



Martin Bauer

**Von der „Gmein“ zur
Agrargemeinschaft.
Die Geschichte der
„Agrargemeinschaft der
Urhausbesitzer in Alland“**

St. Pölten 2021



Institut für Geschichte
des ländlichen Raumes

Von der „Gmein“ zur Agrargemeinschaft

Die Geschichte der „Agrargemeinschaft der
Urhausbesitzer in Alland“



Ansichtskarte, Alland um 1910 (NÖ Landesbibliothek, Topographische Sammlung)

Autor: Mag. Martin Bauer / Institut für Geschichte des ländlichen Raumes

Auftraggeber: „Agrargemeinschaft der Urhausbesitzer in Alland“

St. Pölten im Mai 2021

Einleitung

Die „Agrargemeinschaft der Urhausbesitzer in Alland“ ist eine 1892/93 durch Behördenakt eingerichtete Körperschaft öffentlichen Rechts, die mit Satzungen versehen und ins Grundbuch eingetragen wurde. In Niederösterreich gab es 2010 523 Agrargemeinschaften mit einer Gesamtfläche von rund 25.200 Hektar. Das entspricht 1,3 Prozent der Landesfläche.¹ Die Allander Agrargemeinschaft gehört mit ihrem Grundeigentum von 243 Hektar (2018) zu den größeren Gemeingütern.

Eine Agrargemeinschaft ist in Österreich die rechtliche Organisationsform für land- und forstwirtschaftlich genutztes Gemeinschaftsvermögen. Sie tritt nach außen als selbstständiges Rechtssubjekt, als juristische Person auf. Diese ist im Grundbuch als Eigentümerin der „agrargemeinschaftlichen Grundstücke“, die gemeinschaftlich verwaltet und genutzt werden, eingetragen. Die Anteilsrechte an agrargemeinschaftlichen Grundstücken sind in der Regel mit dem Eigentum an bestimmten Grundstücken, den sogenannten Stammsitzliegenschaften, verbunden. Zum Teil treten auch persönliche (walzende) Anteilsrechte auf. Die Agrargemeinschaft umfasst also die Eigentümer der Stammsitzliegenschaften wie auch die Inhaber der persönlichen Anteilsrechte. Eine regulierte Agrargemeinschaft (wie die Allander Agrargemeinschaft) hat agrarbehördlich genehmigte oder erlassene Statuten. Als Organe treten stets die Vollversammlung und ein Obmann bzw. eine Obfrau auf, viele Agrargemeinschaften haben – wie die Allander Agrargemeinschaft – auch einen Ausschuss, Obmannstellvertreter, Kassier und Schriftführer. Die Agrarbehörde (die Agrarbezirksbehörde als erste Instanz) übt die Aufsicht über die Agrargemeinschaften aus.

Agrargemeinschaften gehen meist aus Gemeindegut hervor, das heißt, ihre Gründe waren im feudalen Zeitalter Besitz der Gemeinden. Nach einer lokalen Tradition geht die Allander Agrargemeinschaft auf eine babenbergische Schenkung aus der Zeit um 1250 zurück. Der im Laufe der Jahrhunderte erweiterte Grundbesitz erscheint in den spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Quellen als Besitz der „Gemeinde“. Dieser Grundbesitz bestand vor allem aus Wäldern und Weiden. Erst im Rahmen der agrarischen Operation der „Generalteilung“ wurden die gemeinschaftlich genutzten Grundstücke vom Eigentum der seit 1849 gesetzlich verankerten politischen Ortsgemeinde Alland formell getrennt. Dabei ermittelten die Agrarbehörden den Kreis der Nutzungsberechtigten, der in den Besitzern der „bestifteten“ Häuser, der „Urhausbesitzer“ gesehen wurde.

In der internationalen Forschungslandschaft gewann die Geschichte ländlicher Gemeingüter in den letzten Jahrzehnten deutlich an Beachtung.² In Österreich wurden die neuen, interdisziplinären Forschungsansätze noch wenig rezipiert. Traditionell

¹ Wikipedia: Liste österreichischer Agrargemeinschaften, https://de.m.wikipedia.org/wiki/Liste_%C3%B6sterreichischer_Agrargemeinschaften (13.5.2021).

² Vgl. Niels GRÜNE/Jonas HÜBNER/Gerhard SIEGL (Hg.): Ländliche Gemeingüter. Kollektive Ressourcennutzung in der europäischen Agrarwirtschaft (Jahrbuch für Geschichte des ländlichen Raumes 2015, Innsbruck/Wien/Bozen 2016).

beschäftigt sich hier die historische Landes- und „Heimatkunde“ mit dem Themenkomplex „Gemeinde und ländliche Gemeingüter“.³ Für Niederösterreich gibt es bisher nur wenige historische Darstellungen von Agrargemeinschaften. Die bisherigen Veröffentlichungen verdeutlichen jedoch, dass die Entwicklung in den Gemeinden ähnlich ablief, wenn die Gemeinschaftsgüter – wie im Fall von Alland – aus Gemeindegütern hervorgingen.⁴ Ein bemerkenswerter ‚Boom‘ an – vor allem juristischen – Veröffentlichungen zur Entwicklung der ländlichen Gemeingüter seit Mitte des 19. Jahrhunderts setzte mit dem Konflikt um die sogenannten „Gemeindegutsagrargemeinschaften“ in Tirol ein.⁵ Dabei kam Rechtshistoriker Gerald Kohl zum Schluss, dass die Auseinandersetzung zwischen der heutigen modernen Ortsgemeinde und den Nutzungsberechtigten („Nachbarn“, „Urhausbesitzern“ etc.), wie sie in Niederösterreich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ausgefochten wurden, im heutigen „Tiroler Agrarstreit“ eine *„nahezu idente, geradezu kopierte Neuauflage“* findet.⁶

Das vorliegende Buch bittet eine Gesamtdarstellung der historischen Entwicklung der „Agrargemeinschaft der Urhausbesitzer in Alland“, der Besitz- und Nutzungsverhältnisse, der Rechte und Pflichten ihrer Mitglieder sowie der politischen und agrarwirtschaftlichen Kontexte vom Spätmittelalter bis zur Gegenwart. Da die Entwicklung der Gemeinden (vor allem im grundherrschaftlichen Kontext) ebenso wie die Entwicklung der Agrargemeinschaften in der österreichischen Geschichtswissenschaft stark unterbelichtet ist, trägt diese Forschungsarbeit zur Beantwortung wichtiger wirtschafts- und sozialhistorischer Forschungsfragen bei, die bislang vernachlässigt wurden.⁷ Von besonderem Interesse sind die Ursprünge des

³ Vgl. Walter BRUNNER: Die Gmein in der steirischen Geschichte. Frühformen der ländlichen Selbstverwaltung. In: Mitteilungen des Steiermärkischen Landesarchivs 49 (1999), S. 87–125; Karl LECHNER: Entstehung, Entwicklung und Verfassung der ländlichen Gemeinde in Niederösterreich. In: Vorträge und Forschungen 7 (Stuttgart 1964), S. 107–162; Helmuth FEIGL: Die niederösterreichische Grundherrschaft vom ausgehenden Mittelalter bis zu den theresianisch-josephinischen Reformen, 2. Aufl. (St. Pölten 1998), v.a. Kap. 5 u. 18.

⁴ Hervorzuheben ist vor allem: Daniel BRANDSTETTER: 60 Häuser und vier Wälder. Von der „Commune“ zur Agrargemeinschaft St. Peter in der Au, 2 Teile (St. Peterer Geschichte(n) Nr. 47/Juni 2015 u. Nr. 48/Sept. 2015); Doris STEINER: Geschichte des Vierzigerwaldes 1327–1990. Besitz der Agrargemeinschaft Vierzigergemeinde zu Langenlois (Schiltingeramt [1991]). Zu Aneignungsversuchen durch die Obrigkeit: Erich LANDSTEINER: Ein Kampf um Wald und Weide – mit Happy End. Die Geschichte des Mitterretzbacher Kirchenwaldes (1470–2001). In: Das Waldviertel 61/2 (2012), S. 158–179. Auch in vielen lokalgeschichtlichen Werken gibt es Hinweise zur Thematik.

⁵ Gerald KOHL/Bernd OBERHOFER/Peter PERNTHALER (Hg.): Die Agrargemeinschaften in Tirol. Beiträge zur Geschichte und Dogmatik (Wien 2010); Gerald KOHL/Bernd OBERHOFER/Peter PERNTHALER/Fritz RABER (Hg.): Die Agrargemeinschaften in Westösterreich. Gemeinschaftsgut und Einzeleigentum (Wien 2012). Aus historischer Sicht: Gerhard SIEGL: Die Entstehung der Agrargemeinschaften in Tirol unter besonderer Berücksichtigung der Gemeindegutsagrargemeinschaften. Zur historischen Dimension eines aktuellen Problems. In: Jahrbuch für Geschichte des ländlichen Raumes 2009 (Innsbruck/Wien/Bozen 2010), S. 218–240.

⁶ Gerald KOHL: Gemeinde- oder Gemeinschaftsgut?. In: KOHL u.a. (Hg.): Agrargemeinschaften in Westösterreich, S. 1–28, hier 9.

⁷ Über den Forschungsstand: Gerhard SIEGL: Ländliche Gemeingüter im Alpenraum. Überblick und Desiderata. In: Markus A. DENZEL u.a. (Hg.): Oeconomia Alpium I: Wirtschaftsgeschichte des Alpenraums in vorindustrieller Zeit. Forschungsaufriß, -konzepte und -perspektiven (Berlin/Boston 2017), S. 103–121.

„alten“ Gemeingutes und die Frage nach der Ausprägung der gemeinschaftlichen Nutzungsrechte im Rahmen der Gemeinde im Zeitalter der Grundherrschaften. Wie entwickelten sich dieser Gemeindebesitz und die damit verbundenen Rechte nach dem Erlass der Gemeindegesetze im 19. Jahrhundert? Damit steht die sich wandelnde institutionell-rechtliche Einordnung des Gemeinschaftsguts im Zusammenhang, die schließlich in der Gründung der Agrargemeinschaften mündete. Nicht zuletzt beleuchtet das Buch aber auch die Arbeit der Agrarbehörden, die die agrarischen Operationen der Teilung und Regulierung ausführen.

Bei der Beantwortung dieser Fragen wurden im Wesentlichen die Bestände des Niederösterreichischen Landesarchivs in St. Pölten, die für die Zeit vor 1848 geeignete Quellen besitzt, und für Zeit danach die Akten in der Außenstelle der Niederösterreichischen Agrarbezirksbehörde in Baden herangezogen. Für die jüngere Vergangenheit gaben die Mitglieder der Agrargemeinschaft in Alland selbst Auskunft. Gedankt sei an dieser Stelle den MitarbeiterInnen der NÖ Agrarbezirksbehörde, Außenstelle Baden (vor allem Frau Edith Deutsch), den MitarbeiterInnen des Niederösterreichischen Landesarchivs (Dir. Dr. Roman Zehetmayer, Wolfgang Kunerth) und Pater Dr. Meinrad Tomann (Stiftsarchiv Heiligenkreuz) für die Unterstützung der Archivarbeit.

Eine babenbergische Schenkung als Ursprung des Gemeinguts?

Über den Ursprung des ehemaligen Gemeindeguts in Alland gibt es eine Überlieferung, in deren Mittelpunkt Gertrud von Babenberg steht. Titularherzogin Gertrud war die Nichte des 1246 verstorbenen österreichischen Herzogs Friedrich II. und erhob nach dessen Tod Erbensprüche auf die babenbergischen Länder, die vom Papst 1248 bestätigt wurden. Nach der Anerkennung von Přemysl Ottokar als neuem Landesherrn durch den Adel verzichtete sie 1254 auf Österreich und verließ das Land.⁸

Die besagte Überlieferung wird etwa in den Wikipedia-Einträgen von „Gertrud von Babenberg“ und der „Agrargemeinschaft der Allander Urhausbesitzer“ ausgeführt:

„Die nunmehr 22-jährige Ducissa Austrie verheiratete sich Mitte 1248 mit dem Markgrafen Hermann VI. von Baden, dem sie 1249 in Alland den männlichen Erben Friedrich gebar. Aus Freude über die glückliche Geburt schenkte sie den 30 Allander Bauern ausgedehnte Gründe, die bis heute Basis der Agrargemeinschaft der Allander Urhausbesitzer sind.“⁹

⁸ Karl LECHNER: Die Babenberger. Markgrafen und Herzöge von Österreich 976–1246 (Veröffentlichungen des Instituts für österreichische Geschichtsforschung 23, 4. Aufl., Wien/Köln/Weimar 1992), bes. S. 300–307.

⁹ https://de.wikipedia.org/wiki/Gertrud_von_Babenberg (18.2.2021); vgl. https://de.wikipedia.org/wiki/Agrargemeinschaft_der_Allander_Urhausbesitzer (18.2.2021).

Diese Darstellung findet man in diversen heimatkundlichen Beiträgen, wobei oft noch hinzugefügt wird, dass die Allander anlässlich dieser Schenkung mit verschiedenen Privilegien ausgestattet worden wären.¹⁰

Obwohl der hochmittelalterliche Urkundenbestand gut erschlossen ist, gibt es keinen Beleg für eine babenbergische Schenkung an die Allander Gemeinde oder „Bauern“. Aus diesem Grund findet man diese Darstellung in keinem geschichtswissenschaftlichen Werk. Und es ist sehr unwahrscheinlich, dass eine entsprechende Urkunde noch in einem Archiv verborgen liegt.¹¹ Auch die Geburt von Gertruds Sohn Friedrich in Alland kann nicht nachgewiesen werden. Friedrich ist aus der Ehe mit ihrem zweiten Gatten Markgraf Hermann IV. von Baden hervorgegangen. Während diese Erzählung von der Schenkung Gertruds von Babenberg in den Topografien aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts¹² noch nicht aufscheint, dürfte in Johann Newalds *Wer ist der Eigenthümer des Wienerwald-Forstamtes* von 1873 einer der frühesten Belegstellen sein. Dort heißt es:

*„Die Herzogin Gertrud, welche im Jahre 1249 zu Alland einen Sohn (Friedrich) gebar, schenkte aus dieser Veranlassung dem Stifte Heiligenkreuz, das ihr zustehende Patronat der Pfarre Alland, und der Gemeinde Alland einen Waldtheil, in dessen Besitz dieselbe heute noch ist.“*¹³

Während Newald für die Schenkung des Patronatsrechts einen Beleg vorzuweisen hatte, konnte er bezeichnenderweise für die Schenkung an die Gemeinde, dem Rechtsvorgänger der Agrargemeinschaft, keinen Nachweis liefern. Die Verleihung des Patronats- und Präsentationsrechts über die Pfarre Alland an das Stift Heiligenkreuz kann als historische Tatsache gelten: Davon sind nicht nur die originale Schenkungsurkunde von 1253 im Stiftsarchiv Heiligenkreuz erhalten, sondern auch die Bestätigungen durch den neuen Landesherrn Přemysl Ottokar II. von 1254 und durch den Bischof von Passau und den Papst.¹⁴ Laut den Werken des Heiligenkreuzer Paters Malachias Koll aus der Zeit um 1830 geht aus der Schenkungsurkunde von 1253 hervor, dass Gertrud in Alland ihren Sohn Friedrich gebar und deswegen diese Schenkung veranlasste. Tatsächlich sucht man die von ihm zitierte Passage *„eo, quod*

¹⁰ Erich DORFFNER/Christl DORFFNER: Das Buch von Alland (Alland 2002), S. 39-42, 126 f.; Ausschuß für Heimatkunde des Bezirksschulrates Baden (Hg.): Heimatkunde des Bezirkes Baden (Wien/Leipzig 1928), S. 300.

¹¹ So gibt es z.B. im gründlich recherchierten *Urkundenbuch zur Geschichte der Babenberger in Österreich* (4 Bd.e, 1950–1997) darauf keinen Hinweis. Herzlichen Dank an Dr. Roman Zehetmayer, Direktor des NÖ Landesarchivs, für die mündlichen Mitteilungen.

¹² Vgl. Historische und topographische Darstellung von Baden und dem Stifte Heiligenkreuz mit ihrer Umgegend (Historische und topographische Darstellung der Pfarren, Stifte, Klöster, milden Stiftungen und Denkmähler im Erzherzogthume Oesterreich 4, Wien 1825), S. 1–8; Franz SCHWEICKHARDT Ritter von Sickingen: Darstellung des Erzherzogthums Österreich unter der Ens: Viertel unterm Wienerwald, Bd. 1, 2. Aufl. (Wien 1832), S. 16–18; Malachias KOLL: Das Stift Heiligenkreuz in Oesterreich VUWW mit den dazugehörigen Pfarreyen und Besitzungen (Wien 1834), S. 93 f., 151–162.

¹³ Johann NEWALD: Wer ist der Eigenthümer des Wienerwald-Forstamtes oder Nied. österr. Waldamtes: eine historische Studie (Wien 1873), S. 4 f.

¹⁴ Johann Nepomuk WEIS: Urkunden des Cistercienser-Stiftes Heiligenkreuz im Wiener Walde, 1. Teil (Fontes Rerum Austriacarum II/11, Wien 1856), S. 124, Nr. 120; S. 126, Nr. 123; S. 129, Nr. 128; S. 136 f., Nr. 138.

ibi feliciter enixa sit puerum" („darum, weil sie dort glücklich einen Knaben geba") in der Schenkungsurkunde vergeblich.¹⁵ Diese nicht belegbare Darstellung Kolls aus der Pionierzeit der österreichischen Geschichtsforschung hatte offenbar nachhaltige Wirkung auf die spätere heimatkundliche Forschung.

Es ranken sich also einige Mythen um Gertrud von Babenberg und ihre Beziehung zu Alland. Tatsache ist, dass eine Schenkung an die Gemeinde Alland oder an die dort ansässigen Hausbesitzer nicht nachweisbar ist. Die erste urkundliche Erwähnung eines Allander Gemeindebesitzes fällt erst in das Jahr 1431 und betrifft den Plattenwald im Osten des Ortes (mehr dazu unten). Die Erzählung von der Schenkung Gertruds an die Allander erscheint erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in der ortskundlichen Literatur. Dabei wurden belegbare und zweifelhafte historische Daten vermischt. Schließlich ergänzte die Fantasie das lokalthistorische Wissen. So inspirierte offenbar die Schenkung des Patronatsrechts an das Stift Heiligenkreuz zu der Annahme, dass auch die Allander von Gertrud mit Grundbesitz ausgestattet worden wäre. Als Legitimation der Schenkung kam die Legende von der Geburt ihres Sohns Friedrich in Alland ins Spiel. Historische Mythen finden nicht selten Eingang in die heimatkundliche Forschung, war doch Letztere oft bestrebt, die Bedeutung der eigenen „Heimat“ hervorzuheben.

Grundherrschaften im Raum Alland

Um nach Quellen zur Geschichte eines Ortes im Mittelalter und in der Frühen Neuzeit zu suchen, ist es erforderlich herauszufinden, welche Grundherrschaften hier von Bedeutung waren. Dass Gertrud von Babenberg und Přemysl Ottokar in der Lage waren das Patronatsrecht zu verschenken, könnte bedeuten, dass sie als Inhaber einer Herrschaft handelten, die den Ort Alland umfasste. Tatsächlich waren die Landesfürsten hier sehr früh begütert: Im Jahr 1002 schenkte König Heinrich II. dem Babenberger Markgrafen Heinrich I. das Gebiet zwischen der Dürren Liesing und der Triesting. Auf dem Schenkungsgut von 1002 wurde die Pfarre Alland gegründet, eine von 13 babenbergischen Eigenpfarren, die 1135 genannt wurden.¹⁶ Die unten näher beschriebene Schenkung Margraf Leopolds III. an die Pfarre bestätigt die „*babenbergische Besitzpriorität*“ im Raum Alland.¹⁷ Den Landesfürsten (nach den

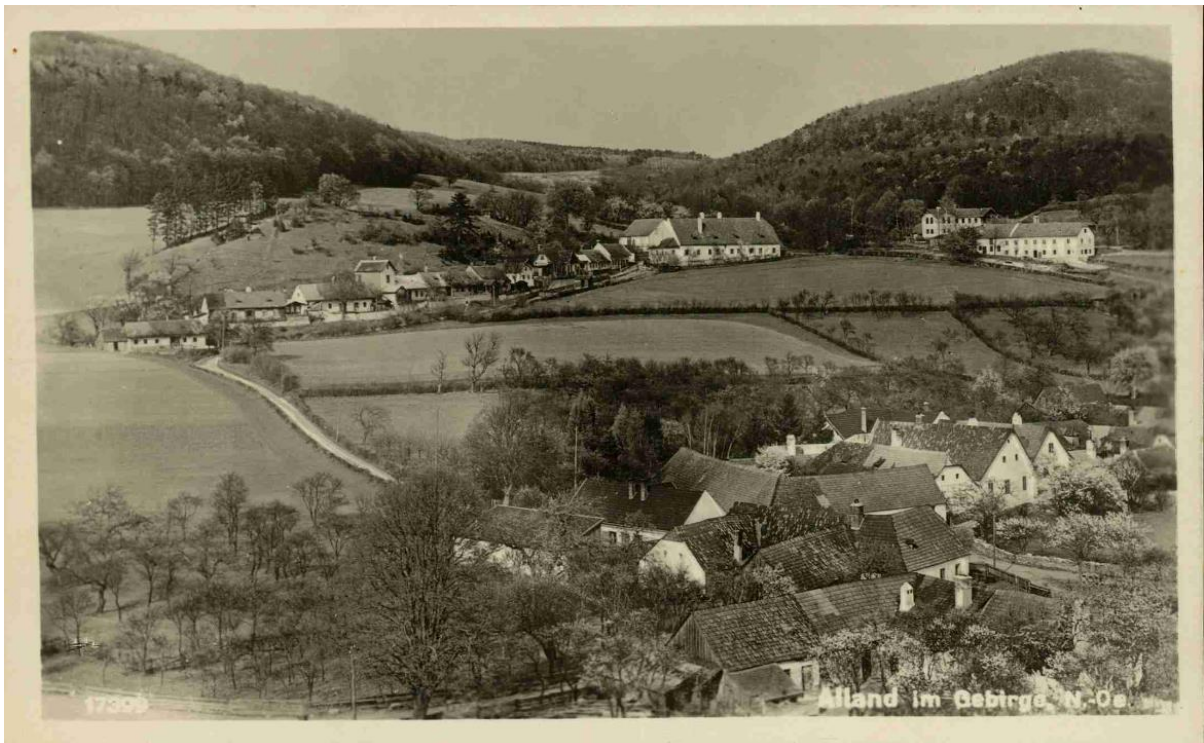
¹⁵ KOLL: Das Stift Heiligenkreuz, S. 93. An anderer Stelle zitiert er die Passage mit „ibi feliciter enixa est [...] puerum“, vgl. Historische und topographische Darstellung von Baden und dem Stifte Heiligenkreuz, 4.

¹⁶ Klosterneuburg, Stiftsarchiv Urkunden 1135, in: monasterium.net, URL </mom/AT-StiAK/KlosterneuburgCanReg/1135/charter>, 12.3.2021; vgl. LECHNER: Babenberger, S. 62, 99, 125.

¹⁷ Hermann WATZL: Aus zwei verschollenen Privilegienbüchern der Cisterce Heiligenkreuz von 1246 und 1251. In: „...in loco, qui nunc ad sanctam crucem vocatur...“. Quellen und Abhandlungen zur Geschichte des Stiftes Heiligenkreuz (Heiligenkreuz 1987), S. 3–125, hier 40. Watzl mutmaßte an anderer Stelle, dass Alland im 12. Jahrhundert ein Besitz der Liechtensteiner gewesen sein könnte. DERS.: Heiligenkreuzer Miscellen. In: Ebd., S. 172–203, hier 176.

Babenbergern die Habsburger) gelang es bis ins 14. Jahrhundert, im Wienerwald einen großen Herrschaftskomplex aufzubauen, dessen Mittelpunkt Purkersdorf wurde. In der Neuzeit wurde eines der 12 bis 14 Ämter des Waldamts bzw. der Herrschaft Purkersdorf nach Alland benannt. Heute befinden sich die ehemals landesfürstlichen Wälder im Besitz der Österreichischen Bundesforste.

Abb. 1: Ansichtskarte von Alland aus den 1920er Jahren, Blick auf den Allander Ortsteil Weißenweg. Hier befand sich der grundherrschaftliche Bereich des k.k. Waldamts bzw. der Herrschaft Purkersdorf in Alland. Im großen Gebäude auf der Anhöhe rechts wohnte um 1800 der kaiserliche Baumeister, das große Gebäude daneben war das Forsthaus. Anschließend siedelten sich in dieser Zeit Kleinhäusler an. Dahinter erstrecken sich die Wälder des Waldamts bzw. später der Bundesforste.



NÖ Landesbibliothek, Topographische Sammlung

1133 gründete Markgraf Leopold III. im Allander Pfarrgebiet das Zisterzienserklster Heiligenkreuz und stattete es mit Land aus. Für den Verzicht auf den bischöflichen Zehent im Stiftungsgebiet von Heiligenkreuz erhielt der Bischof von Passau 1136 für seine Kirche in Alland vom Markgrafen als Ersatz zwei Huben in Alland und Mayerling.¹⁸ Die Hube in „Hadeleth“ (Alland) entspricht wahrscheinlich dem Siedlungsbereich bei Kirche und Pfarrhof (Häuser Nr. 1, 3, 4, 6–11), der im Heiligenkreuzer Urbar von 1431 als Zugehör der Pfarre Alland und in der Frühen Neuzeit als grundherrschaftlicher Bereich des Stifts Heiligenkreuz aufscheint.¹⁹ Nachdem das Stift 1253 von der Herzogin

¹⁸ WEIS: Urkunden des Cistercienser-Stiftes Heiligenkreuz, S. 3, Nr. 2; WATZL: Aus zwei verschollenen Privilegienbüchern, S. 40, 43.

¹⁹ Hermann WATZL: Das Urbar der „Waldmark“ der Cisterce Heiligenkreuz 1431 (Heiligenkreuz/Wien 1966), S. 125.

Gertrud das Patronat über die Pfarre erhalten hatte und diese in den 1380er Jahren dem Kloster inkorporiert worden war, rückte Heiligenkreuz als Seelsorgezentrum an die Stelle von Alland.

