

Antrag

der

Abgeordneten Stocker, Egger, Größbauer, Altenbacher,
Birchbauer, Thanner, Kröhl, Mayr Josef, Grahamer,
Dr. Schönbauer, Schöckner, Wimmer, Dengg, Bauer
und Genossen,

betreffend

Ablösung langjährig verpachteter Grundstücke (Pachtgründegesetz).

Die Nationalversammlung hat am 4. Dezember 1918 ein Gesetz über die Ablösung von Zinsgründen beschlossen, ausgehend von der Anschauung, daß Grundstücke, die Jahrzehnte von dem Grundeigentümer nicht bewirtschaftet, sondern verpachtet wurden, den Pächtern ins Eigentum übertragen werden können. Bei derartigen langjährigen Pacht- oder Nutznießungsverhältnissen darf es nicht auf den Namen des Pacht- oder Nutznießungsverhältnisses ankommen, sondern auf die Tatsache der vieljährigen Nutzung. Solche vieljährige Pacht- und Nutzungsverhältnisse bestehen auch in Deutschösterreich. Nach dem Verordnungsblatte Nr. 3 vom 31. Dezember 1918 hat jedoch das Staatsamt für Justiz die Ansicht vertreten, daß nach den vorliegenden Akten und sonstigen Mitteilungen die Verhältnisse, wie sie das Zinsgrundgesetz vorsieht, in Deutschösterreich nicht bestehen. Durch beiliegenden Gesetzentwurf soll daher dem Zinsgrundgesetz auch für Deutschösterreich Geltung verschafft werden. Daß dies notwendig ist, ergibt sich aus folgenden Beispielen: Das von einigen Pächtern der Fürst Porzia jetzt Klingerschen Pachtgründe in Kärnten zur grundsätzlichen Entscheidung angerufene Bezirksgericht urteilt in dem Rahmen der staatsamtlichen Aufzählung böhmischer Zinsgründe: Der Gerichtsbeschuß erklärt, daß die gutherrlichen Pachtgründe in Kärnten weder Erbzinnsgründe noch eigentumsähnliche Nutzungsrechte sind, da ein Bestandvertrag vorliegt und an den Rechtsverhältnissen das zur Grundablösung berechnete Hauptmerkmal fehle, „daß nämlich der Nutznießer seit langer Zeit nahezu ein Eigentümer wirtschaftete, daß der Erbe von selbst wie bei anderen Vermögensobjekten in dieses Rechtsverhältnis eintrat und daß der Pachtzins immer unverhältnismäßig niedrig war und fast nie erhöht wurde“. Diese gerichtliche Entscheidung läßt den beengenden Einfluß der staatsamtlichen Entscheidung erkennen und will weiter nichts sagen, als daß die böhmischen Verhältnisse mit den kärntnerischen nicht aufs Wort genau übereinstimmen. Wohl aber treffen die Begriffsmerkmale der Nutznießung und des Pachtzinses auch in Kärnten und in den sonstigen Ländern Deutschösterreichs zu. In einem von den in Kärnten gerichtlich entschiedenen Fällen handelt es sich um ein sicher hundertjähriges Pachtverhältnis, das der Herrschaft für ein Grundstück im gesetzlichen Ablösungswerte von höchstens 1075 K trotz des niedrigen Pachtzinses schon die Zinssumme von 10.000 K eingetragen hat und das mit einem Fleiß und Aufwand bearbeitet wurde, der die Pflichten herrschaftlicher Zinsgereuter sicherlich weit übertrifft. Im zweiten Falle wird ein seit 1858 ununterbrochenes bestehendes Pachtverhältnis zwischen Fideikommiß und Kleinbauer, das vom Großvater auf den Vater, von diesem auf seinen Sohn übergegangen ist, ebenfalls für nicht gesetzlich ablösbar bezeichnet. Und doch muß es auf den ersten Blick einleuchten, daß diese über eine doppelte und dreifache Lebenszeit hinausgehenden Grundpachtungen zumindest dieselben Eigentumsrechte ableiten, wie böhmische Zinsgründe. Ähnliche Verhältnisse bestehen auf der Fürst Schwarzenbergischen Herrschaft in Murau in Steiermark. Die unklare Fassung des Zinsgrundgesetzes vom 4. Dezember ist im § 2 des beiliegenden Entwurfes beseitigt.

