L 70000
10
1914-1919
19/VIII. - 7/I.
Volkswirtschaft
C
Realkredite Hypotheken

Reichspost
19/8. 1914.

Die Lage der Hypothekarschuldner nach dem Moratorium.

Wir erhalten folgende Zuschrift: Die neue kaiserliche Verordnung über das Moratorium bestimmt ausdrücklich, daß die Ansprüche auf Zahlung von Zinsen und Annuitäten von Hypothekarforderungen vom Schuldner zum Fälligkeitstermine so weit bezahlt werden müssen, als die tatsächlich eingegangenen Miet- und Pachtzinse nach Abzug der Steuern und öffentlichen Abgaben hiezu ausreichen. Durch die Kriegsereignisse werden die Miet- und Pachtzinse überhaupt nur teilweise eingehen und trotzdem wird man die Steuern samt Zuschlägen voll bezahlen müssen, weil die Abschreibungen für Leerstehungen oder Uneinbringlichkeit des Mietzinses im besten Falle erst im nächsten (November-) Quartal erfolgen. Daher wird mancher Hausbesitzer nicht in der Lage sein, der Verpflichtung gegenüber seinem Gläubiger nachzukommen. Nun ist gar kein Zweifel, daß wegen solchen Rückstandes die Hypothekargläubiger (Sparkassen, Versicherungsgesellschaften und private Satzgläubiger) den in fast allen Schuldscheinen ausgemachten Terminverlust während der Wirksamkeit des Moratoriums nicht geltend machen können. Das Moratorium verhindert sie aber nicht, die Hypothekarpost einfach gerichtlich oder außergerichtlich zu k ü n d i g e n.

Viele Gläubiger werden ganz bestimmt von diesem Rechte Gebrauch machen, um die bisherigen geringer verzinslichen Forderungen an neue Kreditsucher zu vergeben, von denen sie bedeutend h ö h e r e Zinsen und neuerlich hohe Zuzählungsprovisionen erhalten werden. Selbst nach einem glücklich und in Kürze beendeten Kriege werden nun wohl die wenigsten Haus- und Grundbesitzer in der Lage sein, die ihnen auf diese Weise gekündigten Hypothekarschulden zahlen zu können. Es ist daher unerläßlich, daß angeordnet wird, daß Hypothekarschuldnern, bei welchen bis 31. Juli 1914 (vor dem ersten Moratorium) kein Rückstand an Zinsen oder Annuitäten bestand, w ä h r e n d d e s M o r a t o r i u m s H y p o t h e k a r p o s t e n n i c h t g e k ü n d i g t w e r d e n d ü r f e n. Diese Maßnahme würde vielen Hunderten von Haus- und Grundbesitzern eine schwere Sorge abnehmen und gewissenlosen Gläubigern unmöglich machen, den Schuldner in eine solche Lage zu bringen, daß er nach dem Moratorium seinen Besitz veräußern lassen müßte.

Frankfurter Zeitung
20/8. 1914

20/8. 2

herausgegeben.

Hypothekenbeleihung und Personalkredit.

* **Berlin.** Wegen der Beleihung von Hypotheken, insbesondere in größeren Städten, und der Gewährung von Personalkredit hat der Minister des Innern an alle Kommunalverwaltungen einen Erlaß herausgegeben. Es wird darin darauf hingewiesen, daß die Kommunen schon nach den bestehenden Vorschriften in der Lage sind, hier in besonderen Notlagen helfend einzutreten, da die Mustersatzungen für die öffentlichen Sparkassen in allen Provinzen der Monarchie sowohl die Hypothekenbeleihung wie die Gewährung von Personalkredit in mäßigen Grenzen gegen zwei Bürgen, eventuell unter wechselmäßiger Verpflichtung als Geschäftszweig der öffentlichen Sparkassen vorsehen. Kommunalverwaltungen, welche von dieser Befugnis bisher keinen Gebrauch gemacht haben, werden ernstlich zu prüfen haben, ob sie sich auch fernerhin diesem augenblicklich besonders stark hervortretenden Bedürfnisse weiter Interessentenkreise entziehen können. Soweit einzelne Kommunen ihre Sparkassenverwaltung unmittelbar nicht für geeignet halten, diese Geschäfte zu übernehmen, gibt der Minister anheim, durch Gründung eigener kommunaler Anstalten helfend einzutreten. Da die Kommunen in der Lage sind, ihre Wertpapiere bei den staatlichen Darlehnskassen zu lombardieren, auch Wertpapiere ihrer Sparkasse zu diesem Zwecke anzuleihen, bietet die Beschaffung flüssiger Mittel für die Hypothekenbeleihung und den Personalkredit keine unüberwindlichen Schwierigkeiten. Die von dem Minister zugelassene, sehr vorsichtig bemessene Anlegung von höchstens fünf Prozent der Spareinlagen in solchen Geschäften würde nach dem Stande der preußischen Sparkassen allein rund 500 Millionen für solche Zwecke zur Verfügung stellen und wirklichen Notlagen voraussichtlich mit Erfolg abhelfen. Die Beleihung erststelliger Hypotheken bis zu einer Quote von etwa 10 Prozent des Grundstückswertes bietet hinsichtlich der Sicherheit keinerlei Bedenken. Andererseits sind auf dem Gebiete des Personalkredits gerade die Kommunalverwaltungen nach ihren Steuerunterlagen und der persönlichen Kenntnis ihrer lokalen Organe, Bezirksvorsteher Vertrauensmänner usw. in erster Linie in der Lage, die Bonität von Bürgen für kleinere Darlehnsbeträge richtig einzuschätzen. Es darf erwartet werden, daß die Kommunen diesen ihnen gewiesenen Weg ernstlich in Erwägung ziehen werden.

Frankfurter Zeitung
21/8. 1914.

31/c.
3

Kreditbeschaffung auf Hypotheken.

r Berlin, 20. Aug., 1.25 N. (Priv.-Tel.) Wenn in den nächsten Tagen unter den in Betracht kommenden deutschen Hypothekenbanken ein Einvernehmen erzielt sein wird über die gestern erwähnte Hypothekenlombardfrage, dann dürfte sich vorerst die Bildung einer Lombardbank für erste Hypotheken, wie dies geplant war, erübrigen; denn es besteht die Absicht, daß die Sparkassen in begrenztem Umfange an der Hilfsaktion zu Gunsten der ersten Hypotheken teilnehmen. Ein preußischer Ministerialerlaß wird, wie ich höre, die Aufmerksamkeit der Sparkassenverwaltungen auf den Gegenstand lenken und den Sparkassen anheimstellen, einen Teil ihrer noch vorhandenen Mittel für die Hypothekenbeleihung zur Verfügung zu stellen. Danach wird nunmehr in Groß-Berlin nur noch das sogenannte Haberlandtsche Projekt für zweite Hypotheken weiter verfolgt werden, über dessen Grundzüge früher schon berichtet wurde und für die der Schutzverband für deutschen Grundbesitz sich eingehend ausspricht. Es soll in Form einer Aktiengesellschaft oder Genossenschaft eine Gesellschaft mit 5 Millionen Mark Kapital ins Leben treten. Zu dem Kapital glauben die Grundbesitzer-Organisationen Groß-Berlins 2 bis 3 Millionen Mark aus ihnen nahestehenden Kreisen aufbringen zu können, während die übrigen 2 bis 3 Millionen Mark die Stadt Berlin bezw. der Zweckverband aufbringen möchte unter dem Gesichtspunkte, daß an der Abstellung der der zweiten Hypothek und damit dem Grundbesitz drohenden Gefahren auch die Gemeinden ein dringendes Interesse haben, weil der Grundbesitz das Rückgrat der Steuerkraft sämtlicher Gemeinden bilde. Für diese Bank von 5 Millionen Mark hoffe man bei der Reichsbank einen Wechselkredit von 20 Millionen Mark zu erwirken, spricht sich aber vorerst nicht darüber aus, ob gegenüber der gewaltigen Summe von vielleicht 2 Milliarden Mark Groß-Berliner zweitstelliger Hypotheken mit einem solchen Betrage auf längere Zeit hauszuhalten ist. Der Wechselkredit soll durch Diskontierung von Tratten der Darlehensnehmer, d. h. von Akzepten der Lombardbank bei der Reichsbank in der jetzt üblichen Weise beansprucht werden. Voraussetzung für die Beleihung würde sein, daß die zweite Hypothek innerhalb 75 Prozent des Grundstückswertes liegt und daß dem Kreditnehmer der Regel nach nur 10 Prozent des eingetragenen Hypothekenbetrages als Darlehen gewährt werden.

Es wird versichert, daß der Oberbürgermeister von Berlin diese Anregung mit willigem Entgegenkommen aufgenommen habe und daß man hoffen könne, in kürzerer Zeit eine brauchbare Lösung zu finden. Zu erwähnen ist noch, daß die dem Hypothekenbankgesetz unterstehenden Hypothekenbanken sich eine Unterstützung dieses Projekts durch eine eigentliche Beteiligung an der Lombardbank wohl werden versagen müssen, weil § 5 ihnen nur den kommissionsweisen An- und Verkauf von Wertpapieren, nicht also Beteiligungen erlaubt. Sie könnten demnach, sofern sie die Bildung solcher lokalen Institute für zweckmäßig und unterstützungsbedürftig halten, höchstens durch kleine à fonds perdu-Zahlungen zu Lasten des Unkostenkontos oder auf sonstige Weise ihr Interesse betätigen.

Frankfurter Zeitung
27./8. 1914.

Hypothekenzinsen und Mieten.

r Berlin, 27. Aug., 10.45 V. (Priv.-Tel.) In einer Eingabe des Bundes des Haus- und Grundbesitzervereins Groß-Berlins an den Reichskanzler wird vorgeschlagen, daß die Hypothekenzinsen oder Grundschulden städtischer Mietsgrundstücke, die für die Dauer des Krieges zu entrichten sind, in dem gleichen Verhältnis zwangsweise herabgesetzt werden sollen, wie die dem Vermieter zustehenden Mietbeträge tatsächlich infolge des Krieges nicht eingehen. In der Begründung heißt es u. a., daß die jetzt gestundeten Mietzinsen in Wahrheit nicht gestundet, sondern erlassen seien, während auf der anderen Seite die Hypothekenzinsen tatsächlich nur gestundet sind und nachträglich bezahlt werden müßten. (Wenn dieser Anregung Folge gegeben werden soll, so könnte dies wohl jedenfalls nur dadurch geschehen, daß eine aufsichtführende Instanz, etwa die Gemeinde, in jedem einzelnen Fall die Entscheidung trifft D. Red.)

Frankfurter Zeitung
1/9. 1914.

1/9. 5

Aus dem Wirtschaftsleben.

Stundung der Hypothekenzinsen?

Wir erhalten folgende Zuschrift:

Der Verein der Hausbesitzer von Groß-Berlin hat, wie bekannt, an den Bundesrat eine Eingabe gerichtet, in der um Erlaß eines Moratoriums für Hypothekenzinsen (also eines allgemeinen Zahlungsaufschubs anstelle des auch für Hypothekenzinsen zulässigen gerichtlichen Zahlungsaufschubs. Red.) gebeten wird. Viele Mieten gingen nicht ein; hierbei handle es sich meist um einen Verlust, bei den Zinsen dagegen nur um eine Stundung, da das Grundstück auch für die einstweilen unbezahlt bleibenden Zinsen hafte.

Es ist nun ohne weiteres zuzugeben, daß viele Hausbesitzer in eine peinliche und selbst bedrängte Lage kommen können. Aber für wen hat, vereinzelte Ausnahmen etwa abgerechnet, das Ungeheure, das über Deutschland, das über die Welt hereingebrochen ist, nicht eine schwierige oder gar eine traurige Lage geschaffen? Die Eingabe der Berliner Hausbesitzer verlangt für sie ein Privileg, das in solcher Art keiner anderen Klasse gewährt wird. Wie steht es aber mit dem Hypothekengläubiger? Ich spreche nicht von den Banken, die für sich zu reden und zu handeln wissen werden, ich spreche von den unzähligen privaten Besitzern hypothekarischer Forderungen. Diese Klasse von Rentenempfängern setzt sich fast durchweg zusammen aus Witwen, Waisen, geistig Arbeitenden und nach mühseliger Tätigkeit von den Geschäften, vom Erwerb zurückgezogen Lebender, aus Leuten, die zu neun Zehnteln auf die Zinsen der Hypotheken angewiesen sind und in starke Not gerieten, wenn diese zum Termin ausblieben. Die Anlage in Hypotheken bei einer Verzinsung von 4, von 4¼ Prozent bei erststelligen, sicheren Eintragungen erfolgt lediglich unter dem Gesichtspunkt absoluter Sicherheit. Gewinn ist dabei ausgeschlossen. Bei jedem Papier besteht die Möglichkeit einer Kurssteigerung, und der Erwerb erfolgt fast stets in der Hoffnung auf eine solche. Bei der Anlage in Hypotheken liegt von alledem nichts vor. Der Gewißheit, die Zinsen zu erhalten, ist jede Gewinnchance, ja die leichte und freie Verfügung über das angelegte Kapital zum Opfer gebracht. Wenn die Hausbesitzer in der Periode, für die eine Hypothek gewährt ist, durch Mietssteigerungen höhere Einnahmen erzielten, haben sie gewiß nicht an die Möglichkeit gedacht, daß ein Hypothekengläubiger daraufhin eine Erhöhung der Zinsen verlangen könne. Da aber der Hypothekengläubiger keinen entfernten Anspruch auf Teilnahme an dem Nutzen des Hausbesitzers besaß, welchen entfernten Anspruch hat dann der Hauseigentümer darauf, ihm den Schaden aufzubürden, den er vielleicht in manchen Fällen jetzt erleidet?

Auch der Hausbesitzer muß das Risiko tragen, das, gleich jeder andern wirtschaftlichen Tätigkeit, eben auch das Vermieten von Wohnungen mit sich bringt. Und das liegt auch in dem wohlverstandenen und bleibenden Interesse der Hausbesitzer selbst. Für sie selbst wäre die Maßnahme, die einigen schwankenden Existenzen vielleicht eine Frist gewähren könnte, geradezu ruinös. Die Hypothek verlöre ihren Charakter, der Begriff der „Mündelsicherheit“ müßte aus dem Sprachsatz, wie aus den geschäftlichen Vorstellungen, mindestens in Bezug auf Hypotheken, verschwinden. Ein hypothekarisches Darlehen zu gewähren, würde zu einem riskanten Geschäft werden, der bisherige Nimbus wäre zerstört und es müßte für das Risiko in Zukunft ein Entgelt, wahrscheinlich ein starkes, gewährt werden. Auf Jahrzehnte, vielleicht auf Menschenalter hinaus, würde der Zinsfuß für Hypotheken durch einen derartigen unheilvollen Schritt beeinflußt und eine Stundung auf drei, auf sechs Monate würde eine viele Dezennien andauernde Mehrzahlung an Zinsen nach sich ziehen. Ich glaube, daß die beigebrachten Argumente so schwerwiegend sind, daß kein ruhig Ueberlegender sich ihrem Gewichte entziehen kann.

X. X.

Neue Freie Presse
13./XI. 1914.

Baugewerbe und Moratorium.

In der letzten Sitzung der Baugewerbeabteilung des Niederösterreichischen Gewerbevereines wurde unter dem Vorsitze des Obmannes, Architekten und Stadtbaumeisters Karl J. Schmidt, die Wirkung des Moratoriums auf das Baugewerbe in eingehender Weise erörtert. Von allen Rednern wurde einhellig die Schädlichkeit dieser Maßregeln betont und Abhilfe gegen die drückendsten Bestimmungen verlangt. Der Referent Advokat Dr. Ullmann verwies zunächst darauf, daß bei Festsetzung des Moratoriums die Interessen des Baugewerbes nicht berücksichtigt wurden. In Ungarn enthalte die Moratoriumsverordnung z. B. Bestimmungen, die es dem Baumeister und Unternehmer gestatten, seine Bankguthaben auch zur Gänze zu beheben, wenn es sich um die Fertigstellung bereits begonnener Bauten handelt. Diese Bestimmung sollte auch bei uns zugelassen werden. Eine weitere Ursache der Not im Baugewerbe sei der Mangel an Arbeitskräften. Dr. Morgenstern verlangte eine Regierungsverfügung, mit der die Hypothekarinstitute verpflichtet werden, die Annuitätenzahlung auch in Vierteljahrs- und Monatsraten zu gestatten, wenn der Hausherr den Mietern dieselbe Erleichterung gewähre. Gleichzeitig forderte er auch die Herabsetzung des Hypothekarzinsfußes von 5 bis 6 Prozent auf 4¾ bis 5 Prozent. Auch über die Zuzählungsgebühr möge man sich endlich einigen. Zum Schlusse sprach noch Hof- und Gerichtsadvokat Dr. Schönberg, der ausführte, daß die Bauverträge zum größten Teil Lohnverträge und als solche von den Bestimmungen des Moratoriums ausgenommen seien. Diesen seinen Standpunkt habe er schon in einigen Prozessen verfochten und damit Recht behalten. Auch die Forderungen der Bauhandwerker sind zum großen Teil Forderungen aus Lohnverträgen, die nicht dem Moratorium unterliegen. Auch für die Baukredite gelte das Moratorium nur in beschränktem Maße. Nach einer kurzen Debatte über diese Ausführungen wurde die Sitzung geschlossen.

Frankfurter Zeitung
29./XI. 1914.

Mieten und Hypothekenzinsen.

Der Vorstand des Deutschen Vereins für Wohnungsreform hat zur Frage der Miet- und Hypothekenzinszahlungen während der Kriegszeit folgende Entschließung gefaßt:

1. Wir empfehlen, um die Interessen der Mieter, der Hausbesitzer und der Hypothekengläubiger mit einander auszugleichen, die allgemeine Einführung von Mieteinigungsämtern. Diese Aemter müssen auch mit Machtbefugnissen ausgerüstet werden, um die einschlägigen Verhältnisse zu ordnen und besonders auch um die böswillige Nichtzahlung von Mieten und Hypothekenzinsen zu verhindern. Die Aemter dürfen aber, wenn sie ihre Aufgabe erfüllen sollen, die darin besteht, die privatwirtschaftlichen Kräfte lebendig zu erhalten, nicht selbst Miet- und Zinsbeihilfen gewähren, unbeschadet ihrer Befugnis, Vorschläge zur Gewährung von Beihilfen zu machen. 2. Soweit eine Bereitstellung von Barmitteln nach Lage des Wirtschaftslebens und mit Rücksicht auf die bereits vorhandenen Mietunterstützungen der Gemeinden, besonders an Kriegerfamilien, noch erfoerderlich ist, würde es ein Zeichen für die innere Gesundheit des Grundbesitzes sein, wenn die Interessenten am Grundbesitz (Hypothekengläubigern, Terrainbesitzer, Hausbesitzer) aus eigner Kraft eine Aktion zur Behebung der Not während des Krieges durchführten. Die Hergabe öffentlicher Mittel muß aber dem Grundbesitz ebenso versagt bleiben wie allen andern durch den Krieg gefährdeten wirtschaftlichen Werten. Dagegen kommen kreditfördernde Einrichtungen unter Mitwirkung der öffentlichen Verbände in Betracht. 3. Bei der Selbsthilfeaktion ist Gewicht darauf zu legen, daß die Hypothekengläubiger, besonders auch die regelmäßig kapitalkräftigen Gläubiger erster Hypotheken, nach Maßgabe ihres hohen Interesses an der Erhaltung der Grundwerte und auch unter Berücksichtigung der bei den großen Realkreditgebern vorhandenen nennenswerten Reservefonds an der Aufbringung der Mittel beteiligt werden. 4. Wenn die Selbsthilfeaktion nicht freiwillig zu Stande kommt, so würde eine gesetzliche Organisation zwecks Aufbringung der Mittel durch die Interessenten (Hypothekengläubiger, Terrainbesitzer, Hausbesitzer) in Aussicht zu nehmen sein. 5. Endlich sind gesetzliche Maßregeln erforderlich, die den Hypothekengläubigern jede Ausnutzung der Notlage, in der sich die Eigentümer von Mietshäusern und von Eigenhäusern infolge des Krieges vielfach befinden und sich bei Beginn der Friedenszeit noch vielfach befinden werden, unmöglich machen.

Frankfurter Zeitung
12./I. 1915.

Das Grundeigentum und der Krieg.

r Der Hamburger Grundeigentümer-Verein erstattet einen Jahresbericht, dessen Ausführungen auch anderwärts Interesse finden dürften. Er hebt hervor, daß nach einer fünfmonatigen Dauer des Krieges gesagt werden könne, das Hamburger Grundeigentum habe seine wirtschaftliche Kraft zur Genüge bewiesen. Immerhin machen sich die Folgen der großen Mietausfälle mehr und mehr bemerkbar. Dazu kommt, daß der Januartermin außer Hypothek-Kündigungen die Kündigung zahlreicher Wohnungen gebracht hat und sich die Befürchtung bewahrheitet, daß viele Mieter ihre Wohnungen aufgeben, um eine billigere zu beziehen. Rechnet man dazu die infolge der Neueintragung von Hypotheken zu zahlenden höheren Zinssätze, so kann man ermessen, daß manche Hamburger Grundeigentümer der Zukunft mit Sorge entgegensehen. Die vom Reichstag und Bundesrat erlassenen Notgesetze gewährten einen weitgehenden Wohnschutz, sodaß die Grundeigentümer in vielen Fällen gezwungen sind, das Obdach unentgeltlich zu gewähren, denn ein Zahlungsaufschub bis zu drei Monaten kommt dem Ausfall der Mieten gleich. Mit dem Einsetzen des Kriegszustandes lag auch der Hypothekenmarkt bald völlig darnieder. Es sind zur Zeit selbst erstklassige Posten nicht zu schließen und daher können Kündigungen eine erhebliche Gefahr für den Grundeigentümer bedeuten. Die zu Beginn des Krieges errichtete und mit 200 Mill. ausgerüstete Beleihungskasse für Hypotheken kann als eine ausreichende Hilfe für den Grundeigentümer nicht angesehen werden, denn einmal ist der Zinssatz ein so hoher, daß ihn die meisten nicht ertragen können, dann aber auch beleiht die Kasse die Grundstücke nur bis zu einer Höhe, die für die Beschaffung auch sonstiger sicherer Hypotheken nicht genügt, endlich aber gibt sie selbst bei den sichersten Hypotheken niemals den vollen Betrag. Immerhin muß die segensreiche Wirksamkeit der Kasse anerkannt werden. Die schon gegebene Anregung, die Beleihungskasse als dauerndes Institut auszubauen und künftig bestehen zu lassen, ist wohl der Beachtung wert.

Eine große Anzahl der Hypothekarier hat leider von dem Recht der Kündigung vielfach nur aus dem Grunde Gebrauch gemacht, um hohe Zins- und Provisionssätze zu erlangen, und der Januartermin hat eine beträchtliche Anzahl von Hypothek-Kündigungen gebracht. Das Grundeigentum gibt sich der Hoffnung hin, daß die Bundesratsverordnung vom 22. Dezember 1914, wonach bei nicht zu beschaffenden Hypotheken eine Zahlungsfrist bis zu 6 Monaten gewährt werden kann, eine Erweiterung erfahren wird. Die sonst zum Schutze des Hamburger Grundeigentums getroffenen Maßnahmen bestehen vor allen Dingen noch in der Errichtung der Grundstücks-Verwaltungskasse von 1914, die solche nicht überschuldete oder verwahrloste Grundstücke in Verwaltung nimmt, bei denen keine größeren Zins- und Steuerrückstände vorhanden und die Mieten weder gepfändet, verpfändet oder abgetreten sind. Ueber die Wirksamkeit dieser Einrichtung läßt sich noch kein abschließendes Urteil fällen, denn die Anzahl der Grundstücke, die in Verwahrung genommen werden konnten, ist nicht allzu groß; eine beträchtliche Anzahl von Anträgen mußte abgelehnt werden, weil sie den Voraussetzungen nicht entsprechen. Die gegenwärtigen Verhältnisse haben den Hamburger Grundeigentümer-Verein veranlaßt, eine Unterstützungskasse für notleidende Grundeigentümer ins Leben zu rufen. Ihre Mittel sind beschränkt, da der Verein aus seinem Vermögen dafür nur 50 000 Mark bewilligen konnte, sodaß sich die Hergabe von Unterstützungen in bescheidenen Grenzen bewegen mußte. Eine weitere Einrichtung des Vereins ist die Vermittlungs-Kommission zur Herbeiführung von Vereinbarungen zwischen Hypothekariern und Grundeigentümern, die in vielen Fällen gute Erfolge erzielte.

Die genannten Vorkehrungen sind gewiß geeignet, den Schaden, den das Grundeigentum erlitten hat, herabzumindern, doch reichen sie für die jetzige schwere Zeit nicht aus, und man wird versuchen müssen, weitere Wege zu finden. In diesem Bestreben ist der Antrag Eddelbüttel und Genossen, der den Hamburger Senat um eine Gesetzesvorlage ersucht, wonach die Grundsteuer nur für die wirklich eingehenden Mieten erhoben werden soll, zu begrüßen. Als ein Mangel wird von den Angehörigen des Hamburger Grundeigentums der Umstand empfunden, daß keine Kasse vorhanden ist, die kleinere Darlehen im Betrage bis zu 1000 oder 1500 Mark hergibt, ohne daß sie die Verwaltung der Grundstücke verlangt.

Kölnische Zeitung 26./I. 1915.

Schätzungsämter.

Die Einbringung des in Nr. 88 unserer Zeitung bereits veröffentlichten Entwurfs eines Schätzungsamtsgesetzes zu der jetzigen Landtagstagung kommt überraschend, da man in den beteiligten Kreisen das Erscheinen des Gesetzentwurfs wohl kaum vor Beendigung des Krieges erwartet hatte. Jedenfalls entspricht die Staatsregierung nun einem vom Abgeordnetenhause wiederholt geäußerten Wunsche. Auch von den öffentlichen Kreditanstalten, namentlich von der Landesbank der Rheinprovinz und von Sparkassenverbänden, ferner vom Deutschen Städtetage und von Hausbesitzervereinigungen war mehrfach nach Schätzungsämtern gerufen worden. Wohl mit Recht und in Übereinstimmung mit namhaften Volkswirten erblickte man in der Schaffung zuverlässiger Grundstücksschätzungen eine der wichtigsten Vorbedingungen für eine Beseitigung mancher Mißstände auf dem Grundstücks- und Hypothekenmarkt, nicht zum geringsten auch für eine Milderung der Hypothekennot, und zwar besonders auf dem Gebiet der Nachhypothek. Diese Ansicht teilt die Begründung des Gesetzentwurfs, indem sie das Wort prägt: „Die Frage der zweiten Hypothek ist gleichzeitig eine Frage der Regelung des Schätzungswesens geworden."

Der Entwurf hat lange im Schoße des Landwirtschaftsministeriums gelegen. Dafür bringt er auch eine annehmbare Lösung der schwierigen Materie. Selbst die bisherigen Gegner der Schätzungsämter werden anerkennen müssen, daß es der Staatsregierung gelungen ist, für die Reform einen Weg zu finden, der den künftigen Ämtern eine erfolgreiche Wirksamkeit verheißt und den hier und da gehegten Befürchtungen vorbeugt, daß kollegiale amtliche Einrichtungen für Grundstücksschätzungen durch Schwerfälligkeit das Schätzungsgeschäft verzögern und zu einer schematischen Behandlung der Schätzung führen würden. Einer solchen Gefahr würden rein staatliche Schätzungsämter vielleicht nicht entgehen. Es ist deshalb erfreulich, daß der Entwurf von einer staatlichen Organisation absieht und die Einrichtung an die Kommunalverwaltung anlehnt. Jeder Stadtkreis und jeder Landkreis soll für seinen Bezirk ein Schätzungsamt errichten. Diese Kommunalverbände stehen den Grundstücksverhältnissen ihres Bezirks nahe und haben an der Entwicklung des Grundstückswesens weitgehendes Interesse. Zu dessen reger Betätigung wird dadurch ein Anreiz gegeben, daß den Kommunalverwaltungen in der Ausgestaltung und Beaufsichtigung der Schätzungsämter angemessene Bewegungsfreiheit belassen ist. Die Begründung führt dazu aus: „Damit die örtlichen Besonderheiten in weitem Umfange berücksichtigt und neue Erfahrungen organisatorischer Art nutzbar gemacht werden können, enthält der Entwurf nur die grundlegenden Vorschriften für die Errichtung der Ämter und überläßt deren weitere Ausgestaltung der kommunalen Satzung und den ministeriellen Ausführungsbestimmungen." So bringt der Entwurf eine Art Blankettgesetz.

Die Schätzungsämter werden nur mit der Schätzung von Grundstücken und von diesen rechtlich gleichstehenden Berechtigungen befaßt. Für die Schätzung beweglicher Sachen verbleibt es beim alten. Die Ämter bestehen aus dem Vorsteher und der erforderlichen Zahl von Schätzern. Die Zahl der Schätzer wird durch die Satzung nach dem örtlichen Bedürfnis bestimmt und soll mindestens vier betragen. Die Schätzungen werden vom Vorsteher und mindestens zwei Schätzern aufgenommen. Das Schätzungsverfahren, namentlich die Aufstellung von Schätzungsgrundsätzen, soll durch die Ausführungsbestimmungen geregelt werden. Daß auch hierbei die Schätzungsämter möglichst anpassungsfähig gestaltet werden, lassen die Worte der Begründung erhoffen: „Eine Festlegung der Schätzungsgrundsätze im Gesetz ist nicht möglich. Sie müssen mit der Entwicklung in Wissenschaft und Technik Schritt halten; ferner ist von den künftigen Erfahrungen, besonders bei den größern Schätzungsämtern, manche Anregung zu Verbesserungen der Schätzungsgrundsätze zu erwarten." Erwünscht erscheint es, daß bei den Landtags-Verhandlungen noch nähere Auskunft darüber gegeben wird, ob die Regierung zu der Bearbeitung der Schätzungsgrundsätze erfahrene Praktiker zuzuziehen gedenkt, denn die Mitwirkung von geschulten Sachverständigen ist nicht zu entbehren, um den Schätzern eine brauchbare Richtschnur an die Hand zu geben.

Zur Beschleunigung der Schätzungen können bei den Schätzungsämtern örtliche Abteilungen gebildet werden, die in ihrer Wirksamkeit selbständigen Ämtern gleichkommen. In den Landkreisen des westlichen Industriegebiets werden solche Abteilungen für manche Bezirke der rheinischen Bürgermeistereien und westfälischen Ämter einzurichten sein. Auch in den größern Städten wird für sie hier und da ein Bedürfnis bestehen.

Die Mitglieder der Schätzungsämter sind Kommunalbeamte. Nach der Begründung soll aber ihre Tätigkeit in der Regel nebenamtlichen Charakter haben; namentlich soll eine hauptamtliche Bestellung bei den Schätzern vermieden werden, damit diese durch ihren Hauptberuf mit der Entwicklung im Grundstücks- und Bauwesen in Fühlung bleiben. Durch diese Stellungnahme zu der Frage der Auswahl der Schätzer werden manche Bedenken beseitigt, die wegen einer bureaukratischen Handhabung der Taxen durch Schätzungsämter laut geworden sind. Auch den jetzt tätigen privaten Taxatoren gibt sie eine Beruhigung, da anzunehmen ist, daß eine beträchtliche Zahl von ihnen bei der neuen Einrichtung Verwendung finden wird.

Über die Bindung der Beleihungsanstalten an die amtlichen Schätzungen bringt der Entwurf nur eine knappe Vorschrift, die aber in ihren unmittelbaren und mittelbaren Wirkungen um so inhaltreicher ist: „Für preußische Anstalten des öffentlichen Rechts, welche die Beleihung von Grundstücken betreiben, kann durch Königliche Verordnung bestimmt werden, daß vor der Beleihung eines Grundstücks eine Schätzung eines öffentlichen Schätzungsamts einzuholen ist und daß der bei der Beleihung angenommene Wert den durch eine solche Schätzung festgestellten Wert nicht übersteigen darf." Das besagt nicht mehr und nicht weniger, als daß für preußische öffentliche Beleihungsanstalten eine Bindung an die amtliche Schätzungshöhe bei ihren Beleihungen angeordnet werden wird. Als solche Anstalten erwähnt die Begründung öffentliche Sparkassen, kommunale Hypotheken- oder Pfandbriefanstalten von Gemeinden oder Kreisen, provinzialständische Kreditanstalten (Provinzial-Hilfskassen, Landesbanken), öffentliche Versicherungsanstalten und öffentliche Pfandbriefanstalten für städtische Hausgrundstücke. Nach der Begründung wird die Einführung des Zwanges mit Hilfe der schon bestehenden reichsrechtlichen Handhaben auch für die beiden Haupt-Organisationen des gewerbsmäßigen Grundkredits, die Hypothekenbanken und die Versicherungsgesellschaften, geplant. Also allgemeiner Taxzwang!

Wegen der Notwendigkeit und Nützlichkeit einer Bindung der Beleihungsanstalten an amtliche Schätzungen sind die Meinungen geteilt. Es läßt sich nicht leugnen, daß die Ausführungen, durch die die Staatsregierung in der Begründung des Gesetzentwurfs ihren bejahenden Standpunkt rechtfertigt, vieles für sich haben. Namentlich muß man auch zugeben, daß die Wirkung der Reform ohne die Zwangshandhabe wesentlich abgeschwächt werden würde. Zu wünschen ist allerdings, daß die Einführung des Zwanges bis zu einem geeigneten Zeitpunkt aufgeschoben wird. Dies scheint nach den Äußerungen der Begründung auch beabsichtigt zu sein. Nach dem Entwurf soll der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes gleichfalls durch königliche Verordnung bestimmt werden. Man will dadurch den jetzigen Zeitverhältnissen Rechnung tragen, „die es noch nicht übersehen lassen, wann die Einrichtung der Schätzungsämter überall möglich sein wird, sowie wann der Beginn der Wirksamkeit der Schätzungsämter zweckmäßig erscheint".

Alles in allem berechtigt der Entwurf zu der Hoffnung, daß die Schätzungsämter in der von ihm gefundenen Organisation das Schätzungswesen künftig in feste Bahnen leiten und zu einer Zurückgewinnung des privaten Kapitals für den Hypothekenmarkt mithelfen werden.

Kölnische Zeitung
17./IV. 1915

11 - 17

Der Schutz der Hypotheken-Schuldner.

Wir erhalten folgende Zuschrift:

Zur Linderung der Hypothekennot müssen meines Erachtens weitergehende Maßregeln getroffen werden, als dies bisher der Fall ist. Es ist eine nicht zu leugnende Tatsache, daß die Zeichnungen auf die Kriegsanleihen, ferner die Kapitalbedürfnisse der für Heereslieferung und Lebensmittelversorgung tätigen industriellen und gewerblichen Kreise alle flüssigen Mittel in so weitgehendem Maße in Anspruch nehmen, daß für Hypothekenbeleihungen einfach kein Geld mehr vorhanden ist. Zwar liegt zurzeit der Baumarkt fast ganz still, so daß von dieser Seite keine großen Kapitalansprüche hervortreten, ebenso hat der Umsatz an Grundstücken fast gänzlich nachgelassen, so daß hier ebenfalls keine Hypothekenbedürfnisse vorliegen, aber eine allgemeine drückende Lage und zwar in vielen Fällen drückend sowohl für den Gläubiger als auch für den Schuldner — tritt in solchen Fällen in die Erscheinung, wenn eine bestehende frühere Hypothek zurückgezahlt werden soll. Vom Zentralverband deutscher Hausbesitzervereine ist jüngst an den Bundesrat eine Eingabe gerichtet worden, die befürwortet, daß Hypothekenkapitalien während der Dauer des Krieges nicht zurückgezahlt zu werden brauchen. Eine derartige Bestimmung verallgemeinert würde ich für zu weitgehend erachten, da es Fälle gibt, wo der Schuldner zur Rückzahlung in der Lage ist und wo der Gläubiger zur Begleichung dringender Verbindlichkeiten das Geld selbst benötigt. Dagegen würde ich dringend befürworten, daß eine gesetzliche Bestimmung erlassen wird, die obigem Antrage der Hausbesitzervereine in solchen Fällen stattgibt, wo für den Gläubiger keine zwingende Lage für die Zurückerhaltung des Kapitals vorliegt. Letzteres dürfte meist dort der Fall sein, wo es sich um öffentliche Kassen, Banken, Versicherungsgesellschaften, Stiftungen, Kirchen- und Renteiverwaltungen (sehr häufig auch Privatkapitalisten) handelt.

In jedem Stadt- und Landkreise müßten staatliche Ausschüsse eingerichtet werden, die auf Antrag des Schuldners zu entscheiden haben, ob für die Rückzahlung eines während des Krieges fälligen Hypothekenkapitals ein späterer Termin bestimmt werden kann, da die finanzielle Lage des Gläubigers eine derartige ist, daß für ihn die Zurückhaltung des Kapitals keine zwingende Notwendigkeit ist. Diese Ausschüsse müßten gleichzeitig befugt sein, in Streitfällen über den Zinsfuß eine Entscheidung zu treffen, und zwar dahinlautend, ob die Beibehaltung des bisherigen Satzes oder eine Erhöhung — jedoch nicht über den Reichsbankdiskont hinaus — angemessen ist. Die Tätigkeit dieser Ausschüsse könnte den Gerichten übertragen werden; sie würden sich zweckmäßigerweise aus einem Richter und zwei beratenden Sachverständigen, die vielleicht von den Bürgermeister- oder Landratsämtern vorzuschlagen sind, zusammensetzen.

Man beabsichtigt neuerdings in verschiedenen Städten, nach dem Muster der bewährten Mieteinigungsämter auch Hypothekeneinigungsämter zu errichten, jedoch deucht mich, daß für die Hypothekenregulierung diese Art der Verständigung weniger Erfolg versprechend sein dürfte, da es sich meist um größere Summen als bei Mieten handelt und eine gesetzliche Handhabe für böswillige Beteiligte, welche die Notlage des andern ausnutzen wollen, hiermit nicht geboten ist. Einigermaßen Schutz gewährt den Schuldnern bereits die Bundesratsverordnung über die Bewilligung von Zahlungsfristen bis zu drei und sechs Monaten, aber diese betrifft solche Fälle, wo ein gerichtliches Verfahren mit der Absicht der Erwirkung eines vollstreckbaren Titels oder einer Zwangsvollstreckung anhängig gemacht wird. So dankbar ich diese Schutzmaßregel anerkenne, so besteht das Brenzliche hierbei darin, daß sie in ihrer Anwendung beschränkt ist und erst in letzter Stunde, wenn sich das Unheil über den Schuldner bereits in Form eines zwangsweisen gerichtlichen Vorgehens zusammentürmt, durch das Gericht angewandt werden kann. Der ordentliche Schuldner will es aber nicht so weit kommen lassen, sondern schon beizeiten seine Verhältnisse gesichert wissen, namentlich in den Fällen, wo mit der Hypothek sein gewerblicher Fortbestand und die Aussicht für die Zukunft aufs engste verknüpft ist. Ich bin der Ansicht, daß für die eingangs erwähnten Zufälle, wo eine Hypothek während des Krieges fällig wird, aber für den Gläubiger keine Notlage zur Eintreibung besteht, die Ausschüsse weitgehende Befugnisse erhalten müßten, indem sie ermächtigt werden, unter Berücksichtigung der Verhältnisse von Gläubiger und Schuldner mehr oder weniger weitreichende Zahlungsfristen (nicht allein auf die Kriegsdauer beschränkt) zu gewähren. Voraussetzung für diese Tätigkeit der Ausschüsse ist natürlich, daß die Zinsen bezahlt werden, andernfalls ist der Gläubiger zur Zwangsbeitreibung befugt, und dann treten die bereits vom Bundesrat erlassenen Bestimmungen der auf drei bis sechs Monate zulässigen Fristen in Anwendung. Wird jedoch während dieser Fristen die Zinszahlung nachgeholt, so können die Ausschüsse auf Antrag des Schuldners neue Entscheidungen innerhalb des Rahmens ihrer Befugnisse treffen.

In Vorstehendem dürfte so ziemlich den Fällen Rechnung getragen sein, die eines rechtlichen Schutzes in erhöhtem Maße dringend bedürfen. Es bleibt nur noch die Frage offen, was geschehen soll, wenn der Ausschuß oder das Gericht infolge der zwingenden Notlage des Gläubigers (der selbst dringenden Verbindlichkeiten nachzukommen und keine andern Mittel verfügbar hat) dem Hypothekenschuldner keinerlei Frist oder nur in ganz beschränktem Maße gewähren kann? Hier dürfte wohl nichts anders übrigbleiben, als daß die Zwangsvollstreckung ihren Weg geht, es sei denn, daß bei Konkursdrohung gerichtliche Geschäftsaufsicht angeordnet werden kann. (Gemäß Bundesratsverordnung vom 8. August 1914.)

Frankfurter Zeitung
21.V.1915

Neue Zahlungsfristen für Geld- und Hypothekenforderungen.

r **Berlin**, 21. Mai. (Priv.-Tel.) Der Bundesrat hat eine Verordnung erlassen, durch welche die Verordnungen über die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen und über die Folge der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung in mehreren Punkten geändert und ergänzt werden. Die neue Verordnung sieht Vereinfachungen des Verfahrens sowie Erleichterungen im Kostenpunkte vor. Von Bedeutung ist die Neuregelung der richterlichen Zwangsfrist für Hypotheken- und Grundschuldkapitalien. Zwar hat man davon abgesehen, das bisher zulässige Maß von sechs Monaten zu verlängern. Doch ist das Gericht ermächtigt worden, die Zahlungsfrist bei Ablauf von neuem zu bewilligen, falls natürlich die „Kriegsnot" des Schuldners fortbesteht.

Diese Neuregelung ist den Anregungen des Landwirtschaftsministers und des Justizministers sowie dem Bestreben zu verdanken, notleidenden Hypothekenschuldnern, besonders den städtischen Hausbesitzern zu helfen. Die eine Maßnahme soll es dem Schuldner ermöglichen, außerhalb des Prozeßverfahrens eine Entscheidung des Amtsgerichts über einen Antrag auf Bewilligung einer Zahlungsfrist herbeizuführen. Diesen Weg wies bereits die Vorschrift des § 2 der Verordnung vom 7. August 1914. Er bot aber nur selten Erfolg, weil die Entscheidung über das Fristgesuch nur beim Erscheinen des Gläubigers ergehen konnte. Nach der neuen Verordnung erfolgt die Entscheidung durch Beschluß und kann ohne mündliche Verhandlung ergehen, sie ist nicht mehr an das Erscheinen des Gläubigers gebunden, dieser muß nur zuvor gehört werden. Der Wert des Streitgegenstandes darf vom Gericht höchstens auf den 20. Teil der Forderung festgesetzt werden. Die Höchstdauer der Frist beträgt bei Zinsforderungen drei, bei Rückzahlung des Hypothekenkapitals sechs Monate.

Wie bisher, kommt auch das neue Verfahren nur für Forderungen in Frage, die vor dem 31. Juli 1914 entstanden sind. Andererseits ist die Neuerung nicht auf Hypothekenforderungen beschränkt, vielmehr gilt sie für Geldforderungen jeder Art, die vor dem 31. Juli 1914 entstanden sind.

Fremdenblatt
27. 10. 1915

Zur Gründung einer Organisation für Hypothekenbeschaffung.

Am 21. d. haben wir über die Beratungen des Komitees berichtet, das von der Handelskammer zur Behebung der Stagnation des Baugewerbes eingesetzt worden ist. Dieses Komitee hat beschlossen, die Initiative zur Gründung einer Hypothekarorganisation zu ergreifen. Hiezu wird uns von Herrn Ottokar Stern, Verwaltungsrat und Baudirektor der Allgemeinen Oesterreichischen Baugesellschaft, das Nachstehende geschrieben:

Zunächst sei hervorgehoben, daß das Komitee sich von vorneherein darüber klar ist, daß die in Aussicht genommene Organisation ihre wesentlichen Vorteile erst während der Nachwirkungen des Krieges wird erweisen können. Während des Krieges dürfte sich ihre Aufgabe darauf beschränken, bestehenden oder im Werden begriffenen Objekten die vielfach so dringlich gewordene Kredithilfe zuteil werden zu lassen. Diesbezüglich verweise ich bloß auf die zahlreichen Kleingewerbetreibenden und Firmen, welche für sie sehr empfindliche Restguthabungen aus dem Titel bewerkstelligter Baulieferungen nicht einbringlich zu machen in der Lage sind, weil die bezüglichen Bauobjekte entweder nicht fertiggestellt werden können oder, insoferne sie fertiggestellt sind, keine definitive Hypothek auf dieselben zu erlangen ist. Solche Restguthabungen eignen sich auch in den meisten Fällen nicht zur Geldbeschaffung im Wege der Darlehenskassen oder der Kriegskreditbank, was auf die in Wien allgemein übliche Struktur der Lieferungsverträge im Baugewerbe zurückzuführen ist. Kurz gesagt, ist es in den meisten Fällen unmöglich, die vollkommen entsprechende Bescheinigung ihrer Forderungen zu erlangen. Da diese zahlreichen Baugewerbetreibenden auf vielen Seiten solche derzeit nicht einbringliche Forderungen besitzen und ihrerseits nicht in der Lage sind, den immer dringender werdenden Verpflichtungen nachzukommen, so besteht die Gefahr einer wesentlichen Zunahme der ohnehin großen Zahl von Zusammenbrüchen auf dem Gebiete des Baugewerbes und der Bauindustrie. Daher tut hier rasche Hilfe not. Aber auch den maßlosen Zinsfußerhöhungen seitens ruhig geglaubter Darlehensgeber, deren verderbliche Wirkungen auf die Mietzinse sich bald nach Rückkehr zum Frieden äußern müßten, soll womöglich Einhalt geboten werden. Nur aus diesen Gründen will das erwähnte Komitee der Handelskammer schon jetzt während des Krieges an die Schaffung der Hilfsorganisation schreiten.

Wie in dem von Ihnen veröffentlichten Berichte ausgeführt wurde, soll die zu gründende Kriegshypothekenzentrale als Genossenschaft mit beschränkter Haftung ins Leben treten. Es wäre aber irrig, anzunehmen, daß sie dazu bestimmt ist, um in Zukunft Sparkassen und andere Hypothekarinstitute überflüssig zu machen. Ebenso irrig wäre es, ihre Garantiefähigkeit bloß nach den Geschäftsanteilen der Genossenschafter zu beurteilen. Der Bericht hebt ja ausdrücklich hervor, daß die Hauptaufgabe der Kriegshypothekenzentrale darin zu bestehen hätte, jenen verminderten Kreditbedarf der Wiener Bautätigkeit zu decken, welcher während der lahmlegenden Einwirkungen des Krieges auf die Belehnungstätigkeit von Sparkassen, Pfandbriefinstituten u. dgl. vorhanden ist. Hiezu soll das Privatkapital in Wien und in der Provinz aufgerufen und derart organisiert werden, daß auch schon mittlere Kapitalisten durch ihre Vereinigung in die Lage kommen, sich an Ersatzbelehnungen vorteilhaft zu beteiligen. Die Dauer solcher Ersatzbelehnungen wird jedenfalls eine obere und untere Grenze erhalten. Schon das allein zeigt, daß es sich keinesfalls um einen Wettbewerb mit anderen Instituten handelt. Da es sich also nur um eine Kriegshilfsaktion handelt, so muß selbstverständlich neben den Interessen der Kreditnehmer auch jene der Kapitalisten derart gewahrt und gehoben werden, daß die letzteren sich zur Veranlagung ihrer Gelder in der Kriegshypothekenzentrale veranlaßt sehen und dieser Zweck soll nicht nur durch eine die bankmäßige Veranlagung übersteigende Verzinsung und durch einen mäßigen Kapitalsgewinn bei der Zuzählung der Valuta, sondern hauptsächlich durch die vielfache Sicherheit erreicht werden, welche dem Darlehensgeber geboten wird. Diesbezüglich spielt selbstverständlich die durch die gewählte Rechtsform der Genossenschaft bedingte Haftung der Geschäftsanteile der Genossenschafter eine ganz nebensächliche Rolle. Die Sicherheiten sind im wesentlichen gegeben durch die das allgemeine Vertrauen von vorneherein genießende Verwaltung der Kriegshypothekenzentrale, welches Vertrauen in ihrer Zusammensetzung begründet sein muß und dafür Gewähr bietet, daß auch die sachliche Haftung des Objektes nach menschlichem Ermessen ausreichend berücksichtigt wird. Ferner wird eine den Hypothekarschuldner in minimalem Ausmaße belastende Hypothekarversicherung und deren vollwertige Rückversicherung geboten, welche selbst in jenen Ausnahmsfällen vor Schaden bewahrt, wo die sachliche Haftung sich trotz allem als unzulänglich herausstellen sollte. Schließlich wird die Uebernahme einer Ausfallsgarantie für die Kriegshypothekenzentrale angestrebt, welche von seiten der zuständigen öffentlich-rechtlichen Stellen und hervorragenden Geldinstituten mit bekannt gemeinnützigen Bestrebungen übernommen werden soll. Die Inanspruchnahme der letzteren ist nach dem Vorgesagten in so hohem Grade unwahrscheinlich, daß füglich auf sie verzichtet werden könnte. Da jedoch weite Privatkreise zur Geldbeschaffung herangezogen werden müssen, ist auch mit der ihnen allenfalls anhaftenden Scheu und mangelnden Information zu rechnen, welche noch durch eine weitere Ausfallsgarantie überwunden werden sollen.

Hochachtungsvollst ergebenst

Ottokar Stern.

Vossische Zeitung
2./VI. 1915
14

eitung. 1915
2. Juni

Berlins Hypothekeneinigungsamt

Von

Magistratsrat Liebrecht - Berlin.

Von der Einrichtung der Mieteinigungsämter zu der eines Hypothekeneinigungsamtes war es nur ein Schritt. Durch eine den Bundesratsverordnungen, die mitbestimmend für die Einrichtung der Mieteinigungsämter waren, analoge vom 22. Dezember 1914 soll der Richter dem vom Hypothekengläubiger verklagten Grundstückseigentümer nach Lage des Falles eine Zahlungsfrist bis zu sechs Monaten gewähren und ihn vor den besonderen Rechtsfolgen, die wegen der Nichtzahlung eingetreten sind, also insbesondere Fälligkeit des Hypothekenkapitals, auf die gleiche Dauer bewahren. Mit dieser neuen Einrichtung dürfte ein weiterer Schritt getan sein, den Mißständen, denen der Grundbesitz infolge der wirtschaftlichen Einflüsse des Krieges ausgesetzt ist, in einem für die Selbstverwaltung gebotenen Rahmen zu begegnen. Das Eigentum an dem Grundstück und damit oft der wesentliche oder gar einzige Bestandteil eines Vermögens ist in weit größerem Maße von der Erfüllung der auf ihm lastenden Verbindlichkeiten abhängig, als sonst die Nichterfüllung von Geldverpflichtungen den einzelnen in seiner wirtschaftlichen Lage zu bedrohen vermag. Wird eine Einigung über die Folgen des Zahlungsverzuges zwischen Gläubiger und Eigentümer auf privatem Wege erreicht, so ist sie gewöhnlich mit großen Opfern für diesen in Gestalt von Erhöhung der Hypothekenzinsen, Abschlußprovisionen und dergleichen verknüpft. Als Aufgabe des Hypothekeneinigungsamtes muß es gelten, solchen Neuverpflichtungen, wenn sie nach Lage der Verhältnisse schwer drückend wären, den Weg zu verschließen, ohne daß der Gläubiger, weil er nicht vertragsmäßige Erfüllung findet, sogleich von seinem Zwangsrechte Gebrauch macht.

Bei der Wichtigkeit eines jeden Falles wird das Hypothekeneinigungsamt natürlich in eine umfassendere Prüfung der Zahlungsfähigkeit des Grundstückseigentümers und der Möglichkeit des Gläubigers nachzulassen, einzutreten haben, als es das Mieteinigungsamt bei seiner auf 500 M. jährlicher Wohnungsmiete beschränkten Zuständigkeit tun muß. Die gesamte Realbelastung des Grundstückes wird in Frage kommen, und weiterhin die sonstigen Vermögensverhältnisse des Grundstückseigentümers. Fernerhin werden kraft des Zusammenhanges zwischen den Mieteingängen und der Berichtigung der Hypothekenzinsen die Nachlässe Berücksichtigung verdienen, die der Eigentümer im Mieteinigungsverfahren seinen Mietern hat gewähren müssen.

Das Verfahren ist ein mündliches: nur in der Rede und Gegenrede der Parteien, in dem Herausfinden derjenigen Grundlagen seitens des Vorsitzenden, auf den sie sich verständigen könnten, in der Unmittelbarkeit seiner Einwirkung auf die vor ihm Stehenden liegt die Gewähr für ein erfolgreiches Wirken. Das Nichterscheinen vor dem Amt hat auch eine materielle Wirkung: für den Grundstückseigentümer, indem er der Wohltaten der Kriegsnotgesetze nicht für würdig erachtet, für den Hypothekengläubiger, indem angenommen wird, er wolle gegen die Zuerkennung dieser Wohltaten an den Eigentümer keine Einwendungen erheben. Der Gang des Verfahrens vor dem Vorsitzenden und den Sachverständigen ist ähnlich wie in dem zweiten Termin vor dem Mieteinigungsamt. Nach etwa erfolglosen Einigungsversuchen entscheidet das Hypothekeneinigungsamt über das zu erstattende Gutachten, das den Parteien auf Antrag ausgehändigt wird, bzw. dem Gericht, wofern es eine gutachtliche Aeußerung von dem Hypothekeneinigungsamt erfordert, direkt zugestellt wird. In letzter Beziehung sei erwähnt, daß die Bundesratsverordnung betreffend die Einigungsämter vom 15. Dezember 1914 die Gerichte anweist, wenn der Schuldner in einer Zins- oder Hypothekendarlehnsklage die Gewährung einer Frist beantragt, das Einigungsamt vor ihrer Entscheidung zu hören. Ebenfalls kann das Amt um die Abgabe des für das Gericht benötigten Gutachtens

Neues Wiener Tagblatt
3./VIII. 1915

17

Der Volkswirt.

Kriegsentschädigung und Hypothekarlasten.

Die Frage der Wiederherstellung der vernichteten Produktionsmittel in jenen weit gestreckten Gebieten, auf denen sich die kriegerischen Ereignisse abspielen, die Frage der raschesten Heilung der Schäden in Galizien und in der Bukowina bildet gegenwärtig, wie wir vernehmen, den Gegenstand eingehender Beratungen in den berufenen Aemtern und Körperschaften. Gleichzeitig macht sich aber in den hiebei in Betracht kommenden Bevölkerungskreisen die Besorgnis geltend, die zu erwartenden Entschädigungsbeträge dürften ähnlich dem bei Enteignungen für Bahnzwecke wahrnehmbaren Vorgang von den Hypothekargläubigern mit Beschlag belegt werden, wodurch die den Geschädigten zugedachte Hilfe in Wirklichkeit zumeist illusorisch wäre. Diese Besorgnis ist, soweit es sich um die von den staatlichen Zivilbehörden zu gewärtigende Schadloshaltung handelt, zweifellos ganz unbegründet. Denn die staatliche Entschädigung wird in diesem Fall nicht bloß den Zweck verfolgen, dem Grundsatz der ausgleichenden Gerechtigkeit — die Hauptlast des Krieges dürfe nicht den Bewohnern einzelner Gebiete aufgebürdet, müsse vielmehr von der Allgemeinheit gleichmäßig getragen werden — Geltung zu verschaffen, sondern sie will auch wichtige staatswirtschaftliche Forderungen erfüllen. Die Wiederherstellung der verwüsteten Kronländer auf den früheren Stand, die Wiedererweckung ihrer Produktions- und Konsumtionskräfte liegt im höchsten Interesse des ganzen Reiches, und es ist daher selbstverständlich, daß der Staat bei Erlassung der bezüglichen Gesetze auch dafür sorgen wird, daß seine Mittel ausschließlich diesem Zweck, zur Durchführung der angestrebten Restitutio in integrum auch tatsächlich verwendet werden. Dies zeigt sich übrigens schon in den Statuten der neugegründeten Galizischen Kriegskreditanstalt, worin (im § 4) deutlich gesagt ist, daß die Kreditnehmer, sofern sie sich aus den Kreisen der Landwirte, Handels- und Gewerbetreibenden, Kaufleute und Industrielle in Galizien rekrutieren, den Darlehensbetrag „ausschließlich zur Instandhaltung ihres Betriebes oder zu dessen Fortführung, beziehungsweise für die Wiederherstellung der zur Erreichung dieses Zieles notwendigen Baulichkeiten" verwenden und sich verpflichten müssen, „sich jeder von der Anstalt für notwendig befundenen Ueberwachung zu unterwerfen. Die Anstalt hat die Einhaltung dieser Bedingungen und Verpflichtungen zu überwachen sowie die zur Sicherung des Verwendungszweckes erforderlichen Maßnahmen zu treffen."

Eine Analogie mit den Vorschriften über die Enteignung für Zwecke der Eisenbahnen wäre nicht anwendbar. Denn bei dieser verliert der Eigentümer sein bisheriges Eigentum, an dessen Stelle tritt der Entschädigungsbetrag, der dem Hypothekargläubiger — falls er nicht seiner Rechte grundlos verlustig gehen soll — Deckung bieten muß. In dem in Rede stehenden Falle soll jedoch geradezu das Gegenteil bezweckt, den Pfandobjekten der frühere Wert verliehen und dadurch die Sicherheit der Hypothekargläubiger gefestigt werden. Da letztere überdies, soweit sie (was zumeist der Fall sein dürfte) galizische Kreditinstitute sind, von der galizischen Kriegskreditanstalt zur Deckung ihres Geldbedarfes ohnehin den erforderlichen „bankmäßigen Kredit" erlangen, so haben sie an der Realisierung der gegen Hypotheken ausgeliehenen Beträge gar kein materielles Interesse.

Ganz anders verhält es sich jedoch mit jenen Entschädigungen, die seitens der Militärbehörden („zu Lasten des gemeinsamen Heeresetats") auf Grund des Gesetzes vom 26. Dezemer 1912 betreffend die Kriegsleistungen gewährt werden. So haben zum Beispiel die Militärbehörden zum Zwecke der Erzielung eines freien Ausschußfeldes vielfach den Auftrag zur Fällung von Waldteilen, zum Niederreißen von Gebäuden usw. erteilt. An gewissen Stellen wurde seit jeher die Baubewilligung nur unter der Bedingung erteilt, daß sich der Eigentümer verpflichte, sein Gebäude jederzeit über Auftrag der Heeresverwaltung zu demolieren. Hier liegt dem Wesen nach sicherlich der Fall einer Enteignung für militärische Zwecke vor, welche allerdings auch durch Vernichtung des Objektes erfüllt werden können (die dem Militär zustehende „freie Verfügung" schließt nach dem erwähnten Gesetze auch das Recht in sich, „das Gebäude zu demolieren oder wesentlich umzugestalten"). Deshalb muß auch die hiefür zu leistende Entschädigung für die Forderung des etwaigen Hypothekargläubigers aufkommen, zumal der frühere Eigentümer nicht verpflichtet ist und auch durch kein Gesetz verpflichtet werden kann, das demolierte Gebäude überhaupt oder gerade dort wiederherzustellen, wo es vordem gestanden ist. Es würde einen Eingriff in das Selbstbestimmungsrecht des Eigentümers bedeuten, wenn es ihm verwehrt wäre, sein flüssig gewordenes Kapital anderweitig und nach Belieben zu investieren. Nichtsdestoweniger hat Zoll recht, wenn er behauptet, daß das Gesetz vom 26. Dezember 1912 eine Lücke enthält. Es hätte darin ausgesprochen werden sollen, daß in den gedachten Fällen der Enteignete, wenn er den von der Heeresverwaltung ihm zukommenden Entschädigungsbetrag zur Wiederherstellung des früheren Zustandes verwendet, in diesem Bestreben nicht dadurch behindert werden dürfe, daß sich hieraus vorerst der Hypothekargläubiger bezahlt macht. Eine solche Ergänzung des Gesetzes würde dem allgemeinen Interesse an der Sanierung der Kriegsschäden entsprechen, ohne das des Hypothekargläubigers irgendwie zu schädigen, dessen Sicherstellung auch in diesem Falle durch den Wiederaufbau nicht nur nicht vermindert, sondern häufig sogar eher gefestigt wird.

Hamburger - Nachrichten
16./III. 1915

18

Grundeigentum und Krieg.

Ein Mitarbeiter schreibt uns:

Wie wir zu unserer Freude und zu unserem Stolz ständig vernehmen, zeichnen sich unsere hanseatischen Regimenter draußen im Felde in blutiger Schlacht, im nervenzermürbenden Schützengrabenkampf ganz besonders aus, und schon wiederholt ist diese brave Tapferkeit von höchster Stelle dankbar anerkannt und gerühmt worden.

Wir Daheimgebliebenen, meist alte Knaben über 50 Jahre, müssen bedauern, dem teuren Vaterlande nicht mit der Waffe in der Hand dienen zu können. Das Alter ist ja an und für sich keine erfreuliche Erscheinung; aber wohl noch nie haben wir Alten uns so sehnlichst gewünscht wie jetzt, um ein paar Jahrzehnte jünger zu sein, um mithelfen zu können, unseren zahllosen Feinden mit deutscher Gründlichkeit zu zeigen, was es heißt, Deutschland vernichten zu wollen. Aber das Trauern nützt nichts, wir können nur dadurch unserem Vaterlande dienen und nützen, daß wir alle Kraft zusammen nehmen, die wirtschaftlichen Verhältnisse in Gang zu halten und dafür sorgen, daß Deutschland nicht, wie es unsere Feinde sehnlichst wünschen, wirtschaftlich zu Grunde geht.

Dieser Krieg ist ja in erster Linie ein Wirtschaftskrieg, der uns ruinieren will, uns arm und elend machen soll; denn arme und elende Völker müssen ein bescheidenes, kraftloses Leben führen, können mit den reichen mächtigen Staaten nicht in Wettbewerb treten, und müssen glücklich sein, wenn sie geduldet werden. Na Gott sei Dank gelingt's den Feinden ebensowenig, uns wirtschaftlich niederzuzwingen, wie es ihnen gelingt, uns militärisch zu besiegen. Aber alle Kräfte müssen auch daheim zusammenhalten, um Sieger zu bleiben, speziell müssen die starken Kapitalisten, die Banken, überhaupt die Besitzenden, nicht ängstlich und nur auf ihren eigenen Vorteil bedacht, ihr Geld verwalten, sie müssen es soweit wie möglich der Gesamtwirtschaft zur Vrfügung stellen. Gewiß ist es löblich und patriotisch, wenn unsere Kapitalisten 5 % Kriegsanleihe zeichnen, denn nach Montecuculi gehört Geld und nochmals Geld zum Kriegführen. Aber auch zum Wirtschaftsführen gehört Geld und nochmals Geld; kein Geschäft, kein Gewerbe kann bestehen oder gar hochkommen, wenn es nicht Geld oder Kredit zur Verfügung hat.

Wenn wir nun auch nicht daran zweifeln, daß während des Krieges und ganz gewiß nach dem Friedensschluß dem Großkaufmann, Reeder und Fabrikanten genügend Kapital zur Verfügung gestellt wird, um die Betriebe wieder auf die alte Höhe, ja noch zu größerer Blüte zu bringen, so sind wir weniger hoffnungsfreudig bei Kleinbetrieben und besonders besorgt bei dem so überaus wichtigen Baumarkt. Dieser hat schon in den letzten Jahren vor dem Kriegsausbruch unter dem Mangel an Hypothekengeld gelitten und ist während der Kriegszeit vollkommen lahm gelegt worden. Und nicht allein der Baumarkt, sondern auch das Gesamt-Grundeigentum hat unter einer gewissen Kapitalknappheit gelitten. Selbst für erste und feinste Hypotheken mußten auch vor dem Krieg höhere Zinsen bewilligt werden, und für etwas höher stehende Posten war oft überhaupt kein Geld zu haben. Das hat sich natürlich mit Kriegsausbruch noch verschärft. Wenn auch, wie in einem Aufsatz über den Grundstücksmarkt kürzlich an anderer Stelle d. Bl. hervorgehoben wurde, die vornehme hanseatische Gesinnung unserer Großkapitalisten eine Kündigung von Hypotheken hintangehalten hat, und das dort gerügte Verfahren der Verwaltung des Gast- und Krankenhauses vereinzelt bleiben und wohl kaum Nachahmer finden wird, so konnte eine Aufrechterhaltung des Hypothekenmarktes nur dadurch bewirkt werden, daß der hamburgische Staat durch Gründung einer kapitalkräftigen Hypothekenbeleihungskasse den Markt stützte.

Es wäre sehr zu wünschen, wenn diese Stütze auch nach dem Friedensschluß in irgend einer Form bestehen bleiben würde, ja es müßte, vielleicht auch unter staatlicher Mithilfe, wie ja auch schon in anderen Städten, eine Kasse für höhere, aber noch sichere Hypotheken gegründet werden, denn es ist nicht zu verkennen, daß der Bau- und Grundstücksmarkt ein außerordentlich wichtiges Gebiet unseres ganzen Wirtschaftslebens darstellt, an dessen Blühen und Gedeihen nicht allein ein großer Teil der Bürger und Einwohner, sondern auch der Stadtstaat selbst ein erhebliches Interesse hat.

