

Schätzungsämter.

Die Einbringung des in Nr. 88 unserer Zeitung bereits veröffentlichten Entwurfs eines Schätzungsamts-gesetzes zu der jetzigen Landtagstagung kommt überraschend, da man in den beteiligten Kreisen das Erscheinen des Gesetzesentwurfs wohl kaum vor Beendigung des Krieges erwartet hatte. Jedenfalls entspricht die Staatsregierung nun einem vom Abgeordnetenhaus wiederholt geäußerten Wunsche. Auch von den öffentlichen Kreditanstalten, namentlich von der Landesbank der Rheinprovinz und von Sparkassenverbänden, ferner vom Deutschen Städte-tage und von Hausbesitzervereinigungen war mehrfach nach Schätzungsämtern gerufen worden. Wohl mit Recht und in Übereinstimmung mit namhaften Volkswirten erblickte man in der Schaffung zuverlässiger Grundstückschätzungen eine der wichtigsten Vorbedingungen für eine Beseitigung mancher Mißstände auf dem Grundstücks- und Hypothekenmarkt, nicht zum geringsten auch für eine Milderung der Hypothekennot, und zwar besonders auf dem Gebiet der Nachhypothek. Diese Ansicht teilt die Begründung des Gesetzesentwurfs, indem sie das Wort prägt: „Die Frage der zweiten Hypothek ist gleichzeitig eine Frage der Regelung des Schätzungswesens geworden.“

Der Entwurf hat lange im Schoße des Landwirtschaftsministeriums gelegen. Dafür bringt er auch eine annehmbare Lösung der schwierigen Materie. Selbst die bisherigen Gegner der Schätzungsämter werden anerkennen müssen, daß es der Staatsregierung gelungen ist, für die Reform einen Weg zu finden, der den künftigen Ämtern eine erfolgreiche Wirksamkeit verheißt und den hier und da gehegten Befürchtungen vorbeugt, daß kollegiale amtliche Einrichtungen für Grundstückschätzungen durch Schwerfälligkeit das Schätzungs-geschäft verzögern und zu einer schematischen Behandlung der Schätzung führen würden. Einer solchen Gefahr würden rein staatliche Schätzungsämter vielleicht nicht entgehen. Es ist deshalb erfreulich, daß der Entwurf von einer staatlichen Organisation absteht und die Einrichtung an die Kommunalverwaltung anlehnt. Jeder Stadtkreis und jeder Landkreis soll für seinen Bezirk ein Schätzungsamt errichten. Diese Kommunalverbände stehen den Grundstücksverhältnissen ihres Bezirks nahe und haben an der Entwicklung des Grundstücks-wesens weitgehendes Interesse. Zu dessen reger Betätigung wird dadurch ein Anreiz gegeben, daß den Kommunalverwaltungen in der Ausgestaltung und Beaufsichtigung der Schätzungsämter angemessene Bewegungsfreiheit belassen ist. Die Begründung führt dazu aus: „Damit die örtlichen Besonderheiten in weitem Umfange berücksichtigt und neue Erfahrungen organisatorischer Art nutzbar gemacht werden können, enthält der Entwurf nur die grundlegenden Vorschriften für die Errichtung der Ämter und überläßt deren weitere Ausgestaltung der kommunalen Schätzung und den ministeriellen Ausführungsbestimmungen.“ So bringt der Entwurf eine Art Blaufettgesetz.

Die Schätzungsämter werden nur mit der Schätzung von Grundstücken und von diesen rechtlich gleichstehenden Berechtigungen befaßt. Für die Schätzung beweglicher Sachen verbleibt es beim alten. Die Ämter bestehen aus dem Vorsteher und der erforderlichen Zahl von Schätzern. Die Zahl der Schätzer wird durch die Schätzung nach dem örtlichen Bedürfnis bestimmt und soll mindestens vier betragen. Die Schätzungen werden vom Vorsteher und mindestens zwei Schätzern aufgenommen. Das Schätzungsverfahren, namentlich die Aufstellung von Schätzungsgrundsätzen, soll durch die Ausführungsbestimmungen geregelt werden. Daß auch hierbei die Schätzungsämter möglichst anpassungsfähig gestaltet werden, lassen die Worte der Begründung erhoffen: „Eine Festlegung der Schätzungsgrundsätze im Gesetz ist nicht möglich. Sie müssen mit der Entwicklung in Wissenschaft und Technik Schritt halten; ferner ist von den künftigen Erfahrungen, besonders bei den größeren Schätzungsämtern, manche Anregung zu Verbesserungen der Schätzungsgrundsätze zu erwarten.“ Erwünscht erscheint es, daß bei den Landtags-Verhandlungen noch nähere Auskunft darüber gegeben wird, ob die Regierung zu der Bearbeitung der Schätzungsgrundsätze erfahrene Praktiker zuzuziehen gedenkt, denn die Mitwirkung von geschulten Sachverständigen ist nicht zu entbehren, um den Schätzern eine brauchbare Richtschnur an die Hand zu geben.

