

Umschau im Bodenkredit.

Von
Dr. Walter Leiske, Berlin.

Die letzten Monate praktischer Bodenkreditpolitik standen im Zeichen des Schätzungsamtsgedankens, der dem privaten Schätzungswesen im Grundstücksverkehr ein baldiges Kehraus bereiten soll. Der Entwurf eines Schätzungsamts-gesetzes ging dem Hause der Abgeordneten Ende Januar zu, und seitdem ist im Plenum, in der Kommission, in der Presse, in amtlichen und privaten Interessenvertretungen an dem Entwurf Kritik in vielseitiger Richtung geübt worden. Einen breiten Raum in der Erörterung nahm der § 13 des Entwurfs ein; er wollte für den Bezirk des Verbandes Groß-Berlin, unter Aufgabe des sonst vorgesehenen gemeindlichen Schätzungs-amtsprinzips, ein „gemeinsames Schätzungsamt Groß-Berlin“ errichten. Die Kommission hat dieser Ausnahmebehandlung Groß-Berlins nicht zugestimmt und sich schließlich einstimmig dahin geäußert, auch für Groß-Berlin an dem gemeindlichen Schätzungsprinzip festzuhalten, daneben aber für den Bezirk des Verbandes Groß-Berlin, im Sinne einer Zentralisierung der Schätzungsergebnisse, ein „Oberschätzungsamt Groß-Berlin“ mit besonderen Funktionen vorzusehen. Die „Instanzeneinheit“ des Entwurfs — Ausschluß jedes materiellen Berufungsverfahrens — hat die Kommission grundsätzlich gebilligt; dagegen hat sie die strenge Ausschließung der berufsmäßigen Fachleute des Hypothekenverkehrs von jeder aktiven Schätzerfähigkeit nicht gebilligt. Und schließlich hat die Kommission dem Entwurf, der die Grundsätze über das Verfahren bei der Abschätzung von Grundstücken ausdrücklich ministeriellen Ausführungsbestimmungen vorbehalten wollte, einige Schätzungsgrundsätze eingefügt, deren praktischer Wert allerdings stark in Zweifel gezogen werden darf. Der Schätzungsgedanke hat eine naheliegende Parallele in dem Stadtschaftsgedanken erhalten, den die Staatsregierung in dem Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Stadtschaften praktisch, im Sinne einer geldlichen Hilfeleistung, auszubauen sucht. Die offenkundigen Mißerfolge früherer Versuche, hier landschaftlichen Gedanken in die Praxis des städtischen Bodenkredits umzusetzen, gingen in letzter Linie zurück auf den Mangel an Garantie- und Betriebskapitalien für die zu begründenden Pfandbriefinstitute mit den bekannten nachteiligen Folgen für die demnächst nachzusuchende Mündel-sicherheit der Pfandbrief-Schuldverschreibungen. Hier greift der Gesetzentwurf ein und stellt 10 Millionen Mark zur Verfügung, die — nach den Kompromißvorschlägen der Stadt-schaftsgesetzkommission des Abgeordnetenhauses — zur Förderung „preußischer öffentlicher Kreditanstalten, die durch Vereinigung von Eigentümern von Hausgrundstücken zum Zwecke der Hergabe von hypothekarischen Tilgungs- oder Abzahlungs-Darlehen an die angeschlossenen Eigentümer gebildet werden und dadurch staatliche Rechtsfähigkeit — § 22 BGB. — erlangen“, Verwendung finden sollen. Von der Aufnahme besonderer Normativbestimmungen für die Beleihungsbedingungen der Stadtschaften in das Stadtschaft-gesetz wurde — im Sinne der preußischen Staatsregierung — abgesehen. Der Antrag auf Begründung einer Stadt-schaftsbank mit dem Ziele einer Vereinigung der preußi-schen Stadtschaften behufs gemeinsamer Ausgabe von Pfand-briefen wurde von einer Unterkommission abgelehnt. Und das gleiche Schicksal widerfuhr einem Antrag auf Aende-rung des Hypothekenbankgesetzes in der Rich-

keit des derart begünstigten Hauseigentümers, neben der bereits erheblich gesteigerten Belastung durch höhere Zinsen und Ab-gaben, bzw. rückständige Zinsen und Abgaben aus der Kriegs-zeit noch die außerordentlichen Tilgungsbeiträge der gesetz-lichen Verlängerung aufzubringen. Luther hofft, den Haus-eigentümer für die neue Belastung „zum mindesten teilweise“ zu stärken durch die mögliche Herabdrückung oder direkte Ausschaltung jeder Zinserhöhung und durch das Fortfallen sämtlicher Abschluß- und Verlängerungsprovisionen.