Vossische Zeitung
3./VIII. 1915

19

Die Lage des Hausbesitzes ist — wie Professor Dr. Hans Crüger, Anwalt des Allg. Verbandes Deutscher Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, im Verbandsorgan ausführt — durch die Begleiterscheinungen des Krieges erschwert worden. Jahre werden vergehen, bis auf dem Hypothekenmarkt wieder normale Verhältnisse herrschen werden. Nachdem Dr. Crüger betont, daß durch die Notlage gebotene öffentlich-rechtliche Organisationen zu schaffen sind, die aushilfsweise für die Befriedigung des Hypothekenbedürfnisses einzutreten haben, führt er weiter aus:

Ferner verlangt eine Gesundung des Hypothekenkreditwesens, daß für die Beschaffung von Amortisationskredit ausreichende Gelegenheit geboten wird. Dabei ist davon auszugehen, daß der Amortisationskredit nur dann diesen Zweck erfüllt, wenn er wirklich zur Entschuldung führt. Hierzu ist erforderlich, daß dort, wo zweite und weitere Hypotheken bestehen, die Gläubiger entsprechend der Amortisation vorrücken. Eine gesetzliche Regelung scheint nicht erwünscht, sondern es soll das Ziel auf dem Wege der Vereinbarung zwischen Gläubiger und Schuldner erreicht werden. Die Frage der Beschaffung zweiter Hypotheken läßt sich nicht loslösen von der Frage der ersten Hypothek. Es bestehen die innigsten wirtschaftlichen Zusammenhänge. Von den Hypothekenbanken wird zu erwarten sein, daß sie die entsprechenden organisatorischen Einrichtungen alsbald vornehmen. Die Errichtung von Pfandbriefanstalten ist zu empfehlen, da bei der Schwierigkeit der Geldverhältnisse eine Ergänzung der Hypothekenbanken durchaus erwünscht ist. Mit Rücksicht darauf, daß in absehbarer Zeit das Privatkapital, das auch künftig hauptsächlich als Darlehnsgeber für die Beschaffung zweiter Hypotheken in Frage kommen wird, sich nur in beschränktem Umfange zur Verfügung stellen wird, sind zur weiteren Ergänzung Organisationen öffentlichen Rechts zu schaffen. Es ist zu empfehlen, daß kommunale Einrichtungen gebildet werden, die in Anlehnung an den Hypothenkredit der Sparkassen (Kommunalsparkassen, Kreissparkassen usw.) um die Beschaffung zweiter Hypotheken besorgt sind. Am zweckmäßigsten dürfte die Bildung von Hypothekenbankvereinen öffentlichrechtlichen Charakters sein. Sie haben sich durch die Ausgabe von Pfandbriefen die nötigen Mittel zu beschaffen.

Um aber auch das Privatkapital zu direkter Beleihung von Grundstücken heranzuziehen, ist es erwünscht, daß die Kreditinstitute (Banken, Kreditgenossenschaften) die Vermittlung von Hypotheken als besonderen Geschäftszweig betreiben. Erforderlich erscheint, daß nach dem Frieden eine Revision der Steuer- und Stempelgesetzgebung vorgenommen wird, soweit sie den Hausbesitz betreffen. Erleichterungen dahin, daß der Hausbesitz aus der schwachen in die stärkere Hand gelangt, scheinen dringend geboten.

Fremdenblatt 29./VIII. 1915

Oesterreichische Kriegskreditbanken.

Die krisenhaften Erscheinungen, welche überstürzte finanzielle Mobilisierungsbestrebungen des Publikums in der ersten Zeit nach Kriegsausbruch erfahrungsgemäß zur Folge haben, waren in Oesterreich weder besonders intensiv noch von längerer Dauer. Ruhe und Besonnenheit kehrten bald wieder zurück und allem pessimistischen Kleinmut zum Trotz haben sich die gewaltigen Umschaltungen, welche der Uebergang von der Friedenswirtschaft zur Kriegswirtschaft erforderte, ohne nennenswerte Reibungen vollzogen. Die Aufbringung von mehr als 4¾ Milliarden in Oesterreich allein innerhalb des ersten Kriegsjahres legte endlich das glänzendste Zeugnis von jener Spannkraft unserer Volkswirtschaft ab, die unseren Feinden eine so bittere Enttäuschung bereitete, aber auch die Erwartungen unserer Freunde teilweise übertroffen haben mochte.

Die in Jahrzehnte langer Friedensarbeit angesammelten Reserven der österreichischen Volkswirtschaft erwiesen sich als Kraftquellen von imponierender Mächtigkeit; ihre Erschließung ist dank dem einsichtsvollen Zusammenwirken aller beteiligten Kreise im steten Fortschreiten begriffen und in teilweise neuen Bahnen bewegt sich der Kreislauf des wirtschaftlichen Lebens ohne wesentliche Stockungen und Hemmungen weiter fort.

Zur Erreichung dieser schönen Erfolge war eine Summe organisatorischer Arbeit notwendig, über welche die kürzlich von der Regierung veröffentlichte Denkschrift über die wirtschaftlichen Maßnahmen während des Krieges einen interessanten Ueberblick gibt.

Von besonderer Wichtigkeit sind jene Maßnahmen, welche die Ausgestaltung der Kreditorganisation und ihre Anpassung an die veränderten Verhältnisse und die gesteigerten Anforderungen der finanziellen Mobilmachung und Kriegführung zum Ziele hatten. Unter den einschlägigen Kapiteln der erwähnten Denkschrift nehmen jene den weitaus größten Raum und wohl auch das lebhafteste Interesse in Anspruch, die von den Zentralkreditquellen, von der Oesterreichisch-ungarischen Bank und von der ihr im Kriege zur Seite gestellten Kriegsdarlehenskasse handeln. Das letztgenannte Institut befaßt sich ausschließlich mit der Gewährung von Realkrediten, also mit der Belehnung von Waren, von Wertpapieren einschließlich der Einlagebücher und endlich neuestens auch von Hypothekarforderungen, welche die gesetzliche Sicherheit bieten.

Im Gegensatze hiezu haben die sogenannten Kriegskreditbanken die Aufgabe, den durch den Krieg hervorgerufenen oder gesteigerten Personalkreditbedarf zu decken. Mit diesen Kriegskreditbanken befaßt sich ein besonderer Abschnitt der erwähnten Denkschrift, der unsere Aufmerksamkeit kurze Zeit fesseln darf.

Während des ersten Kriegsjahres wurden in Oesterreich fünf Kriegskreditanstalten errichtet, von welchen zwei die besondere Aufgabe haben, der wirtschaftlichen Wiederaufrichtung der durch den Krieg in unmittelbare Mitleidenschaft gezogenen östlichen Länder, insbesondere Galizien, vorzuarbeiten.

Die galizischen Banken waren bekanntlich vor der feindlichen Besetzung Lembergs nach Wien geflüchtet, wo sie einen beschränkten Kassendienst in erster Linie zur Befriedigung ihrer Einleger im Rahmen der gesetzlichen Stundungsbestimmungen einrichteten. Die Emissionsinstitute haben außerdem, soweit die geborgenen eigenen Mittel reichten, die Coupons der von ihnen begebenen pupillarsicheren Wertpapiere eingelöst. Die Erfüllung dieser beiden Kategorien von Verpflichtungen auch nach Erschöpfung der eigenen Mittel der einzelnen Institute durch die Gewährung bankmäßiger Kredite gegen entsprechende Sicherstellung zu ermöglichen, ist eine der Aufgaben der vom Staate im Vereine mit dem Lande Galizien und der galizischen Landesbank begründeten, überwiegend aus staatlichen Mitteln dotierten Galizischen Kriegskreditanstalt. Außerdem soll diese Anstalt aber den Angehörigen der produktiv tätigen Berufsstände die notwendige Kredithilfe zum Zwecke der Instandsetzung und Fortführung ihrer Betriebe gewähren. Einen ähnlichen Aufgabenkreis hat der vom Finanzminister in allerjüngster Zeit errichtete Bukowinaer Kriegskreditfonds, welcher in der Denkschrift noch nicht erwähnt erscheint, da er erst in der allerletzten Zeit ins Leben gerufen worden ist.

Die erst kürzlich gegründete advokatorische Kriegskreditkasse, eine Genossenschaft m. b. H., hat die Aufgabe, den aus den Kriegsgebieten geflüchteten Angehörigen des Anwaltstandes die zur ihrer Repatriierung erforderlichen Mittel vorschußweise zur Verfügung zu stellen.

Die Bestimmung der beiden genannten Institute besteht somit in der kreditären Mitwirkung bei der Beseitigung eigentlicher Kriegsschäden am Kriegsschauplatze, während der Wirkungskreis der Kriegskreditbanken im engeren Sinne gewöhnlich in der Bereitstellung von Personalkrediten für wirtschaftlich schwächere Elemente des Hinterlandes erblickt wird, denen mangels geeigneter Deckungen die Zentralkreditstellen verschlossen sind und die bei ihren normalen Kreditgebern, den Banken, Sparkassen und Genossenschaften, infolge der außergewöhnlichen Verhältnisse die notwendige Kredithilfe nicht finden. Zu diesen Kreditbanken im engeren Sinne sind die übrigen drei Institute, nämlich die Niederösterreichische Kriegskreditbank, die Kriegskreditbank für Nordtirol und die Wiener Miet-Darlehenskasse zu rechnen. Die beiden erstgenannten Institute haben speziell den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden zu dienen, während die Miet-Darlehenskasse das durch den Krieg verstärkte Kreditbedürfnis des Hausbesitzerstandes in Niederösterreich zu befriedigen hat.

Die Errichtung besonderer Kriegskreditbanken soll auch in Linz, Pilsen, Meran und Bozen ernstlich erwogen worden sein. An den beiden erstgenannten Orten haben die eingeleiteten Aktionen — soviel bekannt — zu keinem positiven Ergebnisse geführt; in den zwei südtirolischen Städten begnügte man sich schließlich mit einer Ausgestaltung bestehender genossenschaftlicher Organisationen, welcher auch seitens der Oesterreichisch-ungarischen Bank durch eine angemessene Erhöhung des Reeskomptekredites die notwendige Förderung zuteil wurde.

Die Niederösterreichische Kriegskreditbank ist eine Aktiengesellschaft, deren Kapital überwiegend von den Großbanken aufgebracht wurde und deren finanzielle Grundlagen durch die Uebernahme von Ausfallsgarantien seitens der Gemeinde Wien und der Niederösterreichischen Handelskammer eine wesentliche Erweiterung erfahren haben. Sie hat ihren Geschäftsbetrieb Anfang November 1914 aufgenommen.

Die Kriegskreditbank für Nordtirol ist als Genossenschaft mit beschränkter Haftung durch den Zusammenschluß der Interessenten im Jänner d. J. in Innsbruck geschaffen worden.

Das Kapital der Wiener Miet-Darlehenskasse A. G. wurde größtenteils von der organisierten Wiener Hausbesitzerschaft und von den großen Wiener Sparkassen gezeichnet. Die Gemeinde Wien hat auch dieses Institut durch die Uebernahme einer Ausfallsgarantie gefördert, die die Einräumung eines größeren Reeskomptekredites durch die Oesterreichisch-ungarische Bank ermöglichte.

Die Inanspruchnahme der Niederösterreichischen Kriegskreditbank und der Kriegskreditbank für Nordtirol — bezüglich der Wiener Miet-Darlehenskasse fehlen noch ausreichende Erfahrungen — war eine verhältnismäßig sehr geringe. Wir stehen hier vor einer Erscheinung, die auch im Deutschen Reiche beobachtet wurde. Nach einer Mitteilung der Reichsbank wurden dort allerdings bis Mitte April an 34 Orten Kriegskreditbanken gegründet, welche jedoch den ihnen von der Reichsbank zur Verfügung gestellten Kredit von insgesamt rund 500 Millionen Mark bloß mit etwa 8,1 Millionen Mark in Anspruch genommen haben.

Aus dieser Wahrnehmung auf die Ueberflüssigkeit der Kriegskreditbanken zu schließen, wäre verfehlt. Schon die Tatsache ihres Bestandes allein ist von nicht zu unterschätzendem Werte, indem die Kreditbeschaffung während des Krieges im allgemeinen dadurch erleichtert und verbilligt wird.

Daß die private Gründungstätigkeit auf dem Gebiete des Kriegskreditwesens weiterhin noch eine Belebung erfahre, wäre allerdings wünschenswert, wenn nicht unsere Banken selbst den geänderten Verhältnissen sich anpassend, diesen noch mehr als bisher Rechnung tragen und neben ihrer wichtigsten Aufgabe, welche in der Mitwirkung bei der Deckung des staatlichen Bedarfes besteht, in intensiverer Weise darangehen, den Kreditbedarf der Produzenten zu decken. Es ist ja ohnehin in der Natur der Sache gelegen, daß diese es vorziehen, sich den nötigen Kredit zunächst bei ihren angestammten Verbindungen zu beschaffen.

Die Errichtung von Organisationen zur Befriedigung des speziellen Notkreditbedarfes der Bewohner der vom Kriege unmittelbar heimgesuchten Länder war von der privaten Initiative anfangs allerdings nicht zu erwarten, weshalb die Staatsverwaltung eingriff. Mit dem Fortschreiten der Säuberung dieser Gebiete von den feindlichen Truppen haben sich aber die Verhältnisse geändert und es steht zu hoffen, daß die bestehenden Kreditinstitute — sei es direkt, sei es durch Vermittlung besonderer Organisationen — nunmehr auch auf diesem Gebiete sich betätigen werden, so daß das wirtschaftliche Leben in diesen Ländern wieder in normale Bahnen geleitet wird.

Kölnische Zeitung
3./IX.1915.

21

Für Reform des städtischen Realkredits.

Von Landesrat Dr. Schmittmann,
Dozent an den Hochschulen der Stadt Köln.

Deutschland hat alljährlich einen Bedarf von 2½ Milliarden an Hypotheken für den Wohnungsbau. War schon vor dem Kriege der private Kapitalist wenig geneigt, sein Geld in Hypotheken anzulegen, so wird nach dem Kriege unter der Konkurrenz einer fünfprozentigen Reichsanleihe in ganz Deutschland eine Kreditnot entstehen, unter deren Wirkung sich die Mißstände auf dem Gebiet des Wohnungswesens zu einer Gefahr für die Volkskraft auswachsen.

Da der gemeinnützige und kommunale Wohnungsbau dem Wohnungselend keinen Einhalt zu bieten vermögen, haben wir davon auszugehen, daß das private Bauunternehmen der Träger des Wohnungsbaues bleiben muß. Mit der jetzt üblichen Beleihungshöhe für erste Hypotheken bis zu 60 Prozent des reellen Wertes ist dem Wohnungsproduzenten aber nicht geholfen. Entweder besitzt er nicht genügend eigenes Kapital, um die verbleibenden 40 Prozent aufzubringen, oder, wenn er eigenes Geld besitzt, so ist er meist nicht gewillt, dieses in Immobilien festzulegen. Bereits zahlreiche Städte haben Versuche gemacht, um der Hypothekennot Einhalt zu tun. Ihre Kräfte und Mittel haben sich aber der Größe des Bedürfnisses gegenüber als unzureichend herausgestellt. Auch hat der erststellige Hypothekenkredit der Gemeinden vielfach das Übel nur verschlimmert. Sie nehmen für sich das Sichere und überlassen dem Privatkapital das, was ihnen nicht mehr gut genug ist, was aber auch das Privatkapital, das doch nicht den Rückhalt hat, wie die Behörden, nicht übernehmen will und kann. So bleibt eben das Privatkapital dem Hypothekengeschäft immer mehr fern.

Wie ist hier Abhilfe zu schaffen? *Das Gebiet der ersten Hypothek ist dem Privatkapital zu überlassen. Die eigentliche Hilfe ist im Gegensatz zur heutigen Praxis auf dem Gebiet der zweiten Hypothek zu leisten.* Hier liegt der Kern des Problems. Der in der Form der zweiten Hypothek gewährte Realkredit ist nicht nur erschüttert, sondern beinahe vernichtet. Die für zweite Hypotheken geforderten Unkosten an Zinsen, Provisionen, Abzügen können Grund- und Hausbesitzer, und dementsprechend die Mieter, auf die Dauer nicht tragen. Es muß also *der öffentliche Kredit für die zweite Hypothek nutzbar gemacht* werden, statt auf dem Gebiet der ersten Hypothek dem Privatkapital überlegene Konkurrenz zu bieten.

Zu diesem Zweck muß nach dem Vorbild der für den landwirtschaftlichen Kredit bereits längst organisierten „Landschaften" ein über den Bezirk einer einzelnen Stadt hinausgehendes *Kreditinstitut* geschaffen werden, das für den städtischen Realkredit die Beleihung durchführt und, *mit öffentlich rechtlichem Charakter* ausgestattet, die Verbindung darstellt zwischen Geldgeber und Geldnehmer. Ein solches, etwa den Bedürfnissen einer Provinz dienendes, aber keine Provinzialanstalt, sondern eine selbständige Körperschaft darstellendes Hypothekeninstitut muß sich die Mittel für die zweite Hypothek beschaffen vom allgemeinen Geldmarkt, sei es durch Ausgabe von Obligationen oder durch Renten- oder Pfandbriefe, und *diese mündelsicher gestalten durch Bürgschaft der Gemeinden* für die in ihren Bezirk fließenden zweiten Hypotheken. Natürlich kann die Bürgschaftsleistung der Gemeinde keine unbegrenzte sein. Durch Limitierung des Bürgschaftsbetrages kann die Beleihung an zweiter Stelle jederzeit aufhören, sobald durch die Wohnungszählung ein Vorrat von etwa 3½ Prozent leerstehender Kleinwohnungen ermittelt wird. Hierbei müßte allerdings jedes größere Stadtviertel selbständig behandelt werden.

Der Gedanke der Bürgschaftsübernahme durch die Kommunen zwecks Behebung der Kreditnot kann in diesen Grenzen nicht als zuweitgehend abgelehnt werden; daß er einem tiefen Bedürfnis entspringt, beweist die Tatsache, daß zahlreiche Kommunen nicht gezögert haben, Bürgschaften zur Beschaffung billigen Realkredits zu übernehmen. So haben allein in der Rheinprovinz mehrere hundert Gemeinden der Landesversicherungsanstalt gegenüber Bürgschaft übernommen für gemeinnützige Baugenossenschaften oder gar einzelne Arbeiter-Darlehnsempfänger; hier sogar für erste Hypotheken, die doch kaum einer Bürgschaft bedürfen; auch die Städte Frankfurt a. M., Kassel und München übernehmen die Bürgschaft für zweite Hypotheken, die von dritter Seite gegeben werden. So haben sich die Gemeinden an den Gedanken eines Eintretens für die zweite Hypothek längst gewöhnt, etwa 70 Städte haben selbst Organisationen für zweite Hypotheken eingerichtet. Damit ist das Bedürfnis nach einer Organisation der zweiten Hypotheken unter Mitwirkung der Gemeinden anerkannt. Ein durchschlagender Erfolg konnte jedoch diesen Unternehmungen nicht beschieden sein, weil jede für sich in ihrer Vereinzelung und bei der Beschränktheit der Betriebsmittel den großen Bedürfnissen nicht gerecht werden kann.

Der Belastung der Kommunen durch die Bürgschaftsübernahme würden erhebliche Vorteile gegenüberstehen. Sie brauchen gar kein eigenes Geld mehr bereitzustellen für die Hypothekengewährung, sondern nur ihren Kredit dienstbar zu machen; dem Wohnungsbau in ihrem Bezirk fließen Mittel vom allgemeinen Geldmarkt zu, was einen Ausgleich und eine wesentliche Entlastung bedeutet; denn in den aufstrebendsten Orten mit den stärksten Anforderungen an die Wohnungsproduktion ist gerade die Kapitalanspannung am größten und daher Geld für die zweite Hypotheken am rarsten.

Das Hypotheken-Institut würde nicht nur den Groß-Städten, sondern auch den Mittel- und kleinern Städten zu dienen haben, die der organisierte Kredit — Hypothekenbanken usw. — sonst mit Vorliebe meidet; es würde nicht nur größere, sondern auch kleinere Objekte, also den bauunternehmenden Mittelstand und ihn in erster Linie zu berücksichtigen haben, für den heute der Kredit am schwersten zu beschaffen ist. Die Hypothekendarlehen dieses Instituts müßten ferner *unkündbar* seitens des Gläubigers sein und mit *Amortisationszwang* ausgestattet werden. Der heutige Zustand, wonach z. B. Städte wie Essen, Düsseldorf und Köln auf dem Gebiete der Wohnungsproduktion mit einer *Mehrverschuldung* von 20, 28, 50 Millionen im Jahresdurchschnitt zu rechnen haben, denen gegenüber in keiner der genannten Städte die Schuldentilgung mehr als 100 000 ℳ jährlich beträgt, ist auf die Dauer nicht haltbar. Namentlich die Zusicherung der Unkündbarkeit ist von großer Bedeutung, da dadurch auch die 1. Hypothek für das Privatkapital eine günstigere Anlage wird, weil der Inhaber einer solchen ersten Hypothek niemals zu fürchten braucht, daß er das Grundstück erwerben muß.

Dieses Institut muß gestützt auf den Kredit der Gemeinden die zweiten Hypotheken ausgestalten zu einem gut verzinslichen, mündelsichern Anlagepapiere, das jederzeit realisierbar ist, dem Inhaber geringe Verwaltungskosten verursacht und ihm zum bestimmten Termin sicher die Zinsen einbringt. *Also Umformung der unsichern und mit vielen Lästigkeiten verbundenen zweiten Hypothek zu einem mündelsichern, jederzeit realisierbaren Wertpapier muß das Ziel sein*, um das Privatkapital wieder dem städtischen Immobilarkredit zuzuführen.

Die zu erhebende Förderung geht also dahin; Übertragung des Gedankens der *landwirtschaftlichen* Kredit-Institute auf den *städtischen* Grundbesitz zur Linderung der Wohnungsnot und Durchführung dieses Gedankens durch ein selbständiges Institut für die ganze Provinz, Beschränkung auf zweite Hypotheken, Tilgungszwang mit Unkündbarkeit für diese Hypotheken, Beteiligung der Gemeinden durch Bürgschaftsübernahme für diese zweiten Hypotheken. Man gebe sich keiner Selbsttäuschung hin: Wo heute jedermann unter Garantie des Reiches eine mehr als fünfprozentige Verzinsung erzielen kann, wird es keinem Kapitalisten in Zukunft einfallen, ohne ein solche Garantie einer Gemeinde oder eines Kommunalverbandes sein Geld in zweiten Hypotheken anzulegen. Sicherlich wird auch dieses Geld kein billiges Geld, aber es ist schon viel gewonnen, wenn solches für den Wohnungsmarkt überhaupt zu haben ist.

Vossische Zeitung
21. IX. 1915

Hypothekenverlängerung im Kriege

Von

Max Diefke.

Als mit der längeren Dauer des Krieges die Lage der Vermieter immer schwieriger geworden war, hatten die Hypothekenschuldner eine gesetzliche Bestimmung verlangt, daß Hypothekenkapitalien während des Krieges nicht zurückgefordert werden dürften, daß vielmehr die Hypotheken für die Zeit des Krieges zu unveränderten Bedingungen belassen werden sollten. Die Regierung hat namentlich im Hinblick darauf, daß damit eine Art von Moratorium geschaffen würde, diesen Wünschen nicht stattgegeben, sie hat aber in der Bundesratsverordnung vom 20. Mai 1915, die sich an die früheren, während des Krieges erlassenen Vorschriften über die Bewilligung von Zahlungsfristen anschließt, eine Verordnung getroffen, die dem erstrebten Zustande im praktischen Ergebnisse nahekommt. Nach dieser Bundesratsverordnung kann die Zahlungsfrist, wenn es sich um die Rückzahlung eines Hypothekenkapitals handelt, auf die Dauer von sechs Monaten bemessen werden. Ebenso kann die Einstellung der Zwangsvollstreckung für die Dauer von sechs Monaten erfolgen, und die Einstellung kann mehrmals angeordnet werden. Hierdurch ist ein Zustand geschaffen, der unter Umständen die Belassung einer fälligen Hypothek bis über den Krieg hinaus ermöglicht, der jedoch der von den Hausbesitzern erstrebten gesetzlichen Sicherheit nach wie vor entbehrt.

Zu bemerken ist auch, daß nur die erstmalige Bewilligung einer Zahlungsfrist seitens des Prozeßgerichtes erfolgen kann. Ist die bewilligte Frist von 6 Monaten abgelaufen, und will der Schuldner eine längere Frist erreichen, so kann er nur die Einstellung der Zwangsvollstreckung beantragen. Bei dem überwiegenden Teile der von Sparkassen, Hypothekenbanken, Versicherungsgesellschaften usw. ausgeliehenen Hypotheken kommt aber eine Zahlungsfrist bei dem Prozeßgericht überhaupt nicht in Frage, da sich die Schuldner derartiger Institute der sogenannten sofortigen Vollstreckung unterworfen haben, nach der der Gläubiger auf Grund einer Bescheinigung des Notars ohne jede Klage und ohne jedes gerichtliche Urteil die Zwangsvollstreckung betreiben kann.

Da in der großen Mehrzahl der Fälle von vornherein und in allen übrigen Fällen mindestens bei einer wiederholten Fristgewährung das Vollstreckungsverfahren in Betracht kommt, so treten zunächst auch alle Folgen der Zwangsvollstreckung ein, und diese Folgen können auch durch die nachträgliche Einstellung der Vollstreckung nicht beseitigt werden. Das gilt von der Einleitung der Zwangsverwaltung, aber auch z. B. von der Pfändung der Mieten. Ist diese einmal erfolgt, so kann sie auch bei der Einstellung der Zwangsvollstreckung nicht mehr rückgängig gemacht werden. Allerdings können diese Folgen vermieden werden, wenn, wie es jetzt nach der Verordnung vom 20. Mai zulässig ist, die Einstellung noch vor dem Beginn der Vollstreckung beantragt wird. Es wird also Sache des Schuldners sein, nicht erst den Termin der Fälligkeit abzwarten, sondern bereits vorher den Antrag auf Einstellung der Vollstreckung zu stellen. Daneben sind aber selbstverständlich noch die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung im Sinne der Bundesratsverordnung vom 18. August 1914 zu beachten. In den hypothekarischen Darlehnsverträgen findet sich regelmäßig die Bestimmung, daß bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Zinsen des Kapitals eine höhere Verzinsung (bis 6 pCt.) eintreten soll. Der Eintritt dieser Rechtsfolgen kann ebenfalls durch das Gericht außer Wirksamkeit gesetzt werden. Doch muß dies besonders beantragt werden.

Der Zustand, der auf diese Weise für den Schuldner erreicht ist, bringt wesentliche Vorteile. Er bringt aber nicht die in diesen kritischen Zeiten für den Schuldner ganz besonders wertvolle Beruhigung und Sicherheit. Das Gericht kann anordnen... Es besteht aber keine Bestimmung, daß das Gericht anordnen muß. Ganz im Gegenteil, der Sinn der Bundesratsverordnung ist bewußt der, daß die Verhältnisse des einzelnen Falles und auch die Lage des Gläubigers eingehend berücksichtigt werden sollen. Ferner erfordert die Innehaltung der notwendigen formellen Voraussetzungen eine große Achtsamkeit und Gewandtheit des Schuldners, die bei weniger geschäftskundigen Schuldnern, namentlich auch bei den Frauen der zum Heeresdienst eingezogenen Schuldner, nicht immer zu erwarten ist. Auch Kosten verursacht das Verfahren. Die Kosten sind zwar durch die Neuregelung infolge der Bundesratsverordnung vom 20. Mai außerordentlich herabgesetzt, man muß aber immerhin in Erwägung ziehen, daß es sich bei den Hypothekenkapitalien meist um sehr hohe Summen handelt.

Aus allen diesen Gründen wäre das erstrebenswerteste Ziel, daß die gerichtlichen Verfahren überhaupt vermieden würden. Und deshalb ist es zu begrüßen, daß, wie an dieser Stelle mehrfach erwähnt ist, eine Reihe von Hypothekenbanken und Versicherungsgesellschaften sich bereit erklärt hat, unter präzis formulierten Bedingungen die jetzt während des Krieges fällig werdenden Hypotheken für die Dauer des Krieges und eine gewisse Zeit darüber hinaus stehen zu lassen, ohne irgend welche gerichtliche Schritte zu unternehmen. Die betreffenden Gesellschaften haben sich verpflichtet, für das Stehenlassen der Hypotheken keine Provision oder sonstige Nebenkosten zu beanspruchen und auch keine Teilrückzahlung von Hypothekenkapitalien zu verlangen. Insofern sind Bedenken natürlich überhaupt nicht möglich. Der Zinssatz, zu dem die Gesellschaften die Hypotheken stehen lassen wollen, beträgt 4¾ Prozent. An der Höhe dieses Zinssatzes ist Anstoß genommen worden. Nun ist zunächst darauf hinzuweisen, daß die Verpflichtung der betreffenden Gesellschaften nur eine einseitige Bindung des Gläubigers darstellt, die der Schuldner nach seinem Belieben ahnehmen kann oder nicht, und daß andererseits der Satz von 4¾ pCt. nur einen Höchstsatz darstellt. Wenn also seitens der Hypothekenbanken, die sich der Erklärung nicht angeschlossen haben, darauf hingewiesen wird, daß sie zu günstigeren Bedingungen die Hypotheken stehen lassen, dann ist das natürlich sehr schön, und die Hypothekenschuldner werden das Vorgehen dieser Banken ganz besonders dankbar anerkennen. Uebrigens sind auch seitens der Institute, die sich auf den Höchstsatz von 4¾ pCt. festgelegt haben, in einzelnen Fällen, wo es angängig erschien, niedrigere Zinsansprüche gestellt worden.

Entscheidender wäre allerdings ein anderes Bedenken. Man hat befürchtet, dadurch, daß ein Zinssatz von 4¾ pCt. für erste Hypotheken gewissermaßen in der Oeffentlichkeit als angemessen bezeichnet worden ist, würde der Zinsbildung für Hypotheken vorgegriffen. Daß bei der außerordentlich schwierigen Lage des Hausbesitzes, die auch an dieser Stelle mehrmals hervorgehoben ist, jede Zinserhöhung eine schwere, einfach unerträgliche Belastung darstellt, ist selbstverständlich, und wo es irgend möglich ist, sollte dahin gestrebt werden, daß die alten Zinsbedingungen für den Hausbesitzer auch während der Kriegszeit, in der er schon so schwer zu leiden hat, erhalten bleiben. Das ist ja der Zweck der oben erwähnten Bundesratsverordnungen, und wo das Gericht zu der Ueberzeugung gelangt, daß dieses Ziel erreichbar ist, ohne Schädigung des Gläubigers, da wird das Gericht ja auch entsprechend entscheiden. Es ist also dem Schuldner durchaus nicht benommen, in allen diesen Fällen, trotz der Erklärung der betreffenden Gesellschaften, die Hilfe des Gerichts in Anspruch zu nehmen. Aber, wie immer wieder hervorgehoben werden muß, handelt es sich bei der gerichtlichen Anordnung um eine Möglichkeit, um keine Sicherheit. Ja, die gewisse Unsicherheit gehört zum Wesen dieser Verordnungen. Denn sonst wäre ja das Moratorium, das die Regierung vermeiden will, auf Umwegen doch wieder hergestellt. In allen solchen Fällen aber, wo das Gericht die Anordnung nicht für zulässig oder zweckmäßig hält, ist der Schuldner, wenn er nicht den Verelust seines ganzen Eigentums riskieren will, auf die von dem Gläubiger gestellten Bedingungen angewiesen. Wenn sich also für diese Fälle die Hypothekeninstitute freiwillig einer bestimmten Höchstgrenze ihrer Forderungen unterwerfen, so kann das nur von Vorteil für den Schuldner sein.

Der Zinssatz von 4¾ Prozent ist gefunden als ein Mittelweg, der, wenn man den Verzicht auf Provision in Betracht zieht, einem Zinssatze von 4½ pCt. entspricht, wie er schon vor dem Kriege üblich war. An sich wäre also gegen den Zinssatz von 4¾ pCt. herum nicht viel einzuwenden. Denn daß der Hypothekenzinsfuß nach dem Kriege unter 4½ Prozent sinken wird oder daß die Gesellschaften von den Provisionen Abstand nehmen könnten, ist kaum zu erwarten. Im übrigen darf man die Einwirkung solcher Erklärungen auf die tatsächliche finanzielle Entwicklung nicht allzu hoch anschlagen. Wenn der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine dieser Erklärung sich sympathisch gegenübergestellt hat — das gleiche hat übrigens, wie unlängst in der „Bauwelt“ ausgeführt ist, auch die Regierung getan — so ist damit doch keinerlei Festlegung für alle Zeiten erfolgt. Die Verhältnisse auf dem Hypothekenmarkte und die Faktoren, die für die Bildung des Hypothekenzinsfußes in Frage kommen, sind so offenkundig, daß eine Erklärung immerhin privaten Charakters keine großen Umwälzungen herbeiführen wird. Ob die Erklärung der betreffenden Gesellschaften als ein ausreichendes Entgegenkommen der Hypothekenbanken und Versicherungsgesellschaften überhaupt anzusehen ist, soll dahingestellt bleiben, sie zeigt jedenfalls den guten Willen, Hypothekengläubiger und Hypothekenschuldner auf gütlichem Wege zur Einigung zu bringen, um gemeinsam die schwere Zeit durchzuhalten. Dieses Ziel ist allein so wichtig, daß man jeden Versuch, ihm näher zu kommen, fördern sollte.

Neue Freie Presse
23/IX. 1915

Krieg und Hypothekarkreditwesen.

Von Universitätsprofessor Dr. Richard Reisch,
Direktor der Allgemeinen österreichischen Bodenkreditanstalt.

Wien, 22. September.

Die besondere Lage der Pfandbriefinstitute und Sparkassen, welche die ihnen aus dem Pfandbriefverkaufe und aus den Spareinlagen zufließenden Kapitalien im wesentlichen lediglich vermittelnd in Hypothekarforderungen anlegen, hat in unserem „Kriegsrechte" formell allerdings von Anfang an Berücksichtigung gefunden, indem die Moratoriumsgesetze die an diese Institute abzuführenden Annuitäten von der Stundung ausgenommen haben — Ausnahmsverfügungen, welche im Interesse des öffentlichen Kredits geboten erschienen, weil die fortlaufende Zahlung der Pfandbrief- und Sparkasseneinlagenzinsen nur unter dieser Voraussetzung gefordert werden könnte. Materiell jedoch waren diese Ausnahmsbestimmungen vielfach nicht zu verwirklichen, da teils im Hinblicke auf die durch den Krieg geschaffene wirtschaftliche Situation, teils infolge der Sonderbestimmungen, die für zur militärischen Dienstleistung eingerückte Schuldner und für die Gerichtsbarkeit in den durch die Kriegsereignisse unmittelbar betroffenen Gebieten erlassen worden sind, ein regelmäßiges Einfließen der Annuitäten nicht erzielt werden konnte. Diese Tatsache wird, soweit sie eines Beweises überhaupt bedarf, aus dem allgemeinen Anwachsen der Annuitätenrückstände in den Bilanzen der Hypothekarinstitute ersichtlich werden. Das Anschwellen der Zinsenrückstände muß gewiß schon an sich von den verschiedensten Gesichtspunkten aus als unerwünscht betrachtet werden, steigert sich jedoch für die Bilanzleger zur direkten Gefahr in dem Augenblicke, in welchem die Bonität dieser Rückstände durch Verlust des ihnen zukommenden Vorzugspfandrechtes zweifelhaft werden sollte. Nun steht aber gemäß § 17 des Grundbuchsgesetzes und gemäß § 216 der Exekutionsordnung nur den nicht länger als drei Jahre vor dem Tage der Erteilung des Zuschlages rückständigen Zinsen die gleiche Priorität mit dem Kapital zu. Da die Durchführung der Realexekution durchschnittlich mindestens sechs Monate in Anspruch nimmt, wären die Hypothekarinstitute eigentlich genötigt, spätestens in dem Augenblicke, da vier halbjährige Annuitätenrückstände erwachsen sind, mit der Einleitung der Exekution vorzugehen. Dieser Augenblick wird, da während des Krieges zumeist schon drei Semestralraten fällig geworden sind und zu Beginn des Krieges doch sehr leicht ein oder zwei Raten rückständig gewesen sein konnten, bei zahlreichen im Kriegsgebiete elozierten Darlehen bereits eingetreten sein oder doch unmittelbar bevorstehen. Dennoch würde es zweifellos als unzulässig empfunden werden, daß unter den gegenwärtigen Verhältnissen schon mit Exekutionsführungen vorgegangen würde. Könnte übrigens, wer sich über solche Bedenken hinwegzusetzen vermöchte, auf ein befriedigendes Ergebnis der Exekutionsführung rechnen? Bei Feilbietung größerer Grundbesitze und Häuser dürften sich gegenwärtig wohl nur selten Kauflustige einfinden, so daß der Exekutionsführer ziemlich ausnahmslos mit der Selbsterwerbung der Realität vorgehen müßte. Das wäre aber für alle Teile eine durchaus unbefriedigende Lösung, denn das Hypothekarinstitut will doch nicht — und sei es zu noch so billigen Preisen — Realitäten erwerben, sondern die rückständigen Zinsen und das elozierte Kapital bar bezahlt erhalten; die nachfolgenden Hypothekargläubiger würden ungeachtet eines über den ersten Satz hinaus höchst wahrscheinlich vorhandenen Mehrwertes des Pfandobjekts vollständig leer ausgehen; der Hypothekarschuldner endlich wäre um seinen ererbten Besitz gebracht und von Haus und Hof vertrieben, während die Volkswirtschaft den Verlust erprobter, unter den heutigen Produktionsverhältnissen doppelt wertvoller landwirtschaftlicher Kräfte zu beklagen hätte. Der wirtschaftliche Wiederaufbau Galiziens und der Bukowina darf nicht mit der Einleitung zahlreicher Realexekutionen, die sich unter so ungünstigen Auspizien abwickeln müßten, begonnen werden! Hier stehen offenbar zu große Interessen der Gläubiger und Schuldner, aber auch des öffentlichen Kredits und der Allgemeinheit in Frage, als daß unterlassen werden könnte, im Wege einer ehesten Aenderung oder doch Ergänzung der einschlägigen Normen unseres Hypothekar- und Exekutionsrechtes Abhilfe zu schaffen.

Vom Standpunkte der Hypothekargläubiger ist diese Abhilfe nur durch Erteilung der Zusicherung erreichbar, daß sie durch weiteres Zuwarten mit ihren Zinsenforderungen, also durch die Duldung des Entstehens von mehr als dreijährigen Zinsenrückständen, eine Schädigung ihrer Vermögensinteressen nicht erfahren werden. Diese Zusicherung ist nicht nur notwendig, um die Hypothekargläubiger zu veranlassen, von möglichen Exekutionsführungen abzustehen (wozu sie eventuell gleichzeitig gesetzlich zu zwingen wären), sondern sie erscheint namentlich auch in allen jenen Fällen geboten, in welchen eine Exekutionsführung überhaupt nicht durchführbar ist, sei es, weil der Eigentümer in militärischer Dienstleistung steht, sei es, weil die Gerichte in dem betreffenden Gebiete noch nicht amtieren. Es ist doch nur eine logische und unabweisbare Konsequenz, daß die Rechtsordnung, welche den Gläubiger an der Geltendmachung seiner Rechte verhindert, ihm zugleich auch die Mittel an die Hand gibt, sich gegen einen aus dieser Hinderung entstehenden Verlust zu schützen. Dieser Gedanke ist ja auch in allen Moratoriumsgesetzen durch Aufnahme der Bestimmung zur Geltung gekommen, daß die Stundungsfristen in die Klage- und Verjährungsfristen nicht einzurechnen seien; er liegt auch der kaiserlichen Verordnung vom 29. August 1914, R. G. Bl. Nr. 247, zugrunde, welcher die Regierung ermächtigt, den Einfluß der kriegerischen Ereignisse auf den Lauf von Fristen und auf die Einhaltung von Terminen zu regeln und Rechtsnachteile, die durch die Versäumung von Fristen oder Terminen oder sonst infolge der kriegerischen Ereignisse eintreten können, zu beseitigen. In Anwendung dieser Ermächtigung müßte für die hier besprochene Frage verfügt werden, daß die Frist der Behinderung in der Geltendmachung der Zinsenforderung, durch welche es zu mehr als dreijährigen Zinsenrückständen kommt, für die Berechnung der für das Vorzugspfandrecht der Zinsenrückstände maßgebenden Zeitperiode außer Anschlag bleibt. Da jedoch eine solche vage, von subjektiven Momenten abhängige und gerichtsbezirksweise verschiedene Regelung der Frage mit dem unser Grundbuchswesen beherrschenden Prinzip absoluter Präzision wohl kaum vereinbar wäre, dürfte es sich besser empfehlen, diesen Zeitraum fest zu begrenzen; im Hinblicke auf die jedenfalls noch einige Zeit andauernde Behinderung in der gerichtlichen Geltendmachung der Zinsenforderungen — man denke nur an den zur Wiederherstellung der vielfach zerstörten oder doch in Unordnung geratenen Grundbücher erforderlichen Zeitraum! — wäre meines Erachtens die Verlängerung der gegenwärtigen dreijährigen Frist auf fünf Jahre in Aussicht zu nehmen. Die einfachste Abhilfe schiene also darin zu liegen, das bisher nur den dreijährigen Zinsenrückständen zustehende Vorzugspfandrecht auf fünfjährige Zinsenrückstände auszudehnen.

Gegen diesen Vorschlag wird nun allerdings von Seite der postlozierten Gläubiger Widerspruch erhoben und darauf verwiesen werden, daß hiedurch unter Verletzung der den Grundbüchern zukommenden publica fides eine Schädigung ihrer Vermögensinteressen bewirkt würde, weil hienach bei der Verteilung des Meistbotes entgegen der bisherigen gesetzlichen Zusicherung die erste Hypothek nicht nur mit drei-, sondern mit fünfjährigen Zinsenrückständen vorweg zur Befriedigung zu gelangen hätte. Allein diese Einwendungen sind meines Erachtens nicht stichhältig. Denn auch die publica fides kann sich immer nur auf die jeweils geltende Rechtsordnung beziehen; wenn diese infolge außerordentlicher Verhältnisse eine Aenderung erfährt und Eingriffe in wohlerworbene vertragsmäßige Rechte verfügt — warum soll dieser Eingriff, welcher vor einer Schädigung der ersten Satzpostforderungen nicht zurückschreckt, gerade vor den nachfolgenden Satzpostforderungen Halt machen müssen? Es kann doch nicht geleugnet werden, daß der Rechtstitel des ersten Satzpostgläubigers auf das Pfandobjekt der stärkere ist; es widerspräche unbedingt dem Rechtsgefühle, daß der zweite Satzpostgläubiger aus dem Pfandobjekte Befriedigung sollte erlangen können, bevor der erste Satzpostgläubiger für seine Kapitals- und Zinsenforderung voll befriedigt sei, mag diese Zinsenforderung auch infolge nachträglicher Aenderung der Rechtsordnung statt eines dreijährigen einen fünfjährigen Zeitraum umfassen. Schließlich wußten die postlozierten Gläubiger ja doch, daß sie nur nach Befriedigung der vorausgehenden

Neue Freie Presse
23./IX. 1915

Zins- und Tarifpostulate Bankiersache.

Gläubiger zum Zuge gelangen können und daß sie von manchen Zufälligkeiten, die bei diesen Satzposten und bei der Realisierung des Pfandobjektes eintreten können, abhängig seien. Insbesondere trifft dies auch rücksichtlich des Zeitpunktes der Veräußerung des Pfandobjektes zu, an welchem die postlozierten Gläubiger ein sehr lebhaftes Vermögensinteresse haben, ohne ihn doch unter allen Umständen bestimmend beeinflussen zu können. Nun bewirkt aber die beantragte Verlängerung des Vorzugspfandrechtes praktisch gerade eine Verschiebung des Zeitpunktes der Veräußerung zum Vorteile der nachfolgenden Satzpostgläubiger, die bei Exekutionsführung im jetzigen ungünstigen Zeitpunkte unausbleiblich den gänzlichen Verlust ihrer Forderungen zu beklagen hätten: die Duldung des erweiterten Vorzugspfandrechtes wäre daher gewissermaßen nur das Aequivalent, welches die nachfolgenden Satzpostgläubiger für den Schutz vor solchen unzeitgemäßen Exekutionsführungen zu leisten hätten. Hingegen würde der erste Satzpostgläubiger bei Aufrechterhaltung der gegenwärtigen Beschränkung des Vorzugspfandrechtes für Zinsrückstände einerseits und angesichts der unvermeidlichen Fortdauer und Erweiterung der Exekutionsbehinderungen anderseits jeden Aequivalents für das ihm auferlegte Opfer, aus höheren volkswirtschaftlichen Rücksichten auf die bare Begleichung seiner Zinsenforderung oder doch auf die ausreichende Deckung seiner Gesamtforderung durch Selbsterwerb der Realität verzichten zu müssen, entbehren; wobei zur Würdigung dieses Opfers nicht übersehen werden darf, daß die Verweisung derartiger Zinsenrückstände auf den nach Befriedigung aller Satzpostgläubiger verbliebenen Rest des Meistbotes in den allermeisten Fällen gleichbedeutend wäre mit dem völligen Verluste dieser Forderungen! Die vorgeschlagene Erweiterung des Vorzugspfandrechtes ist daher meines Erachtens nur eine der Billigkeit Rechnung tragende Anpassung unseres Pfandrechtes an die durch den Krieg bewirkte Aenderung unseres Exekutionsrechtes; diese Anpassung ist um so mehr eine Pflicht der Legislative, als den ersten Satzposten, beziehungsweise den Pfandbriefen und den Sparkasseeinlagen eine privilegierte Stellung unter den Kapitalsanlagen eingeräumt ist, gemäß welcher sie ausdrücklich als zur Anlage von Mündelgeldern geeignet erklärt sind. Die Gesetzgebung trägt daher auch die moralische Verantwortung dafür, daß diese Kapitalsanlagen nicht durch nachträglich verfügte Aenderungen dieser Rechtsordnung zu Schaden kommen.

Die in dieser Darlegung geforderte Erweiterung des Vorzugspfandrechtes für Zinsenrückstände nicht von drei, sondern von fünf Jahren könnte zweckmäßigerweise von der Erfüllung gewisser, im Interesse der Schuldner und der Allgemeinheit gelegener Voraussetzungen abhängig gemacht werden. Als solche käme nicht nur die Unterlassung der Exekutionsführung zur Einbringung der während des Krieges erlaufenen Zinsenrückstände bis zu einem näher festzusetzenden Termin (etwa 1. Oktober 1916), sondern darüber hinaus auch die Verpflichtung in Betracht, über Verlangen des Schuldners unter gewissen Voraussetzungen noch ein Zusatzdarlehen behufs Begleichung dieser Zinsenrückstände zu gewähren. Daß durch letztere Forderung den Bedürfnissen des Schuldners in hervorragendem Maße Rechnung getragen würde, bedarf keiner näheren Darlegung: die Schuldner, welche vielfach durch den Verlust von ein bis zwei Jahreserträgen und durch die Notwendigkeit der Bestreitung von Retablierungskosten wirtschaftlich hart mitgenommen sind, werden in sehr zahlreichen Fällen nicht in der Lage sein, neben den laufenden Zinsen auch mehrjährige Zinsenrückstände zu begleichen. Durch die Gewährung eines neuen Annuitätendarlehens würde nun die Verteilung dieser Last auf 40 bis 50 Jahre ermöglicht, worin häufig geradezu das einzige Mittel zu erblicken sein wird, den plötzlichen Zusammenbruch oder doch den Ausbruch eines langwierigen wirtschaftlichen Siechtums der Schuldner zu verhindern. Zu erreichen jedoch ist dieses Ziel, welches nicht nur im Interesse der Schuldner selbst, sondern auch in jenem der Allgemeinheit und ganz insbesondere der nachfolgenden Satzpostgläubiger unbedingt angestrebt werden muß, gewiß nur, wenn es möglich gemacht wird, den Zusatzdarlehen das Pfandrecht im Range des für das ursprüngliche Darlehen bestellten Pfandrechtes einzuräumen, da sich sonst niemand zur Gewährung solcher an sich gewiß stark gefährdeter Darlehen bereit finden würde.

Die Einräumung des Pfandrechtes in bevorzugter Stellung an ein späteres Darlehen ist nun keineswegs etwas gänzlich Neuartiges; der modernen Jurisprudenz ist vielmehr das Institut einer bis zu einem gewissen Grade gewillkürten Rangordnung von Pfandrechten durchaus nicht mehr fremd, und wir sehen diesen Gedanken in der ausländischen Gesetzgebung bereits mehrfach in verschiedener Weise durchgeführt. Bescheidene Ansätze zur Verwirklichung dieses Gedankens, welcher in seiner konsequentesten Durchführung zum Institut der Eigentümerhypothek führt, finden wir auch schon im Oesterreichischen Rechte im Konvertierungsgesetze vom 22. Februar 1907, R. G. Bl. Nr. 48. Eine wesentliche Vertiefung und Ausgestaltung dieser Ideen bot sodann der Entwurf unseres k. k. Justizministeriums zur Novelle des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches in den §§ 63 bis 69. Endlich erfuhr der Regierungsentwurf gerade in diesem Punkte durch die Herrenhauskommission für Justizgegenstände noch weitere wohldurchdachte und durchgreifende Verbesserungen. (Vergleiche den Bericht dieser Kommission XXI. Session 1912, Beilage 78, §§ 86 ff.) Der Grundgedanke aller dieser Vorschläge liegt darin, daß dem Grundeigentümer das Recht zustehen solle, bei Wegfall einer Pfandschuld das für diese weggefallene Schuld bestellte Pfandrecht im gleichen Range für eine neue Schuld, die den Betrag der weggefallenen Schuld nicht übersteigt, verwerten zu können; denn die postlozierten Hypothekargläubiger durften zwar vielleicht tatsächlich die Erwartung hegen, aber rechtlich gewiß keinen Anspruch darauf erheben, durch das Wegfallen vorangehender Hypothekargläubiger den Wert ihres Pfandrechtes verbessert zu sehen; solche „Aussichten" auf ein de facto eintretendes Vorrücken im Pfandrechte brauchen daher von der Gesetzgebung nicht respektiert zu werden, am allerwenigsten in Zeitläuften wie den gegenwärtigen, in welchen viel tiefer reichende Eingriffe in zweifellose jura quaesita durchgeführt werden müssen. Gegen die Verwirklichung der von der Herrenhauskommission ausgearbeiteten Vorschläge könnte daher vom Standpunkte der nachfolgenden Satzpostgläubiger eine Einwendung wohl keinesfalls erhoben werden, — wird doch sogar vereinzelt die Ansicht vertreten, daß dem Eigentümer das in Rede stehende Verfügungsrecht schon auf Grund unserer gegenwärtigen Gesetze zukomme; dieser Meinung vermöchte ich allerdings mit der großen Mehrzahl der Zivilisten nicht beizupflichten und hielte daher eine Novelle, welche den Eigentümern dieses Recht ausdrücklich und zweifelsfrei einräumt, zur Erreichung dieses Rechtszustandes für unerläßlich.

Das praktische Ergebnis einer solchen Neuregelung wäre namentlich für Pfandbriefinstitute und Sparkassen, welche durchwegs in Annuitäten rückzahlbare Hypothekarkredite gewähren, nicht zu unterschätzen; denn sie könnten unter dieser Voraussetzung wenigstens in allen jenen Fällen, in welchen es sich um ältere, bereits teilweise zurückgezahlte Darlehen handelt, zur Deckung der Zinsenrückstände Zusatzdarlehen im Range ihrer ersten Hypothekarforderung gewähren. Zur Illustration der praktischen Tragweite einer solchen Novelle möge dienen, daß bei 5prozentiger Verzinsung und 50jähriger Laufzeit des Darlehens die in den Annuitäten enthaltene Kapitalsabstattung nach den ersten zehn Jahren einer, nach 16 Jahren zwei und nach 21 Jahren drei Jahresannuitäten gleichkommt. Handelt es sich aber nicht um neue, sondern um schon längere Zeit laufende Darlehen, so erhöht sich der für die rückständigen Zinsen verfügbare Teil des freigewordenen Pfandrechtes noch sehr beträchtlich

Neue Freie Presse
23/IX. 1915

III

25

Zins- und Hypothekarkreditaktion.

— bei einem schon 10, beziehungsweise 20 oder 30 Jahre alten Annuitätsdarlehen sind die dreijährigen Zinsen bereits in dem Pfandrechte gedeckt, welches durch die in 13½, beziehungsweise 8½, beziehungsweise 4½ weiteren Annuitäten enthaltenen Kapitalsrückzahlungen frei wird. Eine kaiserliche Verordnung, die nach den für die Novellierung unseres Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches bereits sorgfältigst ausgearbeiteten Vorschlägen dem Eigentümer das Recht einräumen würde, den durch Kapitalsabstattung freigewordenen Platz in der Rangordnung der Hypothekarschulden selbständig neu zu besetzen, würde daher allerdings den Eigentümern für die hienach möglichen neuen Darlehen *stets* die günstigeren Bedingungen einer besser situierten Pfandschuld sichern und auch den Hypothekargläubigern *in vielen Fällen* das Mittel an die Hand geben, ihre Zinsenrückstände in Zusatzdarlehen zu konvertieren und sich dadurch vor Schaden zu bewahren; die Erlassung einer solchen Verordnung fände daher analog der über das Vormundschaftswesen bereits erlassenen kaiserlichen Verordnung vom 12. Oktober 1914, R. G. Bl. Nr. 276, ihre volle Rechtfertigung in dem Bedürfnisse, die Rechtsordnung durch eheste Verwirklichung längst geplanter Reformen zur möglichst vollkommenen Stütze unserer gesamten sozialen und wirtschaftlichen Organisation inmitten der Stürme dieses Weltkrieges zu gestalten. Sie vermöchte jedoch für sich allein den speziellen Anforderungen der Gegenwart nicht zu genügen; denn die in der Novelle zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuche vorgesehenen Bestimmungen würden überall dort versagen, wo es sich nicht um bereits längere Zeit laufende Darlehen, sondern um die gerade in den letzten Jahren sehr zahlreich gewährten *neuen* Hypothekardarlehen handelt, bei welchen ja dem Eigentümer mangels erfolgter Kapitalsrückzahlungen ein Verfügungsrecht über frei gewordene Pfandrechtsteile noch nicht zusteht. Eine solche differenzielle Behandlung älterer und neuer Darlehen, die einzig und allein durch Rücksichten auf die postlozierten Gläubiger begründet werden könnte, wäre jedoch angesichts der bereits mehrfach erwähnten Interessen, welche die Allgemeinheit (mit Einschluß der postlozierten Gläubiger!) an einer befriedigenden Regelung der Zinsenrückstandsfrage *aller* Hypothekardarlehen hat, nicht als gerechtfertigt anzusehen. Man wird daher auch noch eine den außerordentlichen Verhältnissen Rechnung tragende Ausgestaltung der Vorschläge zur Novelle des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches vornehmen müssen; und zwar schiene es mir, um gleichzeitig alle erreichbaren Vorteile im weitesten Umfange zu ermöglichen, das Richtigste, einerseits die beabsichtigte Novelle zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch als *dauernde* Bereicherung unserer Rechtsordnung schon jetzt in Kraft zu setzen, anderseits daneben eine nur *temporär* wirkende Ausnahmsbestimmung zu schaffen, welche das Vorzugspfandrecht für Zinsenrückstände auf alle nicht länger als fünf Jahre rückständigen Zinsen auszudehnen und unter einem dem Eigentümer das Recht einzuräumen hätte, für neue Darlehen bis zur Höhe dieser fünfjährigen Zinsenrückstände ein Pfandrecht im Range des für das ursprüngliche Darlehen bestehenden Pfandrechtes zu bestellen: doch wäre diese Berechtigung des Eigentümers auf den Fall einzuschränken, daß die Valuta dieser neuen Darlehen zur Abtragung der Zinsenrückstände verwendet wird, während die Erlangung des erweiterten Vorzugspfandrechtes für den Hypothekargläubiger von der Bedingung abhängig gemacht werden könnte, daß er unter der Voraussetzung pünktlicher Entrichtung der laufenden Zinsen von der gerichtlichen Eintreibung der bestehenden Zinsenrückstände bis zu einem angemessen festzusetzenden Zeitpunkte absehe und sich überdies bereit erkläre, zur Konversion dieser Zinsenrückstände in eine Annuitätenschuld die eben erwähnten Zusatzdarlehen im Range seines ursprünglichen Darlehens zu gewähren.

Ob hiemit die durch den Krieg erforderten Aenderungen auf dem Gebiete des Hypothekarrechtes schon erschöpft und ob nicht etwa noch weitergehende Eingriffe erforderlich sein werden, um das Bedürfnis nach Retablierung der zerstörten Gebäude und devastierten Grundbesitze durch Gewährung von *privilegierten Meliorationskrediten* zu befriedigen, wird in erster Linie von den Entschließungen abhängen, welche die Regierung hinsichtlich der Maßnahmen zur wirtschaftlichen Wiederaufrichtung der durch die Kriegsereignisse in Mitleidenschaft gezogenen Gebiete und der Gewährung von Entschädigungen für Kriegsschäden fassen wird. Je nach dem Umfange dieser staatlichen Fürsorgeaktion, und vielleicht im Zusammenhange mit ihr, wird sich Anlaß bieten, auch das juristisch gewiß sehr interessante Kapitel privilegierter Meliorationskredite, für welches unser — praktisch allerdings kaum zur Anwendung gelangtes — Gesetz vom 6. Juli 1896, R. G. Bl. Nr. 144, über Meliorationsdarlehen als Vorläufer betrachtet werden könnte, zur öffentlichen Diskussion zu stellen.

Kölnische Zeitung
5./X.1915.

Wirtschaft und Recht.

Die Hypothekenverlängerung während des Krieges.

In der Frage der einheitlichen Hypothekenverlängerung hatte der preußische Minister des Innern, unter Bezugnahme auf die vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz herbeigeführte Vereinbarung von Versicherungsgesellschaften und Hypothekenbanken, über die Hypothekenverlängerung während des Krieges die ihm nachgeordneten Regierungsstellen ersucht, den Hypothekeneinigungsämtern ihrer Bezirke zu empfehlen, von der Anordnung des Erscheinens des Hypothekengläubigers vor den Einigungsämtern bei denjenigen Instituten abzusehen, die der Vereinbarung beigetreten sind. Demgegenüber hat jedoch das Hypotheken-Einigungsamt der Stadt Berlin beschlossen, der vom Minister ausgehenden Anregung keine Folge zu leisten und auf das Erscheinen auch solcher Hypothekengläubiger nicht zu verzichten, die das Verlängerungs-Abkommen unterschrieben haben. Zur Begründung dieser Stellungnahme hat das Einigungsamt nach Meldungen dortiger Blätter ausgeführt, daß die Zinsgrenze von 4¾ Prozent wenn auch nicht durchweg, so doch in vielen Fällen eine unerträgliche Belastung der Hausbesitzer bedeute, so daß eine in der allgemeinen Befreiung vom Erscheinungszwang liegende allgemeine Anerkennung dieses Zinssatzes nicht angebracht sei. Ferner könne von den Einigungsämtern bei einer Ordnung der Kreditverhältnisse des Grundstücks im ganzen auf die Mitwirkung des ersten Hypothekengläubigers nicht bei einer Gruppe von Fällen von vornherein verzichtet werden. Gerade der Inhaber der ersten Hypothek müsse mitwirken, wenn ein zweckentsprechendes Arbeiten der Einigungsämter erreicht werden soll. Schließlich sei auch für die sachgemäße Ausübung der wichtigen Gutachtertätigkeit der Einigungsämter die Möglichkeit der vorherigen Ladung und Anhörung des ersten Hypothekengläubigers in jedem Fall erforderlich.

Vossische Zeitung 14/X. 1915

28

Die Hypothekenbanken im Kriege.

Zu den Unternehmungen, deren geschäftliche Betätigung unter dem Krieg besonders zu leiden hat, gehören die Hypothekenbanken. Die Hypothekenbanken sind die eigentlichen Vermittlungsglieder zwischen dem Geldmarkt und dem Hypothekenmarkt. Sie unterscheiden sich dadurch wesentlich von anderen finanziellen Großunternehmungen, die für den Realkredit in Frage kommen, namentlich von den Versicherungsgesellschaften und Sparkassen, die ihre vorhandenen Mittel in Hypotheken als der sichersten und günstigsten Vermögenslage anlegen. Zwischen den von den Hypothekenbanken ausgegebenen Pfandbriefen und den durch die Pfandbriefausgabe aufgebrachten Hypothekenkapitalien besteht ein unmittelbarer und wechselseitiger Zusammenhang. Nur wenn und soweit es möglich ist, Pfandbriefe unterzubringen, können die Banken hypothekarische Darlehen geben, und nur soweit sie zur Deckung geeignete Hypotheken erwerben können, sind sie zur Ausgabe von Pfandbriefen in der Lage.

Nach beiden Richtungen hin ist nun die Betätigung durch den Krieg nahezu lahm gelegt. Durch die Schließung der Börsen ist die Ausgabe neuer Pfandbriefe unmöglich gemacht. Daß Pfandbriefe im freien Verkehr und bei den Banken direkt umgesetzt werden, ändert an der grundsätzlichen Tatsache nichts. Jedenfalls ist ein Markt für neue Pfandbriefe in größerem Umfange nicht vorhanden. Aber auch der Erwerb geeigneter Hypotheken ist während des Krieges so gut wie ausgeschlossen. Die Bautätigkeit, namentlich die eigentliche Bauunternehmung, liegt darnieder; und wenn auch hier und da Neubauten vorwiegend gewerblichen Charakters entstanden sind, so fehlt es doch an den regulären Beleihungsobjekten fast gänzlich.

Ist somit die Erledigung neuer Abschlüsse für die Hypothekenbanken während des Krieges auf ein Minimum herabgesunken, so bleibt doch ein weites Betätigungsfeld bestehen, das ist die Verlängerung der abgelaufenen Hypotheken. Die Hypothekenbanken geben zum überwiegenden Teil sogenannte kündbare Hypotheken, d. h. Hypotheken, die nach einer bestimmten Frist, in der Regel nach zehn Jahren, fällig werden und neu beliehen werden müssen. Auch in dieser Hinsicht hat der Krieg für die Hypothekenbanken eine ganz besondere Situation geschaffen. Die Verlängerung der während des Krieges fällig werdenden Hypotheken ist nämlich für die Hypothekenbanken ein gewisser Zwang geworden. Da nicht nur für die Hypothekenbanken die Neubeleihung von Hypotheken fast unmöglich ist, sondern auch von anderer Seite Hypotheken während des Krieges nicht beschafft werden können, so ergibt sich für die Hypothekenschuldner die Unmöglichkeit, die während des Krieges fällig werdenden Hypotheken zurückzuzahlen. Dieser Erscheinung haben die Hypothekenbanken in richtiger Würdigung ihrer Bedeutung für den Realkredit im weitesten Umfange sich selbst angepaßt. Aber darüber hinaus ist noch eine Reihe von gesetzlichen Bestimmungen erlassen worden, die den Hypothekenbanken fast jede Möglichkeit nehmen, die Hypothekenkapitalien, selbst wenn sie sie zurückfordern wollten, zurückzuerhalten. In Betracht kommt namentlich die Bundesratsverordnung vom 20. Mai d. J., die in allen schwierigen Fällen eine sechsmonatige Frist für die Rückzahlung der Hypothek bzw. für die Geltendmachung von Zwangsmaßregeln gewährt. Eine Frist, die überdies nach Ermessen des Gerichts mehrmals wiederholt werden kann.

Worum es sich im einzelnen Falle nur handeln kann, ist die Festsetzung der Bedingungen für die Belassung der Hypotheken. Es muß in der Beziehung anerkannt werden,, daß, wenn auch vielleicht anfangs erhebliche Uebergriffe nicht selten gewesen sind, die meisten Hypothekenbanken doch heute den Schuldnern ein williges Entgegenkommen beweisen. Aus allen diesen Gründen ergibt es sich, daß der Bestand der Hypothekenbanken wesentlichen Schwankungen während des Krieges nicht unterworfen war. Wenn man an Hand der vergeschriebenen Halbjahrsausweise den Termin vom 30. Juni 1915 mit dem Termin vom 31. Dezember 1914 vergleicht, so zeigt sich, nach der untenstehenden Tabelle, daß der Gesamtbetrag der Hypotheken bei den deutschen Hypothekenbanken von 11 531,0 Millionen Mark zurückgegangen ist am 31. Dezember 1914 auf 11 517,1 Millionen Mark am 30. Juni 1915; also bei einem Betrage von 11½ Milliarden Mark nicht ganz um 14 Millionen Mark, d. h. nur um etwas über ein Zehntel Prozent. (Eine ähnliche Tabelle gaben wir schon vor einiger Zeit, kurz nach dem Erscheinen der Ausweise. Die neue Tabelle enthält nachträglich eingegangene Berichtungen und ist darum von bleibendem Wert.)

