

Die Schätzungsämter.

Ein Oberschätzungsamt für Groß-Berlin.

Heute tritt das Abgeordnetenhaus wieder zusammen. Einer der wichtigsten Beratungsgegenstände ist das Schätzungsamts-Gesetz. Ueber die bisherigen Arbeiten und Beschlüsse der Schätzungsamts-Kommission gibt der nachstehende Aufsatz eine erschöpfende Zusammenfassung:

Eine der wichtigsten Vorlagen, mit denen sich der preussische Landtag in seinem neuen Tagungsabschnitt zu beschäftigen haben wird, ist der Entwurf eines Schätzungsamts-Gesetzes. Sofort nach Wiederzusammentritt des Abgeordnetenhauses wird die Kommission, die den umfangreichen Entwurf in zwei Lesungen durchberaten hat, zu einer dritten Lesung zusammentreten. Die zweite Beratung im Plenum allerdings wird kaum vor Mitte Januar 1917 erfolgen können, so daß, selbst wenn beide Häuser des Landtages den Beschlüssen der Kommission zustimmen würden, das Gesetz frühestens Mitte nächsten Jahres verabschiedet sein könnte. Da es nach dem Beschluß der Kommission erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Beendigung des Kriegszustandes in Kraft treten darf, kommt es freilich nicht darauf an, ob es einige Monate früher oder später fertiggestellt wird.

Obwohl es ursprünglich den Anschein hatte, als seien die Gegensätze über manche Fragen zwischen der Regierung und den Parteien einerseits, zwischen den Parteien untereinander andererseits, unüberbrückbar, ist es doch gelungen, die Schwierigkeiten zu beseitigen und über fast alle wichtigen Punkte ein völliges Einvernehmen zwischen den beteiligten Faktoren zu erzielen. Das gilt insbesondere auch für die Bestimmungen über ein besonderes Schätzungsamt Groß-Berlin, Bestimmungen, die in der Öffentlichkeit sowohl vom Vorstand des preussischen Städtetages als auch vom Berliner Magistrat und von den meisten Haus- und Grundbesitzervereinen heftig bekämpft wurden, während sich umgekehrt die Kreisauausschüsse der Kreise Teltow und Niederbarnim auf den Boden der Regierungsvorlage gestellt hatten. Der Grundgedanke der Regierungsvorlage war der, daß das Groß-Berliner Schätzungsamt, wenn man möglichst richtige Schätzungen erzielen wolle, einer Zentrallstelle untergeordnet werden müsse. Zu diesem Zwecke sollte für den Verband Groß-Berlin ein besonderes Schätzungsamt mit der erforderlichen Anzahl von Abteilungen unter entsprechender Anwendung des Zweckverbandsgesetzes errichtet werden. Die Mitglieder des Schätzungsamtes sollte der Verbandsausschuß ernennen. Berlin sollte also schlechter gestellt werden als alle Kreise und Kreisfreien Städte, denn sie alle sollten ein selbstständiges Schätzungsamt erhalten, nur der Reichshauptstadt wolle die Regierung ein selbstständiges Amt zugestehen. Im Interesse der gleichmäßigen Behandlung Berlins wurde in der Kommission in erster Linie Streichung des ganzen § 13, in zweiter Linie eine andere Fassung beantragt, die für Groß-Berlin im Ganzen acht Schätzungsämter vorsch. Nach langwierigen Verhandlungen und nachdem die zahlreichen hierzu gestellten Entwürfe einer besonderen Unterkommission überwiesen waren, ist es schließlich gelungen, die Meinungsverschiedenheiten auszugleichen. Man einigte sich dahin, daß für den Bezirk des Verbandes Groß-Berlin ein Oberschätzungsamt gebildet werden soll, das die Beschwerden gegen Schätzungen der Schätzungsämter für Grundstücke innerhalb des Verbandesgebietes zu entscheiden hat. Den Oberprüfer und seine Stellvertreter bestellt der Oberpräsident, sie stehen unter seiner Dienstaufsicht, sind aber obere Beamte des Verbandes Groß-Berlin. Der Oberprüfer soll u. a. das Recht haben, in ihm wichtig erscheinenden Fällen in den einzelnen Schätzungsämtern den Vorsitz bei der Festsetzung der Schätzungen mit Stimmrecht zu führen, doch soll in diesen Fällen außer den erforderlichen Schätzern auch der Vorsteher des betreffenden Schätzungsamtes an der Festsetzung mit Stimmrecht teilnehmen.