Zur Beschleunigung der Schätzungen können bei den Schätzungsämtern örtliche Abteilungen gebildet werden, die in ihrer Wirksamkeit selbständigen Ämtern gleichkommen. In den Landkreisen des westlichen Industriegebiets werden solche Abteilungen für manche Bezirke der rheinischen Bürgermeistereien und westfälischen Ämter einzurichten sein. Auch in den größeren Städten wird für sie hier und da ein Bedürfnis bestehen.

Die Mitglieder der Schätzungsämter sind Kommunalbeamte. Nach der Begründung soll aber ihre Tätigkeit in der Regel nebenamtlichen Charakter haben; namentlich soll eine hauptamtliche Bestellung bei den Schätzern vermieden werden, damit diese durch ihren Hauptberuf mit der Entwicklung im Grundstücks- und Bauwesen in Fühlung bleiben. Durch diese Stellungnahme zu der Frage der Auswahl der Schätzer werden manche Bedenken beseitigt, die wegen einer bürokratischen Handhabung der Taxen durch Schätzungsämter laut geworden sind. Auch den jetzt tätigen privaten Taxatoren gibt sie eine Beruhigung, da anzunehmen ist, daß eine beträchtliche Zahl von ihnen bei der neuen Einrichtung Verwendung finden wird.

Über die Bindung der Beleihungsanstalten an die amtlichen Schätzungen bringt der Entwurf nur eine knappe Vorschrift, die aber in ihren unmittelbaren und mittelbaren Wirkungen um so inhaltreicher ist: „Für preussische Anstalten des öffentlichen Rechts, welche die Beleihung von Grundstücken betreiben, kann durch königliche Verordnung bestimmt werden, daß vor der Beleihung eines Grundstücks eine Schätzung eines öffentlichen Schätzungsamts einzuholen ist und daß der bei der Beleihung angenommene Wert den durch eine solche Schätzung festgestellten Wert nicht übersteigen darf.“ Das besagt nicht mehr und nicht weniger, als daß für preussische öffentliche Beleihungsanstalten eine Bindung an die amtliche Schätzungshöhe bei ihren Beleihungen angeordnet werden wird. Als solche Anstalten erwähnt die Begründung

öffentliche Sparkassen, kommunale Hypotheken- oder Pfandbriefanstalten von Gemeinden oder Kreisen, provincialständische Kreditanstalten (Provincial-Hilfskassen, Landesbanken), öffentliche Versicherungsanstalten und öffentliche Pfandbriefanstalten für städtische Hausgrundstücke. Nach der Begründung wird die Einführung des Zwanges mit Hilfe der schon bestehenden reichsrechtlichen Handhaben auch für die beiden Haupt-Organisationen des gewerbmäßigen Grundkredits, die Hypothekenbanken und die Versicherungsgesellschaften, geplant. Also allgemeiner Tagzwang!

Wegen der Notwendigkeit und Nützlichkeit einer Bindung der Beleihungsanstalten an amtliche Schätzungen sind die Meinungen geteilt. Es läßt sich nicht leugnen, daß die Ausführungen, durch die die Staatsregierung in der Begründung des Gesetzesentwurfs ihren behandelnden Standpunkt rechtfertigt, vieles für sich haben. Namentlich muß man auch zugeben, daß die Wirkung der Reform ohne die Zwangshandhabung wesentlich abgeschwächt werden würde. Zu wünschen ist allerdings, daß die Einführung des Zwanges bis zu einem geeigneten Zeitpunkt aufgeschoben wird. Dies scheint nach den Äußerungen der Begründung auch beabsichtigt zu sein. Nach dem Entwurf soll der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes gleichfalls durch königliche Verordnung bestimmt werden. Man will dadurch den jetzigen Zeitverhältnissen Rechnung tragen, „die es noch nicht übersehen lassen, wann die Einrichtung der Schätzungsämter überall möglich sein wird, sowie wann der Beginn der Wirksamkeit der Schätzungsämter zweckmäßig erscheint“.

Alles in allem berechtigt der Entwurf zu der Hoffnung, daß die Schätzungsämter in der von ihm gefundenen Organisation das Schätzungs-wesen künftig in feste Bahnen leiten und zu einer Zurückgewinnung des privaten Kapitals für den Hypothekenmarkt mithelfen werden.