Der beiliegende Entwurf geht über den Rahmen des Zinsgründegesetzes hinaus und ermöglicht in allen Fällen die Eigentumsübertragung mit den vorgesehenen Ausnahmen, die seit 1888 verpachtet waren. Denn wenn Grundstücke dreißig Jahre verpachtet waren, so ist durch diese Tatsache gezeigt, daß der Eigentümer an der Selbstbewirtschaftung kein Interesse mehr hat, und es ist daher vom volkswirtschaftlichen Standpunkt recht und billig, diese Grundstücke Kleinbauern ins Eigentum zu übergeben.

Das Zinsgrundgesetz vom 4. Dezember ist recht mangelhaft gehalten und entspricht nicht im geringsten mehr den Anforderungen eines modernen Bodenreformgesetzes. Im Wiederbesiedlungsgesetz und in der Vollzugsanweisung hierzu ist ein neuzeitliches Gesetz von umfassenden Gesichtspunkten geschaffen. Zu seiner Durchführung sind eigene Behörden errichtet. Es ist daher selbstverständlich, daß auch ein Gesetz über Ablösung langjährig verpachteter Grundstücke im Sinne des Wiederbesiedlungsgesetzes gehalten werden muß, da es sich bei der Ablösung der Pachtgrundstücke im Grunde auch um eine Wiederbesiedlung handelt. Die Durchführung des Pachtgründegesetzes muß daher im Nutzen der Sache der Zweckmäßigkeit und der Einheitlichkeit der Arbeit im Rahmen des Wiederbesiedlungsgesetzes gehalten sein. Der beiliegende Entwurf hat dies im weiten Umfange berücksichtigt.

Aus den dargelegten Gründen stellen die Unterzeichneten den Antrag:

„Die Nationalversammlung wolle beiliegenden Gesetzentwurf beschließen.“

In formaler Hinsicht wird der Antrag gestellt, den Gesetzentwurf sogleich ohne erste Lesung dem landwirtschaftlichen Ausschusse zur Behandlung zuzuweisen.

Josef Mayr.
Grahamer.
Dr. Schönbauer.
Schöchtner.
Wimmer.
Mois Dengg.
Haueis.

Leopold Stöcker.
Bernh. Egger.
Größbauer.
Altenbacher.
Birchbauer.
Thanner.
Kröhl.

Gesetz

vom

über

die Ablösung langjährig verpachteter Grundstücke (Pachtgründengesetz.)

Die Nationalversammlung hat beschlossen:

§ 1.

Wer land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, die zu einem das Ausmaß eines Bauerngutes überschreitenden Besitze gehören, in Pacht hat, und sie der Hauptsache nach landwirtschaftlich nutzt, ist berechtigt, die Übertragung des Pachtgrundstückes in sein freies Eigentum gegen Entschädigung unter folgenden Voraussetzungen zu verlangen:

1. Das Grundstück muß seit 1. November 1888 vom Eigentümer verpachtet sein. Hierbei ist nicht erforderlich, daß der Pächter während der ganzen Zeit ein und dieselbe Person war.

2. Das Pachtverhältnis muß noch am 1. November 1918 bestanden haben. Der Pächter kann den Antrag auf Enteignung stellen, auch wenn das Rechtsverhältnis seit dem 1. November 1918 aufgelöst wurde.

Pachtunternehmungen von nicht mehr als einjähriger Dauer stehen dem Ansprüche nicht im Wege.

Auch ist gleichgültig, ob die Grundstücke während der Pachtdauer stets im ganzen verpachtet waren oder Teilpachtungen bestanden.

