

Die Entwicklung des Heimstättengedankens in Anklam.

Von Beigeordneter Dr. jur. Armin Graebert.

Im vorigen Jahre, genau: am 10. Mai 1930 waren zehn Jahre seit der Schaffung des Reichsheimstättengesetzes vergangen. Seine Auswirkungen wurden in manchen deutschen Ländern während der ersten Jahre des Bestehens wesentlich durch den Umstand gehemmt, daß die Ausführungsvorschriften, ohne die das Gesetz nicht lebendig werden konnte, erst verhältnismäßig spät ergingen. So stammen das preußische Ausführungsgesetz und die preußischen Ausführungsbestimmungen beide aus dem Jahre 1924. Wenn auch zehn Jahre, oder wie man im Hinblick auf Preußen richtiger sagen müßte: sechs Jahre, in der Geschichte eines Gesetzes nur eine kurze Zeit sind, so geben sie doch bereits einen Ueberblick, ob das, was geschaffen wurde, lebenswahr ist und ein Führer für weitere Zukunft sein kann. Rückblickend darf man getrost erklären, daß der Gedanke der Reichsheimstätte sich in dieser Spanne auch in un-

serem Lande durchgesetzt hat und von Jahr zu Jahr noch an Boden gewinnt¹⁾.

Wer das Reichsheimstättengesetz in seiner vollen Bedeutung richtig würdigen und ganz erfassen will, der muß sich vor allem erst befreien von den römischen Gedankengängen unseres heutigen bürgerlichen Rechts. Er muß sich darüber klar sein, daß hier ein Gesetz vor ihm liegt, das bewußt den alten Boden verlassen hat und der Vorläufer und Kfinder eines neuen, sozialen Rechts geworden ist. Das bewirkt ja den Zwiespalt in den Herzen mancher Rechtskundiger, daß sie das Gesetz nicht einzuordnen vermögen und dabei übersehen, daß es ganz etwas anderes als das Gestrige sein will. Das Reichsheimstättengesetz stellt den Bruch mit dem alten römischen Warenrecht am Boden dar und öffnet den Weg zu

¹⁾ Vergl. Graebert, „Zehn Jahre Reichsheimstättengesetz“, Der Reichsstädtebund, Berlin, 23. Jahrg. Nr. 9.

einem neuen deutschen Bodenrecht. Nicht plötzlich, nicht ohne jeden Zusammenhang geschieht das, sondern anknüpfend an uralte germanische Rechtsanschauungen, wie sie heute noch im Bewußtsein des Volkes leben. Mit ihnen verbinden sich die Bedürfnisse der Neuzeit zu einheitlichem Ganzen. Die organische Verbindung von Alt und Neu ist das erste, vielleicht das größte Verdienst des Gesetzes²⁾.

Der vortreffliche Kommentar des Reichsheimstättengesetzes von Staatssekretär Rüger gibt in seiner 1930 erschienenen 3. Auflage die Zahl der beantragten Reichsheimstätten auf 23 332 und die der bereits grundbuchlich eingetragenen auf 18 630 an. Starke Verbreitung hat die Heimstättenform besonders in Sachsen und Anhalt gefunden. In Preußen waren nach der letzten amtlichen Zählung im Laufe von knapp 5½ Jahren rund 12 500 Anträge auf Eintragung der Reichsheimstätteneigenschaft gestellt worden, von denen bis zum 1. Oktober 1929 in etwa 9000 Fällen die Eintragung in das Grundbuch durchgeführt war. Diese Zahlen sind allerdings nicht vollständig, denn abgesehen von der inzwischen erfolgten und noch nicht amtlich erfaßten Neubildung von Heimstätten beruhen sie auf Angaben, die nur von den Städten und Kreisen gemacht sind. Eine einwandfreie Feststellung wird jedoch erst dann möglich sein, wenn mit der Zählung die Grundbuchämter, die alle Heimstättenausgeber erfassen können, beauftragt werden³⁾.

Auch in Pommern hat die neue Rechtsform Eingang gefunden. Einen Hauptanteil der Heimstättenarbeit hat hier die gemeinnützige Wohnungsfürsorgegesellschaft der Provinz, die „Pommersche Heimstätte“ in Stettin geleistet. Vorbildliches aber wurde auch durch eine stattliche Anzahl von Städten und Kreisen Pommerns getan. Allein im Regierungsbezirk Stettin waren bis zum 1. Oktober 1929 im ganzen 241 Anträge gestellt, in 75 Fällen war die grundbuchliche Eintragung bereits durchgeführt. Von den 12 Kreisen des Bezirks bestanden bis zum glei-

chen Zeitpunkt in 8 Reichsheimstätten. Dazu kommen noch 6 Städte. Manchen Weg hat hier die Rundverfügung des Stettiner Regierungspräsidenten vom 10. Dezember 1927 ebnnet, in der die Förderung der neuen Rechtsform allen nachgeordneten Dienststellen warm ans Herz gelegt wird.

