

Strukturwandel in Brandenburg Teltow-Seehof 1871 - 1995

(Teil IV)

Um die Notwendigkeit der in den vorhergehenden Teilen dieser Arbeit erwähnten Siedlungsgesetze zu verdeutlichen, soll in diesem Teil IV auf die 53. Sitzung des Abgeordnetenhauses des Preußischen Landtages vom 19. März 1914 eingegangen werden (32). Gegenstand dieser Sitzung war ein Grundteilungsgesetz. Wegen des bedenklich gewordenen Ausmaßes des Zerfalls landwirtschaftlicher Betriebe seit der 2. Hälfte des vorigen Jahrhunderts ist das Sitzungsprotokoll in seiner Authentizität besonders geeignet, dem heutigen Leser die staatlichen Maßnahmen im Sinne einer regulierten Grundteilung, d.h. einer Flächennutzung im Rahmen der Wirtschaftsplanung zu vergegenwärtigen. (Die Überlegungen zur Grundteilung kulminieren im Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 (13), das über das Jahr 1933 hinaus rechtswirksam blieb.) Im Falle des Verkaufs landwirtschaftlicher Flächen aus privater Hand hatte ein sog. Landlieferverband mit dem ihm vom Staat verliehenen Vorkaufsrecht darüber zu entscheiden, ob das zum Verkauf angebotene Land aus dem Bestand der großen Güter zur Neubildung kleiner und mittlerer landwirtschaftlicher Betriebe in bäuerlicher Hand genutzt werden sollte (in diesem Fall wurde es vom Landlieferverband mit staatlichen Mitteln gekauft), oder ob es parzelliert und bebaut werden konnte, um vor allem in der Nähe der wachsenden Industrie die Wohnungsnot zu lindern (in solchen Fällen erfolgte eine Verzichtserklärung des Landlieferverbandes auf sein gesetzlich zugesichertes Vorkaufsrecht zugunsten der Eigentümer mit deren geplanten Wohnbauzwecken (15)). In diesem Sinne nahm am 19. März 1914 in der 53. Sitzung des Abgeordnetenhauses des Preußischen Landtages der Landwirtschaftsminister Dr. Frhr. v. Schorlemer das Wort: (...) "Wenn wir in die Vergangenheit zurückblicken, so sehen wir, daß die innere Kolonisation und ihre Förderung den Ausgangspunkt genommen hat von der leider feststehenden Tatsache der zunehmenden Entvölkerung des platten Landes ... Ich beschränke mich darauf hervorzuheben ..., daß die Entvölkerung des platten Landes in erster Linie herbeigeführt worden ist durch die Industrialisierung eines großen Teiles der Monarchie, ... um so mehr betrachtete ich es als Aufgabe der Staatsregierung, mit allen ... ihr zu Gebote stehenden Mitteln die Erhaltung und weitere Ansetzung von Bauern und Arbeitern zu fördern besonders in denjenigen Gegenden, wo gleichzeitig wichtige und schwerwiegende nationale Interessen in Frage kommen." (Auf die Entwicklung Berlins zum größten Handels- und Industriezentrum Deutschlands seit den Gründerjahren und auf die Ausdehnung der Hauptstadt vor allem in ihr südwestliches Umland durch Wohnansiedlungen, sowie auf die Industrieansiedlungen seit dem Bau des Teltowkanals in dieser Region ist in den vorhergehenden Teilen dieser Arbeit bereits hingewiesen worden. Diese Entwicklung machte Brandenburg, speziell den direkt an der Berliner Grenze liegenden Teil des Kreises Teltow, zu einem Schwerpunkt bei der Klärung der Frage der Wirtschaftlichkeit von Grundteilungen. Anm. d. Vf.) Der Abgeordnete Dr. v. Kries: "Die Zahl der selbständigen landwirtschaftlichen Betriebe hat sich nach dem Statistischen Hand- und Jahrbuch für Preußen (allein) in den Jahren 1895 bis 1907 ... in Ostpreußen um 7600, in Pommern um