3. Dieses Anforderungsrecht gebührt nur dem Pächter, welcher die angeforderten Grundstücke selbst oder mit seiner Familie bewirtschaftet und nur in dem Ausmaße, daß durch die Erwerbung dieser Grundstücke der Besitz des Bewerbers die Größe eines Häusleranwesens nicht übersteigt.

4. Die Gesamtheit der Grundstücke, deren Durchschnittsertrag das Zweifache des zur Erhaltung einer Familie von sieben Köpfen Erforderlichen nicht übersteigt, ist als Häusleranwesen, sofern deren Durchschnittsertrag das Sechsfache des zur Erhaltung einer Familie von sieben Köpfen Erforderlichen nicht übersteigt, als Bauerngut im Sinne dieses Gesetzes anzusehen.

§ 2.

Ohne Rücksicht auf die Besitzgröße, im übrigen jedoch unter den Voraussetzungen des § 1, steht auch jenen Personen das Anforderungsrecht zu, welchen fremde Grundstücke (auf Grund ehemaliger obrigkeitlicher Verhältnisse) gegen Zins zur Nutzung überlassen sind.

§ 3.

Auf das Recht, gemäß § 1 und 2 die Übertragung des Eigentums an den dort verzeichneten Grundstücken in Anspruch zu nehmen, kann nicht verzichtet werden.

§ 4.

Die Bestimmungen des § 1 finden keine Anwendung auf:

1. Grundstücke wohltätiger und gemeinnütziger Stiftungen;
2. Grundstücke einer von der Landesregierung als wohltätig oder gemeinnützig anerkannten Vereinigung oder Anstalt;
3. Pfarrgrundstücke;
4. Grundstücke der Gemeinden, Agrargemeinschaften und Genossenschaften für landwirtschaftliche Zwecke;
5. Grundstücke, welche infolge eines Todesfalles verpachtet werden mußten, sofern die Selbstbewirtschaftung durch den Eigentümer noch nicht möglich oder wünschenswert erscheint;
6. Grundstücke, deren Besitz für die Schaffung einer neuen wirtschaftlichen Existenz des bisherigen Eigentümers und seiner Familie notwendig sind;
7. Grundstücke in den für die Verbanung in Betracht kommenden Teilen von Städten oder Industriorten sowie in dessen nächster Nachbarschaft;
8. Grundstücke, welche für die Erhaltung von Krankenhäusern, Heilanstalten und anderen humanitären Einrichtungen angefordert werden, sofern dieser Anspruch von der Landesregierung anerkannt wird;
9. Grundstücke, welche seit 1. November 1918 bereits in das Eigentum von Häusleranwesen oder Bauerngütern übergegangen sind.

§ 5.

Das Anforderungsrecht steht nicht zu:

1. jenen Pächtern oder Nutznießern, welchen das Grundstück oder die Gebäude nur zufolge eines Dienstverhältnisses gegenüber dem Verpächter (wie zum Beispiel einem Heger, Förster, Deputatarbeiter u. dgl.) als Bestandteil des Lohnes oder Gehaltes verpachtet oder zur Nutznießung übergeben worden ist;
2. dem Pächter großer landwirtschaftlicher Komplexe, die das Ausmaß eines Bauerngutes überschreiten.

§ 6.

Das Anforderungsrecht des Pächters bezieht sich auch auf die Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit den Grundstücken, auf denen sie erbaut sind, auf kleine Höfe und Hausgärten, die von ihm auf Grund desselben Pacht- oder Nutzungsverhältnisses benutzt wurden.

§ 7.

Den Gegenstand des Anforderungsrechtes bildet:

1. das Eigentumsrecht an den betreffenden Grundstücken samt Zubehör und mit den hiermit allenfalls verbundenen dinglichen Rechten;
2. jene Rechte, welche der Pächter allenfalls während der Pachtdauer auf den übrigen Grundstücken und Gebäuden des Verpächters ausgeübt hat, soweit dieselben zur Bewirtschaftung des angeforderten Grundstückes auch fernerhin notwendig sind.