In Anklam gab es bis zum Jahre 1928, als ich nach dort kam, noch keine Reichsheimstätten, trotzdem die rührige Ortsgruppe des Bundes deutscher Bodenreformer, die Trägerin des Heimstättengedankens in Anklam, bereits 1925 eine Konferenz der Behörden- und Gewerkschaftsvertreter einberufen hatte, die einen Antrag auf Abgrenzung eines Heimstättengebietes an den Magistrat stellte. Sie hat darauf bis heute nie eine Antwort erhalten. Aber die Bodenreformer ließen sich nicht entmutigen. Was sie bei der Stadtbehörde nicht durchgesetzt hatten, suchten sie jetzt bei den Siedlungslustigen selbst zu erreichen. Mühevollle Kleinarbeit brachte es zuwege, daß einige Entschlossene unter ihnen die Fahne des Fortschritts entfalteten. Das stetige Anwachsen der Ortsgruppe, besonders der körperschaftliche Anschluß zahlreicher einflußreicher Vereinigungen der Stadt und der inzwischen gestiegene bodenreformerische Einfluß in Magistrat und Stadtverordnetenversammlung, wo die Freunde der Bodenreform und damit auch des Heimstättengedankens in ihren Gruppen aufklärend wirken, ließen die Wünsche der Siedler in Erfüllung gehen.

Einen interessanten Einblick in die Heimstättenarbeit der Anklaamer Bodenreformer geben die Berichte der Anklaamer Zeitung über die Tätigkeit der Ortsgruppe im Jahre 1928. Im kleinen bewährt sich hier die Zeitung als ein getreues Spiegelbild der Zeitgeschichte. Da lesen wir gewissermaßen als Auftakt am 11. Februar bei der Besprechung der Ortsgruppenversammlung:

Im neuen Geschäftsjahr betrachtet die Ortsgruppe als ihre wichtigste Arbeit, Körperschaften und Bevölkerung von den Vorteilen der Reichsheimstätte zu überzeugen, damit auch in unserer Vaterstadt recht bald die erste Reichsheimstätte geweiht werden kann.

In der nächsten Versammlung hielt ich einen Vortrag über das Heimstättenrecht. Die Zeitung meldet darauf am 21. März:

²⁾ Vergl. Graebert, „Vom Recht der Reichsheimstätte“, Der Reichstädtebund, Berlin, 21. Jahrg. Nr. 11.

³⁾ Vergl. Graebert, „Erfahrungen mit dem Reichsheimstättengesetz“, Bodenreform, Berlin, 40. Jahrg. Nr. 33.

Nach einer lebhaften Aussprache, in der allgemein Einigkeit darüber bestand, daß es mit der Errichtung von Reichsheimstätten in Anklam nun endlich einmal vorwärts gehen müsse, sprach Stadtverordneter Burwitz, im Namen der Versammelten Dr. Graebert seinen Dank aus und betonte, daß, wenn die erste Heimstätte geweiht werden könne, die Förderung dieses Werkes nicht zuletzt auf die regen Bemühungen des neuen Beigeordneten zurückzuführen sein werde.

Zuerst klingt bereits aus dem folgenden Bericht vom 19. September:

Der Vorsitzende wies auf die Arbeit im Winter hin, in deren Mittelpunkt das Bodenreformgesetz stehen müsse, das hoffentlich bald dem neuen Reichstag vorgelegt würde. Er kündigte weiter an, daß auch in Anklam die Reichsheimstätte bald spruchreif sei.

Nachdem der Führer des Bundes D. theol. Dr. jur. Dr. med. h. c. Adolf Damaschke alle Mitglieder und Freunde noch einmal in glänzender Versammlung zu ihrem sozialen Wollen gestärkt hatte, worüber die Zeitung ihren nächsten Bericht vom 21. November brachte, konnte ich wenig später die ersten 10 Heimstätten in demselben Organ begrüßen¹⁾. Die Anklamer Zeitung schließt ihre Jahresberichte am 20. Februar 1929 mit der kurzen, treffenden Bemerkung:

Das Ziel der Jahresarbeit, die Schaffung von Reichsheimstätten, konnte am Schluß des Geschäftsjahres als erreicht festgestellt werden.

