

Obzwar sich Finanzkapital, Großgrundbesitz oder Agrarkapital seit langem grundsätzlich über die Aufhebung des seit 1936 bestehenden Preisstopps für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke einig waren, bestehen zwischen ihnen erhebliche Gegensätze in der Frage der Ermittlung der Bodenwerte. Die Auseinandersetzung darüber, ob der Ertragswert oder der Verkehrswert als Basis für die Bildung des Bodenpreises dienen soll, hat wesentlich dazu beigetragen, die Verabschiedung des Gesetzes zu verzögern.

Während das große Grundeigentum unter Ausnutzung der Beschränktheit des Bodens in Westdeutschland die Grundstückspreise so hoch wie möglich treiben und nur vom Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestimmen lassen will, versuchen Monopol- und Finanzkapital, den Bodenpreis auf einem möglichst konstanten, für sie selbst erträglichen Niveau, dem Ertragswert, zu halten.

Entgegen dem Referentenentwurf aus dem Jahre 1954 gesteht die auf der Grundlage des Regierungsentwurfs beschlossene Endfassung dem großen Grundeigentum die Freiheit der Preisfestlegung bis an jene Grenze zu, wo „der Gegenwert in ein grobes Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks“ gerät (§ 9). Damit wurde — als Ausgleich für die Zugeständnisse an das Monopolkapital — einer der Hauptforderungen des Großgrundbesitzes und des seine Interessen vertretenden Bauernverbandes nachgegeben. Allerdings soll dieser Wert — und damit wird versucht, der Spekulation eine gewisse Grenze zu setzen — nach der „vorgesehenen oder möglichen Nutzung des Grundstücks“ ermittelt werden¹³, sofern die verkauften Grundstücke weiterhin land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Für die Masse der Bauern bedeutet die Freiheit der Preisbildung jedoch keinerlei Zugeständnis. Da sie in der Regel erst dann verkaufen, wenn ihnen die wirtschaftliche Notlage keinen anderen Ausweg läßt, sind sie gezwungen, jeden ihnen dann gebotenen Preis anzunehmen. Umgekehrt wird der Zukauf von Grundstücken infolge der steigenden Preise für sie immer schwieriger und treibt sie noch schneller in die Hände des Finanzkapitals.

Gerade der Boden der Klein- und Mittelbetriebe aber ist es, der über die Aufhebung des Preisstopps schneller in die Zirkulation einbezogen werden soll, um hier in die gewünschte agrarpolitische Richtung gelenkt zu werden.

Nach dem ersten Entwurf aus dem Jahre 1954 wollte man dieses Ziel über ein Vorkaufsrecht erreichen, das einem bestimmten Kreis von Berechtigten an Stelle einer Beanstandung der Veräußerung gewährt werden sollte. Von diesem weitreichenden Vorhaben mußte man jedoch in Bonn infolge des massiven Protestes sowohl von seiten des Bauernverbandes als auch von seiten der Monopolistenverbände Abstand nehmen. Während der Großgrundbesitz in der Ausgestaltung dieses Vorkaufsrechts vor allem eine Beschränkung seiner Verfügungsfreiheit sah, fürchtete das Monopolkapital, daß ihm dadurch die erstrebte Dispositionsfreiheit zur Erlangung von Grundbesitz verbaut würde. Die Kompromißlösung der Bundesregierung sieht eine Verlagerung des Vorkaufsrechts auf die Ebene des Siedlungswesens vor, indem das Vorkaufsrecht des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 ergänzt und erweitert wird. Während das Reichssiedlungsgesetz das Vorkaufsrecht nur den Siedlungsgesellschaften bei Verkäufen ab 25 ha zugestand — 1935 wurde diese Mindestgröße für die Entstehung des Vorkaufsrechts in den einzelnen Ländern erheblich herabgesetzt —, können nunmehr auch Behörden, Anstalten des öffentlichen

Rechts und juristische Personen, die sich satzungsgemäß mit „Aufgaben der Verbesserung der Agrarstruktur“ befassen, sowie Teilnehnergemeinschaften nach dem Flurbereinigungsgesetz zur Ausübung des Vorkaufsrechts ermächtigt werden, wenn das veräußerte Grundstück mindestens 2 ha groß und die Genehmigung nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen wäre.