4800, in Schlesien um 8500, in Brandenburg sogar um 25.600 verringert", und v. Kries folgerete daraus: "Die innere Kolonisation, welche die Regierungsvorlage durch Erschwerung unwirtschaftlicher Aufteilungen und durch Erleichterung gemeinnütziger Parzellierungstätigkeit fördern will, ist eines der wichtigsten, wenn nicht vielleicht sogar das allerwichtigste innerpolitische Problem der Gegenwart." (Betrachtet man den Zeitraum, der bis zu dieser Aussage vergangen war, so kann man den hohen Grad der Toleranz ermessen, der die beinahe über ein halbes Jahrhundert sich erstreckende Entwicklung ermöglichte, auf welche der Landrat des Kreises Teltow, Herr von Stubenrauch, anlässlich der Erarbeitung des Kreis- und Provinzialabgabengesetzes jedoch bereits im Jahre 1903 die Aufmerksamkeit zu lenken versuchte: "Wohlhabende Kaufleute und Gewerbetreibende erwerben Güter ... Nach und nach werden vermutlich alle Güter in den Besitz reicher Großkaufleute übergehen" (4). Anm. d. Vf.)

v. Schorlemer: "Der vorliegende Gesetzentwurf ... befaßt sich in seinem ersten Abschnitt mit der Beschränkung von Teilungen, und er wendet sich damit gegen den gewerbsmäßigen Güterhandel, indem er jede Zerschlagung einer land- und forstwirtschaftlichen Besitzung von der Genehmigung der Behörde abhängig macht, soweit dieselbe von einem gewerbsmäßigen Grundstücksvermittler vorgenommen wird ... Die nähere Prüfung der im Entwurf vorgesehenen Bestimmungen läßt zweifellos die Absicht des Gesetzgebers erkennen, den realen Güterhandel nach Möglichkeit unberührt zu lassen und nur denjenigen Güterhandel zu treffen, der sich mit unwirtschaftlichen Zerschlagungen befaßt. Diese Absicht geht zunächst aus der Bestimmung hervor, daß die Vorschrift der behördlichen Genehmigung nur auf land- und forstwirtschaftliche Besitzungen beschränkt wird, daß also städtischer Grund- und Häuserbesitz überhaupt nicht in Frage kommt." (Die in den Gemarkungsgrenzen der Stadt Teltow belegenen landwirtschaftlichen Flächen bildeten hierbei eine Ausnahme, da Teltow sich von einer sog. Ackerbürgerstadt in eine Industriestadt gewandelt hatte. Anm. d. Vf.) "Es kommt zweitens in Betracht", so v. Schorlemer weiter, "daß nur die Fälle der Zerschlagung, nicht aber auch die Fälle des Verkaufs einer Besitzung im ganzen der behördlichen Genehmigung unterliegen. Ein Güterhändler und ein Gütermakler, der ein Besitztum von einer Hand in die andere bringt, ohne das Besitztum als solches zu zerschlagen, hat eine behördliche Genehmigung nicht nötig und kann durch die Behörde in seinem Geschäftes an sich nicht gehindert werden. Nun ist außerdem aber noch in § 3 des Entwurfs vorgeschrieben, daß auch solche Zerschlagungen einer behördlichen Genehmigung nicht bedürfen, welche durch Vermittlung der Auseinandersetzungsbehörden vorgenommen werden, und das ist ... die Mehrzahl der von privater Seite vorgenommenen Zerschlagungen, bei denen die wirtschaftliche Lage der Kolonisten gesichert, die Zerschlagung selbst also wirtschaftlich ist. Es bleiben demzufolge für die Genehmigung nur bestimmte Fälle übrig, und nach § 4 des Entwurfs kann auch in diesen Fällen eine Genehmigung nur dann versagt werden, wenn die Zerschlagung mit einer den gemeinwirtschaftlichen

Interessen entsprechenden Grundbesitzverteilung, insbesondere auch mit den Zielen der staatlich geförderten inneren Kolonisation nicht vereinbar ist. (...) Aus dem Gesagten geht m.E. zur Genüge hervor", so v. Schorlemer weiter, "daß der Gesetzentwurf sich in erster Linie wenden soll gegen den Grundbesitzschacher, gegen die sog. Grundstückspekulanten, gegen die Konkurrenz, welche den staatlichen und gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften durch einen solchen Güterhandel bereitet wird, und vor allen Dingen gegen die Ansetzung von Kolonisten, die mit Rücksicht auf die ihnen auferlegten Lasten als existenzfähig für die Zukunft nicht bezeichnet werden können."