In Alland selbst besaßen die Babenberger Landesfürsten ein „festes Haus“.²⁰ Hier saß das ritterliche Geschlecht der „Feusel“ von Alland. Diese bekleideten das herzogliche Amt des Forstmeisters am Ende des 13. und in der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts. Auch das verwandte Geschlecht der Neuhauser wurde am Ende des 14. Jahrhunderts mit dem herzoglichen Sitz in Alland belehnt. Neben diesem Sitz vergab der Herzog auch einen Hof in Ober Trum (Ortsteil Wagenhof im Westen Allands) als Lehen. Als dessen Lehensnehmer erscheint um 1400 ein weiteres kleinadeliges Geschlecht, das sich nach Alland nannte.²¹

Nachdem der österreichische Herzog eine Reihe von Gütern und Gülten an verschiedene Adelige verlieh und auch andere Herrschaften hier über kleine Güter verfügten, scheint das Gebiet um Alland grundherrschaftlich stark zersplittert gewesen zu sein. Im 15. Jahrhundert wurden offenbar manche herzoglichen Lehen als freies Eigen veräußert. Gleichzeitig kam es zu einem Konzentrationsprozess: Gandolf von Kienberg, Inhaber der Herrschaft Kottingbrunn, erwarb 1506 von Graf Heinrich von Hardegg „Dorf und Amt Alland“.²² 1507 erwarb Gandolf ein weiteres Amt Alland von Hans Geymann von Gailspach, dem obersten Komtur des St. Georgsorden, der es wiederum von Wolfgang von Ebersdorf erhielt.²³ In den Kottingbrunner Urbaren und Dienstbüchern des 16. und 17. Jahrhunderts wird deshalb zwischen dem „kleinen“ und dem „großen“ Amt Alland unterschieden.²⁴ Damit konnte Gandolf von Kienberg einen Großteil der grundherrschaftlichen Rechte in Alland für die Herrschaft Kottingbrunn erwerben. Außerdem hatte die Herrschaft bis 1848 die Ortsobrigkeit inne.

Ein weiterer Besitzkomplex in Alland war mit der Herrschaft Neuhaus-Fahrafeld verbunden. Im Bereitungsbuch von 1590/91 werden die Erben von Karl Haiden zu Achau und Guntramsdorf als Grundherren über sieben untertänige Häuser in Alland genannt, die sie als Lehen vom Landesherrn innehatten.²⁵ Seine Söhne Ernst und Heinrich verkauften das Gut Alland 1599 an Hans Christoph von Wolzogen. Zudem

²⁰ Über die Lage von „festen Häusern“ wird gemutmaßt. Watzl erblickte im Haus Nr. 16 einen solchen Sitz (Hermann WATZL: Freie bäuerliche Eigen zwischen Schwechat und Triesting. Eine heimatkundliche Studie. In: DERS.: Quellen und Abhandlungen, S. 334–359, hier 353), die örtliche Tradition sieht in den Häusern Nr. 32 und 33 ein Herrenhaus mit Meierhof, wo Gertrud von Babenberg Friedrich von Baden gebar (DORFFNER/DORFFNER: Buch von Alland, S. 39–41).

²¹ Wilhelm TWERDY: Beiträge zur Geschichte des Wienerwaldes, Teil 1 (Wien 1998), S. 417–419 (Anm. in Teil 2, S. 758); Richard Kurt DONIN: Wildegg. In: Jahrbuch für Landeskunde von Niederösterreich 20/1 (1926), S. 89–131, hier 94 f. Zum Ortsteil „Ober Trum“: WATZL: Urbar der „Waldmark“, S. 132.

²² TWERDY, Geschichte des Wienerwaldes, S. 422–425; Niederösterreichisches Landesarchiv (NÖLA), HA Hardegg, Urk. Nr. 1103.

²³ NÖLA, HA Lamberg, Urk. Nr. 69.

²⁴ Siehe die Urbare und Dienstbücher vom 15. bis zum 17. Jahrhundert in NÖLA, HA Lamberg, K 226 und NÖLA, KG Wr. Neustadt 48/6.

²⁵ TWERDY: Geschichte des Wienerwaldes, S. 422, 425.

tauschte Wolzogen 1601 mit der Herrschaft Purkersdorf zwei Untertanen in Guntramsdorf gegen zwei Häuser und zwei Brandstätten in Alland.²⁶

Auch die Herrschaft Leesdorf verfügte in Alland über Holden. Bereits für das Jahr 1312 sind zwei Holden in Alland und drei in Kroisbach nachgewiesen.²⁷ In der Frühen Neuzeit hatte die seit 1617 zum Stift Melk gehörige Herrschaft nur mehr ein untertäniges Anwesen. Es handelte sich um jenen Hof im Ortsteil Wagenhof, der jenseits des Pöllaubaches in der Katastralgemeinde Glashütten liegt.

Die Grenzen der im späten 18. Jahrhunderts geschaffenen Katastralgemeinden (KG) orientieren sich oft nach Gemeindegrenzen, letztere wiederum nach den grundherrschaftlichen Einflussbereichen. So war das Gebiet der KG Alland im Wesentlichen der Herrschaftsbereich der Herrschaft Kottingbrunn. Die benachbarten KGs Glashütten und Weißenweg waren weitestgehend Herrschaftsgebiete der Herrschaft Purkersdorf. Südlich von Alland dominierte die Herrschaft Neuhaus-Fahrafeld. Die östlich von Alland liegenden KGs Mayerling, Heiligenkreuz und Grub wiederum befanden sich im grundherrschaftlichen Bereich des Stifts Heiligenkreuz.

Die Grundherrschaften und ihre untertänigen Häuser in Alland 1590/91–1751–1787

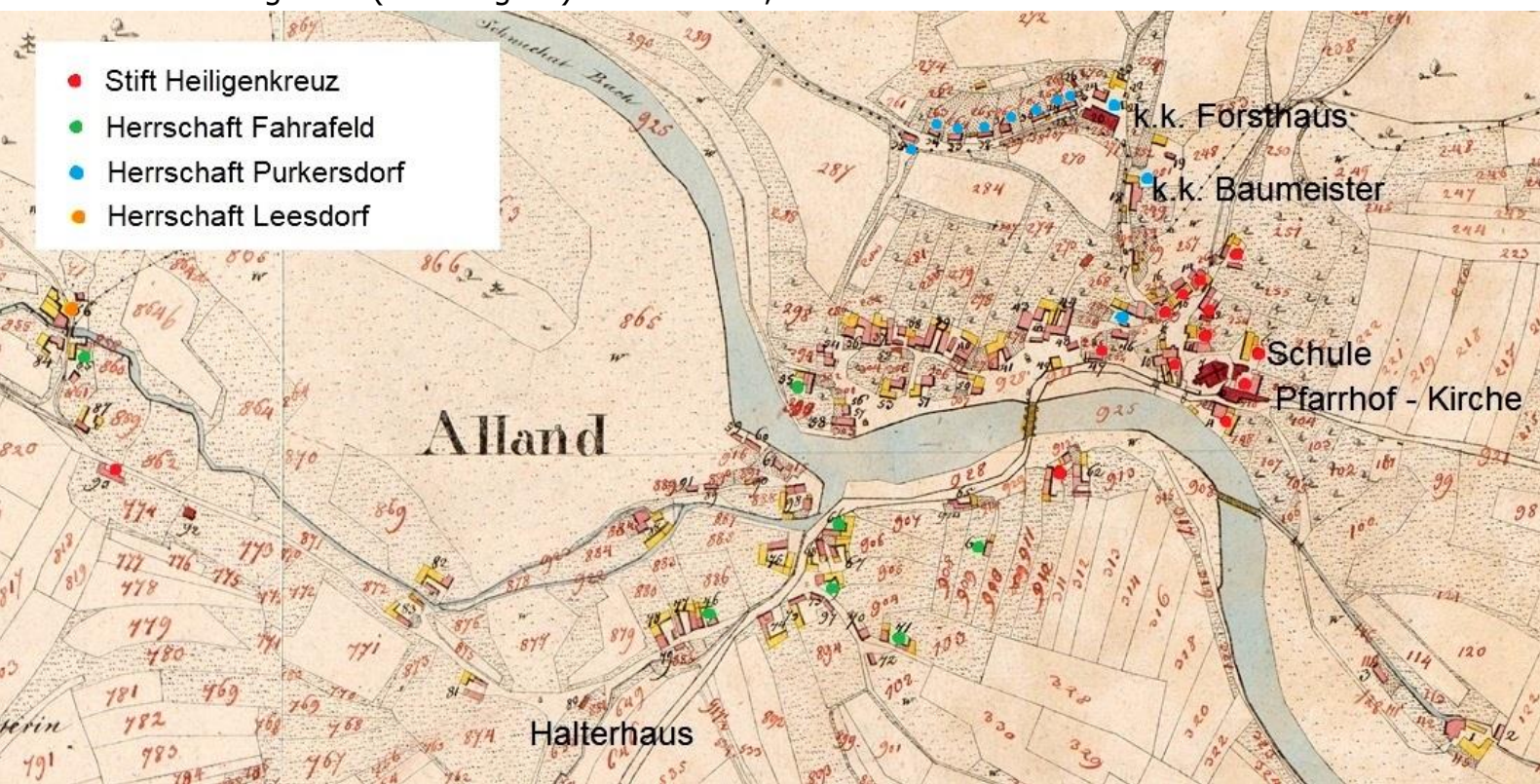
1590/91		1751		1787	
Herren von Kienberg (Hft. Kottingbrunn, Bestandnehmer Carl Pachole)	41	Hft. Kottingbrunn	33	Hft. Kottingbrunn	39
Hft. Purkersdorf	2	Hft. Purkersdorf	?	Hft. Purkersdorf	?
Hft. Leesdorf (Frau Hartmann)	1	Hft. Leesdorf	1	Hft. Leesdorf	1
Hft. Achau-Guntramsdorf (Erben von Karl Haiden)	7	Hft. Fahrafeld	7	Hft. Fahrafeld	7
Stift Heiligenkreuz	7	Stift Heiligenkreuz	11	Stift Heiligenkreuz	9

Quelle: NÖLA, HS StA 64/5 (Bereitungsbuch VUWW 1590/91), fol. 3r-v; Theresianische Fassion Nr. 84, 123, 746, 922 [Fassion der Hft. Purkersdorf verschollen]; Josephinische Fassion UW 115.

²⁶ NÖLA StA Urk. 5251a; Ignaz Franz KEIBLINGER: Geschichte des Benediktiner-Stiftes Melk in Niederösterreich, Bd. 2 (Melk 1869), S. 738; Wiener Stadt- und Landesarchiv (WStLA), 2.1.2.195.B195.1 (Dienst- und Gewährbuch der Herrschaft Purkersdorf 1537-1625), fol. 49r-v.

²⁷ Melk, Stiftsarchiv Urkunden, 1312 VI 29, in: monasterium.net, URL </mom/AT-StiAM/MelkOSB/1312_VI_29/charter>, 12.3.2021.

Abb. 2: Grundherrschaftliche Zugehörigkeit der Häuser, die nicht der Herrschaft Kottingbrunn (Ortsobrigkeit) unterstanden, um 1820



Kartengrundlage: NÖLA, Franziszeischer Kataster UW 4. Quellen: Josephinische Fassion UW 115; Theresianische Fassion Nr. 922 (Stift Heiligenkreuz): Häuserfassion 1816; WStLA, 2.1.2.195.B195.8-c (Hft. Purkersdorf, Häuserdienstbuch 1800–1880).

Ortsobrigkeit und Gemeinde in grundherrschaftlicher Zeit

In den Sammelsiedlungsgebieten Ostösterreichs traten – im Gegensatz zu den Einzelhofgebieten – die Institutionen der Ortsobrigkeit, Dorfgemeinde und des Dorfgerichts auf. Es besaß in der Regel jene Grundherrschaft, die den größten Anteil an grunduntertänigen Häusern hatte, die Ortsobrigkeit. Dies war im Falle Allands – zumindest in der Frühen Neuzeit – die Herrschaft Kottingbrunn.²⁸ Sie hatte für Friede, Ordnung und Sicherheit im Ort und in der Flur zu sorgen. Sie beaufsichtigte die Dorfgemeinde und die mit ihr verbundenen Einrichtungen.²⁹

Die Gemeinde umfasste – im Gegensatz zur modernen Gemeinde – in der Regel nur die Hausbesitzer, wobei der Hausherr die Hausgemeinschaft in den Gemeindeversammlungen vertrat. Ihn standen ein Richter und die Geschworenen vor, die dem Bürgermeister und den Gemeinderäten entsprachen. Sie konnten zwar frei gewählt werden, doch ihre Bestellung hing von der Zustimmung der Ortsobrigkeit ab.

²⁸ Vgl. NÖLA HS StA 64/5, fol. 3r-v; NÖLA, Topografische Materialien UW 145 (Hft. Kottingbrunn).

²⁹ FEIGL: Die niederösterreichische Grundherrschaft, S. 89 f.

Die Autonomie kleiner Ortschaften war sehr beschränkt; die wichtigsten Entscheidungen wurden von der Ortsobrigkeit gefällt. Trotzdem war die ländliche Gemeinde ein „*handlungs- und rechtsfähiger, mit gewissen Selbstverwaltungs- und Hoheitsrechten ausgestatteter Rechtsverband*“.³⁰ Je größer und wohlhabender der Ort, umso ausgeprägter und vielfältiger waren die Selbstverwaltungsrechte.

Die Dorfbevölkerung war keineswegs eine sozial und wirtschaftlich homogene Gruppe: So waren die Vollbauern (z.B. Ganz- oder Halblehner) auf der sozialen Stufenleiter höhergestellt als die Hofstättler und Kleinhäusler. Wer über mehr Grundbesitz und Vermögen verfügte, hatte zwar mehr Leistungen für die Gemeinde zu erbringen, konnte aber auch einen höheren Anteil an der Nutzung des Gemeindebesitzes genießen. Er durfte mehr Vieh auf die Weide treiben und mehr Holz im Gemeindewald schlagen. Kleinhäusler oder gar Inleute (Mietparteien ohne Hausbesitz) waren in der Regel nur geringfügig an Leistungen und Nutzung beteiligt. Dienstboten hatten keinen Anspruch auf Nutzung des Gemeindevermögens und waren auch nicht zur Teilnahme an Gemeindeversammlungen berechtigt.³¹

Typische Gemeindeangelegenheiten von ländlichen Gemeinden waren die Instandhaltung von Wegen und Brücken, die Errichtung von Wasserschutzbauten sowie Maßnahmen zur Brandverhütung. In erster Linie waren diese aber Wirtschaftsgemeinschaften: In den Sammelsiedlungsgebieten war eine Gemeindeorganisation vonnöten, da die seit dem Hochmittelalter verbreitete Dreifelderwirtschaft zu einer kollektiven Organisation des Ackerbaus und der Weide führte. Die Ackerflur wurde in zumindest drei „Felder“ (Gewanne) eingeteilt. Im Heiligenkreuzer Urbar von 1431 werden in Alland als Hauptfluren das Rechfeld (östlich des Ortes), das Buchbergfeld (im Süden) und das Obernfeld (im Westen) genannt. Diese „Felder“ bestanden wiederum aus unterschiedlichen Rieden.³² Auf den „Feldern“ wurde in einem dreijährigen Zyklus – entsprechend der Dreifelderwirtschaft – Brache gehalten, Wintergetreide und schließlich Sommergetreide angebaut. Dabei mussten die Bauern, die auf jedem Feld – je nach ihrer Ausstattung mit Hausgründen – über Grundbesitzstreifen verfügten, diesem Anbauhythmus folgen; nicht zuletzt deshalb, weil die Brachefelder wie auch die (abgeernteten) Stoppelfelder als Gemeindeviehweiden genutzt wurden. Es herrschte der sogenannte Flurzwang.

In der Realität bestand die Dorfflur nicht nur aus drei, klar unterteilbaren Feldern mit einer jeweils deutlich ersichtlichen Besitzaufteilung. Die Flur wurde oft vielmehr durch Urbarmachung extensiv genutzter Flächen, durch das Aufteilen von verödeten Hofstellen sowie durch Besitzteilungen im Laufe der Zeit erweitert und verkompliziert. Es entstand eine zum Teil extreme Gemengelage, die im Fall von Alland dazu führte, dass hier am Ende des 19. Jahrhunderts eine der ersten Grundstückszusammenlegungen durchgeführt wurde (siehe unten).

³⁰ LECHNER: Entstehung, Entwicklung und Verfassung der ländlichen Gemeinde, S. 120.

³¹ FEIGL: Die niederösterreichische Grundherrschaft, S. 91 f., 101.

³² WATZL: Urbar der „Waldmark“, S. 125–128. In der Josephinischen Fassion von 1787 sind sowohl die Riede beschrieben als auch die Grundstücksnamen angegeben: NÖLA, Josephinische Fassion UW 115 (Alland).

Nachdem die Weide ein kollektiv organisierter Bereich war, gab es auch – wie in fast allen Orten Ostösterreichs – eigene Gemeindeweiden, die meist an wenig fruchtbaren Flurabschnitten angelegt wurden. Im Falle Allands lagen sie vor allem entlang der Schwechat und an den Berghängen. Ein Gemeindegirte (oder –halter) wurde angestellt, um das Vieh der Allander in der warmen Jahreszeit täglich auf die Weide zu bringen. Als Unterkunft wurde ihm das gemeindeeigene Halterhäusl zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinden verfügten oft auch über Gemeinwälder oder Nutzungsrechte in den Herrschaftswäldern. Wälder waren nicht nur für Brenn- und Bauholz wichtig, sondern auch für die Gewinnung von Laub- und Nadelstreu, die oft statt Stroh in den Ställen zum Einsatz kam. Jeder Hausbesitzer durfte jedoch in der Regel nur seinen Eigenbedarf decken. Es war untersagt, Holz für den Verkauf zu schlagen.³³

Abb. 3: Ansichtskarte aus den 1920er Jahren, Blick von Alland nach Osten Richtung Plattenwald.



NÖ Landesbibliothek, Topographische Sammlung

Früheste Nachweise der Allander Gemeindewälder

Der früheste Nachweis eines Gemeindegrundes stammt aus dem Urbar der „Waldmark“ des Stifts Heiligenkreuz aus dem Jahr 1431. Im Rahmen der Aufzählung der Wälder des Stifts wird der „*Kalichpuche*“ (Kalkbühel, heute Privathon) genannt.

³³ FEIGL: Die niederösterreichische Grundherrschaft, S. 98, 101

Dieser Wald „*stozt an Alachter gemeinholtz*“. Bei diesem „Gemeinholz“ handelt es sich um den Plattenwald.³⁴ Der Privathon zählte zum Fundationsgebiet des Klosters Heiligenkreuz und bildete stets die Westgrenze zu den benachbarten landesfürstlichen (und später auch Allander) Wäldern. So wird der Allander Gemeindewald auch in einer Grenzbeschreibung von 1529 genannt.³⁵

Die „Gmein“ umfasst einerseits den von den nutzungsberechtigten Hausbesitzern, der „Nachbarschaft“³⁶, gemeinschaftlich genutzten Teil der Siedlungsflur, andererseits wurde damit – in späterer Zeit – auch der Personenverband der Nachbarschaft, die Gemeinde, bezeichnet.³⁷ Der Begriff „Gemeinholz“ bedeutete jedoch nicht zwangsläufig, dass der Wald in Besitz einer Gemeinde war. Vielmehr übergaben gerade die großen Herrschaften im Wienerwald den Gemeinden Wälder und Weiden zur Nutzung, ohne dass die Gründe auch in den Besitz der Gemeinden übergingen.³⁸ Mit zunehmender Größe und Bedeutung war jedoch eine Gemeinde in der Lage, eigene Wälder und andere Gründe zu erwerben. Im Falle Allands könnte dies der Fall gewesen sein. Der Ort hatte im Vergleich zu den umliegenden Siedlungen des Wienerwalds eine beachtliche Größe und als Pfarre, Sitz eines landesfürstlichen Wienerwaldamtes und als Gewerbestandort verschiedene zentrale Funktionen. Wenn wir davon ausgehen, dass das „*Alachter gemeinholtz*“ im Besitz der Gemeinde war, dann ging der Plattenwald vor 1431 – wahrscheinlich aus landesfürstlichem Besitz – in den Gemeindebesitz von Alland über. Einen Beleg dafür gibt es freilich nicht.

In einer Grenzbeschreibung der landesfürstlichen Wienerwaldforste aus dem Jahr 1572 wurde das Allander „*Gemainholz*“ nicht nur erwähnt, sondern sogar dessen Grenzen beschrieben.³⁹

³⁴ WATZL: Urbar der „Waldmark“, S. 95.

³⁵ Hermann WATZL: Fragen um den Stiftsbrief der Cisterce Heiligenkreuz 1136. In: DERS.: Quellen und Abhandlungen, S. 516–534, hier 520–524; StA Heiligenkreuz, R 11 fasz. 5, Nr. 1. Die Grenzbeschreibung von 1529 ist im „*Waldtmarch Berainungs Buechel*“ von 1563 inbegriffen.

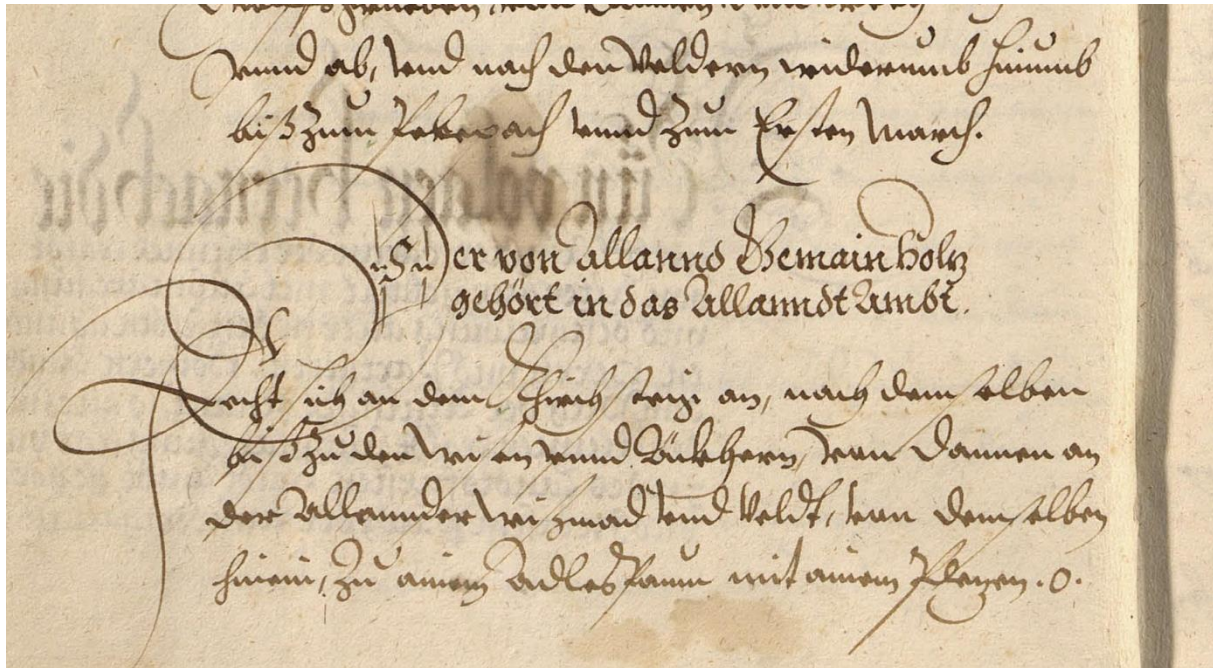
³⁶ Als „Nachbar“ wurde im Spätmittelalter und der frühen Neuzeit ein „vollberechtigter bauerlicher Grundbesitzer mit Nutzungsrechten in der Allmende“ bezeichnet: Deutsches Rechtswörterbuch (DRW): Nachbar, <https://drw-www.adw.uni-heidelberg.de/drw-cgi/zeige?index=lemmata&term=nachbar> (16.4.2021).

³⁷ BRUNNER: Gmein in der steirischen Geschichte, S. 87-89; Feigl: Die niederösterreichische Grundherrschaft, S. 98.

³⁸ WATZL: Urbar der „Waldmark“, S. 15; Zum Gemeindewald von Grub siehe Hermann WATZL: Zur älteren Besitzgeschichte und Siedlungsgeschichte der Dorfgemeinde Grub. In: DERS.: Quellen und Abhandlungen, S. 300–333, hier 304 f. In den Josephinischen Fassionen der Gemeinden, die der Herrschaft Purkersdorf unterstanden, findet man viele Beispiele von Weiden, die den Untertanen zur Nutzung überlassen wurden: z.B. NÖLA, Josephinische Fassion UW 208 (Anzinger Amt).

³⁹ Österreichisches Staatsarchiv (ÖStA), FHKA SUS HS 86, fol. 9v-10r (Ausmarchung des Wienerwaldes vom 12. März 1572).

Abb. 4: „Der von Alland Gemeinholz gehört in das Allandt Ambt“: Die Grenzbeschreibung des Allander Gemeindewalds in der „Ausmarchung des Wienerwaldes“ vom 12. März 1572



ÖStA FHKA SUS HS 86, fol. 9v,

<https://www.archivinformationssystem.at/detail.aspx?ID=388284>

In Urbaren und älteren Grundbüchern findet man oft keine Einträge von Gemeindegrundstücken. Auch in Alland ist dies der Fall. Dies könnte daran liegen, dass die Gemeinde ursprünglich keinen Grundzins für die von einer Grundherrschaft abgetretenen Parzellen zu entrichten hatte. Zudem blieben Gemeindegründe über Jahrzehnte oder gar Jahrhunderte beständig in Besitz der Institution. Aufgrund dieser Beständigkeit erschien ein grundbücherlicher Eintrag möglicherweise nicht notwendig. In den Grundbüchern der Herrschaft Kottingbrunn aus dem 18. Jahrhundert findet man die ältesten Einträge von Allander Gemeindegut. Im Gegensatz zu den älteren Grundbüchern dieser Herrschaft wurde im 1758 neu aufgesetzten Haus- und Überländgrundbuch neben dem Plattenwald auch der Haunoldwald verzeichnet. Im Falle des Plattenwaldes lautet der Eintrag: „Von 36 Joch Holtz, so theils ein Wüsen, beym Rechfelt, neben des Heyl. Creuzer Walt und des Rechfelt“. Beim Haunoldwald heißt es: „Von 32 Joch Holtz beym obern Felt, neben der Herrschaft Fahrafelt und der Drenckh äcker“. Bemerkenswert ist, dass sich das angegebene Flächenausmaß des Plattenwaldes von 36 Joch deutlich vom Eintrag in der Josephinischen Fassion von 1787 unterscheidet, wo die Fläche des hier als „Forsterwald“ bezeichneten Waldes mit 48 Joch „dermaliges Grundmass“ und nach der Vermessung mit 109 Joch angegeben wurde. Der „obere Gemeindewald“ (Haunoldwald) hatte demnach 30 Joch „dermaliges Grundmass“ und ausgemessene 35 Joch. Als Besitzer wurde die „Gemeinde zu Allandt“ eingetragen.⁴⁰

⁴⁰ NÖLA, Josephinische Fassion UW 115 (Alland), Parz. Nr. 180 u. 592.