Nicht erhebliche Meinungsverschiedenheiten bestanden über die Grundätze, nach denen die Schätzungen erfolgen sollen. Die Regierung wollte ursprünglich von der Aufnahme von Richtlinien in das Gesetz überhaupt nichts wissen, sie hielt es für ausreichend, Richtlinien in den Ausführungsbestimmungen festzulegen. Im Gegensatz hierzu vertrat die Kommission in ihrer großen Mehrheit die gesetzliche Festlegung der Grundätze, nach denen die Schätzungen zu erfolgen haben. Auch über diesen Punkt erfolgte schließlich eine Verständigung, es wurde in das Gesetz ein neuer § 3a eingefügt, der ausdrücklich bestimmt, daß die Schätzungen der Grundstücke nach dem gemeinen Wert geschieht. Als gemeiner Wert im Sinne dieses Gesetzes ist der Wert anzusehen, den das Grundstück für jeden Besitzer hat. Bei der Festsetzung dieses Wertes sind unter Berücksichtigung der dauernden Eigenschaften des Grundstücks zum Anhalt zu nehmen in erster Linie der Ertrag, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann, sowie die im gewöhnlichen Verkehr für Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage gezahlten Kaufpreise, letztere insbesondere bei Grundstücken, die keinen oder einen verhältnismäßig geringen Ertrag haben. Für die Zukunft zu erhoffende Wertsteigerungen sind außer Ansatz zu lassen, wenn nicht die Voraussetzungen, auf welchen sie beruhen, schon zur Zeit der Schätzung feststehen.

Eine wesentliche Besserung des Regierungsentwurfs bedeutet der § 4 in der Fassung der Kommission. Die Kommission hat einige Absätze neu eingefügt, um die Möglichkeit zu schaffen, daß bei Schätzungen von Grundstücken, deren Wert voraussichtlich 20 000 M. nicht übersteigt, ein einzelner Schätzer anstatt des Kollegiums die Schätzungen vornimmt. Ferner ist das Recht der Beschwerde gegen die Schätzungen sowohl für den, der sie beantragt hat, als auch für den Eigentümer des Grundstücks geschaffen. Ueber die Beschwerde entscheidet, falls ihr das Schätzungsamt nicht ohne weiteres stattgibt, ein Beschwerdeauschuß von fünf Mitgliedern, dem nur ein Mitglied des Schätzungsamtes angehören darf, welches bei der angefochtenen Schätzung mitgewirkt hat.

Mehr als es die Regierungsvorlage vorsch, hat die Kommission den § 7 den wirklichen Verhältnissen des Lebens angepaßt. Dieser Paragraph zählt den Kreis derjenigen Personen auf, die nicht als Mitglieder eines Schätzungsamtes bestellt werden dürfen. Es sind das 1. Personen, welche gewerbsmäßig Grundstücks- oder Hypothekengeschäfte vermitteln, 2. Personen, welche gewerbsmäßig den Erwerb oder die Veräußerung oder die Beleihung von Grundstücken betreiben, 3. Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrats einer Gesellschaft, die den gewerbsmäßigen Betrieb eines den Erwerb oder die Veräußerung oder die Beleihung von Grundstücken bezweckenden Unternehmens zum Gegenstande hat und 4. Personen, welche bei einem der hier genannten Betriebe oder Unternehmen beschäftigt sind. Die Kommission hat nun der Aufsichtsbehörde das Recht eingeräumt, gegebenenfalls nach Anhörung der zuständigen Handelskammer, Handwerkskammer oder Landwirtschaftskammer Ausnahmen zuzulassen. Dies gilt insbesondere für Kaufmannsverständige und Baugewerksleistende, die sich nicht überwiegend mit dem Erwerb von Grundstücken zur eigenen Bebauung und ihrer Wiederveräußerung beschäftigen,

sowie von solchen Personen, welche durch ihren Beruf eine besondere Eignung und Vorbildung für das Schätzungsamt besitzen.