	Gesamtbetrag d. Registerhypoth. in Mill. ℳ		Mithin am 30. 6. 1915	
	31. Dez. 1914	30. Juni 1915	+	—
Preuß. Centr.-Bodenkredit-Akt.-Ges.	814,3	813,0	—	1,3
Preuß. Bodenkredit-Aktienbank	436,7	436,0	—	0,7
Preuß. Pfandbriefbank	339,9	338,6	—	1,3
Preuß. Hypotheken-Aktienbank	349,0	347,3	—	1,7
Deutsche Hypothekenb. Akt.-Ges. Berlin	290,5	290,0	—	0,5
Berliner Hypothekenbank	252,5	252,7	2,0	—
Deutsche Hypothekenb. in Meiningen	598,6	596,4	—	2,2
Hypothekenbank in Hamburg	559,7	560,4	0,7	—
Schles. Bodenkred.-Aktienbank	458,2	457,0	—	1,2
Deutsche Grundkreditbank in Gotha	351,5	349,5	—	2,0
Rhein.-Westfäl. Bodenkreditbank	277,0	276,3	—	0,7
Braunschw.-Hannov. Hypothekenbank	204,7	204,1	—	0,6
Leipziger Hypothekenbank	200,8	201,4	0,6	—
Sächsische Bodenkreditanstalt	188,3	188,3	—	—
Mecklenb. Hypoth.- u. Wechselbank	128,1	127,6	—	0,5
Westdeutsche Bodenkreditanstalt	120,6	120,1	—	0,5
Norddeutsche Grundkreditbank	102,0	101,4	—	0,6
Schwarzburgische Hypothekenbank	63,4	63,1	—	0,3
Hannoversche Bodenkreditbank	52,2	52,2	—	—
Mitteldeutsche Bodenkreditanstalt	51,5	51,3	—	0,2
Mecklenb.-Strelitzsche Hypothekenbank	10,6	10,3	—	0,3
Allgem. Deutsche Creditanstalt	8,0	7,8	—	0,2
Bayer. Hypoth.- u. Wechselbank	1 187,9	1 183,3	—	4,6
Rheinische Hypothekenbank	606,6	606,3	—	0,3
Frankfurter Hypothekenbank	535,3	534,7	—	0,6
Süddeutsche Bodenkreditbank	512,4	511,0	—	1,4
Bayerische Vereinsbank	505,1	505,4	0,3	—
Pfälzische Hypothkenbank	479,0	479,1	0,1	—
Bayerische Handelsbank	412,2	416,8	4,6	—
Frankfurter Hypotheken-Kredit-Verein	378,7	378,1	—	0,6
Vereinsbank in Nürnberg	338,2	340,0	1,8	—
Württembergische Hypothekenbank	220,5	221,4	0,9	—
Elsaß-Lothr Bodenkredit-Akt.-Ges.	192,6	191,6	—	1,0
Hess. Landes-Hypothekenbank	122,2	123,1	0,9	—
Bayer. Bodenkredit-Anst. zu Würzburg	136,1	135,3	—	0,8
Württembergische Vereinsbank	42,9	42,9	—	—
Landw. Hypothekenb. Frankfurt a. M.	3,2	3,3	0,1	—

Bei einer ganzen Anzahl von Hypothekenbanken ist der Hypothekenbestand im letzten halben Jahre sogar gestiegen, zusammen um 10,2 Millionen Mark. Besonders stark ist die Zunahme bei der Bayrischen Handelsbank mit 4,6 Millionen. Es folgen dann die Vereinsbank in Nürnberg mit 1,8 Millionen, die Württembergische Hypothekenbank und die Hessische Landeshypothekenbank mit je 0,9 Millionen, die Hypothekenbank in Hamburg mit 0,7 Millionen etc. Zurückgegangen ist der Hypothekenbestand bei der Bayrischen Hypotheken- und Wechselbank um 4,6 Millionen, bei der Deutschen Hypothekenbank in Meiningen um 2 Millionen, bei der Deutschen Grundkreditbank in Gotha um 1,7 Millionen, bei der Preußischen Hypothekenaktien-Bank und bei der Süddeutschen Bodenkreditbank um 1,4 Millionen, bei der Preußischen Zentralbodenkredit-Aktiengesellschaft und bei der Preußischen Pfandbriefbank um je 1,3 Millionen etc. Bei dem Rückgange des Hypothekenbestandes muß man aber noch in Betracht ziehen, daß hierin die Amortisationsbeträge der Amortisationshypotheken stecken. Deshalb ist auch im allgemeinen der Rückgang bei den Banken etwas stärker, die einen großen Bestand von Amortisationshypotheken haben. So bilden z. B. bei der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank mehr als 64 pCt. des Gesambestandes an Hypotheken die Amortisationshypotheken; bei der Preußischen Zentralbodenkredit-Aktiengesellschaft beträgt der Prozentsatz sogar fast 77 pCt.

Bezeichnend für die Bewegung des Hypothekenbestandes bei den deutschen Hypothekenbanken während des Krieges ist ein Vergleich mit den letzten Abschlüssen vor dem Kriege. Der Gesamtbestand der Hypotheken bei den deutschen Hypothekenbanken am 30. Juni 1914 betrug 11 520,99 Millionen Mark, weist also gegen den Bestand am 30. Juni 1915 ein Plus von nur 4 Millionen Mark auf. Wenn man noch weiter zurückgeht, findet man, daß der Bestand nach dem ersten Kriegsjahr sogar größer ist, als der Bestand in den letzten Friedensjahren. So belief sich der Gesamtbetrag am 31. Dezember 1913 auf 11 444,94 Millionen Mark, und am 31. Dezember 1912 sogar nur auf 11 421,89 Millionen Mark. Diese Ergebnisse erklären sich aus den Verhältnissen des Grundstücks- und Baumarktes auf der einen und des Geldmarktes auf der andern Seite während der dem Kriege vorangehenden Jahre. Der infolge einer spekulativen Ueberproduktion an Häusern eingetretene Rückschlag und die Schwierigkeit der Unterbingung von Anleihepapieren mit festem, aber relativ mäßigem Zinssatz hatten in den letzten Jahren vor dem Kriege zu einer Standaktion il Hypothekengeschäfte geführt. Gerade in dem ersten Halbjahr des Jahres 1914 hatte sich nach beiden Richtungen hin das Geschäft belebt — da trat die schwerste Krisis ein, die eintreten konnte: der große Krieg mit seinen gewaltigen Wirkungen auf das deutsche Wirtschaftsleben. Daß in dieser Krisis die deutschen Hypothekenbanken als ein festes Bollwerk auf dem Gebiete des Realkredits sich behauptet haben, dafür ist der fast unverminderte Hypothekenbestand ein deutlicher Beweis.

Vossische Zeitung
16./X. 1915

Steuernachlaß bei großen Mietausfällen. An de Finanzminister und den Minister des Innern hatte sich der Zentralverband der städtischen Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands mit dem Gesuch gewandt auf die Gemeinden dahin einzuwirken, daß den Hauseigentümern bei großen Mietausfällen die Gemeinde-Grundsteuer erlassen oder ermäßigt werde. Darauf ist ein Bescheid ergangen, der besagt daß die amtlichen Ermittlungen bei den staatlichen und kommunalen Behörden ergeben haben, daß während des Krieges Zwangsversteigerungen von Grundstücken wegen Steuerrückständen nur gering und nur in Fällen, in denen ein finanzieller Zusammenbruch der Besitzer auch abgesehen von den Steuerschulden, unvermeidlich war, vorgekommen und auch nur sehr wenig Beschwerden wegen rücksichtsloser Beitreibung bei den Aufsichtsbehörden erhoben worden sind. Auch die Gemeinden, in denen keine Zuschläge zur staatlich veranlagten Gebäudesteuer erhoben werden, also die staatlichen Behörden nicht mehr unmittelbar auf die Gemeindebesteuerung einwirken, und in denen auch die besondere Grundsteuerordnung keine statutarische Erlaßverpflichtung bei voller oder teilweiser Ertragslosigkeit vorsieht, sind die Gemeindebehörden bemüht, durch Stundung und auch durch Erlaß oder Ermäßigung der Steuer auf eine Entlastung notleidender Grund- und Hausbesitzer hinzuwirken.

Vossische Zeitung
6./XI. 1915

Eine ungarische Kreditzentrale.

Von unserem ständigen Mitarbeiter.

Wien, Ende Oktober.

Die ungarischen Blätter veröffentlichen den Entwurf der vom ungarischen Finanzminister eingesetzten Kommission über eine Errichtung einer Sparkassenzentrale. Die ungarische Regierung beabsichtigt, diesen Entwurf mit einigen unwesentlichen Abänderungen dem im November zusammentretenden Reichstag vorzulegen und hofft diesmal, den Widerstand der Opposition zu überwinden, die im Mai den Plan einer Sparkassenzentrale zu Falle gebracht hat. Es handelt sich um ein großzügiges Projekt, das da mitten im Kriege verwirklicht werden soll. Die Regierung will ein großes Zentralinstitut schaffen, dem möglichst alle ungarischen Kreditinstitute mit einem Kapital von weniger als zwanzig Millionen Kronen beitreten sollen. Der Staat übernimmt selbst Kapitalsanteile von hundert Millionen Kronen und stellt überdies eine Verlustreserve von 25 Millionen Kronen bei. Dagegen sollen die angeschlossenen Kreditinstitute für je 250 000 Kronen Aktienkapital, 4000 Kronen Anteile der Zentralgenossenschaft übernehmen. Der Zweck dieser Zentrale ist die Kreditgewährung an die angeschlossenen Institute in Zeiten der Geldknappheit, die Sanierung solcher Institute, die in Schwierigkeiten geraten sind und die Ueberwachung der Geschäftsgebarung der Institute mit weniger als 20 Millionen Aktienkapital zur entsprechenden Sicherung der Spareinlagen. Zu diesem Zweck wird die Zentrale ermächtigt, bei den ihrem Verband angehörenden Instituten von Zeit zu Zeit eine fachgemäße Ueberprüfung vorzunehmen.

Die Notwendigkeit und Dringlichkeit der Gründung einer solchen Zentrale sind nur aus der Eigenart des ungarischen Kreditwesens zu verstehen. Ungarn hat bekanntlich keine Sparkassen nach deutschem und österreichischem Muster, die nur mit einem Reservefonds als eigenem Kapital und der Garantie einer öffentlichen Körperschaft ausgestattet, Spareinlagen entgegennehmen und unter Ausschluß eines Gewinns die Einlagen in wenigen fest umschriebenen Formen verwerten dürfen. Die sogenannten ungarischen Sparkassen sind dagegen fast durchwegs kleine Aktienbanken, die zum größten Teil sehr hohe Dividenden verteilen, zum Teil aber ein recht schwieriges Dasein fristen. Die hohe Rentabilität, welche viele dieser Zwerginstitute aufweisen, hat namentlich in den Jahren vor dem Balkankrieg zahllose Gründungen derartiger Sparkassen im ganzen Land veranlaßt, die sich in alle möglichen spekulativen Unternehmungen einließen. Industrien gründeten, Hypothekarkredite in Wechselform einräumten und schließlich nicht zuletzt auch ihren beträchtlichen Anteil an der sinnlosen Börsenhausse nahmen, die dem Budapester Markt in der Zeit vor dem Balkankrieg zu bis dahin unbekannten Umsätzen verhalf. Die Mittel zu solchen Transaktionen wußten sich diese Institute durch ausgedehnte Inanspruchnahme von Reeskomptekrediten in Ungarn wie auch in Oesterreich zu beschaffen, die umso bedenklicher waren, als zwischen eigenem und fremdem Kapital dieser Institute sehr häufig ein krasses Mißverhältnis bestand. Als nun etwa seit dem Jahre 1912 die Geldknappheit immer fühlbarer wurde, die Reeskomptekredite schwerer zu erlangen oder zu verlängern waren, gerieten diese Institute zu Dutzenden in Schwierigkeiten, und größerer Schaden wurde nur dadurch verhütet, daß die Budapester Großbanken auf Veranlassung der Regierung einen Hilfsfonds gründeten, aus dem die in Schwierigkeit geratenen Institute saniert wurden. Viele von ihnen retteten sich vor dem Zusammenbruch durch Verschmelzung mit anderen Sparkassen, viele andere traten in Liquidation.

Die Regierung hat sich mit diesem Problem schon lange befaßt und Maßnahmen erwogen, die insbesondere den Schutz der Einleger gewährleisten sollen. Von der radikalsten Maßnahme einer Umgestaltung des ungarischen Sparkassenwesens nach westeuropäischem Muster mußte man jedoch Abstand nehmen, und so war man bis zum Krieg über theoretische Erwägungen nicht hinausgekommen. Der Krieg hat nun die Reform unaufschiebbar gemacht. Die Regierung hat den Sparkassen bisher dadurch Schutz gewährt, daß sie das Moratorium für Kreditinstitute nur in ganz geringem Maße abbaute. Insgesamt höchstens 10 Prozent der vor Kriegsausbruch vorhandenen Einlagen müssen zurückgezahlt werden.) Das ist auf die Dauer nicht haltbar, weil es die Wiederherstellung normaler Kreditverhältnisse verhindert und anscheinend auch die Thesaurierung sehr bedeutender Barmittel bei der bäuerlichen Bevölkerung verursacht. Andererseits ist es auf die Dauer auch nicht möglich, die großen Banken mit Sanierungsverpflichtungen für ihnen fernstehende Zwerginstitute zu belasten. Die neu zu gründende Zentrale soll nun diese Aufgabe übernehmen, aber gleichzeitig auch die Machtmittel in die Hand bekommen, Auswüchse im ungarischen Sparkassenwesen in Zukunft rechtzeitig zu beseitigen.

Die Notwendigkeit und Ersprießlichkeit einer solchen Gründung werden auch von allen Seiten zugegeben. Die Opposition des Reichstags hat sich nur dagegen gewendet, weil sie Bürgschaften gegen einen Mißbrauch eines so großen mit staatlichen Mitteln gegründeten und unter staatlicher Einflußnahme geleiteten Instituts zu politischen Zwecken für nötig hielt. Der neue Entwurf sucht diese Bedenken nach Möglichkeit zu widerlegen. So dürfen die Geschäftsanteile des Staates in der Generalversammlung immer nur die Hälfte der Stimmenzahl erhalten wie die Geschäftsanteile der in der Generalversammlung vertretenen Institute. Die Anweisung zur Revision, die eine Beilage der Statuten bildet, kann nur mit Genehmigung eines Ausschusses geändert werden, der ausschließlich von den Instituten gewählt wird. In diesem Ausschuß verfügen die Institute mit einem Kapital von weniger als 20 Millionen Kronen über die Zweidrittelmehrheit. Um zu verhindern, daß die Zentrale den ihr angegliederten Instituten Konkurrenz bereitet, wird bestimmt, daß sie ihr Kapital hauptsächlich im Ausland anzulegen habe. Dazu ist in erster Linie der Ankauf von Devisen in Aussicht genommen. Die Zentrale darf insbesondere keine Spareinlagen entgegennehmen. Die Geschäftsanteile der Institute erhalten eine sechsprozentige, die des Staates eine vierprozentige Dnvndende Dividende. Von dem darüber hinausgehenden Gewinn ist die Hälfte zur Ergänzung der Dividende der staatlichen Dividende auf 6 Prozent zu verwenden. An der Spitze der Zentrale steht ein vom König ernannter Präsident. Die Direktion besteht aus 16 gewählten und 4 von der Regierung ernannten Mitgliedern. Die Wahl der Direktionsmitglieder erfolgt nach Kurien, in welche die Kreditinstitute nach der Höhe ihres Kapitals gegliedert werden, und zwar ist vorgesehen, daß die Mehrheit der gewählten Direktionsmitglieder von den Instituten unter 20 Millionen Kronen entsendet wird, so daß eine Majorisierung der kleineren Institute durch die Großbanken ausgeschlossen wird. Besonders ausführlich sorgten die Statuten für die Geheimhaltung der von der Zentrale bei ihren Mitgliedern vorgenommenen Revisionen. Doch wird die Zentrale immer in der Lage sein, auch ohne Veröffentlichung des Revisionsberichtes die Abstellung von Mißständen zu erzwingen.

Hamburger Fremdenblatt
6./XI. 1915

Das Hamburger Grundeigentum nach dem Kriege.

Man schreibt uns:

Im „Hamburger Fremdenblatt" ist schon wiederholt darauf hingewiesen worden, daß vornehmlich das Grundeigentum durch den Krieg leidet und gelitten hat. Die zurückgebliebenen Familien der eingezogenen Mannschaften sind zum großen Teil nicht in der Lage, ihren Verpflichtungen gegenüber dem Grundeigentümer nachzukommen, ganz abgesehen davon, daß einzelne Mieter, die mit dem Kriege nichts zu tun haben, ihn als Vorwand benutzen, ihre Miete gar nicht zu zahlen, oder doch wenigstens erheblich zu kürzen; durch diese Leute erleidet der Grundeigner einen noch größeren Verlust.

Durch die Mieteminderung, oder mehr noch durch die Nichtbezahlung der Miete, ist der Grundeigentümer häufig nicht in der Lage, seinen Verpflichtungen gegenüber den Hypothekariern gerecht zu werden, denn ihm wird nicht der Abzug gewährt, den er den Mietern zu geben gewissermaßen verpflichtet ist, ja, in nicht seltenen Fällen nutzt der Geldgeber die augenblickliche schwere Zeit aus, um höhere Zinsen zu erhalten.

Wie soll nun der Grundbesitzer imstande sein, gleich nach dem Kriege seinen Verpflichtungen nachzukommen und einigermaßen die großen Verluste wettzumachen, die der Krieg verursacht hat?

Zweifelsohne werden nach dem Kriege die Mietepreise bei größeren Wohnungen fallen, während die kleinen Mieten mindestens ihren Wert, der vor dem Kriege maßgebend war, behalten werden. Es ist aber ausgeschlossen, den gehabten Verlust durch Mietesteigerung wieder einzubringen.

Andere größere Sorgen werden aber den Grundbesitzer heimsuchen. Hypotheken werden gekündigt werden, die auf dem bisher üblichen Weg nicht mehr abgeschlossen werden können, Zinssteigerungen werden eintreten, die eine lohnende Verwaltung hinfällig machen. Es entsteht daher die Frage, wie diesen Sorgen zu begegnen ist, und auf welche Art das Grundeigentum, das bisher die stärkste Stütze des Gemeinwesens war, vor Schaden geschützt werden kann.

Diese Unzuträglichkeiten durch private Hilfe zu mildern, wäre Stückwerk. Es bliebe daher nur die Staatshilfe übrig. Freilich wird der Staat nach dem Kriege so viele Wunden zu heilen haben, daß für das Grundeigentum nur wenig übrig bleibt, denn die Grundsteuern, die der Staat ermäßigen könnte, gebraucht er selbst, und Schenkungen kann er nicht machen. Trotzdem ist und bleibt der Staat der einzige, der wirklich helfen kann, und der auch das meiste Interesse hat, zu helfen.

Aus diesen Erwägungen heraus sind jetzt Bestrebungen im Gange, die hiesige Beleihungskasse und Grundstücksverwaltungskasse derart auszubauen, daß sie auch später eine wirkliche Hilfe des bedrängten Grundeigentums werden, sei es durch Gründung eines staatlichen Pfandbriefamtes, oder durch sonstige Maßnahmen. Wie verlautet, wird von zuständigen Persönlichkeiten ein derartiger Plan ausgearbeitet. Jedenfalls darf man das Vertrauen haben, daß das Richtige gefunden wird, um dem Staat seine besten Steuerzahler zu erhalten. (Wir verweisen gleichzeitig auf die Ausführungen des Herrn Senators Dr. Diestel in der Bürgerschaftssitzung vom 3. November, in der er im Auftrage des Senats die Erklärung abgab, daß die Hypotheken-Darlehnskasse auch nach dem Kriege ihre Wirksamkeit weiter entfalten wird. D. Schriftl.)

Vossische Zeitung 17./XI. 1915. 33

Der Realkredit.

Für die in diesen Tagen zusammentretende Immobiliarkredit-Kommission hat unter anderen auch Herr Dr. Rudolf Eberstadt, Universitätsprofessor in Berlin, ein Referat erstattet. Wir entnehmen ihm nachstehendes:

Die Einberufung der Immobiliarkredit-Kommission hat mit dem Kriege insofern nichts zu tun, als sie bereits zu einer Zeit erfolgt war, in der sich die Völker noch des Friedens erfreuten. Die Voraussetzungen, die damals für die Arbeiten der Kommission maßgebend waren, bestehen auch heute, im Kriege, noch zu Recht; nur ist die Frage durch den Ausbruch der Feindseligkeiten und die dadurch geschaffenen neuen Aufgaben verwickelter geworden.

Wer den Versuch einer Regelung des Realkredits machen will, muß als Ausgangspunkt die preußisch-deutsche Gesetzgebung der siebziger Jahre des vorigen Jahrhunderts wählen: sie hat die letzte große Reform gebracht, durch die die verwaltungstechnischen Grundlagen für die Entwicklung des Realkredits in Deutschland geschaffen wurden. Es ist ein eigenartiger Zufall, daß jenen Verwaltungsgesetzen eine Zeit vorausging, die mit der Gegenwart eine auffallende Uebereinstimmung zeigt. Der in den sechziger Jahren herrschende arge Notstand auf dem Gebiete des Realkredits hatte damals zur Prägung des Schlagworts von der Kreditnot des Grundbesitzes geführt. Unter der Kreditnot hatte sowohl die Landwirtschaft wie die Stadtwirtschaft zu leiden gehabt. Eine Flut von volkswirtschaftlichen Veröffentlichungen hatte das Problem unter den verschiedensten Gesichtspunkten angepackt. Während ein Teil davon jeden Eingriff mit der Begründung, die Zeit der Kreditnot werde, wie früher, vorübergehen, ablehnte, verlangte ein anderer Teil, der die geltende Gesetzgebung verantwortlich machte, eine Neuregelung der Grundlagen des Hypothekenrechts. Wie sehr aber auch die Meinungen über die einzuschlagenden Wege auseinandergingen: keine Stimme wurde laut, die eine Beihilfe aus öffentlichen Mitteln verlangte. Die preußische Regierung, die sich in den sechziger Jahren, der Zeit des Verfassungskonflikts, gegenüber inneren Verwaltungsfragen zur Untätigkeit verurteilt sah, nahm unmittelbar nach Beilegung des Konflikts die Reform des Realkredits in Angriff. Der Reform lag die Anschauung zugrunde, daß „der Realkredit der Beweglichkeit des Kapitals angepaßt werde". So entstand der Grundbau unseres Hypothekenwesens, die Preußische Hypothekenordnung vom 5. Mai 1872, deren Grundsätze späterhin auf das Reich übernommen wurden.

Was jedoch jene Zustände, die den gegenwärtigen so ähnlich sind, von ihnen hauptsächlich unterscheidet, ist der Umstand, daß die damalige Kreditnot auf einem Mangel an Kreditkapital beruhte, die heutige dagegen auf einer Uebersättigung. Unsere Bodenwerte sind in schlimmster Weise überkapitalisiert. Inmitten einer Zufuhr an Kreditkapital, wie kein anderes Land sie in ähnlichem Umfange kennt, leiden wir an einem Kapitalsmangel für die produktiven Zwecke der Bodenkultur. Und trotz hochgetriebener Beleihung ist auch für den Bodenbesitzer der Bodenkredit unzureichend.

Zahlen beweisen. Eberstadt schätzt die Höhe der Bodenverschuldung in Deutschland im verflossenen Jahre auf sicherlich 75 Milliarden; vielleicht werde dieser Betrag noch überschritten. (Von anderer Seite werden viel höhere Ziffern genannt.) Die vor dem Kriege jährlich neu aufgebrachten Beträge belaufen sich auf reichlich 2½ Milliarden, eine Summe, in welche die für die Verzinsung der Bodenschuld erforderlichen Summen, die etwa 3½ Milliarden ausmachen dürften, natürlich nicht einbegriffen sind. Aus vorgenannter Summe sind die Wohnbedürfnisse in Stadt und Land zu decken. Berechnet man, nach dem Durchschnitt der Jahre 1905/10, den Zuwachs der Familienhaushaltungen auf jährlich 198 109, die Wohnung durchgängig mit dem sehr hohen Betrage von 5000 ℳ, so ergibt sich ein Bedarf an Baukapital in Höhe von einer Milliarde ℳ. Auch unter Berücksichtigung der Fabrik- und Industriebauten und der Ansprüche der Landwirtschaft scheint es zweifellos, daß Deutschland im Frieden imstande ist, die Zufuhr an Kreditkapital mehr als reichlich aufzubringen.

Wie sich die finanziellen Verhältnisse in den letzten 45 Jahren geändert haben, ergibt sich aus der Tatsache, daß der Crédit foncier in Frankreich in zehn Jahren 1500 Millionen Fr. Pfandbriefe ausgegeben hatte, während die gesamte preußische Pfandbriefsumme damals nur 545 Millionen Fr. darstellte. Der Abstand ist rasch eingeholt worden. Die Neuordnung des Hypothekenwesens hat die gewünschten Kapitalmengen herbeigeschafft. Das Verhältnis zwischen beiden Ländern ist jetzt geradezu umgekehrt. Dennoch stehen wir trotz des mächtigen Kapitalzustroms einer Kreditnot im Realkredit gegenüber. Eberstadt schließt hieraus, daß nicht schlechthin Vermehrung des Kreditkapitals notwendig sei, sondern zweckmäßige Verteilung und Leitung der überreichlich vorhandenen Kapitalsummen.

Was die Verteilung und Verwendung des Kreditkapitals im städtischen Realkredit anbelangt, so weist Eberstadt an typischen Beispielen aus der Praxis nach, daß ein Grundfehler unserer Ordnung des Realkredits darin besteht, daß sie, ohne jede Rücksicht auf den wirtschaftlichen Vorgang, Bodenwert und Bauwert in einem Betrage zusammenschmelzen läßt. Zwei Gegner stehen sich hier gegenüber: der eine, der Kapital in den Boden hineinbauen will, der andere, der Kapital als seinen Spekulationsgewinn herausziehen will. Beide sind natürliche Gegner. Beide sind zusammengebunden. Und der das Kapital herausziehen will, hat die Uebermacht, weil ihm der Bauunternehmer dienen muß. Nur eine Beseitigung des Sozialismus kann den Uebelständen abhelfen, um der Verschiedenheit der Ansprüche an das Kreditkapital Rechnung zu tragen.

Nachdem Eberstadt ausführlich die Frage der städtischen Grundstücke behandelt sowie die Kapitel Baustellenpreis und Realkredit, Bausystem und Mietwerte, die Träger der städtischen Bodenentwicklung, Beleihung und Bewertung usw., kommt er in einem Schlußkapitel auf die Frage der Behandlung des Realkredits zurück. Hierfür empfehlen sich verschiedene Maßnahmen zeitweiliger und dauernder Natur. Wie werden die Verhältnisse nach dem Kriege sein? Für die Beurteilung dieser Frage sind zwei Punkte zu berücksichtigen: die Gestaltung des Kapitalmarktes und die Gestaltung des Grundstücksmarktes. Was zunächst die Entwicklung des Kapitalmarktes anbetrifft, so kann man Zweifel darüber haben, ob es den Grundbesitzern möglich sein wird, sich drei Monate nach Friedensschluß die für die Hypothekenrückzahlung erforderlichen Kapitalien zu verschaffen. Schon vor dem Kriegsausbruche waren die Schwierigkeiten dieserhalb groß genug. Auch dürfte es aus allgemeinen Gründen nicht unbedenklich sein, wenn kurz nach Friedensschluß die aufgestaute Menge von Hypothekenforderungen an den Markt kommt. Neben den ersten Hypotheken von Banken, Anstalten und privaten Kapitalisten sind je auch die fälligen Nachhypotheken in Betracht zu ziehen. Auf der anderen Seite wird die Neigung des Kapitals, Hypotheken zu übernehmen, von der Gestaltung des Grundstücksmarktes abhängen. Die Meinungen über die Aussichten des Hausbesitzes nach dem Kriege sind sehr verschieden. Wie dem auch sei — vorbeugende Maßnahmen erscheinen angezeigt. Von einem allgemeinen Moratorium für hypothekarische Verpflichtungen rät Eberstadt ab, weil er davon, wohl mit Recht, eine Beunruhigung des Kapitals und dessen verstärkte Abneigung gegen Hypotheken befürchtet. Eberstadt vertritt den Standpunkt, daß der heutige Grundsatz, der für die Beleihungshöhe ausschließlich den Wert des Grundstückes zugrunde legt, unzureichend, wenn nicht unrichtig ist. Als ergänzender Maßstab müßte vielmehr die Berücksichtigung der Schuldentilgung hinzutreten. Wird seitens des Hypothekenschuldners eine entsprechende Tilgung geleistet, so könnte man der Frage einer allgemeinen Verlängerung der Fälligkeit der Hypotheken wohl nähertreten. Freilich müßte die Tilgungsquote so sein, daß der Hypothekengläubiger nach Ablauf der fünf Jahre, auch im Falle einer Wertminderung des Grundstücks, in seinem Darlehen nicht mehr gefährdet, sondern im Gegenteil in seiner Stellung gebessert erscheint. Voraussetzung für die Fälligkeitsverlängerung wäre:

1. daß die Verlängerung seitens des Schuldners selber verlangt wird;
2. daß der Hypothekenwert den Grundstückwert nicht übersteigt;
3. daß die durch Abzahlung frei werdende Stelle seitens des Eigentümers nicht neu belegt wird, so lange als Nachhypotheken mit Fälligkeitsverlängerung offenstehen.

Was die dauernden Maßnahmen anbelangt, so sollen die seitens der Gesetzgebung zu unternehmenden Schritte das Ziel verfolgen, das Produktivkapital heranzuziehen und in einer dem modernen Verkehrsbedürfnis entsprechenden Form der Scheidung zwischen materieller und nichtmaterieller Verschuldung Rechnung zu tragen. Der gegebene Punkt für das Einsetzen der Regelung des Realkredits ist das Recht der Prioritätsstellung, d. h. die Bestimmung der Grenze, bis zu welcher bei Neubauten der durch die Bautätigkeit geschaffene Mehrwert des Bodens sich mit dem Wert des Gebäudes verschmelzen soll. Hier liegt der Ursprung der Fehlleitung des Kapitals, die Ueberspannung des Kredits und des ständigen Mangels an Produktivkapital. Die Richtigstellung des Realkreditwesens ist nur bei der ersten Hypothek zu erzielen. Die Annahme, durch Vermehrung des zweitstelligen Kapitals die Mißstände beseitigen zu können, ist durchaus irrig.

Die Regelung der Prioritätsstellung könnte in der Weise erfolgen, daß bei Neubauten die Priorität in dem Umfang gewährt werden muß, daß aus der erststelligen Hypothek, insofern sie 65 pCt. des Gebäudewertes zuzüglich des geschätzten Bodenwertes umfaßt, 70 pCt. des Bauwertes gedeckt werden können. Uebersteigt die erste Hypothek 60 pCt. des Gesamtwertes, so erhöht sich der Anteil des zu deckenden Bauwertes um je ½ pCt. für jedes Prozent der höheren Belastung des Grundstücks. Uebersteigt die der Beleihung zugrunde gelegte Taxe den Bauwert zuzüglich des geschätzten Bodenwerts, so ist der sich hierdurch ergebende Mehrbetrag der Hypothek zunächst bis zur vollständigen Deckung des Bauwerts zu verwenden. Durch die letzte Bestimmung wird dem Versuch, dem reinen Bodenwert etwa durch Auftreibung der erststelligen Beleihung einen größeren Anteil zuzuwenden, ein Riegel vorgeschoben.

Auch eine Reformierung des mit der Beleihung in enger Verbindung stehenden Taxwesens ist unerläßlich. Von wesentlicher Bedeutung ist ferner die Frage der Schuldentilgung in unserer städtischen Bodenentwicklung, durch deren Verfassung unsere gesamte Wirtschaft in Mitleidenschaft gezogen wird. Die anfangs leidenschaftlich bekämpfte Forderung der Tilgung hat mit der Zeit immer mehr Anhänger gefunden. Es bleibt zu erwägen, ob die Tilgung der Hypothek auf die Pfandbriefanstalten der Hausbesitzer und auf die Freiwilligkeit der Darlehnsnehmer bei einzelnen Hypothekenbanken beschränkt bleiben, oder ob sie unter bestimmten Voraussetzungen erzwingbar gemacht werden soll.

Wie sich der Realkreditbedarf in Deutschland bei wirtschaftsgemäßer Regelung gestalten wird, ist noch völlig unbestimmt. Möglicherweise wird selbst bei weitestgehendem Kapitalverbrauch die Hälfte der heute aufgewendeten Realkreditsummen genügen. Das Wesentliche ist, daß die Unsolidität in der Wertentwicklung des städtischen Bodens verschwindet. Sie hat das Kapital verscheucht. Die Konsolidierung der Einrichtungen des Bodengeschäfts wird das Kapital wieder anziehen.

Reichspost 27./XI. 1915

I

34

Hausbesitz und Hypothekarkredit.

Von Bezirksrat Direktor Josef Gerhold.

Zu den durch die Kriegslage sehr betroffenen Erwerbszweigen zählt der Realbesitz. Daß diese Wirtschaftsgruppe bis jetzt von einer Katastrophe bewahrt blieb, ist der besonderen Opferwilligkeit zu danken, mit der alle ihr aufgebürdeten Lasten im gesamtstaatlichen Interesse bisher getragen wurden. Soll aber die namhafte wirtschaftliche Kraft des Hausbesitzes insbesondere als Steuerquelle weiterhin erhalten bleiben, muß dem Hausbesitz raschestens die nötige Unterstützung in seinem durch die beiden Schlagworte: Miete und Hypothek gekennzeichneten Kampf zuteil werden. Es sind an diesen Fragen aber die weitesten Kreise der Bevölkerung mitinteressiert, denn eine Erschütterung des konservativen Hausbesitzerstandes, seine Ueberwältigung durch neue spekulative Besitznehmer, die mit angesessener Bürgerschaft und Boden wenig oder gar nicht verwachsen sind, würde auch die Interessen der Mieter schädigen.

Das Problem ist folgendes:

Mit der Dauer des Krieges wird das Mißverhältnis zwischen den Mietzinseingängen und den Verbindlichkeiten des Hausbesitzers als Hypothekarschuldner, abgesehen von der Verpflichtung zur Steuerzahlung stets schärfer, so daß zweifellos in nächster Zeit vielfach zu befürchten steht, daß an Hypothekarzinsenrückständen, die im Falle einer Zwangsversteigerung nur für einen Zeitraum von drei Jahren den gleichen Rang mit dem Kapital genießen, Verluste erlitten werden. Es kann dabei nicht verkannt werden, daß die Notlage des Realbesitzes bereits die Hypothekeninstitute mit ihren hypothekarischen Anlagewerten gefährdet. Diese Gefahr einer Erschütterung suchen die Hypothekarinstitute dadurch abzuwenden, daß sie eine Verlängerung der obbezeichneten Frist des Vorzugspfandrechtes für Zinsenrückstände von drei auf fünf Jahre verlangten, ohne aber die durch diese Erweiterung des Pfandrechtes drohende Beeinträchtigung der nachstelligen Satzgläubiger gebührend zu berücksichtigen.

Der Hausbesitz erscheint zum großen Teile gerade auf die Mitwirkung der zweitstelligen Hypothekargläubiger angewiesen und muß jede Beunruhigung über die Sicherheit ihrer Kapitalsanlage hintanzuhalten suchen, um ihre Kapitalskraft auch fernerhin dem Hypothekenmarkte zu erhalten. Die Vorschläge der Hypothekenbanken sind daher zu verwerfen, zumal eben in gewissen Fällen die Befürchtung gehegt werden muß, daß mancher nachstellige Hypothekargläubiger durch Beunruhigung des Hypothekenmarktes infolge Einschiebung einer größeren Zinsenrückstandslast und außerdem durch die Erwägung einer im Vergleiche mit anderen Anlagewerten niederen Verzinsung der Hypotheken zur Exekutionsführung und damit auch zur Herbeiführung des wirtschaftlichen Zusammenbruches des betroffenen Hausbesitzers verleitet wird. Wegen der unheilvollen Wirkungen, die derartige exekutive Schritte unvermeidlich im Gefolge haben müssen, soll nachdrücklich ihre Verhinderung angestrebt werden, wobei allerdings strenge zu unterscheiden wäre zwischen Schuldnern, die bereits vor dem Kriege sich in Zahlungsunfähigkeit befanden und denjenigen, die erst durch die mit den kriegerischen Verwicklungen eingetretenen wirtschaftlichen Störungen in mißliche Vermögensverhältnisse geraten sind. Um diesbezüglich Gewißheit zu schaffen, müßten solche Fälle einer ähnlich der mit der kaiserlichen Verordnung vom 9. August 1915 RGBl. Nr. 234, betreffend die Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke eingeführten Grundverkehrskommission zu bildenden Realitätenverkehrskommission zur Ueberprüfung vorgelegt werden. Diese Neueinführung ließe sich als eine für die Dauer der durch den Krieg verursachten außerordentlichen Verhältnisse geschaffene Institution ganz auf der Grundlage der bezüglichen kaiserlichen Verordnung vom 9. August 1915 aufbauen. Für die Dauer der außerordentlichen wirtschaftlichen Verhältnisse müßte jede Exekutionsführung auf den Realbesitz an die Zustimmung der obbezeichneten, zu dieser Entscheidung berufenen Kommission geknüpft werden. Die Kommission müßte sich dabei an bestimmte Richtlinien halten, welche die Zwangsversteigerung von Realitäten nur in Fällen nachgewiesener, bereits vor Beginn des Krieges bestandener zerrütteter Vermögensverhältnisse des Hypothekarschuldners als zulässig erklären und hinreichenden Schutz dem durch die außerordentlichen Verhältnisse in Notlage geratenen Realbesitz sichern.

Solche Realitätenverkehrskommissionen wären am Sitze eines jeden Bezirksgerichtes zu bilden und würden sich zusammensetzen aus dem Vorsteher des Bezirksgerichtes, beziehungsweise dessen Vertreter als Vorsitzenden, aus einem von der politischen Bezirksbehörde ernannten Mitgliede, aus einem der Gemeindevertretung angehörigen Mitgliede, aus einem Vertreter der organisierten Hausbesitzerschaft wie auch der Hypothekeninstitute, Funktionen, die ehrenämtlich aufzufassen wären. Für die zu ihren Entscheidungen nötigen Erhebungen müßte die Kommission nebst Mitwirkung der Behörden auch die Zuziehung eines Bausachverständigen in Anspruch nehmen können.

Wenn nun nach eingehender Ueberprüfung des Falles seitens der bezüglichen Kommission der Nachweis erbracht erscheint, daß das Zahlungsunvermögen des Hypothekarschuldners durch die bestehenden außerordentlichen wirtschaftlichen Verhältnisse herbeigeführt wurde, wäre zu erkennen, daß eine Stundung der aufgelaufenen Zinsenrückstände bis zum Höchstausmaß von fünf Jahren zu gewähren ist, und daß außerdem für die Dauer der außerordentlichen Verhältnisse jegliche Exekutionsführung zur Hereinbringung der Forderung unzulässig erklärt wird. Dieses Erkenntnis wäre aber auch an die Voraussetzung geknüpft, daß für zweckentsprechende und bestimmungsgemäße Verwendung der ferneren Erträgnisse des Realbesitzes zur Zahlung von Steuern und Zinsen etwa durch eine Liegenschaftsaufsicht Sicherheit geschaffen ist, der alle Befugnisse zur Ausübung einer strengen Kontrolle über die Vermögensgebarung des Schuldners zu übertragen sind, weiters müßte die Kommission auch zur Ueberzeugung gelangt sein, daß bei Eintritt normaler Zeiten die Zinseingänge aus dem zum Pfand bestellten Realbesitz zur Befriedigung der Hypothekargläubiger hinreichen und müßte gleichzeitig unter Zuhilfenahme der den Hypothekargläubigern zur Verfügung stehende Schätzungselaborate feststellen, daß eine offenkundige Ueberbelehnung der betreffenden Liegenschaft nicht vorliegt. Bei Wertbeurteilung sind, wenn diese zugunsten eines Hypothekargläubigers auszulegen beabsichtigt ist, die Schätzungselaborate des in Frage kommenden Institutes, die der Anlage zugrunde gelegt wurden, derart zu verwenden, daß eine 75%ige Belastung der seinerzeit erhobenen Schätzung nicht als übermäßig erkannt werden kann. — Eine Einbringung von Klagen auf Zahlung der innerhalb des Zeitraumes von maximal fünf Jahren aufgelaufenen Zinsenrückstände und eine Exekutionsführung auf das Kapital soll nur unter Vorlage eines diesbezüglichen, auf vorstehende Ausführungen gegründeten Bescheides der Realitätenverkehrskommission als zulässig erklärt werden.

Reichspost
27./XI. 1915

II
35

Landbesitz und Hypothekarkredit.

Der den Hypothekargläubigern drohenden Gefahr eines eventuellen Verlustes der mehr als dreijährigen bis höchstens fünfjährigen Zinsenrückstände soll durch eine wechselseitige Versicherung begegnet werden, die auf möglichst breite Basis zu stellen wäre, so daß etwa schon nach Auflaufen von bloß einjährigen Zinsenrückständen die Verpflichtung zur Versicherung und Prämienzahlung festgestellt werden müßte. Zum selben Zeitpunkte wäre zur Vermeidung einer Verschlechterung der rechtlichen Stellung der in Rede stehenden Zinsenrückstände die Anmerkung der Wahrung der Rangsordnung dieser Zinsenbetreffnisse im Grundbuche zuzulassen. In diese Versicherung der gedachten Art wären jedoch nur solche Objekte einzubeziehen, bezüglich deren die Realitätenverkehrskommission gegenüber den Hypothekargläubigern auf Stundungszwang unter Berücksichtigung der für die Beurteilung der einzelnen Fälle maßgebenden Richtlinien erkannt hat.

Bezüglich aller jener Institute, deren hypothekarische Anlagen pupillarsicher zu erfolgen haben, wäre der obligatorische Anschluß an die gedachte Versicherung im gesetzlichen Wege festzulegen.

Sollte es gelingen, die Höhe der Prämien, die seitens der gefährdeten Hypothekargläubiger für die Inanspruchnahme der Bürgschaft einer Einbringlichkeit ihrer Forderungen an das Versicherungsinstitut entrichtet werden müssen, festzustellen, würde sich für die Konstituierung des gedachten Versicherungsinstitutes am besten die Form der Aktiengesellschaft, beziehungsweise der Anschluß an eine solche empfehlen, sollten diesbezügliche Bemühungen jedoch nicht von Erfolg gekrönt sein, erübrigt nur die Form einer auf Wechselseitigkeit aufgebauten Vereinigung.

Die Frage der Prämiendeckung kann bei Berücksichtigung der durch den Lauf der Verzugszinsen erfolgenden höheren Einnahmen, bei deren Berechnung jedoch gegenüber dem Normalzinsfuß eine Differenz von 1% gesetzlich festzulegen wäre, keinen Schwierig-

---

keiten begegnen, zumal auch wenigstens zum Teil Beitragsleistungen des Schuldners zur Deckung herangezogen werden können.

Diese in großen Umrissen gegebenen Anregungen könnten zur Lösung der schwierigen Probleme der Gegenwart und Zukunft unseres gesamten Realkreditwesens bedeutenden Beitrag leisten, ja darüber hinaus nach gehörigem Ausbau die dringend nötige Sanierung des Hypothekenwesens herbeiführen.

Die Errichtung der gedachten Einrichtungen, aufgebaut auf der Selbsthilfe der organisierten Hausbesitzerschaft auf der Grundlage der Gemeinnützigkeit und beiderseitigen Interessenschutzes, unter Ablehnung jeglichen Erwerbszweckes, hätte alle Aussicht, dem notleidenden Realbesitz Unterstützung zu bringen.

Die Zeit
9./III. 1915

Gründung einer Bodenkreditkommission

Unter staatlicher Aufsicht.

In der letzten Konferenz der österreichischen Bauvereinigungen wurde auf Grund eines Referats des Herrn A. Breuer der einhellige Beschluß gefaßt, für die Beschaffung der gerade jetzt so notwendigen Hypotheken eine unter staatlicher Aufsicht stehende Realkreditkommission ins Leben zu rufen.

Die Vorarbeiten zur Gründung dieser Kommission schreiten bereits rüstig vorwärts; sie liegen in den Händen eines Komitees, dem außer dem Referenten Breuer die Reichsratsabgeordneten Dr. Groß, Modracek, Dr. Ofner, Dr. Renner, Dr. Stransky, Dr. Wichtl, Gemeinderat Dr. Stich, Magistratsrat Dr. Sagmeister, Kammerkonsulent Dr. Becker, Universitätsprofessor Dr. Pribram sowie die Vertreter vieler großer Finanzinstitute angehören.

Die auf reichhaltiges statistisches Material gestützten Ausführungen des Referenten, der auf die imminenten Gefahren hinwies, die durch das völlige Daniederliegen der Bautätigkeit drohen, bezwecken die Gründung einer zentralen Bodenkreditkommission, deren Mitglieder das Arbeitsministerium aus dem Kreise der nachbenannten autonomen Behörden und Finanzinstitute entnimmt. Es kommen hierbei in Betracht die einzelnen Länder, Großgemeinden, die bedeutenderen Sparkassen, Hypotheken- und Versicherungsanstalten, berufsgenossenschaftliche Versicherungsgesellschaften, die Allgemeine Pensionsversicherungsanstalt sowie die privaten Großbanken. Der Vorsitz und die Kontrolle bleiben der Regierung vorbehalten.

Die Aufgabe der Realkreditkommission besteht der Hauptsache nach in der Beschaffung der erforderlichen Geldmittel durch Heranziehung der über regelmäßige Jahreseingänge verfügenden Kapitalansammlungsstellen und in der richtigen Verteilung dieser für das gesamte wirtschaftliche Leben so bedeutensvollen Beträge. Im Zusammenhalte mit der bereits bestehenden und im Gesetz festgelegten staatlichen Garantie für einen großen Teil der in Betracht kommenden Beträge sowie mit der in Aussicht genommenen analogen Beteiligung der Länder und Gemeinden ist für die Darlehensgeber von vornherein jedes Risiko ausgeschlossen. Mit der Durchführung der durch die Beschlüsse der Kommission notwendig werdenden Transaktionen wird das der Kommission angegliederte und unterstellte Realkreditinstitut betraut.

Fremdenblatt

14./XII. 1915

Die Regulierung rückständiger Hypothekarzinsen.

Unter dem Vorsitze des Justizministers Dr. v. Hochenburger hat, wie wir hören, gestern im Justizministerium eine Enquete über die Frage der Regulierung rückständiger Hypothekarzinsen stattgefunden. Dabei kommen die Angehörigen der vom Kriege mittelbar getroffenen Gebiete, ferner der vom Fremdenverkehr abhängigen Orte anderer Gebiete (Alpenhotels) in Betracht, und endlich die im Kriege Stehenden, die unter den Einwirkungen des Krieges der normalen Eingänge aus dem Realbesitze verlustig geworden sind. Sollte sich insbesondere der bald zu gewärtigende Abbau des galizischen Moratoriums auch auf die Leistung rückständiger Hypothekenzinsen erstrecken, so würden, wie in der Enquete auch ausgeführt wurde, die Hausbesitzer in Galizien in eine sehr bedrängte Lage geraten und häufig auch der wirtschaftlichen Vernichtung preisgegeben werden. Denn der dortige Realbesitz sei zumeist stark mit Hypotheken belastet und war nicht selten auch vor dem Kriege mit der Annuitätentilgung mehrere Semester im Rückstand. Die von galizischer Seite erhobene Forderung zielt auf das Insslebenrufen einer Verordnung, wonach die Fälligkeit der seit 1. August 1914 laufenden Hypothekenzinsen auf eine lange Reihe von Jahren erstreckt werden sollte. Vor allem ist es aber notwendig, bei der Kapitalisierung und Erstreckung der rückständigen, beinahe in allen hier in Betracht kommenden Fällen weit über ein Triennium hinausreichenden Hypothekenzinsen auf die Sicherheit der Gläubiger bedacht zu sein, da durch eine solche Transaktion ihre wenn auch später zum Zuge gelangende Forderung selbstverständlich nicht gefährdet werden darf. Dem stehen aber das Grundbuchsgesetz (§ 17) und die Exekutionsordnung (§ 216) entgegen, wonach nur den nicht länger als drei Jahre vor dem Tage der Erteilung des Zuschlages rückständigen Zinsen die gleiche Priorität mit dem Kapital zusteht. Die Frage der Sicherung der Rangordnung hat in erster Linie den Gegenstand der gestern abgehaltenen Enquete gebildet, und hier wieder die Frage, ob über das Triennium hinaus ein Zeitraum von fünf Jahren für die Erstreckung in Aussicht genommen werden kann. Hinsichtlich der Kurorte wurde die Frage erörtert, ob ihnen neben der Wohltat der richterlichen Stundung gleichfalls eine so weitgehende Fristerstreckung zugebilligt werden soll. Heute findet im Justizministerium eine Enquete über den Abbau des galizischen Moratoriums statt.

Fremdenblatt
23/XII. 1915

Der Kampf um die Kreditinstitutzentrale.

Budapest, 22. Dezember. (Tel. d. „Fremden-Blatt".) Nach den Weihnachtsfeiertagen dürfte es im ungarischen Parlament lebhaft hergehen, da es nach den Aeußerungen der Grafen Apponyi und Andrassy sicher erscheint, daß die Opposition gegen den Gesetzentwurf über die Kreditinstitutzentrale einen lebhaften Kampf führen werde. Die oppositionellen Parteien sind der Ansicht, daß diese Vorlage bloß den Machtinteressen der Majorität diene, während die Majorität und der Ministerpräsident Graf Tisza darauf hinweisen, daß diese Vorlage unaufschiebbaren wirtschaftlichen Interessen entspringt. Diese beiden Auffassungen werden einander gegenübertreten.

Die oppositionellen Abgeordneten versammeln sich heute zu einer gemeinsamen Beratung, um ihre Stellungnahme vorzubereiten. Ueber den bevorstehenden Kampf äußerte sich Graf Julius Andrassy: Wegen zweier Worte halten wir die Vorlage für gefährlich. Diese beiden Worte sind: obligatorische Revision. Sie verleihen der Kreditinstitutzentrale das Recht, sich in die Angelegenheiten der Banken einzumengen, und auch in die Angelegenheiten jener Banken, die kein Darlehen von der Regierung verlangen. Es ist überflüssig, zu erklären, warum die Opposition den Vorschlag für gefährlich hält. Die Kreditinstitutzentrale hat auf Grund der in Aussicht genommenen Rechte die Macht, jene Finanzinstitute zugrunde zu richten. Trotzdem sagen wir: Wenn das Gesetz gemacht werden soll, so später. Heute, während des Krieges, ist die Forcierung dieses Gesetzentwurfes nichts anderes als eine fixe Idee.

Die obligatorische Revision, über die sich Graf Andrassy äußerte, besteht darin, daß die Regierung der Kreditinstitutzentrale 25 Millionen Kronen für einen Verlustfonds überweist. Das Institut ist ermächtigt, die Geschäftsführung der Provinzbanken zu überprüfen.

Graf Michael Karolyi sagte: Die Regierung hat dadurch, daß sie die Vorlage über die Kreditinstitutzentrale vor das Haus gebracht hat, jenen Pakt gebrochen, den sie selbst proponiert hatte und den wir für die Dauer des Krieges forderten, um die Einheit der Parteien zu erhalten. Der Ministerpräsident forciert den Gesetzentwurf, der sich mit einer Frage beschäftigt, die mit dem Krieg in keinem Zusammenhang steht. Diese Vorlage ist durch ganz andere Umstände bedingt. Es wurde uns im Mai versprochen, daß die Regierung die Vorlage nicht forcieren werde, wenn in dieser Frage ein Uebereinkommen mit der Opposition nicht erzielt werden könnte. Dieses Versprechen wurde nicht gehalten. Die Regierung muß daher vorbereitet sein, daß die Unabhängigkeitspartei Interpellationen an die Regierung richten wird, die ihr sehr unangenehm sein dürften. Ich bin ein Anhänger des Kampfes bis aufs Messer, aber vielleicht werde ich den parlamentarischen Kampf auf einem ganz anderen Gebiete beginnen, das der Regierung eventuell viel unangenehmer werden kann.

Die Regierung hält unverändert an der Verhandlung dieses Gesetzentwurfes fest, wie der Ministerpräsident gestern betonte. Es ist somit sehr wahrscheinlich, daß im Jänner das Abgeordnetenhaus der Schauplatz der heftigsten parlamentarischen Kämpfe werden wird.

Fremdenblatt
3./I. 1916

Einigung über die Kreditinstitutszentrale.

Ein Kompromiß zwischen Regierung und Opposition.

K. Budapest, 2. Jänner. (Meldung des Ung. T.-K.-B.) Die Nationale Arbeitspartei hielt heute abends unter Vorsitz des Parteipräsidenten Grafen Khuen-Hedervary eine Konferenz ab, deren Gegenstand die Gesetzesvorlage über die Zentrale der Geldinstitute bildete.

Finanzminister Dr. Teleszky legte die Modifikationen vor, bei deren Annahme die Opposition das Inkrafttreten der Gesetzesvorlage nicht als einen Bruch des interparteilichen Friedens betrachten würde.

Die wichtigsten dieser Modifikationen bestehen einerseits darin, daß die neue Institution vorläufig nur für eine Uebergangszeit von fünf Jahren ins Leben gerufen wird, und zwar derart, daß, falls die Legislative während dieser fünf Jahre nicht etwas anderes verfügen sollte, die jetzt zu schaffende Finanzzentrale nach Ablauf dieser fünf Jahre zu liquidieren hat. In diesem Falle erhalten die Angestellten der Finanzzentrale, beziehungsweise deren Angehörigen ihre Pension. Die zweite wichtige Abänderung bestünde darin, so lange die Gesetzgebung nichts anderes verfügt, der Revision der Finanzzentrale jene Institute nicht unterstehen sollen, die einen Kredit von der Zentrale nicht in Anspruch nehmen und selbst die Revision nicht verlangen.

Der Finanzminister erklärte, daß er, da er zu wählen hatte, ob die Schaffung der Zentrale unterbleiben soll oder ob sie zwar ins Leben gerufen wird, jedoch um den Preis der Erbitterung der oppositionellen Parteien, die Modifikationen annehme. Die Vorschläge des Finanzministers wurden angenommen.

K. Budapest, 2. Jänner. (Meldung des Ung. T.-K.-B.) Die Unabhängigkeitspartei hielt heute unter Vorsitz des Grafen Michael Karolyi eine Konferenz ab, in der Abgeordneter Földes das Ergebnis der mit der Regierung gepflogenen Verhandlungen vorlegte. Der Inhalt seiner Darlegungen wurde von der Versammlung freudig zur Kenntnis genommen.

Sodann traten die oppositionellen Parteien zu einer gemeinschaftlichen Konferenz zusammen, in der Abgeordneter Graf Michael Karolyi den Vorsitz führte. Abgeordneter Graf Julius Andrassy teilte mit, daß die Verhandlungen mit der Regierung zu einem erfreulichen Erfolg geführt haben, und erklärte, daß die Opposition wohl zu einem Kampf bereit gewesen sei, doch wäre es für alle schmerzlich gewesen, wenn sie zu diesem Kampf gezwungen worden wäre. Wir können, sagte Graf Andrassy, jetzt mit Freude und mit patriotischer Beruhigung jene Lösung annehmen, die jeder Kollision aus dem Wege geht.

Abgeordneter Szterenyi legte sodann das prinzipielle Uebereinkommen vor, das zwischen den Vertretern der oppositionellen Parteien und dem Finanzminister zustande kam.

Die Konferenz der oppositionellen Parteien nahm die Vorschläge zur Kenntnis.

Hierauf begaben sich die Abgeordneten Szterenyi und Földes zum Finanzminister Dr. Teleszky und teilten ihm den Beschluß der Konferenz der oppositionellen Parteien mit.

Tägliche Rundschau
9. II. 1916

Die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes.

Die Immobiliarkredit-Kommission, die vom Reichskanzler zu einer Zeit einberufen war, in der an einen Kriegsausbruch nicht zu denken war, hat Ende 1915 ihre Verhandlungen aufgenommen. Aus dem von Prof. Dr. Eberstadt erstatteten Referat geben wir nachstehend einige Vorschläge wieder, die für eine Neuordnung nach dem Kriege bemerkenswerte Anregungen enthalten.

Prof. Eberstadt behandelt eingehend die Zustände auf dem Gebiet des städtischen Immobiliarkredits, er beleuchtet scharf die Unzuträglichkeiten, die sich aus dem System der Stockwerkshäufung und Mietskaserne und der damit verbundenen Preistreibung gegenüber dem Flachbau ergeben haben. Der Anreiz für die Auftreibung der Belastungen liege darin, daß für jeden Interessenten der Bodenspekulation bei höherer Beleihung mehr verdient werde. Die Hypothek sei in solchem Fall nur realisierter Spekulationsgewinn. Die Last der Verschuldung sei bei dem Vielwohnungshaus, das keine realen Eigentümer kennt, auf die Mieter überwälzt und werde von der Gesamtbevölkerung getragen.

Das Gebiet des Realkredits, das das solideste unserer Wirtschaft sein sollte, ist anerkanntermeise das unsolideste geworden. Die Zustände in den mit der städtischen Bodenentwicklung und Bodenbebauung verbundenen Berufstätigkeiten sind durch die Worte gekennzeichnet: rückständig und leistungsunfähig in einem Zeitalter allgemeinen Fortschritts. Der gegenwärtige Krieg hat diese Zustände in mancher Hinsicht verschlimmert; in vielen Fällen aber ist das Hervortreten von Schäden und Schwächen zunächst verdeckt und zurückgehalten worden.

Zur Behandlung des Realkredits schlägt Eberstadt zeitweilige und dauernde Maßnahmen vor. In ersterer Beziehung verweist er auf die Bereitwilligkeit einer größeren Anzahl von Hypothekenbanken, die Fälligkeit bestehender Hypotheken unter Erhöhung des Zinsfußes bis auf drei Monate nach Friedensschluß zu erstrecken. Zweifelhaft erscheine es indessen, ob die Grundbesitzer in der Lage sein werden, sich drei Monate nach Friedensschluß die für die Hypothekenrückzahlung erforderlichen Kapitalien zu beschaffen, nachdem in dieser Hinsicht schon vor Kriegsausbruch die bekannten Schwierigkeiten bestanden haben. Prof. Eberstadt verlangt deshalb eine Erhöhung der Sicherheit durch nachträgliche Einführung der Tilgung bei bisher nicht tilgbaren Darlehen. Eine allgemeine Verlängerung der Fälligkeit der Hypotheken etwa auf fünf Jahre könnte in Erwägung kommen, wenn durch eine entsprechende Tilgung der Hypothekengläubiger auch im Fall einer Wertverminderung des Grundstücks in seinem Darlehn nicht mehr gefährdet, sondern vielmehr in seiner Stellung gebessert erscheint. Voraussetzung der Fälligkeitsverlängerung wäre, daß der Schuldner sie selbst verlangt und begründet, daß der Wert der Hypotheken den Grundstückswert nicht übersteigt und daß die durch Abzahlung freiwerdende Stelle seitens des Eigentümers nicht neu belegt wird, solange Nachhypotheken mit Fälligkeitsverlängerung offen stehen.

Dauernde Maßnahmen wünscht Prof. Eberstadt auf dem Gebiet der Gesetzgebung, um das Produktivkapital heranzuziehen und in einer dem modernen Verkehrsbedürfnis entsprechenden Form der Scheidung zwischen materieller und nichtmaterieller Verschuldung Rechnung zu tragen. Erforderlich ist dabei eine rechtliche Regelung der grundbuchlichen Behandlung der Priorität unter Ausschaltung von schädlichen Finanzierungskunstgriffen. Bei Neubauten müsse die Priorität in dem Umfang gewährt werden, daß aus der erststelligen Hypothek, sofern sie 60 % des Gebäudewerts zuzüglich des geschätzten Bodenwertes umfaßt, 70 % des Bauwerts gedeckt werden können. Uebersteigt die erste Hypothek 60 % des Gesamtwerts, so erhöht sich der Anteil des zu deckenden Bauwerts um je ½ % für jedes Prozent der höheren Belastung des Grundstücks. Uebersteigt die der Beleihung zugrunde gelegte Taxe den Bauwert zuzüglich des geschätzten Bodenwerts, so ist der sich hierdurch ergebende Mehrbetrag der Hypothek zunächst bis zur vollständigen Deckung des Bauwerts zu verwenden. Durch die letzte Bestimmung wird dem Versuch, dem reinen Bodenwert etwa durch Auftreibung der erststelligen Beleihung einen größeren Anteil zuzuwenden, ein Riegel vorgeschoben.

Bei einer Neuordnung der städtischen Grundstücksschätzung warnt Eberstadt davor, daß man auf Reformen rein formaler Natur allzu große Hoffnungen setzt. Er wünscht, daß die materiellen Umstände in der Abschätzungsfrage mehr betont werden.

Zum Schluß bespricht Eberstadt die Schaffung von Kreditorganisationen. Wir brauchen Kreditinstitute, die mit einem einfachen Apparat und ohne Verbindung mit Spekulation und Nebengewinnen einen billigen mit Abzahlung verbundenen Realkredit vermitteln. Es scheint, daß die Kreditbedingungen heute ungebührlich erschwert werden durch Abschlußprovisionen und sonstige Leistungen, die dem nominellen Zinssatz hinzutreten und den Realzins stark erhöhen. Einem auf wirtschaftlicher Grundlage arbeitenden Institut wird Kapital in reichem Maße zufließen, falls der Betrieb Sicherheit und Reellität im Beleihungswesen gewährleistet. Die sozialpolitischen Einrichtungen auf dem Gebiet der Realkreditgewährung haben sich bewährt und sind nach Bedarf auszubauen. Der städtische Kredit ist da heranzuholen, wo das Privatkapital sich nur aus bestimmten Gründen zurückzieht. Ein Verzicht auf die Heranziehung des Privatkapitals ist in keiner Weise begründet. Die Konsolidierung der Einrichtungen des Bodengeschäfts wird den Kapitalzustrom reichlich zurückbringen. Das System unserer heutigen Bodenentwicklung ist fest zusammengefügt und beruht auf den Wechselwirkungen der ineinandergreifenden Teile. Wir können keine Einzelheit aus dieser organischen Verbindung herausnehmen. Trotzdem sind Einzelmaßnahmen auf richtiger Grundlage erforderlich. Ebenso wie in den siebziger Jahren, müssen wir auch heute wünschen, daß Deutschland, durch Kriegsnot gestärkt, die Kraft finde zur Ausführung des Werks der Neugründung, dessen unsere inneren Zustände bedürfen.

Vossische Zeitung
25./I. 1916.

Entwurf eines Schätzungsamts-Gesetzes

Dem Abgeordnetenhaus ist gestern der nachstehende Entwurf eines Schätzungsamts-Gesetzes zugegangen. Bisher ist das Schätzungswesen für Grundstücke nicht einheitlich geregelt. Die Schätzungen liegen im wesentlichen in der Hand privater Einzelschätzer. Nur in vereinzelten Landesteilen bestehen amtliche Schätzerstellen für allgemeine Grundstücksschätzungen. Der Gesetzentwurf, der das Schätzungswesen einheitlich durch kollegiale Schätzungsämter mit behördlicher Eigenschaft regeln soll, hat folgenden Wortlaut:

§ 1. Jeder Stadtkreis und jeder Landkreis (Oberamtsbezirk) hat für seinen Bezirk ein Schätzungsamt zu errichten.

Die Errichtung geschieht durch Satzung. Die Satzung bedarf der Genehmigung des Bezirksausschusses.

Die Satzung wird von dem Bezirksausschuß beschlossen, falls trotz einer Aufforderung der Aufsichtsbehörde die vorschriftsmäßige Errichtung des Schätzungsamts nicht innerhalb einer festgesetzten Frist geschehen ist.

§ 2. Die Schätzungsämter sind zuständig zur Schätzung von Grundstücken, die innerhalb ihres Geschäftsbezirks liegen.

Für die Schätzung von Grundstücken, die sich über mehrere Schätzungsamtsbezirke erstrecken, ist das Schätzungsamt zuständig, in dessen Bezirk der größere Teil des Grundstücks liegt. Im Zweifel wird das zuständige Schätzungsamt durch die den beteiligten Schätzungsämtern gemeinschaftliche Aufsichtsbehörde bestimmt.

Die Vorschrift des Absatzes 2 findet entsprechende Anwendung auf die Schätzung von mehreren Grundstücken desselben Eigentümers, die eine wirtschaftliche Einheit bilden und in verschiedenen Schätzungsamtsbezirken liegen.

§ 3. Das Schätzungsamt ist zur Schätzung verpflichtet auf Antrag des Eigentümers oder eines Miteigentümers des Grundstücks, auf Antrag eines an dem Grundstück Berechtigten, der ein berechtigtes Interesse an der Schätzung darlegt, oder nach näherer Vorschrift der Ausführungsbestimmungen auf Ersuchen einer öffentlichen Behörde.

Falls die Schätzung von einem an dem Grundstück Berechtigten ohne die Zustimmung des Grundstückseigentümers beantragt wird, ist dieser über den Antrag zu hören. Widerspricht er dem Antrage, so entscheidet der Vorsteher des Schätzungsamtes. Gegen die Entscheidung ist innerhalb einer Woche nach ihrer Bekanntgabe an die Beteiligten Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde zulässig.

§ 4. Mitglieder des Schätzungsamts sind der Vorsteher und dessen Stellvertreter sowie die Schätzer. Die Zahl der Schätzer soll mindestens vier betragen.

Die Schätzungen werden von dem Vorsteher und mindestens zwei Schätzern aufgenommen.

§ 5. Bei einem Schätzungsamt können Abteilungen gebildet werden für bestimmte Teile des Geschäftsbezirks (örtliche Abteilungen) oder für bestimmte Arten von Schätzungen (sachliche Abteilungen).

Die Zahl der Schätzer in jeder Abteilung soll mindestens vier betragen. Für den Vorsteher eines solchen Schätzungsamts können mehrere Stellvertreter bestellt werden.

In Landkreisen (Oberamtsbezirken) kann die Bildung örtlicher Abteilungen auch auf Antrag der Aufsichtsbehörde unter entsprechender Anwendung der Vorschrift des § 1 Abs. 3 vom Bezirksausschuß angeordnet werden.

§ 6. Als Schätzer darf nur bestellt werden, wer

1. zum Amt eines Schöffen fähig ist (§ 31 zweiter Satz und § 32 des Gerichtsverfassungsgesetzes),
2. das dreißigste Lebensjahr vollendet hat und
3. in dem Bezirke des Amtes seit mindestens drei Jahren wohnt oder beschäftigt ist.

Die Aufsichtsbehörde kann Ausnahmen von den Bestimmungen zu 2 und 3 zulassen.

§ 7. Als Mitglied eines Schätzungsamts darf nicht bestellt werden, wer

1. gewerbsmäßig Grundstücks- oder Hypothekengeschäfte vermittelt,
2. gewerbsmäßig den Erwerb oder die Veräußerung oder die Beleihung von Grundstücken betreibt,
3. Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrats (Verwaltungsrats) einer Gesellschaft ist, 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.