v. Kries: "... daß es auch private, gewerbsmäßige Parzellanten gibt, die nach keiner Richtung hin zu Vorwürfen Veranlassung gegeben haben, das wird wohl auch einzuräumen sein. Aber der Herr Minister hat ja auch schon ausgeführt, daß diese Personen in ihrer Geschäftstätigkeit durch das neue Gesetz ja nicht wesentlich berührt werden, da man ihnen die Genehmigung zu den von ihnen beabsichtigten Zerschlagungen doch wohl in der Regel erteilen wird. Meine politischen Freunde sind hiernach grundsätzlich geneigt, die Staatskontrolle über die gewerbsmäßigen Zerschlagungen zu genehmigen. Die Vorschriften, welche eine Umgehung der Genehmigungspflicht verhüten sollen, scheinen uns zweckmäßig zu sein; auch scheint ... vorbehaltlich näherer Prüfung in der Kommission das vorgesehene Verfahren zu Beanstandungen keinen Anlaß zu bieten. (...) Wir wünschen insbesondere, daß Bestimmungen in das Gesetz hineingearbeitet werden, die es ausschließen, daß in Gegenden, in denen die Besitzverteilung zufriedenstellend und gesund ist, etwa durch Aufsaugung kleinerer halbständiger Betriebe die bisherige gesunde Mischung der verschiedenen Besitzgrößen gestört wird."

v. Schorlemer: "Aber es liegt auch nahe, daß diese zunächst beabsichtigte Folge der Vorschläge des Gesetzgebers, die Verhinderung einer unwirtschaftlichen Zerschlagung, auch noch von anderen günstigen Erscheinungen begleitet sein wird. Es kommt in dieser Beziehung in Betracht, daß zweifellos das Erfordernis einer behördlichen Genehmigung dazu beitragen wird, den Grundstückshandel als solchen und damit auch die große Zahl der Grundstückshändler und Grundstücksvermittler zu verringern, daß die teilweise ungerechtfertigt gestiegenen Grundstückspreise durch Beschränkung des Grundstückshandels auf ein gesundes Maß zurückgeführt werden, daß der weiteren Mobilisierung des Grundbesitzes, die ... teilweise erschreckende Dimensionen angenommen hat, vorgebeugt wird, und daß endlich ... die Erhaltung unserer bäuerlichen Besitzungen in derselben Hand mehr als bisher gesichert wird. (Hierzu ist zu bemerken, daß unterschieden wurde zwischen Bauern und Landwirten. Das auch heute noch existierende sog. Höferecht, welches reichsgesetzlicher Bestandteil wurde, nachdem es zuvor und auch heute wieder nur für bestimmte Länder in Deutschland galt und gilt, beinhaltete strenge Auflagen für Bauernhöfe, die hingegen für Eigentümer landwirtschaftlicher Betriebe, die sich Landwirte nannten, nicht

Fortsetzung auf Seite 30

Fortsetzung von Seite 29

galten. Ein Bauer mußte (im Erbfall) fähig sein, den Hof mit eigener Hand zu bestellen. Damit erfüllte er die gesetzliche Forderung der Wirtschaftsfähigkeit. Der Unterschied zu einem Landwirt bestand darin, daß dieser seinen landwirtschaftlichen Besitz verwalten und bestellen lassen, beruflich also anders orientiert sein konnte. Eine legitime Forderung des Höferechtes war und ist, einen Bauernhof vor Zersplitterung und Überschuldung im Erbgang zu schützen; gesetzliche Vorgabe war dementsprechend Einzelabfolge und Unbelastbarkeit. Anm. d. Vf.) Weiter in den Ausführungen des Landwirtschaftsministers: "Ich möchte bei dieser Gelegenheit auch noch auf die Bedeutung des § 4 des Gesetzentwurfes zurückkommen und ausdrücklich nochmals hervorheben, daß die nach § 1 erforderliche Genehmigung nach § 4 in allen Fällen versagt werden soll, wo die Zerschlagung mit einer den gemeinwirtschaftlichen Interessen entsprechenden Grundbesitzverteilung, insbesondere auch mit den Zielen der staatlich geförderten inneren Kolonisation nicht vereinbar ist. Das hat die Bedeutung, daß einmal eine Zerschlagung nicht genehmigt werden soll, die sich unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht als zulässig erweist, und daß ebenso eine Zerschlagung versagt werden soll, die mit den Zielen der staatlich geförderten Kolonisation, also mit den Zielen der vom Staate unterstützten Siedlungsgesellschaften und ebenso mit den Zielen der staatlich eingerichteten Ansiedlungskommission ... nicht vereinbar ist. (...) Die Bestimmungen des Gesetzentwurfes und seines ersten Abschnitts ... haben lediglich die Beschränkung wirtschaftlicher Teilung im Auge. Seiner Bestimmung nach soll aber der Gesetzentwurf auch die wirtschaftliche Teilung fördern, und er erstrebt das in erster Linie durch die Einführung eines Vorkaufsrechtes...., ich werde mich darauf beschränken, seine wirtschaftliche Bedeutung hervorzuheben. Es bedarf wohl keiner näheren Ausführung, daß das Vorkaufsrecht in erster Linie dazu bestimmt ist, den für die innere Kolonisation erforderlichen Landbedarf auch in Zukunft sicherzustellen. (...) Das Vorkaufsrecht trifft hauptsächlich die sog. waltzenden Güter, die Güter, die auf dem Markt liegen, den Besitzer wechseln und deren Erhaltung infolgedessen weder vom Standpunkt der Landwirtschaft noch vom allgemeinen politischen Standpunkte ein besonderes Interesse bietet. (...) Man wird bei näherer Betrachtung auch nicht einwenden können, daß das Vorkaufsrecht eine besondere Härte für die Beteiligten darstelle. Für den Verkäufer und bisherigen Besitzer gewiß deshalb nicht, weil ihm gegenüber das Vorkaufsrecht überhaupt nicht, weil es erst dann zur Anwendung kommt, wenn der bisherige Besitzer sich seines Besitzes bereits entäußert hat." (In Bezug auf Seehof siehe dazu Vertrag mit dem Parzellierungsunternehmer Gloatz vom 13. Oktober 1933. Anm. d. Vf.) "Auch der Käufer, der in vielen Fällen ein Händler