So war auch das gutgemacht, was die Anklamer Zeitung vom 25. Februar 1928, also ein Jahr früher, bald nach Beginn der Heimstättenarbeit, aus einem meiner Werbeaufsätze für Anklam²⁾ als besonders bemerkenswert hervorgehoben hatte:

Dr. Graebert findet alles schön. Aber mit einem scheint er doch nicht ganz zufrieden zu sein, denn sein Aufsatz klingt so aus: Leider besteht noch keine einzige Reichsheimstätte.

Kurz nacheinander entstanden zuerst am Gneveziner Damm, dann in Mine

Hüfung, der Spantekower und der Stettiner Landstraße, der Jahnstraße, am Schülerberg und auch in der Neuen Siedlung die neuen Reichsheimstätten. Nach kurzer Zeit war das erste Viertelhundert überschritten. Den Bemühungen der bodenreformerischen Ortsgruppe ist es gleichfalls zuzuschreiben, daß bald nach Einführung der Heimstättenform in der Stadt Anklam auch der Kreis zu ihrer Schaffung überging. So entstanden mehrere Heimstätten in Duderow, Ralkstein, Leopoldshagen, Bugewitz, Bargischow, Prien und Sarnow. Die Ortsgruppe hofft, daß ihre Zahl sich weiter stetig vermehren wird.

Es wäre müßig, davon zu reden, daß wir mitten in den Zeiten stärkster Wohnungsnot stehen und daß es zu den Hauptaufgaben der Allgemeinheit gehören muß, ihr mit allen Mitteln entgegenzutreten. Zu ihren wirksamsten zählt die Reichsheimstätte. Denn auch hier zeigt sich die Wahrheit eines alten Siedlungsgrundsatzes, daß es nicht nur auf die Erstellung der Siedlungsbauten ankommt, sondern ebenso sehr, wenn nicht noch mehr, auf die Rechtsform. Das einmal zur Vinderung der Wohnungsnot errichtete Gebäude wird kraft des Heimstättenrechts, solange wie der Heimstättenausgeber es für erforderlich hält, diesem Zweck auch gesichert. Durch das Heimfallsrecht achtet er zunächst darauf, daß überhaupt ein Wohnhaus errichtet, sodann, daß es pfleglich behandelt und erhalten wird. Gerade der zweite Gesichtspunkt ist ein nicht zu unterschätzender Faktor bei richtiger Bekämpfung der Wohnungsnot. Ich möchte dazu einige Sätze hier wiedergeben, die ich bald nach der Uebersiedlung von Berlin als meine ersten unmittelbaren Eindrücke in Anklam niederschrieb:

Vielfach glaubt man noch immer, die Bodenreformer übertrieben und verallgemeinerten. Die Wohnungsnot sei eine Erscheinung, die sich auf Großstädte und Fabrikorte beschränke. Handle es sich dagegen um kleinere Städte, so lägen die Verhältnisse wesentlich anders. Dieser Vorwurf ist durchaus unberechtigt. Die Not der kleineren Städte ist die gleiche. Sollte aber vielleicht hier und da der Wohnungsmangel durch das Fehlen der Masse von Industriearbeitern mit

¹⁾ Vergl. Graebert, „Die ersten Reichsheimstätten in Anklam“, Anklamer Zeitung, 83. Jahrg. Nr. 38.

²⁾ Vergl. Graebert, „Anklam“, Der Deutsche, Berlin, 8. Jahrg. Nr. 45.

ihren Familien nicht so erheblich sein, wie in manchen größeren Städten, so wird dieses Plus doch fast überall wieder ausgeglichen durch das Wohnungsgeld, das einmal durch das bedeutend höhere Alter der Häuser und die durchschnittlich größere Zahl der Familienangehörigen bedingt ist, zum andern durch den Umstand, daß in Kleinstädten oft Räume als Wohnungen angesehen werden, die ein Großstädter allenfalls als Stallungen gelten ließe. Mancher Besucher unserer Klein- und Mittelstädte, der entzückt die alten Giebel und die winkligen Gläzchen mit den kleinen wackligen Fachwerkbauten durchwandert, würde entsetzt auf allen künstlerischen Genuß und alle Freude an der stolzen Vergangenheit verzichten, wenn er sich jedesmal klar machte, daß hinter den ehrwürdigen Fenstern in oft Jahrhunderte alten Räumen vielfach noch heute Menschen haufen müssen. So leidet auch außerhalb der Großstadt unser Volk an seiner schlimmsten Krankheit, der Wohnungsnot⁹⁾.

