 4 des Extraordinariums des Etats der landwirtschaftlichen Verwaltung etwa 2½ bis 3 Millionen,

also insgesamt 118 Millionen Mark.

Von diesen 118 Millionen Mark sind zurzeit etwa 35 Millionen Mark verfügbar. Da der Zwischenkredit kurzfristiger Kredit ist, wird der Fonds durch die zurückfließenden Beträge immer wieder aufgefüllt. Schätzungsweise sind in den letzten 20 Jahren seit Erlass des Gesetzes vom 12. Juli 1900 reichlich 200 Millionen Mark an Zwischenkrediten gewährt worden. Ich halte den Zwischenkredit für die wichtigste und wirksamste finanzielle Maßnahme, die der Staat zur Förderung der Siedlung getroffen hat, und ich habe auch früher schon stets den Standpunkt vertreten, daß bei Bereitstellung hinreichender Zwischenkreditmittel auf geschenkweise Beihilfen völlig verzichtet werden könne; wenn man in Betracht zieht, daß der staatliche Zwischenkredit zurzeit nur mit 3½ Prozent verzinst wird, während Bankkredit mit etwa 8 Prozent neben der Zahlung von 2 Prozent Umsatzprovision zu verzinsen ist, so ergibt sich für den Siedlungsunternehmer bei der Gewährung von Zwischenkredit eine Zinsersparnis von 6½ Prozent.

Der Zwischenkredit wird einmal als Ankaufkredit in Höhe von 85 Prozent der Taxe des Siedlungsobjekts gewährt. Er dient daneben in gleicher Höhe zur Abstoßung der auf dem Aufteilungsobjekt haftenden Hypotheken und Lasten. Eine Erhöhung des Ankaufs- und des Hypothekenkredits auf 90 Prozent der Taxe würde ich für erwünscht und vertretbar halten, zumal da diese Vergünstigung bereits einmal einem Unternehmer, der Pommerischen Ansiedlungsgesellschaft zugestanden worden ist und zu Bedenken keine Veranlassung gegeben hat. Der Zwischenkredit wird weiter als sogenannter Nachweisungskredit für die Wersteigerungen gewährt, die im Laufe des Verfahrens durch Ausführung von Meliorationen oder Bauten eintreten, und zwar je nach Fortschreiten der Meliorations- oder Bauarbeiten. Bei richtiger Handhabung des Zwischenkredits

durch die Landeskulturbehörden muß es möglich sein, die Inanspruchnahme von Bankkredit auf verhältnismäßig geringe Beträge herabzumindern.

Ist die Aufteilung durchgeführt — die verkauften Stellen vermessen und übergeben, die Gebäude errichtet — und ist das Ergebnis dieser Aufteilung in dem sogenannten Rentengutzrezeß beurkundet, so beleihet der Staat die neubegründeten Siedlungen mit Rentenbankkredit als Hypothekarkredit. Dieser Kredit wird nicht wie der Zwischenkredit in bar, sondern in Rentenbriefen gewährt. Die Rentenbriefe werden zur Abgeltung der Zwischenkreditvorschläge versilbert. Der dem Siedlungsunternehmer gewährte Zwischenkredit wird damit frei und für neue Siedlungsvorhaben verfügbar. Der Rentenbankkredit ähnelt den landschaftlichen Krediten. Er ist ein gesetzlich nicht begrenzter Dauerkredit mit 4 oder $4\frac{1}{2}$ Prozent verzinslich, unkündbar und in $60\frac{1}{2}$ oder 56 Jahren und 1 Monat tilgbar. Von den 4 und $4\frac{1}{2}$ Prozent entfallen $3\frac{1}{2}$ und 4 Prozent auf Zinsen, der Rest auf die Tilgungsquote. Der Siedlungsunternehmer erhält das an den Staat abgetretene Restkaufgeld nicht in bar, sondern in $3\frac{1}{2}$ oder 4-prozentigen Rentenbriefen zum Nennwert. Das Rentengutzprinzip erscheint auf den ersten Blick etwas umständlich und ist deshalb auch in der Presse angegriffen worden. Es hat sich aber durchaus bewährt und es liegt, jedenfalls vorderhand, keine Veranlassung vor, davon abzugehen.