§ 8. Die Mitglieder des Schätzungsamts werden in Stadtkreisen durch den Gemeindevorstand, in Landkreisen (Oberamtsbezirken) durch den Kreisausschuß (Amtsausschuß) auf die Dauer von drei Jahren ernannt.

In Landkreisen (Oberamtsbezirken) sind vor der Ernennung der Schätzer für eine örtliche Abteilung die Vorstände der an der Abteilung beteiligten Kommunalverbände zu hören.

Die Ernennung eines Mitgliedes kann widerrufen werden. Vor dem Widerruf ist das Mitglied zu hören. Die Ernennung eines Mitgliedes ist zu widerrufen, falls Umstände eintreten oder bekannt werden, die seine Bestellung gemäß §§ 6 und 7 ausschließen.

§ 9. Die Mitglieder des Schätzungsamts sind Kommunalbeamte. Das Gesetz, betreffend die Anstellung und Versorgung der Kommunalbeamten vom 30. Juli 1899 (Gesetzsamml. S. 141) findet auf sie keine Anwendung. Amtspflichtverletzungen der Mitglieder des Schätzungsamts unterliegen nicht dem Gesetze über die Haftung des Staates und anderer Verbände für Amtspflichtverletzungen von Beamten bei Ausübung der öffentlichen Gewalt vom 1. August 1909 (Gesetzsamml. S. 691).

Für ihre amtliche Tätigkeit, einschließlich Dienstreisen, erhalten die Mitglieder des Schätzungsamts eine von dem Kreise (Oberamtsbezirk) festzusetzende Vergütung. Falls sie in Gebühren besteht, dürfen diese nicht nach der Höhe des Wertes des Schätzungsgegenstandes bemessen werden.

Bei einem auffälligen Mißverhältnisse zwischen der festgesetzten Vergütung und der amtlichen Tätigkeit der Mitglieder setzt auf Antrag der Aufsichtsbehörde der Bezirksausschuß die Vergütung fest.

§ 10. Ein Mitglied des Schätzungsamts ist von der Teilnahme an dessen Verrichtungen ausgeschlossen:

1. in Angelegenheiten, an denen es selbst beteiligt ist oder in denen es zu einem Beteiligten in dem Verhältnisse eines Mitberechtigten oder Mitverpflichteten steht;
2. in Angelegenheiten seiner Ehefrau auch wenn die Ehe nicht mehr besteht;
3. in Angelegenheiten einer Person, mit der es in gerader Linie oder im zweiten Grade der Seitenlinie verwandt oder verschwägert ist;
4. in Angelegenheiten, in denen es als Vertreter eines Beteiligten bestellt oder als dessen gesetzlicher Vertreter zu handeln berechtigt ist.

§ 11. Eine Rechtshandlung des Schätzungsamts ist nicht aus dem Grunde unwirksam, weil ein Mitglied mitgewirkt hat, das nach §§ 6 und 7 nicht bestellt werden durfte oder das nach § 10 von der Mitwirkung ausgeschlossen war.

§ 12. Zur Beschaffung der Schätzungsunterlagen haben alle staatlichen und kommunalen (kommunalständischen) Behörden dem Schätzungsamt nach näherer Vorschrift der Ausführungsbestimmungen die Einsicht von Büchern, Akten, Urkunden usw. zu gestatten und auf Ersuchen Abschriften aus diesen sowie sonstige Auskünfte zu erteilen.

§ 13. Für den Verband Groß-Berlin wird ein besonderes Schätzungsamt (Schätzungsamt Groß-Berlin) mit der erforderlichen Zahl von Abteilungen unter entsprechender Anwendung des Zweckverbandsgesetzes für Groß-Berlin vom 19. Juli 1911 (Gesetzsamml. S. 123) durch Satzung errichtet. Mit Zustimmung des Oberpräsidenten kann der Geschäftsbezirk des Schätzungsamts auf Teile des Verbandsgebietes beschränkt werden; in diesem Falle sind für die nicht zu dem Schätzungsamt Groß-Berlin gehörenden Teile des Verbandes Groß-Berlin unter entsprechender Anwendung des § 1 besondere Schätzungsämter von den beteiligten Kreisen zu errichten.

Durch Satzung kann unter Zustimmung der für die Ausführung dieses Gesetzes zuständigen Minister ein Prüfungsausschuß eingerichtet werden, der die Schätzungen oder bestimmte Arten von ihnen festsetzt.

Die Mitglieder des Schätzungsamts werden durch den Verbandsausschuß ernannt. Vor der Ernennung eines Stellvertreters des Vorstehers sowie der Schätzer für eine örtliche Abteilung sind die Vorstände der an der Abteilung beteiligten Kommunalverbände zu hören. Die Ernennung des Vorstehers und seiner Stellvertreter ist auf bestimmte Zeit oder auf Lebenszeit zulässig. Die Vorschrift des § 8 Abs. 3 findet auf den Vorsteher und auf dessen Stellvertreter, sofern letztere auf Lebenszeit angestellt sind, keine Anwendung.

Im übrigen finden die Vorschriften dieses Gesetzes entsprechende Anwendung; die Vorschriften des § 1 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 mit der Maßgabe, daß an Stelle des Bezirksausschusses die Beschlußbehörde für Groß-Berlin tritt.

Vossische Zeitung

II. 45

25./I. 1916.

Entwurf eines Schätzungsamts-Gesetzes

§ 14. Aufgehoben werden folgende gesetzliche Vorschriften: 1. Gesetz vom 15. Juni 1840 über die Abschätzung der Grundstücke von geringerem Werte (Gesetzsamml. S. 131); 2. Gesetz vom 4. Mai 1857, betreffend die Vereinfachung des Taxverfahrens für Grundstücke von geringerem Werte in den Landesteilen, in denen die Allgemeine Gerichtsordnung Gültigkeit hat (Gesetzsamml. S. 445); 3. Ostpreußisches Provinzialrecht, Zusatz 29 Abs. 3 unbeschadet der Bestimmung, daß in allen Fällen der Ertrag mit sechs vom Hundert zu Kapital zu rechnen und diesem der Wert der keinen wirklichen Ertrag gewährenden Realitäten hinzuzufügen ist; 4. Allerhöchste Kabinettsorder vom 1. Juli 1834, betreffend die Taxation unbeptandbriefter adliger Landgüter durch die Kreditdirektion (Gesetzsamml. S. 88); 5. Verordnung vom 8. Januar 1831 über die Maßgaben, unter welchen die Taxationsgrundsätze der Posenschen Landschaft bei Aufnahme gerichtlicher Taxen der Rittergüter im Großherzogtum Posen anzuwenden sind (Gesetzsamml. S. 1); 6. Allerhöchste Kabinettsorder vom 30. November 1840, betreffend die Anwendung der Revidierten Taxordnung für die zu dem landschaftlichen Kreditverein im Großherzogtum Posen gehörigen Güter und der dazu gehörigen „Revidierten Spezialgrundsätze" bei der Aufnahme gerichtlicher Taxen von den Rittergütern im Großherzogtum Posen (Gesetzsamml. 1841 S. 1); 7. Verordnung vom 3. August 1845, betreffend eine Abänderung des § 1 der Allerhöchsten Kabinettsorder vom 30. November 1840 (Gesetzsamml. S. 594); 8. Allerhöchste Kabinettsorder vom 23. September 1847, betreffend die Aufnahme der Taxen derjenigen adligen Güter im Großherzogtum Posen, welche weder zum Verbande des Posenschen noch des Westpreußischen Kreditsystems gehören (Gesetzsamm. 1848 S. 17); 9. § 12 Tit. V der Hanauer Untergerichtsordnung vom 2. Januar 1764; 10. § 14 der Instruktion über den Vollzug des Bayerischen Hypothekengesetzes vom 13. März 1823 nebst Beilage V zur Instruktion (Regierungs- und Intelligenzblatt für das Königreich Bayern S. 503 und 802); 11. Artikel 10 Abs. 2 der Hannoverschen Verordnung vom 24. Januar 1828, die Beaufsichtigung der Privat-Feuer-Versicherungs-Anstalten betreffend (Hannov. Gesetzsamml. I. Abt. S. 3).

§ 15. Aufgehoben werden folgende gesetzliche Vorschriften, soweit sie sich auf die Schätzung von Grundstücken beziehen: 1. § 86 Teil 2 Tit. 7 des Allgemeinen Landrechts und Teil 2 Tit. 6 der Allgemeinen Gerichtsordnung, einschließlich des § 437 Anhang zu § 12 und des § 438 Anhang zu § 14; — 2. Verordnung vom 20. November 1811 wegen Ernennung beständiger Taxatoren für die Herzogtümer Schleswig und Holstein (Chronologische Sammlung der Verordnungen und Verfügungen für die Herzogtümer Schleswig und Holstein S. 326); — 3. Artikel 110 Abs. 1 Satz 2, Art. 119 Abs. 2 und Artikel 127 des Preußischen Gesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit vom 21. September 1899 (Gesetzsamml. S. 249), und zwar Artikel 127 unbeschadet der Vorschri, des § 19 dieses Gesetzes.

§ 16. An Stelle einer gerichtlichen Taxe für Grundstücke im Sinne des Allgemeinen Landrechts und der Allgemeinen Gerichtsordnung tritt eine Schätzung des Schätzungsamtes.

§ 17. Aufgehoben wird die für die Schätzung von Grundstücken bestehende Zuständigkeit

1. des Feldgerichts in Wiesbaden;
2. der Feldgeschworenen, Ortsschätzer, Feldgerichte und Ortsgerichte im Stadtkreise Frankfurt a. M.;
3. der Ortsschätzer im Regierungsbezirk Kassel;
4. der Amtsgerichte in Neuvorpommern und Rügen.

§ 18. An Stelle des zweiten Absatzes des Artikels 73 § 1 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche tritt folgende Bestimmung:

„Der Wert ist durch eine Schätzung eines öffentlichen Schätzungsamtes (Ortsgerichts) oder bei ländlichen Grundstücken durch eine Schätzung einer landschaftlichen (ritterschaftlichen) Kreditanstalt, bei städtischen Grundstücken hinsichtlich der Gebäude durch eine Schätzung einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt festzustellen."

An Stelle des zweiten Absatzes des Artikels 83 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche tritt folgende Bestimmung:

„Der Reinertrag ist nach den Schätzungsgrundsätzen zu ermitteln, die für das zur Schätzung des Landgutes zuständige öffentliche Schätzungsamt (Ortsgericht) maßgebend sind."

§ 19. Unberührt bleiben die Vorschriften für die im Oberlandesgerichtsbezirke Frankfurt, mit Ausnahme der Stadtkreise Wiesbaden und Frankfurt a. M., und in den vormals Großherzoglich Hessischen Gebietsteilen des Oberlandesgerichtsbezirks Kassel bestehenden Schätzungsbehörden (Ortsgerichte, Schätzungsämter, Bürgermeister in Bürgau).

§ 20. Für preußische Anstalten des öffentlichen Rechts, welche die Beleihung von Grundstücken betreiben, kann durch Königliche Verordnung bestimmt werden, daß vor der Beleihung eines Grundstücks eine Schätzung eines öffentlichen Schätzungsamts (Ortsgerichts) einzuholen ist und daß der bei der Beleihung angenommene Wert den durch eine solche Schätzung festgestellten Wert nicht übersteigen darf.

§ 21. Gebäude stehen im Sinne dieses Gesetzes Grundstücken gleich.

Die Vorschriften dieses Gesetzes finden auf die Schätzung von Berechtigungen, für welche die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten, entsprechende Anwendung.

§ 22. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes wird durch Königliche Verordnung bestimmt.

Die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Satzungen können vor seinem Inkrafttreten erlassen werden.

Mit der Ausführung dieses Gesetzes sind die zuständigen Minister beauftragt. Sie sind namentlich befugt, Bestimmungen zu erlassen über die Erfordernisse und die Bekanntmachung der Satzungen, über die Geschäftsführung der Schätzungsämter und über das Verfahren bei der Abschätzung von Grundstücken.

Frankfurter Zeitung
29. I. 1916

Deutscher Städtetag und Realkredit.

N **Berlin**, 28. Jan. (Priv.-Tel.) Der Vorstand des deutschen Städtetages hat in seiner letzten Sitzung ins Einzelne ausgearbeitete Richtlinien zur Realkreditfrage einstimmig beschlossen, in denen grundsätzlich daran festgehalten wird, daß die Beschaffung des Realkredits Sache des Privatkapitals sei. Zur Gesundung der rechtlichen Grundlagen wird u. a. eine Regelung des Schätzungswesens und die nachdrückliche Forderung der Tilgungshypothek gefordert. Ob die Städte mit Rücksicht auf die bestehenden Schwierigkeiten des Realkredits eine vorübergehende Hilfe gewähren wollen, müsse ganz von den örtlichen Verhältnissen abhängen. Behebung der durch den Krieg entstandenen oder verschärften Ursachen sei jedenfalls Sache von Reich und Staat. Auch die Form, in der einzelne Städte mitwirken wollten, könne nur von der Beschlußfassung dieser Städte abhängen. Da indessen mit der Möglichkeit zu rechnen ist, daß für die Interessen einzelner Städte, die eine Mithilfe für nützlich halten, aber von sich selbst aus für den Realkredit nichts unternehmen wollen, allgemeinere Organisationen zur Verfügung gestellt werden müssen, so wird die Gründung von öffentlich-rechtlichen Pfandbriefanstalten oder ähnlichen Kreditinstituten durch die Bundesstaaten und in Preußen durch die Provinzen für empfehlenswert erklärt, und zwar auch unter Ausdehnung auf zweite Hypotheken, wobei eine Reihe von Voraussetzungen und Beschränkungen vorgesehen sind. Besonders muß es wiederum grundsätzlich Sache jeder einzelnen Gemeinde, die überhaupt mittun will, bleiben, ob und in welchen Einzelfällen sie durch Bürgschaftsübernahme die zweitstellige Beleihung fördern will. Die Richtlinien werden demnächst im Wortlaut veröffentlicht werden.

Außerdem hat sich der Vorstand in seiner letzten Sitzung eingehend mit der Frage einer Verlängerung der bestehenden Hypotheken auf mehrere Jahre nach Kriegsschluß beschäftigt und dabei auch die Verbindung einer solchen gesetzlichen, auf Antrag des Schuldners eintretenden Verlängerung mit einem Tilgungszwang erwogen. Diese Frage ist dem Realkreditausschuß des deutschen Städtetages zur Vorberatung überwiesen worden.

Frankfurter Zeitung
1. II. 1916

Hypothekenzins-Steigerung im Kriege.

Zu dem im I. Morgenblatt vom 30. v. M. besprochenen Fall schroffer Hypothekenzins-Steigerung im Kriege (vergl. die Notiz „Der Kriegsgewinn des Rentenkapitals") schreibt uns ein größerer Haus- und Grundbesitzer-Verein, daß es heute bereits keineswegs unmöglich sei, gegen Hypothekenkündigungen und Zinserhöhungen vorzugehen: „Der Bundesrat hat durch Verordnung vom 20. Mai 1915 „Ueber die Bewilligung von Zahlungsfristen bei Hypotheken und Grundschulden" bestimmt, daß die während des Krieges eingetretene Fälligkeit einer Hypothek, einer Grundschuld oder der Ablösungssumme einer Rentenschuld durch richterliche Anordnung ganz oder teilweise um sechs Monate hinausgeschoben werden kann. Diese Frist kann ferner, falls der Gläubiger mit der Vollstreckung vorgeht, wiederholt, d. h. um jeweils weitere sechs Monate bewilligt werden, und damit ist praktisch die Möglichkeit der richterlichen Hinausschiebung der Fälligkeit des Kapitals zu unverändertem Zinssatze über den Krieg hinaus gegeben. Hinsichtlich des Verfahrens zur Herbeiführung der Stundung sind folgende Gesichtspunkte für den Hypothekenschuldner zu beachten: Bereits bevor der Hypothekengläubiger die — fällige — Hypothekenforderung im Klagewege geltend macht, kann der Schuldner die Fristgewährung durch erlangen, daß er unter Anerkennung der Schuld bei dem Amtsgericht, das für die Gläubiger zuständig ist, die Bewilligung der Zahlungsfrist beantragt. Wir selbst haben bereits mehrere derartige Anträge für unserre Mitglieder ausgearbeitet und gestellt."

Kölnische Zeitung 9./II.1916.

Der Hausbesitz im Kriege.

Hausbesitzer für die Schätzungsämter.

♆ **Berlin**, 3. Febr. (Telegr.) Der Bund der Charlottenburger Haus- und Grundbesitzervereine hat sich der Vossischen Zeitung zufolge für den Gesetzentwurf über die Schätzungsämter ausgesprochen. In einer gestrigen Versammlung bekannten sich die beiden Referenten, Direktor Alfred Schrobsdorff (Neu-Westend Aktien-Gesellschaft für Grundstücksverwertung) und Stadtverordneter Albert Panschow, ebenso wie die in der Erörterung auftretenden Redner durchweg als Anhänger der von dem Entwurf vorgesehenen Schaffung amtlicher Schätzungsämter, die als eine wesentliche Verbesserung gegen den bisherigen, auf privaten Schätzungen beruhenden Zustand angesehen wird. Es wurde jedoch auf die Gefahr hingewiesen, die das Gesetz im Augenblick für die durch den Krieg eingetretene Wertverminderung der Häuser bedeuten würde. Viele Hausbesitzer seien nicht imstande, bei der Erneuerung ablaufender Hypotheken die fehlenden Beträge aus eigenen Mitteln aufzubringen. Ein Redner war deshalb geneigt, das Gesetz vorläufig abzulehnen und die Regierung aufzufordern, es bei Wiederkehr normaler Verhältnisse von neuem vorzulegen. Im Gegensatz hierzu war der zweite Referent bereit, das Gesetz sofort anzunehmen, jedoch müsse der Hausbesitz verlangen, daß ablaufende Hypotheken wenigstens drei Jahre nach Friedensschluß in unveränderter Höhe und zu unveränderten Bedingungen gestundet werden müssen. Justizrat Baumert, Vorsitzender des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, bekennt sich ebenfalls als einen unbedingten Anhänger des Gesetzes und warnt davor, für eine Verschiebung der Vorlage einzutreten. Die Ansicht, daß das Gesetz schon bald eingeführt werde, teile er nicht. Er weist auf die Bestimmung des Entwurfes hin, daß das Gesetz erst durch königliche Verordnung in Kraft gesetzt werden soll. Immerhin sei es auch nach seiner Meinung zweckmäßig, für die Einführung des Gesetzes eine gewisse Karenzzeit vorzuschreiben. Der Redner empfiehlt noch folgende Verbesserungen, auf die im Interesse des Hausbesitzes unbedingt bestanden werden müsse. Erstens dürfe das Gesetz nicht auf bestehende Beleihungen, also auch nicht auf die Erneurung ablaufender Beleihungen angewandt werden. Sodann müsse die Taxe des Schätzungsamtes unbedingt auch für die Besteurung des Hausbesitzers maßgebend sein. Da die Schätzungsämter von den Gemeinden zu errichten sind, so liege hierin auch eine gewisse Gewähr dafür, daß die Grundstückswerte nicht unberechtigt niedrig eingeschätzt werden, da die Gemeinden an der Höhe der Steuer interessiert seien. In bedingter Weise trat schließlich auch ein Vertreter der Terraininteressen, Kommerzienrat Haberland, für den Entwurf ein. Er meint, daß die Schätzungsämter nicht „von allzu großem Unheil sein würden", wenn damit eine andere Forderung, nämlich die Schaffung von städtischen Pfandbriefanstalten (Stadtschaften) erfüllt würde. Mit der bisherigen Methode der Bautätigkeit ist es, wie der Redner meint, ohnehin vorbei. Das Bauen würde nach dem Kriege wohl im wesentlichen in die Hände kapitalkräftiger Gesellschaften kommen. Die von der Regierung geplanten Stadtschaften seien das Zuckerbrot, durch das man den Grundbesitz mit der Peitsche der amtlichen Schätzungsämter versöhnen wolle. Hierzu machte der Landtagsabgeordnete von Charlottenburg, Otto, die Mitteilung, daß nach einer soeben an das Abgeordnetenhaus gelangten Mitteilung der Gesetzentwurf über die Stadtschaften die königliche Unterschrift erhalten habe, und daß er zugleich mit dem Entwurf über die Schätzungsämter auf die Tagesordnung vom 8. Februar gesetzt werden solle. Der Redner wies noch darauf hin, daß der Entwurf über die Schätzungsämter nur den Rahmen für die noch zu schaffenden Ausführungsbestimmungen bilde. Auch dieser Redner sah in dem Entwurf eine brauchbare Grundlage und empfahl eine dahingehende Entschließung mit der Maßgabe, daß für alte Hypotheken entsprechende Übergangsbedingungen geschaffen werden und die amtlichen Schätzungen für den Steuerfiskus verbindlich seien. Die Versammlung erklärte sich einstimmig für die Absendung einer diesbezüglichen Entschließung an das Abgeordnetenhaus.

Frankfurter Zeitung
3./II. 1916

51

Schätzungsamtsgesetz — Stadtschaftsgesetz.

N Berlin, 2. Febr. In einer gestrigen Versammlung der Charlottenburger Grundbesitzer-Vereine wurde der Wunsch ausgesprochen, daß für das Inkrafttreten des im Entwurf vorliegenden Schätzungsamtsgesetzes eine Uebergangszeit gelassen werde, und weitergehend der Gedanke zum Ausdruck gebracht, daß es nur für Neubauten, nicht aber für bestehende Geltung erlangen möge, weil die sofortige Wirkung neuer Taxen auf den alten Grundbesitz bei Ablauf der gegenwärtigen Hypotheken für den alten Hausbesitz leicht ruinös werden könnte. Justizrat Baumert war ferner der Meinung, es müsse die Taxe des Schätzungsamtes unbedingt auch für die Besteuerung des Hausbesitzers maßgebend sein. Da die Schätzungsämter von den Gemeinden zu errichten seien, so liege hierin auch eine gewisse Gewähr dafür, daß die Grundstückswerte nicht unberechtigt niedrig eingeschätzt werden da die Gemeinden an der Höhe der Steuer interessiert seien. Kommerzienrat Haberland führte aus: Die Schätzungsämter würden nicht von allzu großem Unheil sein, wenn damit eine andere Forderung, nämlich die Schaffung von städtischen Pfandbriefanstalten (Stadtschaften) erfüllt würde. Mit der bisherigen Methode der Bautätigkeit sei es ohnehin vorbei. Das Bauen würde nach dem Krieg wohl im wesentlichen in die Hände kapitalkräftiger Gesellschaften und kommunaler Interessen geraten. Hierzu machte der Landtagsabgeordnete von Charlottenburg Otto, die Mitteilung, daß nach einer an das Abgeordnetenhaus gelangten Mitteilung ein Gesetzentwurf über die Stadtschaften soweit gediehen sei, daß er zugleich mit dem Entwurf über die Schätzungsämter auf die Tagesordnung vom 8. Februar gesetzt werden könne. Der Entwurf über die Schätzungsämter bilde nur den Rahmen für die noch zu schaffenden Ausführungsbestimmungen. Abg. Otto sieht in dem Entwurf eine brauchbare Grundlage und empfiehlt eine dahingehende Entschließung, mit der Maßgabe, daß für Hypotheken entsprechende Uebergangsbestimmungen geschaffen werden und die amtlichen Schätzungen für den Steuerfiskus verbindlich seien. Die Versammlung erklärte sich für die Absendung einer solchen Entschließung an das Abgeordnetenhaus.

Vossische Zeitung

3./II. 1916.

Die Hausbesitzer für die Schätzungsämter.

Der Bund der Charlottenburger Haus- und Grundbesitzer-Vereine hielt gestern eine Versammlung ab, um zu dem von der Regierung vorgelegten Entwurf eines Schätzungsamtsgesetzes Stellung zu nehmen. Die Versammlung war äußerst zahlreich besucht. Die beiden Referenten, Direktor Alfred Schrobsdorff (Neu-Westend Akt.-Ges. für Grundstückverwertung) und Stadtverordneter Albert Panschow, ebenso wie die in der Erörterung auftretenden Redner bekannten sich durchweg als Anhänger der von dem Entwurf vorgesehenen Schaffung amtlicher Schätzungsämter, die als eine wesentliche Verbesserung gegen den bisherigen, auf privaten Schätzungen beruhenden Zustand angesehen wird. Es wurde jedoch von dem ersten Referenten auf die Gefahr hingewiesen, die das Gesetz im Augenblicke für die durch den Krieg eingetretene Wertverminderung der Häuser bedeuten würde. Viele Hausbesitzer seien nicht im stande, bei der Erneuerung ablaufender Hypotheken die fehlenden Beträge aus eigenen Mitteln aufzubringen. Der Redner war deshalb geneigt, das Gesetz vorläufig abzulehnen und die Regierung aufzufordern, es bei Wiederkehr normaler Verhältnisse erneut vorzulegen.

Im Gegensatz hierzu war der zweite Referent bereit, das Gesetz sofort anzunehmen, jedoch müsse der Hausbesitz verlangen, daß ablaufende Hypotheken wenigstens drei Jahre nach Friedensschluß in unveränderter Höhe und zu unveränderten Bedingungen gestundet werden müssen. Er gab interessante Darlegungen über die Gründe, die den Hausbesitz schon vor zehn Jahren veranlaßt hätten, für amtliche Schätzungen einzutreten. Man hätte beobachtet, wie rings um Berlin auf dem Besitz der Terraingesellschaften Neubauten errichtet worden seien, die auf Grund von privaten Taxen mit Leichtigkeit hohe Beleihungen erhielten. Vom amtlichen Schätzungen erwartet der Hausbesitz niedrige Schätzungen und hierdurch eine Erschwerung der Neubauten.

Justizrat Baumert, Vorsitzender des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands, bekennt sich ebenfalls als ein unbedingter Anhänger des Gesetzes und warnt davor, für eine Verschiebung der Vorlage einzutreten. Die Ansicht, daß das Gesetz schon bald eingeführt werde, teile er nicht. Er weist auf die Bestimmung des Entwurfes hin, daß das Gesetz erst durch königliche Verordnung in Kraft gesetzt werden soll. Immerhin sei es auch nach seiner Meinung zweckmäßig, für die Einführung des Gesetzes eine gewisse Karenzzeit vorzuschreiben. Der Redner empfiehlt noch folgende Verbesserungen, auf die im Interesse des Hausbesitzes unbedingt bestanden werden müsse. Erstens dürfe das Gesetz nicht auf bestehende Beleihungen, also auch nicht auf die Erneuerung ablaufender Beleihungen angewendet werden, sodann müsse die Taxe der Schätzungsamtes unbedingt auch für die Besteuerung des Hausbesitzers maßgebend sein. Da die Schäzungsämter von den Gemeinden zu errichten sind, so liege hierin auch eine gewisse Gewähr dafür, daß die Grundstückswerte nicht unberechtigt niedrig eingeschätzt werden, da die Gemeinden an der Höhe der Steuer interessiert seien.

In bedingter Weise trat schließlich auch ein Vertreter der Terraininteressen, Kommerzienrat Haberland, für den Entwurf ein. Er meint, daß die Schätzungsämter nicht „von allzu großem Unheil sein würden", wenn damit eine andere Forderung, nämlich die Schaffung von städtischen Pfandbriefanstalten (Stadtschaften) erfüllt würde. Mit der bisherigen Methode der Bautätigkeit ist es, wie der Redner meint, ohnehin vorbei. Das Bauen würde nach dem Krieg wohl im wesentlichen in die Hände kapitalkräftiger Gesellschaften kommen. Die von der Regierung geplanten Stadtschaften seien das Zuckerbrot, durch das man den Grundbesitz mit der Peitsche der amtlichen Schätzungsämter versöhnen wolle. Hierzu macht der Landtagsabgeordnete von Charlottenburg, Otto, die Mitteilung, daß nach einer soeben an das Abgeordnetenhaus gelangten Mitteilung der Gesetzentwurf über die Stadtschaften gestern die Königliche Unterschrift erhalten habe, und daß er zugleich mit dem Entwurf über die Schätzungsämter auf die Tagesordnung vom 8. Februar gesetzt werden solle. Der Redner weist noch darauf hin, daß der Entwurf über die Schätzungsämter nur den Rahmen für die noch zu schaffenden Ausführungsbestimmungen bilde. Auch dieser Redner sieht in dem Entwurf eine brauchbare Grundlage und empfiehlt eine dahingehende Entschließung mit der Maßgabe, daß für alte Hypotheken entsprechende Uebergangsbedingungen geschaffen werden und die amtlichen Schätzungen für den Steuerfiskus verbindlich seien.

Die Versammlung erklärte sich einstimmig für die Absendung einer diesbezüglichen Entschließung an das Abgeordnetenhaus, deren Fassung dem Vorstand des Bundes überlassen bleiben soll.

Vossische Zeitung

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 naheliegender 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 ein 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 bezwecken, 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 anbetrifft, 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 Auslagen 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 Organisierung 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 verhindern. 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 Baumarkt sowie auf die Lage des Hausbesitzes ausübt. So wichtig aber das Ziel der Schätzungsämter ist, Ueberbewertungen zu vermeiden, so muß man doch berücksichtigen, daß die Unrichtigkeit einer Schätzung nicht nur in einer Ueberbewertung, 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 Baumarkt, 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 Ueberbewertung der Grundstücke und damit eine hypothekarische Ueberbeleihung 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 landschaftliche bzw. ritterschaftliche Grundkreditanstalten). Nach der Begründung des Entwurfs soll aber der Schätzungszwang auch ausgedehnt werden auf private Versicherungsgesellschaften und Hypothekenbanken. Bis auf die Privathypotheken werden also sämtliche hypothekarischen Beleihungen den Schätzungsämtern zwangsweise 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 Uebergangsmaßregeln notwendig. Nun soll allerdings der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes nach dem Entwurfe durch Königliche Verordnung bestimmt werden, und mit der Ausführung des Gesetzes sind die zuständigen Minister beauftragt. Vielleicht bieten aber die Verhandlungen im Abgeordnetenhause 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.

Frankfurter Zeitung

5./II. 1916

Förderung der Stadtschaften.

N Berlin, 4. Febr. (Priv.-Tel.) Dem Gesetzentwurf zur Förderung der Stadtschaften, den wir im Wortlaut mitgeteilt haben, ist folgende Begründung beigegeben:

„Der städtische Grundbesitz befindet sich seit einer Reihe von Jahren in einer ernsten Notlage. Diese wird sich nach dem Kriege infolge der zu erwartenden Versteifung des Geldmarktes wesentlich verschärfen. Deshalb ist es notwendig, baldigst Maßnahmen einzuleiten, die geeignet sind, den städtischen Grundkredit allmählich zu befestigen und für die Zukunft einer Wiederkehr der sonst bei Geldstockungen für ihn unvermeidlichen Schwierigkeiten vorzubeugen. Dies kann hauptsächlich durch eine nachhaltige Verbreitung der Tilgungshypothek, insbesondere der seitens des Gläubigers grundsätzlich unkündbaren geschehen. Durch diese Kreditform wird dem Hausbesitz eine Schuldabbürdung ermöglicht und auch zu Zeiten einer Geldstockung die Belassung der Hypothek zu gleichmäßigem Zinsfuß gesichert. An der Förderung der städtischen Tilgungshypotheken werden zunächst die bereits bestehenden Grund-Kreditanstalten, namentlich die Hypothekenbanken, mitzuwirken haben. Daneben werden für die Erreichung des Zieles besondere Anstalten nicht zu entbehren sein, deren ausschließlicher Zweck in der gemeinnützigen Pflege des Tilgungskredites für den Hausbesitz besteht. Solche Einrichtungen sind die Pfandbriefanstalten für Hausgrundstücke auf landschaftsähnlicher Grundlage, die sogenannten Stadtschaften. Sie werden durch Vereinigung von Eigentümern von Hausgrundstücken gebildet und können durch staatliche Verleihung Rechtsfähigkeit sowie öffentlich-rechtliche Eigenschaften erlangen. Die von öffentlich rechtlichen Stadtschaften mit staatlicher Genehmigung ausgegebenen Schuldverschreibungen (Pfandbriefe) sind nach Artikel 74 Zus. 8 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ohne weiteres zur Anlegung von Mündelgeldern geeignet. Schon aus diesem Grunde kommen für die künftigen Bestrebungen nur Stadtschaften mit öffentlich-rechtlichen Eigenschaften in Frage.

Die Anregung der Gründung von Stadtschaften steht im Einklang mit den Beschlüssen des Haushaltsausschusses des Hauses der Abgeordneten (Session 1914/15), durch den die Staatsregierung ersucht wird, dahin zu wirken,

daß noch während des Krieges vorbereitende Maßnahmen getroffen werden zur Erleichterung des städtischen Realkredits auf der Grundlage rechtlicher Kreditanstalten, dergestalt, daß diese Kreditanstalten alsbald nach Beendigung des Krieges ihre Tätigkeit beginnen können.

Um die Errichtung von Stadtschaften erfolgreich zu fördern ist es erwünscht, daß der Staat ihnen namentlich die Beschaffung der erforderlichen Betriebsmittel durch Gewährung von Darlehen zu günstigen Verzinsungs- und Rückzahlungsbedingungen erleichtert. Zu diesem Zwecke sollen zehn Millionen Mark bereit gestellt werden. In erster Linie werden Stadtschaften zu unterstützen sein, die für den Bezirk einer oder mehrerer Provinzen unter angemessener Mitwirkung der beteiligten Provinzialverbände gegründet werden. Bei solchen Stadtschaften würde sich auch ein Ausbau für zweitfällige Hypotheken, insbesondere in der Weise ermöglichen lassen, daß die Hypotheken gegen Bürgschaften der Gemeinden oder des Kreises, in deren Bezirk das zu beleihende Grundstück liegt, gegeben werden.

Der bereitzustellende Kredit wird von der Preußischen Zentralgenossenschaftskasse unter Aufsicht der zuständigen Minister verwendet. Diese werden auch die Bedingungen für die den Stadtschaften zu gewährenden staatlichen Darlehen festsetzen.

Für die Gründung einer Stadtschaft in der Provinz Ostpreußen soll der durch das Gesetz bereitzustellende Betrag nicht beansprucht werden. Wegen der besonderen Regelung der staatlichen Hilfsmaßnahmen für diese Provinz ist vielmehr in Aussicht genommen, das Darlehen einstweilen aus bereiten Mitteln der Staatskasse zu bestreiten."

Frankfurter Zeitung
5./II. 1916

Berlin und das Schätzungsamts-Gesetz.

N Berlin, 4. Febr. (Priv.-Tel.) In Sachen des Schätzungsamts-Gesetzes hat der Magistrat Berlin eine Petition an das Haus der Abgeordneten gerichtet und darin gebeten, den § 13 des Gesetzentwurfs dahin abzuändern, daß für die Stadt Berlin ein eigenes Schätzungsamt errichtet wird. Der Entwurf seinerseits sieht ein besonderes Schätzungsamt für den Verband Groß-Berlin vor. Die Mitglieder dieses Schätzungsamtes (die Schätzer) soll der Verbandsausschuß ernennen. Hierdurch würde Berlin, im Gegensatz zu den anderen Großstädten Preußens, in denen die Entwicklungsverhältnisse ähnlich liegen, in eine Sonderstellung gedrängt, in der es von der Selbstverwaltung bei Einrichtung der Schätzungsämter ausgeschlossen ist. Der Zweckverband — im Verbandsausschuß stehen Berlin nur 6 von 19 Stimmen zu — würde die für den Berliner Grundbesitz maßgeblichen Schätzungsabteilungen mit den von ihm als geeignet erachteten Schätzern besetzen. Die Taxen der Verbandsschätzer würden, sobald nach der Absicht des Entwurfs die Zwangstaxen für die Beleihungen der Hypothekenbanken, der Versicherungsanstalten, der Berliner Sparkasse und des Berliner Pfandbrief-Instituts eingeführt sind, schlechthin für die Kreditverhältnisse Berlins maßgebend sein. Berlin würde zwar über die Person der Schätzer gehört werden, hätte aber keine entscheidende Stimme und auch kein Mittel zur Zurückweisung der Ernannten.

Es ist in der Petition darauf hingewiesen, daß die Verhältnisse des Berliner Grundbesitzes in mannigfachen rechtlichen und tatsächlichen Beziehungen ganz verschieden liegen von denen des übrigen Zweckverbands-Gebietes; daß Berlin seit mehr als einem Jahrhundert bereits ein eigenes Schätzungsamt für den städtischen Grundbesitz hat und zwar in der städtischen Feuersozietät, daß die Entwicklung für Berlin also auf eine organische Verbindung des neuen Schätzungsamtes mit dieser Stelle hinweist, daß Berlin ferner im Berliner Pfandbriefinstitut ein besonderes Grundinstitut besitzt für sein Weichbild, mit eigenen Taxen von mündelsicherer Geltung; daß endlich sowohl die bauliche Entwickelung Berlins wie die Entwickelung seiner Grundbesitzwerte eine ganz andere ist wie sonst im Gebiet des Verbandes

Frankfurter Zeitung
6. II. 1916

Zur Hypothekenfrage.

Aus Hausbesitzerkreisen geht uns folgende interessante Zuschrift zu:

„Durch den Hinweis auf die Verordnung des Bundesrates vom 20. Mai 1915 ist klargestellt worden, daß die Erhöhung der Zinsen während des Krieges verhindert werden kann. Schade nur, daß diese Verordnung und ihre Tragweite nicht rechtzeitig und allgemein bekannt geworden ist, und daß inzwischen erhebliche Zinserhöhungen vorgenommen worden sind! Hier ein Beispiel! Ein Frankfurter Haus mit mehreren Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen; also von kleinen Leuten bewohnt. Die Mieten werden mit Rücksicht auf den Krieg beträchtlich herabgesetzt; der Inhaber der zweiten Hypothek erniedrigt freiwillig den Zinsfuß von 5 Prozent auf 4¼ Prozent; die Hypothekenbank dagegen verlangt für die erste Hypothek, die am 1. Juli 1915 fällig wurde, statt 4¼ Prozent — 5 Prozent! Nun ist die Besitzerin nicht mehr in der Lage, die Zinsen der zweiten Hypothek zu zahlen; diese werden also zum größten Teil von der Hypothekenbank konfisziert! — Sollte es kein Mittel geben gegen solch' unsoziales Vorgehen? Sicher haben manche Hausbesitzer in Unkenntnis jener Verordnung höheren Zinsfuß für fällig gewordene Hypotheken bewilligt, weil sie sonst keinen Ausweg sahen. Sind solche ihnen abgezwungene Verträge nicht contra bonos mores? Sollten sie nicht anfechtbar sein?

Wie wir dazu hören, ist das Institut, das die Hypothek beliehen hat, die Preußische Pfandbriefbank in Berlin, die sich der kürzlich getroffenen in unserem Handelsteil veröffentlichten Vereinbarung angeschlossen hat, der zufolge auf erststellige Hypotheken der Zinsfuß von 4½ pCt. nicht überschritten werden darf. Wie sich jedoch dieses Prinzip mit dem vorliegenden Fall in Einklang bringen läßt, ist uns nicht verständlich.

Arbeiterzeitung
8/II. 1916

Die Errichtung einer Realkreditkommission.

Die österreichische Wohnungskonferenz hat sich Sonntag mit der Errichtung einer Realkreditkommission befaßt. Nach einem Bericht des Oberrevidenten Josef Breuer einigte sie sich auf eine Entschließung, in der ausgesprochen wird, daß die Wohnungskonferenz der gelegentlich der Kriegstagung der gemeinnützigen Baugenossenschaften vom 18. Oktober 1915 angeregten Schaffung einer unter staatlicher Aufsicht stehenden Realkreditkommission zustimmt. Diese Kommission wäre aus Vertretern der Regierung, aus Vertretern der österreichischen Institute des Realkredits und der Verbände dieser Institute, endlich aus Vertretern sonstiger an der Frage des Hypothekarkredits interessierter öffentlich-rechtlicher und privater Körperschaften zusammenzusetzen. Die wesentlichen Aufgaben der Realkreditkommission wären die folgenden: 1. Beratung jener Maßnahmen, die geeignet sind, die Kreditbeschaffung für den Kleinwohnungsbau zu erleichtern und die Mittel des Hypothekenmarktes für diesen Zweck heranzuziehen; Erstattung von Gutachten zu diesen Fragen auf Anregung der Regierung sowie aus eigenem Antrieb. 2. Anbahnung von Organisationen der Institute des österreichischen Realkredits zur Erleichterung der Kreditbeschaffung. 3. Versorgung der gemeinnützigen Bautätigkeit mit den für ihre Zwecke erforderlichen Darlehen (Baukredit und Hypotheken) aus den verfügbaren Kreditquellen unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

Der Kommission wäre die Errichtung einer Geschäftsstelle zu empfehlen, die der gemeinnützigen Bautätigkeit die erforderlichen Darlehen zu vermitteln, zu diesem Zwecke regelmäßige Beziehungen zwischen den gemeinnützigen Bauvereinigungen und den Instituten des Realkredits herzustellen, im Bedarfsfall die Verhandluggen mit den Finanzinstituten zu führen und auch die mit der Durchführung der Belehnung verbundenen Geschäfte zu besorgen hätte.

Vor Eingang in die Tagesordnung begrüßte Vizepräsident Pernerstorfer im Namen des Präsidiums des Abgeordnetenhauses die Konferenz, ihm antwortete Dr. Franz Klein. Der letzte Punkt der Tagesordnung betraf die Einführung einer Wohnungsaufsicht. Darüber soll noch gesprochen werden.

Tägliche Rundschau
9./II. 1916

Das Schätzungsamtsgesetz und die Stadtschaften.

Landwirtschaftsminister Freiherr v. Schorlemer:

Diese beiden Vorlagen sind keine Kriegsgesetze in des Wortes engster Bedeutung. Sie würden auch vorgelegt worden sein, wenn wir gegenwärtig im Friedenszustand lebten. Der Krieg hat uns allerdings gezeigt, wie außerordentlich notwendig die Gesetze sind. Es handelt sich darum, bei Eintritt des Friedenszustandes eine Gesundung und Besserung der Grundbesitzverhältnisse herbeizuführen. Schon 1908 wurde im Abgeordnetenhaus der Wunsch laut, eine gesetzliche Regelung des Schätzungswesens herbeizuführen. Der gleiche Wunsch wurde auch in den vorjährigen Verhandlungen zum Etat wiederholt.

Auf dem Gebiete des Schätzungswesens haben sich tatsächlich große Mißstände herausgestellt. Ich brauche nur an die Not der zweiten Hypotheken und an die Tatsache zu erinnern, daß gerade durch diesen Krieg die zweiten Hypotheken besonders gefährdet sind, nicht nur für den Gläubiger, sondern auch für den Schuldner, weil es schwer ist, im Falle der Kündigung eine andere Hypothek zu erhalten. Während des Krieges können selbstverständlich die Schätzungsämter noch nicht in Tätigkeit treten. Aber wir hoffen und rechnen mit der Möglichkeit, daß sehr bald wieder geordnete wirtschaftliche Zustände eintreten, und für diesen Fall wollen wir Vorsorge treffen, daß die Schätzungsämter ihre Tätigkeit aufnehmen können. Deshalb ist bestimmt, daß das Gesetz durch königliche Verordnung in Kraft tritt.

Die Aemter sollen eine kollegialische Vereinigung sein mit behördlichem Charakter. In der Regel soll jeder Stadt- und jeder Landkreis ein Schätzungsamt erhalten. In die Befugnisse der Gemeinden wollen wir möglichst wenig eingreifen und den örtlichen Verhältnissen, soweit möglich, Rechnung tragen. Geldopfer werden den Gemeinden voraussichtlich nicht entstehen, da die Kosten der Aemter durch die Gebühren gedeckt werden. Das Verfahren bei Schätzungen wird durch Ausführungsbestimmungen geregelt, die nur allgemeine Gesichtspunkte enthalten sollen, um den einzelnen Schätzungsämtern die entsprechende Bewegungsfreiheit zu wahren. Zu der Ausarbeitung sollen besondere Sachverständige zugezogen werden.

Eine besondere Regelung erfordern die Verhältnisse in Groß-Berlin. Hier muß ein Schätzungsamt für den ganzen Bezirk Groß-Berlin geschaffen werden, soweit es sich um städtische Verhältnisse handelt. Für die einzelnen Stadtbezirke müssen besondere Abteilungen vorhanden sein. Diese Regelung beruht nicht auf kommunal-politischen, sondern ausschließlich auf sachlichen Gründen. Die zahlreichen Vorschläge, die in den letzten Tagen hervorgetreten sind, werden wir gerne prüfen, insbesondere die Frage, wieweit die Interessen der einzelnen Stadtbezirke besser berücksichtigt werden können. Grundsätzlich scheint uns aber der Weg, wie wir ihn nach monatelangen Beratungen ermittelt haben, der einzig gangbare Weg zu sein. Die Vorschriften über die Zwangsschätzungen können nicht ohne weiteres in Kraft treten, sondern wir müssen erst einmal abwarten, wie sich die Tätigkeit der Schätzungsämter entwickelt. Wir hoffen, daß die Vorlage in dem Fundament, auf welchem das Schätzungs- und Kreditwesen neu errichtet werden soll, einen hervorragenden Eckstein bildet. Die vorhandenen städtischen Kreditinstitute bleiben natürlich bestehen. Denn bei der Notlage der Grundbesitzer kann eine Vermehrung solcher Anstalten nur wünschenswert sein. Hoffentlich werden die Stadtschaften ebenso segensreich wirken wie die Landschaften. (Beifall.)

Abg. Grundmann (kons.): Es ist erfreulich, daß die Regierung selbst in der Kriegszeit mit solchen Gesetzen kommt. Sie entspringen den Bedürfnissen der Zeit. Trotzdem bestehen eine Reihe von Zweifeln und Bedenken. Die Gesetze bilden eigentlich erst einen Rahmen, der noch ausgefüllt werden muß. Das Wichtigste in der Praxis sind die Schätzungsgrundsätze. Darüber wollen wir in der Kommission näheres hören. Vielfach wird es als Mangel im Schätzungsamtsgesetz empfunden, daß keine Berufung und kaum eine Beschwerde möglich ist. Eine sachliche Nachprüfung war bisher ausgeschlossen. Hier muß eine anderweitige Festsetzung eintreten.

Abg. Dr. Hager (Z.): Die Lage des städtischen Grundbesitzes ist mißlich. Sie war nie rosig. Die Mietsausfälle jetzt in der Kriegszeit haben aber die Sache noch verschlimmert. Wir sind für Beratung in einer Kommission von 28 Mitgliedern.

Abg. Liepmann-Teltow (nl.): Die Neuregelung der ersten und zweiten Hypotheken ist eine Mittelstandsfrage. Jetzt sind ungeheure Kapitalien von Banken und anderen Gesellschaften angelegt; das wird wohl in Zukunft vielfach anders werden. Da sollen die Stadtschaften helfen. Der Staatszuschuß ist auf zehn Millionen bemessen. Das ist sehr wenig, zumal man damit rechnen muß, daß die Gemeinden sich vielfach nicht mit ausreichenden Mitteln beteiligen können; da muß dann wieder der Staat eingreifen. Bei der Schätzung des Wertes muß man auch die vorübergehende Konjunktur richtig würdigen. Der Schätzungszwang hat auch sehr seine bedenklichen Seiten. Ich kann mir sehr gut denken, daß mancher Hausbesitzer bei Einführung dieses Zwanges sein Haus nicht mehr behalten könnte. Die Schätzungen der Aemter dürfen nicht bloß für die Belastung der Grundstücke, sondern auch für seine Veranlagung zur Grund- und Gebäudesteuer maßgebend sein. Will jemand Geld aufnehmen, so darf er nicht recht niedrig, soll er Steuern zahlen, nicht recht hoch eingeschätzt werden. Es erscheint mir nicht nötig, daß bei jeder Schätzung drei Personen zugezogen werden. In den meisten Fällen genügt der Vorsitzende und ein Einschätzer; nur wenn beide sich nicht einigen können, sollte man einen dritten heranziehen. Die Schätzer sollen von den Gemeinden bestellt werden; in manchen Gegenden besteht aber der Gemeindevorstand aus einer einzigen Person. Die Art und Weise, wie der Zweckverband Groß-Berlin herangezogen und die einzelnen Gemeinden berücksichtigt werden sollen, erscheint uns nicht richtig. Hat denn der Zweckverband wirklich so vorzügliches geleistet, daß man ihm solche Aufgaben anvertrauen kann? Im übrigen werden wir alle diese Aufgaben eingehend und gründlich erörtern.

Abg. Graf v. Moltke (fk.): Die Einbringung dieser Vorlage ist freudig zu begrüßen. Ihren Zielen stimmen wir durchaus zu. Im einzelnen bestehen allerdings manche Bedenken.

Landwirtschaftsminister Freiherr v. Schorlemer:

Gegenüber verschiedenen Bedenken und Wünschen der Vorredner muß ich feststellen, daß die Regierung bereit ist, etwaige Aenderungsvorschläge in bezug auf die Zusammensetzung des Schätzamtes Groß-Berlin, um die Interessen der einzelnen Bezirke nach Möglichkeit zu berücksichtigen, einer Prüfung zu unterziehen, daß die Regierung aber daran festhält, daß für den Bereich des Zweckverbandes, soweit er städtische Grundstücke und städtische Verhältnisse aufweist, nur ein einziges Schätzungsamt ins Leben gerufen werden kann.

Hierauf wird die Weiterberatung auf Mittwoch, nachmittags 2 Uhr, vertagt. Außerdem: Kriegs-Knappschaftsgesetz und Krankenkassenvorlage.

Schluß 6 Uhr.

Frankfurter Zeitung 9./II. 1916

Schätzungsämter.

Der dem Abgeordnetenhause 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 Stockung in der Entwickelung der Grundstückswerte — 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 sodann auch, weil von der Gestaltung 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 Aemter 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 Taxe (816), außerdem ist für preußische Anstalten des öffentlichen Rechtes, welche die Beleihung 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 Ermittelung der Grundstückswerte 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-Taxen" entgegengearbeitet werden, die sich dem Zwecke anschmiegen, den der Auftraggeber mit der Einholung der Taxe verbindet, ebenso möchte der Gesetzgeber „die gewohnheitsmäßige Ueberschätzung der Grundstücke beseitigen" und die Berücksichtigung der Zukunftswerte bei der Schätzung, um so die „ungesunde Grundstücksspekulation" 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 Hausbesitzer 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", d. 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 hervorzaubern.

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 belasten. 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 Pulte 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.

Frankfurter Zeitung
9. II. 1916

60

Preußischer Landtag.

N Berlin, 8. Febr. (Priv.-Tel.)

Die Verordnung über die Abänderung der Jagdordnung für Hannover wird unverändert angenommen, nachdem der Landwirtschaftsminister zugesagt hat, daß es sich nur um eine Kriegsverordnung handle, die sechs Monate nach Beendigung des Krieges wieder außer Kraft gesetzt werden würde.

Es folgt die erste Lesung der Gesetzentwürfe betreffend die Errichtung von Schätzungsämtern und die

Förderung von Stadtschaften.

Landwirtschaftsminister Dr. Frhr. v. Schorlemer: Die beiden vorliegenden Gesetzentwürfe sind keine Kriegsgesetze in des Wortes engster Bedeutung. Sie würden auch vorgelegt worden sein, wenn wir uns jetzt im Friedenszustand befänden. Aber wir haben sie jetzt vorgelegt, weil gerade durch den Krieg und seine Folgen auch die Lage des Grundbesitzes und des Grundkredits, insbesondere in den Städten, eine recht schlimme geworden ist und rechtzeitig Maßnahmen getroffen werden müssen, die wenigstens beim Eintritt des Friedenszustandes eine möglichst baldige Gesundung und Besserung dieser Verhältnisse versprechen. Der Wunsch einer gesetzlichen Neuregelung des Taxwesens ist in diesem hohen Hause schon 1908 laut geworden und hat zu einer entsprechenden Entschließung geführt. Auch bei den vorjährigen Etatsdebatten ist der gleiche Wunsch zur Geltung gebracht worden. Auf die Frage des Bedürfnisses gehe ich daher hier nicht mehr näher ein. Ich hebe nur nochmals hervor, daß tatsächlich auf dem Gebiete des Schätzungswesens große Mißstände bestehen, daß eine allgemeine Unsicherheit vorhanden ist und daß auch die Ansicht vertreten wird, daß ohne eine allgemein durchgreifende Regelung des Schätzungswesens alle anderen Maßnahmen zur Gesundung des städtischen Realkredites auf mehr oder weniger schwachen Füßen stehen bleiben. Ich brauche auch nur an die Not der zweiten Hypotheken zu erinnern und darauf hinzuweisen, wie es gerade der Kriegszustand mit sich gebracht hat, daß die zweiten Hypotheken besonders gefährdet sind, und daß andererseits die zweite Hypothek auch dadurch für den Schuldner eine besondere Last ist, weil im Falle der Kündigung sehr schwer ein Ersatz zu erlangen ist. Selbstredend wird es nicht möglich sein, während des Kriegszustandes, wo die Frage, welchen Wert die Grundstücke in Stadt und Land haben, durchaus offen ist, mit den Schätzungsämtern und ihrer Tätigkeit vorzugehen; aber wir hoffen und rechnen mit der Möglichkeit, daß sehr bald wieder geordnete wirtschaftliche Zustände eintreten und für diesen Fall wollen wir Vorsorge treffen, damit sie sofort ihre Arbeit aufnehmen können. Es soll darum das Inkrafttreten des Gesetzes königlicher Verordnung vorbehalten bleiben, damit der richtige Zeitpunkt nicht versäumt wird.

Maßgebend für die Schätzungsämter ist der Grundsatz, daß sie kollegialische Einrichtungen sein sollen mit behördlichem Charakter. Ihre Träger sollen im allgemeinen die Städte sein, sodaß in der Regel für den Bezirk jeder Stadt ein Schätzungsamt besteht. Im übrigen soll möglichst wenig in die Befugnisse der Gemeinden eingegriffen werden. Deshalb sind bestimmte Vorschriften in dem Entwurf nur dafür enthalten, welche Personen als Schätzer verwendet, welche von diesem Amt ausgeschlossen werden sollen. Sonst aber ist den Gemeinden volle Freiheit gelassen, durch Satzungen das Erforderliche festzusetzen, womit den wirtschaftlichen Bedürfnissen der einzelnen Kommunen Rechnung getragen wird. Neue Opfer werden ihnen nicht auferlegt, — die entstehenden Kosten dürften im Laufe der Jahre durch die aufkommenden Gebühren gedeckt werden; das Verfahren wird durch Ausführungsbestimmungen geregelt werden. Für die Schätzungsgrundsätze werden nicht für jeden Fall dienende Regeln, sondern nur allgemeine Richtlinien aufgestellt und so weit wie möglich die örtlichen Verhältnisse und ihre Verschiedenheiten berücksichtigt werden; es ist eine besondere Beratung dieser Grundsätze in Aussicht genommen, zu der Sachverständige aus den verschiedenen Provinzen und Mitglieder derjenigen kommunalen Institute berufen werden sollen, die bisher auf diesem Gebiete erfolgreich tätig waren. So hoffen wir zur Aufstellung von Grundsätzen zu gelangen, welche in der Praxis erfolgreich sein werden. Von den Behörden soll den Schätzungsämtern jede gewünschte Auskunft erteilt werden, sodaß ihnen in dem erforderlichen Umfange die Schätzungsmerkmale zu Gebote stehen werden.

Mit einem Worte komme ich noch auf das Schätzungsamt Groß-Berlin. Nach eingehenden und längeren Beratungen ist die Regierung zu der Ueberzeugung gelangt, daß die Verhältnisse von Groß-Berlin, das Zusammenlegen verschiedener großer Städte mit einheitlichen wirtschaftlichen Verhältnissen und gleicher Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt es nicht wünschenswert erscheinen lassen, für jeden Stadtbezirk ein besonderes Amt zu errichten, sondern nur eines, allerdings in der Weise, daß es aus Einzelabteilungen besteht, welche für die einzelnen Stadtbezirke tätig sein sollen. Es ist ferner vorgesehen, daß vor der Ernennung der Mitglieder des Schätzungsamtes, welches dem Zweckverbandsausschuß beigelegt ist, die Kommunalvertretungen zu hören sind. Ich möchte ausdrücklich hervorheben, daß diese Regelung keineswegs auf kommunalpolitischen, sondern lediglich auf sachlichen Gesichtspunkten beruht. Darüber hat Uebereinstimmung zwischen den verschiedenen bei der Ausarbeitung des Entwurfes beteiligten Ressorts bestanden. Trotzdem möchte ich hier mit der Erklärung nicht zurückhalten, daß angesichts der verschiedenen Gegenvorschläge und Bedenken, welche in den letzten Tagen laut geworden sind, die Regierung gern bereit ist, in der Kommission auch diese Vorschläge zu prüfen, vor allem inwieweit bei der Zulassung des Schätzungsamtes die Wirtschaftsverhältnisse verschiedener Stadtbezirke vielleicht besser, als es im Entwurf geschehen, berücksichtigt werden können. Aber ich muß auch bemerken, daß für den Augenblick uns der von uns vorgeschlagene Weg als der einzig gangbare erscheint.

In § 20 ist noch eine besondere Bestimmung vorgeschlagen für preußische Anstalten des öffentlichen Rechts, welche die Beleihung von Grundstücken betreiben, kann durch königliche Verordnung bestimmt werden, daß vor der Beleihung eines Grundstückes eine Schätzung eines öffentlichen Schätzungsamtes (Ortsgerichts) einzuholen ist und daß der bei der Beleihung angenommene Wert [illegible]

der vorhandenen Institute auf dem Gebiete des städtischen Beleihungswesens zu unterbinden. Sie haben alle ihre Berechtigung und sollen sie auch behalten. Aber die Vermehrung solcher Institute kann bei der Notlage des städtischen Grundkredites nur als erwünscht bezeichnet werden. Der Ausdruck „Stadtschaften" ist dem Worte „Landschaften" nachgebildet. Die Stadtschaften sollen auf ähnlicher Grundlage wie die Landschaften von städtischen Hausbesitzern sich bilden und ich kann nur mit dem Wunsche schließen, daß, wenn der Entwurf Ihre Billigung findet, die Stadtschaften einen ebenso segensreichen Erfolg aufweisen mögen, wie er den Landschaften zu unserer Freude beschieden gewesen ist. (Beifall.)

Abg. Grundmann (Kons.): Der vorliegende Gesetzentwurf behandelt die brennende Frage der Sanierung des städtischen Grundbesitzes. Während bisher eine Ueberschätzung der Grundstücke nicht selten war, erhofft man von den zu treffenden Maßnahmen eine größere Zuverlässigkeit und vor allem Einheitlichkeit. Eine Reihe von Bedenken werden allerdings in der Kommission ausgeglichen werden müssen. Ich beantrage Verweisung des Entwurfes an eine Kommission von 28 Mitgliedern. (Beifall.)

Abg. Dr. Hager (Zentr.): Die schlechte Lage des Hausbesitzes ist jetzt im Kriege durch den Ausfall an Miete noch verschärft worden. Ich kann aber erklären, daß der Hausbesitz und die Hypothekengläubiger gewillt sind, auszuhalten bis zur Beendigung des Krieges. Der Entwurf hat im allgemeinen eine freundliche Aufnahme gefunden, auch wir stehen ihm trotz einiger Bedenken wohlwollend gegenüber. Besonders bezweifeln wir, daß es möglich sein wird, die erforderlichen Zahlen von sachkundigen Schätzern zu finden. Auch die Außerachtlassung der Gemeinden erscheint uns bedenklich. Eine endgültige Stellungnahme behalten wir uns für die zweite Lesung vor. (Beifall.)

Abg. Dr. Liepmann (Natl.): Auch wir stimmen dem Gesetzentwurf im wesentlichen zu. Es liegt im Interesse des Grundbesitzes, die Grundstücke sowohl vor einer Uebertaxierung wie vor zu niedriger Einschätzung zu bewahren.

Abg. Graf Moltke (Freikons.) erklärt sich mit dem grundlegenden Gedanken der beiden Gesetzentwürfe einverstanden.

Minister Freiherr v. Schorlemer: Abänderungsvorschläge werden wohlwollend geprüft werden. Die Interessen einzelner Stadtbezirke von Berlin werden ausgiebiger berücksichtigt, als es im Entwurf vorgesehen ist. Die Staatsregierung wird aber unbedingt an dem Gesichtspunkt festhalten, daß für den Zweckverband Berlin nur ein einziges Schätzungsamt ins Leben gerufen werden kann, damit die Einheitlichkeit der Schätzungsgrundsätze gewahrt wird.

Hierauf wird die Weiterberatung auf Mittwoch 3 Uhr vertagt. Außerdem kleinere Vorlagen. Schluß ¼7 Uhr.

Kölnische Zeitung 10/II. 1916.

Preußischer Landtag.

Abgeordnetenhaus.

⊙ **Berlin, 9. Februar.**

(Telegramm.)

Am Ministertische: Frhr. v. Schorlemer.

Haus und Tribünen sind mäßig besetzt.

Präsident Graf **Schwerin** eröffnet die Sitzung **um 3 Uhr 15 Min.** In einem Telegramm dankt der Kaiser für die freundliche Teilnahme des Hauses zu der glücklicherweise nur leichten Verwundung des Prinzen Oskar.

Schätzungsämter und Stadtschaften.

(Zweiter Tag).

Die Aussprache wird fortgesetzt.

Cassel (Fortschr. Vp.): Ein gesunder Grundbesitz liegt im Interesse des ganzen Staates. Die Vorlage stellt fest, daß bisher auf dem Grundstücksmarkt krasse Übelstände geherrscht haben. In weitem Umfange sollen unrichtige Schätzungen stattgefunden haben. Das gilt sowohl für die kleinen als auch für die großen Städte. Die Taxen haben verschieden gelautet, je nach dem Zwecke der Abschätzung, je nachdem, ob es sich um einen Kauf oder Verkauf handelte, ob der Eigentümer oder ein anderer die Schätzung verlangte. Die Lage des Grundstücksmarkts verlangte zweifellos eine Regelung des Schätzungswesens. Mit der Einführung der Kollegialbehörden hat die Regierung das Richtige getroffen. Allerdings wird es Fälle geben, in denen ein solches Kollegium nicht erforderlich ist. So sehr wir also den allgemeinen Gedanken des Gesetzes zustimmen, so bedauern wir doch, daß das Gesetz nur ein Rahmengesetz ist und nicht über die Richtlinien für die Schätzungen sorgt Bei der einschneidenden Wichtigkeit können wir die Verantwortlichkeit dafür nicht übernehmen, die Richtlinien vertrauensvoll ganz der Regierung zu überlassen. Weiter vermissen wir ein Rechtsmittel gegen die Einschätzung. Bei einem Streit vor den gewöhnlichen Gerichten über 5 ℳ gibt es solche Rechtsmittel; hier, wo es sich um Tausende handeln kann, fehlen sie gänzlich. Das kann nicht so bleiben! Nach den gestrigen Äußerungen des Ministers hat man nicht die Absicht, in die Selbstverwaltung einzugreifen. Den Gemeinden bleibt nur die Wahl der Schätzer und die Aufrichtung der Satzung, soweit diese nicht durch die Richtlinien festgesetzt ist. Hier müssen wir schon durch das Gesetz selbst die Gemeinden schützen, wie Wie steht es mit dem Schicksal der kreisfreien Städte? Wieweit hängen die vom Landrat ab? Der Minister hat zu meinem Bedauern gestern erklärt, ein einziges Schätzungsamt für ganz Groß-Berlin zu schaffen, sei eine conditio sine qua non für die Regierung. Er kennt doch noch nicht alle unsere Gründe dagegen und mußte zunächst einmal unsere Ausschußberatungen abwarten! In Groß-Berlin bestehen sehr viele Bauordnungen. Von einer Einheitlichkeit der baulichen Entwicklung Groß-Berlins kann man nicht sprechen. Berlin ist fast ganz bebaut, während in den Vororten noch weite Strecken der Erschließung harren. Dazu kommt, daß in Berlin seit mehr als hundert Jahren die Feuersozietät eine Schätzung sämtlicher Gebäude bewirkt und sich hierbei vorzüglich bewährt hat. Es können doch nicht zwei Schätzungsstellen bestehen, eine für die Häuser allein und eine für die Häuser zusammen mit dem Grund und Boden. Die ländlichen Bezirke des Zweckverbandes läßt man frei, die Städte aber zwingt man in diesen Schätzungsamtbezirk hinein. Hat der Zweckverband Groß-Berlin wirklich so viel geleistet, daß man ihm noch neue Aufgaben zuweisen kann? Das bestreite ich ganz entschieden. Berlin fühlt sich durch den Zweckverband aufs äußerste bedrückt. Im Ausschuß hat Berlin von 19 Mitgliedern nur sechs. Was nützt uns alle Anerkennung unserer Kriegsleistungen, wenn man uns schlechter behandelt als die kleinste kreisfreie Stadt. Wir erheben Protest gegen die Aushöhlung der Selbstverwaltung der Stadt Berlin durch die Staatsregierung! Wir sind nicht nur dazu da, Geldmittel aufzubringen. Der Zweckverband wird niemals die kommunale Einheit in Groß-Berlin herbeiführen. Nicht nur Berlin, sondern auch die andern Städte seufzen unter der Last des Zweckverbandes. Die Schätzungen waren allerdings vielfach zu hoch, ein Schätzungszwang würde aber zu einer gewaltigen Katastrophe für den Grundbesitz führen, wenn die Schätzungsämter niedrigere Taxen einführen würden.

Landwirtschaftsminister Frhr. **v. Schorlemer:** Als Landwirtschaftsminister und als Staatsminister habe ich die Aufgabe, nicht nur die Interessen der Landwirtschaft, sondern auch diejenigen der Allge-

schätzen habe. Auch nach den Ausführungen des Vorredners glaube

Tägliche Rundschau
10./II. 1916

Schätzungsamt und Stadtschaften.