Neben der haultichen übermacht der Heimstättenausgeber durch sein Genehmigungsrecht bei Belastungen auch die wirtschaftliche Unversehrtheit der Heimstätte. Durch das Vorkaufsrecht verhindert er jeden zweifelhaften Verkauf. So gibt es hier keine mucherische Preisgestaltung, durch die das Grundstück seinem Wohnzweck entzogen werden könnte. Das wirkt sich besonders nach zwei Seiten hin aus. Das Gesetz ermöglicht damit jedem dringend Bedürftigen und Geeigneten den Zutritt zum Boden, indem es den neuen Besitzer unter Umständen vom Ausgeber selbst bestimmen läßt. Es hält aber dadurch auch den Eigentümer an der Scholle und bewahrt ihn vor der Versuchung, den Boden leichtsinnig oder voreilig aufzugeben. Wie mancher, der einst gut verkauft zu haben glaubte, hat seinen Schritt bald sehr bereuen müssen! Das Gesetz schafft deshalb auch sehr hässliche Menschen. Die unbedingte Bevorzugung der Meliorationshypothek vor der Spekulationshypothek, ein reiner Ausfluß deutschen Rechtsempfindens, der dem römischen Hypothekenrechte fremd ist, bildet einen weiteren wirksamen Schutz des Heimstättlers,

mag er ihm im Augenblick auch einmal lästig erscheinen. Gleichen Anschauungen entspricht der im Reichsheimstättengesetz verankerte Gedanke, daß die Generation, die Schulden eingegangen ist, diese auch wieder tilgen und nicht, wie es heute üblich geworden ist, auf Kinder und Kindeskinde vererben soll. Der kurze Ueberblick auf einige wenige Punkte des Gesetzes zeigt bereits des Neuen und Ungewohnten die Fülle⁷⁾.

Eine gewisse bevorzugte Behandlung, die der Reichsheimstätte zu ihrer Begründung eingeräumt wird, so unter anderem bei der Vergütung von Witzeln der Hauszinssteuer und der werteschaaffenden Arbeitslosenfürsorge, in der Beamtensiedlungsverordnung und jüngst auch wieder im Beamtenheimstättengesetz war es, die sich besonders günstig auf die neue Rechtsform auswirkte. Den Hauptanreiz bietet wohl die Befreiung aller zur Begründung und Vergrößerung von Heimstätten erforderlichen Geschäfte und Verhandlungen von allen Gebühren, Stempelabgaben und Steuern des Reichs, der Länder und sonstigen öffentlichen Körperschaften. Die zahlreich hier in Betracht kommenden Vorgänge können an dieser Stelle nicht aufgezählt werden. Es sei daher nur darauf hingewiesen, daß die Ersparnis in barem Gelde nach den bisher gemachten Erfahrungen durchschnittlich mindestens 5 % der gesamten Baukosten beträgt⁸⁾.

Einen weiteren Vorteil, den andere Gesetze nicht, auch nicht in ähnlicher Weise kennen, gibt der Ausschluß der Zwangsvollstreckung in die Heimstätte wegen einer persönlichen Schuld des Heimstättlers. Neben dieser Erleichterung hat er noch ein Moratorium wegen derjenigen Ansprüche, die nach dem Heimstättenrecht zwangsweise durch Eintragung einer Sicherungshypothek verfolgt werden können. Hier handelt es sich um eine Frage, die in unserer Zeit der Ostlandnot im besonderen Brennpunkt der Erörterungen und Wünsche liegt. In der Reichsheimstätte ist sie in ihrem wichtigsten Teile bereits seit Jahren

⁷⁾ Vergl. Graebert, „Die Reichsheimstätte“, Der Polizeioffizier, Berlin, 9. Jahrg. Nr. 10.

⁸⁾ Vergl. Graebert, „Ersparnisse bei Reichsheimstätten“, Kommunales Echo, Berlin, 60. Jahrg. Nr. 28.

⁹⁾ Vergl. Graebert, „Von der Wohnungsnot einer deutschen Mittelstadt“, Die Neue Zeit, Chicago (U.S.A.) 9. Jahrg. Nr. 44.

gelöst. Eine Besonderheit bietet die Heimstätte auch insofern, als sie trotz der dinglich wirkenden Sicherungen ihres Vorkaufsrechts und Heimfallanspruchs mit einer ersten Hypothek belastet werden kann. Sie stellt dadurch den Heimstatter günstiger als alle, die mit öffentlichen Mitteln, namentlich unter Zuhilfenahme von Hauszinssteuerhypotheken ein Ein- oder Zweifamilienhaus erbauen. Das trägt, da es bei diesen Grundstücken nicht möglich ist, dazu bei, die Finanzierung der Heimstätte wesentlich zu erleichtern⁹⁾.

