

4./II. 1916.

Schätzungsämter und Realkredit.

Von
Max Diefke.

Die allgemeine wirtschaftliche Bedeutung des vor einigen Tagen dem Preussischen Landtage vorgelegten Entwurfes eines Schätzungsamts-Gesetzes ist bereits in Nr. 47 dieses Blattes eingehend gewürdigt worden. Die in Aussicht genommene Errichtung von Schätzungsämtern stellt zweifellos ein wirksames Mittel zur Hebung des Realkredits und zur Besserung der Lage des Hausbesitzes dar — nicht im Sinne einer scheinbaren Heilung, die nur die Symptome vorübergehend verdecken will, sondern in dem Sinne, daß man das Uebel an der Wurzel zu fassen versucht. Immerhin waren gegen die Errichtung von Schätzungsämtern verschiedene Einwendungen erhoben worden, die aber die Begründung des Entwurfes teilweise widerlegt und teilweise damit beschwichtigt, daß bei den späteren Ausführungsvorschriften auf die Bedürfnisse des praktischen Verkehrs im weitesten Umfange Rücksicht genommen werden soll. Ein nahegelegender Einwand gegen die Errichtung kollegialer Schätzungsämter bestand darin, daß man eine schematische Behandlung der Schätzungen infolge der bürokratischen Gestaltung der Schätzungsämter befürchtete. Man führte aus, daß Schätzungsämter nicht imstande seien, der Grundstücks- und Preisbewegung, namentlich in den größeren Städten, so zu folgen wie es in der Praxis stehender Einzelschätzer. Der Entwurf versucht einer bürokratischen Entwicklung der Schätzungsämter dadurch entgegenzuwirken, daß er deren Ausgestaltung im einzelnen der Satzung überläßt und so eine Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse in den Schätzungsamtsbezirken ermöglicht. Ferner sollen die Mitglieder der Schätzungsämter sämtlich von den Organen der Selbstverwaltung bestellt werden. In der Begründung heißt es auch, daß bei der Auswahl der Mitglieder der Schätzungsämter in erster Linie Persönlichkeiten in Frage kommen sollen, die im Grundstückswesen erfahren sind und im praktischen Berufsleben stehen. Ob diese Absicht sich aber immer durchführen lassen wird, scheint fraglich im Hinblick auf die Bestimmung des § 7 des Entwurfes, nach dem von der Ernennung zum Mitgliede eines Schätzungsamtes ausgeschlossen sind Personen, die 1. gewerbsmäßig Grundstücks- oder Hypothekengeschäfte vermitteln, 2. gewerbsmäßig den Erwerb oder die Veräußerung oder die Beleihung von Grundstücken betreiben, 3. Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats (Verwaltungsrats) einer Gesellschaft sind, die den gewerbsmäßigen Betrieb eines den Erwerb oder die Veräußerung oder die Beleihung von Grundstücken bezweckenden Unternehmens zum Gegenstande hat, oder wer sonst bei einem solchen Unternehmen beschäftigt ist. Eine solche Ausschließung erschien notwendig, um die allgemeine Unparteilichkeit der Mitglieder des Schätzungsamtes zu sichern. Ein weiterer Einwand gegen die Errichtung von Schätzungsämtern ging dahin, daß durch die Schätzungsämter die Schätzungen verteuert würden und die Erledigung der Schätzungsanträge verzögert würde. Was den ersten Punkt anbelangt, so weist die Begründung des Entwurfes darauf hin, daß die Schätzer bei den Schätzungsämtern ständig beschäftigt und an einer verhältnismäßig großen Zahl von Schätzungen beteiligt werden, und daß es deshalb bei einer Festsetzung ihrer Vergütung in Gebührenform möglich sein wird, die ihnen für die einzelnen Schätzungen zukommenden Gebühren niedrig zu bemessen. Im übrigen würden durch die Menge der Schätzungen sich die Verwaltungskosten des Schätzungsamtes, insbesondere die Anlagen beim Schätzungsgeschäft, verringern. Gegen den Einwand, bei kollegialer Gestaltung der Schätzerstellen würde die Erledigung der Schätzungsanträge verzögert werden, bemerkt die Begründung des Entwurfes, daß der Mehraufwand an Zeit, den die Schätzungen des Schätzungsamtes infolge der Mitwirkung mehrerer Schätzer gegenüber der Schätzung durch eine Einzelperson etwa erfordern, wieder ausgeglichen wird durch die Erleichterungen, die die beim Schätzungsamt vorhandenen allgemeinen Schätzungsunterlagen für die Aufnahme der Schätzung bieten. Ferner ließe sich durch die Bildung von örtlichen oder sachlichen Abteilungen bei den Schätzungsämtern gemäß § 5 des Entwurfes in größeren Städten oder industriell entwickelten Landkreisen das Schätzungsgeschäft beschleunigen.