(Zweiter Tag.)

Die Aussprache wird fortgesetzt.

Abg. Cassel (Fortschr. Vpt.): Die Vorlage stellt fest, daß bisher auf dem Grundstücksmarkt krasse Uebelstände geherrscht haben. In weitem Umfange haben unrichtige Schätzungen stattgefunden. Die Taxen haben verschieden gelautet, je nach dem Zwecke der Abschätzung, je nachdem, ob es sich um einen Kauf oder Verkauf handelte, ob der Eigentümer oder ein anderer die Schätzung verlangte. Die Lage des Grundstücksmarktes verlangte zweifellos eine Regelung des Schätzungswesens. Mit der Einführung der Kollegialbehörden hat die Regierung das Richtige getroffen. Allerdings wird es Fälle geben, in denen es eines ganzen Kollegiums nicht bedarf. So sehr wir also den allgemeinen Gedanken des Gesetzes zustimmen, so bedauern wir doch, daß das Gesetz nur ein Rahmengesetz ist und nichts über die Richtlinien für die Schätzungen sagt. Bei der einschneidenden Wichtigkeit des Gesetzes können wir die Richtlinien nicht vertrauensvoll einzig und allein der Regierung überlassen. Weiter vermissen wir ein Rechtsmittel gegen die Einschätzung. Bei einem Streit vor den gewöhnlichen Gerichten über 5 M. gibt es solche Rechtsmittel, hier, wo es sich um Tausende und Abertausende handelt, sollen sie gänzlich fehlen? Das kann nicht so bleiben! Nach den gestrigen Aeußerungen des Ministers hat man nicht die Absicht, in die Selbstverwaltung einzugreifen. Doch soll den Gemeinden nur die Wahl der Schätzer bleiben und außerdem die Aufrichtung der Satzungen, diese aber nur, soweit sie nicht durch die Richtlinien bereits festgesetzt sein werden. Das reicht nicht aus. Wir müssen durch das Gesetz selbst den Gemeinden den nötigen Rückhalt und Einfluß geben. Wie steht es mit den kreisfreien Städten? Wieweit sollen sie vom Landrat abhängen? Der Minister hat zu meinem Bedauern sich gestern dahin festgelegt,

ein gemeinsames Schätzungsamt für ganz Groß-Berlin

schaffen zu wollen. Das sei conditio sine qua non für die Regierung. Der Herr Minister kennt aber einstweilen noch nicht unsere Gründe dagegen und hätte zunächst einmal die Ausschußberatungen abwarten sollen! In Groß-Berlin bestehen sehr viele Bauordnungen. Von einer Einheitlichkeit der baulichen Entwicklung Groß-Berlins kann man schon in Rücksicht hierauf nicht sprechen. Auch sonst gibt es Verschiedenheiten genug. Berlin ist z. B. fast ganz bebaut, während in den Vororten noch weite Strecken der Erschließung harren. Dazu kommt, daß in Berlin seit mehr als hundert Jahren die Feuersozität eine Schätzung sämtlicher Gebäude bewirkt und sich hierbei vorzüglich bewährt hat. Es können doch nicht zwei Schätzungsstellen bestehen, eine für die Häuser allein und eine für die Häuser zusammen mit dem Grund und Boden! Die ländlichen Bezirke des Zweckverbandes läßt man frei, die Städte aber zwingt man in diesen Schätzungsamtbezirk hinein. Hat

der Zweckverband

wirklich so viel geleistet, daß man ihm noch neue Aufgaben zuweisen kann? Das bestreite ich ganz entschieden. Berlin fühlt sich durch den Zweckverband aufs äußerste bedrückt. Im Ausschuß hat Berlin von 19 Mitgliedern nur sechs. Was nützt uns alle Anerkennung unserer Kriegsleistungen, wenn man uns schlechter behandelt als die kleinste kreisfreie Stadt? Wir erheben Protest gegen die Aushöhlung der Selbstverwaltung der Stadt Berlin durch die Staatsregierung! Wir sind nicht nur dazu da, Geldmittel aufzubringen. Der Zweckverband wird niemals die kommunale Einheit in Groß-Berlin herbeiführen! Nicht nur Berlin selbst, sondern auch die anderen Städte Groß-Berlins seufzen unter der Last des Zweckverbandes. Die Schätzungen waren allerdings vielfach zu hoch, ein Schätzungszwang würde aber zu einer gewaltigen Katastrophe für den Grundbesitz führen, wenn die Schätzungsämter niedrigere Taxen einführen würden.

Landwirtschaftsminister Freiherr v. Schorlemer:

Als Staatsminister habe ich die Aufgabe, nicht nur die Interessen der Landwirtschaft, sondern auch diejenigen der Allgemeinheit zu vertreten, dieses, wenn es not tut, selbst gegen die Interessen der Landwirtschaft. Ich bin mir bewußt, auch hierin bisher meine Pflicht getan zu haben. Wenn der Vorredner daher meinte, daß ich die agrarischen Interessen bevorzuge, so kann ich im Bewußtsein meiner Pflichterfüllung die Anerkennung des Vorredners vielleicht leichter als sonst entbehren. Meine Erklärung gestern am Schlusse der Sitzung war dadurch hervorgerufen, daß man mir mitgeteilt hatte, mehrere Redner hätten in meiner einleitenden Rede ein Zugeständnis nach der Richtung gesehen, daß die Regierung über den ganzen Inhalt des § 13, der sich mit dem Schätzungsamt Groß-Berlin befaßt, mit sich reden lassen würde. Demgegenüber wollte ich betonen, daß bei allem Entgegenkommen und aller Geneigtheit der Regierung, über etwaige Abänderungsvorschläge zu verhandeln, doch der Gedanke beibehalten werden müsse, daß für Berlin nur ein einziges Schätzungsamt in Betracht käme, welches

nach einheitlichen Grundsätzen

zu schätzen habe. Auch nach den Ausführungen des Vorredners glaube ich, daß die Gründe, welche für ein solches einheitliches Schätzungsamt sprechen, die Gegengründe überwiegen. Hören denn die Grundbesitzverhältnisse an den Grenzen Groß-Berlins auf? Erstrecken sich denn die Zinshäuser nicht über das Berliner Weichbild hinaus? Die Verhältnisse sind überall gleich, und überall sind es die gleichen Gesellschaften, die den Grundbesitz beleihen. Im übrigen wird die Regierung wohlwollend prüfen, wie die Interessen der Stadt Berlin weitgehend berücksichtigt werden können.

Minister des Innern v. Loebell:

Der Abgeordnete Cassel hat sehr scharfe Angriffe gegen den Zweckverband Groß-Berlin gerichtet. Das ist ja an sich nichts Neues. Solche Angriffe haben wir schon

von anderen Stellen des offiziellen Berlins

bei sehr vielen Gelegenheiten gehört. Aus Anlaß dieses Gesetzes hat ein Stadtverordneter von Berlin, der nicht dem Hause angehört, gesagt, daß in den Ausnahmebestimmungen für Berlin eine weitere Gefahr läge, gegen die man auf das entschiedenste Stellung nehmen müsse. (Sehr richtig! links.) Es handle sich um einen neuen Vorstoß gegen das Selbstbestimmungsrecht Berlins zugunsten des Zweckverbandes, der gleich dem alten deutschen Bundestag von vornherein zum Tode verurteilt sei. Solche Ausführungen sind große Uebertreibungen, aber die Ausführungen des Abgeordneten Cassel standen diesen Ausführungen nicht nach. Rein sachliche Gründe führen zu dem Schätzungsamt für Groß-Berlin. Man kann doch nicht bestreiten, daß die bauliche Entwicklung Groß-Berlins sehr stark ineinander greift. Verschiedenartige Schätzungen in den nebeneinanderliegenden Städten würden zu großen Schwierigkeiten in der Beleihung führen können. Es wird nur eine Einheitlichkeit in den Schätzungen verlangt, im übrigen sollen die Gemeinden selbständig arbeiten. Ueber weitere Sicherheiten für diese Selbständigkeit der Gemeinden läßt sich natürlich reden, namentlich soweit sie sich auf die Ernennung der stellvertretenden Vorsitzenden und der Schätzer beziehen. Es ist nicht richtig, daß der Zweckverband Groß-Berlins die Selbstverwaltung beeinträchtigt. Er ist doch auch ein Selbstverwaltungskörper. Eine Beschränkung der Selbstverwaltung läge nur vor, wenn der Staat Rechte der Gemeinden an sich zöge. Davon ist hier aber gar keine Rede. Hier tritt nur der große Selbstverwaltungskörper an die Stelle des kleineren. Ich muß den Vorwurf, die Selbstverwaltung in unzulässiger Weise beschränkt zu haben, unbedingt zurückweisen. Die Stadt Berlin muß sich beim Zweckverband eine Kontingentierung ihres Stimmrechts gefallen lassen. In der Achtung vor der Selbstverwaltung lasse ich mich von niemandem übertreffen. Wenn es eine Institution gibt, die sich im Kriege bewährt hat, so ist es die Selbstverwaltung. Ihre Leistungen sind vorbildlich und verdienen volle Anerkennung. Das gilt besonders von den Städten und ihrer Wohlfahrtspflege. Die Selbstverwaltung ist ein kostbares Gut, das möglichst gestärkt werden soll. Das habe ich auch den Provinzialbehörden ans Herz gelegt. (Beifall.)

Abg. Hirsch-Berlin (Soz.) beantragt Vertagung, da jetzt um 5 Uhr die Staatshaushaltskommission ihre Arbeiten wieder aufnehme.

Der Antrag wird abgelehnt.

Abg. Hirsch-Berlin (Soz.) bespricht ebenfalls die Groß-Berliner Verhältnisse. Die Grundstücke werden in den einzelnen Gemeinden ganz verschieden bewertet. Man sollte keine Ausnahmebestimmungen für Berlin treffen. Wenn der Minister die Konsequenzen seiner Ausführungen ziehen wollte, müßte er die Eingemeindung empfehlen. Sein Lob der Selbstverwaltung überrasche ihn nicht, die Minister lassen es nie daran fehlen, wenn sie einen neuen Schlag gegen die Selbstverwaltung führen. Man sollte nicht alle Lasten des Krieges den Hausbesitzern aufbürden und die Kapitalisten, die Inhaber der Hypotheken, frei lassen. Im übrigen sollte man die Hilfsaktion nicht auf einen einzelnen Stand beschränken.

Abg. Cassel (Fortschr. Vp.): Ich verbitte mir, daß der Minister in einer Kritik seiner Zuständigkeiten einen Vorwurf gegen seine Person sieht. Ich habe mich allerdings gewundert, daß der Landwirtschaftsminister diese Vorlage hier im Hause vertritt; aber den Vorwurf, daß er die agrarischen Interessen über die der Allgemeinheit stellt, hätte ich vielleicht erheben können, habe ich aber nicht erhoben.

Hierauf wird die Weiterberatung auf Donnerstag 3 Uhr vertagt. Außerdem: Dienstvergehen der Krankenkassenbeamten und Kriegs-Knappschaftsgesetz.

Schluß 5¾ Uhr.

Frankfurter Zeitung
10. Jan. 1916

Preußischer Landtag.

T **Berlin**, 9. Febr. (Priv.-Tel.) Das Abgeordnetenhaus setzte die Beratung des

Schätzungsamtsgesetzentwurfs.

fort.

Abg. **Cassel** (Fortschr. Vp.): Die Einrichtung öffentlicher Schätzungsämter haben wir immer gewünscht, um der Verschiedenheit der Taxen ein Ende zu machen. Es fehlt aber gänzlich an Richtlinien, wonach die Schätzungen aufgestellt werden sollen, und die Verantwortung dafür können wir der Regierung allein nicht überlassen. Das Gesetz aber muß diese Richtlinien wenigstens im Prinzip enthalten. Es ist auch ein Mangel, daß es gegen die Schätzungen kein Rechtsmittel gibt. Im Zusammenhang mit diesem Gesetze ist den Gemeinden Freundliches gesagt worden, aber was werden sie tatsächlich bei der Durchführung dieses Gesetzes zu sagen haben? Das zeigt sich besonders bei der Einrichtung des Schätzungsamtes für Groß-Berlin. Diese Absicht hat in Berlin eine große Erbitterung hervorgerufen. In Groß-Berlin herrschen verschiedene Bauordnungen, und die größten Vororte Berlins haben noch sehr viel unerschlossenes Bauterrain, sodaß die Verhältnisse sehr verschieden liegen. Die Berliner Feuer-Sozietät hat sich bei ihren Schätzungen durchaus bewährt. Hat der Zweckverband Groß-Berlin etwa schon so Großes geleistet, daß man ihm auch diese Aufgabe übertragen kann? Womit rechtfertigt man diese neuen Eingriffe in die Selbstverwaltung Berlins gerade zu dieser Zeit, die gerade Berlin die schwersten Pflichten auferlegt? Alle Anerkennung, die uns dafür zuteil wird, kann uns keine Entschädigung für diese Aushöhlung der Selbstverwaltung Berlins sein, gegen die wir schärfsten Protest einlegen. Die Berliner Bevölkerung wird wie Parias und Heloten behandelt. Es ist eine eigene Sache, daß der Landwirtschaftsminister berufen ist, den städtischen Realkredit zu schützen. Der Redner geht dann des Näheren auf einzelne Bestimmungen des Gesetzes ein. Die Durchführung des Gesetzes wird zu einer Katastrophe im Grundbesitz führen. Die Begründung des Gesetzes ist voller Widersprüche und lasse einen Schluß auf das Gesetz selbst zu. Man soll in Schätzungsämter auch Grundbesitzer zulassen. Die Folge des Gesetzes wird sein, daß auch die Realsteuern zurückgehen. Auch der Staat hat ein Interesse an der Erhaltung eines gesunden Grundbesitzstandes in Berlin.

Minister von Schorlemer: Als Landwirtschaftsminister und als Staatssekretär habe ich die Aufgabe, die Interessen der Allgemeinheit, und diese unter Umständen auch gegen die Landwirtschaft zu vertreten. Ich bin mir bewußt, das bisher getan zu haben, und ich kann in diesem Bewußtsein die Anerkennung des Vorredners entbehren. Ich habe bereits gestern erklärt, daß bei allem Entgegenkommen der Regierung doch der Gedanke festgehalten werden müsse, daß das Schätzungsamt für Groß-Berlin nur ein einheitliches sein darf. Die Verhältnisse von Berlin hören nicht an den Grenzen Berlins auf. Es sind großenteils dieselben Geschäfte, die in Berlin und seinen Vororten die Grundstücke beleihen. Die Regierung ist aber bereit, bei der Zusammensetzung des Schätzungsamtes für Groß-Berlin die Interessen der Stadt Berlin besonders zu berücksichtigen.

Minister von Loebell: Auch dieser Gesetzentwurf ist zum Anlaß von Angriffen gegen den Minister des Innern gemacht worden. Aber aus der Begründung geht hervor daß rein sachliche Gründe für die Errichtung eines Schätzungsamtes für Groß-Berlin geführt haben. Wo die baulichen Grenzen der Gemeinde so ineinander laufen, wie in Berlin, da ist nur ein einheitliches Schätzungsamt am Platze.

Abg. **Hirsch** (Soz.) stimmt dem Gesetzentwurf im Prinzip zu und wendet sich gegen die Benachteiligung Berlins in dem Gesetzentwurf.

Die Debatte wird vertagt.

Abg. **Cassel** bemerkt persönlich, daß er lediglich die Amtsführung des Ministers an Hand dieses Gesetzes kritisiert habe und dazu habe er als Abgeordneter das Recht.

Morgen 8 Uhr: Fortsetzung.

Kölnische Zeitung 11./12. 1916.

Preußischer Landtag.

Abgeordnetenhaus.

⊙ **Berlin**, 10. Februar.

(Telegramm.)

Am Ministertisch Frhr. v. Schorlemer.

Haus und Tribünen sind gut besetzt.

Präsident Graf **Schwerin-Loewitz** eröffnet die Sitzung um 3¼ Uhr.

Schätzungsämter und Stadtschaften.

(Dritter Tag.)

Dr. **Band** (kons.): Wir Konservativen sehen in den Gesetzentwürfen eine geeignete Grundlage zur Beseitigung der Schäden, die sich auf dem Grundstücksmarkt gezeigt haben. Abg. Cassel hat gestern in maßloser Übertreibung unsere Berliner Bevölkerung als eine Schar von Heloten hingestellt. Zu Unrecht hat man den Hausbesitzerstand vielfach als Grundstücksmakler und Hypothekenschieber hingestellt und ihm ausschließlich kapitalistische Interessen untergeschoben. Zehn Millionen sollen ihm hier leihweise vom Staate zur Verfügung gestellt werden. Demgegenüber bedenken Sie einmal die vielen Milliarden, die ohne Rückgabepflicht für unsere soziale Gesetzgebung aufgewandt werden, und die Hausbesitzer sind bisher bei unserer sozialen Gesetzgebung sehr vernachlässigt worden. Hier müßten wir auch einmal etwas tun.

Dr. **Brockmann** (Ztr.): Wir stehen den Grundgedanken bei den Vorlagen sympathisch gegenüber. Es ist richtig, daß sie gründlich beraten werden müssen. Ist es aber nötig, die Gesetze jetzt gerade in der Kriegszeit zu erledigen? Können die Stadtschaften nach dem Vorbild der Landschaften einfach für städtische Verhältnisse gebildet werden? Hat hier die Großstadt vom platten Lande zu lernen? Die Stadtschaften erscheinen nicht so dringend eilig. Wir leben ja in Berlin. Das Berliner Pfandbriefamt und ähnliche Einrichtungen bestehen auch in andern Großstädten. Was an Hilfe für die zweiten Hypotheken vorgesehen ist, ist nur Zukunftsmusik. Die zehn Millionen der Vorlage sind nur ein Tropfen auf einen heißen Stein. Schon die Tatsache der Verabschiedung des Schätzungsamtsgesetzes würde den größten Einfluß auf das Taxwesen und den Hypothekenmarkt ausüben. Es wird katastrophal wirken.

Dr. **Cremer** (nl.): Der Krieg hat den Hausbesitzerstand wieder zu Ehren gebracht. Er hat sich als eine der festesten Säulen des Staates und zuverlässigsten Stützen der sozialen Ordnung gezeigt. Jährlich entstehen in Deutschland etwa 200 000 neue Haushaltungen. Das bedeutet eine Anlage von rund einer Milliarde jährlich. Wohin wären wir wohl gekommen, wenn nicht unsere Hausbesitzer einen großen Teil der Lasten auf sich genommen und für die Unterbringung der Angehörigen der Kriegsteilnehmer gesorgt hätten. Nach dem Kriege wird sich das mobile Kapital vielleicht andern Gebieten und nicht dem Hypothekenmarkte zuwenden. Daher müssen wir rechtzeitig für Abhilfe sorgen. Die Schätzungsämter werden wahrscheinlich — auch in der Begründung ist das gesagt — die Taxen herabsetzen. Man rechnet mit 20 bis 25 Prozent. Damit würden etwa 5 Milliarden Mark der beleihbaren Grenze entzogen werden. Das wäre eine Katastrophe für die kleinern Hausbesitzer. Vor dieser schon mehrfach geschilderten katastrophenartigen Lage würde der Grundbesitz gerade dann stehen, wenn er zugleich mehrere Milliarden für das neuauftretende Wohnbedürfnis zu beschaffen hätte. Das Zusammentreffen dieser beiden Umstände würde den Zusammenbruch eines großen Teils der städtischen Hausbesitzer herbeiführen. Gegenüber diesem Zustand muß der vorläufig für die Linderung der Hypothekennot ausgesetzte Betrag von 10 Millionen Mark ganz außerordentlich gering erscheinen. Ein Vielfaches der Summe würde erforderlich sein, um auch nur über die ärgste Not hinwegzukommen. Der Gesetzentwurf über die Stadtschaften läßt allen möglichen Auslegungen offene Tür. Die Regierung sollte die Möglichkeit geben, daß die Stadtschaften ins Leben gerufen werden, bevor noch das Gesetz in Kraft tritt. Wenn man mehr als etwa 20 Prozent des jeweils in der Stadtschaft arbeitenden Geldes auf zweitstellige Hypotheken verwenden würde, so würde das die Sicherheit der Stadtschaften beeinträchtigen. Die Stadtschaften zu Trägern einer Bürgschaft für die zweitstelligen Hypotheken zu machen, wäre gefährlich und würde den Zweck der Einrichtung durchkreuzen. Kleine und mittlere Städte werden sich nicht herbeilassen, das Risiko für die zweitstelligen Hypotheken zu übernehmen. Die Gemeinden könnte man höchstens mit der Einschränkung interessieren, daß sie nur in dem Maße für diesen Prozentsatz einzutreten brauchen, wie etwa die volle Deckung der Hypotheken bei Subhastationen verloren geht. Wichtig ist, ob die Regierung bereit ist, die früher geäußerten Bedenken gegenüber einer Heraufsetzung der Mündelsicherheit von 40 auf 60 Prozent fallen zu lassen, natürlich mit gewissen Voraussetzungen. Wir würden uns der Notwendigkeit nicht verschließen, für eine abgesonderte Behandlung von Berlin einzutreten, halten sie vorläufig aber nicht für bewiesen. Wäre da nicht auch ebenso gut eine besondere Regelung für andere Städte in Deutschland zu beanspruchen? Warum nicht für Elberfeld und Barmen? Warum nicht für eine Reihe von größern Gemeinden des rheinisch-westfälischen Industriebezirks? Bei denen wäre doch vielfach auch, soweit sie eng zusammenhängen, eine Einheitlichkeit erwünscht und erfreulich. Bei der Auswahl der Schätzer dürfen die Städte nicht auf das Recht beschränkt werden, angehört zu werden, sondern müssen in irgendeiner Form ein Vorschlagsrecht erhalten, um geeignete Persönlichkeiten an die richtige Stelle zu bringen. Hoffentlich kommt das Gesetz im Ausschuß in eine Form, die uns erlaubt, ihm zuzustimmen. Ich bin überzeugt, daß sich eine derartige Gestaltung finden lassen wird. Hoffentlich kommt es noch in dieser Tagung soweit, wie wir es erwarten dürfen. Wenn das Gesetz zustande kommt, so wird man nicht anders verfahren können, als das Gesetz mit dem Stadtschaftsgesetz und eventl. mit der Frage der Erhöhung der Mündelsicherheit so zu verknüpfen, daß eines nicht ohne das andere in Kraft tritt. Wir dürfen annehmen, daß diese beiden Gesetze erst den Anfang einer wirklichen Verbesserung des Realkredits bilden. Wir sind bereit, auch aus öffentlichen Mitteln dem Realkredit zu Hilfe zu kommen. Ich stehe nicht auf dem Standpunkt, daß die Hausbesitzer alles auf Heller und Pfennig zurückgeben müssen, sondern nehme das Odium auf mich, für diesen Stand und diese Zwecke die zehn Millionen und noch mehr zu bewilligen. Gegenüber dem Einwand, daß es nicht angehe, einer einzelnen Klasse Opfer zu bringen, ist zu bemerken, daß die ganze Sozialpolitik der letzten 40 Jahre immer dahingegangen ist, den notleidenden Klassen in die Höhe zu helfen. (Adolf Hoffmann [sd.] widerspricht.) Die Staatshilfe, nach der Sie am meisten gerufen haben, haben Sie am meisten erhalten. Es sind viele Hunderte von Millionen für das Wohl der arbeitenden Klasse in den letzten Jahrzehnten ausgegeben worden. (Hoffmann: Das mußten die Arbeiter selbst bezahlen.) Ich schließe mit dem Wunsch, daß das Gesetz zur Gesundung der Verhältnisse des städtischen Haus- und Grundbesitzes beitragen werde. (Beifall.)

Dr. **Arendt**-Mansfeld (freikons.): Die erste Anregung für dieses Gesetz hat mein Fraktionsfreund v. Gamp gegeben. Hoffentlich wird es möglich sein, in der Kommission dem Gesetz eine Form zu geben, die uns die Zustimmung ermöglicht. Beide Vorlagen müssen auch äußerlich miteinander in Zusammenhang gebracht werden. Die beiden Gesetze fallen nicht unter die Notstands- und Kriegsmaßnahmen. Dazu gehören andere Maßnahmen, namentlich auch von Reichs wegen. Diese Gesetze bezwecken eine dauernde Gesundung des städtischen Bodenkredits. Das rechtzeitige Inkrafttreten dieses Gesetzes darf nicht ausschließlich von einer königlichen Verordnung abhängen. Vielleicht wird man die Gesetze in den einzelnen Provinzen nicht gleichzeitig in Kraft treten lassen. Die Frage, ob Groß-Berlin ein einziges Schätzungsamt erhalten soll, hat uns wohl etwas zu viel beschäftigt. Man sollte die Frage rein sachlich prüfen. Der Forderung einer Erhöhung der Mündelsicherheit kann ich nicht zustimmen, da der städtische Grundbesitz einer größern Abnutzung als der unbebaute Grund und Boden unterliegt. Dagegen ist ein Herabgehen auf 50% nicht erforderlich. Wenn die Städte unter Übernahme von Garantien eine Beleihung von 75% gewähren dürfen, soll man die gleiche Befugnis unter Änderung des Hypothekenbankgesetzes auch den Hypothekenbanken geben. Das würde eine außerordentliche Hilfe für die Hausbesitzer sein und viel Bedenken gegen das Gesetz beseitigen. Eine Zentralbank für die Kreditregelung des städtischen Grundbesitzes ist unerläßlich, wenn wir die Tilgungshypotheken verallgemeinern. Das Kapital muß der Staat hergeben. Man soll sich hüten, die deutschen Grundstücks-Verhältnisse immer nach denen in Berlin zu beurteilen. (Beifall.)

Dr. **Krüger**-Hagen (Fortschr. Vp.): Die Schädigungen des Hausbesitzerstandes durch den Krieg werden sich in vollem Umfang erst später übersehen lassen. Das Wort „Stadtschaften" ist höchst merkwürdig und schlecht zutreffend. Eine Neuregelung des Schätzungsverfahrens müssen wir haben. Aber die Regierung hätte schon Sachverständige zu Rate ziehen sollen, damit wir positive Gesetzentwürfe, nicht Rahmengesetze erhalten haben. Mißstände bestehen heute. Die Schätzungsregelung erfordert Vorsicht in den Übergangsbestimmungen und Sorge für die Erlangung der notwendigen Hypothekengelder. Es ist ausgeschlossen, daß kleinere Gemeinden Hypothekenbanken einrichten. Wo soll der Markt für Pfandbriefe solch kleiner Gemeinden sein? Ich vermisse einen Hinweis auf den Erlaß von 1912 über die Errichtung städtischer Hypothekenanstalten. Die 10 Millionen sollen die Stadtschaften und Pfandbriefanstalten vorbereiten. Das uns vorgelegte Material ist unvollständig und einseitig und wird den tatsächlichen Umständen der Lage der Hausbesitzer nicht gebührend gerecht. Der Minister muß die Gefühle für den Zweckverband kennen, den man in vielen Kreisen für kein rechtes Selbstverwaltungsgebilde ansehen kann. Wir bedauern, daß die Reform so spät einsetzt; die Arbeit muß aber bald zustande kommen, das wird zur Beruhigung des Grundbesitzes und des Kapitals dienen. An sich ist der städtische Haus- und Grundbesitz gesund, er muß nur die moderne Organisation erhalten. (Beifall.)

Abg. **Braun** (sd.): Die Hausbesitzer sind eine Klasse für sich; es kann aber nicht Aufgabe des Staates sein, öffentliche Mittel einer Berufsgruppe zuzuwenden, um ihr eine Art Arbeitslosenrentenexistenz zu sichern, und zwar nicht als notleidende Einzelperson, sondern in ihrer Eigenschaft als Hausbesitzer.

Die Vorlagen gehen an eine Kommission von 28 Mitgliedern.

Dienstag 11 Uhr: Allgemeine Aussprache über die Verhandlungen des Hauptausschusses. (Kriegswirtschafts- und politische Fragen.)

Schluß 7 Uhr.

Frankfurter Zeitung
11. II. 1916

Preußischer Landtag.

N Berlin, 10. Febr. (Priv.-Tel.)

Auf der Tagesordnung der heutigen Sitzung des Abgeordnetenhauses steht zunächst die Fortsetzung der Generaldiskussion der Gesetzentwürfe betreffend die Schätzungsämter und die

Förderung der Stadtschaften.

Der Präsident richtet an die noch gemeldeten Redner die Bitte, ihre Ausführungen tunlichst zusammenzufassen.

Abg. Band (kons.) begrüßt den Gesetzentwurf über die Stadtschaften als einen gangbaren Weg, um dem durch die Kriegsnot schwer bedrohten Grundbesitz in den großen und kleinen Städten tatkräftig zu helfen. Das müsse möglichst bald geschehen, damit die Hypotheken nicht durch die Konkurrenz der begünstigten Kriegsanleihen verkürzt werden. Auch der Entwurf über die Schätzungsämter sei trotz seiner Mängel als ein erheblicher Fortschritt für den ehrlichen Grundstückshandel und den soliden Grundbesitz zu begrüßen.

Abg. Brockmann (Z.) stimmt im allgemeinen den beiden Gesetzentwürfen zu. Es handle sich dabei um einschneidende Maßnahmen für den Grundstücksverkehr. Man müsse sich fragen, ob man jetzt und gleich nach dem Kriege solche gesetzgeberischen Maßnahmen treffen dürfe. Das erregt bei seinen politischen Freunden Bedenken. Fraglich sei auch, ob man so ohne weiteres ländliche Verhältnisse auf städtische übertragen dürfe und ob man nicht vielleicht besser einen anderen Weg hätte einschlagen sollen. Der städtische Grundbesitz brauche in erster Linie viel Geld; nur dadurch könne seine Not aus der Welt geschafft werden. Den Gedanken der Tilgungshypotheken begrüßen seine Freunde auf das freudigste; es sei aber fraglich, ob man jetzt während des Krieges oder kurze Zeit nach ihm den Weg betreten könne, solche Hypotheken mit einem Tilgungszwang auszugeben. Das könne nur in Zeiten steigender Konjunktur geschehen. Die Bereitstellung von 10 Millionen Mark sei zwar erfreulich, der Betrag aber viel zu gering. Ein gangbarer Weg zur Beschaffung der Geldmittel wäre vielleicht der Zusammenschluß aller Stadtschaften zu einer Zentralbank. Jedenfalls dürfe die Pfandsicherheit und der Grundstückswert nicht den alleinigen Maßstab zur Schätzung bilden.

Abg. Beumer (natl.): Die Lage des Hausbesitzerstandes hat sich im Kriege bedeutend verschlechtert. Es ist deshalb zu begrüßen, daß jetzt etwas für die Hausbesitzer getan werden soll, die stets zu den festesten Stützen des Vaterlandes gehört haben. Es erscheint jedoch fraglich, ob die vorliegenden Gesetze der Kreditnot des Grundbesitzes werden entgegenwirken können. Wenn die Einführung der Taxämter, wie erwartet werden muß, ein Sinken der Beleihungsfähigkeit der Grundstücke etwa um 20 bis 25 Prozent des Bodenwertes zur Folge hat, so wird das zu einer Katastrophe des Grundbesitzes führen müssen. Die Beleihungen werden sich etwa um 5 Milliarden verringern. Demgegenüber erscheinen die 10 Millionen, die für die Stadtschaften gefordert werden, äußerst gering. Es wird ein Vielfaches dieser Summe notwendig sein, umsomehr als durch den außerordentlichen Bedarf von Handel und Gewerbe nach dem Kriege dem Hypothekenmarkt bedeutende Kapitalien entzogen werden. Trotz der Darlegungen des Ministers des Innern haben wir uns nicht von der Notwendigkeit überzeugen lassen können, für Groß-Berlin nur ein Schätzungsamt zu errichten. Wir hoffen, daß sich in der Kommission eine Gestaltung der Gesetze finden läßt, der wir zustimmen können. (Beifall.)

Abg. Dr. Arendt (freikons.): Das Gesetz hätte eine noch erfreulichere Aufnahme gefunden, wenn es in einer bestimmteren, festeren Form eingebracht worden wäre. Die unkündbare Tilgungshypothek ist das Endziel der Gesundung des städtischen Realkredits. Dadurch wird auch eine Entschuldung des Grundbesitzes erreicht. Eine höhere mündelsichere Beleihung herbeizuführen, muß das wesentliche Ziel der Stadtschaften sein. Das kann nur erreicht werden durch Sicherheitsleistung öffentlicher Stellen in den Provinzen, Kreisen und Gemeinden.

Abg. Crüger (Fortsch. Vp.): Eine Neuregelung des Schätzungsverfahrens ist dringend erforderlich. Die für die Stadtschaften erforderlichen 10 Millionen sollen nicht dazu dienen, um den Hypothekenkredit zu befriedigen, sondern um die Organisation der Stadtschaften in die Wege zu leiten. Es muß vor allem darauf Bedacht genommen werden, daß auch Mittel für die zweite Hypothek bereitgestellt werden. So ungesund sind die städtischen Grundbesitzverhältnisse im allgemeinen nicht, wie vielfach behauptet wird. Auch wir halten die zur Entschuldung führende Tilgungshypothek für einen großen Fortschritt. Wir werden nach dem Kriege eine Zeit der Geldknappheit und einen hohen Zinsfuß haben. Deshalb müssen wir dahin wirken, daß die in den Entwürfen erstrebten Einrichtungen, die dem Grundbesitz helfen sollen, nach Ablauf des Krieges bereits geschaffen sind. Der Minister des Innern hat das Hohe Lied der Selbstverwaltung gesungen, deshalb erwarten wir, daß die Beschränkungen, die der Selbstverwaltung in den letzten Jahrzehnten auferlegt worden sind, wieder beseitigt werden. Wir hoffen, daß die Vorlagen zur Gesundung des städtischen Hausbesitzes beitragen werden. (Beifall.)

Abg. Braun (Soz.): Die in dem Gesetz vorgesehene Hilfsaktion wird nicht dem wirklich armen Hausbesitzer, sondern den reichen Hypothekengläubigern zugute kommen. Es läuft alles darauf hinaus, daß ein bestimmter Stand ohne jede materielle Schädigung aus dem Kriege hervorgeht. Wir machen eine Reform des städtischen Kreditwesens nur mit, wenn gleichzeitig etwas für die Mieter getan wird.

Die Debatte schließt. Beide Gesetzentwürfe werden an eine Kommission von 28 Mitgliedern verwiesen.

Nächste Sitzung Dienstag 11 Uhr: Zweite Beratung des Etats, Etat des Staatsministeriums, kriegswirtschaftliche Fragen.

Schluß 7 Uhr.

Frankfurter Zeitung
11. III. 1916

Das Schätzungsamts-Gesetz.

N Berlin, 9. Febr. (Priv.-Tel.) Die Berliner Handelskammer hat zu dem Gesetzentwurf eines Schätzungsamts-Gesetzes Stellung genommen und beschlossen:

Die Handelskammer zu Berlin erachtet eine Verbesserung des Schätzungswesens für erwünscht, um das Vertrauen zu Kapitalanlagen in Grundbesitz zu festigen und zu heben.

Die Einführung neuer Grundsätze muß jedoch unter größter Schonung der bestehenden Verhältnisse erfolgen. Insbesondere muß vermieden werden, daß Herabsetzungen des Schätzungswertes bebauter Grundstücke, die bei der gegenwärtigen Wirtschaftslage im Bereiche naher Möglichkeit liegen, dem Grundstücks- und Hypothekenmarkte statt der erstrebten Stärkung eine weitere unerträgliche Erschütterung bringen.

Deshalb dürfen solche Grundsätze für bebaute Grundstücke erst eine Reihe von Jahren nach dem Ende des Krieges in Kraft treten und auch dann erst nach Anhörung der berufenen Vertretungen der am Grund- und Hausbesitz beteiligten Kreise.

Die wirtschaftliche Tragweite der Schätzung begründet ferner die Forderung, daß sie nicht einer Instanz, deren Entscheidung endgültig ist, übertragen wird, sondern unter gewissen Voraussetzungen, namentlich auf Antrag der Beteiligten, der Nachprüfung einer übergeordneten Stelle unterworfen werden kann. Die erstinstanzliche Tätigkeit würde am zweckmäßigsten sachkundigen, auf gewissenhafte Erfüllung ihrer Pflichten zu beeidigenden Einzelpersonen übertragen werden, was im Sinne größerer Verantwortlichkeit, deren sich der einzelne mehr als ein Kollegium bewußt ist, sowie der Beschleunigung offenbare Vorteile hätte. Auch bei der Bildung der, hiernach als Oberinstanz geltenden kommunalen Schätzungsämter sollten sachkundige Angehörige der beteiligten Verkehrskreise mit herangezogen werden.

Endlich ist es geboten, den nach den Regeln des Gesetzes geschätzten Wert auch zur Grundlage der Grund- und Gebäudesteuer zu machen, da es ungerecht wäre, dasselbe Grundstück für die Beleihung niedrig, für die Besteuerung hoch zu schätzen. Dem Steuerinteresse könnte hierbei dadurch Rechnung getragen werden, daß stets auch der Gemeinde eine Berufung gegen die erstinstanzliche Schätzung zugebilligt wird.

Vossische Zeitung

16./II. 1916.

Schätzungsämter und Stadtschaften.

Recht scharfe Kritik an dem neuen Entwurf über Schätzungsämter und Stadtschaften übte der Vorsitzende des Vereins Berliner Grundstücks- und Hypothekenmakler, Rosenbaum, in einem Vortrag, den er gestern in diesem Verein hielt. Ausgehend von der Notlage des Hausbesitzes, der von der Regierung anerkannt werde und die sie nach Möglichkeit zu beseitigen strebe, erwähnte er, daß auf Grund des Abkommens, den der Schutzverband deutscher Terraininteressenten mit den Realkreditinstituten wegen Verlängerung der fälligen Hypotheken während der Kriegszeit zu 4¾ pCt. getroffen habe und dem 83 Institute beigetreten seien, Verhandlungen über Prolongationsbedingungen nach dem Kriege schweben. Die Kommission, die sich mit der Frage der zweiten Hypotheken befaßt und auch während des Krieges von dem Ministerium des Innern einberufen war, habe kein anderes Ergebnis gezeitigt, als daß der schon lange im Landwirtschaftsministerium schlummernde Entwurf des Gesetzes ans Tageslicht gekommen sei. Er atme ganz bodenreformerischen Geist, und auch die Wünsche der Hausbesitzer seien allerdings in anderer Weise, als von ihnen beabsichtigt, zur Geltung gekommen. Der Vortragende gab zu, daß die Schätzungsmethoden besonders für mündelsichere Hypotheken verbesserungsfähig und bedürftig seien. Aber eine fundamentale Aenderung war nicht nowendig, da Ueberschätzungen, wie sie behauptet werden, selten oder gar nicht vorgekommen seien. Auch die Einheitlichkeit des Schätzungswesens herbeizuführen, sei dem Entwurf nicht geglückt. Der Vortragende bemängelte, daß keine Prinzipien für die Satzungen der Schätzungsämter und für die Schätzung selbst angegeben seien, obwohl bei den privaten Feuerversicherungstaxen und im Hypothekenbankgesetz Normen hierfür vorhanden seien. Die Hypothekenbanken insbesondere hätten ein recht zuverlässiges Schätzungsmaterial.

R. wandte sich ferner gegen die Bestimmung, daß, der Unparteilichkeit der Schätzungen wegen, keine Sachverständigen zugezogen werden, und daß die Schätzer, um das Verantwortlichkeitsgefühl zu stärken, Beamtenqualität erhalten sollten. Das bedeute Kastengeist. Die Haftpflicht der Schätzer für bewußt und fahrlässig falsche Taxen sei ebenfalls zu verwerfen, und ebenso, daß es gegen die Schätzung keine Berufung gäbe. Wenn bei den 24 Milliarden, die heute in Hypotheken eingelegt seien, nur eine um 10 % niedrigere Schätzung eintrete, so bedeute das eine Entwertung um 2½ Milliarden. Durch Zwischenhypotheken, die infolge der Rangverschiebung zu Ungunsten der zweiten Hypotheken die Erlangung dieser noch weiter erschwere, werde eine Verbesserung geschaffen.

Zum Entwurf über die Stadtschaften meint R.: So erfreulich Amortisationshypotheken seien, bedeute doch die zwangsweise Amortisationshypothek eine erhebliche Verschlechterung des Realkredits, da sie das Angebot von Hypothekengeldern verringern müsse.

Der Verein hat, diesen Bedenken Rechnung tragend, eine Eingabe an den Landtag gerichtet, in der er für Versicherungs- und Hypothekenanstalten Einzelschätzer empfiehlt, die der Handelskammer als Aufsichtsbehörde unterstellt werden könnten und Taxbücher zu führen gezwungen sein sollten. Deren Taxen müßten berufungsfähig sein. Für die Steuer seien Schätzungsämter nicht zu verwerfen. Doch müßte das Gesetz auch Satzungen für diese schaffen.

Vossische Zeitung

17./II. 1916.

70

Zum Realkreditprogramm des Deutschen Städtetages.

Von

Dr. Erich Eyck.

Die unbezweifelbare Kreditnot, unter der der städtische Haus- und Grundbesitz gegenwärtig und vermutlich noch für längere Zeit leidet, hat naturgemäß auch die Verwaltungen der deutschen Städte vor die Frage gestellt, welche Abhilfemaßnahmen vorzuschlagen seien. Der Vorstand des deutschen Städtetages ist im Januar zusammengetreten und hat ein Realkreditprogramm beschlossen, das bei allen Beteiligten die ernsthafteste Beachtung finden wird. Es ist von den Blättern für Genossenschaftswesen zusammen mit einem sehr interessanten Aufsatz des Charlottenburger Stadtsyndikus Sembritzky veröffentlicht worden. Sembritzky ergänzt die Vorschläge des Städtetages an einzelnen Stellen noch in sehr bemerkenswerter Weise.

Der Städtetag steckt zunächst das Feld, auf welchem sich die Kommunalverwaltungen betätigen können, in einer Weise ab, die schwerlich Widerspruch finden wird. Er betont, daß die Unterstützung des Realkredits nach Friedensschluß in erster Reihe die Aufgabe von Reich und Staat sein wird, und daß die Befriedigung der Bedürfnisse des Realkredits in der Hauptsache dem Privatkapital überlassen bleiben muß. Im Anschluß daran entwickelt er aber diejenigen Maßregeln, die nach seiner Auffassung zu einer Gesundung des Realkredits unerläßlich sind, und in denen er deshalb die Voraussetzung einer Mitarbeit der Städte sieht. Diese Maßregeln sind es in erster Linie, welche dem Programm seine Bedeutung geben, und die deshalb zum Gegenstand der folgenden Bemerkungen gemacht seien.

Offenbar hat sich der Vorstand des Städtetages von dem Gesichtspunkt leiten lassen, den Sembritzky in die folgenden Worte faßt: „Ausgangspunkt und Ziel der ganzen Realkreditfrage ist die Beschaffung der 2. Hypothek". Das Privatkapital hat schon in den letzten Jahren vor dem Krieg immer weniger Neigung zur Anlage in dieser Form gezeigt. Die Gründe dafür sind oft genug erörtert worden. Sembritzky klagt in erster Linie die Ueberbeleihung zur ersten Stelle an. Wenn der Vorstand des Städtetages zur Abhilfe hiergegen eine Neuregelung des Schätzungswesens mit Einführung des Schätzungszwanges für alle Neubauten und alle Neubeleihungen fordert, so ist dem ja durch die Vorlage der preußischen Regierung Rechnung getragen. Das Programm fügt allerdings die durchaus gerechtfertigte Forderung hinzu, daß die Härte, die die Einführung des Schätzungszwanges für alte Grundstücke zur Folge hat, durch Uebergangsvorschriften gemildert werden müsse.

Weitere Gründe, welche das Privatkapital von der 2. Hypothek zurückgeschreckt haben, liegen auf dem Gebiet des Zivilrechts. Die Mietszessionen sind ja inzwischen durch das Gesetz vom 8. Juni 1915 etwas beschränkt worden. Wie weit die Mißstände dadurch beseitigt sind, muß erst die praktische Erfahrung lehren. Sembritzky will weiter das gesetzliche Vorrecht der Rückstände an öffentlichen Abgaben und namentlich Zinsen der Vorhypothek bei der Zwangsversteigerung auf höchstens 1 Jahr beschränken. Auch dieser Vorschlag wird durch die Mißstände begründet, die ich bei der Zahlung von Zinsen der 1. Hypothek durch nachstehende Gläubiger gegen Abtretung der Zinsforderung herausgestellt haben. Die Forderung Sembritzkys, daß die hohen Umsatzabgaben bei der Zwangsversteigerung ermäßigt werden müssen, wird heute ebenfalls schwerlich Widerspruch finden.

Das Hauptstück der Reform aber sieht der Vorstand des Deutschen Städtetages darin, daß die 1. Hypothek grundsätzlich als unkündbare Tilgungshypothek gegeben werden soll. Heute ist das ja zum mindesten für Norddeutschland die Ausnahme; die Regel ist die alle 10 Jahre kündbare Hypothek. Die Hausbesitzer haben zum Teil für die Amortisation keine Neigung gehabt, weil die fortschreitende Abzahlung die Rente des angelegten Kapitals verkürzt und der leichten Veräußerlichkeit des Grundbesitzes entgegenwirkt, indem sie die erforderliche Anzahlung erhöht. Unzweifelhaft hat aber der Krieg ihnen die Augen für die dauernden Vorteile der Amortisationshypothek, welche die augenblicklichen Nachteile bei weitem übersteigen, geöffnet; denn sie schützt den Hypothekenschuldner davor, daß er gerade in dem für ihn schlimmsten Zeitpunkt durch die Notwendigkeit, neues Kapital für die 1. Hypothek zu beschaffen, in seiner wirtschaftlichen Existenz bedroht wird. Dadurch muß auch das Zutrauen des Privatkapitals zur 2. Hypothek gestärkt werden. Auf seiten der Gläubiger wird freilich eingewandt, ihre Lage würde wesentlich verschlechtert, wenn sie ihre Forderung nicht kündigen können und dadurch den Schwankungen des Geldmarkts wehrlos gegenüber stehen, während der Schuldner jederzeit zurückzahlen kann. Demgegenüber schlägt der Städtetag vor, daß die Hypothek seitens des Schuldners erst nach Ablauf eines angemessenen Zeitraumes, etwa von 10 Jahren, kündbar sein soll. Mit Recht betont auch vor allem Regierungsrat a. D. Dr. Schwartz, der Direktor der Preußischen Zentral-Boden-Kredit-A.-G., welche die Amortisationshypothek vorzugsweise pflegt, daß die von den Hypothekenbanken ausgegebenen Pfandbriefe gemäß § 8 des Hypothekenbankgesetzes seitens des Gläubigers grundsätzlich unkündbar sind, und daß sich daraus für die Hypothekenbanken von selbst die Pflicht ergibt, dem Grundbesitz unkündbaren Kredit einzuräumen. Diejenigen Hypothekenbanken, welche einen großen Bestand an Tilgungshypotheken haben, sind auch mit ihrer Lage durchaus zufrieden.

Sembritzky will nun allerdings die Unkündbarkeit noch weiter steigern. Während bisher § 19 des Hypothekenbankgesetzes dem Gläubiger das Recht gab, auch das Tilgungsdarlehn „aus besonderen, in den Verhältnissen des Schuldners liegenden Gründen zurückzuverlangen", fordert Sembritzky, daß die Kündigung auch für den Fall des Zahlungsverzuges des Schuldners wegen der Zins- und Tilgungsbeträge, des Konkurses, der Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung oder aus sonstigen besonderen, in dem Verhalten des Schuldners liegenden Gründen, ausgeschlossen ist. Auch hierzu bestimmt ihn das Interesse des 2. Hypothekars, der allerdings außerordentlich häufig dadurch in die schlimmste Bedrängnis kommt, daß der 1. Hypothekar sein infolge der Zwangsversteigerung fällig gewordenes Kapital nur unter erschwerenden Bedingungen stehen lassen will. Allein es ist zu befürchten, daß diese Forderung den Bogen überspannt und das Kapital abschreckt, eine erste Hypothek zu geben. Man kann auch nicht bestreiten, daß der 1. Hypothekar ein berechtigtes Interesse daran hat, sich an der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung zu beteiligen, und ebenso im Konkurs seine Rechte zu wahren.

Ebenso müssen wir Bedenken erheben gegen eine Forderung des Vorstandes des Deutschen Städtetages, in der wir wohl einen der Hauptpunkte der von ihm geforderten Reform zu sehen haben. Es heißt unter II 8: „Das Bürgerliche Gesetzbuch ist dahin abzuändern, daß mangels einer anderen, ins Grundbuch eingetragenen Vereinbarung in die durch Tilgung frei werdende Stellen des Grundbuches die nacheingetragenen Schulden einrücken." Die heutige Rechtslage ist die, daß für den Eigentümer, der einen Teil seiner Hypothek an den Gläubiger zahlt, in der Regel eine Eigentümer-Grundschuld entsteht, so daß die folgende Hypothek ihren Platz nicht verändert. Es bedarf einer besonderen Vereinbarung mit dem nachstehenden Gläubiger, um diesem das Nachrücken in die frei gewordene Stelle zu ermöglichen. Dieses Recht ist durch die Eintragung einer Vormerkung nach § 1179 BGB. zu sichern. Dieser gegenwärtige Zustand soll also gerade umgekehrt werden. Das Nachrücken soll der normale Fall sein, während das Stehenbleiben der zweiten Hypothek und die Bildung einer Eigentümer-Grundschuld besonders vereinbart sein müßten. Eine solche Begünstigung der zweiten Hypothek geht aber über das zulässige Maß hinaus. Sie bedeutet eine Benachteiligung des Eigentümers, welche der Popularisierung der Tilgungshypothek wahrscheinlich die allergrößten Schwierigkeiten bereiten würde. Denn, wenn der Eigentümer sich schon das Opfer auferlegt, außer seinen Zinsen noch einen Amortisationsbetrag zu zahlen, so will er davon doch etwas Greifbares haben. Dadurch will er sein Grundstück wirksam entschulden und sich eine Kapitalreserve schaffen, auf die er im Notfall zurückgreifen kann. Es ist ihm aber nicht damit gedient, wenn er einen etwa notwendig werdenden neuen Kredit hinter der zweiten Hypothek aufnehmen muß. Man kann auch in der Regel dem zweiten Hypothekar keinen Anspruch auf eine solche fortlaufende Verbesserung seiner Stellung zubilligen. Er müßte sich, um sie zu erlangen, seinerseits bestimmten Beschränkungen unterwerfen. Man darf doch auch das Gewicht der historischen Entwicklung nicht zu gering einschätzen. Das System der Eigentümer-Grundschuld hat sich bei uns in Norddeutschland trotz aller juristischen Schwierigkeiten im Laufe des 19. Jahrhunderts durchgesetzt, weil das Bedürfnis des Realkredits es forderte. (Vgl. Nußbaum, Hypothekenwesen, S. 50.) Da kann man es nicht um einer zeitweiligen Notlage willen, und sei sie auch noch so drückend, kurzerhand wieder beseitigen. Der Grundeigentümer, der eine zweite Hypothek nicht erhalten kann, ohne ihr das Recht des Vorrückens einzuräumen, mag es bewilligen, wenn ihm dafür entsprechende Gegenleistungen geboten werden. Ebenso ist es durchaus angebracht, wenn Pfandbriefanstalten für zweite Hypotheken, die unter der Bürgschaft von Gemeinden oder Verbänden gegründet sind, sich dieses Recht ausbedingen, wie z. B. der Charlottenburger Hypothekenbank-Verein in § 31 Ziffer 9. Eine Gesetzesänderung aber ist nicht zu empfehlen. Man belaste den glücklichen und gesunden Gedanken der Tilgungshypothek nicht mit übertriebenen Forderungen. Sonst besteht die Gefahr, daß man zwar ein sehr gutes Programm hat, daß man es aber nicht in die Wirklichkeit übertragen kann.

Unsere Verlosungs-Tabelle

Die bisher der Gesamtauflage unseres Blattes beigegebene Verlosungsliste für Wertpapiere werden wir mit Rücksicht auf die im allgemeinen Interesse während des Krieges erforderliche Papierersparnis weiterhin nur denjenigen Abonnenten zustellen, die daran Interesse haben. Wir bitten mit der unserer heutigen Auflage beiliegenden Karte die regelmässige kostenfreie Zusendung zu bestellen.

Reichspost Abendbl. 18/II. 1916

Einschränkung der Zwangsversteigerungen.

Der Krieg hat einen großen Teil der Hausbesitzer in eine äußerst schwierige finanzielle Lage gebracht. In dem Maße, wie die Einberufungen sich mehrten, gingen nur zumeist die Eingänge aus den Mieten zurück. Die Angehörigen der im Felde Stehenden sind vielfach beim besten Willen nicht in der Lage, den fälligen Mietzins zu bezahlen und dem Besitzer des Hauses bleibt nichts anderes übrig, als Milde walten zu lassen. Ist er nicht bloß dem Namen nach, sondern tatsächlich der Eigentümer des Hauses, d. h. sind auf seinem Anwesen wenig oder gar keine Grundbuchforderungen eingetragen, so wird er den momentanen Ausfall an Zinsen unschwer ertragen können. Anders liegen dagegen die Verhältnisse beim — man könnte beinahe sagen — „normalen" Hausbesitzer, auf dessen Anwesen zwei und mehr Hypotheken lasten und der in vielen Fällen nicht viel mehr wie eine Art Hausbesorger ist. Seine finanzielle Lage mußte sich mit der Dauer des Krieges immer mehr verschlechtern und ein Eingreifen der Regierung war geboten, sollten nicht die Exekutionen ins Endlose anwachsen. Die Erfahrung lehrt übrigens, daß bei solchen Zwangsversteigerungen nicht bloß der Hausbesitzer, sondern noch viel mehr die Gläubiger geschädigt werden. In den meisten Fällen gehen die zweiten und dritten Hypotheken überhaupt leer aus und der Versteigerungserlös reicht oft genug kaum hin, um die Forderungen des ersten Hypothekgläubigers ganz decken zu können. In der geltenden Exekutionsordnung findet sich nun eine Bestimmung, laut welcher bei einer Zwangsversteigerung die Zinsen im gleichen Rang wie die entsprechende Grundschuld stehen, so lange sie nicht länger wie drei Jahre rückständig sind. Aeltere Zinsenrückstände werden erst berücksichtigt, sobald die Forderungen aus sämtlichen Hypotheken bereinigt sind. Um also eine Gefährdung der rückständigen Zinsen zu vermeiden, muß der Hypothekgläubiger beizeiten für den Eingang der fälligen Zinsen sorgen oder für den Fall, daß dies nicht möglich ist, die Zwangsversteigerung rechtzeitig einleiten. Unter den obwaltenden Verhältnissen hat ein solches Vorgehen wenig Sinn, denn in fünfundneunzig von hundert Fällen kann er darauf rechnen, daß er Schaden erleidet. Dem Verlangen der Sparkassen, die ja am Realitätenmarkte am meisten interessiert sind, und die eine Abänderung der eingangs erwähnten Bestimmungen wünschten, ist nunmehr in einer in der heutigen „Wiener Zeitung" veröffentlichten Verordnung Rechnung getragen worden. Die neue Verordnung bestimmt, daß für die Zeit bis zum 30. Juni 1918 der gleiche Rang, den Zinsen mit der Hauptschuld genießen, auf fünfjährige Zinsenrückstände ausgedehnt werde. Soweit das Kriegsgebiet in Frage kommt, gilt die neue Verordnung allgemein; in den übrigen Teilen der Monarchie jedoch nur unter gewissen Einschränkungen.

Für die durch den Krieg nicht unmittelbar betroffenen Gebiete gelten folgende Bestimmungen: Die Erweiterung des Pfandranges für Zinsenforderungen auf fünfjährige Rückstände, wird nur bei Forderungen, an deren Geltendmachung oder Hereinbringung der Gläubiger durch die Bestimmungen der kaiserlichen Verordnung vom 29. Juli 1914, gehindert war, also nur bei Forderungen gegen Militärpersonen oder ihnen Gleichgestellte zugelassen. Die Umwandlung von Zinsen- und Kapitalsrückständen in eine neue Forderung durch bloße Vereinbarung der Parteien ist überhaupt nicht, die Umwandlung solcher Rückstände durch das Gericht auf Antrag einer Partei nur unter besondern Voraussetzungen vorgesehen. Die Umwandlung kann nämlich einem Schuldner nur bewilligt werden, wenn er bescheinigt, daß er vorwiegend auf den Erwerb oder auf Einkünfte aus dem Fremdenverkehr angewiesen ist, oder wenn er eine Militärperson ist. Steht die verpfändete Liegenschaft im gemeinschaftlichen Eigentume der Militärperson und ihres Ehegatten, so kann auch dieser auf die Umwandlung antragen. Wenn der Gläubiger die Umwandlung beantragt, so muß er dartun, daß er durch Rechtsvorschriften, richterlichen Ausspruch oder sonst infolge des Krieges an der Geltendmachung oder Hereinbringung seiner Forderung gehindert war. Die Tilgungsdauer der neuen Forderung darf nicht wie im Kriegsgebiete 16, sondern bloß 10 Jahre betragen.

Frankfurter Zeitung
18.2.1916

Das Schätzungsamtsgesetz.

= **Frankfurt a. M.**, 17. Febr. Die hiesige Handelskammer hat zu dem Entwurf eines Schätzungsamtsgesetzes folgenden Beschluß gefaßt.

Der zur Zeit im Abgeordnetenhaus vorliegende Entwurf eines Schätzungsamtsgesetzes bedarf in wichtigen Punkten der Abänderung, wenn nicht eine schwere Schädigung weiter Kreise der Volkswirtschaft, die mit dem Grundbesitz, Hypothekenmarkt, Bau- und Wohnungsmarkt verknüpft sind, eintreten soll.

1. Es kann nicht gebilligt werden, daß der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes nicht bestimmt ist, sondern einer späteren Verordnung überlassen bleibt. Es muß Vorsorge getroffen werden, daß das Gesetz jedenfalls nicht während des Krieges und auch nicht während einer Uebergangszeit von weniger als einem Jahr nach dem Kriege in Kraft tritt. Auch sollte die Einführung des Gesetzes nur für solche Bezirke zulässig sein, in welchen Stadtschaften bereits errichtet sind.

Tägliche Rundschau

74 18

18. II. 1916

Das Schätzamt Groß-Berlin.

Gegen das geplante gemeinsame Schätzamt für Groß-Berlin wendet sich der Magistrat Berlin in folgender Auslassung:

Der Vorstand des Preußischen Städtetages hat in seiner letzten Sitzung bei Beratung über den Entwurf eines Schätzamt-Gesetzes besonders auch über dessen § 1 und § 13 beraten. Er beantragt zu § 1 eine Ergänzung dahin, daß auf Antrag einer kreisangehörigen Gemeinde die Aufsichtsbehörde befugt sein soll, die Errichtung eines besonderen Schätzamts für den Gemeindebezirk anzuordnen und daß solchem Antrage von Gemeinden über 10000 Einwohner stattzugeben ist. Was den Vorschlag der Regierung anlangt, ein einzelnes Schätzamt für Groß-Berlin zu errichten, so wendet der Preußische Städtetag sich dagegen mit allem Nachdruck; er hält die Bestimmung für unannehmbar.

Wie schon in dem Schluß des Realkreditausschusses des Deutschen Städtetages hervorgehoben ist, widerspricht der § 13 der stets von den Gemeinden vertretenen Auffassung, daß Gemeindevereinigungen in Form von Zwangsverbänden zur Lösung kommunaler Aufgaben nicht geeignet sind. Das trifft mit besonderer Schärfe für den Verband Groß-Berlin zu. Die Verbindung des Schätzungswesens mit dem Verbande Groß-Berlin ist um so weniger möglich, als die Absicht besteht, die rein ländlichen Teile des Verbandes Groß-Berlin aus dem Bezirk des einheitlichen Schätzungsamtes herauszulassen. Es soll also eine Organisation, in der die ländlichen Teile bei der Willensbildung der zuständigen Organe mitwirken, zwar für die ländlichen Teile nicht zuständig sein, für die städtischen Teile aber zuständig bleiben, obwohl die ländlichen Teile mitwirken. Zu alledem tritt hinzu, daß die tatsächliche Entwicklung der Grundwerte innerhalb Berlins und innerhalb der einzelnen Nachbargemeinden von Berlin durchaus nicht einheitlich ist. Für Berlin kommt besonders in Betracht, daß im Zusammenhang mit der seit 1794 bestehenden Feuersozietät die Wertbildung des Grund und Bodens eine eigene und im allgemeinen nicht spekulativ beeinflußte Richtung eingehalten hat. Der sehr hohe Gesamtwert der Grundstücke sowohl in Berlin wie in den Nachbarstädten von Berlin macht die Schaffung besonders größerer Grundlagen für die Schätzungsämter erforderlich. Diese Voraussetzung wird aber nur bei der Verbindung mit den Gemeindevorständen erreicht werden können. Die Verbindung mit dem Verbande Groß-Berlin kann nach allen bisher gemachten Erfahrungen die erwünschte Wirksamkeit nicht haben.

Frankfurter Zeitung

20.7.11.1916 D 75

Realkreditfragen.

Von Dr. K. v. Mangoldt.

Realkreditfragen beherrschen zur Zeit mehr als je das Feld auf dem Gebiete der Wohnungs- und Ansiedlungsfrage. Neben dem Entwurf eines Gesetzes über Schätzungsämter in Preußen ist es vor allem der preußische „Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Stadtschaften", der das Interesse auf sich lenkt. Durch ihn sollen 10 Millionen Mark zur vorschußweisen Beschaffung von Betriebsmitteln für sogenannte Stadtschaften bewilligt werden. Unter Stadtschaften werden dabei Vereinigungen von städtischen Hauseigentümern verstanden, die nach dem Vorbild der bekannten Landschaftsinstitute Hypothekarkredit mittels Pfandbriefausgabe für städtische Hausgrundstücke beschaffen. Die Stadtschaften sollen in enger Anlehnung an die Provinzialverwaltungen begründet werden, sie sollen öffentlich-rechtlichen Charakter durch staatliche Verleihung erlangen, und ihre Pfandbriefe sollen Mündelsicherheit genießen. Die eigentliche Aufgabe der Stadtschaften soll die Pflege der unkündbaren Tilgungshypothek und daneben auch, bei Vorliegen der Bürgschaft der Gemeinde oder des Kreises, die Gewährung zweiter Hypotheken sein. Einzelne ähnliche Institute bestehen bereits, jedoch bezeichnen die Hausbesitzer in der Hauptsache das 1912 gegründete Brandenburgische Pfandbriefamt als ihren Wünschen voll entsprechend. Mit dem Gesetzentwurf ist die preußische Regierung in dieser Frage einem lebhaften Wunsche des organisierten Hausbesitzes entgegengekommen. Im Abgeordnetenhause hat der Entwurf in der ersten Lesung eine nicht unfreundliche Aufnahme gefunden und er befindet sich nunmehr, zusammen mit dem Schätzungsamt-Gesetz, in der Abgeordnetenhaus-Kommission.

Will man die Bedeutung des Entwurfes würdigen, so wird man unterscheiden müssen zwischen derjenigen für die augenblickliche Notlage des städtischen Hausbesitzes in und nach dem Kriege und zwischen seiner grundsätzlichen Bedeutung. Die amtliche Begründung des Entwurfs weist vor allem auf die erstere hin, aber es will uns scheinen, daß gerade für sie die Stadtschaften nicht allzuviel Hilfe würden leisten können. Bis wirklich in allen in Betracht kommenden preußischen Provinzen Stadtschaften organisiert sind und zu arbeiten beginnen können, vergeht aller Vermutung nach selbst im besten Falle noch soviel Zeit, daß dem Hausbesitz bis dahin viel Unheil begegnet sein kann. Außerdem wird die Masse der Hypotheken, die nach dem Kriege fällig sind, und die entweder eine höhere Verzinsung verlangen werden oder die ganz ersetzt werden müssen, so groß sein, daß auch die Stadtschaften mit ihren zunächst doch jedenfalls noch ziemlich kleinen Mitteln da verhältnismäßig nicht viel Hilfe würden bringen können, ganz abgesehen davon, daß sie ihrerseits doch auch von den Bedingungen des allgemeinen Geldmarktes abhängig sein würden.

Nicht unerheblich anders stellt sich das Urteil über die grundsätzliche Bedeutung der Stadtschaften. Unser städtischer Hausbesitz braucht unzweifelhaft in viel größerem Umfange als bisher allmähliche Abbürdung eines Teiles seiner Schuldenlast durch Tilgungshypotheken und zugleich Unkündbarkeit der Hypotheken, sodaß er nicht in jeder Krisis durch Kapitalkündigungen in Gefahr kommen kann. In diesen Richtungen würden aber vermutlich die Stadtschaften mit der Zeit von erheblichem Nutzen sein. Ebenso vermöchten sie gewiß auch zur Lösung des Problems der zweiten Hypothek beizutragen. Es gibt sicher, namentlich auch in den nächsten Jahren, eine stattliche Reihe von Fällen, wo die zweite Hypothek an sich nicht schlecht ist, wo sich aber doch das Privatkapital von ihr fernhält, sei es wegen des zurzeit erschütterten Vertrauens in die nachstelligen Hypotheken, sei es, weil das Privatkapital börsengängige Werte vorzieht oder aus sonstigen Gründen. Hier würden die Stadtschaften wahrscheinlich helfend und stützend einspringen können. Immerhin erhebt sich aber doch die Frage, ob es zur Einbürgerung der unkündbaren Tilgungshypotheken und zur Stützung der zweiten Hypothek da, wo gesunde Verhältnisse vorliegen, unbedingt des neuen Instituts der Stadtschaften bedarf. In einem großen Teile Preußens haben wir bereits die gut eingeführten Landesbanken auf öffentlich-rechtlicher Grundlage, die zum guten Teil auch den städtischen Kredit pflegen, und es ist eine Streitfrage, ob es nicht richtiger wäre, diese für die in Rede stehenden Zwecke stärker auszubilden, statt durch Gründung einer größeren Zahl neuer kleinerer Institute Zersplitterung hervorzurufen. Das ist, wie gesagt, eine Streitfrage zwischen den Fachleuten. Immerhin ist es bemerkenswert, daß der Provinzialausschuß

Frankfurter Zeitung

21. II. 1916

76

Das Schätzungsamtsgesetz.