Hinsichtlich dieser letzteren Rechte kann der Bewerber die Begründung und grundbücherliche Einverleibung der entsprechenden Dienstbarkeiten fordern.

§ 8.

Zur Veräußerung von Pachtgrundstücken, die zu einem Fideikommiß gehören, an den Pächter oder Nutznießer ist weder die Zustimmung der Fideikommißanwärter oder Kuratoren (§ 634 a. b. G. B.) noch die Genehmigung der Fideikommißbehörde erforderlich. Der vereinbarte Kaufpreis oder der behördlich bestimmte Entschädigungsbetrag tritt an die Stelle des veräußerten Grundstückes.

Besitzabrundung.

§ 9.

Zur Herstellung wirtschaftlicher Besitzabrundung und zur leichteren Bewirtschaftung können an Stelle getrennt liegender Grundstücke des Pächters oder

Aufnießers andere angrenzende oder zweckmäßiger gelegene Grundstücke des bisherigen Eigentümers in die Enteignung einbezogen werden. Hierbei darf in keinem Falle dem Eigentümer die Benutzung seiner übrigen Grundstücke unmöglich gemacht oder erheblich erschwert werden. Der Pächter ist auch verpflichtet, anstatt des angeforderten Grundstückes ein anderes Grundstück im gleichen Ausmaße oder gleichen Wert anzunehmen, falls ihm dies der Eigentümer zu dem Zwecke anbietet, um die Bildung von Grundeinschlüssen (Enklaven) in seinem Eigentume zu verhüten oder wenn ihm sonst die Benutzung seines Grundstückes unmöglich gemacht oder erschwert würde oder wenn er das angeforderte Grundstück zum Weiterbetriebe von Bergwerken, Steinbrüchen, Ziegeleien oder anderen ähnlichen Unternehmungen bedarf.

In Streitfällen entscheidet die Landesagrarchehörde.

Durchführende Behörden.

§ 10.

Die Durchführung der Eigentumsübertragung und der sonst damit in Verbindung stehenden Arbeiten besorgen jene Behörden, die mit der Wiederbesiedlung gelegter Bauerngüter und Häusleranwesen betraut sind.

Enteignungsantrag.

§ 11.

(1) Zur Entscheidung über den Enteignungsantrag ist in erster Instanz die Agrarlandesbehörde zuständig. Gegen deren Entscheidung steht binnen 14 Tagen die Berufung an die Agraroberbehörde im Staatsamte für Land- und Forstwirtschaft mit aufschiebender Wirkung offen.

(2) Soweit die Agrarbehörden nach diesem Gesetze über Privatrechtsansprüche zu entscheiden haben, ist der Rechtsweg ausgeschlossen.

Bewerbung.

§ 12.

(1) Jene, welche ihr Anforderungsrecht nach diesem Gesetze geltend machen wollen, haben längstens vier Monate nach Inkrafttreten dieses Gesetzes den Enteignungsantrag im Wege der Bezirksagrarchehörde bei der Landesagrarchehörde einzubringen.

(2) In berücksichtigungswürdigen Fällen kann die Landesagrarchehörde die Fristversäumnis nachsehen und die Anmeldungsfrist verlängern.

(3) In dem Enteignungsantrag hat der Enteignungswerber die Grundstücke, deren Enteignung er anstrebt, genau zu bezeichnen und die in § 1 und 2 bezeichneten Voraussetzungen nachzuweisen und darzutun, auf welche Art er den Enteignungspreis zu entrichten vermag.

(4) Nähere Bestimmungen bezüglich Inhalt des Enteignungsantrages werden durch Vollzugsanweisung geregelt.

(5) Die Bezirksagrарbehörde hat die Eigentümer der zur Enteignung beantragten Grundstücke oder die Pächter oder Nutznießer, falls der Bewerber nicht selbst Pächter oder Nutznießer ist, zu verständigen, mit dem Bemerkem, daß ihnen binnen 14 Tagen das Recht einer Vorstellung im Wege der Bezirksagrарbehörde an die Landesagrарbehörde zusteht.