Mit dieser Verlagerung des Vorkaufsrechts auf die siedlungsrechtliche Ebene verliert es die ihm ursprünglich zugeordnete zentrale Bedeutung im System der staatsmonopolistischen Bodenlenkung „als ein in seiner Art einziges Mittel zur Strukturveränderung“¹⁴, und es ist kaum damit zu rechnen, daß es sich wesentlich über seine bisherige Bedeutungslosigkeit im Rahmen der Siedlungstätigkeit herausheben wird¹⁵.

Offensichtlich soll mit der Beschränkung des Vorkaufsrechts auf den Siedlungsbereich eine Beeinträchtigung der Verfügungsfreiheit von Finanzkapital und Großgrundbesitz über den Grund und Boden verhindert werden. So wie das große Grundeigentum die Freiheit des Verkaufs und der Preisbildung wiederhergestellt hat, will sich das Finanzkapital durch das Vorkaufsrecht nicht die Möglichkeit verbauen lassen, sich stärker als bisher unmittelbar am Grundbesitz zu beteiligen. Um ihre ökonomischen Interessen am Grundeigentum durchzusetzen, verhinderten also die Vertreter des Monopol- und Finanzkapitals und des Großgrundbesitzes gemeinsam die Anwendung jenes Hebels, der ohne Zweifel eine stärkere staatliche Lenkung des durch die Ruinierung der klein- und mittelbäuerlichen Betriebe auf den Markt gelangenden Grund und Bodens ermöglicht hätte.

Trotz dieses Rückzuges mit dem Vorkaufsrecht sichert das neue Grundstücksverkehrsgesetz im ganzen dem Bonner Staatsapparat bedeutend tiefer- und weitergehende Reglementierungsbefugnisse, als das unter den faschistischen Bedingungen der Fall war, da den Behörden ein bedeutend größerer Ermessensspielraum gewährt wird.

Neben dem Vorkaufsrecht sollen die im Grundstücksverkehrsrecht völlig neuen Bestimmungen über die gerichtliche Besitzeinweisung als Instrument zur „Verbesserung des Agrargefüges“ dienen.

Das Ziel dieses Verfahrens besteht darin, die Teilung agrarpolitisch erhaltungswürdiger Betriebe im Wege der Erbauseinandersetzung dadurch zu verhindern, daß einem der Miterben auf dessen Antrag der Betrieb durch gerichtliche Zuweisung ungeteilt übergeben werden kann. Damit soll der Dezentralisationsbewegung des Grundeigentums, die in Realteilungsgebieten (vorzugsweise der südwestdeutsche Raum) besonders stark ist, entgegengewirkt werden, ohne das Anerbenrecht direkt einzuführen. Bekanntlich war die zwangsweise Einführung des Anerbenrechts durch die faschistische Erbhofgesetzgebung besonders in den Realteilungsgebieten auf heftige Ablehnung bei der Landbevölkerung gestoßen. Mit der gerichtlichen Besitzeinweisung hofft der Gesetzgeber eine gezieltere und effektivere Wirkung zu erreichen und einen organisierten Widerstand der Bauern zu umgehen, da mit dem Gesetz selbst weder territorial noch betriebsgrößenmäßig ein festes Anwendungsgebiet bestimmt wird.

Es ist auch gar nicht beabsichtigt, daß dieses Zuweisungsverfahren für alle Betriebe, die im Wege der Erbauseinandersetzung der Aufteilung unterliegen, zur

¹⁴ v. Arlt, „Zur Charakteristik der westdeutschen Agrargesetzgebung“, Staat und Recht 1956, Heft 4, S. 501.

¹⁵ In den Nachkriegsjahren von 1945 bis 1958 haben die Siedlungsgesellschaften insgesamt nur 3,1 Prozent aller von ihnen erworbenen Flächen durch die Anwendung des Vorkaufsrechts erlangt (berechnet nach Statistisches Jahrbuch für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 1959, S. 32).

¹³ a. a. o., S. 2*.