

Schätzungsämter und Stadtschaften.

Das preussische Abgeordnetenhaus hat in langen und mühsamen Beratungen zwei Gesetzesentwürfe verabschiedet, die für den städtischen Hausbesitz von großer Bedeutung sind und die miteinander in innigstem Zusammenhang stehen. Sie erfüllen zunächst in dem Gesetz über die Stadtschaften den vielfährigen Wunsch, den städtischen Hausbesitz zur Besserung des Realcredits ebenso zusammenzuschließen, wie in den preussischen „Landschaften“ der ländliche Grundbesitz seit Jahrzehnten vereinigt ist. In dem zweiten Gesetz über die Schätzungsämter wird in erster Linie eine Voraussetzung für die Stadtschaften erfüllt, indem durch Einführung des Schätzungszwanges möglichst gleichwertige und vor allen Dingen möglichst zuverlässige Grundlagen für die Bewertung geschaffen werden sollen. In seiner künftigen Wichtigkeit steht demnach der erste Entwurf unbedingt voran; er bringt eine neue und wertvolle Organisierung des städtischen Grundcredits. Für die Gegenwart erheben aber den meisten Beurteilungen das Schätzungsamt, das an sich nicht völlig neu ist, von überragender Bedeutung. Der Grund hierfür ist leicht einzusehen. Der städtische Hausbesitz ist durch den Krieg stark in Mitleidenschaft gezogen. Er fühlt ihn um so mehr, als seine Lage schon vor dem Kriege zu Besorgnissen Anlaß bot. Die Kriegsmaßregeln, die als vorübergehende Einbuße ertragbar sein mochten, wirken bei der Dauer des Krieges ungemein drückend auf den Hausbesitz ein und lassen in Eingreifen zu seinen Gunsten nur als gerecht erscheinen. Die Erhöhung des Zinsfußes ist eine weitere Erschwerung der Lage des Hausbesitzes. Es entstand demnach die Befürchtung, eine sofortige Einführung des Schätzungszwanges ohne geradezu eine Katastrophe für alle nicht mehr gesunden Hausbesitzer bedeuten, da die beamteten Schätzer der Regel nach unter den Lagen der rein privaten Schätzer bleiben blieben. Da sich nun die Höhe der jeweiligen Hypotheken nach der Höhe der Schätzungen regelt (bisher war es freilich nicht selten auch umgekehrt), so ergeben sich hiernach Erschütterungen, die durch den gegenwärtigen Zustand des Geldmarktes wenigstens nicht erleichtert werden könnten.

Aus diesen und ähnlichen Bedenken erklären sich die Schwierigkeiten, besonders der Kommissions-Verhandlungen. Da nun diese Bedenken von allen Seiten geteilt wurden und das Bestreben dahin ging, die Neuordnung möglichst zum Vorteil für den Hausbesitz werden zu lassen, hat sich die Kommission bemüht, in ihren Beschlüssen dieser Lage gerecht zu werden. Soweit das in den Gesetzen selbst nicht angängig war, wurden die Wünsche in besonderen „Entschärfungen“ niedergelegt, die auch bei dem Landwirtschaftsminister, zu dessen Bereich eigentümlicherweise der städtische Grundcredit noch immer gehört, eine verständnisvolle Aufnahme fanden.

Das Gesetz über die Stadtschaften stellt zehn Millionen Mark zur Förderung der Gründung von Stadtschaften zur Verfügung. Diese Summe ist nicht etwa zur Dotierung der neuen städtischen Kreditanstalten gedacht — sie wäre sonst lächerlich gering! — sie soll nur die erste Einrichtung anregen und fördern. Die Stadtschaften haben im übrigen ihre Satzungen selbst zu regeln, darin die Grundätze für die

Gewährung und Tilgung oder Abzahlung der Darlehen zu bestimmen, und zwar sollen die Darlehen von der Stadtschaft aus in der Regel unkündbar sein. Den Begriff der Stadtschaft hat die Kommission in § 1 wie folgt umschrieben: „Stadtschaften im Sinne dieses Gesetzes sind preussische öffentliche Kreditanstalten, die durch die Vereinigung von Eigentümern bebauter oder in der Bebauung befindlicher Hausgrundstücke oder von Erbbauberechtigten zur Vergabe hypothekarischer Tilgungs- oder Abzahlungs-Darlehen an ihre Mitglieder gebildet werden, und die durch staatliche Verleihung Rechtsfähigkeit erlangen.“ In den zum Gesetze weiter angenommenen „Entschärfungen“ wünscht der Landtag eine Befreiung bis zu 75 Prozent des geschätzten Wertes; soweit dabei die Mühseligkeit nicht vorhanden ist, soll sie durch Sicherheitsleistung eines Kommunalverbandes (Kreis, Gemeinde usw.) hergestellt werden können. Tilgungs- und Abzahlungsätze sollen der Leistungsfähigkeit des Grundbesitzes Rechnung tragen, insbesondere sind für die ersten zehn Jahre nach dem Kriege weitgehende Erleichterungen festzusetzen. Außerdem wünscht der Landtag durch Anschluß der Stadtschaften an entsprechende Bankinstitute den Umtausch der Pfandbriefe in bares Geld zu erleichtern und den Kursstand der Pfandbriefe zu fördern und die Pfandbriefe möglichst zu zentralisieren.