Von Bedeutung ist der neugeschaffene § 10a, der die Fälle regelt, in denen ein Mitglied des Schätzungsamtes sich der Ausübung seiner dienstlichen Obliegenheiten wegen Befangenheit enthalten oder in denen ein Mitglied wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt werden kann.

Zu lebhaften Auseinandersetzungen führte der § 20, der nach den Motiven zum Entwurf die Einführung eines sachlichen Schätzungszwanges für Beleihungsanstalten ermöglichen soll, soweit sich die Zuständigkeit der preussischen Gesetzgebung auf sie erstreckt. Der Entwurf der Regierung besagt, daß für preussische Anstalten des öffentlichen Rechtes, welche die Beleihung von Grundstücken betreiben, durch königliche Verordnung bestimmt werden kann, daß vor der Beleihung eines Grundstücks eine Schätzung eines öffentlichen Schätzungsamtes einzuholen ist und daß der bei der Beleihung angenommene Wert den durch eine solche Schätzung festgestellten Wert nicht übersteigen darf. Hiernach soll also der Schätzungszwang für die in Frage kommenden preussischen Anstalten des öffentlichen Rechtes nicht ohne weiteres in Wirksamkeit treten, sondern von dem Erlaß einer königlichen Verordnung abhängig gemacht werden. Zu diesem Ausweg ist die Regierung gekommen, um Maßnahmen zu vermeiden, welche die Befriedigung des berechtigten Kreditbedürfnisses nachteilig beeinflussen oder gar den Grundkredit erschüttern könnten; sie hat sich weiter bereit erklärt, für einen angemessenen Uebergangszeitraum den Zwang nur auf sogenannte Zinshypotheken, soweit sie an die Stelle bereits vorhandener Hypotheken treten und bei denen der jährliche Tilgungsbeitrag des Schuldners nicht weniger als 1/2 p. H. des Hypothekenkapitals beträgt. Die Regierung gibt sich der Hoffnung hin, daß diese Maßnahme gleichzeitig wesentlich zur Förderung der Tilgungshypotheken beim städtischen Grundbesitz beitragen wird. Auf die landwirtschaftlichen Grundkreditanstalten wollte sie den Schätzungszwang nicht ausgedehnt wissen. In der Kommission waren die Anstalten geteilt. Neben Gegnern des Schätzungszwanges, die die ganze Streichung des § 20 verlangten, machten andere Kommissionsmitglieder ihre Zustimmung von der Schaffung wirksamer Uebergangsbestimmungen abhängig. Andererseits wurde nicht verkannt, daß die geplante Einrichtung der Stadtstaaten die Einführung des Schätzungszwanges begründet, denn wenn man wünsche, daß die Kommunalverbände in irgendeiner Weise bei der Errichtung von Stadtstaaten durch die Gewährung von Kredit, durch die Uebernahme von Wirtschaften oder sonstige einreifen, so müßten sie auch eine Gewähr für eine richtige Abschätzung der von ihnen zu beleihenden Grundstücke haben. Eine völlige Uebereinstimmung über diese Frage ist in der Kommission nicht erzielt worden. Zwar wurde § 20 mit einigen Zusätzen, die insbesondere die Uebergangszeit betreffen, angenommen, aber von den 28 Mitgliedern der Kommission stimmten immerhin 8 dagegen, so daß das Schicksal dieses Paragraphen einstweilen noch ungewiß ist.

Daß die Kommission in der dritten Lesung ihre bisherigen Beschlüsse wesentlich ändern wird, ist unwahrscheinlich, und ebensowenig ist anzunehmen, daß Abänderungsanträge grundsätzlicher Natur im Plenum Aussicht auf Erfolg haben. Man kann mit der hohen Wahrscheinlichkeit rechnen, daß die Vorlage im großen ganzen in der Fassung der Kommission Gesetzeskraft erlangt. Geschieht das, dann ist in Verbindung mit dem Stadtstaatsgesetz die erste gesetzgeberische Maßnahme in der Richtung der Gesundung der Verhältnisse auf dem Realcreditmarkt geschaffen, eine Maßnahme, die besonders in der Zeit nach dem Kriege dringend notwendig ist und der hoffentlich bald weitere folgen werden.