

Schätzungsämter.

Der dem Abgeordnetenhaus zugegangene Entwurf eines Schätzungsamts-Gesetzes, der die zwangsweise und allgemeine Errichtung von Schätzungsbehörden in Preußen bezweckt, ist viele Jahre hindurch auch von den Hauseigentümern als ein Mittel für die Gesundung des städtischen Grundbesitzes lebhaft begehrt worden; nun der Entwurf vorliegt, erscheint es allerdings zweifelhaft, ob ihn die Sympathien dieser Kreise weiterhin begleiten werden. Verwunderlich wäre eine solche Stimmungsänderung freilich nicht. Dem Hausbesitz droht eine Krise, oder er ist bereits mitten darin, und man wird deshalb die Einführung von Schätzungsämtern mit einiger Sorge aufnehmen — auch da, wo man die Einrichtung an sich wünscht. Die Steigerung des Zinsfußes, die schon vor dem Kriege einsetzte und sich als natürliche Folge der fünfprozentigen Kriegsanleihen mit dem Kriege verschärfte, die Schwierigkeit, neue Hypotheken zu erhalten oder alte zu erneuern, eine fühlbare Stodung in der Entwicklung der Grundstückspreise — alles das sind Dinge, die mit ernster Sorge erfüllen können. Bei den großen Werten, die der städtische Hausbesitz repräsentiert, geht sein Schicksal nicht ihn allein an, es ist eine Angelegenheit, an der die Allgemeinheit stark interessiert ist, zumal der Grundbesitz zugleich in seinen Steuerleistungen eine Grundlage aller städtischen Finanzen darstellt. Und so kann auch, weil von der Feststellung des Grundbesitzes der Stand der Mieten mitbedingt ist. Die Miete ist für die übergroße Mehrzahl der Familien der Faktor, der ihre wirtschaftliche Existenz entscheidend beeinflusst.

Nach dem Entwurf hat jeder Stadtkreis und jeder Landkreis für seinen Bezirk ein Schätzungsamt mit einem Vorsitzenden und mindestens vier Schätzern zu errichten. Die Ämter sind zur Schätzung von Grundstücken und Gebäuden auf Antrag des Eigentümers oder eines Miteigentümers, auf Antrag eines Berechtigten oder auf Ersuchen einer öffentlichen Behörde verpflichtet. Die Schätzungen sind von dem Vorsteher (oder dessen Stellvertreter) und mindestens zwei Schätzern vorzunehmen, wobei örtliche und sachliche Unterabteilungen (also für Stadtbezirke oder für bestimmte Gebäudearten) gebildet werden können. Die Mitglieder sind Kommunalbeamten, haben die Pflichten solcher, wenn auch nicht die Anstellungsrechte. Ein Schätzungszwang ist in doppelter Hinsicht vorgesehen, einmal in der Form der Einholung einer Schätzung überhaupt, sodann in der Bindung an die Höhe der Schätzung, wobei diese bei der Festsetzung des Wertes eines Grundstückes nicht überschritten werden darf. Die Schätzung tritt an die Stelle der gerichtlichen Lage (816), außerdem ist für preussische Anstalten des öffentlichen Rechtes, welche die Verleihung von Grundstücken betreiben, die Bindung an diese Schätzungen vorgesehen. Für die privaten Versicherungsunternehmungen und Hypothekenbanken ist eine Bindung hinsichtlich der zur Deckung von Pfandbriefen dienenden Hypotheken gleichfalls in Aussicht genommen. (Begründung Seite 22 und 23.)

Die große Bedeutung der Vorlage ergibt sich hieraus: an die Stelle der privaten Ermittlung der Grundstückspreise soll in möglichst weitem Umfang die kollegiale des Schätzungsamtes treten, wobei die Schätzer unabhängig sein und sich gegenseitig überwachen sollen. Es soll dadurch den „Gebrauchs-Tagen“ entgegengearbeitet werden, die sich dem Zwecke anschmiegen, den der Auftraggeber mit der Einholung der Lage verbindet, ebenso möchte der Gesetzgeber „die gewohnheitsmäßige Ueberschätzung der Grundstücke beseitigen“ und die Berücksichtigung der Zukunftswerte bei der Schätzung, um so die „ungeunde Grundstückspekulation“ zu treffen. Wenn man diese Stellen der Begründung aufmerksam liest, kommt man zu dem Eindruck, daß dem Gesetzgeber eine Bekämpfung der Spekulation durch einen Druck auf die Schätzungen vorschwebt; die Schätzungen sollen durch die Ausschaltung des Zukunftswertes (der aber nicht in allen Fällen ein höherer sein wird!) zuverlässiger, zugleich aber auch niedriger werden. Aus diesem Grunde ist es zu verstehen, wenn die Hauseigentümer dem Schätzungsamt heute weniger freudig zustimmen, da dessen Wirksamkeit ihre Hypothekennot zunächst eher steigert, anstatt sie einzuschränken. Durch eine Herabdrückung der ersten Hypothek soll die zweite gesichert und dadurch wieder beliebter gemacht werden. Ist dieses Ziel überhaupt zu erreichen, dann natürlich erst durch einen schweren Säuberungsprozeß, der ohne weitere Fürsorge vom Grundbesitz ohne eine gefährliche Erschütterung zur Zeit nicht ertragen werden kann. Wenn der Staat zugleich zehn Millionen Mark zur Begründung sogenannter „Stadtschaften“,