Bei den Schätzungsämtern hat die Kommission zunächst den Kreis der Gemeinden, die zur Errichtung eines Amtes berechtigt sind, erweitert. Sie hat sodann für die Schätzung Grundätze aufgestellt, wonach diese nach dem gemeinen Wert geschieht, d. h. nach dem Wert, den das Grundstück für jeden Besitzer hat. In erster Linie ist der Ertrag zum Anhalt zu nehmen, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann; Wertsteigerungen in Zukunft sind außer Ansatz zu lassen, wenn nicht ihre Voraussetzungen zur Zeit der Schätzung schon feststehen. Wichtig ist die Einführung der Beschwerde gegen die Schätzung, die sowohl dem zustehenden, der die Schätzung beantragt hat, wie stets dem Eigentümer. Es ist zu diesem Zwecke ein Beschwerdeauschuß beim Schätzungsamt aus fünf Mitgliedern zu errichten, dem nur einer der Schätzer angehören darf, die bei der ersten Schätzung mitgewirkt haben. Diese Lösung empfahl sich durch ihre Einfachheit. Während die Regierungsvorlage die Bausachverständigen eigentlich von dem Amte des Schätzers ausschloß, läßt die Kommission vernünftiger Weise Ausnahmen zu, namentlich für Bausachverständige und Baugewerksleistende, die sich nicht überwiegend mit dem Erwerb von Grundstücken zur eigenen Bebauung und ihrer Wiederveräußerung beschäftigen, sowie für solche Personen, die vermöge ihres Berufes oder ihrer Vorbildung für die Schätzung von Grundstücken besonders geeignet sind. Dagegen ist die Ausübung einer gewerbmäßigen Schätzung von Grundstücken den Mitgliedern des Schätzungsamtes untersagt. Den Eigentümern und Nießbrauchern ist die Pflicht der Auskunftserteilung und der Urkundenvorlage auferlegt; im Weigerungsfalle erlischt das Beschwerderecht für sie. An dem Schätzungsamt hat das Abgeordnetenhaus nach langen Kämpfen festgehalten, da ohne diesen die Wirkung des Gesetzes verfallen müßte. Dagegen ist daran festgehalten worden, daß die Schätzungsämter in Steuer- und Enteignungsangelegenheiten nicht schätzen dürfen, obgleich gerade für die Steuerfragen eine zuverlässige Schätzung von Wert sein kann.

Wegen des Zeitpunktes, an dem das Gesetz in Kraft tritt, hat man sich schließlich dahin geeinigt, daß dies frühestens zwei Jahre nach dem Kriege sein darf. Als späterer Zeitpunkt war 1922 oder 1925 vorgesehen, man hat indessen hier die Begrenzung wieder gestrichen, um der Regierung im Hinblick auf die oben betonten Schwierigkeiten mehr freie Hand zu wahren. Bei Errichtung einer Stadtschaft oder einer öffentlichen Kreditanstalt, die einer Stadtschaft gleichwertig ist, kann jedoch für deren Bereich ein früherer Zeitpunkt genommen werden. Diese Bestimmungen werden indessen dadurch erheblich eingeschränkt, daß für alle bereits belasteten Grundstücke, wenn nämlich Tilgungshypotheken an Stelle bereits vorhandener Hypotheken treten, der Schätzungsamt noch zehn Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes ausgeschlossen bleibt. Diese Bestimmung ist sehr wesentlich, um die erwähnte Erschütterung des Grundstücksmarktes zu vermeiden und ein allmähliches Einleben in das Gesetz zu gewährleisten.

Die zu diesem zweiten Gesetze angenommenen „Entschärfungen“ sind ziemlich zahlreich. Sie verlangen eine Abmilderung der auf dem Grundbesitz lastenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen (Stempel und Steuern), sowie Maßregeln zur Erleichterung der Erhaltung von unbeweglichem Eigentum in derselben Hand und zum Schutze der Gläubiger hinsichtlich gesicherter Forderungen. Dabei ist vorzugsweise an eine allmähliche Abtragung erstfälliger, die übliche Höhe übersteigender Beleihungen gedacht, durch die dann die zweite Stelle aufgebessert wird. Wie wichtig das für die Sicherheit des Grundcredits wäre, braucht nicht gesagt zu werden. Man will zu diesem Zwecke Einigungsämter, deren Vereinbarungen in das Grundbuch gebühren- und stempelfrei vorzunehmen sind. Den Inhabern zweiter usw. Hypotheken soll das Herausbleiben ihrer Forderungen erleichtert und ihnen unter gewissen Voraussetzungen bei Uebernahme eines Grundstückes im Zwangsversteigerungswege die Kosten erlassen oder ermäßigt werden. Außerdem sollen die Zahlungsfristen bei Hypothekenschulden in besonderen Fällen bis über die Kriegszeit hinaus erstreckt werden. Diese Beschlüsse wurden einstimmig gefaßt, und der Minister hat ihre Berücksichtigung zugesagt. Die Absicht war, in dieser Weise den wirtschaftlichen Schwierigkeiten des städtischen Hausbesitzes Rechnung zu tragen. Es soll hierdurch eine baldige Erleichterung herbeigeführt werden, während die beiden Gesetze ihrer Natur nach erst nach einer verhältnismäßig langen Frist wirken können.