N Berlin, 19. Febr. (Priv.-Tel.) Der Gedanke, das veraltete Taxsystem durch eine neue Organisation auf eine gesündere Basis zu stellen, wurde im Kriege durch den Entwurf eines Schätzungsamtsgesetzes verwirklicht. Von den an dieser Reform beteiligten Kreisen äußern sich auch nun die Aeltesten der Kaufmannschaft von Berlin in einer umfassenden Eingabe an das Abgeordnetenhaus.

Die bedeutendsten und schwierigsten Teile der Reform des Taxwesens, nämlich das materielle Schätzungsrecht und die Wertermittlung, bleiben nach dem Entwurf den Verordnungen der Ministerien und den Satzungen der einzelnen Kommunalbehörden überlassen. Dies birgt mannigfache Gefahren in sich. Im Kern verfolgt der neue Gesetzentwurf eine systematische Unterschätzung der Grundstücke, die vornehmlich den gegenwärtigen Hausbesitzer treffen muß. Eine niedrige Wertschätzung bedeutet aber für ihn weniger und teureren Kredit. Auch die als allgemein gültig aufgestellte Behauptung, daß allein das alte Taxverfahren an der Ueberschuldung des Hausbesitzes schuldig sei, trifft nicht zu. Vielmehr sind die Ursachen des Uebels mit Recht in einer übermäßigen Kreditanspannung der Hausbesitzer und in einem Minderwert der Häuser infolge wirtschaftlicher Konjunkturen zu suchen. Daß durch die Verleihung der Beamteneigenschaft an die Schätzer ihr Verantwortlichkeitsgefühl besonders gehoben wird, können die Aeltesten der Kaufmannschaft nicht anerkennen. Sie sind der Ansicht, daß in den Kreisen des Kaufmannsstandes das gleiche hohe Verantwortlichkeitsgefühl vorhanden ist, wie in den Kreisen der Beamten. Auch der Ausschluß gerade der sachverständigsten Personen vom Schätzungsamte wie der Grundstücksvermittler, Beamten der Realkreditinstitute kann nicht gebilligt werden; denn er wird dazu beitragen, die befürchtete systematische Unterwertung der Grundstücke zu fördern. Den in der Begründung angeführten Vorteilen des kollegialen Systems stehen die unerfreulichen Tatsachen gegenüber, daß die behördliche Organisation Verzögerungen und Verteuerungen herbeiführen dürfte. Als ein weiterer Mangel wird es in der Praxis bald empfunden werden, daß eine Nachprüfung der Schätzungen durch eine übergeordnete Stelle nicht möglich ist. Für das Rechts- und Verkehrsleben bedeutet dieser Umstand eine gefährliche Unsicherheit. Dem Grundsatz, daß nur gewissenhafte und zuverlässige Personen als Schätzer zugelassen werden sollen, wird zugestimmt. Diese Schätzer müssen frei sein von eigenen, wie von behördlichen Interessen, und ihre Tätigkeit darf lediglich durch gesetzliche Grundregeln gesichert werden. Dann wären aber auch grundsätzlich fernerhin Einzelschätzer zuzulassen. Die Schätzungsämter selbst würden über sie eine Aufsicht ausüben und so zu Revisionsämtern werden. Von Wichtigkeit ist es weiterhin, den Schätzern die Führung von Taxbüchern vorzuschreiben und so den Schätzungsämtern als obersten Aufsichtsbehörden eine dauernde und zuverlässige Kontrolle zu ermöglichen.

Die Aeltesten der Kaufmannschaft halten aus den bezeichneten Gründen eine vollständige Umarbeitung dieser Gesetzesvorlage für notwendig und bitten in ihrer Eingabe, die abschließenden Beratungen über den Entwurf hinauszuschieben, bis er in der Oeffentlichkeit und auch von den vielen Grundbesitzern, die sich zur Zeit im Felde befinden, gründlich erörtert sein kann.

Frankfurter Zeitung

22. IV. 1916

77

Schätzungsämter und Stadtschaften.

In einer gestern vom Fortschrittlichen Volksverein in den Börsensaal einberufenen Versammlung, sprach Landtagsabgeordneter Dr. Heilbrunn über die Gesetzentwürfe der Schätzungsämter und Stadtschaften und die Verhandlung darüber im preußischen Landtag. Er würdigte die Entwürfe als Maßnahmen zur Entschuldung des städtischen Hausbesitzes, der sich bereits vor dem Krieg in einer schwierigen Lage befunden hat, hervorgerufen durch die Häufung der öffentlichen Abgaben, die dem Hausbesitz allmählich aufgebürdet worden sind und die auch zu einer Stagnation des Grundstücksmarktes geführt hat. Kaum ein Gewerbestand ist durch den Krieg so geschädigt worden als der Hausbesitzerstand. In einseitiger Form sind zu Beginn des Krieges alle Lasten auf den Hausbesitz abgewälzt worden, private Organisationen glaubten schließlich auch berechtigt zu sein, dem Hausbesitzer neue Lasten aufzubürden. Die Regierung sah ein, daß dem Hausbesitzer geholfen werden müsse. Sie will das durch Einführung der Schätzungsämter und durch die Stadtschaften. Der Entwurf der Schätzungsämter ist wohl auf die Frankfurter Vorlage von 1910 zurückzuführen. Oberbürgermeister Adickes wollte das Schätzungsamt in den Bereich seiner kommunalen Projekte einbeziehen und erstrebte ebenfalls eine Gesundung des Realkredits, doch hatte die Vorlage in Frankfurt keine Zustimmung gefunden, da man darin eine Erschütterung des Hypothekenkredits befürchtete. Nun ist ja jetzt eine organische Regelung für ganz Preußen vorgesehen. Der Redner charakterisierte den Gesetzentwurf und meinte, daß man sich von der Einführung von Taxämtern nicht allzuviel versprechen dürfe. Es ist nicht recht verständlich, daß man die Sachverständigen vom Schätzungsamt ausschließen will. Die Frage ist: welchen Einfluß wird das Schätzungsamt auf die jetzt ausgeliehenen Hypotheken ausüben? In der Frankfurter Hausbesitzerversammlung ist verlangt worden, daß bestehende Hypotheken von dem Gesetz nicht berührt werden sollen. Das sei schwer durchführbar. In der Landtagskommission ist vorgeschlagen worden, das Gesetz erst in zehn Jahren in Kraft treten zu lassen. Dann sei das Gesetz ja überhaupt zwecklos. Der Redner hat angeregt, daß eine neue Schätzung nur mit Zustimmung des Grundbesitzers selbst aufgenommen werden dürfe. Die Parteien sind alle der Meinung gewesen, daß hier die wesentlichsten Bedenken vorliegen und daß Mittel und Wege zur Beseitigung gefunden werden müssen. Man hat berechtigterweise die Forderung erhoben, daß das Schätzungsamt auch bei der steuerlichen Erhebung maßgebend sein müsse. Die Kritik der jüngst stattgehabten Hausbesitzerversammlung und der Handelskammer hält der Redner im großen und ganzen für berechtigt und gibt der Hoffnung Ausdruck, daß die Vorschläge in der Kommission berücksichtigt werden. Wenn der Entwurf Gesetz werden soll, wird er eine Reihe von Abänderungen erfahren müssen.

Sehr enttäuscht hat der Gesetzentwurf über die Stadtschaften, da man eine Reform des Realkredits davon erwartete. Das Gesetz bringt aber nichts als einen Namen. Von den zur Verfügung gestellten 10 Millionen stehen einer Provinz etwa 800 000 Mark zur Verfügung. Das ist für den gedachten Zweck eine verschwindend geringe Summe. Der Redner kritisierte eingehend den Entwurf und erklärte, daß man trotz aller Mängel den Gesetzentwurf nicht ablehnen dürfe. Er werde wohl in normalen Zeiten einiges Ersprießliches zur Gesundung des Realkredits bringen. Eine Entschuldung des Grundbesitzes könnte durch Ermäßigung der Umsatzgebühren in die Wege geleitet werden. Es darf nicht fortgesetzt alles und alles auf den Grundbesitz abgeladen werden. Er gab zum Schluß der Hoffnung Ausdruck, daß seine in der Kommission gegebenen Anregungen Berücksichtigung finden. (Lebhafter Beifall.)

In der Diskussion bestritt Herr Levigard, daß durch die angeblichen Uebertaxierungen die hohen Mieten bedingt würden. Bei Untertaxierungen würden die Grundstücke den Hypothekenbanken zufallen. Es würde ein Wohnungsmangel entstehen. Und die Großkapitalisten könnten nach Belieben die Mieten festsetzen. Jetzt bringen die Hausbesitzer fast die Hälfte der städtischen Steuern auf, gehen die Hausbesitzer zu Grunde, fallen auch die Steuern weg. Der Hausbesitz muß geschützt werden. Die Hypotheken sollten vor Beendigung des Krieges nicht gekündigt werden dürfen. Rektor Schüttler, der die Versammlung leitete, betonte in der einleitenden Ansprache die Notwendigkeit, eine Entschuldung des Hausbesitzes herbeizuführen. Der gutbesuchten Versammlung wohnten vom Magistrat Oberbürgermeister Voigt und Stadtrat Prof. Bleicher bei.

Frankfurter Zeitung 22. II. 1916

78

Die Schätzungsämter.

r Berlin, 22. Febr. Nunmehr hat auch der beim Zentralverband des Deutschen Bank- und Bankiergewerbes bestehende Sonderausschuß für Hypothekenbankwesen dem Landtag zu dem Gesetzentwurf Richtlinien unterbreite. Diese sachverständigen und beteiligten Kreise begrüßen an sich die Veröffentlichung des Gesetzentwurfes, weil hierdurch Gelegenheit gegeben wird, die seit langem schwebende Frage an der Hand fester Linien zu erörtern:

Die Einrichtung von Taxämtern könne im Interesse des einer Sachkenntnis entbehrenden privaten Kreditgebers, dem namentlichen der nachstellige Kredit in der Hauptsache überlassen bleiben muß, sowie im Interesse des Grundbesitzes als Grundlage der steuerlichen Belastung zweckdienlich erscheinen. Aber ein gesetzlicher oder administrativer Zwang zur Benutzung der Schätzungsämter sollte, namentlich für die bewährten privatwirtschaftlichen Institute, vermieden werden. Ein Zwang würde sowohl für den städtischen wie für den ländlichen Besitz die schwersten Folgen haben und verhindern, daß dem legalen Kreditbedürfnis dieser Erwerbszweige in genügendem Maße und zu möglichst billigen Bedingungen Rechnung getragen wird. Die Anwendung eines Zwanges würde der Einführung einer Verschuldungsgrenze fast gleichkommen und dabei dem Einfluß der verschiedenen Zinsbelastungen auf die Grundstückswerte nicht Rechnung tragen. Für neu zu gründende Stadtschaften ergebe sich der Anlaß, die Schätzungsämter zu benutzen, von selbst, da diesen neuen Instituten die alte eigene Organisation und Erfahrung fehle. Die vollständige Ausschließung der sachverständigsten Kreise von den Schätzungsämtern erscheine nicht zweckmäßig. Die Aufstellung der Taxgrundsätze, welche der Entwurf den administrativen Organen überlassen will, müsse zum wenigsten von der Anhörung der beteiligten Organisationen, namentlich der Handels- und Landwirtschaftskammern, abhängig gemacht werden. Ungeachtet dessen werde man von der Aufstellung der hauptsächlichsten Richtlinien, welche für die Aufnahme der Taxen maßgebend sein sollen, im Gesetz selbst nicht absehen können. Wenngleich schon jetzt die Vorbereitungen zur Einführung der Taxämter getroffen werden können, so müsse das Inkrafttreten derselben doch bis zum Wiedereintritt friedlicher und geordneter Verhältnisse des Grundbesitzes verschoben werden.

Sodann hat auch die Berliner Handelskammer eine Eingabe an das Abgeordnetenhaus gerichtet, in der sie den in der Begründung zum Gesetzentwurf ausgesprochenen Gedanken zurückweist, daß „eine tatsächliche Ueberschätzung der Grundstückswerte, insbesondere der städtischen, fast zur typischen Erscheinung geworden ist".

Die in der letzteren Wendung zum Ausdruck kommende Auffassung sei eine nicht zu billigende Verallgemeinerung der bestehenden Mißstände. Das lehren die Erfahrungen der Hypothekenbanken und der Versicherungsgesellschaften. Anderseits sei unbestreitbar, daß Ueberbeleihungen vorgekommen sind und deshalb verdiene das Bestreben des Entwurfes, das Schätzungswesen zu verbessern rückhaltlose Unterstützung. An gesichts der schon vor dem Kriege vorhanden gewesenen und gegenwärtig noch verstärkten und nach dem Kriege erst allmählich zu behebenden Schwierigkeiten des Grundstücks- und Hypothekenmarktes würde die jetzige Einführung der Neuregelung den Hausbesitz auf das schwerste schädigen. Damit die Neuregelung nicht verfrüht erfolge und dadurch dem Grundstücks- und Hypothekenmarkte statt der erstrebten Hebung unerträgliche Erschütterungen bringe, müßten vor dem Inkrafttreten des Gesetzes die amtlichen Handelsvertretungen und die großen Organisationen des Grundbesitzes und des Realkredites gutachtlich gehört werden. Die Handelskammer befürwortet die Aufnahme einer Vorschrift in das Gesetz, daß das Inkrafttreten frühestens 3 Jahre nach Beendigung des Krieges erfolgen darf. Diese Vorschrift sei notwendig, um zu vermeiden, daß die Befürchtung einer vorzeitigen Inkraftsetzung in der Uebergangszeit nachteilig auf das Beleihungswesen einwirkt.

Gefordert wird ferner noch in der Eingabe eine einheitliche Regelung der Schätzungsgrundsätze schon im Gesetze selbst, von Einzelheiten abgesehen, die den örtlichen Instanzen überlassen bleiben, und die Schaffung einer Berufungsinstanz; sachkundige Einzelschätzer seien den Schätzungkollegien vorzuziehen.

N Berlin, 21. Febr. (Priv.-Tel.) Im Einklang mit dem einstimmigen Beschluß des preußischen Städtetages hat der Realkreditausschuß des deutschen Städtetages, bestehend aus dem Oberbürgermeister [illegible] (Posen), [illegible]

Förderung der Moorkultur.

N Berlin, 21. Febr. (Priv.-Tel.) Die Vereine zur Förderung der Moorkultur traten heute zu einer Tagung zusammen. Frhr. v. Wangenheim eröffnete sie mit einem Hinweis auf die Bedeutung der Moorkultur und das Interesse des Kaisers daran. Sodann ergriff der preußische Landwirtschaftsminister Frhr. v. Schorlemer das Wort:

Bei Ausbruch des Krieges waren wir von einer Reihe schwerer Sorgen belastet. Eine geringere Sorge war es, ob wir während des Krieges in gleicher Weise die Moorkultur würden fördern können. In den ersten Kriegswochen hegten wir Besorgnis wegen der durch den Stillstand zahlreicher Industrien zu erwartenden Arbeitslosigkeit. Es entstand die Frage, wie es möglich sein könnte, diese Arbeitermassen zu beschäftigen. Dazu kamen die großartigen Erfolge unserer Armeen im Osten und die Gefangennahme von Zehntausenden. Es ergab sich die Möglichkeit, diese Arbeitskräfte für die Förderung der Moorkultur zu verwenden. Mit Freude und Befriedigung können wir feststellen, daß es Arbeitslosigkeit in der Industrie, und noch viel weniger in der Landwirtschaft nicht gibt. Es hat sich leider auch herausgestellt, daß die Kriegsgefangenen für die Landwirtschaft und Industrie so notwendig waren, daß es nicht möglich war, sie für Moorkultur- und Meliorisationsarbeiten zu beschäftigen. Wenn auch die Gefangenen während des Winters wieder in die Lager zurückgekehrt sind, so werden sie doch in wenigen Wochen wieder in der Landwirtschaft gebraucht werden. Unter allen Umständen sind die Arbeiten auf altem Kulturland denen zur Schaffung neuen Kulturlandes vorzuziehen. Jedoch sind die Erfolge auf dem Gebiet der Moorkultur sehr beachtenswert. Es ist gelungen, aus der Heide ein sehr brauchbares und nützliches Heidefuttermittel zu gewinnen. Bei der Bedeutung jeder Vermehrung der Futtermittel, insbesondere zur Winterszeit bin ich mit dem Kriegsminister wegen der Fortführung dieser Arbeiten in Verbindung getreten. Das Heidefuttermittel ist ebenso wichtig für die Mästung der Schweine, wie für die Ernährung von Rindvieh und Pferden. Eine weitere Bedeutung kommt den Mooren zu infolge der Gewinnung von Torfstreu. Bei der Dürre des letzten Sommers und bei der Verwendung von Stroh zu Fütterungszwecken ist in diesem Winter ein großer Mangel an Torfstreu eingetreten. Wir müssen im nächsten Sommer unser Augenmerk auf die Herstellung von möglichst viel Torfstreu lenken. Der Kriegsminister hat die Zusicherung gegeben, daß so viel wie möglich Kriegsgefangene an die Torfstreufabriken abgegeben werden sollen. Wir rechnen hier auf die Mitwirkung der Landwirte, zumal die Armee mehr, als man geglaubt hat, von Torfstreu Gebrauch macht. Ich pflichte Ihrem Herrn Vorsitzenden bei, daß wir darauf hinarbeiten müssen, nicht nur jetzt, sondern auch später im Frieden uns durch Förderung der Moorkultur in unseren Nahrungs- und Futtermitteln möglichst unabhängig vom Ausland zu machen. Großes ist in den letzten Jahrzehnten bereits geleistet worden. Männer der Theorie und Praxis stehen im Dienste dieser Aufgabe.

Der Minister versichert zum Schluß, daß die Staatsregierung alles tun werde, um diese Bestrebungen zu fördern. (Lebhaftes Bravo.)

Vorsitzender Frhr. v. Wangenheim richtete, einem dringenden Wunsche des Ausschusses entsprechend, an den Minister die Bitte, im Frühjahr eine Sitzung der Zentralmoorkommission einzuberufen. Der Minister erklärte, daß er diesen Wunsch in sehr wohlwollende Erwägung ziehen werde. (Beifall.)

Aus dem Geschäftsbericht für 1915 ist zu entnehmen, daß durch die Bereitstellung von 120 000 Gefangenen an vielen Orten Meliorationen in Angriff genommen werden können, deren Durchführung seither aus Mangel an Arbeitskräften unterbleiben mußte. Schon heute sind beträchtliche Flächen damals völlig ertragloser Oedländereien in hochwertiges Kulturland übergeführt, das in erheblichem Maße zur Sicherstellung unserer Ernährung beiträgt.

Ueber die wichtige Frage der Förderung des Hanfbaues berichtete Privatdozent Dr. Augustin (Berlin). Die Hanfanbauversuche auf Moorländereien hätten sehr günstige Ergebnisse gehabt. Der Hanf gedeihe sehr gut und es sei eine Qualität von außerordentlicher Faserfestigkeit und Spinnbarkeit erzielt worden. — Den Schluß der Sitzung bildeten Vorträge und Berichte mehr technischer Natur.

Vossische Zeitung

23./II. 1916.

itung. 1916
23. Februar

Gegen das Schätzungsamtsgesetz.

Ein Vortrag von Geheimrat Cassel.

Stadtverordneten-Vorsteher-Stellvertreter Geh. Justizrat Cassel sprach am Dienstag abend in einer von der „Freien Vereinigung der Berliner Haus- und Grundbesitzer-Vereine" im Bürgersaale des Rathauses abgehaltenen Sitzung über den Gesetzentwurf zur Begründung von Schätzungsämtern und Stadtschaften.

Einleitend behandelte der Redner die Nöte des Haus- und Grundbesitzes, die sich durch die Zeitverhältnisse noch weiter vermehrt hätten. Ein gesunder Realkredit beruhe auf richtigen Schätzungen. Der Grundbesitz habe an beiden großes Interesse. Die Ansichten über Schätzungsämter und Einzelschätzer gingen auseinander. Sachverständige seien nicht zu entbehren, deshalb seien mehrere Schätzungen aus naheliegenden Gründen den Einzelschätzern vorzuziehen. Einzelschätzer hätten den Vorzug schneller Erledigung von Taxen. Die Zusammensetzung der Schätzungsämter bietet große Schwierigkeiten in der Praxis, besonders dann, wenn man nach dem Gesetzentwurf die meisten Sachverständigen von der Wahl ausschließen muß. Tüchtige, erfahrene Grundbesitzer müssen zu Schätzern zugelassen werden. Ob Ueberschätzungen in größerem Umfange vorgekommen sind, sei eine offene Frage. Unannehmbar sei die Bestimmung, daß es gegen die Taxen der Schätzungsämter kein Rechtsmittel geben soll. Eine Berufungsinstanz sei notwendig. In dieser dürfen indes die ersten Schätzer nicht mitwirken.

Es muß den Städten gestattet werden, auf ihre Kosten eigene Aemter zu errichten. Für Berlin sei aus den verschiedensten Gründen ein eigenes Schätzungsamt unbedingt notwendig. Die Bestimmung, daß der Verbandsausschuß Groß-Berlin allein befugt sei, die Schätzer zu wählen und die Aemter zu kontrollieren, kritisierte der Redner unter der allgemeinen Zustimmung der Versammlung. Die Begründung der Regierung sei keineswegs überzeugend. Nur bei Berlin mache die Regierung Ausnahmen; bei Elberfeld, Barmen, Danzig, Bromberg und anderen Städten, die ebenfalls von Vororten umgeben sind, werde eine Ausnahme nicht gemacht. Im Verbandsausschuß überstimme jetzt die Minderheit der Vororte die Mehrheit. Der Verband Groß-Berlin sei ein künstliches Gebilde, das Cassel mit einem Homunkulus gegenüber dem Homo sapiens verglich. Kürzlich sei es im Verbandsausschuß vorgekommen, daß Berlin und eine große Stadt, die zusammen zwei Drittel der gesamten Bevölkerung von Groß-Berlin vertreten, gegenüber dem übrigen Drittel in der Minderheit blieben und überstimmt wurden. Die Schilderungen, die der Vortragende von den Erfolgen des Verbandes Groß-Berlin zum Besten gab, entfesselte allgemeinen Beifall und große Zustimmung.

Unannehmbar sei, der Regierung die Bestimmung über die Errichtung der Aemter und die Satzungen zu überlassen. Das Abgeordnetenhaus könne unmöglich diese Vollmacht der Regierung erteilen. Er käme einer Abdankung gleich. Die Regierung nehme selbst an, daß Unterschätzungen durch die neuen Aemter vorkommen werden, sie setze sich aber leicht darüber hin. Eine weitere Vollmacht, der Regierung zu überlassen, wann das Gesetz in Kraft treten soll, sei ebenfalls unmöglich zu geben. Eine unabsehbare Katastrophe sei unabwendbar, wenn das Gesetz ohne Uebergangsbestimmungen eingeführt werden soll, nur nach Ermessen der Staatsregierung. Diese habe das allergrößte Interesse daran, einen starken und gesunden Hausbesitzerstand zu erhalten. Er sei notwendig, um die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt so zu gestalten, daß sie für die Mieter erträglich bleiben. Dies sei aber nur dann möglich, wenn die Hausbesitzer gesund bleiben und für gute Wohnungen sorgen. Aus diesem Grunde könne man die Begründung von Stadtschaften unterstützen, unter der Voraussetzung, daß die Grundbesitzer sich fest zusammenschließen und kräftig mitwirken. Die Besitzwechselabgaben müssen ermäßigt und

Tägliche Rundschau 24.III.1916

Das Schätzungsamt für Groß-Berlin.

Aus städtischen Kreisen wird uns vom Berliner Standpunkt aus zu dem Entwurf eines Schätzungsamtsgesetzes geschrieben:

Der Entwurf hat, wie dies bei einem so einschneidenden Gesetz nicht anders der Fall sein konnte, von allen daran interessierten Kreisen Kritik erfahren, und es sind vielfach geradezu vernichtende Bedenken gegen ihn erhoben worden. In der Tat ist es ein ungewöhnliches Beginnen, ein Gesetzeswerk, das für einen so wichtigen Teil unserer Volks- und Kreditwirtschaft in alle Zukunft hinein von einschneidender Bedeutung sein muß, eilig während des Weltkrieges verabschieden zu wollen, jetzt, wo die ausreichende Beteiligung aller dazu berufenen Kräfte zur Unmöglichkeit gemacht ist und wo die Zeit für eine reife Durcharbeitung des schwierigen Gegenstandes wahrlich fehlt. Es ist endlich nicht erträglich, wenn der Kern des Gesetzes, seine wichtigsten Bestimmungen: die Schätzungsgrundsätze, aus dem Gesetz selbst hinausgewiesen werden und der Bürokratie überlassen werden sollen. Was aber an Normen im Gesetz selbst Aufnahme gefunden hat, wie die grundsätzlich kollegiale, also recht schwerfällige Schätzungsweise, die Ausschließung jeder Nachprüfung der Schätzungen, die Zwangsschätzung mit ihren für den Grundbesitz verheerenden Folgen, wird in dieser Form niemals Billigung finden können. Es haben sich denn auch die Stimmen gegen dieses Gesetzeswerk auf der ganzen Linie erhoben, und es sind zahlreiche Eingaben gegen den Entwurf an das Abgeordnetenhaus gerichtet worden aus den Kreisen der Grundbesitzer und ihrer Verbände, unter ihnen der Schutzverband für deutschen Grundbesitz, aus den Handelskreisen, von den Aeltesten der Kaufmannschaft, aus den Kreisen der Hypothekenmakler u. a. m.

Ueber dieser starken Bewegung gegen den Gesetzentwurf als solchen ist die Frage nach der Behandlung Groß-Berlins in dem neuen Gesetz in den Hintergrund getreten. An ihr darf keinesfalls vorbeigesehen werden.

§ 13 des Gesetzentwurfs will dem Zweckverband zu seinen bisherigen Zwangsaufgaben eine neue zuweisen. Der Zweckverband soll der Verwalter des Schätzungswesens Groß-Berlins werden und einem besonderen Schätzungsamt das Leben geben. Große Teile des Zweckverbandsgebietes, die Landkreise, sollen freilich von vornherein ausgenommen werden; sie sollen ihre eigenen Schätzungsämter erhalten, was aber nicht hindert, daß die Kreisverwaltungen im Verband selbst über das Schicksal des Schätzungsamtes für Groß-Berlin und seine Schätzer mitzusprechen haben! Was jeder anderen Gemeinde im Königreich Preußen selbstverständlich gegönnt ist, was insbesondere jeder anderen Großstadt gegönnt ist: daß sie selbst bei der Bestimmung des Wertes ihres Grundbesitzes, dieses für ihre Aufwärtsentwicklung, für ihre Steuerkraft so überaus wichtigen Faktors, einen maßgeblichen Einfluß hat — den vom Zweckverband umfaßten Städten soll es versagt werden. Hier sind die Interessen denn doch wohl nicht nach Gebühr abgewogen. Man kann unmöglich von einer einheitlichen baulichen Entwicklung Groß-Berlins sprechen, bloß weil sich an den Grenzen der Gemeinden vielfach Straßenzüge von gleichem Gesicht berühren. Die Wahrheit ist völlig anders. Berlin, der Kern des Gebildes, hat eine alte Bodenwertgeschichte, hat einen Stillstand der Siedlungsentwicklung, seine Bodenwerte sind feste Rentenwerte, während draußen die große Siedlungsbewegung liegt, die bauliche Erschließung und Entwicklung mit allen Erscheinungen der Grund- und Bodenspekulation im Gefolge. Das Vereinheitlichungsprinzip, die völlig uniforme und damit oberflächliche Behandlung gerade der Grundwertsfragen kann nicht ohne schweren Schaden für die Grundbesitzer wie für die Gemeinden durchgeführt werden. Mit billigen Schlagworten wie Generalbesiedlungsplan, Generalplan läßt sich da, wo die Verhältnisse so grundverschieden liegen, wirklich nichts gewinnen.

Einheitlichkeit der Schätzungsgrundsätze in Ehren, wo und soweit einheitliche Verhältnisse angetroffen werden. Solche Einheitlichkeit läßt sich auch für das städtische Verbandsgebiet sehr gut schaffen. Nicht wohl erträglich ist es aber, daß der Zweckverband, daß die vom Verbandsausschuß für geeignet gehaltenen Schätzer, auf deren Wahl Berlin keinerlei entscheidenden Einfluß hat, Berlins Grundbesitzwerte in Obhut nehmen sollen. Wird der Entwurf Gesetz, so hat der Zweckverband den Wert des Berliner Grundbesitzes, seine Kreditwürdigkeit zu bestimmen, in seine Hand ist die Bewertung und damit auch die Entwertungsmöglichkeit des ganzen Areals gelegt. Die Gemeinden haben dann für die Geltendmachung der Interessen des Grundbesitzes keinerlei Möglichkeit mehr.

Die Einrichtung eines Schätzungsamts erfordert ins einzelne gehende Ortskenntnis, Gegend- und Bodenvertrautheit. Es darf mit der Einrichtung nicht von vornherein die Gefahr des Willkürlichen und Unzulänglichen verbunden sein, wie sie sich ergeben müßte, wenn nicht die von der Gemeinde selbst aus den Berliner Kreisen Erwählten, sondern Schätzer aus anderen Teilen des Verbandsgebiets ohne die erforderliche Ortskunde über das Wohl und Wehe des Berliner Grundbesitzes zu walten hätten.

Vossische Zeitung
24./II. 1916.

Stadtschaften.

Von

Max Diefke.

Der Gesetzentwurf zur Förderung der Stadtschaften ist gemeinsam mit dem Entwurfe eines Schätzungsamtsgesetzes nach der ersten Lesung im Abgeordnetenhause einer Kommission von 28 Mitgliedern überwiesen worden. Obgleich beide Gesetzentwürfe seit mehreren Jahren in Vorbereitung sich befanden, und obgleich ihre Einbringung trotz oder gerade wegen der Kriegszeit einem im Abgeordnetenhause selbst mehrfach geäußerten Wunsche entsprach, sind doch schon während der ersten Lesung der Entwürfe seitens der Vertreter der einzelnen Parteien wesentliche Bedenken geltend gemacht worden, so daß voraussichtlich die Entwürfe in der Kommission einer gründlichen Durcharbeitung unterzogen werden dürften. Noch mehr als der an dieser Stelle kürzlich besprochene Entwurf eines Schätzungsamtsgesetzes bildet der Entwurf des Gesetzes zur Förderung der Stadtschaften einen bloßen Rahmen. Im großen und ganzen enthält der Entwurf eigentlich weiter nichts als die Ermächtigung der Staatsregierung, einen Betrag von 10 Millionen für die Förderung sogenannter Stadtschaften zur Verfügung zu stellen. Die einzelnen Bestimmungen des nur vier Paragraphen umfassenden Entwurfes beziehen sich auf die Form der Mittelgewährung und auf die Aufbringung der Mittel selbst, d. h. eigentlich wird auch in dieser Beziehung nur eine entsprechende Ermächtigung des Finanzministers vorgesehen.

Der Ausdruck „Stadtschaften" ist verhältnismäßig neu. Nach dem Entwurfe sind darunter zu verstehen „preußische öffentliche Kreditanstalten, die durch Vereinigung von Eigentümern von Hausgrundstücken gebildet werden und durch staatliche Verleihung Rechtsfähigkeit erlangt haben". Mit dem Worte Stadtschaften soll die Analogie der für den landwirtschaftlichen Kredit bestehenden „Landschaften" zum Ausdruck gebracht werden. In der Literatur und in der Praxis wurden die den Landschaften nachgebildeten Krediteinrichtungen für städtische Hausgrundstücke bisher in der Regel als „Pfandbriefämter" oder „Pfandbriefanstalten" bezeichnet, wie z. B. das Berliner Pfandbriefamt, das Brandenburgische Pfandbriefamt für Hausgrundstücke und die Deutsche Pfandbriefanstalt in Posen. Die Eigenart der Pfandbriefanstalten oder Stadtschaften besteht darin, daß sie im Gegensatz zu anderen Hypothekeninstituten, insbesondere zu den Hypothekenbanken, auf genossenschaftlicher und gemeinnütziger Grundlage beruhen, daß ihre Verwaltung mit gewissen Beschränkungen durch die Hypothekenschuldner selbst erfolgt und die erzielten Ueberschüsse den Hypothekenschuldnern selbst zugute kommen. Daneben haben die Stadtschaften noch eine ganz besondere Bedeutung, die auch in der Begründung des vorliegenden Gesetzentwurfes an erster Stelle hervorgehoben wird: sie sollen dazu dienen, die unkündbaren Tilgungshypotheken nach Möglichkeit zu fördern und zu verbreiten. Allerdings hebt die Begründung bei dieser Gelegenheit hervor, daß auch die bereits bestehenden Grundkreditanstalten, namentlich die Hypothekenbanken, an der Förderung der städtischen Tilgungshypothek „werden mitzuwirken haben". Es ist nicht zu ersehen, ob in diesen Worten nur ein Wunsch der Regierung wiederholt werden soll, der bereits mehrfach, zuletzt unmittelbar vor dem Kriege, in ministeriellen Erlassen zum Ausdruck gebracht war, oder ob darin eine Ankündigung zu suchen ist, daß gewisse gesetzliche Maßnahmen zur Begebung von Tilgungshypotheken durch die Hypothekenbanken zu erwarten sind — es ist mehrfach davon die Rede gewesen, daß die Hypothekenbanken durch gesetzliche Vorschriften gezwungen werden sollen, ähnlich wie bei Hypotheken auf landwirtschaftlichen Grundstücken auch bei städtischen Grundstücken einen bestimmten Teil ihrer Hypotheken in Tilgungshypotheken auszuleihen.

Durch die Bereitstellung von Mitteln will die Regierung ihren ausdrücklichen Wunsch kundgeben, die Provinzialverwaltungen für den Gedanken der Stadtschaften zu gewinnen. Die Regierung hat sich schon seit Jahren den Stadtschaften gegenüber sehr entgegenkommend gezeigt, und es ist offenbar auf gewisse Verhältnisse in den Provinzialverwaltungen zurückzuführen gewesen, wenn die Einrichtung der Pfandbriefanstalten nur außerordentlich langsame Fortschritte gemacht hat, und wenn den Bestrebungen der Hausbesitzer in den verschiedenen Provinzen, Pfandbriefämter ins Leben zu rufen, vielfach erhebliche Widerstände entgegengetreten sind. Der Landwirtschaftsminister hat denn auch in einer längeren Rede, mit der er den Entwurf eingeführt hat, erklärt, er hoffe, daß sich im Laufe der Jahre in allen Provinzen möglichst im Anschluß an die Provinzialverbände Stadtschaften bilden werden, und er hat hinzugefügt, daß, falls „die Provinzialverbände ihre Mitwirkung versagen sollten, ein anderer Weg gefunden werden müsse". Der Minister hat also keinen Zweifel daran gelassen, daß er die Tätigkeit und das Ansehen der Provinzialverwaltungen in gleicher Weise, wie es mit bestem Erfolge seit langen Jahren für den landwirtschaftlichen Grundkredit geschieht, auch zum Besten des städtischen Grundkredits nutzbar gemacht sehen will. Die deutliche Kennzeichnung dieses Standpunktes der Regierung ist im Hinblick auf die Zusammensetzung mancher Provinzialverwaltungen von nicht zu unterschätzender Bedeutung.

Der Betrag, zu dessen Bereitstellung die Regierung sich ermächtigen lassen will, beläuft sich im ganzen auf 10 Millionen Mark. Die Geringfügigkeit dieses Betrages im Verhältnis zu den im städtischen Grundkredit angelegten Kapitalsmassen hat zu Mißverständnissen geführt, die offenbar selbst bei der ersten Lesung im Abgeordnetenhause teilweise obgewaltet haben. Dieser Betrag von 10 Millionen Mark soll in keiner Weise dazu dienen, etwa das Kreditbedürfnis des städtischen Hausbesitzes unmittelbar zu befriedigen. Die Verwendung der 10 Millionen ist etwa in der Weise gedacht, daß jeder Provinz, die ein Pfandbriefamt errichten will, 1 Million zur Verfügung gestellt werden soll, um die notwendigen Einrichtungs- und Organisationsunkosten für den ersten Anfang zu decken. Zu der Gewährung der Kredite selbst bedürfen die Stadtschaften grundsätzlich überhaupt keiner Barmittel. Das ist der wesentlichste Punkt, durch den sie sich von allen anderen Kreditanstalten unterscheiden. Die Stadtschaften geben das hypothekarische Darlehen in Pfandbriefen, aus deren Verkauf die Mittel zum Erwerbe der Hypothek erzielt werden. Auf die Vorzüge oder Nachteile dieses Systems kann in diesem Zusammenhange nicht eingegangen werden, jedenfalls ermöglicht es nur dieses System, jedem Hausbesitzer in dem Tätigkeitsbezirke der Stadtschaft einen Anspruch auf Gewährung eines Darlehens zu geben. Also man mag vielleicht darüber streiten, ob der Betrag von etwa 1 Million, der auf jede Provinz entfallen würde, ausreichend ist, die ersten Einrichtungs- und Organisationskosten zu decken, aber grundsätzlich steht es fest, daß nennenswerte Mittel seitens der Regierung zur Errichtung von Stadtschaften durchaus nicht erforderlich sind.

Bedarf es so zur Errichtung von Stadtschaften keiner erlichen staatlichen Mittel, so sollen auch die Finanzen der Provinz selbst durch die Stadtschaft so wenig wie möglich in Anspruch genommen werden. Es hat sich, z. B. bei dem Brandenburgischen Pfandbriefamt, als wünschenswert herausgestellt, daß die Provinz der Stadtschaft einen verhältnismäßig kleinen Betrag als Vorschuß bzw. vorläufige Garantie zur Verfügung stellt, doch ist in der Satzung vorgesehen, daß diese Vorschüsse der Provinz aus den Geschäftserträgnissen in erster Linie wieder zurückzuzahlen sind. Eine stärkere unmittelbare oder mittelbare Beteiligung des Provinzialvermögens an der Stadtschaft ist weder notwendig noch erwünscht. Wie weit eine finanzielle Beteiligung der Gemeinden für die von den Stadtschaften etwa zu begebenden nachstelligen Hypotheken in Betracht kommen könnte, ist eine andere Frage.

Die Wirksamkeit und der Erfolg der Stadtschaften hängt natürlich davon ab, in welchem Umfange und zu welchen Bedingungen es gelingt, die von den Stadtschaften auszugebenden Pfandbriefe abzusetzen. Mit Recht ist von verschiedenen Seiten auch in der ersten Lesung im Abgeordnetenhause darauf hingewiesen worden, daß die voraussichtliche Lage unseres Geldmarktes nach dem Kriege den Absatz der Pfandbriefe erschweren wird. Es ist aber nicht zutreffend, ein solches allgemein durchaus richtiges Argument gerade auf die Pfandbriefe der zukünftigen Stadtschaften besonders in Anwendung zu bringen. Unter dieser Schwierigkeit haben in gleicher Weise alle übrigen Pfandbriefe zu leiden. Und wenn man bedenkt, daß doch z. B. auch die Hypothekenbank-Pfandbriefe, die zum größten Teile nicht mündelsicher sind, ein Unterkommen auf dem Kapitalmarkte werden suchen müssen, so wird sich dieses Unterkommen für die Pfandbriefe der Stadtschaften, die grundsätzlich das Vorrecht der Mündelsicherheit genießen, auch finden lassen. Hier liegt ein Problem des Grundkredits vor, das sich durchaus nicht etwa allein oder im besonders bedenklichen Maße hinsichtlich der Stadtschaften bemerkbar macht. Der Pfandbriefzins ist gewissermaßen nur eine Funktion des Hypothekenzinses, und der Pfandbriefzins darf nicht allzu hoch hinaufgehen, wenn nicht eine Verteuerung des Grundkredits herbeigeführt werden soll, die die sozialpolitisch notwendige Wohnungsproduktion in gefährlicher Weise beeinträchtigen müßte. Aber bei einer 5proz. Reichsanleihe und bei den zu erwartenden riesigen Ansprüchen der Kommunalanleihen einen niedriger verzinslichen Pfandbrief in entsprechenden Mengen auf dem Markte unterzubringen — das ist allerdings eine Schwierigkeit, deren Lösung im Augenblick sich kaum erkennen läßt. Aber die Lösung wird gefunden werden müssen, und sie wird sich um so leichter finden, wenn es gelingt, das allgemeine Vertrauen in die unerschütterliche Sicherheit des städtischen Grundkredits wieder zu gewinnen. Dazu werden aber Einrichtungen, wie es die Stadtschaften sind, sicherlich beizutragen geeignet sein.

Fremdenblatt Abendbl. 25./II. 1916

Die Kriegsdarlehenskasse.

Heute ist uns der Tätigkeitsbericht der Kriegsdarlehenskasse für die Zeit von der Errichtung bis Ende Dezember 1915 zugekommen, dem die folgenden Mitteilungen zu entnehmen sind:

Die Kriegsdarlehenskasse wurde mit kaiserlicher Verordnung vom 19. September 1914 ins Leben gerufen. Mit Jahresschluß 1915 bestanden fünfundbreißig Geschäftsstellen. Selbstverständlich wurde an dem Ausbau der Anstalt und der Vervollkommnung ihrer Einrichtungen stetig fortgearbeitet und diese den wahrgenommenen Bedürfnissen immer mehr und mehr angepaßt. Die zahlreichen auf Erweiterung der Geschäftstätigkeit, beziehungsweise auf Erweiterung des Kreises der zur Belehnung zugelassenen Werte gerichteten Anträge wurden eingehend erwogen und fanden, insoferne sie mit den Gebarungsgrundsätzen der Kriegsdarlehenskasse in Einklang standen, weitestgehende Berücksichtigung.

Die Direktion der Kriegsdarlehenskasse trat bis 31. Dezember 1915 zu 33 Sitzungen und 2 Konferenzen zusammen und gab durch das Sekretariat der Direktion 3128 Erledigungen hinaus. Bei sämtlichen Geschäftsstellen wurden bis 31. Dezember 1915 an Darlehensansuchen eingebracht 9142, hievon abgewiesen 143 und der aufrechten Erledigung zugeführt 8999, von denen bereits vollständig rückgezahlt erscheinen 2486, so daß am 31. Dezember 1915 noch 6513 Darlehen aushafteten.

Aus dieser Aufstellung ist zu entnehmen, daß nur rund 1½% der gestellten Belehnungsanträge abweislich beschieden wurden. Von den ausstehenden Darlehen entfallen auf Beträge unter 1000 Kronen 2712, von 1000 bis 10.000 Kronen 2815, über 10.000 bis 100.000 Kronen 898, über 100.000 Kronen 98, insgesamt 6513 Darlehen. — Zwecks Darlehenserhöhungen, Rückzahlungen, Pfanderlägen und Pfanderfolgungen sowie Prolongationen usw. wurden bei sämtlichen Geschäftsstellen bis 31. Dezember 1915 10.551 Amtshandlungen vorgenommen.

Der Geschäftsumsatz betrug in der Zeit vom 12. Oktober 1914 bis 31. Dezember 1915 231,275.355 Kronen, und zwar entfallen hievon auf Darlehenszuzählungen: gegen Verpfändung von Wertpapieren 140,770.940 Kronen, gegen Verpfändung von Einlagsbüchern 959.860 Kronen, gegen Verpfändung von Waren 18,727.490 Kronen, gegen Verpfändung von Hypothekarforderungen 7,863.080 Kronen, somit zusammen 168,321.370 Kronen, und auf Rückzahlungen von Darlehen: gegen Verpfändung von Wertpapieren 43,949.915 Kronen, gegen Verpfändung von Einlagsbüchern 431.140 Kronen, gegen Verpfändung von Waren 17,783.930 Kronen, gegen Verpfändung von Hypothekarforderungen 789.000 Kronen, somit zusammen 62,953.985 Kronen.

Bis 31. Dezember 1915 gelangten daher bereits 37% der gewährten Darlehen zur Rückzahlung.

Der Stand der Darlehen am 31. Dezember 1915 betrug 105,867.385 Kronen; hievon entfallen auf Darlehen: gegen Verpfändung von Wertpapieren 96,821.025 Kronen, gegen Verpfändung von Einlagsbüchern 528.720 Kronen, gegen Verpfändung von Waren 943.560 Kronen, gegen Verpfändung von Hypothekarforderungen 7,074.080 Kronen. Von diesen aushaftenden Darlehensbeträgen wurden in Anspruch genommen: von Aktienbanken, Sparkassen, Kreditgenossenschaften und Bankgeschäften 19 Millionen Kronen, von öffentlichen Körperschaften 7 Millionen Kronen, von Stiftungen und Fonds 25 Millionen Kronen, von Handel, Industrie, Gewerbe sowie von landwirtschaftlichen Kreisen 2 Millionen Kronen und von sonstigen Berufen und Privaten 52 Millionen Kronen.

Der Kreis der zur Belehnung zugelassenen Wertpapiere ist sehr weit gezogen und umfaßt nicht nur sämtliche bei der Oesterreichisch-ungarischen Bank lombardfähigen, sondern auch eine ganze Reihe bei dem Noteninstitute nicht belehnbarer Effekten, wie Aktien von Banken und Industrieunternehmungen, ausländische Werte usw.; weiters können über fallweise Zustimmung der Direktion auch an Börsen nicht notierte Wertpapiere, insoferne ihre Marktgängigkeit einwandfrei feststeht, der Belehnung zugeführt werden. Da aber die Oesterreichisch-ungarische Bank in der Lage ist, auch gesteigerte Ansprüche auf dem Gebiete der Effektenbelehnung selbst zu befriedigen, bewegt sich die Tätigkeit der Kriegsdarlehenskasse in engeren Bahnen als die der Darlehenskassen des Deutschen Reiches, die bekanntlich berufen sind, die Reichsbank im Lombardgeschäft zu entlasten.

Die in der Berichtsperiode bar eingegangenen Zinsen belaufen sich auf 2,248.409 Kronen, denen Regieauslagen im Betrage von 212.414 Kronen gegenüberstehen. Der Ueberschuß von 2,035.994 Kronen bildet den Fonds im Sinne des § 12 der kaiserlichen Verordnung vom 19. September 1914. Der Zinsfuß war vom 12. Oktober bis 29. Oktober 1914 mit 7%, vom 30. Oktober 1914 bis 11. April 1915 mit 6½%, seit 12. April 1915 mit 6% festgesetzt. Für Darlehen auf Staatsrenten, Salinenscheine, österreichische Staatsschatzscheine und amortisable Staatsschatzanweisungen, ungarische Tresorscheine, ungarische Staatskassenscheine und Pfandbriefe der Oesterreichisch-ungarischen Bank kam ein jeweils um ein halbes Prozent, für Kriegsanleihedarlehen und für Darlehen auf Hypothekarforderungen ein um ein ganzes Prozent ermäßigter Zinsfuß zur Verrechnung.

Vossische Zeitung
25./II. 1916.

Groß Berliner Schätzverband.

Ein Vorschlag
von
Stadtbaurat a. D. Beuster.

Die „Organisation des Groß-Berliner Schätzungsamts" behandelt Stadtbaurat a. D. Fritz Beuster in der letzten Nummer der „Bauwelt". Er sucht darin den Nachweis zu führen, daß nur ein einheitliches, natürlich wohlgegliedertes Schätzungsamt für das Gebiet des Groß-Berliner Wirtschaftskörpers den Interessen Groß-Berlins und insbesondere seines Siedlungswesens und seiner Siedlungsgewerbe (Hausbesitz und Bau- und Bodengewerbe) fromme, daher müsse die Forderung der Einheitlichkeit in die erste Linie gestellt werden.

Die Frage, ob dieses einheitliche Amt so, wie es der Gesetzentwurf beabsichtigt, dem Verband Groß-Berlin oder ob es einem neu zu begründenden Schätzungsverband anzugliedern sei, wird wohl mit Recht für eine Frage zweiten Ranges gehalten. Auch der zweite Weg wird als gangbar bezeichnet, um die Einheitlichkeit im Groß-Berliner Schätzungswesen zu retten und für dieselbe diejenigen Kreise zu gewinnen, deren Abneigung gegen den Verband Groß-Berlin unüberwindlich erscheine.

Das Gebiet, das der Schätzungsverband zu umfassen habe, wird in dem Beusterschen Aufsatze als sogenannte „Siedlungseinheit Groß-Berlin" bezeichnet, d. h. das Gebiet des heutigen Wirtschaftskörpers Groß-Berlin, zusammen mit demjenigen suburbanen Gebiet, welches für die gedeihliche Weiterentwicklung seines Siedlungswesens für eine absehbare Zukunft unbedingt erforderlich erscheine; die „Bauwelt" bringt einen Plan für die Abgrenzung der Siedlungseinheit und damit auch des Zuständigkeitsgebietes des Schätzungsverbandes Groß-Berlin. Interessant ist der Hinweis, daß das kommende kommunale Gebilde Groß-Berlin, in dem der als Provisorium gedachte Schätzungsverband später aufzugehen hätte, das gleiche Gebiet umfassen solle. Auch in dieser Perspektive wird der Beustersche Vorschlag gewertet werden müssen.

Wir haben daher Veranlassung genommen, näheres darüber zu erfahren, wie in dem Fall des Kompromisses — also ohne Angliederung an den Verband Groß-Berlin — das einheitliche Schätzungsamt mit der von Beuster vorgeschlagenen Gliederung (Präsident, Zentralausschuß und Schätzungskammern als Zentralstelle; 12 Bezirke mit Direktoren und Schätzungsabteilungen als Lokalstellen) verwaltungsrechtlich organisiert gedacht sei, und sind beispielsweise auf folgende Möglichkeit hingewiesen worden:

Die am „Schätzungsverband Groß-Berlin" beteiligten 7 Stadt- und 2 Landkreise sollen jeder durch mindestens einen Abgeordneten darin vertreten sein; hierzu treten für jeden Kreis eine Zahl von Abgeordneten, die nach dem gemeinen Wert des im Schätzungsverband liegenden Grundbesitzes zu bemessen sei, etwa auf jede volle Milliarde ein Abgeordneter kommend. Berlin stelle außerdem gesetzlich den Vorsitzenden in der Person seines Oberbürgermeisters, während der Präsident des Schätzungsamtes zugleich als stimmberechtigter Verbandsdirektor die Geschäfte des Schätzungsverbandes führe. Nach diesem Vorschlag würde der Schätzungsverband außer Vorsitzenden und Verbandsdirektor 21 Abgeordnete, mithin also 23 Stimmen zählen, von denen auf die Stadt Berlin 11 entfallen würden. Diese 23 Mitglieder bilden das einzige geschäftsführende und beschließende Organ des Schätzungsverbandes; dasselbe wählt den Präsidenten des Schätzungsamtes, die Bezirks-Direktoren und die Mitglieder des dem Präsidenten beigegebenen sachverständigen Zentralausschusses, beschließen das Statut des Schätzungsamtes, setzen seinen Etat fest und überwachen die Geschäftsführung des Präsidenten. Die Abgeordneten des Schätzungsverbandes werden also nur zu wenigen Sitzungen im Jahre zusammenzutreten brauchen; die laufende Geschäftsführung liege beim Präsidenten und dem Zentralausschuß. Die Verbindung mit dem Verbande Groß-Berlin könne dadurch sichergestellt werden, daß dessen Verbandsdirektor und Städtebaudezernent Sitz und Stimme im Zentralausschuß erhalten. Der Schätzungsverband Groß-Berlin stelle demnach einen äußerst einfachen Organismus dar, der von kommunalpolitischen Kämpfen verschont bleiben und seine nüchternen Aufgaben rein sachlich lösen werde.

Soweit die eingezogene Erkundung. Wir fügen noch hinzu, daß Baurat Beuster dringend davor warnt, daß sich die Groß-Berliner durch die Abneigung gegen die heutige Gestalt des Verbandes verleiten lassen könnten, das Schätzungswesen einzelgemeindlich zu zersplittern. Könne durchaus diese Abneigung nicht überwunden werden, dann solle man das einheitliche Amt unabhängig vom Verbande, aber jedenfalls geschlossen für die „Siedelungseinheit Groß-Berlin" organisieren, wofür ein Weg im Schätzungsverband gegeben sei.

Vossische Zeitung
28./II. 1916.

Der Zinssatz bei Hypothekenverlängerungen

Von

Rechtsanwalt Dr. A. Nussbaum.
Privatdozent an der Universität Berlin.

Die Frage der Hypothekenverlängerung, genauer der Verlängerung erster Hypotheken während des Krieges, wird in den beteiligten Kreisen nach wie vor lebhaft erörtert. Das ist begreiflich, da eine durchweg befriedigende Lösung immer noch nicht erreicht ist.

Die gegenwärtige Lage läßt sich folgendermaßen zusammenfassen: Die hypothekengebenden Institute haben sich im allgemeinen bereit erklärt, ihren Schuldnern eine kurzfristige, auf die Kriegsdauer berechnete Verlängerung grundsätzlich ohne Berechnung von Vergütungen und ohne das Verlangen einer Teilrückzahlung zu gewähren, soweit die Schuldner ihren Zinsverpflichtungen bisher nachgekommen sind. Als Zinsfuß ist in der neuesten Erklärung des Zentralverbandes des deutschen Bank- und Bankiergewerbes, der sich die weitaus meisten — nicht alle — deutschen Hypothekenbanken angeschlossen haben, 4½ pCt. im Sinnne einer Höchstgrenze festgesetzt worden. Bereits im Juli 1915 hatten ferner etwa 70 dem Schutzverband für deutschen Grundbesitz angeschlossene Institute, überwiegend Versicherungsgesellschaften, sich zur Verlängerung auf der Grundlage eines Zinsfußes von 4¾ pCt. bereit erklärt. Vorher war die Praxis der Institute eine außerordentlich verschiedene. Während zum Teil 5 pCt., in den ersten Kriegsmonaten bisweilen noch mehr verlangt wurde, haben mehrere bedeutende Hypothekenbanken, und zwar, wie es scheint, von Anfang des Krieges an, sich der Regel nach dazu verstanden, den Schuldnern ihre Hypotheken unter den bisherigen Bedingungen, d. h. im allgemeinen zu einem Zinsfuß von 4¼ pCt. kurzfristig zu verlängern.

Hinsichtlich der langfristigen, gewöhnlich zehnjährigen Verlängerungen bestehen keine Abmachungen allgemeiner Art. Der übliche Zinsfuß beträgt 4½ bis 4¾ pCt., daneben werden von dem größten Teil der Institute einmalige Vergütungen von 1 bis 2 pCt. sowie außerdem, je nach Lage des einzelnen Falles, Teilrückzahlungen verlangt. Daß die Bedingungen einer zehnjährigen Verlängerung sich für den Schuldner ungünstiger stellen und in höherem Maße von der konkreten Sachlage abhängen, ist sachgemäß. Wünscht der Schuldner, daß der Gläubiger nicht nur der augenblicklichen Notlage Rechnung trage, sondern sich auch auf eine tief in den Frieden hineinreichende Zeit festlege, so muß der Schuldner dafür ein entsprechendes Opfer bringen. Die durchschnittliche Höhe der Opfer kann auch — abgesehen von den Forderungen einiger weniger Institute — im allgemeinen als nicht übertrieben, häufig sogar als entgegenkommend bezeichnet werden. Zu verlangen ist jedoch, daß das Institut den Schuldner und namentlich einen geschäftlich unerfahrenen und in bedrängter Lage befindlichen Schuldner nicht darüber im unklaren lasse, daß er auch eine kurzfristige Verlängerung zu günstigeren Bedingungen erhalten könne.

Was nun die Bedingungen der kurzfristigen Verlängerung selbst anlangt, so ist mehrfach versucht worden, sogar die Zinsfußerhöhung auf 4¾ pCt., wie sie in der Erklärung des Schutzverbandes für deutschen Grundbesitz beschlossen ist, als ein besonderes Entgegenkommen hinzustellen, da ja die deutsche Kriegsanleihe mit 5 pCt. verzinslich sei. Dieser Standpunkt muß für die Kriegszeit als ein grundsätzlich verfehlter bezeichnet werden. Die Hypothekenbanken sind volkswirtschaftlich die Vermittler zwischen dem anlagesuchenden Publikum und dem Grundbesitz. Das formell den Hypothekenbanken gehörige Hypothekenkapital ist der Sache nach dem Grundbesitz von den Pfandbrieferwerbern zur Verfügung gestellt, die infolge der Unkündbarkeit der Pfandbriefe trotz Krieg und Kriegsanleihe nur 4 pCt. Zinsen beziehen. Das Vermittlungsmonopol, das die Hypothekenbanken vermöge des staatlichen Pfandbriefprivilegs erhalten haben, darf aber offenbar während der Kriegszeit nicht lediglich nach privatrechtlichen und privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten gehandhabt werden. Die Hypothekenbanken sind vielmehr kraft ihrer halb öffentlichen Stellung verpflichtet, die auf ihrem Monopol beruhende Machtstellung nur unter weitgehender Berücksichtigung der allgemeinen Interessen und insbesondere der Kriegsnotlage des Grundbesitzes zu betätigen. Die Erreichung des höchstmöglichen Gewinnes kann in der Kriegszeit nicht der entscheidende Gesichtspunkt sein.

Das wird heute in Hypothekenbankkreisen auch überwiegend anerkannt; namentlich steht der Zentralverband des deutschen Bank- und Bankiergewerbes offenbar auf diesem Standpunkt. Andere Stellen dagegen lassen die wünschenswerte Einsicht noch vermissen.

Aehnlich wie mit den Hypothekenbanken verhält es sich mit den Versicherungsgesellschaften. Die hypothekarischen Anlagen ihrer Prämienreservefonds stammen nicht aus eigenen Mitteln, sondern aus den Prämienzahlungen der Versicherungsnehmer. Deren Ansprüche aber sind seinerzeit auf der Grundlage desjenigen Geldzinsfußes festgestellt worden, der bei Abschluß der Versicherungen maßgebend war.

Gerade das ist vielleicht der einzige Lichtpunkt der gegenwärtigen Verfassung unseres großstädtischen Realkredits, daß die etwa 15 Milliarden Mark, die dem städtischen Grundbesitz durch Vermittlung der Hypothekenbanken und der Versicherungsgesellschaften zugeflossen sind, aus Kapitalien stammen, die wirtschaftlich auf den niedrigen Zinsfuß der Friedenszeit festgelegt sind. Dieses glückliche Verhältnis festzuhalten, ist im Augenblick die wichtigste Aufgabe unserer Realkreditpolitik. Die Anpassung an den neuen erhöhten Zinsfuß wird erst allmählich in der Friedenszeit durchgeführt werden können.

Wie bereits bemerkt, sind die während des Krieges fällig werdenden Hypotheken im Durchschnitt etwa mit 4¼ pCt. verzinslich. Man muß sich nun vergegenwärtigen, daß die Erhöhung des Zinsfußes um ½ pCt. für ein durchschnittliches Groß-Berliner Mietshaus eine jährliche Mehrleistung von 1000—2000 ℳ bedeutet. Das aber ist für einen erheblichen Teil des großstädtischen Hausbesitzes unerschwinglich; das festzustellen, hat der Verfasser namentlich als stellvertretender Vorsitzender des Berliner Hypothekeneinigungsamtes hinreichend Gelegenheit gehabt. Man darf ohne Uebertreibung sagen, daß der durch den Krieg herbeigeführte Mietsausfall sich für den Berliner Hausbesitzer schon jetzt im Durchschnitt auf etwa 10 pCt. der Brutto-Mietseinnahmen, häufig aber noch bedeutend höher stellt. Unter diesen Umständen ist der Hausbesitzer vielfach nicht einmal imstande, ohne Gefährdung des notwendigen Unterhalts auch nur eine Mehrleistung von ¼ pCt., d. i. 500—1000 ℳ jährlich aufzubringen. Das gilt keineswegs etwa nur von solchen Hauswirten, deren wirtschaftliche Erhaltung nicht mehr lohnte, sondern auch von zahlreichen, durchaus schutzwürdigen Existenzen — ganz abgesehen davon, daß die gegenwärtige Zeit wohl kaum dazu angetan ist, gewissermaßen die schwächeren unter den Hausbesitzern „auszurotten". Die Dinge liegen eben so, daß während der Kriegsdauer der Regel nach der Gläubiger zufrieden sein muß, seine Zinsen in derselben Höhe wie früher zu erhalten.

Der Regel nach! Darauf ist der Nachdruck zu legen. Es gibt zahlreiche Fälle, in denen weder gegen eine angemessene Zinserhöhung noch gegen das Verlangen einer Rückzahlung etwas einzuwenden ist. Wenn z. B. die Hypothek bisher mit 4 pCt. oder niedriger verzinslich war, so hat der Schuldner auf die Erhaltung eines solchen Zinssatzes auch für die Kriegszeit keinen Anspruch, und ferner erscheint es in solchen Fällen, in denen der Schuldner vermögend und im Besitze erheblicher liquider Mittel ist, geradezu geboten, daß die Institute sich trotz der Kriegszeit Teilrückzahlungen leisten lassen, um ihre flüssigen Mittel zu verstärken. Ueberall da aber, wo der Hausbesitzer sich in unverschuldeter Kriegsnot befindet, muß ihm das Kapital für die Kriegszeit zum bisherigen Zinsfuß belassen werden, und diese Fälle sind ebenso häufig geworden, daß selbst der Zinsfuß von 4½ pCt. im Sinne einer allgemeinen Regel heute nicht mehr angenommen werden kann.

Die Frage entbehrt nicht der rechtlichen Bedeutung. Bekanntlich kann der Richter auf Grund der Kriegsverordnungen dem Schuldner von 6 zu 6 Monaten Frist gewähren, wenn die Lage des Schuldners es rechtfertigt und die Fristgewährung dem Gläubiger keinen unverhältnismäßigen Nachteil bringt. An sich erfolgt die Verlängerung unter den früheren Bedingungen. Doch entspricht es wohl der allgemeinen Praxis der Hypothekeneinigungsämter, deren Gutachten von den Gerichten vor der Entscheidung eingeholt zu werden pflegen, sich gegen die Fristgewährung auszusprechen, wenn der Schuldner sich auf ein annehmbares Verlängerungsangebot des Gläubigers nicht einlassen will. Bei dieser Gelegenheit werden die Verhältnisse der Beteiligten einer sachkundigen und eingehenden Prüfung unterworfen, so daß die erstrebungswerte Berücksichtigung der Umstände des einzelnen Falles in vollem Umfange gewährleistet erscheint.

Gerade deshalb wäre es sehr wünschenswert, die Hypothekeneinigungsämter in weiterem Umfange als bisher zur Erledigung der schwebenden Fragen des Realkredits heranzuziehen. Es bietet sich hier eine unvergleichliche Gelegenheit, die schematischen Lösungen, die immer Schaden stiften, zu vermeiden. Für die Erweiterung der Aufgaben der Einigungsämter haben sich auch bereits der Magistrat Charlottenburg, der preußische Städtetag und, wenn ich recht unterrichtet bin, die Aeltesten der Kaufmannschaft zu Berlin in Eingaben an die Reichsbehörden ausgesprochen. Dagegen haben allerdings die Unterzeichner der Erklärung des Schutzverbandes für deutschen Grundbesitz geglaubt, selbst die Bewilligung des Zinsfußes von 4¾ pCt. noch davon abhängig machen zu sollen, daß der Schuldner sich nicht an das Einigungsamt wende. Der Schuldner soll also anscheinend, wenn er dies wagt, zur Strafe noch höhere Zinsen zahlen! Die Gründe für diese befremdende Stellungnahme gegenüber einer segensreich wirkenden gemeinnützigen Kriegseinrichtung hat der Schutzverband bisher leider nicht bekannt gegeben. Rücksichten auf den Schutz des Grundbesitzes waren es wohl nicht.

Tägliche Rundschau
14. III. 1916

Veränderungen am Schätzungsamtsgesetz.

Der Abgeordnetenausschuß zur Beratung des Schätzungsamtsgesetzes erledigte den § 4, der in der Vorlage lautete: „Mitglieder des Schätzungsamts sind der Vorsteher und dessen Stellvertreter sowie die Schätzer. Die Zahl der Schätzer soll mindestens 4 betragen. Die Schätzungen werden von dem Vorsteher und mindestens 2 Schätzern aufgenommen." An Stelle dieses Paragraphen beschloß der Ausschuß gegen den Widerspruch der Regierung und gegen die Stimmen der Nationalliberalen eine neue Fassung, die den ersten Absatz des § 4 bestehen läßt, aber dem zweiten Absatz folgende Fassung gibt: „Die Schätzungen werden von dem Vorsteher (Stellvertreter) und mindestens 2 Schätzern festgesetzt." Neu hinzugefügt wurde folgender dritter Satz: „In dringenden Fällen und bei Schätzungen, deren Wert voraussichtlich 20 000 M. nicht übersteigt, kann auf Antrag (eines an dem Grundstück Berechtigten, der ein berechtigtes Interesse an der Schätzung darlegt, oder auf Ersuchen einer öffentlichen Behörde) und auf Anordnung des Vorstehers die Schätzung von einem Schätzer vorgenommen werden; in diesem Fall setzt der Vorsteher (Stellvertreter) die Schätzung fest. Beanstandet der Vorsteher (Stellvertreter) die Schätzung, so entscheidet das Schätzungsamt."

*

Der zwölfte Ausschuß des Abgeordnetenhauses erledigte gestern zunächst den § 2 des Schätzungsamtsgesetzes (Zuständigkeit der Schätzungsämter). Dieser Paragraph wurde in der Fassung des Entwurfs angenommen.