oder eine Parzellierungsbank sein wird, darf sich nicht beklagen, weil er ja, nachdem das Gesetz in Kraft getreten ist, mit der Ausübung des Vorkaufsrechts zu rechnen hat, und weil er zweifellos auch in der Lage ist, sich an den zuständigen Stellen vor dem Abschluß eines Kaufvertrages darüber zu vergewissern, ob gegen ihn das Vorkaufsrecht zur Anwendung gebracht wird. Im übrigen möchte ich auch hier hervorheben, daß das Vorkaufsrecht nicht allein den erforderlichen Landbedarf decken soll. Das Vorkaufsrecht soll auch ebenso wie die zur Zerschlagung erforderliche Genehmigung den Grundstückshandel zurückdämmen, auf die Ermäßigung der Grundstückspreise einwirken und die Tätigkeit derjenigen Grundstückshändler und Parzellierungsbanken lahm legen, deren Zerschlagungen sich als unwirtschaftlich erwiesen haben."

v. Kries: "Die Bestimmungen der §§ 1 bis 9 der Vorlage werden einen gewissen Druck auf die Grundstückspreise ausüben, die in einigen Teilen unseres Vaterlandes in einer ungesunden Weise gesteigert sind."

v. Schorlemer: "Es liegt nicht in der Absicht der Staatsregierung, das Vorkaufsrecht selbst auszuüben, sondern es ist in Aussicht genommen, die Ausübung des Vorkaufsrechts den staatlich gegründeten bzw. staatlich unterstützten und als gemeinnützig anerkannten Besiedlungsgesellschaften zu überweisen."

v. Kries: "Ich glaube, ... daß die Ziele, welche die königliche Staatsregierung verfolgt, doch dahin führen werden und führen müssen, daß eine Einigung der großen Mehrheit dieses Hohen Hauses über ein Gesetz erfolgt, das dann zum Besten unseres Vaterlandes das Werk der inneren Kolonisation auf einen neuen gesunden und brauchbaren Boden stellt. (...)

Nach Abschluß der Verträge 536 (33) und 537 (34) zum Verkauf und zur Parzellierung Seehofs vom 13. Oktober 1933 zwischen den Sabersky'schen Erben und dem Verkaufsberechtigten Herrn Birkholtz bzw. dem sog. Parzellierenden Herrn Gloatz erfolgte am 11. Dezember 1933 (nach vorstehend beschriebenen, 1914 vom Preußischen Landtag erarbeiteten Verfahren) die schriftliche Verzichtserklärung des Landlieferverbandes Brandenburg und Grenzmark auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht "zu Gunsten der Eigentümer Sabersky mit deren geplanten Wohnbauzwecken, da landwirtschaftliche Besiedlung nicht in Frage kommt" (15). Am 22. Juni 1934 erfolgte die zur Parzellierung Seehofs nötige Aufteilungsgenehmigung durch den Landrat in Berlin, wie im Jahre 1934 auch viele andere Teltower Aufteilungsgenehmigungen erteilt wurden. Ein sog. Erläuterungsbericht des Bürgermeisters vom 23. August 1934 gibt Auskunft über die Bauplanung der Stadt Teltow in den Jahren 1904 - 1908. Der Erläuterungsbericht zeugt von der Vielzahl der 1934 zur Bebauung bereitgestellten Flächen innerhalb der Gemarkung der Stadt Teltow (außer dem Gut Seehof