(6) Vom Tage der Verständigung hat der Grundeigentümer, Pächter oder Nutznießer die Grundstücke und Gebäude mindestens im gleichen Bewirtschaftungszustande zu erhalten und wie bisher zu bewirtschaften sowie alles zu unterlassen, was ihren Wert beeinträchtigen oder die Enteignung erschweren könnte.

(7) Die Bezirksagrарbehörde hat Zuwiderhandelnde zur Wiederherstellung des früheren Zustandes oder zur Behebung von Schäden durch Geldstrafen bis zu 20.000 K oder Arreststrafen bis zu sechs Monaten zu verhalten und kann auch sonst Strafen bis zum gleichen Ausmaß gegen sie verhängen. Sie kann ferner die bezeichneten Arbeiten auf Kosten der Zuwiderhandelnden selbst durchführen lassen.

Verfahren.

§ 13.

(1) Wenn sich der Enteignungsantrag nicht schon von vornherein als offenbar unbegründet oder unzulässig darstellt, hat die Landesagrарbehörde die Einleitung des Enteignungsverfahrens im Grundbuche zu veranlassen und den Eigentümer von der Stellung des Enteignungsantrages mit dem Beifügen zu benachrichtigen, daß das weitere Verfahren eingeleitet wird, wenn er nicht innerhalb einer von der Landesagrарbehörde festzusetzenden angemessenen Frist den Abschluß eines Übereinkommens mit dem Enteignungswerber über die freiwillige Abtretung der Grundstücke nachweist. Das Übereinkommen unterliegt der Genehmigung der Landesagrарbehörde.

(2) Kommt ein gütliches Einkommen nicht zustande, so hat die Landesagrарbehörde die Bezirksagrарbehörde mit der Vornahme der erforderlichen Erhebungen zu betrauen. Die Bezirksagrарbehörde hat insbesondere die notwendigen Schätzungen durch zwei beeidete und mit den örtlichen Verhältnissen

betraute Sachverständige anzuordnen, den Eigentümer der zu enteigneten Grundstücke zu hören und die Herstellung eines Einvernehmens zwischen ihm und dem Enteignungswerber zu versuchen.

(3) Wenn eine Einigung zwischen den Parteien nicht hergestellt werden kann, so hat die Bezirksagrarbebehörde die Akten mit einem gutachtlichen Antrage der Landesagrarbebehörde vorzulegen.

Auswahl unter mehreren Bewerbern.

§ 14.

Hat seit 1. November 1888 ein Wechsel in der Person des Pächters oder Nutznießers (§ 2) stattgefunden, so genießt der gegenwärtige Pächter oder Nutznießer den Vorzug, sofern nicht besondere Billigkeitsgründe zugunsten eines früheren Pächters oder Nutznießers sprechen.

Feststellung des Enteignungspreises.

§ 15.

Die Bestimmungen des § 10 des Wiederbesiedlungsgesetzes finden sinngemäße Anwendung.

Behandlung dinglicher Rechte.

§ 16.

Die Bestimmungen des § 11 des Wiederbesiedlungsgesetzes finden sinngemäße Anwendung.

Zeit der Übertragung der enteigneten Grundstücke.

§ 17.

Die Bestimmungen des § 12 des Wiederbesiedlungsgesetzes finden sinngemäße Anwendung.

Kosten des Verfahrens.

§ 18.

Die Bestimmungen des § 13 des Wiederbesiedlungsgesetzes finden sinngemäße Anwendung.

435 der Beilagen. — Konstituierende Nationalversammlung.

Erlöschen des Enteignungserkenntnisses.

§ 19.

Die Bestimmungen des § 14 des Wiederbesiedlungsgesetzes finden sinngemäße Anwendung.

Vollstreckung des Enteignungserkenntnisses.

§ 20.

Die Bestimmungen des § 15 des Wiederbesiedlungsgesetzes finden sinngemäße Anwendung.

Veräußerungs- und Belastungsbeschränkungen.

§ 21.

Die Bestimmungen des § 16 des Wiederbesiedlungsgesetzes finden sinngemäße Anwendung.