Anschließend hieran wurde § 21, der die Gebäude im Sinne dieses Gesetzes den Grundstücken gleichstellt, dahin ergänzt, daß diese Bestimmung auch für nichtvollendete Gebäude, soweit sie ausgeführt sind, gelten soll.

Neues Wiener Tagblatt 7./IV. 1916

Hauseigentümer und Hypothek.

Die Bestimmungen in der Novelle zum bürgerlichen Gesetzbuch.

Vom Oberlandesgerichtsrat Dr. Grünberg.

Die dritte Teilnovelle zum Bürgerlichen Gesetzbuch bringt in ihrem sechsten Titel zur Frage der „Verfügung des Eigentümers über die Hypothek" eine Reihe von neuen Rechtssätzen, die nicht nur von juristischem, sondern auch von bedeutendem wirtschaftlichem Interesse sind und daher eindringliche Aufmerksamkeit verdienen. Sie sollen, wie die Begründung der Regierung zur Novelle in Uebereinstimmung mit dem grundlegenden Herrenhausbericht ausführt: „dem Realkredit die Möglichkeit zur besseren Ausnützung eröffnen durch Offenhalten von Pfandrechten bestimmten Ranges und Konvertierung drückender Belastungen in minder drückende".

Die Vorschriften der Novelle knüpfen der Hauptsache nach an die Bestimmungen des bisherigen bürgerlichen Rechtes an, wonach „zur Aufhebung einer Hypothek die Tilgung der Schuld allein nicht hinreichend ist. Ein Hypothekargut bleibt solange verhaftet, bis die Schuld aus den öffentlichen Büchern gelöscht ist". Auch „durch die Vereinigung" (von Eigentum und Hypothek in der Person eines Berechtigten) werden „Rechte und Verbindlichkeiten, welche den öffentlichen Büchern einverleibt sind, nicht aufgehoben, bis die Löschung (aus diesen Büchern) erfolgt ist". Es ist danach sehr wohl möglich, daß die Hypothek noch im Grundbuch eingetragen ist; daß es aber an der dritten Person, der diese Hypothek zustehen würde, fehlt, weil entweder die Pfandschuld getilgt ist oder weil sich die Hypothek mit dem Eigentum am Hypothekargut vereinigt hat. Die Frage ist nun die, ob der Eigentümer des Hypothekargutes lediglich den Gedanken verfolgen darf und muß, daß eine derartige Hypothek möglichst rasch aus dem Grundbuch zu verschwinden habe (zu löschen sei) oder ob er über die Hypothek noch irgendwie verfügen, die für sich selbst als seine eigene Hypothek am Hypothekargut erhalten, oder ihr an Stelle des weggefallenen Gläubigers einen neuen Hypothekargläubiger mit dem Rang geben darf, welchen der frühere Gläubiger hatte.

Bei der Beantwortung dieser Fragen hat es die Novelle im Prinzip vermieden, die „Eigentümerhypothek" und die damit eng verknüpfte Einrichtung der „Grundschuld" des Deutschen Bürgerlichen Gesetzbuches zu übernehmen, welches insbesondere bestimmt, daß die Hypothek dem Eigentümer zusteht, wenn die Forderung, für welche die Hypothek bestellt ist, nicht zur Entstehung gelangt oder erlischt usw. Die Novelle folgt aber auch nicht dem System der „festen Pfandstellen" des schweizerischen Zivilgesetzbuches, wonach grundsätzlich die pfandrechtliche Sicherstellung auf die bei der Eintragung angegebene Pfandstelle beschränkt ist und bei Löschung einer Hypothek der nachfolgende Hypothekargläubiger keinen Anspruch hat, in die Lücke nachzurücken. Beide Systeme hat die Novelle wegen der ihnen anhaftenden Nachteile abgelehnt, ohne daß sie darum der Frage aus dem Wege gehen wollte, ob der Eigentümer und wie er über die Hypothek solle verfügen dürfen. Der Herrenhausbericht glaubte, die wirklich notwendigen neuen Rechtssätze, die dem bezeichneten Zweck dienen sollen, an das geltende Recht, hauptsächlich des Bürgerlichen Gesetzbuches, wie es oben wiedergegeben wurde, angliedern zu können. Die Novelle ist derart zu folgenden Ergebnissen gelangt.

Wenn die Pfandschuld getilgt wurde oder wenn Vereinigung eingetreten ist, kann natürlich der Eigentümer nach seinem Ermessen die Hypothek löschen lassen, wodurch die nachfolgenden Hypothekargläubiger vorrücken. Der Eigentümer kann aber auch, wenn die Forderung getilgt ist, „auf Grund einer Quittung oder einer andern das Erlöschen der Pfandschuld dartuenden Urkunde das Pfandrecht auf eine neue Forderung übertragen, die den Betrag der eingetragenen Forderung nicht übersteigt". Auf dieses Verfügungsrecht kann „bei Bestellung des Pfandrechtes" nicht verzichtet werden. Die vom Eigentümer „einem andern gegenüber" übernommene Verpflichtung, „eine bestimmte Hypothek" löschen zu lassen, schließt die Verfügung des Eigentümers über sie nur aus, wenn diese Verpflichtung im Grundbuch bei der Hypothek angemerkt ist. Ebenso kann in den Fällen der Vereinigung das Pfandrecht vom Eigentümer (hier aber auch durch Zwangsvollstreckung) auf einen Dritten übertragen werden. Nur wenn das Hypothekargut, zwar nach Tilgung der Schuld oder eingetretener Vereinigung, aber vor der Löschung oder der Uebertragung des Pfandrechtes oder der Uebertragung der Liegenschaft, zwangsweise versteigert oder die Zwangsverwaltung bewilligt wird, ist bei der Verteilung des Erlöses auf dieses (getilgte oder vereinigte) Pfandrecht, abgesehen von gewissen Ausnahmen, keine weitere Rücksicht mehr zu nehmen. Die Möglichkeit der Durchführung einer rettenden Konvertierungsaktion sollte dem Verpflichteten nach dem Herrenhausbericht „noch bis zur letzten Stunde" gewahrt bleiben.

Nun wird dem Eigentümer der Dritte, auf den die Hypothek übertragen werden soll, nicht immer gleich zur Verfügung stehen. Die Hypothek inzwischen auf dem Hypothekargut zu belassen, kann wegen der möglichen Mißbräuche gefährlich sein; sie sofort löschen zu lassen, ist dem Eigentümer nachteilig, da er sich hiedurch seines Verfügungsrechtes über die Hypothek begibt. Dieser unangenehmen Lage hilft die Novelle ab. Sie gibt dem Eigentümer die Möglichkeit, das Pfandrecht löschen zu lassen und „zugleich die Anmerkung im Grundbuch zu erwirken, daß die Eintragung eines neuen Pfandrechtes im Rang und bis zur Höhe des gelöschten Pfandrechtes binnen drei Jahren nach Bewilligung der Anmerkung vorbehalten bleibt", wobei der Vorbehalt auch im Falle eines Eigentumswechsels zugunsten des neuen Eigentümers wirksam ist. Der Vorbehalt bleibt nur bei Zwangsversteigerung der Liegenschaft unberücksichtigt, wenn von ihm „bis zur Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens" kein Gebrauch gemacht wurde.

Aus dem Konvertierungsgesetz vom 22. Februar 1907, RGB. Nr. 48, dessen Inhalt in die Novelle übergegangen ist, ist die wichtige Bestimmung entnommen, daß der Eigentümer einer Liegenschaft auch das Pfandrecht für eine neue Forderung im Rang und bis zur Höhe eines bereits haftenden (noch nicht gelöschten) Pfandrechtes derart eintragen lassen kann, daß es Rechtswirksamkeit erlangt, wenn binnen einem Jahr nach Bewilligung seiner Eintragung das ältere Pfandrecht gelöscht wird. Besondere Bestimmungen sorgen von diesem grundsätzlichen Gedanken aus für die Fälle vor, daß das ältere Pfandrecht, welches dem neuen weichen soll, belastet ist, oder daß es auf mehreren Grundbuchsobjekten haftet, sowie für den Fall, daß die neue Forderung nicht bloß an Stelle einer, sondern mehrerer im Rang unmittelbar aufeinander folgender Hypothekarforderungen treten soll. Das erwähnte Konvertierungsgesetz tritt am 1. Jänner 1917 außer Kraft.

Neues Wiener Tagblatt 7. IV. 1916

II

87

Grundbuchsrecht und Hypothek

Die Uebergangsfrage ist, einigermaßen abweichend von den Herrenhausbeschlüssen, dahin geregelt, daß die Bestimmungen der Novelle am 1. Jänner 1917 wirksam werden, und zwar grundsätzlich auch für Pfandrechte, die vor dem 1. Jänner 1917 entstanden sind. Die Verfügungsfreiheit des Eigentümers wird aber in Ansehung derartiger Hypotheken insoweit eingeschränkt, als sie zum Nachteil eines vor dem 1. Jänner 1917 eingetragenen Rechtes, welches der erloschenen Pfandschuld nachfolgt, nur dann ausgeübt werden kann, wenn die Pfandschuld am 1. Jänner 1917 noch aushaftete. Im allgemeinen war hiebei, wie auch die Begründung der Regierung darlegt, der Gedanke maßgebend, daß der größere Hypothekengläubiger, der auf die Vorrückung in den Rang der Vorhypothek doch rechnete, „insoweit in seinen Hoffnungen nicht getäuscht werden soll, als die Vorhypothek noch vor dem 1. Jänner 1917 erloschen ist. Es wird dadurch allerdings die Wirksamkeit des neuen Rechtes abgeschwächt. Der Uebergang geht aber sachter und schonender vor sich".

Das Ziel der Bestimmungen der Novelle, die übrigens in hier nicht weiter zu verfolgenden Bestimmungen das Grundbuchsrecht ergänzt, wurde schon eingangs gekennzeichnet. In der Erreichung dieses Zieles wird der Eigentümer dadurch gefördert, daß er in Hinkunft die Verfügung über die getilgte Hypothek selbständig und unabhängig von dem formellen (noch nicht gelöschten) Hypothekargläubiger erlangt, dessen Mitwirkung er bisher, wie der Herrenhausbericht bemerkt, „vielleicht durch Opfer erkaufen mußte, welche den Gewinn aus der Konvertierung aufzehrten". Dem Eigentümer steht nun die Verfügung über die Hypothek in den Grenzen der Novelle offen. Ihre Mittel werden hoffentlich in wirtschaftlich richtiger Art genützt werden.

Kölnische Zeitung
8/IV. 1916

Wirtschaft und Recht.

Die Schätzungsämter und Stadtschaften.

♀ **Berlin**, 7. April. (Telegr.) Die mit der Vorberatung des Schätzungsamts-Gesetzentwurfes und des Entwurfes betreffend die Stadtschaften beauftragte Kommission des Abgeordnetenhauses, die während der Vertagung des Landtages ihre Arbeiten fortsetzt, hat jetzt im wesentlichen die erste Lesung des erstgenannten Gesetzentwurfes beendet. Es ist gelungen, die hauptsächlichen Differenzpunkte, die zwischen der Regierung und den Parteien bestanden, und die die Verabschiedung des Gesetzes zu gefährden schienen, zu beseitigen. Fast über alle Fragen ist eine Einigung erzielt. Wichtige Bestimmungen, z. B. die über die Zusammensetzung des Groß-Berliner-Schätzungsamtes, sind auf einmütige Beschlüsse der Kommission zurückzuführen. Es soll nunmehr für den Bezirk des Verbandes Groß-Berlin ein Oberschätzungsamt unter entsprechender Anwendung des Zweckverbandsgesetzes errichtet werden, das die Beschwerden gegen Schätzungen der Schätzungsämter der einzelnen Gemeinden für Grundstücke innerhalb des Verbandsgebietes an Stelle des Beschwerdeausschusses zu entscheiden hat. Was den Termin des Inkrafttretens des Gesetzes betrifft, so sah die Regierungsvorlage hierfür eine besondere königliche Verordnung vor. Die Kommission hat sich dahin verständigt, daß das Gesetz frühestens zwei Jahre nach Friedensschluß und spätestens am 1. Juli 1921 in Kraft treten soll. Doch kann es durch königliche Verordnung für Provinzen, in denen Stadtschaften errichtet sind, auch bereits früher Geltung erlangen. Strittig ist noch die Frage, ob in das Gesetz Richtlinien über das Schätzungsverfahren hineingearbeitet werden sollen. Die Regierung wollte bisher nichts davon wissen. Die Mehrheit der Kommission steht jedoch auf dem Standpunkt, daß das Gesetz ohne solche Richtlinien ein Torso ist. Zur Ausarbeitung von Richtlinien ist eine aus je einem Vertreter sämtlicher Fraktionen bestehende Kommission eingesetzt, die am nächsten Dienstag mit ihren Arbeiten fertig zu werden hofft. Nach Erledigung des Schätzungsamt-Gesetzentwurfes in erster Lesung will die Kommission das Stadtschaftsgesetz in erster Lesung beraten. Die zweite Lesung beider Gesetzentwürfe wird erst nach Ostern beginnen.

Tägliche Rundschau
8/IV. 1916

Vorläufige Einigung betreffend das Schätzungsamtsgesetz. Der mit der Vorberatung des Schätzungsamtsgesetzentwurfes und des Entwurfes betr. die Stadtschaften beauftragte Ausschuß des Abgeordnetenhauses, der während der Vertagung des Landtages seine Arbeiten fortsetzt, hat jetzt im wesentlichen die erste Lesung des Gesetzentwurfes beendet. Erfreulicherweise ist es gelungen, die wesentlichsten Streitpunkte, die zwischen der Regierung und den Parteien bestanden und die die Verabschiedung des Gesetzes zu gefährden schienen, zu beseitigen. Fast über alle Fragen ist eine Einigung erzielt. Wichtige Bestimmungen, z. B. die über die Zusammensetzung des Groß-Berliner Schätzungsamtes, sind auf einmütige Beschlüsse des Ausschusses zurückzuführen. Es soll nunmehr für den Bezirk des Verbandes Groß-Berlin ein Oberschätzungsamt unter entsprechender Anwendung des Zweckverbandsgesetzes errichtet werden, das die Beschwerden gegen Schätzungen der Schätzungsämter der einzelnen Gemeinden für Grundstücke innerhalb des Verbandsgebietes an Stelle des Beschwerdeausschusses zu entscheiden hat. Was den Termin des Inkrafttretens des Gesetzes betrifft, so sah die Regierungsvorlage hierfür eine besondere königliche Verordnung vor. Der Ausschuß hat sich dahin verständigt, daß das Gesetz frühestens zwei Jahre nach Friedensschluß und spätestens am 1. Juli 1921 in Kraft treten soll, doch kann es durch königliche Verordnung für Provinzen, in denen Stadtschaften errichtet sind, auch bereits früher Geltung erlangen. Strittig ist noch die Frage, ob in das Gesetz Richtlinien für das Schätzungsverfahren hineingearbeitet werden sollen. Die Regierung wollte bisher nichts davon wissen, die Mehrheit des Ausschusses steht jedoch auf dem Standpunkt, daß das Gesetz ohne solche Richtlinien unzulänglich ist. Zur Ausarbeitung von Richtlinien ist ein aus je einem Vertreter sämtlicher Fraktionen bestehender Ausschuß eingesetzt, der am nächsten Dienstag mit seinen Arbeiten fertig zu werden hofft.

Frankfurter Zeitung
8. IV. 1916

Ein Oberschätzungsamt für Berlin.

N Berlin, 7. April. (Priv.-Tel.) Die Kommission des Abgeordnetenhauses für das Schätzungsgesetz hat in ihrer letzten Sitzung beschlossen, für die Stadt Berlin ein Oberschätzungsamt einzurichten. In dem Beschluß heißt es:

Für den Bezirk des Verbandes Groß-Berlin wird ein Oberschätzungsamt unter entsprechender Anwendung des Zweckverbandsgesetzes für Groß-Berlin von dem Verband durch Satzung errichtet. Das Oberschätzungsamt entscheidet über die Beschwerden gegen Schätzungen der Schätzungsämter für Grundstücke innerhalb des Verbandgebietes anstelle des Beschwerdeausschusses. Mit Zustimmung des Oberpräsidenten kann der Geschäftsbezirk des Oberschätzungsamts auf die Teile des Verbandsgebietes beschränkt werden. In diesem Falle sind bei Schätzungsämtern, deren Geschäftsbezirk nur teilweise zum Geschäftsbezirk des Oberschätzungsamtes gehört, für die zu letzteren gehörenden Teile örtliche Abteilungen zu bilden.

Der Beschluß enthält weiter Bestimmungen über die Zusammensetzung und den Geschäftsgang des Oberschätzungsamts und über die Befugnisse des Obervorstehers.

Vossische Zeitung 8. IV. 1916

91 8

Das Schätzungsamtsgesetz.

Die mit der Vorberatung des Schätzungsamts-Gesetzentwurfes und des Entwurfes betr. die Stadtschaften beauftragte Kommission des Abgeordnetenhauses hat, wie schon gemeldet, über die wesentlichsten Streitpunkte, die zwischen der Regierung und den Parteien bestanden, eine Einigung erzielt. Wichtige Bestimmungen, z. B. die über die Zusammensetzung des Groß-Berliner Schätzungsamtes sind auf einmütige Beschlüsse der Kommission zurückzuführen. Was den Termin des Inkrafttretens des Gesetzes betrifft, so sah die Regierungsvorlage hierfür eine besondere Königliche Verordnung vor. Die Kommission hat sich dahin verständigt, daß das Gesetz frühestens zwei Jahre nach Friedensschluß und spätestens am 1. Juli 1921 in Kraft treten soll, doch kann es durch Königliche Verordnung für Provinzen, in denen Stadtschaften errichtet sind, auch bereits früher Geltung erlangen. Strittig ist noch die Frage, ob in das Gesetz Richtlinien über das Schätzungsverfahren hineingearbeitet werden sollen. Die Regierung wollte bisher nichts davon wissen, die Mehrheit der Kommissison steht jedoch auf dem Standpunkt, daß das Gesetz ohne solche Richtlinien ein Torso ist. Zur Ausarbeitung von Richtlinien ist eine aus je einem Vertreter sämtlicher Fraktionen bestehende Kommission eingesetzt, die am nächsten Dienstag mit ihren Arbeiten fertig zu werden hofft.

Nach Erledigung des Schätzungsamts-Gesetzentwurfes in erster Lesung will die Kommission das Stadtschaftsgesetz in erster Lesung beraten. Die zweite Lesung beider Gesetzentwürfe wird erst nach Ostern beginnen.

Reichspost 9./IV. 1916

Die wirtschaftliche Lage der Hausbesitzer. Der Verein der Hausbesitzer im 12. Bezirke in Wien hielt kürzlich seine 24. ordentliche Generalversammlung ab, wobei Bezirksrat Direktor Josef Gerhold als Obmann des Vereines einen eingehenden Tätigkeitsbericht für das abgelaufene Vereinsjahr, das als Kriegsjahr die Hausbesitzerschaft vor eine Fülle schwieriger, ihrer Lösung noch vielfach harrender Aufgaben zur Wahrung ihrer Interessen stellte, erstattete. In beredten Worten entrollte Bezirksrat Gerhold mit der ihn auszeichnenden gediegenen Fachkenntnis vor der gut besuchten Versammlung, die insbesondere durch die Anwesenheit der Herren Gemeinderäte Daberkow, Kroneck, Laubek, May und Müller wie der Herren Bezirksräte Bockhorni und Wolf ausgezeichnet war, ein Bild der den Hausbesitzerstand berührenden Vorgänge des vergangenen Jahres und beleuchtete die Stellungnahme des städtischen Realbesitzes zu den in diesem Zeitraum getroffenen Maßnahmen auf dem Gebiete der Gesetzgebung zu Wirtschafts- und sozialpolitischen Fragen. Ausgehend von der auf dem Hausbesitzerstand lastenden wirtschaftlichen Bedrängnis, die ihre Hauptursache in den sehr bedeutenden Verlusten an Mietzinseingängen hat, führte Direktor Gerhold aus: Die dem Hausbesitzer durch gesetzliche Ausnahmsverfügungen zugunsten der Kriegsteilnehmer und ihrer Familien auferlegte Pflicht zur Obdachleistung sollen als Kriegsleistung qualifiziert werden und demgemäß in einer entsprechenden Vergütung ihre Entschädigung finden. Erheblich seien die Schwierigkeiten, die bei Aufbringung der Hypothekarzinsen dem Hausbesitze namentlich durch sehr harte Zinsfußerhöhung seitens einzelner Versicherungsgesellschaften und einzelner Sparkassen erwachsen. Unbilligen Härten in dieser Hinsicht sucht eine seitens des Zentralverbandes der Hausbesitzervereine von Wien und Umgebung neu geschaffene Institution, das Hypothekenschutzbureau, durch Vermittlung einer Einigung mit den Gläubigern zu steuern, eine Tätigkeit, die in der Verlängerung des Moratoriums bis zum 31. Dezember 1916 durch Beibehaltung der richterlichen Stundungsbefugnis einen gesetzlichen Rückhalt findet. Bei der darauffolgenden Besprechung der kaiserlichen Verordnung vom 15 Februar 1916, betreffend Begünstigung zur Berichtigung von Rückständen an Zinsen verbücherter Forderungen, an Steuern und öffentlichen Abgaben, stellte der Referent fest, daß diese Verfügung bezüglich des Hinterlandes nur erheblich eingeschränkte Maßnahmen vorsieht, die der Kreditwürdigkeit des Realbesitzes in den durch den Krieg nicht unmittelbar betroffenen Gebieten keineswegs volle Gerechtigkeit widerfahren lassen. Uebergehend zur Tätigkeit der Wiener Mietdarlehenskasse, die berufen ist, im eigenen Wirkungskreis den Schwierigkeiten der Hypothekarfrage möglichst zu steuern, berichtete der Redner, daß die Kasse im abgelaufenen Geschäftsjahre ein recht ersprießliches Wirken entfalten konnte. bezüglich der Schaffung von Kriegerheimstätten warnte Redner vor allzu hochgespannten Plänen, die unerfüllbar sein würden. Einer ausführlichen Besprechung verschiedener Steuer- und Gebührenangelegenheiten und ein Bericht über die neue Verfahrensregelung bei Hauszinssteuerabschreibungen aus dem Titel der Uneinbringlichkeit des Mietzinses schlossen die inhaltsvollen Ausführungen

Die anwesenden Gemeinderäte nahmen nach Erledigung der übrigen Punkte der Tagesordnung sämtlich das Wort und ihre Darlegungen gipfelten in der Versicherung des vollen Verständnisses für den schweren Kampf der Hausbesitzerschaft.

Hamburger Fremdenblatt
14.11.1916

Beratung über die Schätzungsämter.

Der Ausschuß des Abgeordnetenhauses zur Beratung über die Schätzungsämter beschloß gegen den Widerspruch der Regierung, die keine spezialisierten Schätzungsgrundsätze in das Gesetz aufgenommen wissen wollte, mit 23 gegen 5 Stimmen die Einfügung des folgenden § 3:

Das Schätzungsamt hat bei der Schätzung folgende Grundsätze zu beachten:

Soweit Gesetze oder mit Gesetzeskraft erlassene Verordnungen, die durch das vorliegende Gesetz unberührt bleiben, besondere Bestimmungen enthalten, sind diese zur Anwendung zu bringen.

Im übrigen ist die Schätzung auf die Ermittlung des gemeinen Wertes des Grundstücks zu richten. Der gemeine Wert im Sinne dieses Gesetzes ist der Wert, den das Grundstück für einen jeden Besitzer hat. Demgemäß sind insbesondere:

1. bei der Feststellung dieses Wertes in erster Linie die dauernden Eigenschaften des Grundstückes und der Ertrag zu berücksichtigen, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann;

2. der Bodenwert nach Maßgabe der in der letzten Zeit unter gewöhnlichen Verhältnissen für Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage gezahlten Kaufpreise unter Berücksichtigung der Eigenart des abzuschätzenden Grundstücks und des etwa vor der Bebauung dafür gezahlten Kaufpreises zu bemessen;

3. bei der Feststellung des Bauwertes die Herstellungskosten der Gebäude nach den ortsüblichen Preisen zur Zeit der Schätzung bei Berücksichtigung der Beschaffenheit der verwendeten Materialien unter angemessenem Abzuge für die Abnutzung und die Kosten etwa erforderlicher Ausbesserungen zu ermitteln. Ausstattungsteile, die nur besonderen Wünschen oder Bedürfnissen eines Eigentümers dienen, dürfen nicht berücksichtigt werden;

4. der festzustellende Wert ist nach pflichtmäßigem Ermessen durch eine Vergleichung des Boden- und Bauwertes einerseits sowie des Ertrags- und Verkaufswertes anderseits zu ermitteln;

5. die vorstehenden Grundsätze zu 2 bis 4 finden nur auf Wohngebäude Anwendung, soweit sie nicht dem Betriebe der Land- oder Forstwirtschaft dienen oder zu den unter Nr. 6 behandelten gewerblichen Anlagen gehören;

6. Baugelände, Oedländereien und sonstiges zur Zeit der Schätzung nicht nutzbares Gelände, sowie gewerbliche Anlagen jeder Art sind nach dem Verkaufswert zu schätzen. Dasselbe gilt für Grundstücke, die sich durch Gewinnung der Substanz erschöpfen;

7. etwaige für die Zukunft zu erhoffende Wertsteigerungen sind außer Ansatz zu lassen, wenn nicht die Voraussetzungen, auf denen sie beruhen, schon zur Zeit der Schätzung zweifellos feststehen;

8. im Eingange jeder Schätzungsurkunde ist hervorzuheben, ob die Schätzung nach den Grundsätzen dieses Gesetzes oder eines andern Gesetzes erfolgt;

9. die zur Ausführung vorstehender Grundsätze erforderlichen näheren Bestimmungen erlassen die zuständigen Minister.

Vossische Zeitung
14./IV. 1916

Eine Aktion zur Sanierung des städtischen Grundbesitzes.

Handinhand mit der Aktion des Wohnungsausschusses des Reichstags, die sich auf die Sicherung der Lage der Hausbesitzer und der Mieter gegen die Folgen des Krieges bezieht, geht eine Aktion in Preußen, die in erster Linie auf die Stützung des städtischen Haus- und Grundbesitzes gerichtet ist. Die zur Vorberatung des Entwurfs eines Schätzungsamtsgesetzes und des Stadtschaftsgesetzes eingesetzte Kommission des Abgeordnetenhauses hat, obwohl es sich dabei um eine Materie handelt, die streng genommen nicht zu ihren Befugnissen gehört, angesichts der kritischen Lage des Grundbesitzes, aus ihrer Mitte eine Unterkommission gebildet, die Vorschläge zur Sanierung des Haus- und Grundbesitzes ausarbeiten soll. Voraussichtlich werden die Vorschläge, sobald eine Einigung darüber erzielt ist, in Form von Resolutionen zu den Gesetzentwürfen dem Plenum unterbreitet werden.

Bereits im vorigen Jahre hat das Abgeordnetenhaus sich eingehend mit der Lage des städtischen Grundbesitzes befaßt und auf Antrag seiner verstärkten Haushaltskommission einstimmig eine Reihe von Resolutionen angenommen, durch die die Regierung ersucht wurde, dahin zu wirken:

1. daß die durch Bekanntmachung des Bundesrats vom 17. Dezember 1914 gegebenen Bestimmungen, wonach die Erstattungsfähigkeit der den Gemeinden für die Kriegswohlfahrtspflege entstandenen Kosten in der Regel auf ein Drittel beschränkt ist, mit Rücksicht auf die immer dringlicher hervortretende Notwendigkeit, Mietsunterstützungen in erhöhtem Maße als bisher zu gewähren, in Fortfall kommt und die Verwendungsvorschriften für die gleichermaßen seitens des preußischen Staates zur Verfügung gestellten Mittel entsprechend geändert werden;

2. daß die Bewilligung einer Zahlungsfrist bei Hypotheken und Grundschulden bis auf ein Jahr erstreckt werden kann, wenn die Lage des Beklagten es rechtfertigt und dem Kläger kein unverhältnismäßiger Nachteil erwächst;

3. daß noch während des Krieges vorbereitende Maßnahmen getroffen werden zur Erleichterung des städtischen Realkredits auf der Grundlage öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten dergestalt, daß diese Kreditanstalten alsbald nach Beendigung des Krieges ihre Tätigkeit beginnen können;

4. daß die Gemeinden veranlaßt werden, die Gewährung von Mietbeihilfen aus Anlaß des Krieges nicht allgemein abhängig zu machen von der Forderung, daß der Vermieter auf einen Teil seiner Mietforderung Verzicht leistet;

5. daß dem Landtage alsbald ein neuer Entwurf eines Wohnungsgesetzes vorgelegt wird, durch den insbesondere der Bau von Kleinwohnungen zwecks Verhütung sozialer Notstände und Hebung des Baugewerbes gefördert wird.

Teilweise hat die Regierung dem Beschluß des Abgeordnetenhauses Folge geleistet, zum anderen Teile sind die Wünsche des Hauses bisher noch nicht erfüllt. So erklärt es sich, daß die Kommission sich von neuem mit der Materie befaßt und auf Mittel und Wege zur Beseitigung der auch von der Regierung anerkannten Notstände sinnt. Die der Kommission vorliegenden Anträge laufen alle auf das gleiche Ziel hinaus, wenn sie auch in dem Weg voneinander abweichen. Die Fortschrittler legen besonderes Gewicht auf steuerliche Erleichterungen für den Haus- und Grundbesitz; sie haben beantragt, die Regierung zu ersuchen, durch geeignete Maßnahmen eine Abbürdung der auf dem städtischen Grundbesitz lastenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen in die Wege zu leiten, insbesondere durch eine Abänderung des preußischen Stempelsteuergesetzes, und zwar soll der Stempel bei Umsätzen von Grundstücken von 1 auf ½ Prozent herabgesetzt und in den Fällen völlig erlassen werden, wo der Zuschlag einem Hypothekar- oder Grundschuldgläubiger erteilt wird und dieser das Höchstgebot zur Wahrung seiner dinglichen Forderung unter Zurechnung der von ihm übernommenen Leistungen abgegeben hat. Der Erlaß soll nicht stattfinden, wenn der Gläubiger bei dem Erwerb der Hypothek für diese keinen Gegenwert geleistet hat oder die Gegenleistung eine derartig geringe war, daß durch den Erlaß ein unbilliger Vorteil entsteht. Weiter beantragen die Fortschrittler die Wiederherstellung ds früheren Satzes von einem Zehntel v. H. Stempel bei Pacht- und Mietsverträgen, den Verzicht auf die dem Staate nach dem Reichsgesetz vom 14. Februar 1911 noch zustehenden 5 v. H. der Wertzuwachssteuer und endlich — aber erst nach Erledigung dieser Anträge — die Herbeiführung einer Herabsetzung der durch Steuerordnung von Gemeinden oder Kreisen eingeführten Umsatz- und Wertzuwachssteuern.

Eine Sicherung der nachstelligen Hypothekengläubiger bezweckt ein nationalliberaler Antrag, der die Regierung ersucht, dahin zu wirken, daß im Wege der Reichsgesetzgebung eine Vorlage zur Förderung der unkündbaren Tilgungshypothek für städtischen Bodenkredit mit möglichster Beschleunigung eingebracht wird, die insbesondere regelt: 1. das mangels entgegenstehender Parteivereinbarungen eintretende Vorrücken der zweiten Hypothek in die getilgten Beträge der ersten, vornehmlich durch Beschränkung der Eigentümer-Hypothek, 2. die Abänderung des Zwangsversteigerungsgesetzes derart, daß dem im Grundbuch eingetragenen zweitstelligen und nachstehenden Gläubigern das Herausbieten ihrer Forderungen erleichtert wird.

Der gleiche Gedanke liegt einem freikonservativen Antrage zugrunde

Die Vertreter der Regierung erklärten, daß sie in diesen Vorschlägen manche wertvolle Anregungen zur Milderung der Lage des Grundbesitzes, namentlich des städtischen Grundbesitzes, erblicken, daß aber die Vorschläge keine Uebergangsbestimmungen für das Schätzungsamtsgesetz, sondern Hilfsmaßnahmen für die Uebergangszeit nach dem Kriege sind.

Zu einer Beschlußfassung ist es noch nicht gekommen, die Unterkommission wird ihre Arbeiten unmittelbar nach der Osterpause fortsetzen.

Kölnische Zeitung

14./IV. 1916

95

Richtlinien für Grundstücksschätzungen.

♀ **Berlin**, 13. April. (Telegr.) Wir haben über den Stand der Arbeiten des Schätzungsamtsausschusses des Abgeordnetenhauses in Nr. 362 berichtet und mitgeteilt, daß das Schätzungsamtsgesetz in erster Lesung erledigt ist und nur noch der Bericht der Unterkommission über in das Gesetz einzuarbeitende Richtlinien beraten werde. Dieser Bericht ist nun fertiggestellt und die Vorschläge sind von der Kommission angenommen worden. Die Regierung hat zunächst gegen die Aufnahme solcher Richtlinien grundsätzliche Bedenken und Widerspruch geäußert, dann hat sie folgenden Vorschlag gemacht:

Die Schätzung der Grundstücke geschieht nach dem gemeinen Wert. Als gemeiner Wert im Sinne dieses Gesetzes ist der Wert anzusehen, den das Grundstück für jeden Besitzer hat. Bei der Feststellung dieses Wertes sind zum Anhalt zu nehmen der Ertrag, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann, sowie die im gewöhnlichen Verkehr gezahlten Kaufpreise. Für die Zukunft zu erhoffende Wertsteigerungen dürfen nicht berücksichtigt werden. In der Schätzungsurkunde ist anzugeben, nach welchen Grundsätzen die Schätzung aufgenommen worden ist.

Die Kommission hat aber entgegen diesem Vorschlag den Beschluß der Unterkommission angenommen. Dieser lautet folgendermaßen:

Das Schätzungsamt hat bei der Schätzung folgende Grundsätze zu beachten: Soweit Gesetze oder mit Gesetzeskraft erlassene Verordnungen, die durch das vorliegende Gesetz unberührt bleiben, besondere Bestimmungen enthalten, sind diese zur Anwendung zu bringen. Im übrigen ist diese Schätzung auf die Ermittlung des gemeinen Wertes des Grundstückes zu richten. Der gemeine Wert im Sinne dieses Gesetze ist der Wert, den das Grundstück für einen jeden Besitzer hat. Demgemäß sind insbesondere 1. bei der Feststellung dieses Wertes in erster Linie die dauernden Eigenschaften des Grundstückes und der Ertrag zu berücksichtigen, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann; 2. der Bodenwert nach Maßgabe der in der letzten Zeit unter gewöhnlichen Verhältnissen für Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage gezahlten Kaufpreise unter Berücksichtigung der Eigenart des abzuschätzenden Grundstücks und des etwa vor der Bebauung dafür gezahlten Kaufpreises zu bemessen; 3. bei der Feststellung des Bauwertes die Herstellungskosten der Gebäude nach den ortsüblichen Preisen zur Zeit der Schätzung bei Berücksichtigung der Beschaffenheit der verwendeten Materialien unter angemessenem Abzuge für die Abnutzung und die Kosten etwa erforderlicher Ausbesserungen zu ermitteln, wobei Ausstattungsteile, welche nur besondern Wünschen oder Bedürfnissen eines Eigentümers dienen, nicht berücksichtigt werden dürfen; 4 der festzustellende Wert ist nach pflichtgemäßem Ermessen durch eine Vergleichung des Boden- und Bauwertes einerseits sowie des Ertrags- und Verkaufswertes anderseits zu ermitteln; 5. die vorstehenden Grundsätze zu 2 bis 4 finden nur auf Wohngebäude Anwendung, soweit sie nicht dem Betriebe der Land- oder Forstwirtschaft dienen oder zu den unter Nr. 6 behandelten gewerblichen Anlagen gehören; 6. Baugelände, Ödländereien und sonstiges zur Zeit der Schätzung nicht nutzbares Gelände, sowie gewerbliche Anlagen jeder Art sind nach dem Verkaufswert zu schätzen. Dasselbe gilt für Grundstücke, die sich durch Gewinnung der Substanz erschöpfen; 7. etwaige für die Zukunft zu erhoffende Wertsteigerungen sind außer Ansatz zu lassen, wenn nicht die Voraussetzungen, auf welchen sie beruhen, schon zur Zeit der Schätzung zweifellos feststehen. Im Eingange jeder Schätzungsurkunde ist hervorzuheben, ob die Schätzung nach den Grundsätzen dieses Gesetzes oder eines andern Gesetzes erfolgt. Die zur Ausführung vorstehender Grundsätze erforderlichen nähern Bestimmungen erlassen die zuständigen Minister.

Gegen diesen Beschluß stimmten die Nationalliberalen, die Freikonservativen und der Sozialdemokrat. Dieser Beschluß wird in der zweiten Lesung nochmals überprüft werden.

Tägliche Rundschau
14./IV. 1916

Mazedoniens wirtschaftliche Bedeutung.

(Vortrag im Deutsch-Bulgarischen Verein.)

Wie sich die Geschicke der Völkern ändern! Erst im Jahre 1913 war es, als die serbische Regierung sich in Berlin einen landwirtschaftlichen Sachverständigen für das eroberte Mazedonien erbeten hatte, und gestern abend sprach derselbe deutsche landwirtschaftliche Sachverständige (Oekonomierat Kaumanns) bereits über die wirtschaftliche Bedeutung Mazedoniens für — Bulgarien und die Mittelmächte! Der Deutsch-Bulgarische Verein, der älteste seiner Art, dessen Mitglieder zum Teil aus langjährigen Kennern Bulgariens bestehen, hatte sich ein Verdienst um die Veranstaltung dieses Vortrages gestern abend im großen Sitzungssaale des Abgeordnetenhauses erworben. Oekonomierat Kaumanns ist im Dienste der Deutschen Regierung in den verschiedensten Teilen der Welt als landwirtschaftlicher Sachverständiger tätig gewesen, zuletzt bei der deutschen Verwaltung in Brüssel. Er gab gestern abend eine sehr ins Einzelne gehende Begutachtung der einzelnen Teile von Mazedonien und dem Sandschak. Aus dieser Fülle seien als Beispiel erwähnt der Bezirk Kumanowo und das Amselfeld. Im Bezirke Kumanowo nährt der Boden jetzt kümmerlich seine Bewohner; aber bei zielbewußter Arbeit ließe sich hier eine blühende Landwirtschaft schaffen, die auch für die Ausfuhr etwas leisten könnte, zumal die Bevölkerung bildungsfähig ist. Das Amselfeld ist geradezu die Fruchtschale des Balkans. Es hat eine Breite von 20 Km., eine Länge von 50 Km., ist das Quellgebiet der bedeutenosten Balkanflüsse und besitzt den prachtvollsten Boden, der noch so gut wie jungfräulich ist. Weizen und Mais könnten hier bei Anwendung der richtigen Methoden hundertfachen Ertrag liefern. Wenn hier Unternehmungsgeist und Kapital zusammengehen, so könnte das Amselfeld weit über den Balkan hinaus Brotgetreide und Fleisch versenden!

Der Hauptwert der Gebiete, so faßte Oekonomierat Kaumanns sein Urteil zusammen, liegt in der unerschöpften Bodenkraft. Seit den Römern hat der Boden ja beinahe brach gelegen (Verwendung des hölzernen Pfluges!). Einer sehr geringen Bevölkerung hat er nur die notdürftigste Nahrung gegeben. Die nutzbaren Flächen sind noch im entferntesten nicht bebaut, vielleicht nur 5—8 v. H. Da 50 v. H. Oed- und Gebirgsland sein sollen — die noch dazu teilweise durch Aufforstungen zu nutzen sind — so ergibt sich, welche Möglichkeiten der Rest noch bietet, zumal das jetzt bebaute Land meist nach höchst rückständigen Methoden behandelt wird. Allerdings die Aufgabe der landwirtschaftlichen Erschließung ist nicht leicht; denn sie ist ja nicht nur eine Frage der Unternehmung, des Kapitals, der besseren Geräte und Methoden, sondern auch der Erziehung der landwirtschaftlichen Bevölkerung, die nicht nur nach dem Notdürftigsten, sondern auch nach Wohlstand streben muß. Gesetzgeberische und Verwaltungsmaßregeln werden notwendig sein, landwirtschaftlicher Unterricht, Versuchsstationen, Musterbetriebe usw., vor allem ein Vertrauensverhältnis zwischen der Bevölkerung und der bulgarischen Regierung. Hatte Oekonomierat Kaumanns schon 1913 die Anschauung vertreten, daß die Serben nicht geeignet seien, Mazedonien zu erschließen, so hat er um so größeres Vertrauen zu den Bulgaren mit ihrem tatkräftigen und umsichtigen König Ferdinand an der Spitze, und er ist überzeugt, daß dann diese Gebiete für Bulgarien und die Mittelmächte von großer Bedeutung sein werden.

Vossische Zeitung
15./IV. 1916

Das Schätzungsamts-Gesetz.

Nach den Beschlüssen der Kommission.

Der Entwurf eines Schätzungsamtsgesetzes hat durch die Beschlüsse, die die Kommission in erster Lesung gefaßt hat, eine wesentlich andere Gestalt erfahren. Nicht nur, daß die Kommission, wie bereits mitgeteilt, gegen den Widerspruch der Regierung bis ins einzelne gehende Schätzungsgrundsätze in den Entwurf hineingearbeitet und den heiß umstrittenen § 13, der sich auf das Schätzungsamt Groß-Berlin bezieht, völlig anders gestaltet hat, hat sie auch sonst eine Reihe weittragender Aenderungen vorgenommen, die bisher durch die Presse noch nicht bekannt geworden sind.

Neu ist zunächst eine Erweiterung des § 1, die den Bedürfnissen der kreisangehörigen Städte von mehr als 10 000 Einwohnern Rechnung trägt. Während die Regierungsvorlage sich auf die Bestimmung beschränkte, daß jeder Stadtkreis und jeder Landkreis für seinen Bezirk ein Schätzungsamt zu errichten hat, hat die Kommission den zu einem Landkreis gehörigen Städten mit mehr als 10 000 Einwohnern und den selbständigen Städten der Provinz Hannover, desgleichen den Landgemeinden mit mehr als 25 000 Einwohnern auf ihren Antrag die Befugnis zur Bildung eines eigenen Schätzungsamtes eingeräumt. Ferner sollen auf ihren Antrag unter Zustimmung des Regierungspräsidenten zwei oder mehr zur Errichtung von Schätzungsämtern verpflichtete Kreise bzw. Kreise und berechtigte Gemeinden sich zu einem gemeinsamen Schätzungsamt vereinigen können.

Im Interesse der Selbstverwaltung hat die Kommission die Bestimmung eingefügt, daß gegen den ablehnenden Beschluß des Bezirksausschusses, dessen Genehmigung die Satzung des Amtes bedarf, den Beteiligten die Beschwerde an den Provinzialrat offen steht. Die Frist für die Beschwerde beträgt zwei Wochen nach Zustellung des ablehnenden Bescheides.

Die Verpflichtung des Schätzungsamtes zur Schätzung ist ausgedehnt worden auf solche Fälle, wo ein ordentliches Zivil-, Straf- oder Verwaltungsgericht in Angelegenheiten der ihnen zustehenden Gerichtsbarkeit, oder eine Auseinandersetzungsbehörde darum ersucht.

Eine Erleichterung für alle Beteiligten bedeutet die zu § 4 beschlossene Ergänzung, wonach in dringenden Fällen und bei Schätzungen, deren Wert voraussichtlich 20 000 Mark nicht übersteigt, auf Antrag und auf Anordnung des Vorstehers die Schätzung im Gegensatz zu der Regierungsvorlage, die stets den Vorsteher und mindestens zwei Schätzer vorsieht — von einem Schätzer vorgenommen werden kann. In diesem Falle setzt der Vorsteher oder sein Stellvertreter die Schätzung fest. Beanstandet er die Schätzung, so entscheidet das Schätzungsamt. Gegen die Schätzung steht dem Antragsteller und dem Grundstückseigentümer die Beschwerde zu, die binnen vier Wochen nach Zustellung der Schätzung einzulegen ist. Ueber die Beschwerde entscheidet ein Bezirksausschuß des Schätzungsamts, der aus fünf Mitgliedern besteht und dem nur ein Mitglied des Schätzungsamts angehören darf, welches bei der angefochtenen Schätzung mitgewirkt hat.

Den vielfachen Wünschen aus Interessentenkreisen über die Voraussetzungen, welche zu dem Amt eines Schätzers befähigen, ist die Kommission dadurch entgegengekommen, daß sie von der Schätzertätigkeit ausschließt: 1. Ausländer, 2. Personen, welche die Befähigung zur Bekleidung öffentlicher Aemter infolge gerichtlicher Verurteilung verloren haben, 3. Personen, gegen welche das Hauptverfahren wegen eines Verbrechens oder Vergehens eröffnet ist, das die Aberkennung der bürgerlichen Ehrenrechte oder der Fähigkeit zur Bekleidung öffentlicher Aemter zur Folge haben kann, 4. Personen, welche infolge gerichtlicher Anordnung in der Verfügung über ihr Vermögen beschränkt sind, 5. Personen, welche das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, 6. Personen, welche noch nicht drei Jahre in dem Bezirke des Amtes selbst oder eines angrenzenden Amtes wohnen oder beschäftigt sind. Gewerbsmäßige Vermittler von Grundstücks- und Hypothekengeschäften, die die Regierung zu Mitgliedern eines Schätzungsamtes überhaupt nicht bestellt wissen wollte, sollen nach dem Kommissionsbeschluß bestellt werden dürfen, jedoch nur nach Anhörung der zuständigen Handelskammer, Handwerkskammer oder Landwirtschaftskammer und unter Zustimmung des Regierungspräsidenten.

Erheblich abgeändert ist der § 9. Die Regierungsvorlage besagte, daß der Vorsteher des Schätzungsamtes und die Stellvertreter Kommunalbeamte sind, er bestimmt aber nichts in dieser Beziehung über die Schätzer. Die Kommission hat die Bestimmung eingefügt, daß die Schätzer nur in Ausübung ihrer Schätzertätigkeit als Beamte gelten, daß sie zu gewissenhafter Ausübung ihres Amtes und zu strengster Geheimhaltung verpflichtet sind und daß sie in Ordnungsstrafen bis zu 9 M. durch den Vorsitzenden des Kommunalverbandes, bis zu 90 M. durch den Regierungspräsidenten genommen werden können. Beschwerde ist im ersteren Falle an den Regierungspräsidenten, im letzteren Falle an den Oberpräsidenten zulässig.

Ferner ist eine neue Bestimmung zu § 12 zu erwähnen, die den Eigentümern, Nutznießern und deren Stellvertretern die Verpflichtung auferlegt, dem Schätzungsamt Auskunft über alle für den Wert des Grundstücks wesentlichen Tatsachen zu erteilen und die hierauf bezüglichen Urkunden vorzulegen.

In § 20 des Entwurfs, der vorsieht, daß für preußische Anstalten des öffentlichen Rechts, welche die Beleihung von Grundstücken betreiben, durch Königliche Verordnung bestimmt werden kann, daß vor der Beleihung eines Grundstücks eine Schätzung eines öffentlichen Schätzungsamts einzuholen ist und daß der bei der Beleihung angenommene Wert den durch eine solche Schätzung festgestellten Wert nicht übersteigen darf, hat die Kommission zunächst die landschaftlichen (ritterschaftlichen) Grundkreditanstalten von dieser Verpflichtung befreit. Weiter hat sie hinzugefügt: Der Einholung der Schätzung eines öffentlichen Schätzungsamts bedarf es nicht, wenn es sich um eine Beleihung handelt, welche nach Art. 73 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch auch ohne eine solche Schätzung als mündelsicher zu erachten ist. Diese Bestimmungen gelten nicht für die Fälle, in denen es sich in den nächsten zehn Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes um Beleihungen durch Tilgungshypotheken und Tilgungsgrundschulden mit einem jährlichen Tilgungsbetrag von mindestens ½ Prozent handelt, die an Stelle von bereits vorhandenen Beleihungen treten. Von dem 1. Juli 1921 sollen die Vorschriften nur Anwendung finden für Neubauten und bei Neubeleihungen von Grundstücken, für welche eine Hypothekenbeleihung noch nicht stattgefunden hat.

Die Kommission wird ihre Beschlüsse der Oeffentlichkeit zugänglich machen, damit die Interessenten vor Beginn der zweiten Lesung sich dazu äußern können.

Vossische Zeitung
15./IV. 1916

98

Das Schätzungsamtsgesetz.

Einstimmige Annahme in der Kommission.

Der Ausschuß des Abgeordnetenhauses zur Beratung des Schätzungsamtsgesetzes beriet gestern zunächst über einen von Mitgliedern verschiedener Parteien gestellten Antrag, dem Gesetzentwurf folgenden Paragraphen einzufügen:

> Der von dem Schätzungsamt festgesetzte gemeine Wert eines Grundstückes ist für das Schätzungsjahr überall da maßgebend, wo durch Behörden eine Schätzung des gemeinen Wertes vorzunehmen ist.

Dieser Antrag wurde mit 16 gegen 11 Stimmen bei 1 Stimmenthaltung angenommen. Gegen ihn stimmten die Vertreter der Konservativen, der Sozialdemokrat und einzelne Mitglieder anderer Parteien.

Ein nationalliberaler Antrag wollte dem Gesetzentwurf folgenden Paragraphen einfügen:

> Die von dem Schätzungsamt abgegebene Schätzung eines Grundstückes ist in allen Fällen zugrunde zu legen, in denen nach landesgesetzlichen Bestimmungen der gemeine Wert eines Grundstückes maßgebend ist. Soweit auf diese Weise von einer Schätzungsurkunde einem Dritten oder einer Behörde gegenüber Gebrauch gemacht wird, sind diese berechtigt, gegen die Schätzung die in diesem Gesetz gegebenen Rechtsmittel einzulegen oder bei veränderten Verhältnissen eine neue Schätzung einzuholen, und ist das Schätzungsamt zur Abgabe einer solchen verpflichtet.

Dieser Antrag wurde gegen die Nationalliberalen, Freikonservativen und den größeren Teil der Fortschrittler abgelehnt. Die Regierung hatte sich gegen beide Anträge ausgesprochen, da der gemeine Wert in den Steuergesetzen etwas anderes sei als in dem Schätzungsgesetz. Hierauf wurde der Gesetzentwurf im ganzen einstimmig angenommen, und dazu gegen zwei nationalliberale Stimmen folgende Resolution:

> Die Kgl. Staatsregierung zu ersuchen: bei Ausführung des Schätzungsamtsgesetzes dahin wirken zu wollen, daß die Satzungen der öffentlichen Sparkassen hinsichtlich der Sicherheit der von diesen gegen hypothekarische Verpfändung von Grundstücken zu verleihenden Gelder für den Fall der Schätzung durch ein Schätzungsamt mit der durch § 18 Abs. 1 und 2 des Schätzungsamtsgesetzes veränderten Fassung des Artikels 73 § 1 des Ausführungsgesetzes zum BGB. in Uebereinstimmung gebracht werden, falls in ihren Satzungen nicht bereits eine höhere Beleihungsgrenze festgesetzt ist.

Darauf brach der Ausschuß seine Verhandlungen ab und vertagte sich bis zum 2. Mai.

Frankfurter Zeitung
15./IV. 1916

Das Schätzungsamts-Gesetz.

N Berlin, 14. April. (Priv.-Tel.) Der Ausschuß des Abgeordnetenhauses zur Beratung des Schätzungsamts-Gesetzes beriet heute zunächst über einen von Mitgliedern verschiedener Parteien gestellten Antrag, dem Gesetzentwurf folgenden Paragraphen einzufügen:

Der von dem Schätzungsamt festgesetzte gemeine Wert eines Grundstücks ist für das Schätzungsjahr überall da maßgebend, wo durch Behörden eine Schätzung des gemeinen Wertes vorzunehmen ist.

Dieser Antrag wurde mit 16 gegen 11 Stimmen bei 1 Stimmenthaltung angenommen. Gegen ihn stimmten die Vertreter der Konservativen, Sozialdemokraten und einzelne Mitglieder anderer Parteien. Ein nationalliberaler Antrag wollte dem Gesetzentwurf folgenden Paragraphen einfügen:

Die von dem Schätzungsamt abgegebene Schätzung eines Grundstücks ist in allen Fällen zu Grunde zu legen, in denen nach landesgesetzlichen Bestimmungen der gemeine Wert eines Grundstücks maßgebend ist. Soweit auf diese Weise von einer Schätzungsurkunde einem Dritten oder einer Behörde gegenüber Gebrauch gemacht wird, sind diese berechtigt, gegen die Schätzung die in diesem Gesetz gegebenen Rechtsmittel einzulegen, oder bei veränderten Verhältnissen eine neue Schätzung einzuholen, und ist das Schätzungsamt zur Abgabe einer solchen verpflichtet.

Dieser Antrag wurde gegen die Stimmen der Nationalliberalen, Freikonservativen und dem größeren Teil der Fortschrittler abgelehnt. Die Regierung hatte sich gegen beide Anträge ausgesprochen, da der gemeine Wert in den Steuergesetzen etwas anderes sei als in dem Schätzungsgesetz. Hierauf wurde der Gesetzentwurf im ganzen einstimmig angenommen und dazu gegen zwei nationalliberale Stimmen folgende Resolution:

Die kgl. Staatsregierung zu ersuchen, bei Ausführung des Schätzungsamtsgesetzes dahin wirken zu wollen, daß die Satzungen der öffentlichen Sparkassen hinsichtlich der Sicherheit der von diesen gegen hypothekarische Verpfändung von Grundstücken zu verleihenden Gelder für den Fall der Schätzung durch ein Schätzungsamt mit der durch § 18, Abs. 1 und 2 des Schätzungsamtsgesetzes veränderten Fassung des Artikels 73 § 1 des Ausführungsgesetzes zum B. G. B. in Uebereinstimmung gebracht werden. Falls in ihren Satzungen nicht bereits eine höhere Beleihungsgrenze festgesetzt ist.

Darauf vertagte sich der Ausschuß bis zum 2. Mai.

Frankfurter Zeitung
15./IV. 1916

100

Vom Schätzungsamts-Gesetz.

N Berlin, 13. April. (Priv.-Tel.) Der Ausschuß des Abgeordnetenhauses für die Schätzungsämter beriet gestern über die Schätzungsgrundsätze und nahm als neuen § 3a des Gesetzes die folgenden, von einer Unterkommission festgesetzten Bestimmungen an:

Das Schätzungsamt hat bei der Schätzung folgende Grundsätze zu beachten:

„Soweit Gesetze oder mit Gesetzeskraft erlassene Verordnungen, die durch das vorliegende Gesetz unberührt bleiben, besondere Bestimmungen enthalten, sind diese zur Anwendung zu bringen. Im übrigen ist die Schätzung auf die Ermittlung des gemeinen Werts des Grundstücks zu richten. Der gemeine Wert im Sinne dieses Gesetzes ist der Wert, den das Grundstück für einen jeden Besitzer hat. Demgemäß sind insbesondere

„1. bei der Feststellung dieses Wertes in erster Linie die dauernden Eigenschaften des Grundstücks und der Ertrag zu berücksichtigen, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann;

2. der Bodenwert nach Maßgabe der in der letzten Zeit unter gewöhnlichen Verhältnissen für Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage gezahlten Kaufpreise unter Berücksichtigung der Eigenart des abzuschätzenden Grundstücks und des etwa vor der Bebauung dafür gezahlten Kaufpreises zu bemessen;

3. bei der Feststellung des Bauwertes die Herstellungskosten der Gebäude nach den ortsüblichen Preisen zur Zeit der Schätzung bei Berücksichtigung der Beschaffenheit der verwendeten Materialien unter angemessenem Abzuge für die Abnutzung und die Kosten etwa erforderlicher Ausbesserungen zu ermitteln, wobei Ausstattungsteile, die nur besonderen Wünschen oder Bedürfnissen eines Eigentümers dienen, nicht berücksichtigt werden dürfen;

4. der festzustellende Wert nach pflichtmäßigem Ermessen durch eine Vergleichung des Boden- und Bauwertes einerseits sowie des Ertrags und Verkaufswerts andererseits zu ermitteln;

5. die vorstehenden Grundsätze zu 2 und 4 finden nur auf Wohngebäude Anwendung, soweit sie nicht dem Betriebe der Land- oder Forstwirtschaft dienen oder zu den unter Nr. 6 behandelten gewerblichen Anlagen gehören;

6. Baugelände, Oedländereien und sonstiges zur Zeit der Schätzung nicht nutzbares Gelände, sowie gewerbliche Anlagen jeder Art sind nach dem Verkaufswert zu schätzen. Dasselbe gilt für Grundstücke, die sich durch Gewinnung der Substanz erschöpfen;

7 etwaige für die Zukunft zu erhoffende Wertsteigerungen sind außer Ansatz zu lassen, wenn nicht die Voraussetzungen, auf denen sie beruhen, schon zur Zeit der Schätzung zweifellos feststehen. Im Eingange jeder Schätzungsurkunde ist hervorzuheben, ob die Schätzung nach den Grundsätzen dieses Gesetzes oder eines anderen Gesetzes erfolgt.

Die zur Ausführung vorstehender Grundsätze erforderlichen näheren Bestimmungen erlassen die zuständigen Minister."

Tägliche Rundschau
15./IV. 1916

Das Schätzungsamtsgesetz im Ausschuß.

Der Ausschuß des Abgeordnetenhauses zur Beratung des Schätzungsamtsgesetzes beriet gestern zunächst über einen von Mitgliedern verschiedener Parteien gestellten Antrag, dem Gesetzentwurf folgenden Paragraphen einzufügen: „Der von dem Schätzungsamt festgesetzte gemeine Wert eines Grundstücks ist für das Schätzungsjahr überall da maßgebend, wo durch Behörden eine Schätzung des gemeinen Wertes vorzunehmen ist."

Dieser Antrag wurde mit 16 gegen 11 Stimmen bei 1 Stimmenthaltung angenommen. Gegen ihn stimmten die Vertreter der Konservativen, der Sozialdemokrat und einzelne Mitglieder anderer Parteien.

Ein nationalliberaler Antrag wollte dem Gesetzentwurf folgenden Paragraphen einfügen: „Die von dem Schätzungsamt abgegebene Schätzung eines Grundstücks ist in allen Fällen zugrunde zu legen, in denen nach landesgesetzlichen Bestimmungen der gemeine Wert eines Grundstücks maßgebend ist. Soweit auf diese Weise von einer Schätzungsurkunde einem Dritten oder einer Behörde gegenüber Gebrauch gemacht wird, sind diese berechtigt, gegen die Schätzung, die in diesem Gesetz gegebenen Rechtsmittel einzulegen oder bei veränderten Verhältnissen eine neue Schätzung einzuholen, und ist das Schätzungsamt zur Abgabe einer solchen verpflichtet."

Dieser Antrag wurde gegen die Nationalliberalen, Freikonservativen und dem größeren Teil der Fortschrittler abgelehnt. Die Regierung hatte sich gegen beide Anträge ausgesprochen, da der gemeine Wert in den Steuergesetzen etwas anderes sei als in dem Schätzungsgesetz. Hierauf wurde der Gesetzentwurf im ganzen einstimmig angenommen und dazu gegen zwei nationalliberale Stimmen folgende Entschließung:

Die kgl. Staatsregierung zu ersuchen: bei Ausführung des Schätzungsamtsgesetzes dahin wirken zu wollen, daß die Satzungen der öffentlichen Sparkassen hinsichtlich der Sicherheit der von diesen gegen hypothekarische Verpfändung von Grundstücken zu verleihenden Gelder für den Fall der Schätzung durch ein Schätzungsamt mit der durch § 18 Abs. 1 und 2 des Schätzungsamtsgesetzes veränderten Fassung des Artikels 73 § 1 des Ausführungsgesetzes zum BGB. in Uebereinstimmung gebracht werden, falls in ihren Satzungen nicht bereits eine höhere Beleihungsgrenze festgesetzt ist.

Darauf vertagte sich der Ausschuß bis zum 2. Mai.

*

— Für die Dauer des Krieges wurde das kaiserliche deutsche Konsulat in Innsbruck vom 1. April ab durch ein Berufsamt ersetzt, dessen Leitung auch weiterhin dem königl. preußischen Justizrat Felix Schürmann übertragen wurde. Dem Genannten wurde für die Dauer seiner Tätigkeit in Innsbruck die Befugnis erteilt, den Titel kaiserl. deutscher Generalkonsul zu führen. Dem bisherigen Wahlkonsul in Innsbruck Heinrich Pohlschröder wurde die erbetene Entlassung bewilligt.

Neue Freie Presse
19.IV.1916

Wien, 18. April. (Aenderung der Grundverkehrsverordnung.) Am 9. August 1915 wurde eine kaiserliche Verordnung erlassen (R. G. Bl. Nr. 234), womit die Uebertragung des Eigentums an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, von bestimmten Ausnahmen abgesehen, an die Zustimmung von Grundverkehrskommissionen gebunden wurde. Durch eine Ministerialverordnung vom 18. April 1916, welche morgen im Reichsgesetzblatt und in der „Wiener Zeitung" kundgemacht wird, werden einige Einzelfragen einer Aenderung unterzogen. Wenn von vornherein außer Zweifel steht, daß ein Beschluß der Grundverkehrskommission nicht erforderlich ist, weil eine der gesetzlichen Ausnahmen vorliegt, oder wenn ein Gut von einem bäuerlichen Besitzer auf einen anderen übertragen wird, die Uebertragung also offenbar zuzulassen ist, bedeutet die Einberufung der Kommission eine zwecklose Weiterung; für solche Fälle wird daher dem Bezirksgerichtsvorsteher als Vorsitzenden der Kommission im Einvernehmen mit dem Mitgliede, das von der politischen Behörde ernannt ist, die Befugnis eingeräumt, ohne Einberufung der Kommission zu entscheiden. Gegen Beschlüsse der Kommission, womit die Eigentumsübertragung oder Verpachtung zugelassen wird, gibt die Verordnung dem Vorsitzenden das Recht, die Beschwerde zu erheben. Die achttägige Frist, innerhalb welcher die Grundverkehrs-Landeskommission über Beschwerden entscheiden soll, wurde auf 14 Tage verlängert. Als eine Härte wurde es empfunden, daß Gemeindevorsteher, die vom Gerichtssitze oft sehr entfernt wohnen, zu den Verhandlungen der Grundverkehrskommissionen erscheinen müssen, ohne eine Entschädigung zu erhalten. Die Verordnung gewährt deshalb dem Gemeindevorsteher ein Taggeld und Ersatz der Reiseauslagen auf Rechnung des Amtspauschales, wenn er nicht aus einem anderen Grunde am Gerichtssitze zu erscheinen hat. Die Erhebungen darüber, inwieweit sich Aenderungen in dem Verzeichnisse der Gemeinden empfehlen, in denen die Bestimmungen der kaiserlichen Verordnung keine Anwendung finden, sind noch nicht abgeschlossen. Einer besonderen Verordnung bleiben auch die Durchführungsbestimmungen zu § 7 der kaiserlichen Verordnung (Maßnahmen zur Erzielung eines entsprechenden Verkaufes, wenn die Veräußerung unvermeidlich ist) auf Grund einer vor kurzem abgehaltenen Besprechung mit Fachmännern vorbehalten.

Pester Lloyd
27./IV. 1916

(Die neuen Bedingungen für den Verkauf von Fabriksgründen.) Die Vorlage der Stadtbausektion betreffend die Feststellung der neuen Bedingungen für den Verkauf von Fabriksgründen, die bekanntlich von der Tagesordnung der jüngsten Generalversammlung abgesetzt worden ist, wurde heute nachmittag von der volkswirtschaftlichen Sektion des Magistrats verhandelt. Den Vorsitz führte Vizebürgermeister Dr. Franz Déri. Die Vorlage der Stadtbausektion referierte Magistratsrat Dr. Franz Harrer, der unter anderem hervorhob, daß die Vorlage bloß als ein Uebergang zur definitiven Lösung der Fabriksfrage zu betrachten sei. Eine endgültige Lösung könne nur in der Weise erfolgen, daß in der Hauptstadt oder in deren Nähe Territorien bestimmt werden, die sich für Fabrikszwecke am besten eignen. In der Vorlage handelt es sich nur um solche Grundstücke, die bis zur definitiven Regelung der Frage zu Fabrikszwecken überlassen werden können. Sodann unterbreitete Magistratsrat Dr. Emil Vita den auf die Vorlage bezüglichen Antrag der volkswirtschaftlichen Sektion. Die Sektion nimmt wohl die Vorlage an, wünscht jedoch eine dahingehende Ergänzung, daß der Magistrat aufgefordert werde, sich mit den Fragen der Placierung der Bahnhöfe, des Handelshafens usw. zu beschäftigen, für ein geeignetes Territorium zur Schaffung eines modernen Fabriksviertels zu sorgen und die Frage zu studieren, für welche Industriezweige unsere Verhältnisse am günstigsten sind. An der nun folgenden Debatte beteiligten sich zahlreiche Redner. Leopold Horváth meint, die in Rede stehenden Gründe seien nicht derart beschaffen, daß sie ständig zu Fabrikszwecken geeignet wären. An einer bestimmten Stelle werden sich diese Grundstücke zu Hausgründen entwickeln. Redner wünscht, daß die Hauptstadt selbst die Regelung der Frage durchführe und die Geltendmachung privater Interessen verhindere. Die Hauptstadt möge sich ehestens das Expropriationsrecht sichern, damit das Programm so rasch als möglich verwirklicht werden könne. — Ignaz Frisch beantragt, die Hauptstadt möge die einzelnen Grundstücke an solche Personen verkaufen, die sich verpflichten, auf den Grundstücken Fabriken zu errichten. Die strengen Bedingungen hält er für nicht zeitgemäß. — Dr. Anton Heteés bemerkt, daß die Großindustriellen die Vorlage als industriefeindlich bezeichnen, dies sei jedoch unbegründet. Redner ist der Ansicht, daß die Hauptstadt selbst um den Preis von Opfern die Errichtung von Fabriken fördern müßte. Die von der Donau entfernter gelegenen Grundstücke hält er für zu Fabrikszwecken ungeeignet. Er spricht sich gegen die Bestimmung aus, daß das Grundstück nach 90 Jahren wieder in den Besitz der Hauptstadt gelange; dieser Punkt der Vorlage ist eben die Hauptursache, daß die Fabrikanten die Vorlage für industriefeindlich halten. Wenn die Fabrikanten wissen, daß sie nach 90 Jahren das Grundstück übergeben müssen, werden sie sich hüten, nach einer bestimmten Zeit neue Investitionen zu machen. Die Vorlage nimmt er übrigens an. — Viktor Herz billigt nur jenen Teil der Vorlage, der sich gegen die Grundspekulation richtet. Da aber die Vorlage sonst geeignet ist, die Industrieentwicklung zu hemmen, nimmt er sie nicht an und beantragt, sie behufs Umarbeitung der Sektion zurückzugeben. — Dr. Josef Waigand lehnt ebenfalls die Vorlage ab. — Magistratsrat Dr. Franz Harrer trat der Auffassung entgegen, als ob die Vorlage eine industriefeindliche Tendenz enthielte. Nachdem noch mehrere Redner gesprochen hatten, wurde der Antrag Viktor Herz' samt dem der volkswirtschaftlichen Sektion angenommen.