Rentengüter können bis zu $\frac{3}{4}$, die größeren Stellen bis zu $\frac{2}{3}$ und die sogenannten Familienbetriebe, d. h. die Stellen, die ohne Inanspruchnahme fremder Arbeitskräfte von dem Besitzer und seiner Familie selbst bewirtschaftet werden, und in den östlichen Provinzen eine Größe von 40 bis 50 Morgen haben, bis zu 90 Prozent ihres Taxwertes beliehen werden, sofern in dem letztgenannten Falle das gemeinnützige Siedlungsunternehmen oder eine Körperschaft des öffentlichen Rechts die Bürgschaft für die Wertspanne zwischen $\frac{3}{4}$ und $\frac{9}{10}$ der Taxe übernimmt. Durch das Gesetz vom 8. Mai 1916 in Verbindung mit dem preußischen Ausführungsgezet vom Reichsiedlungsgezet vom 15. Dezember 1919 ist die Möglichkeit geschaffen, die Rentengüter an erster Stelle, also mit dem Range vor der Rentenbankrente, mit einer dem willkürlichen Kündigungsrecht des Gläubigers entzogenen Abtragshypothek zu belasten. Um den Siedlern über die erste, schwere Zeit nach Möglichkeit hinwegzuhelfen, ist die Gewährung von Stundungsjahren vorgesehen, und zwar dürfen auf Antrag ein Stundungsjahr in jedem Falle, zwei Stundungsjahre dem Selbstbauer und drei Stundungsjahre dem Moor- oder Dedlandsiedler gewährt werden, der seine Stelle selbst kultiviert.

Insgesamt sind bis zum 30. September 1919 über 247 Millionen

Mark an Rentenbriefen für 23 781 Rentengüter ausgegeben worden, deren Besitzer über 11 Millionen Mark an Renten jährlich zu zahlen haben.

Eine dritte Art der staatlichen Unterstützung des Siedlungswesens im Wege der Kreditgewährung bildet die Beteiligung des Staates an den gemeinnützigen provinziellen Siedlungsgesellschaften. Seit dem Jahre 1905 sind in allen preußischen Provinzen gemeinnützige Siedlungsgesellschaften in der Rechtsform der G. m. b. H. gebildet worden, an denen sich der Staat mit Stammeinlagen bis zur Hälfte des gesamten Stammkapitals beteiligt hat. Die fiskalischen Stammeinlagen belaufen sich insgesamt auf über 24 Millionen Mark. Auf die sachungsmäßigen Dividenden für diese Stammeinlagen hat der Staat zur Förderung der Siedlung verzichtet. Die Entwertung des Geldes läßt eine Erhöhung der Stammkapitalien der Siedlungsgesellschaften als unvermeidlich erscheinen. Der Herr Landwirtschaftsminister hat deshalb zum nächstjährigen Etat erhebliche Mittel angemeldet, die die bisher gewährten fiskalischen Stammeinlagen nicht unbedeutend übersteigen. Allerdings soll die weitere Beteiligung des Staates mit Rücksicht auf die ungünstige finanzielle Lage der Staatsfinanzen nicht wie bisher im Verhältnis von 1 : 1, sondern nur im Verhältnis von 1 : 2 erfolgen. $\frac{2}{3}$ der Erhöhung der Stammkapitalien müssen also von dritter Seite aufgebracht werden.

Die Siedlungstätigkeit wird aber in Preußen nicht nur durch Bereitstellung von Krediten, sondern auch durch geschenkweise Beihilfen gefördert.