In anderer Richtung bewegt sich die Forderung von „Ver-mittlungsämtern“ für die Hausbesitzer, die Regierungsrat a. D. F. Guttman im „Berliner Aktionär“ (44. Jhrg., 1675) er-hebt. Guttman will mit seinem Vorschlag jener großen Gruppe von Hauseigentümern Hilfe bringen, die — unverschuldet — schließlich ein Opfer der dauernden erheblichen Mindereinnah-men in der langen Kriegskonjunktur werden müssen. Er sieht einen Ausweg in einer „Bevorschussung der künftigen Ueber-schüsse, sofern auf dieser Grundlage eine Verständigung mit den Gläubigern, die allmähliche Wiederherstellung des durch den Krieg gestörten Gleichgewichts in dem Hausetat und vor allen Dingen die Vermeidung der gerichtlichen Zwangs-verwaltung erreicht werden kann“. Als Träger dieser Vermittlungstätigkeit schlägt Guttman für alle größeren Ge-meinden vor, entsprechende Ausschüsse durch die gemeindlichen Behörden oder durch die Hausbesitzervereine oder durch ge-meinsames Vorgehen beider Stellen einsetzen zu lassen, mit dem besonderen Zweck:

1. die Verständigung mit den Realgläubigern herbeizu-führen,
2. die dazu nötigen Barmittel, bzw. Garantien zu be-schaffen, und
3. das Heilungsverfahren durch Schutzverwaltungen zu leiten.

Der Vorschlag Guttmans kann von vornherein auf jeden Zwang verzichten, denn das wohlverstandene Interesse beider Parteien wird in den Fällen, auf die sich Guttman ausdrück-lich beschränkt, jeden Zwang überflüssig machen. Der Erfolg des Sanierungsplanes wird aber auch hier von den von dritter Seite benötigten Barmitteln abhängen. Sollte diese dritte Seite nicht gestützt werden können von den Hauptträgern des erst-stelligen Kredits?

Schließlich sei noch auf einen interessanten Vorschlag von Dr. R. Deumer (Hamburg) im „Preuß. Verwalt. Blatt“ (XXXVII. Jhrg., Nr. 30) hingewiesen: er betritt das kritische Gebiet der Besteuerung des Boden- und Hypothekenverkehrs und will die „ungeschickte und ungerechte Liegenschaftsüber-tragungssteuer“ ersetzen durch eine „Reichshypothekensteuer“. Deumer will Neubelastungen und Löschungen von der Besteue-rung freilassen, im übrigen aber das gesamte Hypothekenumsatz-geschäft in der Form von Hypothekenabtretungen steuerlich er-faßt wissen, derart, daß der kündigende Vertragsteil die Steuer zu tragen hätte, wobei natürlich besonderes Verschulden des Eigentümers (z. B. unpünktliche Zinszahlung usw.) den Gläu-biger nicht belasten dürfte. Deumer erhofft von seinem Vor-schlag nicht nur ein entsprechendes Steuererträgnis, sondern darüber hinaus noch eine günstige Beeinflussung künftiger, nicht unbedingt drängender Kapitalkündigungen im Sinne einer Festhaltung der Kapitalien als Hypothekenkapitalien.

POTS DAMER STR. 139

WEINGROSSHANDLUNG

STUBEN-HUTH

Schreibmaschinen
winkl. Gelegenheitsangebote d. bekanntesten Marken, tadelloz wie neu. Garantie. Bill. Reise-maschinen, Papieren, Farbban-der, Verteilungsgeschäftsappara-te, Kohlepapier, Alleinvertreter d. deutschen besten „Stowor“ Kontor- und Reiseschreiben.

Schäfer & Claus,
Berlin, Leipziger Str. 19.
Geöffnet 8—6 Uhr.

Brief-20
Marken-
sammlung.
Hilfen kaut Großmann
Spandauer Brücke 1, N. 10621

Hofm. Leichter Säure
Profet Gr. 22. 1.-
ing 25 Lit. 22. 30.-
Profet Gr. 22. 1,40
Kofe und Padung, kein
Beigagen. Abgabe nicht
erbrete Preislifte 150. V.
Hof. Berlin 2886
Gernu
Gent. 137