Abb. 5: Ältester Grundbucheintrag des Plattenwaldes im Grundbuch der Herrschaft Kottingbrunn von 1758–1811

Handwritten entry for Plattenwald (Abb. 5):

Rechtsgrundbuch von H. Jos. Galtz so. Michael
 Dazzu Dazzu Kaufsch. neben
 das große Enzinger Galt. und
 das Kaufsch. 26 Nr.

Handwritten entry for Haunoldwald (Abb. 6):

Rechtsgrundbuch von H. Jos. Galtz so. Michael
 Dazzu Dazzu Kaufsch. neben
 das große Enzinger Galt. und
 das Kaufsch. 26 Nr.

Handwritten entry for Plattenwald (Abb. 5):

Rechtsgrundbuch von H. Jos. Galtz so. Michael
 Dazzu Dazzu Kaufsch. neben
 das große Enzinger Galt. und
 das Kaufsch. 26 Nr.

Handwritten entry for Haunoldwald (Abb. 6):

Rechtsgrundbuch von H. Jos. Galtz so. Michael
 Dazzu Dazzu Kaufsch. neben
 das große Enzinger Galt. und
 das Kaufsch. 26 Nr.

NÖLA, KG Wr. Neustadt 48/9, S. 581 (Haus- u. Überländgrundbuch Hft. Kottingbrunn 1758-1811)

Abb. 6: Ältester Grundbucheintrag des Haunoldwaldes im Grundbuch der Herrschaft Kottingbrunn von 1758–1811

Handwritten entry for Plattenwald (Abb. 5):

Rechtsgrundbuch von H. Jos. Galtz so. Michael
 Dazzu Dazzu Kaufsch. neben
 das große Enzinger Galt. und
 das Kaufsch. 26 Nr.

Handwritten entry for Haunoldwald (Abb. 6):

Rechtsgrundbuch von H. Jos. Galtz so. Michael
 Dazzu Dazzu Kaufsch. neben
 das große Enzinger Galt. und
 das Kaufsch. 26 Nr.

Handwritten entry for Plattenwald (Abb. 5):

Rechtsgrundbuch von H. Jos. Galtz so. Michael
 Dazzu Dazzu Kaufsch. neben
 das große Enzinger Galt. und
 das Kaufsch. 26 Nr.

Handwritten entry for Haunoldwald (Abb. 6):

Rechtsgrundbuch von H. Jos. Galtz so. Michael
 Dazzu Dazzu Kaufsch. neben
 das große Enzinger Galt. und
 das Kaufsch. 26 Nr.

NÖLA, KG Wr. Neustadt 48/9, S. 562 (Haus- u. Überländgrundbuch Hft. Kottingbrunn 1758-1811)

Wann der Haunoldwald in den Besitz der Gemeinde kam, ist ebenfalls nicht mehr feststellbar. Der Wald grenzt an den Bereich der Herrschaft Fahrafeld-Neuhaus-Arnstein, die in Groisbach die Ortsobrigkeit ausübte.⁴¹

In der Theresianischen Fassion der Herrschaft Kottingbrunn von 1751 ist von zwei Gemeindewäldern die Rede (gemeint waren der Platten- und der Haunoldwald), wo jährlich etwa „25 Claffter Scheitter Holtz“ gehackt werden konnten.⁴²

Der Herrnwald und sein Erwerb durch die Gemeinde Alland 1785

1785 erfuhr der Gemeindebesitz eine bedeutende Erweiterung. Der neue Herrschaftsinhaber von Kottingbrunn, Franz Fürst Sulkowski, verkaufte den Großen Herrnwald im Westen des Gemeindegebiets, 75 Joch (ausgemessen 108 Joch) laut Josephinischer Fassion, an die „*Ehrsame Gemeinde zu Allacht*“ um 7500 Gulden. Die Gemeinde verpflichtete sich, die Kaufsumme binnen eines Vierteljahres zu erlegen. Es wird im Vertrag betont, dass das Jagdrecht in diesem Wald und im gesamten „*Allachter Burgfried*“ der Herrschaft Kottingbrunn vorbehalten bleibt. Doch damit die Herrschaft die Jagd nicht – an einen für die Gemeinde unangenehmen Pächter – in Bestand verlässt, zahlt die Gemeinde jährlich sechs Gulden. Schließlich verpflichtete sich die Gemeinde, den Wald „zu ewigen Zeiten“ zu behalten. Im Namen der Gemeinde Alland unterzeichneten der Dorfrichter (und Bäcker) Balthasar Posch, der Geschworene (und Fleischhauer) Florian Ladeyn und der „*Grundrichter*“ des Stifts Heiligenkreuz (und Ganzlehner) Johann Georg Raith den Kaufbrief.⁴³ Wie aus den Grundbucheinträgen vom Großen Herrnwald und dem Plattenwald hervorgeht, nahm die Gemeinde beim Badener Seifensieder Adam Oth ein Darlehen von 4100 Gulden auf, um die beachtliche Kaufsumme aufzubringen.⁴⁴

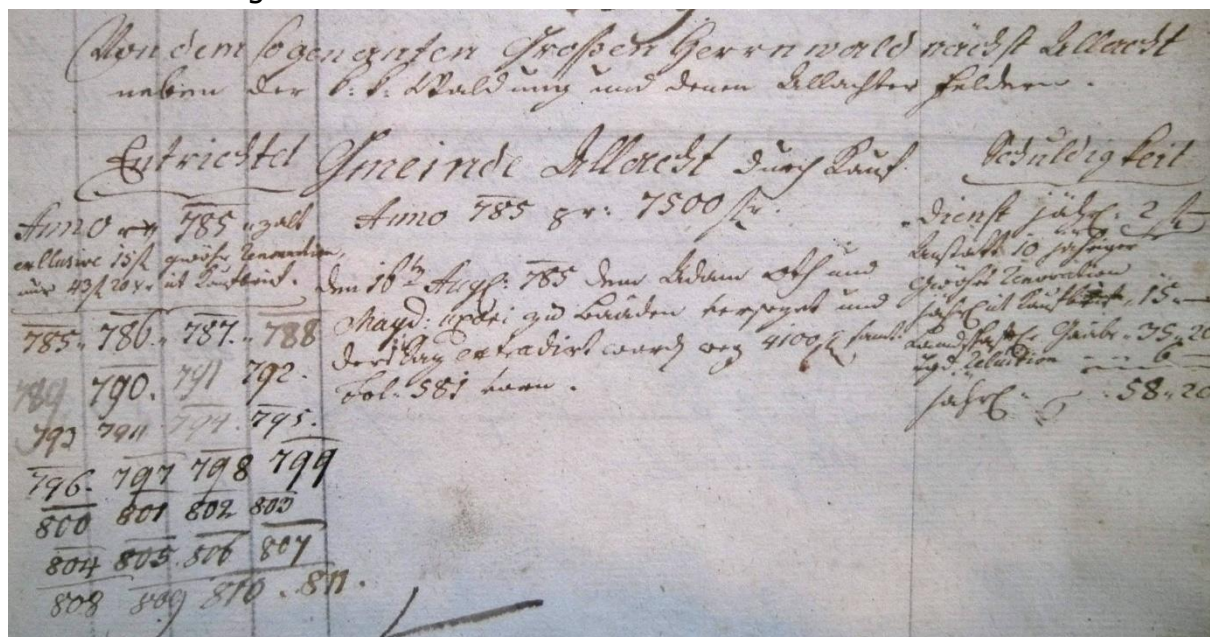
⁴¹ Zum öd gefallenen Haunoldhof siehe Hermann WATZL: Abgekommene und verschollene Siedlungen in der Umgebung von Raisenmarkt. In: DERS.: Quellen und Abhandlungen, S. 268–276, hier 268 f.

⁴² NÖLA, Theresianische Fassion Nr. 84 (Hft. Kottingbrunn), fol. 269v-270r.

⁴³ NÖLA, KG Wr. Neustadt 48/22 (Heirats- u- Kaufprotokoll Hft Kottingbrunn 1741–1795), fol. 478r-479r (Kaufkontrakt v. 17. Mai 1785).

⁴⁴ NÖ Agrarbezirksbehörde, Außenstelle Baden (=ABB Baden), K 232, Wirtschaftsplan 1967–1976, Beilage „Geschichtliche Daten“.

Abb. 7: Der Eintrag des großen Herrnwaldes aus dem Jahr 1785 im Grundbuch der Herrschaft Kottingbrunn



NÖLA, KG Wr. Neustadt 48/9, S. 589 (Haus- u. Überländgrundbuch Hft. Kottingbrunn 1758-1811)

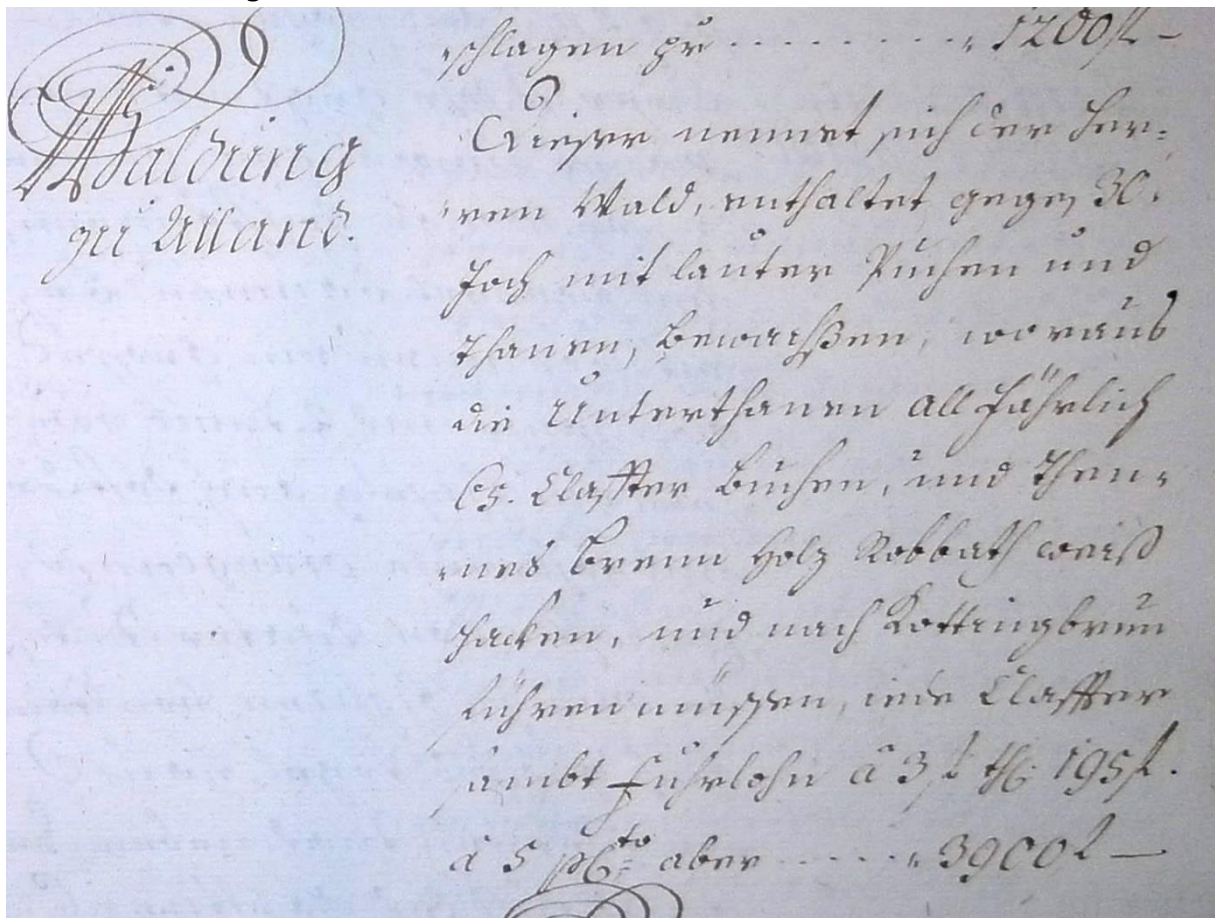
Der Herrnwald wird auch – wie der im Besitz der Gemeinde befindliche Plattenwald – in besagter „*Ausmarchung des Wienerwaldes*“ von 1572 umrissen: Der Wald befand sich zu dieser Zeit jedoch noch in Besitz der Herrschaft Kottingbrunn und wurde nach dessen Inhaber „Gregorien von Khüenburgs Gehülz“ benannt.⁴⁵

Die Herrschaft war berechtigt, die Untertanen im Rahmen ihrer Robotverpflichtungen zur Bewirtschaftung des Waldes heranzuziehen. Nach einer Beschreibung der Herrschaft Kottingbrunn aus der Zeit um 1750 mussten die Allander Untertanen im „30 Joch“ großen Herrnwald jährlich 65 Klafter Buchen- und Tannenbrennholz hacken und nach Kottingbrunn führen. Zudem waren verschiedene Robotdienste in Geld abgelöst: So hatten die Allander noch Scheiter-, Weinstecken-, Steckenfuhr-, Weinfuhr-, „Wiener Fuhrgeld“ und Schnittergeld zu leisten.⁴⁶

⁴⁵ ÖStA FHKA SUS HS 86, fol. 9v.

⁴⁶ NÖLA, HA Seefeld A 205 („Anschlag“ der Hft. Kottingbrunn, undat.), unfol.; NÖLA, Theresianische Fassion Nr. 84 (Hft. Kottingbrunn), Beilage „Anmerkungen über die Fassion Nr. 84“, fol. 22r-v.

Abb. 8: Beschreibung und Schätzung der „Waldung zu Alland“ in einem „Anschlag“ der Herrschaft Kottingbrunn aus der Zeit um 1750



NÖLA, HA Seefeld A 205 („Anschlag“ der Hft. Kottingbrunn, undat.), unfol.

Worin lag die Motivation der Allander Gemeinde einen zusätzlichen Forst zu erwerben? Gegen Ende des Jahrhunderts wurden in Alland einige Kleinstellen vor allem am Ölberg und am Weißenweg – vermutlich vor allem aufgrund des Bedarfs an Schwemmarbeitern – geschaffen. Die Häuserzahl stieg von ca. 55 (1751) auf 82 um 1795 an.⁴⁷ Möglicherweise verursachten die neuen Kleinhäusler und die Vergrößerung des Viehbestandes einen deutlichen Zusatzbedarf, wobei es unsicher ist, ob die Neusiedler überhaupt ihren Eigenbedarf an Streu und Holz aus den Gemeindewäldern entnehmen durften. Darüber hinaus bestand wohl auch ein vermehrter Bedarf an Bauholz für die Vergrößerung der Wirtschaftsbauten. Nicht zuletzt befand sich Alland nur unweit der neuen Industriegebiete im Wiener Becken und im weiteren Umland der Residenzstadt Wien, deren Nachfrageimpulse wohl auch Alland erreichten. Absatzchancen gab es in erster Linie bei Holz und Viehprodukten. Nachdem die Nachfrage nach Holz zu dieser Zeit stark anstieg, dürfte ein Waldkauf eine gute, wenn

⁴⁷ Kurt KLEIN: Historisches Ortslexikon. Statistische Dokumentation zur Bevölkerungs- und Siedlungsgeschichte, Niederösterreich Teil 1 (Datenbestand 31.8.2016), Teil 1, S. 55, <https://www.oeaw.ac.at/vid/research/research-groups/demography-of-austria/historisches-ortslexikon> (10.5.2021)

auch für eine Landgemeinde teure Investition gewesen sein. Gerade im Wienerwald nahmen der Holzhandel und die Verarbeitung des Holzes eine zentrale Stellung ein. Je verkehrsgünstiger man gegenüber Wien lag, umso höher lag der Holzpreis und umso ertragreicher war der Holzhandel. Das k.k. Waldamt schuf bereits im 17. Jahrhundert die Holztriftanlage entlang der Schwechat, wo Brennholz aus dem inneren Wienerwald nach Baden geschwemmt und von dort auf verschiedenem Wege meist nach Wien weiter transportiert wurde.⁴⁸ Auch „auf der Achse“ wurde viel Brennholz nach Wien transportiert. Als lokale Abnehmer kamen vor allem die Kalköfen in Frage.⁴⁹ Angesichts dieser Absatzlage wollte sich die Gemeinde möglicherweise auch eine Einkommensquelle sichern. Die Gemeinde als Institution konnte im Gemeindewald – im Unterschied zu den einzelnen Gemeindemitgliedern – sehrwohl Holz für den Verkauf schlagen. Es ist zu vermuten, dass das Geld für den Waldkauf 1785 ebenso aus dem lukrativen Holzhandel und aus Fuhrwerkdiensten stammte.

Die Gemeindeweide

Da die Gemeindeweiden in den grundherrschaftlichen Grundbüchern nicht verzeichnet sind, sind sie auch quellenmäßig schwer zu fassen, auch wenn diese über Jahrhunderte ein wichtiger und selbstverständlicher Teil des ländlichen Wirtschaftslebens waren. Einen frühen Beleg dafür findet man in den Amtsberichten der Herrschaft Kottingbrunn aus dem Jahr 1699. Am 2. April 1699 berichtete der Verwalter an den Herrschaftsinhaber Graf von Lamberg, dass in Alland *„yber 18 par Inleith sint, welche alle die Dorffreiheit und gerechtigkeit geniessen und kheinen Kreuzer weder der Gmain, der Herrschaft oder zu denen kayserl. Landtsanlaagen raichen“*. Unter den Inleuten, die als Mieterhaushalte in untertänigen Häusern lebten, waren Handwerker, Holzhacker, Schindelmacher, aber auch Glasergesellen der neu errichteten Glashütte.⁵⁰ Am 16. Juni desselben Jahres wies der Verwalter explizit auf die Inleute hin, die im grundherrschaftlichen Bereich des Stifts Heiligenkreuz in Alland wohnten.

„Diese Inleith und zwar alle halten S.V. [salva venia = mit Verlaub] Gaiß und Schweinl, und treibens unter die gmain Hert, dadurch geniessens die Gmain, doch wirdt khain Pfennig nicht geraicht, weder der Gmain, noch den Dorfherrn, wirdt also das erste Verbott sein, wan Sye sich waigern, das Vieh nicht auszutreiben, oder zupfendten“.⁵¹

⁴⁸ Robert KINNL: Die Brennholztrift auf der Schwechat von 1667 bis Mitte 18. Jahrhunderts und ihre Bedeutung für Wien, unveröff. Manuskript (Wien 2006).

⁴⁹ Niklas [KASCHE], Beschreibung des landwirthschaftlichen Zustandes des Bezirkes von Heiligenkreuz VUWW. In: Verhandlungen der k.k. Landwirtschaftsgesellschaft in Wien 3/2 (1824), S. 163–214, hier 204–210, 212 f.

⁵⁰ NÖLA, HA Lamberg, K 233, Amtsbericht 2.4.1699.

⁵¹ NÖLA, HA Lamberg, K 233, Amtsbericht 16.6.1699.

Durch den Bericht des Kottingbrunner Verwalters wird die Existenz eines von der Gemeinde organisierten Weidebetriebs bestätigt, auch wenn die Weiden selbst nicht genannt werden. Man darf aber annehmen, dass die Grünlandstreifen entlang der Schwechat bei Alland über Jahrhunderte beständig als Gemeindeweiden genutzt wurden. Weiters kann angenommen werden, dass alle Hausbesitzer – ob sie nun Lehner oder Kleinhäusler waren – ihre Tiere auf die Gemeindeweide treiben durften, wenn sogar die Mietparteien (Inleute) ihre Ziegen und Schweine „unter die Gemeindeherde treiben“ durften. Nachdem selbst die Inwohner keinen Weidezins zu zahlen hatten, war die Gemeindeweide zu diesem Zeitpunkt für alle Berechtigten unentgeltlich. Doch kritisierte zumindest der Herrschaftsverwalter die für die Inleute unentgeltliche Benutzung der Gemeindeweide und wollte die Inwohner zu Abgaben an die Gemeinde und die Herrschaft verpflichten.

In den 1751 verfassten Theresianischen Fassionen der verschiedenen, in Alland über Untertanen verfügenden Grundherrschaften wird bei den einzelnen Hausbesitzern angegeben, ob diese die Gemeindewiehe „*genießen*“ oder eine „*eigene*“ Viehweide haben. Daraus geht hervor, dass die außerhalb Allands gelegenen Einzelhöfe eigene Weiden besaßen und daher die Gemeindeweide nicht benötigten. Demgegenüber konnten sämtliche Hausbesitzer Allands, sei es Ganzlehner oder Kleinhäusler, die dörfliche Gemeindeweide in Anspruch nehmen, egal, zu welcher Grundherrschaft sie gehörten. In einer Nachtragsfassion des Stifts Heiligenkreuz von 1816 wird darüber hinaus angefügt, dass die Hausbesitzer die Gemeindeweide „*gratis*“ genießen.⁵²

In der Theresianischen Fassion der Herrschaft Kottingbrunn wird betont, dass die Gemeinde „*gahr ein klain Viech Wayd*“ hat und deshalb Viehweiden des k.k. Waldamts in Nutzung hat. Dort zahlen die Gemeindemitglieder für den sommerlichen Weidegang eines Ochsen, Terzen⁵³ oder Kalbs 12 Kreuzer, von jeder Kuh 8 Kreuzer, und „*wann ein Geäst von Puechln*“⁵⁴ *wachset* für jedes Schwein ebenfalls 8 Kreuzer und von jedem Frischling 4 Kreuzer.⁵⁵

Bereits in der kaiserlichen Resolution vom 18. Juni 1681 an das niederösterreichische Waldamt ist die Überlassung von Weidegründen an die Gemeinde Alland belegt. Dort wird bestimmt, dass fremde Untertanen für das Weiderecht im Waldamtsbereich pro Rind 8 Kreuzer zu entrichten haben. Denselben Weidezins gewährte man auch den Alländern wegen der abgeschiedenen Lage der Weiden.⁵⁶ 1725 beschwerte sich die Herrschaft Kottingbrunn wegen Schäden, die die kaiserliche Jagd in den Weidegebieten der Alländer verursachte.⁵⁷

⁵² NÖLA, Theresianische Fassion Nr. 84 (Hft Kottingbrunn), 922 (St. Heiligenkreuz), 746 (Fahrafeld), 123 (Leesdorf). Die Fassion des Amts Alland der Herrschaft Purkersdorf ist offenbar verschollen.

⁵³ Terz ist ein männliches Rind, das im dritten Jahr verschnitten wird. In Österreich wurden überhaupt junge oder kleine Ochsen Terzen genannt.

⁵⁴ Hier sind wahrscheinlich Buchecker gemeint.

⁵⁵ NÖLA, Theresianische Fassion Nr. 84 (Hft. Kottingbrunn), fol. 269v-271r.

⁵⁶ Anton SCHACHINGER: Das große Reorganisationswerk im kaiserlichen Wienerwald, die sogenannte Neueinrichtung des nÖ. Waldamtes unter Kaiser Leopold I. und seine Modifikation im ausgehenden 17. Jahrhundert [Teil 1]. In: Jahrbuch des Vereines für Geschichte der Stadt Wien 10 (1952/53), S. 201–233, hier 211.

⁵⁷ NÖLA, HA Lamberg K 229, Nr. 1100, Notata die Untertanen zu Alland betr.

Nutzungsrechte

Laut einer Quelle aus der Zeit um 1795 hatte Alland 82 Häuser und 118 „Familien“. 20 Gewerbetreibende soll es gegeben haben. Der Viehstand betrug 34 Pferde, 151 Zugochsen, 98 Stück „Rindvieh“ (Kühe und Kälber?), 138 Schafe, 27 Ziegen und 14 Zuchtschweine.⁵⁸ Freilich besaßen in erster Linie die rund 45 Bauern Vieh. Kleinhäusler und Inwohner hatten hauptsächlich Kleinvieh, wie auch der Amtsbericht von 1699 verdeutlicht. Auf die Weide trieb man demnach Ochsen, Kühe, Kälber, aber auch Schweine und Ziegen. Aus den oben erwähnten Quellen geht hervor, dass um 1750 sämtliche Hausbesitzer (und zumindest zeitweise auch die Inwohner) die Gemeindeweiden unentgeltlich nutzen durften. Bei den vom Waldamt in Pacht genommenen Weiden musste ein von der Menge und Art des Viehs abhängiger Weidezins gezahlt werden.

Über die Nutzung der Gemeindewälder konnten bisher keine Quellen gefunden werden. Es kann jedoch – analog zur Gemeindeweide – davon ausgegangen werden, dass jeder Hausbesitzer in Alland zur Deckung des eigenen Haus- und Gutsbedarfs Brennholz und Waldstreu entnehmen konnte. Dieser Bedarf hing von der Größe des Hauses bzw. des landwirtschaftlichen Betriebs ab.⁵⁹ Man unterschied je nach „Bestiftung“ zwischen Lehen und Kleinhäusern. Die „bestifteten“, also mit Hausgründen ausgestatteten Häuser wurden als „Lehen“ bezeichnet, ihre Inhaber „Lehner“ – oder einfach als „Bauern“. Man unterschied in Alland je nach Umfang der ans Haus gebundenen Gründe zwischen Ganz-, Halb-, Viertel- und Achtellehner. Sogar einige Dreiachtellehner sind nachzuweisen. Die durch Teilungen und anderen Grundbesitzumschichtungen entstandenen Achtellehner besaßen ungefähr ein Achtel der Hausgründe eines Ganzlehners. Lehen wurden mit den dazugehörigen Hausgründen verkauft und vererbt. Diese konnten nur mit Zustimmung der Grundherrschaft abgetrennt werden. Erst mit der Aufhebung des sogenannten Bestiftungszwangs 1868 waren sämtliche Gründe eines Hofes frei veräußerlich.

Kleinhäuser verfügten neben dem Hausgarten über keine Hausgründe. Kleinhäuser wurden im Wienerwald auch „Duckhütten“ genannt und ihre Bewohner „Duckhüttler“. Abgesehen von den an das Haus gebundenen Parzellen (Hausgründe) konnte man seinen Grundbesitz auch durch Überländgründe erweitern. Das waren nicht an ein Haus gebundene, frei veräußerliche Parzellen, die jedoch rund um Alland eher selten waren.