Die Schätzungsämter sind Einrichtungen der Kommunalverbände. Mit dieser Bestimmung hat der Entwurf eine Frage entschieden, die bei früheren Erörterungen über die Errichtung von Schätzungsämtern umstritten war. Der gegenwärtige Entwurf steht auf dem Standpunkte, daß die Organisation des Schätzungswesens keine staatliche Aufgabe bilde, und daß die vorhandenen kollegialen Einrichtungen für die Schätzung von Grundstückswerten als Schätzungsämter nicht geeignet sind. Ausdrücklich wendet sich die Begründung noch gegen die Möglichkeit, etwa den Steuereinschätzungsstellen die Aufgaben der Schätzungsämter zu übertragen, da, wie es in der Begründung heißt, die Schätzung von Grundstücken zu Steuerzwecken nach Gesichtspunkten geschieht, die für die Schätzung zu anderen Zwecken nicht ohne weiteres maßgebend sein können. Die Mitglieder der Schätzungsämter sind Kommunalbeamte. Die Beilegung der Beamteneigenschaft soll mit dazu dienen, das Verantwortlichkeitsgefühl der Schätzer zu heben. Zwei wichtige Sonderbestimmungen des Entwurfes sind aber hier hervorzuheben.

Zunächst werden die Mitglieder des Schätzungsamtes in Stadtkreisen durch den Gemeindevorstand, in Landkreisen durch den Kreisausschuß ernannt. Die Ernennung ist ohne Beschränkung, insbesondere ohne das Erfordernis der Bestätigung durch die Aufsichtsbehörde, dem Gemeindevorstand und dem Kreisausschuß überlassen. Es findet auch keinerlei Mitwirkung der Stadtverordneten-Versammlung und des Kreistages statt. Ferner bestimmt der Entwurf, daß Amtspflichtverletzungen der Mitglieder des Schätzungsamtes dem Gesetze über die Haftung des Staates und anderer Verbände usw. vom 1. August 1909 nicht unterliegen. Diese Bestimmung war nach der Begründung notwendig, weil sonst die Kommunalverbände zahlreichen unbegründeten Ersatzansprüchen ausgesetzt sein würden. Bei der gerichtlichen Geltendmachung würden ferner die Gerichte in die Lage kommen, über die Richtigkeit der Schätzungen zu entscheiden, wegen deren den beteiligten Mitgliedern des Schätzungsamtes eine Amtspflichtverletzung vorgeworfen würde. Denn die Gerichte könnten zu der Frage, ob den Mitgliedern ein Verschulden an dem angeblichen Schaden zur Last fällt, kaum Stellung nehmen, ohne die Schätzungen sachlich nachzuprüfen. Solche Nachprüfung müsse möglichst vermieden werden, weil die Schätzungsämter für die Schätzung von Grundstücken maßgebende Bedeutung haben sollen, und weil sie hierin den Gerichten an Sachkunde überlegen sein würden. Die Fälle, in denen ein Ersatzanspruch wegen einer Schätzung des Schätzungsamtes gegen den Kommunalverband mit Erfolg im Klagewege durchgeführt wird, würden äußerst selten sein.

Die Schätzungsämter sollen nach der ausdrücklichen und in dieser Hinsicht sehr ausführlichen Begründung des Entwurfes dazu dienen, die Ueberschätzung der Grundstückswerte zu ver-