Wirtschaftliche Verpflichtung des Erwerbers, Abstiftung.

§ 22.

Die Bestimmungen des § 18 des Wiederbesiedlungsgesetzes finden sinngemäße Anwendung.

Kreditgewährung.

§ 23.

Die Bestimmungen des § 20 des Wiederbesiedlungsgesetzes finden sinngemäße Anwendung.

Siedlungsfonds.

§ 24.

Der nach § 21 des Wiederbesiedlungsgesetzes zu schaffende Siedlungsfonds kann zur Gewährung von Krediten für allfällige bauliche Herstellungen und Meliorationen auf den ins Eigentum übertragenen Grundstücken sowie zur Beschaffung von Betriebsmitteln beansprucht werden.

Schlußbestimmungen.

§ 25.

In Ländern, wo keine Agrarbehörden bestehen, tritt für die Anwendung dieses Gesetzes die Landesregierung an die Stelle der Landesagrarbehörde und die politische Bezirksbehörde an die Stelle der Bezirksagrarbehörde.

Das Strafverfahren ist nach den für das Strafverfahren für die politischen Behörden geltenden Vorschriften durchzuführen.

§ 26.

Die Gemeinden sind zur Mitwirkung bei der Durchführung dieses Gesetzes verpflichtet.

§ 27.

Die näheren Bestimmungen zur Durchführung dieses Gesetzes, insbesondere über die Regelung des Verfahrens und der agrarrechtlichen Verhältnisse an den enteigneten Grundstücken sowie die Sicherstellung der nötigen Kreditmittel werden nach Anhörung der landwirtschaftlichen Hauptkörperschaften durch Vollzugsanweisung getroffen.

§ 28.

Für Pachtgrundstücke, welche im Sinne des § 1 des Wiederbesiedlungsgesetzes zu einem gelegten Bauerngut oder Häusleranwesen gehörten oder die im Sinne des § 16 des Wiederbesiedlungsgesetzes Bestandteile von gelegten Bauerngütern waren, gelten die Bestimmungen des Wiederbesiedlungsgesetzes.

§ 29.

Das Gesetz vom 4. Dezember 1918 über die Ablösung von Zinsgründen tritt mit Inkrafttreten dieses Gesetzes außer Kraft.

§ 30.

Dieses Gesetz tritt 45 Tage nach Kundmachung in Kraft. Mit seiner Durchführung sind die Staatssekretäre für Land- und Forstwirtschaft, für Justiz und für Finanzen betraut.

Erläuterungen.

Der § 2 dieses Gesetzes tritt in erweiterter allgemeinerer Fassung an Stelle des § 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 1918 über die Ablösung der Zinsgründe und umfaßt alle Arten des Nutznießungsverhältnisses gegen Zins auf Grund ehemaliger obrigkeitlicher Verhältnisse. Zuzufolge Aufnahme dieses Paragraphen werden die Bestimmungen des Gesetzes im Wesen übernommen, so daß dieses Gesetz außer Kraft gesetzt werden kann.

Nach § 5, Punkt 2, steht das Anforderungsrecht zur Eigentumsübertragung für landwirtschaftliche Komplexe, die das Ausmaß eines Bauerngutes übersteigen, dem Pächter deshalb nicht zu, weil derartige geschlossen verpachtete landwirtschaftliche Großbetriebe unter die Wirksamkeit des Gesetzes über Abbau des Großgrundbesitzes fallen.

Als Billigkeitsgründe nach § 14, die zugunsten eines früheren Pächters sprechen, gelten insbesondere größere Gewähr für zweckmäßigere Bewirtschaftung, des dringenderen Bedarfes für die wirtschaftliche Existenz, ebenso die längere Dauer des früheren Pachtverhältnisses, wenn dem früheren Pächter die Pachtgrundstücke vom Verpächter aus Gründen entzogen worden sind, um der Enteignung zu entgehen oder die Entstehung eines Dauerpachtverhältnisses zu verhindern.