Damit sind die Vorzüge für den Heimstatter aber noch keineswegs erschöpft. Der Ankauf in Heimstättengebieten wird im Gesetz besonders empfohlen, weil gute Ausnützung des Grundstücks und Verbilligung von Straßen- und anderen öffentlichen Anlagen sich in geschlossenen Heimstättensiedlungen am ehesten erreichen lassen. Das trifft zunächst auf die Anliegerbeiträge zu. Abgesehen von den Maßnahmen, die sich unabhängig von der Rechtsform zu ihrer Senkung auch hier erreichen lassen, geben die Ausführungsvorschriften besondere Anweisungen für die Berechnung der Anliegerbeiträge, die es ermöglichen, diese die Siedlungstätigkeit überhaupt so schwer belastenden Angaben bei Reichsheimstätten nicht unerheblich zu senken. Manche sozial denkenden Stadtverwaltungen gehen aus der Erwägung heraus, daß es sich bei den Heimstätten um gebundenen Boden handelt, noch über die gesetzliche Regelung hinaus. So erhebt, um nur ein einziges Beispiel zu nennen, die Stadt Bunzlau ortsstatutorisch von Reichsheimstätteneigentümern überhaupt keine Anliegerbeiträge¹⁰⁾.

Ähnlich verhält es sich mit den Katasterkosten. Die Gebühren vor dem Katasteramt sind nicht erstattungsfähig. Vom Heimstatter können nur die „baren Auslagen“ verlangt werden. Sie lassen sich durch eine Zusammenlegung der Heimstättengrundstücke

ebenfalls vermindern. Denn bei den gemeint- samen Arbeiten an mehreren zusammenhängenden gelegenen Flächen werden auch die Sätze für Arbeitslohn und Arbeitstag niedriger sein, als wenn der Beamte mit seinen Hilfskräften zur Bearbeitung nur eines einzelnen, meist weiter entfernt liegenden Objektes auf den Weg geschickt wird. Doch muß hier gesagt werden, daß ebenso wie bei den Anliegerbeiträgen auch bei der Behandlung der Katasterkosten eine fortentwickelte Regelung dem sozialen Zweck des Gesetzes noch weit mehr gerecht werden könnte¹¹⁾.

Die einzelnen Reichsheimstätten liegen in Anklam meist verstreut. Die Bodenreformer betrachten es daher aus den obigen Erwägungen als eine ihrer nächsten Aufgaben, sich nunmehr neben der Vermehrung der Heimstätten, die uns an führende Stelle, wenigstens im Regierungsbezirke, bringen soll, mit aller Kraft auch für die Schaffung eines geschlossenen Heimstättengebietes und Hand in Hand mit unseren Schrebergärtnern für die Auslegung von sogenannten Heimstättengartengebieten einzusetzen. Ein Erfolg verheißender Anfang ist schon gemacht. Nicht zuletzt durch die rege Fürsorge des Rämmerers Falke haben die städtischen Körperschaften eine Fläche von ungefähr 20 Morgen im Mittelfelde bei der Wdebarschen Mühle als Heimstättengartengebiet vorgesehen. Andere Stücke, beispielsweise an der Stettiner Landstraße, werden mit der zunehmenden Erschließung jener Gegend in Bälde folgen müssen. So hat die bei einer Schilderung Anklams einmal von mir niedergeschriebene Behauptung, daß die Gedanken der Bodenreform bis weit nach Pommern Wurzel geschlagen haben und auch hier der Tag zu grauen beginne, an dem neue Wahrheit sich sieghaft durchsetzen werde¹²⁾, durch die vorwärtsdrängende Entwicklung des Heimstättengedankens in Anklam wohl seine volle Bestätigung gefunden.

⁹⁾ Vergl. Graebert, „Die hypothekarische Belastung der Reichsheimstätte in Preußen“, Spar- kasse, Berlin, 49. Jahrg. Nr. 24.

¹⁰⁾ Vergl. Graebert, „Um eine gerechte Gestaltung der Anliegerbeiträge bei Reichsheimstätten“, Zeitschrift für Wohnungswesen, Berlin, Bd. 27, Heft 15.

¹¹⁾ Vergl. Graebert, „Um eine Verminderung der preußischen Katastergebühren bei Reichsheimstätten“, Der Reichstädtetbund, Berlin, 22. Jahrgang Nr. 11.

¹²⁾ Vergl. Graebert, „Anklam in Pommern“, Der Heimatdienst, Berlin, 9. Jahrg. Nr. 2.