hindern. Daß solche Ueberschätzungen tatsächlich vorgekommen sind, ist an zahlreichen Beispielen nachgewiesen, wenn die Begründung mit ihrer Erklärung, daß die tatsächlichen Ueberschätzungen der Grundstückswerte „fast zu einer typischen Erscheinung“ geworden sind, vielleicht auch etwas weit geht. Zutreffend schildert die Begründung dann die schädlichen Wirkungen, die eine Ueberschätzung der Grundstücke auf den Realkredit, aber auch ganz allgemein auf den Grundstücks- und Baupreis sowie auf die Lage des Hausbesitzes ausübt. So wichtig aber das Ziel der Schätzungsämter ist, Ueberschätzungen zu vermeiden, so muß man doch berücksichtigen, daß die Unrichtigkeit einer Schätzung nicht nur in einer Ueberschätzung, sondern auch in einer Unterbewertung liegen kann. Den wahren Aufgaben des Realkredits entspricht nur die richtige Schätzung. Und wenn die Wirkungen zu hoher Schätzungen zweifellos sehr gefährliche Schäden nach sich ziehen, so läge doch auch eine nicht zu verkennende volkswirtschaftliche Gefahr darin, wenn — um mit den Worten des Entwurfes zu sprechen — die tatsächliche Unterschätzung der Grundstückswerte zu einer typischen Erscheinung werden würde. Es wäre für den Realkredit und den Grundstücks- und Baupreis, aber auch für unser gesamtes Wohnungswesen, sehr bedenklich, wenn die Errichtung von Schätzungsämtern etwa dazu führen sollte, daß man von einem Extrem in das andere verfällt. Eine solche Befürchtung ist nach den Ergebnissen, die z. B. das Kaiserliche Aufsichtsamt für Privatversicherung über öffentliche Schätzungen mehrfach veröffentlicht hat, nicht ganz von der Hand zu weisen. Zu berücksichtigen ist überdies, daß ein Rechtsmittel gegen die Schätzungen der Schätzungsämter nicht zugelassen ist.

Vor allen Dingen bedürfen aber die gegenwärtigen Hypothekenschuldner umfangreicher und nachdrücklicher Schutzbestimmungen. Gerade wenn man, wie der Entwurf es tut, von dem Grundsatz ausgeht, daß eine allgemeine Ueberschätzung der Grundstücke und damit eine hypothekarische Ueberbeileihung bisher die Regel bildeten, dann sind weitgehende Uebergangsbestimmungen nötig, um die Hypothekenschuldner, ja unser ganzes Wirtschaftsleben, vor gefährlichen Erschütterungen zu bewahren. Der Entwurf schreibt unmittelbar einen Zwang zur Benutzung der Schätzungsämter nur vor bei der Wertfestsetzung zwecks mündelsicherer Beleihung nach Maßgabe des Bürgerlichen Gesetzbuches. Er sieht aber ausdrücklich die Einführung des Schätzungszwanges für „preussische Anstalten des öffentlichen Rechtes, welche die Beleihung von Grundstücken betreiben“, durch Königliche Verordnung vor; hierher gehören namentlich die Sparkassen, kommunale Hypothekenanstalten, öffentliche Versicherungsanstalten, Landesbanken, Provinzialhilfskassen und Pfandbriefanstalten für städtische Hausgrundstücke (dagegen nicht landwirtschaftliche bzw. ritterschaftliche Grundkreditanstalten). Nach der Begründung des Entwurfes soll aber der Schätzungszwang auch ausgedehnt werden auf private Versicherungsgesellschaften und Hypothekenbanken. Bis auf die Privathypotheken werden also sämtliche hypothekarischen Beleihungen den Schätzungsämtern zwangweise unterworfen werden. Unter diesen Umständen würde es zu unerträglichen Zuständen führen, wenn etwa die bestehenden Hypotheken in demselben Grade, in dem eine Herabsetzung der Grundstücksbewertungen erwartet wird, plötzlich gekürzt werden sollten und die gegenwärtigen Hypothekenschuldner die fehlenden Beträge herauszahlen müßten. Hier sind weitgehende Schutz- und Uebergangsmaßnahmen notwendig. Nun soll allerdings der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes nach dem Entwurf durch Königliche Verordnung bestimmt werden, und mit der Ausführung des Gesetzes sind die zuständigen Minister beauftragt. Vielleicht bieten aber die Verhandlungen im Abgeordnetenhaus noch die Möglichkeit, daß im Gesetze selbst einige Bestimmungen aufgenommen werden, die die notwendigen Schutz- und Uebergangsvorschriften für die bestehenden Hypotheken sichern, damit Beunruhigungen vermieden werden, die den Realkredit gerade in diesen Zeiten mehr denn je erschüttern müßten.