Jeder Siedlungsunternehmer muß vor Einleitung einer Besiedlung eine Wertungsberechnung aufstellen, auf der die Kaufpreise für die auszulegenden Stellen basieren. Den Hauptposten dieser Berechnung bildet der Kaufpreis für das Siedlungsobjekt, ihm treten die zur Durchführung des Siedlungsverfahrens erforderlichen Kosten für Vermessung, Folgeeinrichtungen, Meliorationen, Wohlfahrtspflege, Kursverlust und Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse hinzu. Dabei bereitet die Schätzung des Kursverlustes und der Dotationen für Gemeinde, Kirche und Schule erhebliche Schwierigkeiten.

Da der Siedlungsunternehmer die Abfindung in Rentenbriefen zum Nennwert von der Rentenbank erhält und von dem Ankauf des Siedlungsobjektes bis zum Aufkommen der Rentenbriefe etwa 2—3 Jahre vergehen, kann sich der Kurs der Rentenbriefe in der Zwischenzeit erheblich ändern. Zurzeit stehen allerdings die 4-prozentigen Rentenbriefe, die augenblicklich allein in Betracht kommen, pari oder nur wenig unter pari. Das kann sich aber ändern. Ist doch beispielsweise der Kurs der $3\frac{1}{2}$ -prozentigen Rentenbriefe, die 1905 pari standen, in den folgenden 9 Jahren um 20 Prozent gefallen. Hat nun ein Siedlungsunternehmer bei seinem Voranschlag mit einem zu günstigen Kurse der Rentenbriefe gerechnet, so wird

die Sache nicht unerhebliche Verluste erleiden. Um diesen Verlust zum Teil abzubürden, übernimmt der Staat $\frac{3}{4}$ des Kursverlustes der aufgenommenen Rentenbriefe, wenn der Auftrag zur Ver Silberung 3 Monate nach dem Aufkommen der Rentenbriefe der Seehandlung erteilt wird.

Der Siedlungsunternehmer ist nach der sogenannten Ansiedlungsnovelle vom 10. August 1904 verpflichtet, die Kosten, die durch die Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse entstehen, zu tragen. Diese Kosten können unter Umständen bei den Ansprüchen, die die beteiligten politischen Gemeinden, Schulverbände und Kirchengemeinden erheben, so hoch werden, daß die Bildung leistungsfähiger Siedlungen in Frage gestellt wird. Der Staat gewährt deshalb dem Siedlungsunternehmer Stellen- und Flächenzuschüsse, und zwar je nach der Größe 800, 600, 400 und 300 Mark für jede neu geschaffene Stelle und außerdem 10 Mark für jedes Hektar der aufgeteilten Fläche. Mit diesen Zuschüssen wird aber wohl in Zukunft nicht auszukommen sein. Es wird deshalb erwogen, die Ansiedlungsnovelle von 1904 dahin zu ändern, daß die Kosten für die Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse nicht allein von den Siedlungsunternehmern zu tragen sind.

Den gemeinnützigen provinziellen Siedlungsgesellschaften gewährt der Staat ferner denselben Betrag zu ihren Ausgleichsfonds, den sie am Schluß des Geschäftsjahres durch ihre Bilanz diesem Fonds überweisen.

An Kursverlustbeihilfen, Flächen- und Stellenzuschüssen und Zuschüssen zum Ausgleichsfonds sind bisher insgesamt über $16\frac{1}{2}$ Millionen Mark staatlicherseits gewährt worden. Dazu kommen noch 11 Millionen Mark Baukostenüberteurungszuschüsse für die neu errichteten Wirtschaftsgebäude auf den Rentengütern, deren Wohnhäuser vom Reiche durch Baukostenüberteurungszuschüsse unterstützt worden sind.