In der Regel waren die unterschiedlichen Bestiftungskategorien ein deutlicher Hinweis auf den Wohlstand ihrer Bewohner. Ein Ganzlehner galt als begüterter Bauer. Die

⁵⁸ NÖLA, Topografische Materialien UW 35 (Alland).

⁵⁹ BRANDSTETTER: 60 Häuser und vier Wälder, Nr. 47, S. 7 f.; SIEGL: Die Entstehung der Agrargemeinschaften in Tirol, S. 220.

Kleinhäusler verfügten dagegen nur über sehr geringen Grundbesitz. Auch wenn sich unter dieser Gruppe auch viele Handwerker befanden, gehörten sie zum ärmeren Teil der Bevölkerung. Für herrschaftliche Amtshäuser, Pfarrhof oder Schule hatte die Bestiftung keine Relevanz.

Bestiftungskategorien in Alland laut Josephinischer Fassion 1787 (ohne die beiden Lehen in Zweyer)

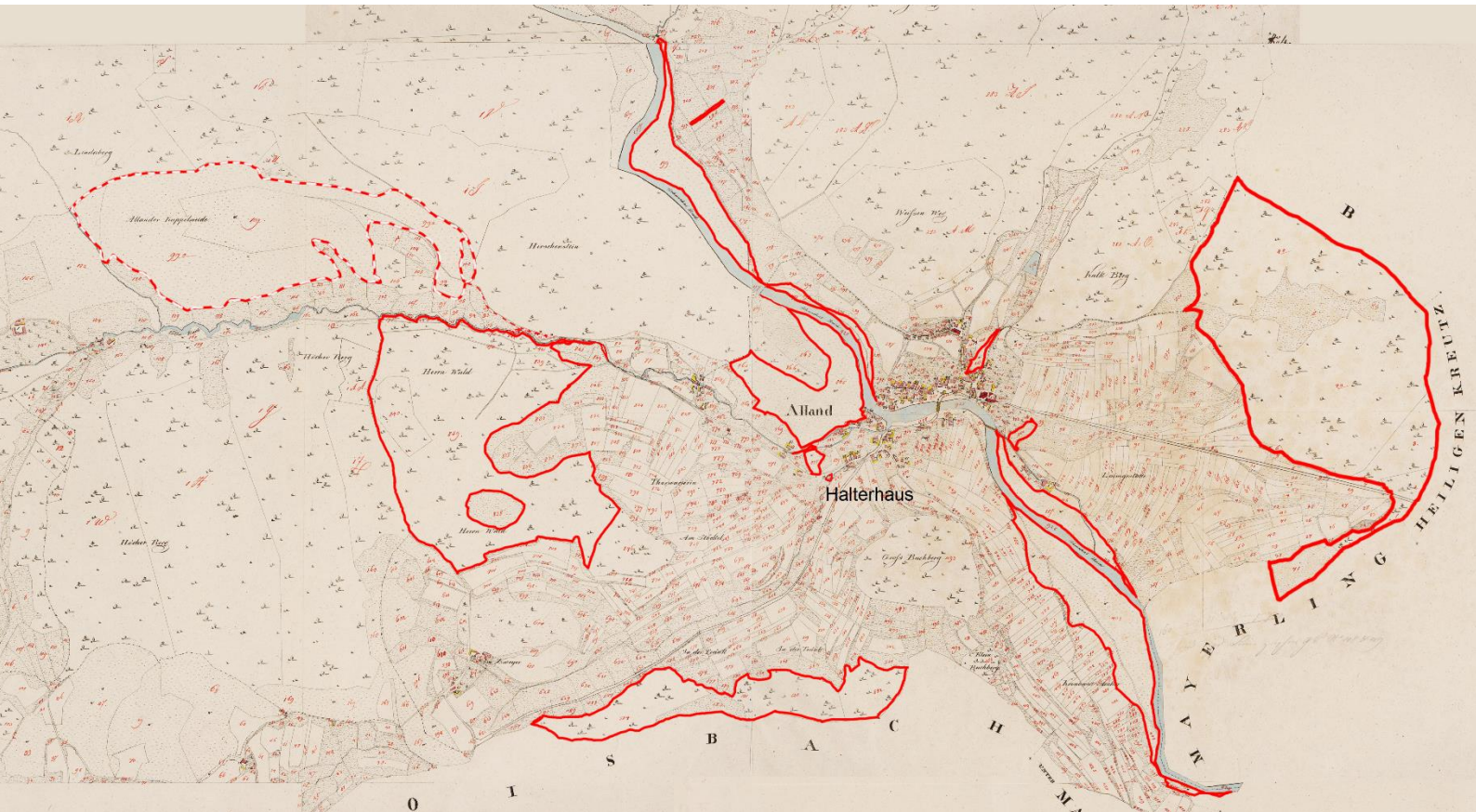
Bestiftungskategorien	Häuser (Hausnummer)	Anzahl
Ganzlehen	6, 16, 34	3
Halblehen	11, 18, 19, 23, 33, 36, 37, 38, 43, 44, 46, 48, 50, 51, 55, 57, 58	17
Dreiachtellehen	2, 30, 31	3
Viertelhehen	4, 7, 9, 10, 17, 20, 22, 29, 35, 39, 40, 62	12
Achtellehen	8, 24, 25, 41, 49, 54, 56, 61	8
Duckhütten	21, 26, 27, 28, 32, 60, 66, 68, 69, 70, 71	11
Kleinhäuser	12	1
Sonstige/keine Angabe	1 (Pfarrhof), 14 (Forsthaus), 15 (Wirtshaus), 42 (Inleuthäusl), 45 (Halterhaus), 59 (Lehen)	6

Quelle: NÖLA, Josephinische Fassion UW 115 (Alland).

Es kann angenommen werden, dass die Ganzlehner für die Befriedigung des Haus- und Gutsbedarfs die Gemeindegründe wesentlich mehr in Anspruch nahmen als Kleinhäusler, die nur einen geringen Viehbestand und Holzbedarf hatten. In anderen Gemeinden zeigt sich, dass sich mit dem Wachstum der Siedlungen und der Zunahme der Kleinstellen die Nutzungsgemeinschaften, die sich in erster Linie aus den Besitzern der mit Hausgründen ausgestatteten Anwesen zusammensetzten, zunehmend abschlossen. Den Besitzern der neu errichteten Häuser wurden die Nutzungsrechte an den Gemeindegründen verweigert.⁶⁰ Dies könnte seit dem ausgehenden 18. Jahrhundert auch in Alland der Fall gewesen sein, wie die Erhebungen im Zuge der Generalteilung andeuten (siehe unten).

⁶⁰ LANDSTEINER: Ein Kampf um Wald und Weide, S. 173; SIEGL: Die Entstehung der Agrargemeinschaften in Tirol, S. 221 f; Bericht des niederösterreichischen Landesausschusses, betreffend die Regelung der Besitz- und Nutzungsverhältnisse des Gemeindeeigentums, Nr. XXVII der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des niederösterreichischen Landtages, 5. Wahlperiode (4.9.-19.10.1878), Wien 1878, S. 1–22, hier S. 8 f.

Abb. 9: Grund- und Hausbesitz der Gemeinde Alland 1820



Kartengrundlage: NÖLA, Franziszeischer Kataster UW 4

Der Grund- und Hausbesitz der Gemeinde Alland 1787, 1819 und um 1890

Mit der Josephinischen Fassion (1787)⁶¹ und dem Franziszeischen Kataster (1819)⁶² stehen die ersten genauen Grundbesitzverzeichnisse zur Verfügung. Während der Franziszeische Kataster auf eine lückenlose und genaue Erhebung beruht, sind im Josephinischen Kataster wenig fruchtbare Gründe gar nicht oder mangelhaft dokumentiert.

Man kann davon ausgehen, dass sich der Grundbesitz der Gemeinde Alland zwischen den beiden Katastererhebungen nur wenig veränderte. 1787 sind rund 170 Hektar Grundbesitz verzeichnet, davon machten das „*Forsterwald*“ (Plattenwald), der „*obere Gemeindewald*“ (Haunoldwald) und der „*große Herrnwald*“ den weitaus größten Teil, nämlich ca. 86 Prozent des Grundbesitzes aus. Darüber hinaus gab es 12 Hektar Wiesen, darunter drei „*Stierwiesen*“. Die Stierwiesen machen eine weitere Gemeindeaufgabe deutlich, nämlich die Haltung eines Gemeindestiers. Es war

⁶¹ NÖLA, Josephinische Fassion UW 115 (Alland), UW 202 (Allander Amt).

⁶² NÖLA, Franziszeischer Kataster UW 4.

allgemein üblich, dass derjenige Bauer, der den Gemeindestier hielt, die Gemeindewiesen bewirtschaften konnte.

Schließlich waren da noch die Gemeindeweiden und „*Öden*“, für die keine Flächenmaße angegeben wurden, weil sie als öd eingestuft wurden. Nach einer Schätzung machten sie zusammen mindestens 12 Hektar aus. Der Großteil dieser Gebiete bestand aus Auegebieten an der Schwechat, die als Viehweide genutzt wurden, aber „*wegen der kaiserlichen Holzschwemme schadhaft*“ waren. Als Gemeindebesitz sind schließlich noch das Halterhaus und ein Garten im Ort zu nennen.

Im Allander Amt der Herrschaft Purkersdorf überließ das Waldamt der Gemeinde noch eine rund 20 Hektar große Viehweide an der Schwechat und eine weitere, neun Hektar große Weide am Hirschenstein. Somit verfügte die Gemeinde zusätzlich zu den 170 Hektar Eigengrund über 29 Hektar Pachtweiden. Nach der Josephinischen Fassion bewirtschaftete die Gemeinde also rund 200 Hektar Eigen- und Pachtflächen.

Nach dem verlässlicheren Franziszeischen Kataster von 1819 hatte die Gemeinde Alland 250 Hektar in Besitz, davon 70 Prozent Wald. Vor allem die Gemeindeweiden wurden dadurch erweitert, dass die ehemalige Pachtweide in der KG Weissenweg an der Schwechat nun als Besitz der Gemeinde aufscheint. Auch der Ölberg westlich des Ortes wird nun als große Gemeindehutweide ausgewiesen.

Grundbesitz der Gemeinde Alland 1819 nach Kulturarten

Kulturarten	ha	%
Wald	175,9	70,3
Wiesen	18,2	7,3
Weiden	54,4	21,7
Öd	1,5	0,6
Gärten	0,05	0,02
Summe	250,1	100,0

Quelle: NÖLA, Franziszeischer Kataster UW 4, Parzellenprotokoll.

Obwohl im Kataster nur der Grundbesitz aufscheint, wird die sogenannte Kuppelweide mit ihren beachtlichen 64 Hektar durch eine Anmerkung im Parzellenprotokoll als Pachtgrund ausgewiesen. Die Kuppelweide scheint im Josephinischen Fassion noch nicht auf. Bei der dort genannten Weide in der Ried Hirschenstein dürfte es sich um eine Weide an der Schwechat handeln, die möglicherweise auch 1819 von der Gemeinde in Pacht war. Damit verfügte die Gemeinde über mindestens 64 ha Pachtweiden. Zusammen bewirtschaftete als die Gemeinde im Jahr 1819 zumindest 314 ha Kulturfläche – eine beachtliche Fläche.

Wie ein Vergleich der Josephinischen Landesaufnahme (1773–1781) und der Franziszeischen Landesaufnahme (1809–1818) nahelegt, könnte die Kuppelweide erst nach 1787 durch Rodung entstanden sein. Rodungen waren im Wienerwald zu dieser Zeit nichts Außergewöhnliches. Nachdem der innere Wienerwald durch die forstwirtschaftliche Erschließung seit dem 17. Jahrhundert viele Siedler anzog, wurden

Siedlungen und landwirtschaftliche Gründe im ehemals dichten Waldgebiet angelegt. Es besteht außerdem die Möglichkeit, dass der Wald für den Holzbedarf der unmittelbar benachbarten Glashütte gerodet wurde. Die um 1700 erbaute Glashütte dürfte aber 1787 nicht mehr bestanden haben, da es zu dieser Zeit als Forsthaus des k.k. Waldamts diente. 1789 wurde das Gebäude von Leopold Schlucker gekauft, 1808 bis 1819 scheint der Waldamts-Baumeister Philipp Schlucker (der „arme Schlucker“) als Besitzer auf.⁶³

Im Laufe des 19. Jahrhunderts kam es zum weiteren Ausbau des Besitzstandes der Gemeinde. Nach der Aufhebung der Grundherrschaft 1848/49 bemühte sich die Gemeinde um die Aufnahme von Grundbesitzparzellen der Gemeinde in das nunmehr beim Bezirksgericht aufliegende Grundbuch. Laut Grundbuchsbeschluss vom 17. Mai 1860 wurde die Eintragung von 25 bisher im Grundbuch nicht aufscheinenden Grundstücken im Ausmaß von rund 51 Hektar (Wiesen, Hutweiden, Öden, Garten, Häuser Nr. 45, 98 und 102) veranlasst.⁶⁴

Im Jahr 1853 wurde das Kaiserliche Patent (RGI. Nr. 130) erlassen, das die Ablösung und Regulierung der Grundlasten, die als Holz- oder Streubezugsrechte und Weiderechte bestanden, regelte. Dieser Aufgabenbereich wurde der k.k. Grundlasten-Ablösungs- und Regulierungs-Landeskommission und den nach Bedarf einzurichtenden Lokalkommissionen übertragen. Die Landeskommission fungierte als entscheidende Instanz, während die Lokalkommissionen die Sachverhalte, die als Grundlage für die Entscheidungen dienten, erhoben. Mit dem Vergleich vom 30.8.1862 zwischen der k.k. Forstdirektion und der Gemeinde Alland vor der Lokalkommission Purkersdorf wurden die Parzellen 17, 67, 99a und 109 in der KG Glashütten sowie die Parzellen 199 und 214 in der KG Weißenweg gegen die Bezahlung von 1286 Gulden in das unbeschränkte Eigentum der Gemeinde übergeben.⁶⁵ Mit der 1864 erfolgten Genehmigung dieses Vergleichs durch die Landeskommission gingen die Kuppelweide und die Hutweiden entlang der Schwechat nordwestlich von Alland in den Besitz der Gemeinde über. Es handelte sich dabei um Weideland, das bereits seit Jahrzehnten von der Gemeinde genutzt wurden. Kurioserweise wurde die ca. 11 ha umfassende Parzelle 199 in Weißenweg (heute Gewerbegebiet Alland) bereits im Kataster von 1819 als Besitz der Gemeinde ausgewiesen, doch könnte es sich bei dieser Einstufung um einen Irrtum gehandelt haben.

Im Jahr 1890 – zur Zeit der Generalteilung zwischen der Katastralgemeinde Alland und den „bestifteten“ Hausbesitzern (siehe unten) – hatte die Gemeinde Alland daher einen noch umfangreicheren Grundbesitz als 1819. Vor allem aufgrund der Übernahme der auf dem Gebiet des Waldamts gelegenen ehemaligen Pachtweiden erreichte er ein Ausmaß von 306 Hektar, wovon 243 in der KG Alland, 53 in Glashütten und 10 Hektar in Weißenweg lagen. Daneben gehörten noch eine kleine Wiesenparzelle in der KG

⁶³ DORFFNER/DORFFNER: Buch von Alland, S. 63–66; NÖLA, Josephinische Fassion UW 202, Parz. 187, 188, 190; WStLA, 2.1.2.195.B195.8-c (Hft. Purkersdorf, Häuserdienstbuch 1800–1880), fol. 635r; NÖLA, Franziszeischer Kataster UW 4, Bauparzellenprotokoll der KG Glashütten.

⁶⁴ ABB Baden, K 232, Wirtschaftsplan 1967-76, Beilage „Geschichtliche Daten“.

⁶⁵ ABB Baden, K 232, Wirtschaftsplan 1967-76, Beilage „Geschichtliche Daten“.

Windhag sowie eine kleine Weidenparzelle in Mayerling zum kommunalen Besitzkomplex.

Beschränkte sich der Hausbesitz 1819 auf das Halterhaus, kam es auch hier bis 1890 zu einer bedeutenden Erweiterung. 1847 kaufte die Gemeinde die südöstlich des Ortes liegende, ehemalige Mühle an der Schwechat mit einem dazugehörigen „Inleuthaus“ (Nr. 2 und 63)⁶⁶ und adaptierte sie als Armenhaus. Das mit einer Schmiede ausgestattete Haus Nr. 117 wurde in den 1870er Jahren erbaut und verpachtet. Das Halterhaus (Nr. 45) diente als Unterkunft für den Viehhirten und zur Unterbringung der beiden von der Gemeinschaft gehaltenen Stiere. Im Gemeindehaus (Nr. 102) war die Gendarmerie sowie die Gemeindeganzlei und die Wohnung des Gemeindedieners untergebracht, die die Ortsgemeinde Alland unentgeltlich nutzen durfte. Neben den genannten Häusern besaß die Gemeinde noch das ehemalige Mauthaus, einen Kalkofen und eine Markthütte, allesamt ohne Hausnummer.⁶⁷

Abb. 10: Ansichtskarte aus den späten 1920er Jahren, Blick von Alland Richtung Südosten entlang des Schwechatflusses. Entlang der Schwechat befanden sich hier bis ins 19. Jahrhundert ausgedehnte Hutweiden. Die verbliebenen Weiden wurden seit dieser Zeit schrittweise aufgeforstet.



NÖ Landesbibliothek, Topographische Sammlung

⁶⁶ NÖLA, BG Baden 22/3 (Hausgrundbuch Alland 1818-1880), fol 175v-176r.

⁶⁷ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 215/1890, 1./2. Bogen; 1890-1893/I, Z 292/1891, Bericht des Lokalkommissärs Högler an die Landeskommission über die Einbeziehung der Häuser in das Teilungsgebiet vom 10. Juli 1891. Dieses im Generalteilungsverfahren verfasste Dokument stiftet jedoch Verwirrung, da es z.B. behauptet, die Häuser Nr. 2 und 63 wären im Jahr 1847 von der „Gemeinschaft“, der späteren Agrargemeinschaft, gekauft worden. Im Falle des Armenhauses trat jedoch laut Grundbuch die „Gemeinde Alland“ als Käufer auf, was auch naheliegend ist, da die Armenfürsorge eine kommunale Aufgabe war.

Die Einführung der politischen Ortsgemeinden 1848/49 und seine Konsequenzen für das ‚alte‘ Gemeindegut

Im Jahr 1848/49 wurde die Grundherrschaft aufgelöst, womit die Rechte und Pflichten der Herrschaften gegenüber ihren Untertanen aufgehoben wurden. Die ehemaligen Grundherren erhielten für die Ablösung der bisher von den Untertanen geleisteten Abgaben und Dienstleistungen (u. a. Grunddienst, Bergrecht, Zehent, Robot, Besitzveränderungsgebühren) jedoch eine Entschädigung. Mit dieser „Grundentlastung“ avancierten die Haus- und Grundbesitzer zu freien Grundeigentümern, die mit der Übernahme ihres Besitzes keine Verpflichtungen gegenüber einem Grundherrn hatten. Nach der Aufhebung der Grundherrschaft, die das maßgebliche Verwaltungsorgan auf der unteren Ebene darstellte, musste nun die staatliche Bürokratie die ehemals von den Grundherrschaften wahrgenommenen Aufgaben übernehmen. Im Falle Allands wurde die (Grund-)Herrschaft Kottingbrunn durch die für den Ort zuständige Bezirkshauptmannschaft und das Bezirksgericht in Baden ersetzt. Mit dem provisorischen Gemeindegesetz vom 17. März 1849 wurde die Ortsgemeinde als unterste Einheit des neuen Verwaltungssystems eingeführt. Die Katastralgemeinden bildeten die territoriale Basis der neuen Gemeinden – und die Katastralgemeinden entsprechen im Dorfsiedlungsgebiet von ihrer räumlichen Ausdehnung her weitgehend den ‚alten‘, im grundherrschaftlichen Kontext entstandenen Gemeinden. Die nach 1849 neugebildete Ortsgemeinde Alland setzte sich aus den Katastralgemeinden Alland, Weissenweg, Glashütten, Pöllenhof, Windhag, Groisbach und Mayerling zusammen.

Mit dem Reichsgemeindegesetz von 1862 und der darauf aufbauenden, 1864 erlassenen Gemeindeordnung für Niederösterreich wurde die Grundlage der Gemeindeverfassung geschaffen. Die Gemeindevertretungen bestanden fortan (bis 1919) aus dem Bürgermeister, zwei Gemeinderäten und in der Regel aus acht gewählten Mitgliedern des Gemeindevorstandes. Es galt ein Zensuswahlrecht, das heißt, dass die Wählerstimmen nach dem vermögensabhängigen Steueraufkommen gewichtet wurden: Aktives Wahlrecht hatten nur jene Haus- und Grundbesitzer, die in der Gemeinde ein Mindestmaß an direkten Steuern (Grund-, Gebäude-, Erwerbs- und Einkommenssteuer) zahlten; darunter konnten auch Institutionen, Vereine und Korporationen sein. Es wurde also lediglich jenen Gemeindemitgliedern das Wahlrecht zuerkannt, die über größeren Grundbesitz und ein einträgliches Gewerbe verfügten.⁶⁸ Die Gesetzgebung verabsäumte jedoch in den Gemeindegesetzen zwischen dem Eigentum der ‚alten‘, im grundherrschaftlichen Kontext entstandenen Gemeinde und

⁶⁸ Heinrich TEIBER (Hg.): Gemeindeordnung und Gemeinde-Wahlordnung für das Erzherzogthum Österreich unter der Enns mit Ausschluß der Reichshaupt- und Residenzstadt Wien und der Stadtgemeinden Wiener-Neustadt und Waidhofen a. d. Ybbs (Wien 1874).

jenem der neugeschaffenen Ortsgemeinde zu unterscheiden. Beides wurde unter dem Begriff „Gemeindegut“ gefasst. Die gemeinschaftlich genutzten Gemeindewälder und –weiden wurden von einem Kreis von Berechtigten (z.B. von den Bestifteten, den Hausbesitzern oder von verschiedenen Kategorien von Nutzungsberechtigten) genutzt. Diese sogenannte Realgemeinde der „Nachbarn“ wurde mangels einer Regelung meist in die neugeschaffene Ortsgemeinde integriert: Die gemeinschaftlich bewirtschafteten Grundstücke wurden den Ortsgemeinden zur Verwaltung zugeordnet. *„In der Rechtspraxis verzichteten viele Nachbarschaften offensichtlich darauf, neben den Organisationsstrukturen der politischen Ortsgemeinden zusätzlich eine zweite Gemeinschaftsstruktur zu erhalten.“*⁶⁹ Tatsächlich gab es nach 1848 eine Reihe von Kontinuitäten, sodass sich in der Praxis (vorerst) kaum Probleme ergaben. So deckte sich oft der Kreis der ehemaligen berechtigten Gemeindemitglieder mit den Gemeindebewohnern. Ebenso wurde aufgrund des herrschenden Zensuswahlrechts lediglich jenen Gemeindemitgliedern das Wahlrecht zuerkannt, die über größeren Grundbesitz und ein einträgliches Gewerbe verfügten. Damit traten auch bei der Gemeindevertretung keine wesentlichen Änderungen ein. Im Grundbuch wurde weiterhin die „Gemeinde“ als Eigentümerin des alten Gemeindeguts geführt, womit auch hier Kontinuität herrschte. Jedoch bestand nun das Problem, wie mit dem ‚alten‘ Gemeindegut zu verfahren war und wie sein Verhältnis zum Gemeindevermögen gestaltet werden sollte.⁷⁰

Diese unklare Situation führte in vielen Gemeinden zu Streitigkeiten zwischen den Altberechtigten und den Nichtberechtigten. Aufgrund mehrerer Petitionen aus den Gemeinden Schrattenberg und Reinthal im nördlichen Weinviertel beauftragte der Landtag den Landesausschuss mit *„Erhebungen über die Besitz- und Nutzungsverhältnisse des den Gemeinden oder einzelnen Fractionen derselben gehörigen Eigentums“*. Nach Durchführung einer Enquete mit umfangreichen Fragebogen-Erhebungen konnte 1878 ein ausführlicher Bericht vorgelegt werden. Demnach bestanden in 482 Katastralgemeinden in 340 Ortsgemeinden strittige Liegenschaftsverhältnisse, die über 28.000 Hektar betrafen.⁷¹

Der 1878 vorgelegte Bericht des niederösterreichischen Landesausschusses war der Anstoß für das *Reichsrahmengesetz vom 7. Juni 1883, RGBl. Nr. 94, betreffend die Teilung gemeinschaftlicher Grundstücke und die Regulierung der darauf bezüglichen gemeinschaftlichen Benützungs- und Verwaltungsrechte*, dem in den meisten Kronländern Ausführungsgesetze folgten, z.B. am 3. Juni 1886 in Österreich unter der Enns. Gleichzeitig wurden zwei weitere agrarische Reichsrahmengesetze beschlossen, jenes zur *Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke* und jenes zur

⁶⁹ Gerald KOHL/Bernd OBERHOFER/Peter PERNTHALER: Gemeindeeigentum und Agrargemeinschaft. In: Juristische Blätter 136 (2014), S. 425–435, hier 426.

⁷⁰ KOHL/OBERHOFER/PERNTHALER: Gemeindeeigentum und Agrargemeinschaft, S. 426–428; KOHL: Gemeinde- oder Gemeinschaftsgut?, S. 13.

⁷¹ Bericht des niederösterreichischen Landesausschusses, betreffend die Regelung der Besitz- und Nutzungsverhältnisse des Gemeindeeigentums, Nr. XXVII der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des niederösterreichischen Landtages, 5. Wahlperiode (4.9.-19.10.1878), Wien 1878, S. 1–22; vgl. KOHL: Gemeinde- oder Gemeinschaftsgut?, S. 1–2.