der jüdischen Kaufmanns-, Bankiers- und Unternehmerfamilie Sabersky / Sonnenthal / Mamroth) z.B. auch der Grund und Boden des nicht-jüdischen Teltower Gutsbesitzers Ernst Toepffer (15,22,23), der durch die Gründung seiner Teltower Maschinenfabrik im Jahre 1910 ein Beispiel für viele gab für die Wandlung einer ländlichen Region zum Industriestandort und zur Wohnsiedlung (s. Toepffersche Siedlung Teltow-West). Bis 1937 fand auf diese Weise eine erhebliche Vergrößerung des bebauten Geländes innerhalb der Gemarkung Teltow statt. Weitläufige Siedlungen waren entstanden, wie Eigne Scholle, Städtische Siedlung Brenningmeyer, Märkische Heimstätte, Gewoba, Selbsthilfe, Mithilfe, Teltow-Süd, die schon genannte Toepffersche Siedlung Teltow-West und natürlich auch Seehof.

In den bereits erwähnten Verträgen zur Parzellierung und zum Verkauf Seehofs vom 13. Oktober 1933 (33, 34) gab Herr Rechtsanwalt Dr. Fritz Sabersky die Erklärung, "im folgenden für sich im eigenen Namen und als Bevollmächtigter der verstorbenen Frau Margarethe Sabersky, geb. Landsberger auf Grund der von ihr für sich und ihre Erben erteilten Vollmacht vom 25. Januar 1919 - 6. Februar 1928 sowie für Frau Gertrud Mainzer, geb. Sabersky und den Ingenieur Ernst Sabersky auf Grund der Vollmacht vom 3. April 1905 aufzutreten und seine nachstehenden Erklärungen sowohl im eigenen Namen als auch für seine Vollmachtgeber abzugeben." Aus gleichem Anlaß und an gleicher Stelle erklärte auch Herr Bankier Arthur Sonnenthal, "im folgenden in seiner Eigenschaft als Bevollmächtigter der verstorbenen Frau Anna Sabersky, geb. Freudenthal, auf Grund der für sie und ihre Erben erteilten Generalvollmacht vom 6. Dezember 1907 und als Ehemann der Frau Sophie Sonnenthal, geb. Sabersky aufzutreten und seine nachstehenden Erklärungen sowohl im eigenen Namen als auch für seine Vollmachtgeberin abzugeben."

Frau Lotte Hirsch-Mamroth vertrat in derselben Angelegenheit sowohl sich selbst als auch ihren Vater, den Kommerzienrat Dr. Paul Mamroth - auf Grund seiner Vollmacht vom 31. August 1933.

Nach Definition "ermächtigt eine Vollmacht zur Vornahme eines Rechtsgeschäftes für einen anderen mit der Wirkung, daß die Rechtsfolgen unmittelbar in der Person des Vertretenden eintreten."

Die Verkaufsabsicht dürfte somit in den 1933 vorgelegten Vollmachten aus den Jahren 1907, 1919 und 1928 - unbeeinflusst vom Nationalsozialismus - bereits bekundet worden sein.

Helga Schwenke

Im Leserpost-Beitrag von Helga Schwenke in der Juni-Ausgabe des Stadt-Blatts, Seite 40, Spalte 2, muß es richtig heißen: "Die daraus sich ergebende Konsequenz für den folgenden Satz ist, daß das Eckdatum 1880 in 1888 geändert werden müßte." - Redaktion

Pension
GERANIENHOF
mit gepflegter Gaststätte

- Doppelzimmer mit Frühstück 130,-DM
- Bei Einzelvermietung mit Frühstück 95,-DM

14532 Stahnsdorf • Geranienweg 6-8 • Tel. 03329/6377-0

Komfortzimmer in grüner, ruhiger Lage