In negativer Form hat Preußen schon seit längerer Zeit die Siedlungstätigkeit in der Weise unterstützt, daß es die Rechtshandlungen von Stempeln und Gebühren befreite. Diesem Vorgange ist das Reichsiedlungsgesetz vom 11. August 1919 gefolgt, das in seinem § 29 bestimmt, daß alle Geschäfte und Verhandlungen die zur Durchführung von Siedlungsverfahren dienen, von allen Gebühren, Stempelabgaben und Steuern des Reiches, der Bundesstaaten und sonstigen öffentlichen Körperschaften befreit sind. Man darf diese Unterstützung umsoweniger unterschätzen, als bei der gegenwärtigen Finanzlage künftig mit einer positiven Förderung durch geschenkweise Beihilfen staatlicherseits schwerlich zu rechnen sein wird. Bedenkt man weiter, daß beim Umsatz eines Grundstückes an Stempeln, Steuern, Gebühren und Abgaben zurzeit etwa 7 Prozent gezahlt werden müssen, so kann man sich ein Bild davon machen, wie sehr dieses Vorrecht pekuniär ins Gewicht fällt. Zur Ausführung des § 29 des Reichsiedlungsgesetzes

gesetzes soll demnächst die Ausführungsanweisung VI zu den Siedlungsgesetzen* erlassen werden, in der sowohl den Siedlungsgesellschaften und Landeskulturbehörden wie den Finanzämtern nähere Weisungen gegeben werden.

Ich bin damit am Schluß meiner Ausführungen. Ich habe geglaubt, Sie nicht in alle Einzelheiten der Finanzierung der ländlichen Siedlung in Preußen einführen zu sollen, weil das weit über den Rahmen der mir gesetzten Zeit hinausgehen würde. Meine Aufgabe habe ich dahin verstanden, daß ich Ihnen nur in großen Strichen ein Bild zeichnen soll, das einen Ueberblick über die finanziellen Maßnahmen zur Förderung der Siedlungstätigkeit in Preußen gewährt. Lassen Sie mich das Bild dahin vervollständigen, daß bis zum 30. September 1919 auf Grund der Rentenguts Gesetze wie ich bereits erwähnt habe, 23 781 Rentengüter gebildet, vom 1. Januar 1919 bis zum 30. September 1920 4884 Neusiedlungen auf über 30 000 Hektar geschaffen und an 16 439 Adjazenten 19 000 Hektar zu Eigentum, an 34 508 Adjazenten 30 600 Hektar zu Pachtbesitz vergeben worden sind. Das sind immerhin Zahlen, die sich sehen lassen können, wenn man die Schwierigkeiten bedenkt, die zurzeit bei der Errichtung der Gebäude und der Beschaffung des Inventars zu überwinden sind. Gleichwohl ist erst wieder in neuerer Zeit der Vorwurf erhoben worden, Preußen sabotiere die Siedlung. Sie werden mir nach dem Gesagten zugeben müssen, daß dieser Vorwurf unberechtigt ist, und ich lege Wert darauf, auch in diesem Kreise gegen derart leichtfertige Neußerungen nachdrücklichst Verwahrung einzulegen. Wir sind uns in Preußen der schweren Verantwortung gegenüber unserem Volkstum und unserer Volkswirtschaft voll bewußt, und wir werden, soweit es in unseren Kräften steht, alles daran setzen, um die uns durch das Reichsiedlungsgesetz gestellte Aufgabe zu lösen. Unbeirrt um solche Vorwürfe werden wir auch in Zukunft, wie das preußische Art ist, in stiller zäher Arbeit unsere Pflicht tun, getragen von dem Bewußtsein, daß unser preußisches Siedlungswerk nicht nur der engeren Heimat, sondern unserem deutschen Vaterlande zum Segen gereichen wird.

Die Neuordnung der Grundbesitzverteilung in der tschechoslowakischen Republik.

Vom Landeskulturratssekretär Hermann Lothring, Prag.

I.

Die Sudetenländer weisen nicht nur eine hochentwickelte Industrie, sondern auch eine sehr bedeutende Landwirtschaft auf. Besonders die von

* Vgl. S. 74 dieses Heftes.