Bereinigung des Waldlandes von schädlichen Enklaven. Die Durchführung dieser Gesetze wurde neuen Sonderbehörden, den Agrarbehörden, übertragen. Diese neuen Behörden waren die *Lokalkommissäre* in erster Instanz, die *Landeskommissionen* und schließlich die *Ministerialkommissionen für agrarischen Operationen* in oberster Instanz. Nach dem Erlass des Teilungs- und Regulierungs-Landesgesetzes in Niederösterreich 1886 wurden 1889 die ersten Verfahren der agrarischen Operationen eingeleitet. Mit Stand 1916 waren in Niederösterreich etwa 350 Operationen abgeschlossen. 1920 wurden die *Lokalkommissäre* durch die *Agrarbezirksbehörden* ersetzt.⁷²

Die agrarischen Operationen für Gemeinschaftsliegenschaften sind die *Teilung* und die *Regulierung*. Die Agrarbehörden sollten das private Gemeinschaftseigentum bestimmter Gemeindeglieder vom öffentlichen Eigentum der neuen Ortsgemeinden abgrenzen. Im Zuge einer *Generalteilung* werden die Eigentumsverhältnisse z.B. zwischen einer Gemeinde und einer agrarischen Gemeinschaft festgestellt und eventuell eine entsprechende Teilung durchgeführt. Die *Spezialteilung* umfasst die Auflösung der Agrargemeinschaft durch Umwandlung der Anteilsrechte in Einzeleigentum sowie die Ausscheidung einzelner Mitglieder der Agrargemeinschaft. Die *Regulierung der gemeinschaftlichen Benutzungs- und Verwaltungsrechte* erfolgt etwa durch Feststellung der Grenzen des Gemeinschaftsgebietes (bei Ausscheidung von Einzeleigentum oder Gemeindееigentum) und der Anteilsrechte der einzelnen Berechtigten, durch Aufstellen von Verwaltungssatzungen und eines Wirtschaftsplanes für agrargemeinschaftliche Wälder, Almen und Weiden.

Konflikte zwischen den Bestifteten und den Kleinhäuslern vor der Generalteilung

Wie die Nutzungsrechte in der Mitte und am Ende des 19. Jahrhunderts aussahen, geben uns die Akten des Agrarbezirksbehörde Auskunft. Denn als es um 1890 zur Generalteilung zwischen der Katastralgemeinde Alland und den bestifteten Grundbesitzern kam, erhoben die Agrarbehörden den Grundbesitz, die Nutzungsberechtigten wie auch die Art der Nutzung (siehe unten). Dabei befragten sie auch alte, eingesessene Dorfbewohner. In den Generalteilungsakten wird auf den 83jährigen Lorenz Fellner hingewiesen. Der langjährige Eigentümer des Hauses Alland Nr. 8 gab zu Protokoll, dass es 48 nutzungsberechtigte Hauseigentümer gab – wobei Fellner selbst einer von ihnen war. Das Heu der Wiesen wurde demnach jährlich in 16 Schober geteilt und an 16 Berechtigte übergeben, sodass jeder der 48

⁷² Theo ÖHLINGER/Bernd OBERHOFER/Gerald KOHL: Das Eigentum der Agrargemeinschaft. In: KOHL u.a. (Hg.): Agrargemeinschaften in Westösterreich, S. 41-119, hier 41-46; Josef KÜHNE/Bernd OBERHOFER: Gemeindegut und Anteilsrecht der Ortsgemeinde. In: Ebd., S. 237–346, hier 341 f.; Peter PERNTHALER/Bernd OBERHOFER: Die Agrargemeinschaften und die „agrarische Operation“. In: Ebd., S. 429–494, hier 430-432.

Nutzungsberechtigten nur jedes dritte Jahr Heu bezog. Der Holzbezug erfolgte jährlich in natura. An die Art der Verteilung konnte er sich aber nicht mehr erinnern. Seit 1845 wäre demnach sowohl das Heu als auch das Holz verkauft und der Erlös – nach Bezahlung der Steuern und anderer Auslagen – an die 48 bestifteten Hauseigentümer verteilt worden.⁷³

Bereits in den 1840er Jahren kam es zu Streitigkeiten mit den Kleinhausbesitzern wegen der Nutzungsrechte, da es im November 1843 deswegen zu einem Erlass des Kreisamtes Wr. Neustadt kam.⁷⁴ Nach der Bildung der Ortsgemeinde Alland nach 1848 setzte sich der Konflikt fort. Mittlerweile stieg die Häuserzahl Allands von ca. 80 um 1800 auf 121 im Jahr 1890. Während die Zahl der bestifteten Häuser konstant blieb, nahmen die Kleinhäuser und andere unbestiftete Häuser deutlich zu. Damit hatten Letztere wohl auch mehr politisches Gewicht als in anderen ländlichen Gemeinden.

Am 11. April 1860 stellten die damals 47 Kleinhausbesitzer einen Antrag *„um Regelung ihrer Rechte zum Mitbezug aus den Gemeindecinkünften mit den Besitzern der 48 bestifteten Häuser in Alland“* an das Bezirksamt Baden. Im *„Gesuch“* forderten die Kleinhausbesitzer, dass *„ihnen auf das gesamte Eigenthum der Gemeinde Alland, gleich den 48 Besitzern der bestifteten Häuser ein gleiches Recht zugestanden werde.“* Drei Jahre später, am 10. April 1863, wurde bei der in Alland stattfindenden *„commissionellen Verhandlung“* ein Vergleich zwischen beiden Gruppen geschlossen.⁷⁵ Im Mittelpunkt standen die *„Nutzungen von einem Grundkomplexe von 332 Joch Acker, Wiesen und Waldungen, auf welche das Eigenthumsrecht für die Gemeinde Alland grundbücherlich einverleibt ist“*. Offenbar waren die Weiden aus diesem Vergleich deshalb ausgeschlossen, weil das wenige Vieh der Kleinhäusler ohnedies dort weiden durfte. Demnach dienten die Einkünfte aus den Äckern, Wiesen und Wäldern bisher *„vor allem zur Bestreitung der Gesamtauslagen der Ortsgemeinde Alland“* und anderen Gemeindezwecken. Nur der etwaige Überschuss wäre unter den 48 Besitzern der bestifteten Häuser in natura aufgeteilt worden, was den einzelnen Hausbesitzern in Geld ein Erlös von höchstens 15 Gulden jährlich brachte.

Die Besitzer der bestifteten Häuser bestritten nicht, *„daß die fraglichen Grundstücke wirklich Eigenthum der Catastralgemeinde Alland sind“* und weigerten sich nicht, *„die Nutzungen dieser Gemeinde fortwährend zur Bestreitung der Gemeindebedürfnisse“* zu verwenden. Sie mußten jedoch darauf bestehen, dass die Überschüsse nur unter den bestifteten Hausbesitzer aufgeteilt werden, *„weil ihre Häuser unverhältnismäßig schlecht bestiftet sind und sie zu ihren Wirthschaftsbetrieb diese Überschüße, die ja ohnehin gering sind, nothwendig haben.“*

Nachdem sich die beschwerdeführenden Kleinhäusler mit der Erklärung der Bestifteten einverstanden erklärten, kam folgendes Übereinkommen bezüglich *„der Verwendung*

⁷³ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 215/1890, 3. Bogen.

⁷⁴ Ebd. In den Akten der ABB Baden ist von einer *„Intimation des Erlasses des kk. Kreisamtes VUWW vom 25. November 1843, Z. 23466/7964“* die Rede, von der es im Akt ursprünglich eine Abschrift gab.

⁷⁵ Im Akt ABB Baden, K232, 1890-1893/I findet sich als Datum des Vergleichs auch der 16. und der 23. April. In der Abschrift des Vergleichsprotokolls wird jedoch der 10. April 1863 angegeben.

der Nutzungen aus den der Katastralgemeinde [Alland] eigenthümlichen Grundstücken“ zu Stande:

„Alle Grundstücke, auf welche das Eigenthumsrecht [...] zu Gunsten der Catast. Gemeinde grundbücherlich einverleibt ist, sind auch wirklich als Eigenthum dieser Gemeinde (Catast. Gemeinde als moralische Person) anzusehen, und werden die Nutzungen von diesen Grundstücken fortwährend zunächst zur Bestreitung sämtlicher Auslagen sowohl für die Catast. Gemeinde Alland als für Gemeindeumlagen, die für die bestifteten Hausbesitzer und für die Kleinhausbesitzer zu bezahlen sind, für die Bedürfnisse der Ortsgemeinde Alland verwendet, während der allfällige Rest dieser Nutzungen wie bisher nur unter die 48 bestifteten Hausbesitzer zur Verbesserung ihres Wirtschaftsbetriebes vertheilt werden wird. Auch werden die 47 Kleinhäusler wie bisher auch in Hinkunft von allen Naturallasten namentlich auch von der Militärbequartirung insoweit in den bestifteten Häusern genügender Raum ist, befreit bleiben.“

Das Protokoll wurde unter anderem von Bürgermeister Franz Tölk, je zwei Gemeinderäten und Ausschussmitgliedern und sechs weiteren Personen unterzeichnet.⁷⁶

Die etwas verwirrende Formulierung im Protokoll der Verhandlung (bzw. in seiner Abschrift) sollte offensichtlich ausdrücken, dass vom Erlös aus den Nutzungen des Gemeindegrundbesitzes in erster Linie die Ausgaben der Katastralgemeinde Alland und die Gemeindeumlagen sowohl der Bestifteten als auch der Kleinhausbesitzer gezahlt werden sollten. Die Gemeindeumlage war jener von der Gemeinde selbst festgesetzte Zuschlag zu den staatlichen Steuern, der den Ortsgemeinden als Haupteinnahmequelle diente. Zu bedenken ist weiters, dass die Katastralgemeinde Alland nur ein (wenn auch der wichtigste) Teil der Ortsgemeinde Alland war. Nachdem der Allander Gemeindebesitz nur von den Bewohnern von Alland selbst genutzt werden konnte, sollten die Einnahmen aus dem Gemeindebesitz naturgemäß den Alländern zugutekommen und nicht den anderen Katastralgemeinden. Der verbleibende Erlös sollte wie bisher nur unter den Bestifteten aufgeteilt werden. Dagegen blieben die Kleinhäusler – wie bisher – von militärischen Einquartierungen und sonstigen Naturallasten befreit.⁷⁷

Seit diesem Vergleich wurden das Heu und das Holz aus den Gemeingütern – meist im Wege der Versteigerung – verkauft. Der Erlös wurde *„an die gemeinschaftliche Casse der 48 Hausbesitzer, welche zugleich die Kasse der Katastralgemeinde Alland bildet, abgeführt“*. Davon wurden die Staatssteuern, die auf die KG Alland entfallenden Gemeindeumlagen, die Kosten der Vermögensverwaltung und des Polizeiwesens für die KG Alland bestritten. Weiters finanzierte man damit die Ausgaben für den Gemeindeviehhirten, die Erhaltung und Pflege der zwei Gemeindestiere, den Lohn des

⁷⁶ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 416/1891, Abschrift des „Protokolls“ vom 10.4.1863.

⁷⁷ Vgl. ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 215/1890, 2. Bogen.

Waldaufseher, die Erhaltung der Brücken und Wege, die Beleuchtung, die Nachtwächter, die Einquartierung und den „Vorspann“ (vorgespannte Zugtiere) in der KG Alland. In natura bezogen die 48 Bestifteten jährlich nur die Streu und das aus den Resten des geschlagenen Holzes gewonnene Bündelholz. Der nach Bezahlung aller Ausgaben verbleibende Überschuss wurde zu gleichen Teilen unter den 48 Besitzern der bestifteten Häuser aufgeteilt.⁷⁸

Kaufmann Josef Österlein, der Wortführer der Kleinhäusler im Generalteilungsverfahren 1890/91, schilderte 1891 das Verhältnis zwischen den 48 Besitzern der bestifteten Häuser und den Kleinhäuslern seit den 1840er Jahren: Demnach hätten die Kleinhausbesitzer bis in die 1840er Jahre etwa bei der Waldstreugewinnung die gleichen Nutzungsrechte wie die Bestifteten gehabt. Und erst in dieser Zeit wäre es zur Abgrenzung der „sogenannten 48er“ von der Gruppe der Kleinhäusler gekommen. Fortan hätten „die ‚mächtiger‘ und ‚reicher‘ fühlenden Herren“ den gesamten Gemeindebesitz allein verwaltet und die Erträgnisse unter sich verteilt. Die Kleinhausbesitzer sah er in der schwächeren Position, waren sie doch zum Teil darauf angewiesen, sich als Tagelöhner bei den Bestifteten zu verdingen. Die Vereinbarungen des Vergleichs von 1863 wären seitens der Bestifteten nicht eingehalten worden, sodass ihr jährlicher Geldüberschuss auf Kosten der „armen Leute“ wuchs. Die Beschwerden der Kleinhäusler blieben erfolglos, da sich unter den „48ern“ „Herren“ befanden, die

„angaben, mit mehreren hochgestellten Persönlichkeiten sehr bekannt zu sein, daß es ihnen daher leicht fällt unsere Beschwerden als unbegründet oder unwahr hinstellen und alle Erhebungen oder Anfragen an das Gemeindeamt zu ihren Gunsten zu berichten, da ja nur sie von derlei Anfragen verständigt sind, nachdem nur sie die Gemeindevertretung repräsentieren, bis auf einen oder 2 Mann der Gegenparthei, welche natürlich von derlei Einläufen oder Berichten nichts erfahren.“⁷⁹

Die Behauptungen Österleins sind freilich aus einer parteilichen Sicht verfasst. Trotzdem ist es denkbar, dass die „48er“ mit der Zunahme der Bevölkerung ein stärkeres Gruppenbewusstsein ausbildeten. Sie grenzten sich möglicherweise gegen die wachsende Schicht der Kleinhäusler ab und wehrten ihre Ansprüche auf das Gemeindegut ab. Die Konflikte setzten wohl schon Jahre vor dem erwähnten Erlass des Kreisamtes Wr. Neustadt im Jahr 1843 ein. Außerdem kann man Österlein wohl darin zustimmen, dass die Bestifteten in einer stärkeren gesellschaftlichen Position waren, da sie die wichtigsten lokalpolitischen Positionen besetzten und ihre Beziehungsnetzwerke weitreichender waren.

⁷⁸ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 215/1890, 3. Bogen.

⁷⁹ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 416/1891, Josef Österlein (in Vertretung einer Gruppe von 7 Kleinhäuslern) an das Ministerium für Inneres, August 1891.

Die Generalteilung

Nachdem seit 1886 die gesetzlichen Grundlagen für die Trennung des nachbarschaftlichen Gemeinschaftsguts von den Vermögenswerten der modernen Ortsgemeinde bestanden, beantragte der niederösterreichische Landesausschuss am 31. Jänner 1890 – aufgrund einer Eingabe von Josef Österlein vom Juni 1889 – die Durchführung der General- und Spezialteilung gemeinschaftlicher Grundstücke und eventuell die Regulierung der hierauf bezüglichen gemeinschaftlichen Benützungs- und Verwaltungsrechte in den Katastralgemeinden Alland, Weissenweg, Glashütten, Windhag und Mayerling in der Ortsgemeinde Alland.⁸⁰ Zur gleichen Zeit erfolgte ein Antrag von 45 Grundbesitzern (von insgesamt ca. 50) auf Zusammenlegung der landwirtschaftlichen Grundstücke in Alland.

Der ausführende Beamte, der Lokalkommissär für agrarische Operationen mit seinem Amtssitz in Lilienfeld, später in Hainfeld, hatte Erhebungen über die Grundstücke, die in das Teilungsverfahren einzubeziehen waren, und über die Nutzungen und Nutzungsberechtigten durchzuführen. Aufgrund dessen hatte er die „unmittelbar Beteiligten“ des Teilungsverfahrens zu bestimmen und die für eine Spezialteilung geeigneten Grundstücke zu ermitteln.

Als Gegenstand der Teilung wurde sämtlicher Grund- und Hausbesitz, der grundbücherlich der Katastralgemeinde Alland zugeschrieben wurde und für den auch diese Gemeinde die Steuer ablieferte, ermittelt. Der Grundbesitz umfasste 306 Hektar Kulturfläche, überwiegend Wald und Weiden. Zum Hausbesitz der Gemeinde gehörten fünf Häuser in Alland, zudem noch das ehemalige Mauthaus, einen Kalkofen und eine Markthütte.⁸¹

Nach den Erhebungen des Lokalkommissärs hatten nur die 48 Bestifteten Nutzungsrechte auf die Grundstücke. Obwohl der Grundbesitz im Grundbuch der „Gemeinde Alland“ zugesprochen wurde, hätten die Kleinhausbesitzer *„keinen Antheil an den Nutzungen des Gemeindevermögens“* gehabt.⁸² Der Lokalkommissär bestimmte daher nur die KG Alland und die 48 Bestifteten als *„Theilgenossen“*. Laut seinen Recherchen handelte es sich bei den bestifteten Häusern ursprünglich um die Hausnummern 2, 4–11, 15–20, 22–25, 29–31, 33–36, 38–44, 46, 48–51, 54–59, 61–62, 77–78, allesamt in der KG Alland gelegen, mit Ausnahme der Nr. 42 in der KG Glashütten. Bereits vor der Generalteilung kam es zu einigen Verschiebungen bei den Nutzungsrechten: 1880 wurde das Nutzungsrecht vom Haus Nr. 62 im Exekutivwege vom Besitzer des Hauses Nr. 101 erstanden. 1881 fiel das Nutzungsrecht vom Haus Nr. 4 durch Kauf an Josef Blühberger, der als Besitzer des Hauses Nr. 16 nun ein doppeltes Nutzungsrecht hatte. Weiters übergingen durch Kauf das Nutzungsrecht von Nr. 17 auf Nr. 62, von Nr. 18 an Nr. 103, von Nr. 20 an den Mühlenbesitzer in Mayerling Nr. 9.⁸³

⁸⁰ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 215/1890, 1. Bogen.

⁸¹ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 215/1890, 1./2. Bogen.

⁸² ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 215/1890, Anf. 2. Bogen.

⁸³ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 215/1890, 2. Bogen.

Abb. 11: Ursprüngliche Lage der 48 bestifteten Häuser in Alland laut Generalteilungsakten (mit orangenen Punkte markiert)



Kartengrundlage: NÖLA, Franziszeischer Kataster UW 4

Die Eigentümer der 48 bestifteten Häuser erhoben auf die Nutzungsrechte an den Gemeindegrundstücken den alleinigen Anspruch. Sie beriefen sich auf die bereits eingangs erwähnte Erzählung, wonach Gertrud von Babenberg ihren „Besitzvorgängern“ 1250 einen Wald schenkte. Eine entsprechende Schenkungsurkunde konnte freilich nicht vorgewiesen werden,⁸⁴

„...doch dürfte diesbezüglich irgend ein Schriftstück in dem Archive des Stiftes Heiligenkreuz vorhanden sein.

Zur Zeit der Schenkung dürfte die Gemeinde Alland aus 48–54 Häusern bestanden haben, und dürften aus diesem Grunde die Nutzungsrechte auf den Wald nur von den 48 Hauseigenthümern ausgeübt worden sein, Kleinhausbesitzer existirten wahrscheinlich zu jener Zeit noch nicht.“⁸⁵

Die Legende von der Schenkung, die vermutlich erst wenige Jahre zuvor entstand, wirkte auf den Lokalkommissär offenbar glaubhaft. Aber auch die Vorstellung, dass bereits im 13. Jahrhundert „48–54“ bestiftete Häuser existierten und ihre Zahl und die Nutzungsrechte seitdem unverändert blieben, ist ein Mythos, der zur Untermauerung der Rechtsansprüche der Bestifteten diente. Die Erwerbungen der Gemeinde Alland und die grundbücherlichen Eintragungen im 18. und 19. Jahrhundert konnten dagegen sehrwohl durch Dokumente nachgewiesen werden.

⁸⁴ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 215/1890, 1.–3. Bogen.

⁸⁵ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 215/1890, 2./3. Bogen.

Die nunmehr 73 Kleinhausbesitzer glaubten mit den Bestifteten gleichberechtigt und nutzungsberechtigt zu sein, da der gesamte Grundbesitz im Grundbuch der Gemeinde Alland zugesprochen war und sie auch Kleinvieh auf die Weiden trieben. Nach Angaben des Lokalkommissärs hatten jedoch nur zehn Kleinhäusler Kleinvieh wie Ziegen, deren Auftrieb „*nur geduldet wird*“. Auf die Weiden würden in erster Linie das Groß- und Kleinvieh der Bestifteten aufgetrieben.⁸⁶ Die Kleinhäusler hätten eine oder mehrere, „*höchstens aber 3 Ziegen*“, die

„einfach nach Bedarf ausgelassen werden und auf den nahen Ölberg ohne weitere Berechtigung zeitweise ausgetrieben werden“. Und aus dem „*Umstand, daß sich mitunter Kleinhäusler eine oder ein paar Ziegen halten und auf den Ölberg hinausjagen, kann doch kein eigentliches Theilhaberrecht [...] angenommen werden.*“⁸⁷

Die Kleinhausbesitzer, die „*mit höchstens ein paar Ausnahmen weder Grundstücke noch Vieh besitzen, waren nie im Besitze der gemeinschaftlichen Grundstücke u. auch nie im thatsächlichen Bezuge von Nutzungen*“,

daher sie auch nicht als „*Theilgenossen*“ bzw. unmittelbar beteiligt anzusehen wären. Da im Fall von Alland die Gemeindeauslagen aus den Erträgen der gemeinschaftlichen Grundstücke bestritten wurden, sollte bei der Teilung darauf geachtet werden, dass der Katastralgemeinde Alland eine entsprechend hohe Abfindung zukommt.⁸⁸

*„Von den Kleinhausbesitzern seien überhaupt förmliche Nutzungsansprüche nicht erhoben, sondern sei nur die Erfüllung der den Bestifteten obliegenden Leistungen verlangt worden.“*⁸⁹

Der nachbarschaftliche Gemeinschaftsbesitz und der Besitz der Katastral- bzw. Ortsgemeinde waren derart miteinander verwoben, dass eine Teilung schwierig herbeizuführen schien. Die zeigt sich darin, dass die „*gemeinschaftliche Casse der 48 Hausbesitzer*“ zugleich die Kasse der Katastralgemeinde Alland war, oder darin, dass bei den Gemeindehäusern – nach Angaben des Lokalkommissärs – die „*Gemeinschaft*“ der Bestifteten als Besitzer und Erhalter auftrat.⁹⁰

Eine weitere wichtige Frage war, ob die Grundstücke für eine Spezialteilung geeignet waren. Eine Teilung der großen Waldparzellen im Gesamtflächenmaß von 192 Hektar unter den 48 Berechtigten hätte nach Meinung der Lokalkommission die „*pflegliche Behandlung und zweckmäßige Bewirthschaftung*“ derselben gefährdet. Zudem wäre die Teilung wegen der unterschiedlichen Boden- und Bestandsverhältnisse schwer

⁸⁶ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 215/1890, 3./4. Bogen

⁸⁷ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 495/1893, Lokalkommissär Högler an Landeskommission für agrarische Operationen in NÖ, 21.7.1893.

⁸⁸ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 58/1891, Lokalkommissär Högler an Landeskommission für agrarische Operationen in NÖ, 3.1.1891.

⁸⁹ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 215/1890, 4. Bogen.

⁹⁰ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 292/1891, Bericht des Lokalkommissärs Högler an die Landeskommission für agrarische Operationen über die Einbeziehung der Häuser in das Teilungsgebiet vom 10.7.1891.

durchführbar gewesen.⁹¹ Bei den Weiden hatten sich die Wirtschaftsbesitzer gegen eine Spezialteilung ausgesprochen, da sie wirtschaftlich auf den Auftrieb des Viehs angewiesen waren. Zudem eigneten sich die Weiden nicht für eine Umwandlung in eine andere Kultur. Daher blieb für die Wälder und Weiden nur die Option auf Generalteilung zwischen der Gemeinde und den Bestifteten in Verbindung mit einer Regulierung.⁹²

Auf der abhängigen Weide am Ölberg fand kein regelmäßiger Viehauftrieb statt. Dort wurden nur „*manchmal von armen Leuten Ziegen aufgetrieben*“. Auf der Weißenweger Weide entlang der Schwechat nordöstlich von Alland fand vom Frühjahr bis Oktober ein Viehauftrieb statt. Die Weide wird als unfruchtbar und verschottert bezeichnet und war den jährlichen Überschwemmungen ausgesetzt. Die Hutweideparzellen entlang der Schwechat südöstlich von Alland wurden dagegen – im Zuge der gleichzeitig stattfindenden Kommassierung – großteils in Acker und Wiesen umgewandelt. Ein Streifen am Fluss blieb jedoch als Weide erhalten. Auf der besten Weide, der Kuppelweide, wurden nur von den „*Wagenhofbauern*“ vom Frühjahr bis Oktober Vieh aufgetrieben. Da sie eine Stunde von Alland entfernt lag, wurde sie von den anderen Dorfbewohnern nicht genutzt. Auch alle übrigen Weiden waren für eine Aufteilung ungeeignet, weshalb auch hier eine Regulierung der Spezialteilung vorgezogen wurde.⁹³

Mit dem Beschluss der k.k. Landeskommission für agrarische Operationen in Niederösterreich vom 8. November 1890 wurden aufgrund der Recherchen des Lokalkommissärs folgende Verfahren eingeleitet:

- Generalteilung der gemeinschaftlichen Grundstücke (Wälder und Weiden) in den Katastralgemeinden Alland, Weissenweg, Glashütten, Windhag und Mayerling zwischen der Katastralgemeinde Alland und den 48 nutzungsberechtigten Hausbesitzern – mit Ausnahme jener Grundstücke in Alland und Weissenweg, die von der Grundstückszusammenlegung betroffen sind.
- Spezialteilung der gemeinschaftlichen Äcker und Wiesen in den Katastralgemeinden Alland und Weissenweg „*außerhalb des Zusammenlegungsgebietes*“ sowie in Windhag und Mayerling.
- Regulierung der gemeinschaftlichen Nutzungs- und Verwaltungsrechte bezüglich der Wälder und Weiden in den Katastralgemeinden Alland, Weissenweg und Glashütten (unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse der Kuppelweide).⁹⁴

Gegen die zur allgemeinen Einsicht aufgelegte Liste der „*unmittelbar Beteiligten*“ wurden von Josef Oesterlein und „*8 Genossen Kleinhausbesitzern*“ in Alland

⁹¹ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 215/1890, 4. Bogen.

⁹² ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 215/1890, 4. und 6. Bogen.

⁹³ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 300/1890, Bericht des Lokalkommissärs für agrarische Operationen über die Hutweiden, 6.11.1890; Z 366/1890, 1.-3.Bogen.

⁹⁴ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 366/1890, 5./6. Bogen.