b. h. städtischer Hypotheken-Verleih-Anstalten, vorschlägt, so ist darin eine ausreichende Vorsorge für die zu erwartenden Erschütterungen nicht zu erblicken; denn die Städte können augenblicklich unmöglich die erforderlichen Hilfsgelder herborzaubern.

Jede Schätzung eines Grundbesitzes entfällt in zwei Teile, die der Gebäulichkeiten und die der Fläche, auf der sie errichtet sind. Die Schätzung der Bauten ist eine verhältnismäßig sichere, da sie mit gegebenen Größen rechnet. Anders verhält es sich mit der Fläche, deren Wert steigen und fallen kann, je nachdem die Lage gewinnt oder verliert. Wenn man von Ueberschätzungen spricht, so betreffen sie der Regel nach die Grundrente, die auch das eigentlich treibende Moment für die Mietsteigerungen darstellt. Man kann nun zugeben, daß eine rechtzeitige Einführung solcher Schätzungsämter ein Hemmnis für die bloß spekulative, der gesunden wirtschaftlichen Grundlage entbehrende Steigerung der Bodenpreise hätte sein können, in welchem Falle unserem Volke ungeheure Summen erspart worden wären, die Einzelnen zugute kamen, die aber die Allgemeinheit schwer belasteten. Ein rechtzeitiges Eingreifen hätte voraussichtlich die außerordentliche Steigerung des Baulandes einschränken können, hätte dadurch das Bauen erleichtert und dabei auch die Wohnungspreise etwas unter Druck gehalten. Das Gesetz wäre also vor 30 Jahren eine Wohltat gewesen, und es ist möglich, daß es in abermals 30 Jahren als solche empfunden wird. Aber man begreift nicht recht, weshalb es der Landwirtschaftsminister, in dessen Bereich das Hypothekenwesen eigentümlicher Weise fällt, so lange in seinem Bulte behielt, und warum er es nun gerade während des Krieges hervorholt. Verständlich wäre das nur, wenn das Ministerium das Schätzungsamt als Grundlage für eine großzügige Reform des Grundbesitzes braucht; von einer solchen Reform verlautet indessen bisher nichts, da die Einführung der erwähnten „Stadtschaften“ die Sorge doch lediglich auf die Städte abzuwälzen versucht. Nun soll allerdings das Gesetz nicht alsbald in Kraft treten, man spricht vielmehr davon, daß es frühestens drei Jahre nach dem Kriege in Wirksamkeit gesetzt werden soll. Das erscheint kaum als ein Hilfsmittel für den Grundbesitz. Denn sobald das Gesetz angenommen ist, wird es den Hypothekenmarkt beeinflussen, ganz gleich, ob es in drei oder in zehn Jahren in Kraft gesetzt wird. Die Geldgeber rechnen mit der Tendenz des Gesetzes, nämlich mit einer Herabdrückung der Schätzungen. Und da sie nicht wissen können, wie weit diese Herabdrückung schließlich geht, werden sie den für die Hauseigentümer ungünstigsten Fall annehmen und ihre Hypotheken danach einrichten, diese also einschränken. Die erste Hypothek sinkt, es entsteht zwischen ihr und der folgenden zweiten eine Leere, die bei dem starken Geldbedarf nach dem Krieg, gewiß nicht leicht auszufüllen ist.

Hierin scheint eine Gefahr zu liegen, für deren Begegnung man in der Begründung vergeblich nach Vorschlägen sucht. Man wird also abwarten müssen, ob die Regierung in den Verhandlungen über den Entwurf solche Vorschläge macht, da ohne sie die Vorlage auf starke Bedenken stoßen muß. Denn der Landtag wird sich der Pflicht, einen so starken und wichtigen Bestandteil unseres Gesamt-Vermögens, wie ihn der städtische Grundbesitz darstellt, vor Erschütterungen nach Möglichkeit zu bewahren, nicht verschließen können. Nur wenn hier wirksam vorgesorgt wird, ist die an sich wünschenswerte Einführung einer soliden Schätzung gegenwärtig zulässig. Auf Einzelheiten der Vorlage, die wiederum nur den leeren Rahmen für die materiellen Vorschriften bringt, braucht deshalb vorerst kaum eingegangen zu werden.