Einwendungen erhoben, die von der Landeskommission für agrarische Operationen am 31. Juli 1891 zurückgewiesen wurden. Auch beim neuerlichen Rekurs vom 31. Juli 1891 bezog sich Oesterlein und „Genossen“ auf den Vergleich von 1863, wonach die Einnahmen aus den „*gemeinschaftlichen*“ Gründen zur Bestreitung der Auslagen der KG Alland und zur Zahlung der Gemeindeumlagen verwendet wurden. Dadurch wären auch die Kleinhäusler als „*unmittelbar beteiligt*“ anzusehen. Er wies außerdem darauf hin, dass der Lokalkommissär für agrarische Operationen – wie bei der Kommassierung – nur die „*unmittelbar Beteiligten*“, die Bestifteten, konsultierte und die Kleinhausbesitzer zu keinen Verhandlungen beigezogen wurden. Deshalb wären die Entscheidungen der Agrarbehörden zuungunsten der Kleinhäusler ausgefallen. Schließlich wies auch die Ministerialkommission für agrarische Operationen als höchste Instanz in agrarischen Angelegenheiten am 19. Dezember 1891 die Berufung von Josef Österlein und Genossen als unbegründet ab, womit die Erkenntnis vom 31. Juli 1891 bestätigt wurde. Das Ansuchen der Kleinhäusler „*um Zuerkennung von Weiderechten oder Zuweisung von Abfindungsgrundstücken*“ wurde daher zurückgewiesen.⁹⁵

Bereits im Februar 1891 legte der Lokalkommissär einen Entwurf für einen Vergleich zwischen der Gemeinde Alland und der angehenden Agrargemeinschaft vor. Dabei wurde das Teilungsgebiet (Grundstücke, Gebäude, Bargeld) auf 47.598 Gulden geschätzt, wobei die Wälder drei Viertel des Kapitalwerts ausmachten. Die gesamten jährlichen Gemeindeauslagen (inkl. Umlagen der Bestifteten und Kleinhäusler) betrugen 1304 Gulden, umgerechnet als Kapitalwert 26.080 Gulden. Nach dem Vergleichsentwurf wären der Gemeinde daher Grundstücke im Wert von 26.000 Gulden zugesprochen worden. Damit wäre die Gemeinde als Teilgenosse abgefunden und gleichzeitig wären auch die Ansprüche der Kleinhäusler „*gegenstandslos*“.

*„Die Einwendung haben über lebhaftige Agitation des Josef Österlein nur noch 8 Kleinhäusler unterfertigt, woraus man schon indirekt entnehmen kann, dass die übrigen Kleinhäusler durchaus nicht den Wunsch haben, an dem Verfahren Theil zu nehmen.“*⁹⁶

Die Geburtsstunde der „agrarische Gemeinschaft der Urhausbesitzer in Alland“

Bei der kommissionellen Verhandlung „*zwischen der Gemeinde Alland und der agrarischen Genossenschaft der sogenannten 48 Urhausbesitzer*“ am 22. Februar 1892 wurde schließlich die endgültige Übereinkunft getroffen, wonach vom Gesamtwert des Teilungsvermögens von 57.475 fl 3 kr im Generalteilungsverfahren Vermögensanteile

⁹⁵ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 58/1891, Z 292/1891, Z 416/1891, Z 327/1892; Z 13/1892; Z 415/1893.

⁹⁶ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 58/1891, Lokalkommissär Högler an Landeskommission für agrarische Operationen, 3.2.1891.

im Wert von 27.080 fl auf die Gemeinde und das restliche Vermögen von 30.395 fl 3 kr auf die Genossenschaft der Urhausbesitzer entfallen. Die Gemeinde Alland musste mit der Zuweisung von Grundstücken im Wert von 27.080 fl oder mit der Zahlung der entsprechenden Abfindungssumme für die Ablösung des Eigentumsrechtes und der gemachten Leistungen entschädigt werden. Sie erhielt das Armenhaus (Nr. 2 und 63) und das Gemeindehaus (Nr. 102) im Werte von 4690 fl, das vorhandene Bargeld über 2520 fl sowie den von den „*Urhausbesitzern*“ zu erlegenden Betrag von 19.870 fl. Das Übereinkommen wurde vom Niederösterreichischen Landesausschuss mit der Zuschrift vom 29. September 1892 genehmigt.⁹⁷ Laut Statut von 1894 wurde der Vergleich am 14. Oktober 1893 „*endgiltig abgeschlossen*“ und am 28. Dezember desselben Jahres vom Landesausschuss genehmigt. Die Übergabe bzw. Übernahme der Grundstücke und Häuser an die „*agrарische Gemeinschaft der Urhausbesitzer in Alland*“ erfolgte (nach einer Notiz im Wirtschaftsplan von 1967) am 15. Oktober 1893.⁹⁸

Parallel zum Generalteilungsverfahren wurde auch die Zusammenlegung der landwirtschaftlichen Grundstücke durchgeführt. Am 8. November 1890 beschloss die Landeskommission für agrарische Operationen, den von Franz Hornung und 44 weiteren „*Genossen*“ gestellten Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke in den KGs Alland und Weissenweg Folge zu geben. Die Operation wurde „*in Verbindung*“ mit der Teilung gemeinschaftlicher Grundstücke durchgeführt.⁹⁹ Das bedeutete, dass einige Gründe (Äcker, Wiesen und Weiden) der nunmehrigen Agrargemeinschaft zum ca. 500 Hektar umfassenden Zusammenlegungsgebiet gehörten. Nach der Ernte 1893 erfolgte die Zuweisung der Abfindungsgrundstücke an die zukünftigen Besitzer.¹⁰⁰ Die wichtigsten Konsequenzen für die Agrargemeinschaft waren, dass die wenig ertragreichen Grundstücke am Ölberg, die bisher vor allem von Kleinhäuslern als Weide genutzt wurden, einem nahegelegenen Hof zugeteilt wurden.¹⁰¹ Weiters wurde ein großer Teil der Hutweide an der Schwechat in der Ried „*Kronawettäcker*“ in Äcker und Wiesen umgewandelt und wie eine Wiese an der Grenze zu Mayerling bäuerlichen Grundbesitzern übertragen. Im Gegenzug dürfte der Herrnwald im Südosten erweitert worden sein.

Wenige Jahre später kaufte der „Verein Heilanstalt Alland“ in Vorbereitung des Baus der Lungenheilanstalt Alland die beiden Höfe „In Zweyer“. Seither verfügt das Rehabilitationszentrum Alland über zwei Anteilsrechte an der Agrargemeinschaft. 1898 wurde die Heilanstalt eröffnet und bis zum Ersten Weltkrieg schrittweise erweitert. Zur

⁹⁷ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 415/1893, Abschrift des Dekrets von Lokalkommissär Högler an Josef Österlein und Genossen, 22.6.1893; 1890-1893/I, Z 495/1893, Lokalkommissär Högler an Carl Artmann, Kleinhäusler in Alland, 21.7.1893.

⁹⁸ ABB Baden, K232, Mappe „Behelfe“, Statut vom 3.3.1894, S. 1; K 232, Wirtschaftsplan 1967-76, Beilage „Geschichtliche Daten“.

⁹⁹ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 215/1890, 5.-6. Bogen; Z 367/1890.

¹⁰⁰ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z. 532/1893, v.a. Lokalkommissär Högler an Landeskommission für agrарische Operationen, 15.8.1893.

¹⁰¹ ABB Baden, K232, 1890-1893/I, Z 495/1893, Lokalkommissär Högler an Carl Artmann, Kleinhäusler in Alland, 21.7.1893.

Vergrößerung des Areals kaufte der Verein von der Agrargemeinschaft Alland einen 12 Hektar großen Teil des Herrnwaldes.¹⁰²

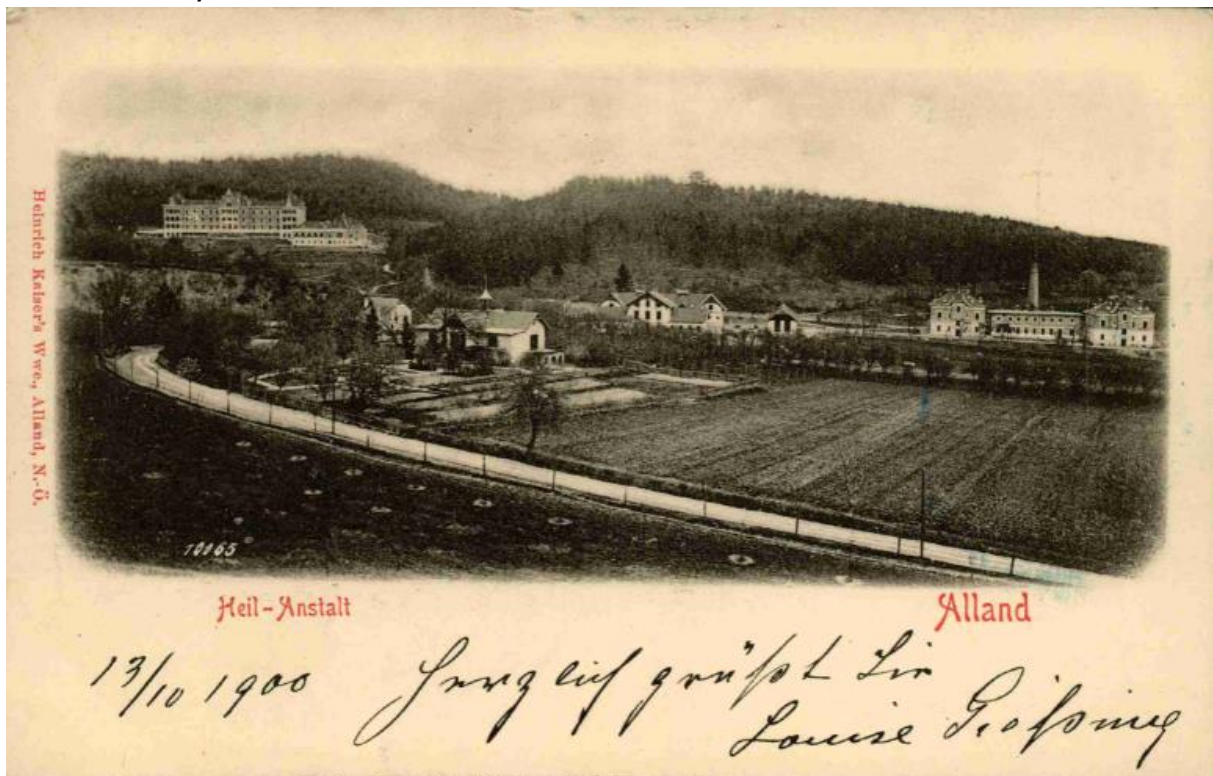
Abb. 12: Die Katastralgemeinde Alland (mit einem Teil der KG Weissenweg) nach der Durchführung der Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke. Der Besitz der Agrargemeinschaft ist grün koloriert.



Karte: Sammlung Bernhard Nagl/Alland (bearbeitet)

¹⁰² ABB Baden, K232, 1928/III, Z 1801/139-II, Obmann Josef Fellner an die Agrarbezirksbehörde (ABB) Wien, 5.12.1938; DORFFNER/DORFFNER: Buch von Alland, S. 57–60.

Abb. 13: Das Areal der Heilanstalt Alland auf einer Ansichtskarte aus der Zeit um 1900. Dort, wo die Betriebsgebäude erbaut worden, standen ehemals die beiden Höfe „In Zweyer“.



NÖ Landesbibliothek, Topographische Sammlung

Die ersten Statuten

Das erste Statut der Agrargemeinschaft trug das Datum 3. März 1894. Als Zweck des Statuts wurde die dauerhafte Sicherung der „*rationellen Bewirtschaftung und Verwaltung des Grundbesitzes*“ angegeben.

Vertreten wurde die Agrargemeinschaft durch den Obmann, der die „*laufenden ordentlichen Verwaltungsgeschäfte*“ zu führen hatte. Der Wirtschafts- bzw. Verwaltungsausschuss, der aus dem Obmann, seinem Stellvertreter und acht Beiräten (darunter der Kassier und die Kassaprüfer) besteht, steht ihm dabei als beratendes Organ zur Seite. Der Wirtschaftsausschuss wählt aus seinen Mitgliedern den Kassier und fungiert auch als Schiedsgericht bei Streitigkeiten, die innerhalb der Agrargemeinschaft aus dem Gemeinschaftsverhältnis entstehen. Die zumindest einmal jährlich einzuberufende Generalversammlung, in der alle Mitglieder der Agrargemeinschaft Sitz und Stimme haben, wählt auf drei Jahre den Obmann, seinen Stellvertreter und die übrigen acht Ausschussmitglieder sowie drei Ersatzmänner. Der Versammlung ist „*der Rechenschaftsbericht über das abgelaufene Jahr behufs Erlangung des Absolutiums zu erstatten und das Präliminare für das nächste Jahr zur Genehmigung vorzulegen*“. Die Generalversammlung hat

„über alle außerordentlichen Verwaltungsgeschäfte, über die Entlohnung der Verwaltungsorgane, über wichtige, das Genossenschaftsvermögen betreffende Veränderungen, über etwaige Änderungen der Bestimmungen des Wirtschaftsplanes und dieses Statutes, endlich über die Vertheilung des Gelderlöses oder der Naturalleistungen unter die Mitglieder“

zu entscheiden.

Hinsichtlich der *„Verwertung der Wirtschaftsproducte“* wird festgelegt, dass alle aus der Bewirtschaftung der Waldgrundstücke gewonnenen Produkte nur gegen bare Bezahlung verkauft werden. Die Benutzung der Hutweiden ist nur gegen eine für jedes Stück Weidevieh zu entrichtende Gebühr gestattet. Eine eigenmächtige Nutzung der Gemeinschaftsgründe ist untersagt. Die Verteilung des jährlichen Ertrages des Gemeinschaftsbesitzes findet auf Basis eines für das abgelaufene Jahr genehmigten Rechenschaftsberichts durch Feststellung des auf jedes Mitglied entfallenden Anteils statt. Über Beschluss der Generalversammlung kann ein bestimmter Teil des Ertrages in einem Reservefonds angelegt werden.

Für die Bewirtschaftung der Wälder wurde ein im Mai 1890 von der BH Baden genehmigter Wirtschaftsplan erlassen. Für die Beaufsichtigung der Wirtschaftsführung im Gemeinschaftswald wird ein *„sachkundiger Forstwirt“* und für die Besorgung der Waldaufsicht ein *„beeideter Waldhüter“* vom Wirtschaftsausschuss – beide gegen Entlohnung – bestellt. Die Mitglieder können zur Aufarbeitung des bei der jährlichen Schlägerung anfallenden Holzes und zu anderen Arbeitsleistungen aufgrund eines Beschlusses der Generalversammlung herangezogen werden.¹⁰³

Die Verwaltungssatzungen wurden regelmäßig – entsprechend den gesetzlichen Änderungen – abgeändert, wobei Änderungen und Ergänzungen der Genehmigung der Agrarbehörden bedurften (bzw. bedürfen). Die erste Abänderung des Statuts erfolgte 1905/06 und präzierte die Bedingungen der Mitgliedschaft: Die Anteilsrechte sind im Regelfall mit dem Eigentum an bestimmten Grundstücken, den sogenannten Stammsitzliegenschaften, verbunden. Als Voraussetzung für eine Mitgliedschaft wird der Besitz eines *„Urhauses“* genannt. Bei Ableben eines Mitglieds treten die Erben einer *„Stammwirtschaft“* die Rechtsnachfolge an. Die Mitgliedschaft kann auch durch *„Veräußerung der Stammrealität“* weitergegeben werden. Bei einem freiwilligen Austritt muss der Wert des Mitgliedsrechts dem abgehenden Mitglied in Geld ausbezahlt werden. Dieser Wert wurde von der Generalversammlung auf drei Jahre festgesetzt und betrug 1905 bis 1907 1.600 Kronen.¹⁰⁴

¹⁰³ ABB Baden, K232, Mappe „Behelfe“, Statut vom 3.3.1894, S. 1;

¹⁰⁴ ABB Baden, K232, Mappe „Behelfe“, Schreiben der BH Baden vom 13.4.1906, Z 506/5 L und beiliegendes aktualisiertes Statut.

Abb. 14: Das älteste Verwaltungsstatut der Agrargemeinschaft aus dem Jahr 1894



ABB Baden, K232, Mappe „Behelfe“

Krisenjahre – von den 1920er bis zu den 1940er Jahren

Seit dem Ersten Weltkrieg waren deutliche Krisensymptome sichtbar. Zum einen dürfte das der allgemeinen wirtschaftlichen Lage geschuldet sein, die besonders in peripherer Lage (im Vergleich zu den Orten im Wiener Becken) zu tragen kam. Das zeigt etwa der starke Bevölkerungsrückgang in der KG Alland zwischen 1923 (1403) und 1934 (976 Einwohner).¹⁰⁵ Seit der Gründung der Agrargenossenschaft 1892/93 reduzierte sich auch die Mitgliederzahl der Agrargemeinschaft von ursprünglich 48 auf 37 im Jahr 1928.

Die Krise äußerte sich auch im 1928 gestellten Antrag der Agrargemeinschaft auf Spezialteilung der gemeinschaftlichen Wald-, Wiesen- und Ackergründe (siehe unten). Jedoch entschloss sich die Agrargemeinschaft in diesem Jahr – noch vor Überschwappen der „Weltwirtschaftskrise“ auf Österreich – auch Investitionen zu tätigen, und zwar im Weidebetrieb, der vom Spezialteilungsverfahren nicht betroffen war. Bei der Generalversammlung vom 26. August 1928 bezeichnete ein Vertreter der Landwirtschaftskammer die Allander Kuppelweide als „gänzlich vernachlässigt“. Er sah die Gefahr, dass die Weide einer anderen Genossenschaft zugeteilt werden könnte. Er

¹⁰⁵ KLEIN: Historisches Ortslexikon, Niederösterreich Teil 1, S. 55.

bemängelte die Pflege der Weide, den zu kleinen Stall sowie das Fehlen einer Dünger- und Gülleanlage. „Bei halbwegs normalem Betrieb kann ein Stück Jungvieh durchschnittlich 60 kg während des Sommers zunehmen.“ Die Generalversammlung beschloss daher den Bau der Gülleanlage, wobei eine 50prozentige Subvention von Bund und Landwirtschaftskammer in Aussicht gestellt wurde. Als Weidezins wurde 50 bis 60 Schilling für Auswärtige und 30 Schilling für Mitglieder vorgeschlagen. 1940 setzte man einen allgemein gültigen Weidezins von 35 Reichsmark fest.¹⁰⁶ Nur die Bewohner von Wagenhof mussten 30 RM zahlen, „da für dieses Vieh der Halter entfällt“. Für die Hutweide beim Ort verlangte man dagegen nur 6 RM pro Rind. Im Jahr 1934 wurden von den Mitgliedern ein Pferd, 11 Kühe und 25 Jungrinder sowie insgesamt 31 Stück „fremdes“ Vieh (Zinsvieh) auf die Kuppelweide getrieben.¹⁰⁷ Aufgrund der Investitionen und der angespannten wirtschaftlichen Lage blieb der Kuppelweidebetrieb bis Ende der 1930er Jahre defizitär.

Durch den im Zuge der Weltwirtschaftskrise erfolgten Holzpreissturz wurde auch der Waldbetrieb defizitär. Die Agrargemeinschaft war nicht mehr in der Lage, den Steuerforderungen nachzukommen, weshalb in den frühen 1930er Jahren Pfändungen durch die Bezirkssteuerbehörde im Raum standen. Bis Ende 1934 stieg der Steuerrückstand auf über 21.000 Schilling, dazu mussten hohe Verzugszinsen gezahlt werden. Um die Steuerschulden begleichen zu können, versuchte die Agrargemeinschaft vor allem Bewilligungen für Überschlägerungen bei der Agrarbezirksbehörde zu erlangen, zumal zu dieser Zeit auch ein starker Borkenkäferbefall im Wienerwald auftrat. Außerdem trat man mit den Finanzbehörden in Verhandlungen bezüglich eines Nachlasses der Verzugszinsen und eines Tilgungsplans.¹⁰⁸

Begleitet wurde die wirtschaftliche Krise auch von Mängeln in der Verwaltung und Konflikten innerhalb der Agrargemeinschaft. So wurden 1933 und 1934 keine Generalversammlungen einberufen, angeblich aufgrund des Fehlens eines Buchführers. Außerdem wurde die Buchführung und Rechnungsgebarung des Obmanns Gustav Resch nach einer von Ausschussmitgliedern selbst angeregten Überprüfung stark bemängelt. Dies führte 1935 zum Rücktritt des Obmanns.¹⁰⁹

Josef Fellner übernahm als neuer Obmann Steuerrückstände von 23.000 Schilling sowie 7.000 Schilling „fast uneinbringlicher Forderungen“. Durch eine „strenge kaufmännische Führung“ und verstärkten Schlägerungen – wobei fast das Doppelte des festgesetzten Jahresetats bewilligt wurden – konnte die Steuerschuld auf 504

¹⁰⁶ Nach dem Anschluss an das Hitlerdeutschland 1938 wurde der Schilling mit einem Kurs von 1,5 Schilling für 1 Reichsmark umgewechselt.

¹⁰⁷ ABB Baden, K232, 1928/I, Z II-450/1, Protokoll der Generalversammlung vom 26.8.1928; 1928/II, Protokoll der Vollversammlung vom 22.7.1935, Pkt. D; 1928/III, Z 584/150, Protokoll der Vollversammlung vom 4.5.1940.

¹⁰⁸ Vgl. ABB Baden, K232, 1928/II, Agrargemeinschaft Alland an ABB Wien, 27.4.1932; Protokoll der Generalversammlung vom 26.10.1934; 1928/III, Z 244/86 II: Josef Fellner, Geschäftsführer der Agrargemeinschaft Alland an Bundesministerium für Finanzen, 23.10.1935; Protokoll vom 28.4.1936, aufgenommen von der ABB Wien.

¹⁰⁹ ABB Baden, K232, 1928/II, Z 45/54-II, Protokoll der Generalversammlung vom 26.10.1934; Z 45/59-II, Protokoll vom 11.5.1935; Protokoll der Vollversammlung vom 22.7.1935.

Reichsmark Ende 1939 reduziert werden. Im Wirtschaftsjahr 1938/39 machte die Agrargemeinschaft einen Reingewinn von rund 24.000 RM. Pro Mitglied und Anteil wurde eine Dividende von 500 RM gewährt, wobei die Schulden der Mitglieder abgeschrieben und der Rest ausbezahlt wurde. Während als Ausgaben vor allem Löhne und Steuern anfielen, machte der Verkauf von Brenn- und Nutzholz den Löwenanteil bei den Einnahmen aus. Zudem war in diesem Jahr der Kuppelbetrieb zum ersten Mal aktiv. Ein Auftrieb von auswärtigem Vieh konnte aber wegen Seuchengefahr nicht durchgeführt werden.¹¹⁰

1940 wurde mit dem Bau der Wiener Außenring-Autobahn begonnen, deren Trasse unmittelbar an Alland vorbeiführte und bereits im Frühjahr dieses Jahres gerodet wurde. Im Jänner 1941 erwarben die Reichsautobahnen von der Agrargemeinschaft diese 5,5 Hektar des Plattenwalds um 5500 Reichsmark. Nachdem der Bau aufgrund der Kriegseignisse unterbrochen wurde, konnte er erst in den 1970er Jahren fortgeführt und abgeschlossen werden. Für die nunmehrige A21 wurden der Agrargemeinschaft weitere fünf Hektar abgelöst.¹¹¹

In den letzten Kriegstagen kam es im Raum Alland zu heftigen Kämpfen, wobei das Zentrum des Ortes besonders betroffen war. Unter anderem wurde auch das Haus des Obmanns und die Kanzlei der Agrargemeinschaft zerstört. Josef Fellner erlitt einen „*Nervenzusammenbruch*“ und konnte die Geschäfte der Agrargemeinschaft nicht mehr weiterführen. Daher wurde bei der Generalversammlung im Februar 1946 mit Johann Wölfl ein neuer Obmann gewählt.¹¹²

¹¹⁰ ABB Baden, K232, 1928/III, Z 224/121-II, Protokoll der Hauptversammlung vom 5.8.1936; Z 759/147, Abschrift des Protokolls der Generalversammlung vom 15.10.1939; Z 1801/134-II; Z 1801/135-II.

¹¹¹ ABB Baden, K232, 1928/III, Z 305/153 und Z 298/159, Reichsautobahnen an ABB Wien, 19.2.1941 und 16.3.1942 (Kaufvertrag vom 29.1.1941 angeschlossen); Inspektionsbericht der forstwirtschaftlichen Abteilung der ABB Wien, April 1940; K232, 1969/I, Z 5652/48.

¹¹² ABB Baden, K232, 1928/III, Z 72/162, Agrargemeinschaft Alland an ABB Wien, 10.2.1946.

Abb. 15: Ansichtskarte aus den frühen 1930er Jahren, Blick von Alland nach Südwesten. Rechterhand erhebt sich der Herrnwald, links der Straße nach Groisbach befinden sich die kleinen Haunoldwälder, der Vordere und der Hintere Haunold.



NÖ Landesbibliothek, Topographische Sammlung

Das Spezial- bzw. Einzelteilungsverfahren 1928–1957

Am 26. August 1928 wurde bei der Generalversammlung beschlossen, einen Antrag auf Spezialteilung der gemeinschaftlichen Wald-, Wiesen- und Ackergründe – mit Ausnahme der in das Alm- und Weidebuch als ständige Weiden aufgenommenen Grundstücke – zu stellen. Von den zu dieser Zeit nur mehr 35 Anteilsberechtigten (mit insgesamt 37 Anteilen) stimmte der weitaus größte Teil für eine Aufteilung, nur einer der anwesenden Mitglieder war dagegen. So wurde am 10. November 1928 von 30 Anteilsberechtigten unter dem Obmann Gustav Resch der Antrag auf Spezialteilung bei der Agrarbezirksbehörde eingebracht.¹¹³

Ein Gutachten der forsttechnischen Fachabteilung der Agrarbezirksbehörde vom August 1929 äußerte sich bezüglich einer Spezialteilung skeptisch. Bei 170 ha Waldbesitz würde jedes Mitglied fünf Hektar als Abfindung erhalten. Aufgrund der verschiedenen Lagen, Bestände und Altersklassen wäre eine Aufteilung aber sehr schwierig:

„[...] ein Holzausgleich bei 35 so ungleichmässigen Gebieten ist eine nie endende Sisyphusarbeit. Eine Berücksichtigung der einzelnen Wertsunterschiede durch Zuweisung von Teilen in den einzelnen Altersklassen

¹¹³ ABB Baden, K232, 1928/I, Z II-450/1, Protokoll der Generalversammlung vom 26. August 1928.

widerspricht vollkommen jeder waldwirtschaftlichen Erwägung, da hiebei mindestens jeder Beteiligte 10-15 Teile erhalten müsste."¹¹⁴

Nach einem weiteren Gutachten der Bezirksforstinspektion Wr. Neustadt wird der Antrag auf Teilung des Gemeinschaftswaldes seitens der Agrarbezirksbehörde abgelehnt, da die Walderhaltung und Waldpflege bisher als zufriedenstellend erachtet wurde. Eine gemeinschaftliche Bewirtschaftung wäre „*volkswirtschaftlich nützlicher und privatwirtschaftlich ökonomischer als bei einer Zersplitterung des Besitzes*“.¹¹⁵ Gegen die Aufteilung der landwirtschaftlichen Gründe und der kleinen Weiden (samt Bauareal, Schottergrube und Kalkgruben) gab es von Seiten der Agrarbehörde keine Einwände. Diese Grundstücke waren zum Teil an Mitglieder verpachtet, zum Teil standen sie als Zufahrten zu Wirtschaftsgebäuden in Benützung.¹¹⁶

Die große Mehrheit der Gemeinschaftsmitglieder beharrten jedoch weiterhin auf der Spezialteilung der forstwirtschaftlichen Grundstücke. Wie begründete die Agrargemeinschaft den Antrag auf Spezialteilung? In einem im Dezember 1929 verfassten Anhang zum Protokoll der Generalversammlung vom 26. August 1928 wurden die Beweggründe präzisiert:¹¹⁷

Erstens hoffte man, die Grundsteuer und Fürsorgeabgabe (eine Art Einkommensteuer) deutlich verringern zu können. Die Forderung der Agrargemeinschaft war kein Einzelfall, denn es gab viele Anträge auf Steuerermäßigungen für gemeinschaftlich bewirtschaftete Wälder zu dieser Zeit. Zweitens wären auch die Verwaltungskosten von 1350 Schilling für die Bezüge vor allem des Waldübergeher, des Buchhalters, des Obmanns, des Waldmeisters und des Kassiers weggefallen. Aus Sicht der Agrarbezirksbehörde freilich konnten bei guter Bewirtschaftung sowohl die Steuern als auch die Verwaltungsausgaben „leicht“ gestemmt werden.

Drittens meinte die Agrargemeinschaft, die Einnahmen vor allem durch eine Erhöhung der Hiebsmenge erreichen zu können, doch dies wäre „*ohne Minderung des Substanzwertes*“ nicht möglich. Der jährliche Einschlag „*in den letzten Jahrzehnten*“ betrug nach den von der Agrarbezirksbehörde „*auf Grund eingehender Prüfung herausgegebenen Wirtschaftsplänen*“ durchschnittlich 600 bis 620 Festmeter. „*Auch eine allfällige Durchforstung würde die Dividende höchstens durch 5 bis 10 Jahre etwas erhöhen*“. Demgegenüber argumentierte die Agrarbezirksbehörde, dass vor allem die bestmögliche Verwertung, also die Erhöhung des Nutzholzanteils bzw. Verringerung des Brennholzanteils, die Einkommen steigern könnte. Das Altersklassenverhältnis würde zudem nahelegen, dass eine Vermehrung des jährlichen Hiebsatzes möglich wäre. Außerdem besäße der Wald sehr viele Durchforstungshölzer. Fachmännisch

¹¹⁴ ABB Baden, K232, 1928/I, Z II-232/6, Gutachten der forsttechnischen Fachabteilung der ABB vom 31.8.1929.

¹¹⁵ ABB Baden, K232, 1928/I, Z II-232/6, Bezirksforstinspektion Wr. Neustadt an ABB Wien, 26.9.1929.

¹¹⁶ ABB Baden, K232, 1928/I, Z II-232/7, Verhandlungsschrift der Instruierungsverhandlung vom 11.11.1929 in Alland.

¹¹⁷ Für das Folgende: ABB Baden, K232, 1928/I, Z II-232/9, Anhang vom 1.12.1929 zum Protokoll der Generalversammlung vom 26.8.1928; Z II-58/13, Äußerung der ABB, gez. Horky, 11.3.1930; im Anhang Ergänzung der kulturtechnischen Fachabteilung, 14.3.1930.

durchgeführte Durchforstung hätte nicht nur temporäre Wirkung, sondern *„entscheidenden Einfluss auf den ganzen Jahresetat“*.

Viertens erhofften sich die Mitglieder der Agrargemeinschaft eine Erhöhung des Wertes ihrer Stammsitzliegenschaft, vor allem durch Erhöhung des Werts des abgeteilten Waldbesitzes um das Vier- bis Fünffache. Dem entgegnete die Agrarbezirksbehörde, dass es keineswegs sicher sei, dass abgetrennte Waldteile im Wert steigen. Die Agrargemeinschaft sei als Großbetrieb durch gute Bewirtschaftung fähig, einen hohen Jahresertrag zu erreichen und diesen – möglichst als Nutzholz – optimal zu verwerten. Zudem hätte der Anteil am Gemeinschaftswald vor allem für Kleinbetriebe große Bedeutung, während größere Betriebe eher in der Lage wären, den Hausbedarf an Holz und Streu anders zu decken, weshalb der Wert des Anteilsrechts hier *„nicht zu beurteilen“* wäre. Die Abweisung des Antrags auf Spezialteilung der forstwirtschaftlichen Grundstücke hätte eine Regulierung durch die Agrarbezirksbehörde zur Folge: *„Die nachhaltige Bewirtschaftung und der darin begründete gesicherte Bezug des Haus-und Gutsbedarfs für den bäuerlichen Wirtschaftsbetrieb ist doch der Hauptzweck einer Regulierung“*.

Fünftens wies die Agrargemeinschaft auf die Gefahr einer *„von Sozialisierungsideen beeinflussten Gesetzgebung“* hin und sah eine *„nicht akute“*, aber *„immerhin im Bereiche der Möglichkeit liegende Gefahr, dass durch künftige Gesetze eine Enteignung, sei es auch nur zu Gunsten der Gemeinde erfolgen könnte.“*

Unter dem Hinweis, dass auch der Weidebetrieb der Agrargemeinschaft von einem gut geführten Forstbetrieb als kräftige Kapitalgrundlage profitieren würde, tendierte die Agrarbezirksbehörde weiterhin zur Abweisung des Antrags der Agrargemeinschaft. Denn es gebe auch für die vorgesehene Melioration der Kuppelweide einen Holzbedarf, der idealerweise selbst und nicht durch teuren Ankauf gedeckt würde. Auch in Trockenzeiten, wenn der Weidebetrieb keine Gewinne abwirft, könnten die zusätzlichen Kosten durch den Holzverkauf kompensiert werden.

So wurde von der Agrarbezirksbehörde Wien laut Bescheid vom 7. Juli 1930 entschieden, den Antrag vom 10. November 1928 auf Spezialteilung der gemeinschaftlichen Wald-, Wiesen- und Ackergründe hinsichtlich der landwirtschaftlichen Grundstücke stattzugeben und in Bezug auf die forstwirtschaftlichen Gründe abzuweisen. Das Spezialteilungsgebiet umfasste damit nur etwa 15 Hektar.¹¹⁸ Die forstwirtschaftlichen Gründe sollten hinsichtlich der Benützungs- und Verwaltungsrechte der Regulierung unterzogen werden. Das Regulierungsgebiet umfasste ca. 170 ha. Als Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Bewirtschaftung der einzelnen Waldteile zueinander in Wechselwirkung steht – betriebstechnisch wie auch waldbaulich. Eine gute Bewirtschaftung wäre eher durch Erhaltung der Waldgemeinschaft gewährleistet. Eine gemeinsame Bewirtschaftung biete nicht nur den einzelnen Mitgliedern, sondern auch für den Bestand des Waldes

¹¹⁸ Laut ABB Baden, K232, 1928/III, Bericht zu 5.-13.6.1936 war das Ausmaß 14,25 ha. Die Teilung hätte pro Anteil 0,39 ha ergeben. Davon waren einige Parzellen ausgenommen, *„die vielleicht einmal als Stierwiesen in Betracht kommen könnten, wenn keine Stiere von Privaten gehalten werden sollten“*.

eine große Sicherheit. Da es bisher keine Überschlägerungen gab, bestehe waldbaulich kein Grund für eine Teilung. Zudem würden unterschiedliche Bestandes- und Bodenverhältnisse im Falle einer Teilung ungleiche Abfindungsgrundstücke bewirken. Schließlich könne man bei guter Bewirtschaftung nach Deckung des Haus- und Gutsbedarfs und Zahlung der Steuern einen guten Ertrag erwarten.¹¹⁹

Knapp vier Wochen nach dem Bescheid wurde bei der Generalversammlung der Agrargemeinschaft einstimmig die Berufung beim Landes-Agrarsenat beschlossen. Im Berufungsschreiben zweifelte die Agrargemeinschaft die Begründung der Agrarbezirksbehörde etwa in Bezug auf die angeblich bessere Bewirtschaftung des Gemeinschaftswaldes und seiner ausreichenden Ertragsfähigkeit an:

„Gerade der Umstand, dass trotz fachgemäßer Wirtschaftsführung der auf die einzelnen Mitglieder entfallende Gewinn verschwindend klein ist, bildet ein wesentliches u. bei den heutigen desolaten Wirtschaftsverhältnissen begreifliches Motiv der angestrebten Spezialteilung.“

Bezüglich der Behauptung, dass eine Teilung der Wälder angesichts der unterschiedlichen natürlichen Verhältnisse und Bestände unmöglich wäre, bekräftigte die Agrargemeinschaft, dass eine *„alle Mitglieder befriedigende Aufteilung möglich ist“*. Angestrebt würde die Zuweisung von einzelnen, gleichwertigen Abfindungsgrundstücken.¹²⁰

In der Erkenntnis des NÖ Landes-Agrarsenats vom 6. Mai 1931 wurde der Berufung keine Folge gegeben. Dabei ließ sich der Agrarsenat von der gesetzlichen Bestimmung leiten, wonach eine Spezialteilung nur insoweit erfolgen darf, als durch diese *„die pflegliche Behandlung und zweckmässige Bewirtschaftung der einzelnen Teile nicht gefährdet wird“*. Nach dem forstwirtschaftlichen Gutachten

„würde die Spezialteilung die bestandeswirtschaftliche Wirkung, die für die Bewirtschaftung bedeutungsvoll ist und nicht bloß von dessen örtlicher Gliederung, sondern hauptsächlich von dem vorhandenen Holzklassen-Altersverhältnis abhängt, aufheben, wodurch die im vorliegenden Falle durch die Vereinigung der drei getrennt liegenden Komplexe zu einem Wirtschaftsganzen hergestellte günstige Form verloren ginge.“

Zudem wäre die Spezialteilung nachteilig, *„weil die betriebstechnische Rücksichtnahme auf die Nachbarbestände aufhören müßte“*. Schließlich betonte man erneut, dass *„eine zufriedenstellende Aufteilung bei der Verschiedenartigkeit der Waldbestandteile und Lageverhältnisse nicht möglich“* wäre.¹²¹

¹¹⁹ ABB Baden, K232, 1928/I, Z II 58/15, Bescheid der ABB Wien vom 7. Juli 1930.

¹²⁰ ABB Baden, K232, 1928/I, Z II-58/17, Berufung der Agrargemeinschaft Alland an den NÖ Landes-Agrarsenat vom 3.8.1930 gegen die Abweisung des Spezialteilungsantrages bezgl. der forstwirtschaftlichen Grundstücke vom 7. Juli 1930; Agrargemeinschaft Alland an ABB Wien, 3.8.1930.

¹²¹ ABB Baden, K232, 1928/I, Z 122/18-II, Erkenntnis des NÖ Landes-Agrarsenats vom 6. Mai 1931; K232, [1933/1940/I], Akt der Berufungsverhandlung vom 6.5.1931, Erkenntnis des NÖ Landes-Agrarsenats vom 6.5.1931 (inkl. „Sachverhalt“, „Verhandlungsschrift“ und „Protokoll“).

Der forstliche Sachverständige der NÖ Landesregierung meinte zudem im Zuge der Berufungsverhandlung:

„Wenn [...] in anderen Fällen Waldteilungen vom forsttechnischen Standpunkte aus zugelassen werden, so geschieht das nur dann, wenn der aufzuteilende Wald eine volks- und insbesondere forstwirtschaftlich bedeutungslose Größe hat, was im vorliegenden Falle nicht zutrifft.“¹²²

Die Agrargemeinschaft ging erneut in Berufung, in der wiederholt argumentiert wurde, dass angesichts der wirtschaftlichen Krise der wirtschaftliche Nutzen für die einzelnen Mitglieder bei einer Teilung größer wäre:

„Bei der notorischen Notlage der Gebirgsbauernschaft kommt es auf jeden Schilling an und ist aus diesem Grunde für die Mitglieder nur die Frage entscheidend, welche Wirtschaftsform für sie die rentablere ist, da sie schließlich von den schönsten Beständen nichts haben, wenn dieselben mit Rücksicht auf die hohen Steuern und Verwaltungsregieen keinen Ertrag abwerfen können“.¹²³

Aufgrund der Erkenntnis des Obersten Agrarsenats vom 9. Oktober 1931 wurde die Berufung aufgrund der Überschreitung der Frist abgewiesen. Damit wurde die Durchführung der Spezialteilung der landwirtschaftlichen und die Regulierung der forst- und weidewirtschaftlichen Grundstücke der Agrargemeinschaft mit 1. Februar 1932 amtswirksam.¹²⁴ Jedoch wurden die Arbeiten am Waldwirtschafts- und am Teilungsplan aufgrund von „Personal- und Geldmangel“ – so die Begründung der Agrarbezirksbehörde – nur zögerlich aufgenommen.¹²⁵ Erst 1936 wurden die Feldarbeiten für das Teilungsverfahren aufgenommen, das Operationsgebiet genau festgelegt und die landwirtschaftlichen Gründe geschätzt. Der endgültige Bewertungsplan war für Herbst 1936 geplant, wurde aber niemals fertiggestellt. Das Problem lag an der schwierigen Bewertung und Teilung der landwirtschaftlichen Gründe: Das entlang der Schwechat liegende Operationsgebiet bestand einerseits aus wertvollem Bauhoffnungsland in Ortsnähe und Parzellen, die für einzelne Parteien zur Arrondierung ihres Eigenbesitzes von Bedeutung waren, und andererseits aus minderwertigem Wiesenland.¹²⁶

¹²² ABB Baden, K232, [1933/1940/I], Akt der Berufungsverhandlung vom 6.5.1931: Äußerung des forstlichen Sachverständigen der NÖ Landesregierung, 1.9.1930, gez. Lischka.

¹²³ ABB Baden, K232, 1928/I, Z 122/24-II, Berufung der Agrargemeinschaft Alland an NÖ Landes-Agrarsenat vom 2.7.1931.

¹²⁴ ABB Baden, K232, 1928/II, Erkenntnis des Obersten Agrarsenats vom 9. Oktober 1931; Z 56/28-II, Kundmachung der ABB Wien v. 5.1.1932.

¹²⁵ ABB Baden, K232, 1928/II, Obmann Gustav Resch an Bezirksforstinspektion Wr. Neustadt, 7.11.1934 (Abschrift); Z 45/54-II, Obmann Gustav Resch an ABB Wien, 7.2.1935; im Anschluss Entwurf des Antwortschreibens der ABB.

¹²⁶ ABB Baden, K232, 1928/III, Verhandlungsschrift der ABB Wien am 30.6.1936 in Alland; K232, Mappe „Behelfe“, Vorläufiges Ergebnis der amtlichen Einschätzung der landwirtschaftlichen Grundstücke, 7.8.1936.

1940 stellte der Operationsleiter fest, dass die Voraussetzungen zur Durchführung der Einzelteilung – der Begriff „Einzelteilung“ löste nunmehr den Terminus „Spezialteilung“ ab – nicht mehr gegeben wären: Die Mitglieder der Agrargemeinschaft hätten noch 1936 eine Einzelteilung gewünscht, da die Agrargemeinschaft „mit ungefähr S 30.000 notleidend“ gewesen wäre. Vier Jahre später wäre die Agrargemeinschaft aufgrund der besseren wirtschaftlichen Lage aber „hoch aktiv“. Zudem gelang eine gerechte Bewertung der einzelnen Teile des uneinheitlichen Operationsgebietes bisher nicht. Das „Hauptteilungsgebiet“ erstreckte sich auf 12,56 ha und würde auf 34 Urhausbesitzer mit 36 Anteilen aufgeteilt werden, was eine Fläche von 0,35 ha pro Anteil ergeben würde. Eine annähernd gerechte Teilung könnte nur durch Auslosung der Abfindungen vorgenommen werden. Aus diesen Gründen wurde bei der Vollversammlung der Agrargemeinschaft am 6. Mai 1940 beschlossen, die Einzelteilung auf ein Jahr zu unterbrechen.¹²⁷

Aufgrund des Zweiten Weltkriegs wurde das Verfahren erst wieder 1952 aufgegriffen. In einer Vollversammlung der Agrargemeinschaft im Februar 1953 und einer daran anschließenden Verhandlung wurde der Beschluss gefasst, die als Baugründe geeigneten Grundstücke zu verkaufen und einen neuen Einzelteilungsantrag zu stellen. Ein solcher Antrag wurde jedoch nicht eingebracht, sondern vielmehr laufend Grundstücke, zum Teil durch die Ausdehnung der Siedlungstätigkeit als Bauparzellen, verkauft. 1956 kam die Agrargemeinschaft in Übereinstimmung mit der Agrarbezirksbehörde zum Schluss, einen Antrag auf Einstellung des Einzelteilungsverfahrens zu stellen und die für den gemeinschaftlichen Forst- und Weidebetrieb nicht erforderlichen Parzellen schrittweise zu verkaufen, wobei die Mitglieder Vorkaufsrecht genießen und die Anrainer besonders berücksichtigt werden sollten. Der Antrag wurde von 34 Anteilsberechtigten eingebracht, lediglich ein Mitglied beharrte noch auf dem Teilungsverfahren. Im Februar 1957 erfolgte der Bescheid der NÖ Agrarbezirksbehörde bezüglich Einstellung des Einzelteilungs- bzw. Einleitung des Regelungsverfahrens, womit das fast 30jährige Teilungsverfahren ein Ende fand.¹²⁸ Im Zuge des Regelungsverfahrens zwischen 1957 und 1962 wurden neue, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Verwaltungssatzungen verfasst und angenommen, zur Sicherung des nachhaltigen Ertrages ein Wirtschaftsplan für den Waldbesitz mit Geltungsdauer 1957-1966 aufgestellt und die gemeinschaftlichen Grundstücke zwecks größerer Übersichtlichkeit in nur zwei Grundbuchseinlagen zusammengezogen.¹²⁹

¹²⁷ ABB Baden, K232, 1928/III, Z 584/149, Inspektionsbericht des Operationsleiters über den Stand des Einzelteilungsverfahrens und über die Vermögensgebarung der Agrargemeinschaft Alland, 22.4.1940; Z 584/150, Abschrift des Protokolls der Vollversammlung vom 6.5.1940.

¹²⁸ ABB Baden, K233, 1957/V, Z 2218/239, Bescheid der ABB vom 16.2.1957 bzgl. Einstellung des Einzelteilungs- bzw. Einleitung des Regelungsverfahrens.

¹²⁹ ABB Baden, K233, Z 2218/314 – 1961, Haupturkunde betr. das Regulierungsverfahren, 28.4.1961; 1957/V, Z 2218/322 – 1962, Bescheid der ABB vom 29.3.1962.

Die Entwicklung der Agrargemeinschaft seit dem Zweiten Weltkrieg

Im Jahr 1956 wurde von der Agrarbezirksbehörde ein Bericht über die Geschäftsgebarung der Jahre 1946 bis 1956 vorgelegt. Demnach sei die Buchhaltung „seinerzeit“ von einem Beamten der Agrarbezirksbehörde eingerichtet worden. *„Sie wurde sehr exakt und korrekt geführt und ist für eine Agrargemeinschaft überraschend umfangreich.“* Die Verwaltung wurde damals durch drei Funktionäre besorgt, durch den Obmann Julius Ployer, der gleichzeitig Schriftführer war, den Kassier und einen angestellten Waldaufseher, Ferdinand Nagl. Ihre Tätigkeit wurde vom Ausschuss überwacht. Die Gehälter und das Deputatholz für diese Funktionäre machten den Verwaltungsaufwand aus. In den Jahren 1951–1955 betrug der durchschnittliche Jahreseinschlag 590 Festmeter, laut Bericht das Maximum, *„was aus dem agrargemeinschaftlichen Waldbesitz herauszuholen ist“*. Mit dem in der Nachkriegszeit einsetzenden wirtschaftlichen Aufschwung stieg die Nachfrage nach Holz stark an. Der Gesamteinschlag von 1946 bis 1956 betrug 3838 Festmeter, wovon 39 Prozent Nutz- und 61 Prozent Brennholz waren. Eine höhere Nutzholzausbeute wäre laut dem Verfasser wirtschaftlich sinnvoller, da Nutzholz einen höheren Preis erziele. Bei den Österreichischen Bundesforsten wäre daher ein umgekehrtes Verhältnis erreicht worden. Die Agrargemeinschaft verkaufte insgesamt 1223 Festmeter Nutzholz und 1914 Raummeter Brennholz. An die Mitglieder wurden 1038, an die Funktionäre 190, an den Waldaufseher 60 und an die Holzhauer 70 Raummeter Brennholz als Deputate abgegeben. Der nun in Ausarbeitung befindliche Wirtschaftsplan würde die künftige Bewirtschaftung bedeutend erleichtern. Zusammenfassend merkte der Verfasser an:

*„Die Geschäftsführung der Agrargemeinschaft der Urhausbesitzer in Alland steht im Großen und Ganzen bei Weitem über dem ansonsten bei Agrargemeinschaften üblichen Niveau. Mängel, wie sie in den vorangegangenen Punkten aufgezeigt wurden, sind bei Agrargemeinschaften, die sowohl in verwaltungstechnischer als auch in forstlicher Hinsicht zumeist von Laien geführt werden, des öfteren festzustellen“.*¹³⁰

Von den 35 Anteilsrechten waren um 1957 34 an Stammsitzliegenschaften gebunden, es gab ein persönliches Anteilsrecht. Die Zahl der Mitglieder sank also seit 1928, als es 37 Anteilsrechte bei 35 Stammsitzliegenschaften gab, nur mehr geringfügig. In der Gegenwart (Dezember 2020) gibt es nur mehr 23 Stammsitzliegenschaften, an die insgesamt 24 Anteilsrechte geknüpft sind. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die Agrargemeinschaft seit den 1970er Jahren versucht Anteilsrechte zu erwerben. Anteilsrückkäufe werden derzeit mit einem Preis von 70.000 Euro pro Anteil kalkuliert. Seit den 1890er Jahren ist die Grundbuchseinlage des Rehabilitationszentrums Alland (heute im Eigentum der Pensionsversicherungsanstalt) unverändert mit zwei Anteilen verbunden. Ansonsten treten sowohl ein doppeltes Anteilsrecht als auch ein

¹³⁰ ABB Baden, K232, 1954/IV, Z 2218/229, Überprüfungsbericht der ABB/DI Alfred Gerl, 22.9.1956.

persönliches Anteilsrecht nur in Ausnahmefällen auf. Waren ursprünglich sämtliche Anteilsrechte an Hausgründe bzw. landwirtschaftliche Betriebe gebunden, nimmt die Verbindung zur Landwirtschaft und auch der lokale Bezug der Mitglieder ab. Die Ursachen liegen im Rückgang der Agrarbetriebe, in der verstärkten räumlichen Mobilität und den zunehmenden Nebenwohnsitzen. Die überwiegende Mehrheit der Mitglieder wohnt zwar auch in der Gegenwart noch in Alland und seiner unmittelbaren Umgebung. Auch die Gemeinde Alland ist gegenwärtig durch den Kauf eines Hauses Mitglied der Agrargemeinschaft. Der Einzugsbereich der Mitglieder hat sich aber bis nach Wien und sogar Bayern ausgedehnt. Als Stammsitzliegenschaften dienen heute zum Teil auch nur mehr einzelne Grundparzellen.

Das Ausmaß des Grundbesitzes blieb seit der Gründung der Agrargemeinschaft relativ konstant, auch wenn es permanent zu Grundstückstransaktionen gekommen ist. Von den 243,2 Hektar Gesamtfläche 2018 befanden sich in der Katastralgemeinde Alland 186, in Glashütten 55, in Heiligenkreuz 0,7 und in Mayerling 1,3 ha.

Grundbesitz und Kulturartenverteilung 1957 und 2018 (nach dem Kataster)

	1957		2018	
	ha	%	ha	%
Wald	181,9*	71,7	196,7	80,9
Äcker	1,1	0,4	38,1	15,7
Wiesen	43,9	17,3		
Weiden	26,2	10,3		
Bau-, Verkehrsflächen, Gärten, Gewässer	0,7	0,3	8,5	3,5
Gesamtfläche	253,8	100,0	243,2	100,0

* inkl. 7 ha Autobahntrasse, die zu dieser Zeit im Grundbuch als Besitz der Agrargemeinschaft aufschien.

Quelle: Wirtschaftsplan 1957-1966; Wirtschaftsplan ab 2019

Grundbesitz und Kulturartenverteilung nach dem Kataster und in der Natur 2018

Stand nach dem Kataster (Sept. 2018)		Stand in der Natur (Nov. 2018)	
Benützungsart	ha	Benützungsart	ha
Wald	196,7	Holzboden (Wald)*	193,3
Landwirt. Nutzfläche	38,1	Nichtholzboden (Wege etc.)*	3,8
Gärten	1,4	Landwirt. Nutzfläche	38,1
Baufläche	0,3	Sonstiges	8,4
Gewässer	1,2		
Sonstiges (Wege, Gewässer)	5,6		
Gesamtfläche	243,2	Gesamtfläche	243,5

*in den Wirtschaftsplan einbezogen

Quelle: Wirtschaftsplan ab 2019

Während die Agrargemeinschaft an den Rändern des Ortes Alland Bau- und Gewerbegründe verkaufen konnte, wurden die großen Grundbesitzblöcke Kuppelweide, Herrnwald, Plattenwald und Haunoldwald erweitert und arrondiert. So

erwarb die Agrargemeinschaft etwa einige Wiesenparzellen unterhalb der Kuppelweide. Da dadurch mit dem Herrnwald ein zusammenhängender Besitzkomplex von über 115 Hektar Fläche entstand, wurde dieser in den 1980er Jahren von der Behörde als Eigenjagdgebiet anerkannt.

Die Weiden nordwestlich Allands (Weißenweger Weide) wurden nach und nach verpachtet oder verkauft. Im Jahr 1947 wurde ein etwa zwei Hektar großes Grundstück im Westen des Ortes in der Ried Leinwandbleiche, eine ehemalige Hutweide, an die landwirtschaftliche Lagerhausgenossenschaft für Baden und Umgebung verpachtet, die auf diesem Grund ein Sägewerk errichtete. Das Sägewerk hatte für die forstwirtschaftlichen Betriebe in Alland und Umgebung eine große Bedeutung. Die Parzelle wurde nach der Liquidierung der Lagerhausgenossenschaft 1950 verkauft.¹³¹ In den 1950er Jahren verpachtete die Agrargemeinschaft eine Teilfläche der Weißenweger Weide dem 1947 gegründeten Sportklub Alland für die Errichtung des Sportplatzes. Aber noch um 1970 nutzten mehrere Mitglieder der Agrargemeinschaft die umliegenden Flächen für Weide- und Viehtriebszwecke.¹³² Die nordwestlich des Sportplatzes anschließenden Gründe wurden nach dem Bau der Autobahnanschlussstelle Alland/West in den frühen 1990er Jahre als Gewerbegründe parzelliert und schrittweise verkauft.

Wie bereits der Autobahnbau verdeutlichte, machten große Infrastrukturprojekte vor dem Gemeinschaftsbesitz nicht halt. 1955/56 bauten die Österreichischen Bundesbahnen im Zuge der Elektrifizierung der Südbahnstrecke eine 110-kV-Hochspannungsleitung vom Unterwerk Auhof zum Unterwerk Wr. Neustadt. Die Leitungstrasse verlief durch den Plattenwald.¹³³ Grundeigentümer dieser Schneise blieb aber die Agrargemeinschaft, jedoch bestehen bei der Nutzung starke Einschränkungen. Ähnlich verhält es sich mit der Erdgas-Verbindungsleitung Südwest 2 der EVN, deren Trasse ebenso in Gemeinschaftsbesitz blieb. Auch für den Bau eines Hochwasserschutzes an der Schwechat wurden Uferstreifen an die Marktgemeinde Alland verkauft.

Während die 193 ha Wälder von der Agrargemeinschaft selbst bewirtschaftet werden, sind die landwirtschaftlichen Gründe heute verpachtet, vorzugsweise an Mitglieder. Die Forstwirtschaft war lange Zeit der weitaus wichtigste Einkommensposten der Agrargemeinschaft. Seit Gründung der Agrargemeinschaft wurden regelmäßig im Zusammenwirken mit der Agrarbezirksbehörde Wirtschaftspläne und –karten für den Waldbesitz erstellt. Seit 1956/57 arbeitete die Forstabteilung der Agrarbezirksbehörde umfassende Waldwirtschaftspläne für jeweils zehn Jahre aus (siehe unten). Für die Aufsicht über die forstwirtschaftlichen Belange stellte die Agrargemeinschaft einen Waldaufseher an, der in der Regel aus den eigenen Reihen kam. Nach Ferdinand Nagl

¹³¹ ABB Baden, K232, 1928/III, Z 546/170.

¹³² ABB Baden, K232, 1969/I, Z 5652/14, Pachtvertrag vom 28.6.1970 zwischen Agrargemeinschaft Alland und Sportklub Alland bzgl. einer Teilfläche der Parz. 194/1 (KG Weissenweg) auf 20 Jahre.

¹³³ ABB Baden, K232, 1954/IV, 2218/212-1956, 2218/219-1956. Die Verhandlungsschrift, aufgenommen vom Amt der NÖ Landesregierung am 6., 8. und 9. September 1955 findet sich bei der Regelungshaupturkunde von 1961 in K 233.

hatte Raimund Nagl diese Funktion von 1961 bis 1989 inne. Zudem beanspruchte die Agrargemeinschaft stets die fachliche Beratung von professionellen Forstleuten, so etwa in den 1930er Jahren durch einen pensionierten Oberförster der Bundesforste.¹³⁴ Nach dem Abgang von Raimund Nagl übernahm Johann Schierhackl, Oberförster bei den Bundesforsten und gleichzeitig Agrargemeinschaftsmitglied, für 20 Jahre die Funktion des Waldaufsehers und Försters. Im Wirtschaftsplan 1999-2008 wird der Pflegezustand des Waldes und insbesondere der Kulturen und Jungwüchse als gut bezeichnet, was unter anderem auf „*das äußerst positive fachmännische Wirken von Herrn Oberförster Johann Schierhackl*“ zurückzuführen sei. In der Gegenwart nimmt die Gemeinschaft wieder die Dienste eines auswärtigen Revierförsters in der Person von Oliver Mittermayr, der in Naßwald (Forstverwaltung Vittinghof-Schell) tätig ist, in Anspruch.

Durch die Entwicklung der Holzpreise in den letzten Jahrzehnten ist die Forstwirtschaft weniger rentabel geworden. „*Langfristiges Ziel der Agrargemeinschaft ist in erster Linie der Blochholz- und der Brennholzverkauf.*“¹³⁵ Waren bis in die 1960er Jahre einige Holzfäller in Alland ansässig, deren Dienste die Agrargemeinschaft in Anspruch nahmen, übernahmen später spezialisierte Firmen Schlägerung und Bringung, wobei seit einigen Jahren Holzvollernter (Harvester) zum Einsatz kommen.

Eine besondere Bedeutung für die Gemeinschaftsmitglieder hatte in der Vergangenheit das Brennholzdeputat. In der Nachkriegszeit bekam jedes Mitglied – laut Erinnerungen älterer Mitglieder – sechs Raummeter Deputatholz. Zudem hatte bis in die Zwischenkriegszeit auch das Streurechen in den Gemeinschaftswäldern Bedeutung. Da wenig Getreide angebaut wurde und damit wenig Stroh zur Verfügung stand, benutzte man vor allem Laub als Einstreu.¹³⁶ Jedem Mitglied der Gemeinschaft wurde gegen eine Gebühr ein Streuplatz zugewiesen, wo auch das Klaubholz entnommen werden konnte. Besonders der Buchenwald war von der Streuentnahme betroffen. Da inzwischen viele Mitglieder andere Heizsysteme haben, ist das Brennholz nicht mehr so begehrt. Das Holz wird nun an die Mitglieder gegen einen günstigen Preis vergeben. Für das dünne Astholz besteht meist kein Bedarf und bleibt im Wald liegen.¹³⁷

Mit dem Eigenjagdgebiet Kuppelweide-Herrnwald eröffnete sich eine neue bedeutende Einnahmequelle für die Agrargemeinschaft. Dazu kommt die Jagdpacht aus der Allander Jagdgenossenschaft, zu der der Plattenwald, der Haunoldwald und das Föhrenwaldl gehören.

Puncto Weidebetrieb ist zwischen der Kuppelweide und den Weiden bei Alland zu unterscheiden. Die Kuppelweide erfuhr einen besonderen Ausbau und erforderte auch eine besondere Pflege. Sie war in der Nachkriegszeit mit einem Halterhaus, einem rund 100 Tiere fassenden Unterstand, einer Viehwaage und einer Quelle zur

¹³⁴ Vgl. ABB Baden, K232, 1928/II, Z 45/53-II, Forsttechnischer Bericht von Ing. Thönigl vom 28.2.1935.

¹³⁵ Archiv der Agrargemeinschaft Alland, Wirtschaftsplan 2018.

¹³⁶ Vgl. ABB Baden, K232, 1928/II, Z 45/54-II, Protokoll der Generalversammlung vom 26.10.1934; Z 45/53-II, Forsttechnischer Bericht von Ing. Thönigl vom 28.2.1935; K232, 1928/I, Beschreibung des Gemeinschaftsbesitzes vom 31.8.1929.

¹³⁷ Zur Forstwirtschaft: Gespräch mit Dr. Franz Sommer, Regina Eidler, Bernhard Nagl und Thusnelda Perl am 23.10.2020 in Alland.

Wasserversorgung ausgestattet. Hier weideten Jungtiere unter Aufsicht eines Halters von Mai bis Oktober. Auch Auswärtige trieben hier Vieh auf, zum Teil aus entfernten Gemeinden (z.B. Neunkirchen und Angern an der March). Die Tiere wurden beim Auftrieb im Frühling und beim Abtrieb im Herbst gewogen und ihre Besitzer mussten den von der Gewichtszunahme abhängigen Weidezins zahlen. Der von der Agrargemeinschaft angestellte Halter wohnte während des Weidebetriebs im Haus auf der Kuppel (Glashütten Nr. 46). Während der kalten Jahreszeit wohnte er im alten Halterhaus in Alland (Alland Nr. 45). Der Eigenbetrieb wurde aufgrund geringer Nachfrage 1967 aufgegeben und die Weide ab 1968 an einzelne Mitglieder und an den Besitzer des Gutes Glashütten, Dr. Franz Eckert, verpachtet. Seit der Jahrtausendwende wird die 20 Hektar große Weide vom Gemeinschaftsmitglied Josef Winzer bewirtschaftet. Die Weide fand im – vom NÖ Alm- und Weidewirtschaftsverein herausgegebenen – „ALManach Niederösterreich“ Aufnahme, wo ausgewählte Almen des Bundeslandes präsentiert wurden.¹³⁸

Während die ehemaligen Weiden entlang der Schwechat gegen Mayerling bereits seit dem 19. Jahrhundert aufgeforstet wurden, wurde die Weißenweger Weide, die einfach „Hutweide“ genannt wurde, mit abnehmender Intensität noch bis in die 1970er Jahre genutzt. Diese zweite Weide benützten die bäuerlichen Mitglieder in Alland für ihre Rinder gegen einen geringen Weidezins. Mit dem Rückgang der Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe verloren sie ihre Bedeutung und konnten dadurch parzellenweise verpachtet bzw. verkauft werden.

Ursprünglich waren die Mitglieder zu Arbeitsleistungen wie Schwendarbeiten auf den Weiden oder Baumsetzen verpflichtet. Heute sind Arbeitsleistungen aufgrund der Mechanisierung (z.B. Schwendarbeiten durch Traktor mit Mulcher) kaum mehr erforderlich. Für die Waldarbeit werden externe Firmen beauftragt.¹³⁹

Die Waldwirtschaftspläne seit 1957

Der erste umfassende, auf Basis eingehender Recherchen erstellte Wirtschaftsplan wurde für die Periode 1957–1966 genehmigt.¹⁴⁰ Er soll aufgrund seiner Ausführlichkeit im Folgenden näher beschrieben werden. Der Zweck des Planes war:

„Erzielung eines möglichst hohen Ertrages an qualitativ hochwertigem Holz bei Wahrung der Bodenkraft und Einhaltung der forstgesetzlichen Bestimmungen. Dieses Ziel soll durch Vorschreibung geeigneter Betriebsarten

¹³⁸ ALManach Niederösterreich. Ausgaben 1998 und 2004.

¹³⁹ Zu Jagd- und Weidebetrieb: Gespräch mit Dr. Franz Sommer, Regina Eidler, Bernhard Nagl und Thusnelda Perl am 23.10.2020 in Alland.

¹⁴⁰ ABB Baden, K232, Wirtschaftsplan 1957-66.

und wirtschaftlicher Maßnahmen, sowie Festsetzung einer geregelten Hiebsfolge erreicht werden.“¹⁴¹

Nach den Ausführungen im Wirtschaftsplan wäre ein Waldwirtschaftsplan bis zum Krieg vorhanden gewesen, dieser ging jedoch – bis auf eine Bestandskarte – im Zuge der Kampfhandlungen 1945 verloren. Von den 254 Hektar Grundbesitz wurden rund 165 Hektar (davon 6 ha „Nichtholzboden“) in den Waldwirtschaftsplan einbezogen.¹⁴² Neben der Waldfläche war auch das Grünland noch sehr ausgedehnt, wobei das Wiesenland gegenüber dem Weideland an Bedeutung zunahm. 31 Hektar des Grundbesitzes waren in das Alm- und Weidebuch als dauerhafte Weiden eingetragen. Hinsichtlich des Waldbestandes überwogen die höheren Altersklassen, weshalb der Wirtschaftsplan von einer sparsamen Forstwirtschaft in den letzten Jahrzehnten sprach. Die Baumartenzusammensetzung bestand zu etwa zwei Drittel aus Laub- (v.a. Rotbuche) und einem Drittel aus Nadelhölzer (v.a. Weißkiefer und Tanne). An Reinbeständen gab es nur den gegen Ende des 19. Jahrhunderts angelegten Schwarzkiefernwald an der Schwechat („Föhrenwald“) und einen Weißkiefernbestand unterhalb der Plattenwiese. Die Harzgewinnung im Schwarzkiefernbestand wird auch noch als bedeutende Nebennutzung erwähnt, auch wenn die Einnahmen daraus nur gering waren. Im Wirtschaftsplan wird auch das allmähliche Verschwinden der Tanne thematisiert. Die Tanne gehört aufgrund der Standortbedingungen zu einem naturgemäßen Bestandesbild. Durch zu starke und zu rasche Lichtung der Altbestände wurde sie – vor allem zugunsten der Rotbuche – stark zurückgedrängt. Als weiterer Grund für den Rückgang der Tanne wurde das massenhafte Auftreten des Tannentriebwicklers und in seinem Gefolge des Tannen-Borkenkäfers genannt. Weiters war besonders die Tanne vom Wildverbiss betroffen. Von den Hauptholzarten verjüngt sich die Rotbuche in ausreichendem Maße selbst. Kiefer und Eiche müssen dagegen, wo sie standortgemäß sind und nicht vorkommen, künstlich eingebracht werden. Die Fichte lehnten die Autoren des Wirtschaftsplans als nicht standortgemäß ab.

Das Netz von Waldwegen wurde als genügend erachtet, auch wenn es für „Motorfahrzeuge“ weitgehend unpassierbar war. Um eine Senkung der Rückungskosten zu bewirken, sollten zumindest die Hauptwege soweit ausgebaut werden, dass sie für Lkws befahrbar würden. Und:

„Da der Allander Gemeinschaftswald stark von Ausflüglern besucht wird, kommt einer intensiven Waldaufsicht besondere Bedeutung zu. Das Sammeln von Klaubholz, Beeren und Schwämmen ist nur gegen Erlaubnisscheine zu gestatten.“¹⁴³

Als Betriebsart sollte ein Hochwaldbetrieb mit Schirm- und Saumschirmschlägen beibehalten werden. Beim Schirmschlagbetrieb erfolgt die Besamung der Schlagfläche

¹⁴¹ ABB Baden, K232, Wirtschaftsplan 1957-66, S. 1.

¹⁴² Da 7 ha Autobahntrasse grundbücherlich noch nicht umgeschrieben wurden, waren 172 ha formell dem Wirtschaftsplan unterworfen, de facto jedoch 165 ha.

¹⁴³ ABB Baden, K232, Wirtschaftsplan 1957-1966, S. 13.

durch verbleibenden Schirmbestand, der gleichzeitig vor Hitze und Frost schützt. Damit können Arbeit und Kosten einer Aufforstung weitgehend erspart werden. Gerade das Gebiet um Alland eigne sich sehr gut „für eine Betriebsform mit natürlicher Verjüngung“. In den Beständen, die bisher femelartig genutzt wurden, sollte diese Hiebsart beibehalten werden. Kahlschläge sollten aufgrund der schädlichen Folgen (wie starker Unkrautbewuchs) gänzlich vermieden werden. Die Umtriebszeit wurde mit 100 Jahren festgelegt.

Als jährlicher Hiebssatz wurde 610 Vorratsfestmeter festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Rindenverlusts von 12 Prozent und eines Aufarbeitungsverlusts von 6 Prozent ergibt sich ein jährlicher Hiebssatz von ca. 500 Erntefestmeter (Efm). Es gehörte zu den Aufgaben des Obmanns, auf die Einhaltung der Vorschriften des Wirtschaftsplanes zu achten und die jährlichen Hiebsergebnisse und durchgeführten Kulturarbeiten aufzuzeichnen. Wie der Wirtschaftsplan von 1967–1976 rückblickend feststellte, wurden in der Periode 1957–1966 etwa 15 Hektar geschlägert – unter Einhaltung des festgesetzten Hiebssatzes.

Die Waldwirtschaftspläne wurden nach zehnjähriger Laufzeit regelmäßig einer Revision unterzogen.¹⁴⁴ Lediglich zwischen 1976 und 1987 klafft eine Lücke, in der kein neuer Plan erstellt wurde. Die Waldfläche, die dem Wirtschaftsplan unterworfen war, bewegte sich anfangs zwischen 165 und 170 ha. In der Periode 1999–2008 kam zu den bisherigen Abteilungen Plattenwald, Föhrenwald, Herrnwald und Haunold die Kuppelweide als fünfte Abteilung im Waldwirtschaftsplan hinzu. Da beträchtliche Teile der Kuppelweide im 20. Jahrhundert aufgeforstet wurden, stieg die Wirtschaftswaldfläche in der Natur auf 207,3 ha (1998) an. Der festgesetzte Hiebssatz betrug anfangs etwa 450 bis 500 Efm. Wegen des Altholzüberhangs und der Zunahme der Waldfläche wurde der jährliche Gesamthiebssatz für die Periode 1999–2008 auf rund 860 Efm angehoben und liegt nun bei rund 950 Efm. Der 10jährige Gesamthiebssatz darf ohne behördliche Bewilligung nicht überschritten werden. Eine Mindernutzung war dagegen jederzeit möglich.

Mit Ausnahme von Auniederwald entlang der Schwechat (1957: ca. 3 ha) wird der gesamte Betrieb als Hochwald mit 100jährigem Umtrieb bewirtschaftet. Die Rotbuche ist zwar nach wie vor die dominierende Baumart, doch wurde in jüngster Vergangenheit von den Laubbaumarten vor allem die Eiche erfolgreich gefördert. Bei den Nadelhölzern setzte man verstärkt auf Fichte und Lärche. Machte die Tanne 1957 noch 12 Prozent des Bestandes aus, war sie in den 1980er Jahren bereits weitgehend verschwunden. Es wird in den Wirtschaftsplänen wiederholt betont, dass aus wirtschaftlichen Gründen ein gewisser Nadelholzanteil anzustreben sei, der aber – laut Wirtschaftsplan 1987–1996 – aus ökologischen Gründen einen Anteil von drei Zehntel nicht übersteigen sollte. Jedenfalls sollte die Naturverjüngung bevorzugt werden. Auf den meisten Schlagflächen stellt sich flächendeckend Rotbuchen-Naturverjüngung ein. „Reicht die Naturverjüngung bei Nadelholz nicht aus, so sind Weißkiefer und Lärche

¹⁴⁴ Im Archiv der Agrarbezirksbehörde Baden befinden sich in Karton 232 Wirtschaftsplan 1967–1976, in Karton 233 die Wirtschaftspläne 1987–1996 und 1999–2008.

horstweise einzubringen“. Waldschädigungen durch Wind, Schnee, Frost, Feuer etc. sollte unter anderem durch „*Erzielung eines standortsgemäßen und wirtschaftstauglichen Mischwaldes*“ begegnet werden. Dabei wird auch auf eine entsprechende Artenvielfalt geachtet.

Baumartenanteile in Prozent 1957, 1986 und 2018

	1957	1986	2018
Rotbuche	47,6	60	40,0
Hainbuche	8,5	2	11,4
Eiche	4,7	3	16,5
Div. Laubhölzer	7,7	2	1,8
Weißkiefer	14,2	23	16,5
Schwarzkiefer	1,4	5	
Tanne	12,2	0,2	0,3
Fichte	2,9	3	6,2
Lärche	0,8	2	4,9
Div. Nadelhölzer			0,3
Sonstige			2,3

Quelle: ABB Baden, Wirtschaftspläne 1957-1966, 1987–1996, ab 2019

Im Wirtschaftsplan 1987–1996 findet man auch erstmals Regeln für die Pflege der Grenzsteine:

„Die Grenzsteine werden am besten mit einem dauerhaften weißen Anstrich versehen und fortlaufend mit roter Farbe nummeriert. Zur besseren Auffindbarkeit im hohen Gras u.a. empfiehlt es sich, einen mindestens 1 m hohen Pflock neben dem Grenzstein einzuschlagen.“

Die Nummerierung der Grenzsteine war der Forstkarte zu entnehmen. Alle drei Jahre sollte eine Grenzbegehung stattfinden, wo auch der Zustand der Grenzsteine kontrolliert werden sollte.

Abb. 16: Ausschnitt aus der Wirtschafts- und Bestandeskarte für den Waldbesitz von 1967, ein Bestandteil des Wirtschaftsplans 1967–1976

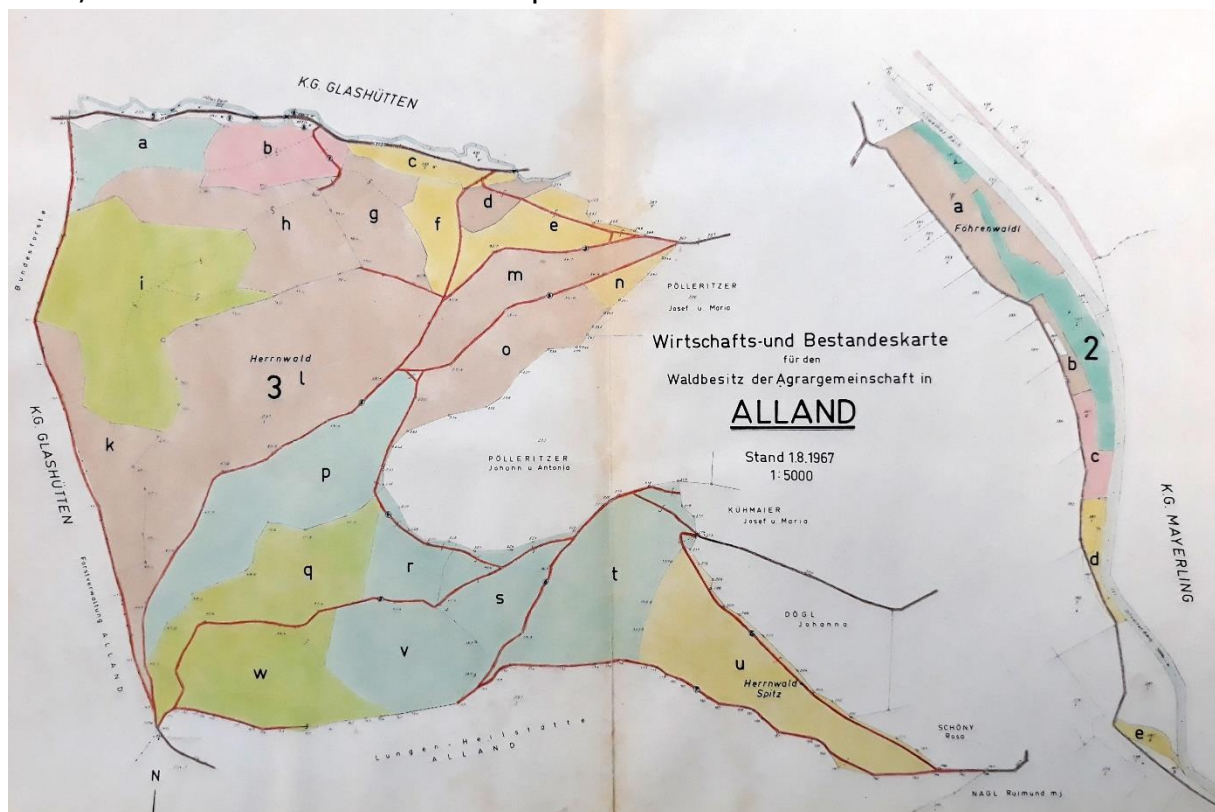


ABB Baden, K 232, Wirtschaftsplan 1967-1976

Mitgliederstand Juni 2021:

24 Stammsitzliegenschaften

25 Anteilsrechte (Pensionsversicherungsanstalt als Besitzer des
Rehabilitationszentrums: 2 Anteile)

Inhaber der Stammsitzliegenschaften Stand 2020 (Wohnort in Klammer):

- Berger Johannes (Alland)
- Bernhard-Rauscher Nicole (Alland)
- Eidler Regina (Alland/Glashütten)
- Frühwirt Günther (Wien), Frühwirt Bernhard (Wien), Frühwirt Wolfgang (Wien), je 1/3
- Granl Franz (Alland)
- Haas Elisabeth (Alland)
- Heyda Gerlinde (Wien)
- Kleinert Christian, Thomet Matthias (Olching, Deutschland), je 1/2
- Mata Edmund (Weissenbach an der Triesting), Schagl Edwin (Hölles), je 1/2
- Marktgemeinde Alland
- Nagl Bernhard (Alland)
- Pelleritzer Gerald (Alland)
- Pensionsversicherungsanstalt, Rehabilitationszentrum Alland, 2 Anteilsrechte
- Perl Thusnelda (Alland)
- Dr. Prendinger Georg (Alland)
- Richard Michael (Wien)
- Dr. Schierhackl Klaus (Klausen-Leopoldsdorf)
- Dr. Sommer Franz (Bad Vöslau), Dr. Sommer Markus (Berndorf), je 1/2
- Sumetzberger Ferdinand, Sumetzberger Edeltraud (Alland), je 1/2
- Sumetzberger Herwig (Alland)
- Völker Horst (Alland)
- Winzer Josef (Alland)
- Winzer Leopold (Alland)
- Mag. Wismair David (Alland)

Vorstandsmitglieder (ab Juni 2021):

Dr. Klaus Schierhackl, Obmann

Regina Eidler, Obmannstellvertreterin

Ferdinand Sumetzberger, Kassier

Dr. Markus Sommer, Schriftführer

Bernhard Nagl

Thusnelda Perl

Josef Winzer

Mag. David Wismair

Rechnungsprüfer:
Bgm. Ludwig Köck (Marktgemeinde Alland)
Martin Heyda

Reihenfolge der Obmänner:

Gustav Resch: [1928]–1935
Josef Fellner: 1935–1945 (1935 Geschäftsführer, seit 1936 Obmann)
Johann Wölfl: 1946–1951
Julius Ployer: 1951–1956
Johann Pelleritzer: 1956–1962
Leopold Strasser: 1962–1991
Kurt Richard: 1991–2011
Johann Bernhard: 2011–2016
Klaus Schierhackl: ab 2016

Reihenfolge der Schriftführer:

Viktor Schenk: [1928]
Julius Ployer: [1936]–1955
Dr. Franz Sommer: 1955–2016
Dr. Markus Sommer: seit 2016