Vossische Zeitung 1.IV.1916

104

Gesetzentwurf zur Förderung der Stadtschaften.

Am Dienstag beginnt die Kommission des Abgeordnetenhauses die erste Beratung des Gesetzentwurfs zur Förderung der Stadtschaften. Der Entwurf ermächtigt bekanntlich die Regierung, der preußischen Zentralgenossenschaftskasse zum Zwecke der Gewährung von Darlehen zur Förderung der Gründung preußischer öffentlicher Kreditanstalten, die durch Vereinigung von Eigentümern von Hausgrundstücken gebildet werden und durch staatliche Verleihung Rechtsfähigkeit erlangt haben (Stadtschaften) einen Betrag von 10 Millionen Mark zur Verfügung zu stellen.

Hierzu liegt bisher nur ein einziger Abänderungsantrag eines freikonservativen Abgeordneten vor, wonach zunächst der Begriff der Stadtschaften genauer umgrenzt werden soll. Der Antrag versteht unter öffentlichen Kreditanstalten (Stadtschaften) im Sinne des Gesetzes solche Kredianstalten, die satzungsgemäß nach folgenden Grundsätzen verfahren: 1. Jeder Grundbesitzer ihres Bezirks hat ein Recht auf Beleihung seines Grundstücks bis zu 60 Prozent des vom Schätzungsamt festgestellten Wertes. 2. Die Beleihung wird über 60 Prozent ausgedehnt, sofern und soweit eine öffentlich-rechtliche Sicherheitsleistung von Provinzen, Kreisen oder Gemeinden übernommen wird. 3. Es sind Einrichtungen zu treffen, die dem Hypothekenschuldner den Nennbetrag der Beleihung in barem Gelde sichern. Weiter verlangt der Antrag, daß in den öffentlichen Kreditanstalten, welche als Stadtschaften anerkannt werden sollen, bestimmte Grundsätze innegehalten werden müssen, und zwar sollen die Beleihungen, soweit sie 50 Prozent des Wertes übersteigen, bis zu 60 Prozent von der Provinz, darüber hinaus von der Provinz, den Kreisen oder Gemeinden sichergestellt werden. Alle Beleihungen sollen, solange der Schuldner seine Verpflichtungen erfüllt, unkündbar sein. Dem Schuldner soll das Recht zustehen, die von ihm übernommene Tilgung oder Abzahlung zu beschleunigen. Soweit für die Schuld Pfandbriefe ausgegeben wurden, kann die Schuld auch durch Einlieferung von Pfandbriefen getilgt werden. Alle Beleihungen müssen getilgt oder abgezahlt werden. Die Tilgung bis zu 60 Prozent des Wertes soll ein Viertel Prozent nicht übersteigen, sobald der Zinsfuß der auszugebenden Pfandbriefe 4½ Prozent erreicht oder übersteigt. Für die 60 Prozent übersteigende Beleihung ist anstatt einer Tilgung, die mindestens einhalb Prozent betragen muß, eine Abzahlung von mindestens 1 Prozent zulässig. Soweit der Wert des Grundstücks durch den Grund und Boden gedeckt ist, kann Tilgung und Abzahlung ermäßigt werden. Bei Beleihungen über 75 Prozent, die nur zur Ablösung bestehender Hypotheken zulässig sind, muß die Tilgung des 75 Prozent überschießenden Betrages mindestens 1½ Prozent bzw. die Abzahlung mindestens 3 Prozent betragen. Zuschußdarlehen zur Ausgleichung eines etwaigen Verlustes bei Veräußerung von Pfandbriefen sollen spätestens innerhalb 5 Jahren getilgt sein müssen. Es soll zulässig sein, daß sie gegen Bürgschaft oder Verpfändung von Wertpapieren, gegen Wechsel oder sonstige Sicherheitsstellung erfolgt. Der Hypothekenschuldner ist zu verpflichten, daß bis zur vollen Tilgung des gesamten Darlehens die Löschung der gezahlten Tilgungs- oder Abzahlungsbeträge im Grundbuche nur zugunsten der im Range nachfolgenden Gläubiger zulässig ist. Diese sind berechtigt, die Löschung herbeizuführen. Endlich verlangt der Antrag, daß soweit in einer Provinz bis zum 1. April 1918 eine Stadtschaft noch nicht zur Ausführung gelangt ist, im Aufsichtswege die Errichtung anzuordnen ist.

In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, daß der Deutsche Städtetag, an dessen Erfahrungen die Kommission nicht gut vorübergehen kann, sich auf einen anderen Standpunkt gestellt hat; er hat sich auf seiner letzten Hauptversammlung am 15. Juni 1914 in Köln dahin ausgesprochen, daß die Befriedigung der Bedürfnisse des Realkredits — von vorübergehenden Schwierigkeiten abgesehen — in der Hauptsache dem Privatkapital überlassen bleiben muß, und daß jede Hilfe aus Mitteln der Gemeinde nur mit Rücksicht auf außerordentliche Verhältnisse verantwortet werden kann und deshalb nur vorübergehenden Charakter trägt. Im Anschluß daran hat der Vorstand des Städtetages bestimmte Richtlinien zur Realkreditfrage aufgestellt und der Kommission des Abgeordnetenhauses unterbreitet. In diesen Grundsätzen findet sich nichts davon, daß jeder Grundbesitzer ein Recht auf Beleihung seines Grundstücks hat, im Gegenteil, es ist ausdrücklich gesagt, daß die Ausgabe der Hypothek nur auf Grund einer für den einzelnen Fall abgegebenen Erklärung der Gemeinde, die Bürgschaft ganz oder teilweise übernehmen zu wollen, erfolgen darf. Ebensowenig sehen die Richtlinien des Städtetages eine bestimmte Höhe für die Tilgungsquoten vor. Nach den von ihm vorgeschlagenen Bestimmungen haben die Gemeinden bezw. Landkreise es vielmehr völlig in der Hand, ob und in welchen Fällen sie von der Bürgschaftsübernahme für zweite Hypotheken Gebrauch machen wollen. Insbesondere muß es hiernach jeder Gemeinde überlassen bleiben, nach ihren örtlichen Verhältnissen eine allgemeine Grenze zu bestimmen, über die der Einzelbetrag jeder zweiten Hypothek nicht hinausgehen darf, wobei zweckmäßig zwischen Neubauten und bestehenden Gebäuden unterschieden werden soll.

Vossische Zeitung 3./V. 1916

Stadtschaften

und öffentliche Kreditinstitute für den städtischen Grundbesitz.

In der Kommission des Abgeordnetenhauses, die am Dienstag die erste Lesung des Gesetzentwurfs zur Förderung der Stadtschaften begann, machte der Vertreter des Landwirtschaftsministers interessante Mitteilungen über die Ziele, die die Regierung mit ihren Entwurf verfolgt. Den wesentlichsten Zweck erblickt sie in der nachhaltigen Förderung der Einführung der Tilgungshypothek für den städtischen Grundbesitz. Es handelt sich nicht um eine Notstandsmaßnahme, sondern darum, die allmähliche Gesundung und Festigung des städtischen Grundbesitzes für die Zukunft auf die Dauer anzubahnen. Der städtische Grundbesitz soll in seinen soliden Teilen nach und nach so erstarken, daß er auch bei schweren Geldstockungen nicht ins Wanken gerät. Darüber würden natürlich Jahrzehnte vergehen. Der geeignetste Zeitpunkt für die Inangriffnahme der Reform sei die Zeit unmittelbar nach Friedensschluß. Der solide Hausbesitz habe durch die Hypothekennot in den letzten Jahren vor dem Kriege und durch die Verschärfung, die der Krieg mit sich gebracht hat, längst erkannt, daß das System des Kredits einer durchgreifenden Reform bedarf. Fast alle Sachverständigen stimmen darin überein, daß sich dies Ziel nur durch Einführung der unkündbaren Tilgungshypothek erreichen läßt. Dieser Gedanke habe sich wie ein roter Faden auch durch die Verhandlungen der Immobilienkreditkommission des Reiches gezogen. Die Regierung beabsichtigt, auf jede mögliche Weise die Erkenntnis von den Vorzügen der Tilgungshypothek zu verbreiten. In erster Linie gelte es, die Hypothekenbanken in den Dienst der Sache zu stellen. Diese hätten sich dazu bereiterklärt, und ebenso hätten bei den kommunalen Kreditinstituten das System der Tilgungshypothek zugenommen. Die Sparkassen allerdings müßten auf Kündigung bestehen, aber die Regierung wirke darauf hin, daß sie von dem Kündigungsrecht möglichst keinen Gebrauch machen. Auch die Versicherungsanstalten und die provinzialständischen Kreditanstalten dürften hierbei nicht zurückbleiben. Es gelte, auf der ganzen Linie mobil zu machen, um die unkündbare Tilgungshypothek für den städtischen Grundbesitz einzuführen.

Als eine besonders zweckmäßige Einrichtung hierfür sieht die Regierung die Stadtschaften an, die in erster Linie für erststellige Hypotheken in Frage kommen, aber auch an der Organisierung der Gewährung zweitstelliger Hypotheken mitwirken können. In Ost- und Westpreußen seien bereits entsprechende Vorlagen an die Provinziallandtage in Vorbereitung, und wegen eines Ausbaues des Brandenburgischen Pfandbriefamtes für zweite Hypotheken schweben ebenfalls schon seit zwei Jahren Verhandlungen, die aber noch nicht zum Abschluß gelangt sind. Für künftige Neugründungen von Stadtschaften werde es sich empfehlen, das Brandenburgische Pfandbriefamt nach Möglichkeit zum Vorbild zu nehmen. Nach Ansicht der Regierung sollten sich die neuen Stadtschaften möglichst an Provinzen oder an andere öffentlich-rechtliche Verbände anlehnen, z. B. an Zweckverbände der beteiligten Stadtgemeinden oder an einen Kommunalverband. Nach ihren bisherigen Erfahrungen habe die Regierung die Ueberzeugung, daß die Stadtschaften mit der Beleihung bis zu 60 pCt. des Grundstückswertes gehen müssen. Dazu bedürfe es natürlich einer angemessenen Haftung des Verbandes. Wünschenswert wäre es, daß die Stadtschaften nur einheitliche Pfandbriefe ausgeben, nicht aber solche, die entweder durch erste oder durch zweite Hypotheken gedeckt sind. Jedenfalls dürfe man niemals vergessen, daß mit der Sicherheit der Pfandbriefe das Unternehmen der Stadtschaften steht und fällt, und je besser die Sicherheit ist, desto leichter der Absatz der Pfandbriefe sein wird.

Schon vor dem Kriege habe die Regierung auf die Provinzialverwaltungen dahin einzuwirken gesucht, daß sie eine angemessene Haftung übernehmen und die erforderlichen Vorschüsse bereitstellen. Aber abgesehen von Westpreußen habe sich in den Provinzialverwaltungen im allgemeinen keine große Neigung gezeigt, der Gründung von Stadtschaften näherzutreten. Dagegen sei zu hoffen, daß die schon vorhandenen Provinzialkreditausschüsse sich weiter die Förderung der Kreditbedürfnisse des Grundbesitzes angelegen sein lassen. Trotzdem halte die Regierung an dem Gedanken der Notwendigkeit der Gründung von Stadtschaften fest. Sollten die Provinzen dauernd ihre Mitarbeit versagen, dann werde sie auf andere Weise Stadtschaften ins Leben zu rufen suchen. Bisher sei sie insofern in einer schlechten Lage gewesen, als ihr bei ihren Bemühungen, auf die Provinzialverbände einzuwirken, staatliche Mittel nicht zur Verfügung gestanden hätten. Hoffentlich seien ihre Erfolge größer, wenn der Staat Zuschüsse zu leisten imstande sei. Die Provinzen zur Uebernahme einer Haftung zu bewegen, wie es von einer Seite angestrebt war, hält die Regierung für bedenklich, und ebenso warne sie vor der Aufnahme von Normativbestimmungen in das Gesetz, weil dadurch die Neigung zur Gründung von Stadtschaften eher gehemmt als gefördert wird.

Von Bedeutung für die Beurteilung des Gesetzes ist es, zu wissen, welche öffentlichen Kreditanstalten heute schon in Preußen bestehen, die ähnlich wie die geplanten Stadtschaften dem städtischen Grundbesitz helfen sollen. Man muß hier unterscheiden zwischen Organisationen auf privatrechtlicher und solchen auf öffentlich-rechtlicher Grundlage. Von den ersteren ist eine der ältesten der Danziger Hypothekenverein, der Ende 1915 etwa 18,8 Millionen Pfandbriefe im Umlauf hatte. Das Schlesische Pfandbriefinstitut für städtische Hausgrundstücke hat keine nennenswerte Entwicklung genommen, und das Westpreußische Pfandbriefinstitut ist eigentlich über die Errichtung und Genehmigung seiner Satzung nicht hinausgekommen. Der Grund für diese Mißerfolge liegt in dem Fehlen der Mündelsicherheit für die Pfandbriefe dieser Anstalten. Auch die Pfandbriefe des Schöneberger und des Charlottenburger Bankvereins für zweite Hypotheken sind zwar nicht mündelsicher, aber hier haben die Stadtgemeinden die Haftung für die Sicherheit der Pfandbriefe übernommen. Der Schöneberger Verein hatte Ende 1914 an Hypotheken 2,1 Millionen ausgegeben, an Pfandbriefen waren 1,3 Millionen im Umlauf. Der Charlottenburger Verein hat erst jetzt seine Tätigkeit aufgenommen.

Unter den Instituten auf öffentlich-rechtlicher Grundlage steht an erster Stelle das Berliner Pfandbriefinstitut, das bereits 1868 gegründet ist. Das Institut ist nicht eine kommunale Anstalt der Stadt Berlin, sondern es steht mit Berlin nur unmittelbar in Verbindung, insofern als der Magistrat die Geschäftsaufsicht ausübt. Der Pfandbriefumlauf betrug Ende 1914: 290,4 Millionen. Die Deutsche Pfandbriefanstalt für die Provinzen Posen und Westpreußen mit dem Sitz in Posen hatte Ende 1915 an Hypotheken 22,8 Millionen ausgegeben, an Pfandbriefen waren im Umlauf 22,2 Millionen. Das Brandenburgische Pfandbriefamt hatte Ende 1915 etwa 29,3 Millionen Pfandbriefe im Umlauf. Neuerdings ist noch das Westfälische Pfandbriefamt hinzugetreten, das in diesem Jahre die staatliche Genehmigung erhalten hat und wohl bald nach dem Kriege seine Tätigkeit eröffnet. Endlich ist noch zu erwähnen das Pfandbriefamt Magdeburg, eine rein kommunale Anstalt, für das die Stadt sich die Mittel nicht durch Ausgabe von Schuldverschreibungen, sondern von besonderen Pfandbriefen verschafft.

Frankfurter Zeitung 5./V. 1916

106

Preußisches Abgeordnetenhaus.

N Berlin, 3. Mai. Der Ausschuß des Abgeordnetenhauses für das

Stadtschaftengesetz

begann mit der ersten Lesung des Gesetzentwurfs zur Förderung der Stadtschaften. Während der Entwurf nur ganz allgemein die Regierung ermächtigt, der Zentralgenossenschaftskasse zur Gewährung von Darlehen zur Förderung der Gründung von Stadtschaften, 10 Millionen Mark zur Verfügung zu stellen, sieht ein freikonservativer Antrag die Aufnahme von bis ins einzelne gehenden Normativbestimmungen in das Gesetz vor. Hiernach soll u. a. jeder Grundbesitzer des betreffenden Bezirks ein Recht auf Beleihung seines Grundstücks bis 60 Prozent des vom Schätzungsamt festgestellten Wertes haben; wenn öffentliche Sicherheitsleistung von Provinz, Kreis oder Gemeinde übernommen wird, soll die Beleihung über 60 Prozent ausgedehnt werden. Außerdem sollen Einrichtungen getroffen werden, die dem Hypothekenschuldner den Nennbetrag der Beleihung in barem Gelde sichern.

Der Regierungsvertreter wandte sich gegen die Aufnahme von Normativbestimmungen, weil dadurch die Neigung zur Gründung von Stadtschaften eher gehemmt als gefördert werde. In ähnlichem Sinne sprachen sich verschiedene Mitglieder des Ausschusses aus. Im übrigen erklärte der Regierungsvertreter, daß es sich bei der Vorlage nicht etwa um eine Notstandsmaßnahme, sondern darum handle, systematisch und dauernd den Grundbesitz allmählich zu befestigen. Natürlich würde Jahrzehnte vergehen, ehe dieses Ziel erreicht würde, aber die Reform müsse unmittelbar nach dem Kriege einsetzen, denn dies sei der geeignete Zeitpunkt hierzu. Die Regierung werde alles tun, um auf die Versicherungsanstalten in der Richtung der Gewährung unkündbarer Tilgungshypotheken einzuwirken, weil sie darin das beste Mittel zur Beseitigung der Notlage des Grundbesitzes erblicke. Bei den Provinzen habe sie bisher mit ihren Bemühungen, sie zur Uebernahme einer Haftung zu bewegen, wenig Erfolg gehabt. Sie hoffe aber, daß sie nach Verabschiedung des Gesetzes bessere Erfolge erzielen werde. Sollten die Provinzen auch dann noch ihre Mitarbeit versagen, so werde sie andere Mittel und Wege finden müssen, um ihr Ziel zu erreichen.

Vossische Zeitung 5.IV.1916

Stadtschaftsgesetzkommission.

Normativbestimmungen für Stadtschaften.

Trotz des Widerspruchs der Regierung, die vor der Aufnahme von Normativbestimmungen für die Beleihungsbedingungen in das Stadtschaftsgesetz warnt, ist im Verlaufe der Generaldebatte der Kommission des Abgeordnetenhauses ein weiterer Antrag auf Erlaß bis ins einzelne gehender Bestimmungen eingebracht worden.

Der von sämtlichen Vertretern des Zentrums unterzeichnete Antrag fordert, daß die Stadtschaften ausschließlich dem Kreditbedürfnisse der angeschlossenen Hausbesitzer dienen und auf Selbstverwaltung unter Staatsaufsicht beruhen sollen. Durch Satzung ist unter Zulassung eines Rechtsmittels festzustellen, aus welchen Gründen die Beleihung eines Grundstücks abgelehnt werden darf. Die Beschaffung der erforderlichen Kreditmittel soll durch Ausgabe von Pfandbriefen erfolgen, welche Mündelsicherheit erhalten, soweit sie durch erststellige Hypotheken bis zu 60 Prozent des Grundstückswerts der angeschlossenen Besitzer gedeckt werden, bei Hypotheken über 60 Prozent hinaus bis zu 75 Prozent aber Mündelsicherheit nur bei Garantie des zuständigen Kommunalverbandes erlangen. Die Wertfeststellung muß durch das zuständige Schätzungsamt erfolgen. Die bestellten Hypotheken sollen für die auszugebenden Pfandbriefe solidarisch haften. Der über 60 Prozent des Grundstückswerts hinausgehende Teil der Beleihung soll mit mindestens einem halben Prozent derart getilgt werden, daß die Tilgungsbeträge bis zur vollen Tilgung des über 60 Prozent hinausgehenden Darlehns als besondere Sicherheit verhaftet bleiben. Der satzungsmäßige Typ der auszugebenden Pfandbriefe ist von dem Darlehnsucher zu bestimmen. Zahlung und Rückzahlung des Darlehns hat zum Nennbetrage in den ausgegebenen oder gleichartigen Pfandbriefen zu erfolgen. Seitens der Stadtschaft sollen die Darlehen, unbeschadet der Vorschriften der §§ 1133 bis 1135 B.G.B., grundsätzlich unkündbar sein, solange deren Tilgung erfolgt.

Ein anderer Zentrumsantrag fordert die Schaffung eines neuen § 3a, wonach durch Ausführungsgesetz oder Verordnung zu bestimmen ist, daß eine Stadtschaft nur und erst dann ihren Betrieb eröffnen darf, wenn mit ihr ein besonderes Bankinstitut vertraglich verbunden ist, das nach näherer Maßgabe des Vertrages und der eigenen Satzung verpflichtet ist, die Pfandbriefe für den Darlehnsnehmer in bare Valuta umzutauschen. Als solche Institute sollen dem Antrage zufolge auch bestehende Banken von der Aufsichtsbehörde anerkannt werden können.

In der ausgedehnten Aussprache, die sich größtenteils in Einzelheiten finanztechnischer Natur verlor und bisher noch kein größeres Ergebnis gezeitigt hat, wurden die Anträge nicht nur von den Regierungsvertretern, sondern auch aus der Mitte der Kommission heftig bekämpft. Es wurde u. a. darauf hingewiesen, daß die Normativbestimmungen nicht zur Förderung der Stadtschaften beitragen, sondern eher den Widerstand gegen die Stadtschaften stärken würden. Des weiteren wurde es als bedenklich bezeichnet, auf die ohnehin schon überlasteten Gemeinden einen wenn auch nur indirekten Druck zur Uebernahme von Garantien auszuüben, weil sie sich dann der auf sie einstürmenden Anträge aus Hausbesitzerkreisen nicht erwehren könnten, und weil dadurch andererseits Hoffnungen in Hausbesitzerkreisen erweckt würden, von denen es zweifelhaft sei, ob sie in Erfüllung gehen.

Auch der bereits mitgeteilten Resolution betr. Vorlegung eines Gesetzentwurfs betr. die Voraussetzungen zur Errichtung von Pfandbriefinstituten gegenüber verhielt die Regierung sich ablehnend. Ohne sich zu binden, erklärte sie sich nach Ablauf einer Reihe von Jahren, wenn erst mit einer Anzahl von Stadtschaften Erfahrungen gesammelt sind; hierzu bereit, aber den jetzigen Zeitpunkt erachtet sie als verfrüht, um ein solches Gesetz auszuarbeiten. Sie bat um Ablehnung der Resolution, durch die ihr eine Aufgabe gestellt würde, die zu lösen sie zurzeit außerstande sei.

Die Generaldebatte wird heute, Freitag, fortgesetzt.

Vossische Zeitung 6.IV.1916 108.

Das Stadtschaftsgesetz.

Die Ergebnisse der Ausschußberatung.

Die Stadtschaftsgesetzkommission des Abgeordnetenhauses hat am Freitag die allgemeine Besprechung des Gesetzentwurfs beendet. Neue Momente sind dabei nicht mehr zur Sprache gekommen. Aus der Einzelberatung, mit der sodann begonnen wurde, wurden die fortschrittlichen, sozialdemokratischen und freikonservativen Anträge auf Hilfeleistungen für Hausbesitzer und Mieter, die durch den Krieg in Not geraten sind, ausgeschieden und einer Unterkommission zur Vorberatung überwiesen.

Das Ergebnis der Beratung war, daß § 1 der Regierungsvorlage durch folgenden Kompromißbeschluß ersetzt wurde:

> Die Staatsregierung wird ermächtigt, der Preußischen Zentralgenossenschaftskasse zum Zwecke der Gewährung von Darlehen zur Förderung der Gründung von Stadtschaften einen Betrag von 10 Millionen Mark zur Verfügung zu stellen.
>
> Stadtschaften im Sinne dieses Gesetzes sind preußische öffentliche 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 durch staatliche Verleihung Rechtsfähigkeit erlangen. Die Errichtung der Stadtschaften erfolgt durch Satzung, die insbesondere über die Grundsätze für Gewährung, Tilgung und Abzahlung der Darlehen zu bestimmen hat. Die Darlehen sind seitens der Stadtschaften regelmäßig unkündbar.
>
> Die aufkommenden Zinsen sind von der Preußischen Zentralgenossenschaftskasse an die Staatskasse abzuführen.
>
> Rückzahlungen sind zur Verstärkung der gesetzlichen Schuldentilgung zu verwenden.

Die übrigen Paragraphen erfuhren keine Veränderung. Durch diese Beschlußfassung sind die Anträge, die sich auf Aufnahme von Normativbestimmungen in das Gesetz beziehen, erledigt.

Ferner beschloß die Kommission, an die Regierung das Ersuchen zu richten, Vorsorge zu treffen, daß durch Anschluß der Stadtschaften an bestehende oder neu zu gründende Bankinstitute der Umtausch der Pfandbriefe in bares Geld erleichtert und deren Kursstand gefördert werde. Hervorzuheben ist, daß die Regierung sich bereit erklärte, den Stadtschaften möglichst günstige Zins- und Rückzahlungsbedingungen zu stellen und in der Uebergangszeit die Darlehen sogar zinsfrei zu gewähren.

Der Antrag auf Begründung einer Königlich Preußischen Stadtschaftsbank wurde der Unterkommission überwiesen, ebenso der Antrag, der die Regierung auffordert, Schritte zu unternehmen, durch welche den Hypothekenbanken und sonstigen Kreditinstituten unter der Voraussetzung der Uebernahme der Haftung durch Kommunalverbände eine Beleihung bis zu 75 Prozent ermöglicht wird.

Damit ist die erste Lesung beendet. Die zweite Lesung dürfte erst in einigen Wochen beginnen, da in der nächsten Woche mit Rücksicht auf die Arbeiten der Unterkommission, die außerdem noch zahlreiche zum Schätzungsamtsgesetz eingebrachte Resolutionen und Anträge zu beraten hat, keine Sitzungen der Vollkommission stattfinden. Diese tritt erst am 16. Mai zusammen und wird dann zunächst die zweite Lesung des Schätzungsamtsgesetzes vornehmen.

Unter diesen Umständen erscheint es fraglich, ob das Plenum des Abgeordnetenhauses, das bis zum 30. Mai vertagt ist, bereits von diesem Tage seine Arbeiten aufnehmen kann. Man rechnet bereits mit einer Verschiebung der Plenarsitzungen bis nach Pfingsten.

Zur Besprechung über die Geschäftslage und den Zeitpunkt des Wiederzusammentritts des Hauses hat der Präsident Graf v. Schwerin die Fraktionsvorsitzenden auf nächsten Mittwoch eingeladen.

Kölnische Zeitung 6.V.1916

109 6

Die Stadtschaften.

♆ **Berlin**, 5. Mai. (Telegr.) Der Ausschuß des Abgeordnetenhauses zur Beratung des Stadtschaftengesetzes beschloß den Absatz 1 des § 1 durch folgende Bestimmungen zu ersetzen: "Die Staatsregierung wird ermächtigt, der Preußischen Zentralgenossenschaftskasse zum Zwecke der Gewährung von Darlehen zur Förderung der Gründung von Stadtschaften einen Betrag von 10 Millionen Mark zur Verfügung zu stellen. Stadtschaften im Sinne dieses Gesetzes sind preußische öffentliche Kreditanstalten, die durch Vereinigung von Eigentümern von Hausgrundstücken zum Zwecke der Hergabe von hypothekarischen Tilgungs- oder Abzahlungsdarlehen an die angeschlossenen Eigentümer gebildet werden und durch staatliche Verleihung Rechtsfähigkeit erlangen. Die Errichtung von Stadtschaften erfolgt durch Satzung, die insbesondere über die Grundsätze für Gewährung, Tilgung und Abzahlung der Darlehen zu bestimmen hat. Die Darlehen sind seitens der Stadtschaften regelmäßig unkündbar."

Folgende Resolution des Zentrums wurde angenommen: "Die Staatsregierung zu ersuchen, Vorsorge zu treffen, daß durch Anschluß der Stadtschaften an bestehende oder neu zu gründende Bankinstitute der Umtausch der Pfandbriefe in bares Geld erleichtert und deren Kursstand gefördert werde." Dem Unterausschuß wurden folgende Resolutionen überwiesen: Eine Resolution der Fortschrittler, die Staatsregierung zu ersuchen, eine Gesetzesvorlage einzubringen, durch welche Mittel bereitgestellt werden, um Gemeinden Hilfeleistungen für Hausbesitzer, die durch den Krieg und Kriegsmaßnahmen in unverschuldete Not geraten sind, zu ermöglichen; eine Resolution Hirsch-Berlin (Soz.) die Staatsregierung zu ersuchen, noch in der gegenwärtigen Tagung eine Vorlage einzubringen, durch welche den Gemeinden Mittel zur Verfügung gestellt werden, um Kriegsteilnehmern, bzw. ihren Hinterbliebenen und sonstigen durch den Krieg in Not geratenen Personen die Abbürdung ihrer während des Krieges entstandenen Mietschulden zu ermöglichen; zwei Resolutionen Dr. Arendt (fk.): wovon die eine eine Gesetzesvorlage zur Erleichterung der Zahlung rückständiger Hypothekenzinsen und Wohnungsmieten nach dem Kriege wünscht, und die andere eine Vereinigung der preußischen Stadtschaften behufs gemeinsamer Ausgabe von Pfandbriefen und Begründung einer königlich preußischen Stadtschaftsbank verlangt; und endlich ein nationalliberaler Antrag auf Abänderung des § 5 dahin, daß der über 60 Prozent des Schätzungswertes hinausgehende Teil der Beleihung in Gestalt einer Tilgungshypothek gegeben, und daß von einem Kommunalverband die Gewähr für die Sicherheit dieses Mehrbetrages übernommen wird.

Damit war die erste Lesung beendet und der Ausschuß vertagte sich bis zum 16. Mai.

Frankfurter Zeitung 6.V.1916

M0

Das Stadtschaftengesetz.

N Berlin, 5. Mai. (Priv.-Tel.) Der Abgeordnetenhausausschuß zur Beratung des Stadtschaftengesetzes beschloß am Freitag, den Absatz 1 des § 1 durch folgende Bestimmung zu ersetzen:

„Die Staatsregierung wird ermächtigt, der preußischen Zentralgenossenschaftskasse zum Zweck der Gewährung von Darlehen zur Förderung der Gründung von Stadtschaften einen Betrag von 10 Millionen Mark zur Verfügung zu stellen. Stadtschaften im Sinne dieses Gesetzes sind preußische öffentliche Kreditanstalten, die durch Vereinigung von Eigentümern von Hausgrundstücken zum Zweck der Hergabe von hypothekarischen Tilgungs- oder Abzahlungsdarlehen an die angeschlossenen Eigentümer gebildet werden und durch staatliche Verleihung Rechtsfähigkeit erlangen. Die Errichtung der Stadtschaften erfolgt durch Satzung, die insbesondere über die Grundsätze für Gewährung, Tilgung und Abzahlung der Darlehen zu bestimmen hat. Die Darlehen sind von Seiten der Stadtschaften regelmäßig unkündbar."

Angenommen wurde folgende Resolution des Zentrums: „Die königliche Staatsregierung zu ersuchen, Vorsorge zu treffen, daß durch Anschluß der Stadtschaften an bestehende oder neu zu gründende Bank-Institute der Umtausch der Pfandbriefe in bares Geld erleichtert und deren Kursstand gefördert werde."

Dem Unterausschuß wurden überwiesen: eine Resolution der Fortschrittler, die königliche Staatsregierung zu ersuchen, eine Gesetzesvorlage einzubringen, durch welche Mittel bereit gestellt werden, um Gemeinden Hilfsleistungen für Hausbesitzer, die durch den Krieg und Kriegsmaßnahmen in unverschuldete Not geraten sind, zu ermöglichen; eine Resolution Hirsch-Berlin (Soz.), die königliche Staatsregierung zu ersuchen, dem Landtage noch in der gegenwärtigen Tagung eine Gesetzesvorlage zu unterbreiten, durch welche den Gemeinden Mittel zur Verfügung gestellt werden, um Kriegsteilnehmern bezw. ihren Hinterbliebenen und sonstigen durch den Krieg in Not geratenen Personen die Abbürdung ihrer während des Krieges entstandenen Mietsschulden zu ermöglichen; zwei Resolutionen Dr. Arend (fk.), wovon die eine eine Gesetzesvorlage zur Erleichterung der Zahlung rückständiger Hypothekenzinsen und Wohnungsmieten nach dem Kriege wünscht, und die andere eine Vereinigung der preußischen Stadtschaften behufs gemeinsamer Ausgabe von Pfandbriefen und Begründung einer kgl. preußischen Stadtschaftsbank verlangt, und endlich ein nationalliberaler Antrag auf Abänderung des § 5 dahin, daß der über 60 Proz. des Schätzungswertes hinausgehende Teil der Beleihung in Gestalt einer Tilgungshypothek gegeben und daß von einem Kommunalverband die Gewähr für die Sicherheit dieses Mehrbetrages übernommen wird. Damit war die erste Lesung beendet und der Ausschuß vertagte sich bis zum 16. Mai.

Vossische Zeitung
10. V. 1916

Hilfe für den Hausbesitz.

Die Realkreditfrage im Ausschuß.

Von

Dr. Arthur Nußbaum - Berlin.

Der Wohnungsausschuß des Reichstages hat eine Reihe von Beschlüssen gefaßt, die zum Teil lebhaft zu begrüßen sind, zum andern Teil Bedenken begegnen.

Erfreulich ist, daß der Ausschuß das von manchen Seiten verlangte sogenannte Hypothekenmoratorium, nämlich die Unkündbarkeit der Hypotheken für die Kriegszeit und die beiden ersten Friedensjahre, abgelehnt hat. Ein derartiges Teilmoratorium würde wegen der eigenen Verpflichtungen der Hypothekengläubiger und wegen des ganzen Ineinandergreifens des volkswirtschaftlichen Räderwerks zu unerträglichen Schädigungen führen, ja sogar praktisch undurchführbar sein. Dagegen hat der Ausschuß mit Recht verlangt, daß die Vorschriften, nach denen im einzelnen Falle Zahlungsfristen bewilligt werden können, über die Kriegszeit hinaus erstreckt werden. Mit dieser Forderung des Ausschusses steht nicht in Widerspruch, daß die Fristen immer nur auf einen kalendermäßig bestimmten Zeitraum, sei es ein halbes Jahr, sei es, hoffentlich, künftig ein volles Jahr, gewährt werden, nur muß eben die Fristbewilligung bis zur Wiederkehr geordneter Verhältnisse wiederholbar sein. Daß die Erstreckung über die Kriegszeit hinaus kommen muß, steht außer Zweifel. Gleichwohl ist es freudig zu begrüßen, daß die Reichstagskommission einen dahingehenden Beschluß, der sicher die Zustimmung der Regierung finden wird, gefaßt hat. Denn es wird zur Beruhigung der Hausbesitzer dienen, zu hören, daß sie bei Friedensschluß nicht ihren Gläubigern schlechthin preisgegeben sein werden. In dieser Hinsicht bestehen gegenwärtig noch vielfach unbegründete, aber erklärliche Befürchtungen, die die bedauerliche Folge haben, daß manche Hypothekenschuldner solchen leider noch immer anzutreffenden Gläubigern gegenüber, die rücksichtslos die Kriegsnotlage ausnutzen wollen, nicht den erforderlichen Widerstand entgegenzusetzen wagen.

Daß nach einem weiteren Beschluß des Wohnungsausschusses gewissermaßen als Entgelt für den Schutz der Hausbesitzer auch die Mieter gegen „willkürliche, der Billigkeit widersprechende Kündigungen und Steigerungen des Mietzinses" geschützt werden sollen, ist gleichfalls im Prinzip nicht zu beanstanden. Für Groß-Berlin hat die Frage angesichts der hier fast durchweg eingetretenen und fortdauernden starken Mietrückgänge keine nennenswerte Bedeutung. Im übrigen wird man sich die endgültige Stellungnahme bis zur Vorlegung genauer formulierter Vorschläge vorzubehalten haben. Den unhaltbaren ursprünglichen Antrag, wonach Wohnungsmieten bis 1200 Mark und Geschäftsraummieten bis 2000 Mark im Kriege und zwei Jahre danach nicht erhöht werden dürften, hat die Kommission fallen gelassen.

Nach einem weiteren Beschluß des Ausschusses soll der Vollstreckungsrichter in der Zwangsversteigerung ermächtigt werden, das Stehenbleiben einer Hypothek, die vom Ersteher an sich bar ausgezahlt werden müßte, als Versteigerungsbedingung zu bestimmen. Gegenwärtig machen nämlich die an erster Stelle stehenden Hypothekengläubiger ganz allgemein gegenüber dem zur Erstehung des Grundstücks gedrängten nachstehenden Hypothekar das Bestehenlassen ihrer Hypothek davon abhängig, daß der Erwerber des Grundstücks höhere Zinsen und eine Sondervergütung bewilligt, Teilrückzahlungen leistet usw. Dem soll nach dem Beschluß der Kommission ein Riegel vorgeschoben werden. Dem Grundgedanken ist beizustimmen; doch sind gegen die Formulierung einige Einwendungen zu erheben. Die Kommission will dem Richter die Befugnis geben, die Versteigerungsbedingungen auf Antrag eines Beteiligten ganz nach freiem Ermessen zu bestimmen. Danach könnte der Richter z. B. auch anordnen, daß Hypotheken, die an sich bestehen bleiben sollen, bar ausgezahlt werden müßten, oder er könnte beliebige Zahlungsfristen für das Bargebot festsetzen, einzelne Gegenstände von der Versteigerung ausschließen usw. Das geht weit über das Ziel hinaus und bedeutet eine Gefährdung der Sicherheit des Realkredits. Sehr zu begrüßen ist es, daß nach dem Vorschlag der Kommission das Gericht vor der Entscheidung das Hypotheken-Einigungsamt hören soll; doch scheint mir eine unnötige Vermehrung der Arbeit darin zu liegen, daß vor dem Termin beim Einigungsamt noch in jedem Fall ein Vortermin beim Vollstreckungsgericht abgehalten werden soll. Die Abhaltung des Vortermins könnte in das Ermessen des Gerichts gestellt werden.

Wenn der Ausschuß weiter für die Errichtung öffentlicher Schätzungsämter und „Stadtschaften" (und zwar als Pfandbriefämter für zweite Hypotheken) eintritt, so hat dies mehr die Bedeutung der Zustimmung zu einer ohnehin sich vollziehenden Entwicklung. Weiter aber fordert der Wohnungsausschuß ebenso wie der Vorstand des Deutschen Städtetages und neuerdings die verstärkte Haushaltskommission des preußischen Abgeordnetenhauses zur Förderung der unkündbaren Tilgungshypothek die selbsttätige Vorrückung der zweiten Hypothek in die getilgten Beträge der ersten, insbesondere durch Beschränkung der Eigentümerhypothek. So sehr nun die unkündbare Tilgungshypothek alle Förderung verdient, so ist doch das hier vorgeschlagene Mittel als untauglich anzusehen. Allerdings kann eine Entschuldung wirksam nur durch Aufrücken der Nachhypotheken herbeigeführt werden. Aber dieses Ziel ist sachgemäß in jedem einzelnen Fall durch Anwendung des schon geltenden Rechts, nämlich durch Eintragung einer Löschungsvormerkung zugunsten des nachstehenden Hypothekars (§ 1179 BGB.) zu erreichen. Für den erheblichen Vorteil, den der Nachhypothekar hierdurch erlangt, muß er aber eine Gegenleistung bieten, insbesondere hinsichtlich der Verzinsungs- und Rückzahlungsbedingungen seiner Hypothek entgegenkommen. Gewährt man dem Nachhypothekar das „selbsttätige" Aufrücken ohne Gegenleistung, so erschwert man die Gesundung der Verhältnisse des Grundstücks, statt sie zu erleichtern.

Aber auch hiervon abgesehen ist der Vorschlag der Kommission nicht annehmbar. Man darf hier, wo es sich um eine Aenderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs handeln würde, nicht ausschließlich an den überschuldeten großstädtischen Grundbesitzer denken; es gibt glücklicherweise doch, und sogar in den Großstädten, Grundeigentümer, die nicht überschuldet sind. Durch den Grundsatz, daß die zurückgezahlten Teile der Hypothek erlöschen, würde man den Grundbesitzer nur zwingen, die Zahlung von dritter Seite — von seinem Geldgeber, seiner Bank, seiner Ehefrau — gegen Abtretung des betreffenden Teils der Hypothek leisten zu lassen. Allgemein auf die frei werdende Stelle im Grundbuch zu verzichten, kann man dem Grundeigentümer keinesfalls zumuten. Jede Hypothek ist heutzutage im Hinblick auf einen bestimmten Wertabschnitt des Grundstücks gegeben. Führt man den Grundsatz des Aufrückens der Nachhypotheken wieder ein — er war schon dem römisch-gemeinen Recht bekannt —, so raubt man dem Eigentümer die mit der vorgehenden Stelle verbundene günstigere Kreditmöglichkeit, durch die die grundbuchliche Rangordnung hauptsächlich ihren wirtschaftlichen Sinn erhält. Daher hat sich denn auch die Eigentümerhypothek in gleichem Schritte mit dem Realkredit entwickelt, langsam und fast unbewußt, aber stetig und mit innerer Notwendigkeit. Das Ziel der Entwicklung ist nicht die Aufhebung, sondern die Vervollkommnung der Eigentümerhypothek; eine künstliche Hemmung kann nur Schaden stiften, und es bedarf ihrer auch nicht, um das allen vorschwebende Ziel, die allmähliche Entschuldung und Befestigung des städtischen Grundbesitzes, zu erreichen.

Tägliche Rundschau
10./V. 1916

112

* **Ein Oberschätzungsamt Groß-Berlin.** Die Kommission des Abgeordnetenhauses für das Schätzungsamtgesetz hat den viel umstrittenen § 13 des Gesetzentwurfs dahin geändert, daß an Stelle des von der Regierung vorgeschlagenen einheitlichen Schätzungsamtes für das Verbandsgebiet Groß-Berlin besondere Schätzungsämter für Berlin und die übrigen Stadt- und Landkreise Groß-Berlins gemäß den allgemeinen Bestimmungen des Gesetzes gebildet werden. Die von der Staatsregierung mit dem Gesetzentwurf bezweckte Vereinheitlichung des Schätzungswesens innerhalb des Wirtschaftsgebietes Groß-Berlin soll dagegen dadurch gewährleistet werden, daß für den Bezirk des Verbandes Groß-Berlin ein Oberschätzungsamt errichtet wird, das über die Beschwerden gegen Schätzungen der einzelnen Schätzungsämter für Grundstücke innerhalb des Verbandsgebietes an Stelle des im § 14 des Regierungsentwurfs vorgesehenen Beschwerdeausschusses zu entscheiden hat. Der Vorsteher des Oberschätzungsamtes und seine Stellvertreter sollen vom Oberpräsidenten bestellt werden.

Zu diesen Beschlüssen der Schätzungsamtsgesetz-Kommission des Abgeordnetenhauses nimmt Stadtsyndikus Sembritzki (Charlottenburg) in einer Abhandlung Stellung, die er im Preußischen Verwaltungsblatt veröffentlicht. Zu dem von der Kommission vorgeschlagenen Obervorsteher und seinen Befugnissen führt er aus: „Es ist zuzugeben, daß ein energischer Obervorsteher durch Ausübung dieser Befugnisse zugunsten der Einheitlichkeit und Gleichmäßigkeit der Schätzungen in Groß-Berlin erfolgreich wirken kann. Es besteht aber auch die Gefahr, daß er dabei mit den Bestrebungen der einzelnen Schätzungsämter und der hinter ihnen stehenden kommunalen Verbände in erheblichen Widerspruch und schwere Konflikte geraten kann. Erst die Erfahrung muß lehren, ob die von der Kommission dem Vernehmen nach unter Zustimmung der Staatsregierung einstimmig beschlossene Regelung sich bewähren wird. Bemerkenswert ist, daß die Bestellung des Obervorstehers und seiner Stellvertreter infolge der Besorgnis einer Beeinträchtigung der kommunalen Selbstverwaltung durch den Verband Groß-Berlin von dem Verbandsausschuß, dem doch der Charakter eines Selbstverwaltungsorgans nicht abgesprochen werden kann, auf den Oberpräsidenten übergegangen ist. Wohl nur als Ausfluß der bezeichneten Besorgnis kann auch die an sich überflüssige Bestimmung angesehen werden, daß dem Verbandsausschuß ein Aufsichtsrecht gegenüber den zum Geschäftsbezirk des Oberschätzungsamtes gehörenden Schätzungsämtern nicht zusteht. Ueberblickt man den ganzen Kampf um den § 13 und das Ergebnis des Kommissionsbeschlusses, so kann allerdings das Bedauern darüber nicht unterdrückt werden, daß die kommunale Verfassung von Groß-Berlin sich noch immer in einem solchen Zustand befindet, daß daraus der Einführung eines von den Städten sonst allgemein erstrebten Gesetzes Schwierigkeiten erwachsen, an denen das ganze Gesetz zu scheitern drohte."

Tägliche Rundschau
13. IV. 1916

Vom Ausschuß für das Stadtschaftengesetz.

Der Unterausschuß des Abgeordnetenausschusses für das Stadtschaftengesetz hat folgende Beschlüsse gefaßt:

Auf konservativen Antrag: Die Staatsregierung wolle von neuem in Erwägung ziehen, ob nicht eine landesherrliche Verordnung herbeizuführen sei, durch die der zweite Teil des Gesetzes über die Sicherung von Bauforderungen in den Gemeinden, in denen Bauschwindel festgestellt ist, auf die Dauer von 10 Jahren in Kraft gesetzt wird und die Verrichtungen, die nach § 63 dieses Gesetzes dem Bauschöffenamt obliegen, den Schätzungsämtern übertragen werden.

Auf Antrag der Fortschrittlichen Volkspartei, der Freikonservativen und der Sozialdemokraten: Die Staatsregierung wird ersucht, noch in der gegenwärtigen Tagung eine Gesetzesvorlage einzubringen, durch welche Mittel bereitgestellt werden, um Gemeinden Hilfeleistungen zu ermöglichen:

1) für durch den Krieg und Kriegsmaßnahmen in Not geratene Hausbesitzer (Zahlung rückständiger Hypothekenzinsen, Steuern usw.),

2) für Kriegsteilnehmer oder deren Hinterbliebene und sonstige durch den Krieg und Kriegsmaßnahmen in Not geratene Personen zwecks Abbürdung ihrer während des Krieges entstandenen Mietschulden.

Abgelehnt wurde der Antrag Dr. Arendt (fk.) auf Errichtung einer Kgl. preußischen Stadtschaftsbank und ein nationalliberaler Antrag auf Einleitung von Schritten zur Schaffung von Bestimmungen zu unternehmen, durch welche den Hypothekenbanken, Versicherungsgesellschaften und Landeskreditanstalten gestattet wird, Beleihungen bis zu 75 v. H. des Schätzungswertes zu geben, wenn der über 60 v. H. dieses Wertes hinausgehende Teil in Gestalt einer vom Gemeindeverband gewährleisteten Tilgungshypothek gegeben wird.

*

Der Reichstagsausschuß zur Beratung des Entwurfs eines Gesetzes betr. die Alters- und die Waisenrente in der Invalidenversicherung trat gestern zusammen. Die in der Regierungsvorlage vorgesehene Herabsetzung des Mindestalters für die Arbeiteraltersrente vom 70. auf das 65. Jahr wurde einstimmig angenommen. Weiter soll nach der Vorlage der § 1292 der Reichsversicherungsordnung folgende Fassung erhalten: Der Anteil der Versicherungsanstalt beträgt bei Witwen- und Witwerrenten $^3/_{10}$, bei Waisenrenten für eine Waise $^3/_{20}$, für jede weitere Waise $^1/_{20}$ des Grundbetrages und der Steigerungssätze der Invalidenrente, die der Ernährer zur Zeit seines Todes bezog oder bei Invalidität bezogen hätte. Hierzu wurde auf Antrag des Zentrums beschlossen, daß der Anteil der Versicherungsanstalt bei Waisenrenten für jede Waise $^3/_{20}$ betragen soll. Ein sozialdemokratischer Antrag wollte den § 1292 noch wesentlich erweitern, ebenso lagen auch andere Anträge vor, die Begrenzung der Rentenbezüge der Witwe und der Waisen dahin, daß sie zusammen nicht mehr als die Rente des Familienerhalters betragen dürften, zu beseitigen. Von der Regierung und einzelnen Parteien wurden grundsätzliche Bedenken dagegen erhoben, daß eine Bestimmung, die in allen Pensionsgesetzen festgehalten worden ist, hier an dieser Stelle geändert werden solle. Die Abstimmung wurde ausgesetzt.

Vossische Zeitung
13. IV. 1916

115

Oberschätzungsamt Groß Berlin.

Zu der Neuregelung des Schätzungswesens für Berlin und seine Vororte, wie sie die Kommission des Abgeordnetenhauses beim Schätzungsamtsgesetz vorgenommen hat, äußert sich der Charlottenburger Stadtsyndikus Sembritzky in einem Aufsatz des „Preußischen Verwaltungsblatts“ in bemerkenswerter Weise. An Stelle des einheitlichen Schätzungsamts für Groß-Berlin, gegen das Berlin sowohl, wie der Vorstand des Preußischen Städtetages nachdrücklich Widerspruch erhoben haben, sind besondere Schätzungsämter für Berlin und die übrigen Kreise vorgeschlagen worden. Um aber eine einheitliche Behandlung zu gewährleisten, ist ein Oberschätzungsamt als übergeordnete Instanz gebildet worden. Dem Vorsteher dieses Amtes, dem Obervorsteher, sind eine Reihe besonderer Befugnisse eingeräumt worden, die ihm die Möglichkeit geben, auf die Schätzung seitens der erstinstanzlichen Aemter Einfluß zu üben. Hierzu bemerkt Sembritzky:

„Es ist zuzugeben, daß ein energischer Obervorsteher, durch Ausübung dieser Befugnisse zugunsten der Einheitlichkeit und Gleichmäßigkeit der Schätzungen in Groß-Berlin erfolgreich wirken kann. Es besteht aber auch die Gefahr, daß er dabei mit den Bestrebungen der einzelnen Schätzungsämter und der hinter ihnen stehenden kommunalen Verbände in erheblichen Widerspruch und schwere Konflikte geraten kann. Erst die Erfahrung muß lehren, ob die von der Kommission dem Vernehmen nach unter Zustimmung der Staatsregierung einstimmig beschlossene Regelung sich bewähren wird. Bemerkenswert ist, daß die Bestellung des Obervorstehers und seiner Stellvertreter infolge der Besorgnis einer Beeinträchtigung der kommunalen Selbstverwaltung durch den Verband Groß-Berlin von dem Verbandsausschuß, dem doch der Charakter eines Selbstverwaltungsorgans nicht abgesprochen werden kann, auf den Oberpräsidenten übergegangen ist. Wohl nur als Ausfluß der bezeichneten Besorgnis kann auch die an sich überflüssige Bestimmung angesehen werden, daß dem Verbandsausschuß ein Aufsichtsrecht gegenüber den zum Geschäftsbezirk des Oberschätzungsamts gehörenden Schätzungsämtern nicht zusteht. Ueberblickt man den ganzen Kampf um den § 13 und das Ergebnis des Kommissionsbeschlusses, so kann allerdings das Bedauern darüber nicht unterdrückt werden, daß die kommunale Verfassung von Groß-Berlin sich noch immer in einem solchen Zustande befindet, daß daraus der Einführung eines von den Städten sonst allgemein erstrebten Gesetzes Schwierigkeiten erwachsen, an denen das ganze Gesetz zu scheitern droht.“

Vossische Zeitung

116

13. IV. 1916

Gefährdung des Schutzzollgesetzes.

In einer Besprechung zwischen den Vertretern der beteiligten Ressorts und den Fraktionen des Abgeordnetenhauses, die kürzlich im Landwirtschaftsministerium stattfand, hat die Regierung angegeben mit welchen Kommissionsbeschlüssen erster Lesung sie sich nicht einverstanden erklären kann. Es handelt sich hierbei um so zahlreiche und so weittragende Beschlüsse, daß, wenn es nicht gelingt, in der zweiten Lesung eine Einigung herbeizuführen, das Zustandekommen des Gesetzes ernstlich gefährdet ist.

Unannehmbar ist für die Regierung zunächst die Erweiterung des § 1, wonach nicht nur, wie es in der Regierungsvorlage heißt, jeder Stadtkreis und jeder Landkreis für seinen Bezirk ein Schätzungsamt zu errichten hat, sondern wonach auch den zu einem Landkreis gehörigen Städten mit mehr als 10 000 Einwohnern, den selbständigen Städten der Provinz Hannover und den Landgemeinden mit mehr als 25 000 Einwohnern auf ihren Antrag die Befugnis zur Bildung eines eigenen Schätzungsamtes zu erteilen ist. Von einer solchen Erweiterung der Rechte der größeren Landgemeinden und der kreisangehörigen Städte will die Regierung nichts wissen.

Das gleiche gilt für den von der Kommission neu geschaffenen § 3a, der die von den Schätzungsämtern bei der Schätzung zu beachtenden Grundsätze aufzählt. In dieser Beziehung will die Regierung freie Hand behalten und selbst Schätzungsgrundsätze aufstellen, die aber nach ihrem Wunsch nicht in das Gesetz hineingearbeitet werden sollen. Für ebenso bedenklich hält sie den neu beschlossenen § 3b, wonach der von dem Schätzungsamte festgesetzte gemeine Wert eines Grundstücks für das Schätzungsjahr überall da maßgebend sein soll, wo durch Behörden eine Schätzung des gemeinen Wertes vorzunehmen ist.

Weiter erhebt die Regierung Einspruch gegen den Beschluß, daß in dringenden Fällen auf Antrag und Anordnung des Vorstehers die Schätzung von einem Schätzer vorgenommen werden kann; sie fürchtet, daß dann zu viele Fälle als dringend bezeichnet werden können. Lebhafte Einwendungen macht sie geltend gegen die neue Fassung des § 7, durch die die Vorlage dahin abgeändert ist, daß nach Anhörung der zuständigen Handelskammer, Handwerkskammer oder Landwirtschaftskammer und unter Zustimmung des Regierungspräsidenten auch gewerbsmäßige Grundstücks- oder Hypothekenvermittler und Angehörige ähnlicher Berufe zu Mitgliedern eines Schätzungsamtes bestellt werden dürfen. Der ursprüngliche Entwurf bestimmt ausdrücklich, daß solche Personen nicht Mitglieder eines Schätzungsamtes sein können.

Ein anderer Beschluß, dem die Regierung ihre Zustimmung versagen zu müssen glaubt, ist der Zusatz zu § 8, wonach gegen den Widerruf der Bestellung eines Schätzers innerhalb einer Woche nach Zustellung die Beschwerde an den Bezirksausschuß zulässig sein soll; sie will von einem Beschwerderecht gegen einen Widerruf nichts wissen, sondern hält es für ausreichend, wenn das betreffende Mitglied vor dem Widerruf gehört wird.

Auch mit der von der Kommission beschlossenen Aenderung des Artikels 73 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch ist die Regierung nicht einverstanden. Dieser Artikel besagt im ersten Absatz des § 1, daß eine Hypothek, eine Grundschuld oder eine Rentenschuld an einem in Preußen belegenen Grundstück für die Anlegung von Mündelgeld als sicher anzusehen ist, wenn sie innerhalb des 15fachen oder, sofern ihr kein anderes der Eintragung bedürfendes Recht im Range vorgeht oder gleichsteht, innerhalb des 20fachen des staatlich ermittelten Grundsteuerreinertrages oder bei einem ländlichen Grundstück innerhalb der ersten zwei Drittel, bei einem städtischen Grundstück innerhalb der ersten Hälfte des Wertes zu stehen kommt. Laut Beschluß der Kommission soll Artikel 73 dahin erweitert werden, daß die Mündelsicherheit auch dann gegeben ist, wenn die Hypothek bei städtischen Grundstücken innerhalb der ersten drei Fünftel des Wertes zu stehen kommt, jedoch nur, falls das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig einen Ertrag gewähren kann, der die Zinsen des beliehenen Kapitals um mindestens ein Viertel übersteigt. Diese Aenderung soll als § 18 des Schätzungsamtsgesetzes festgelegt werden. Die Regierung verhält sich jeder Ausdehnung der Vorschriften über die Mündelsicherheit gegenüber ablehnend.

Endlich wendet sie sich noch gegen eine weitere von der Kommission beschlossene Aenderung des Artikels 73. Die Regierung hatte selbst vorgeschlagen, daß Artikel 73 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch in § 1 Absatz 2 durch folgende Bestimmung ersetzt wird:

> Der Wert ist durch eine Schätzung eines öffentlichen Schätzungsamts (Ortsgerichts) oder bei ländlichen Grundstücken durch eine Schätzung einer landschaftlichen (ritterschaftlichen) Kreditanstalt, bei städtischen Grundstücken hinsichtlich der Gebäude durch eine Schätzung einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt festzustellen.

Statt dessen hat die Kommission beschlossen, daß der Wert durch eine Schätzung eines öffentlichen Schätzungsamts oder bei ländlichen Grundstücken durch eine Schätzung einer landschaftlichen (ritterschaftlichen) Kreditanstalt festzustellen ist. Die Regierung legt großen Wert auf die Beibehaltung der von ihr beantragten Fassung.

Trotz dieser weitgreifenden Meinungsverschiedenheiten zwischen Regierung und Volksvertretung darf man die Hoffnung, daß den Entwurf Gesetzeskraft erlangt, nicht aufgeben. Die ursprüngliche Absicht freilich, ihn vom Plenum des Abgeordnetenhauses noch vor Pfingsten durchberaten zu lassen und ihn dann sofort an das Herrenhaus zu bringen, das ihn im Herbst erledigen sollte, läßt sich nicht mehr verwirklichen. Dagegen legt die Regierung auf die zweite Lesung in der Kommission des Abgeordnetenhauses großen Wert. Der Landwirtschaftsminister hat bei der Besprechung im Ministerium ausdrücklich erklärt, daß er die zweite Lesung in der Kommission ohne Rücksicht auf den Zeipunkt der weiteren Verhandlung im Plenum für erwünscht hält, damit die so eingehende und langwierige Arbeit der Kommission zu einem Abschluß gebracht wird, der dem Berichterstatter die Vorlage des Berichts über die Kommissionsverhandlungen ermöglicht.

Kölnische Zeitung 16./V. 1916

Schätzungsämter und Selbstverwaltung.

3 **Düsseldorf**, 15. Mai. Das Mitbestimmungsrecht der Stadtverwaltung und die Verhältnisse der Rheinprovinz im Rahmen des zurzeit dem Abgeordnetenhause vorliegenden Gesetzentwurfs über Schätzungsämter waren in der vorigen Woche in der Rheinprovinz mehrfach Gegenstand von Beratungen und Beschlußfassungen. Der Gesetzentwurf wird voraussichtlich vor Herbst nicht mehr erledigt werden, der Ausschuß des Abgeordnetenhauses will aber jetzt noch eine zweite Lesung des Entwurfs vornehmen. Dieser zweiten Lesung galten die Beratungen in der Rheinprovinz. Es handelt sich um die Frage der Mitwirkung der Stadtverordneten bei der Wahl der Schätzer. Nach dem Entwurf werden die Mitglieder des Schätzungsamtes vom Gemeindevorstand auf drei Jahre ernannt. Ein Antrag, für die Rheinprovinz durch eine besondere Bestimmung die Schätzer durch die Stadtverordnetenversammlung in Gemeinschaft mit dem Gemeindevorstand anstellen zu lassen, hat im Ausschuß des Abgeordnetenhauses keine Mehrheit gefunden, dagegen wurde die Bestimmung des Entwurfs dahin erweitert, daß in den Kreisen, in denen der Bürgermeister allein den Gemeindevorstand bildet, die Bestellung durch ein aus dem Bürgermeister und den Beigeordneten gebildetes Kollegium erfolgen solle.

Auf einer aus 32 Städten besuchten Tagung der Stadtverordnetenvereinigung der Rheinischen Zentrumspartei am 9. Mai wurde in einer einstimmig angenommenen Entschließung ausgesprochen, daß die Regelung der Wahl der Schätzer bisher den kommunalpolitischen Verhältnissen in der Rheinprovinz in keiner Weise entspreche. Die Bürgerschaft in den rheinischen Städten und Gemeinden sei es gewohnt, ihre Angelegenheiten durch ihre gewählten Vertreter in Gemeinschaft mit den Bürgermeistern beraten und beschließen zu lassen. Die außerordentlich wichtige Angelegenheit der Bestellung der Schätzer dürfe der Einflußsphäre der Stadtverordneten nicht entzogen werden. Im Sinne dieser Entschließung brachte der Zentrumsstadtverordnete Dr. Brockmann, der Mitglied des Ausschusses des Abgeordnetenhauses ist und in der Tagung der Zentrumspartei die Entschließung begründet hatte, im Düsseldorfer Stadtverordnetenkollegium am 11. Mai den Antrag ein, die Stadtverordnetenversammlung möge die bestimmte Erwartung aussprechen, daß in der zweiten Lesung des Gesetzentwurfs eine Fassung gewonnen werde, durch die das Mitbestimmungsrecht der Stadtverordnetenversammlung bei der Bestellung der Schätzer gewährleistet werde. Dr. Brockmann führte bei der Begründung dieses Antrages unterm anderm aus, daß ein aus dem Bürgermeister und den Beigeordneten gebildetes Kollegium der Struktur der ganzen Selbstverwaltung fremd sei. Die Mitglieder des Ausschusses des Abgeordnetenhauses aus dem Rheinland hätten in Verbindung mit Ausschußmitgliedern aus Westfalen und andern Landesteilen eingewandt, daß auch diese Fassung den Verhältnissen im Rheinland in keiner Weise gerecht werde. Ein liberaler Stadtverordneter erklärte zu dem Antrag Brockmann, daß er und seine Freunde auch eine gewisse Mitwirkung der Stadtverordneten wünschten; der Antrag gehe aber etwas weit, denn eine Wahl der Schätzer durch die Stadtverordneten sei ausgeschlossen. Man möge in dem Antrag das Wort „Mitbestimmungsrecht" durch „Mitwirkung" ersetzen.

Beachtenswert waren die Ausführungen des Oberbürgermeisters Dr. Oehler gegen eine sofortige Beschlußfassung. Die Staatsregierung habe gewiß auch Gründe für ihre Bedenken gehabt, die Wahl der Mitglieder des Schätzungsamtes der Vollversammlung der Stadtverordneten zu überlassen. Die Mitglieder des Schätzungsamtes erhielten in gewisser Hinsicht die Eigenschaft von Kommunalbeamten; es widerspreche aber den Bestimmungen der rheinischen Städteordnung, daß solche Herren, welche die Pflichten von Kommunalbeamten übernähmen, durch die Stadtverordnetenversammlung gewählt würden. Die Bestellung der Beamten geschähe durch den Oberbürgermeister nach Anhörung der Stadtverordnetenversammlung. Es würden keine Bedenken vorliegen, daß eine ähnliche Bestimmung auch in das Gesetz käme. Ob die Stadtverordnetenversammlungen überall so zusammengesetzt seien, daß man sich ohne weiteres darauf verlassen könne, daß nicht Sonderinteressen eine besondere Rolle spielten, sei fraglich. Er schlage vor, den Antrag Brockmann durch den Verfassungsausschuß des Stadtverordnetenkollegiums prüfen zu lassen. Dieser Vorschlag wurde angenommen.

Nach einer Miteilung der städtischen Verwaltung ergab sich bei der Prüfung im Verfassungsausschuß, daß erhebliche Bedenken gegen die Wahl der Mitglieder des Schätzungsamtes durch die Stadtverordnetenversammlung selbst oder auch nur gegen die Anhörung der Stadtverordnetenversammlung als solche über die Bestellung der Schätzer durch den Bürgermeister bestehen. Man verständigte sich darüber, daß die Bestellung durch den Bürgermeister nach Anhörung eines von der Stadtverordnetenversammlung zu wählenden Ausschusses erfolgen solle. Es wurde daher folgende Entschließung gefaßt und dem Abgeordnetenhause übersandt: „Die Schätzer werden im Bezirke der Rheinischen Städteordnung vom Bürgermeister nach Anhörung eines von der Stadtverordnetenversammlung gewählten Ausschusses bestellt." Dieser Vorschlag dürfte auch eine Grundlage für eine Verständigung unter den Parteien des Abgeordnetenhauses sein.

Frankfurter Zeitung
17. IV. 1916

Die Hypotheken-Frage.

N Berlin, 16. Mai. (Priv.-Tel.) Der Vorstand des Deutschen Städtetages hat auf Grund einer Beschlußfassung in seinem Realkreditausschuß in einer Eingabe an die Reichsregierung darauf hingewiesen, daß das Recht der ersten Hypothekare, die Zwangsversteigerung von Grundstücken zu betreiben und die dadurch eintretende Fälligkeit der ersten Hypothek (Aufnahme ins geringste Gebot) unter den Verhältnissen der Kriegszeit die Nachhypothekare in die tatsächliche Unmöglichkeit versetzen kann, das Grundstück zu erwerben. Die Folge davon sei eine völlig ungerechtfertigte Bereicherung des ersten Hypothekars, der für den Betrag seiner Hypothek das Grundstück erwirbt. Der Deutsche Städtetag bittet im Anschluß an die Beschlußfassung im Wohnungsausschuß des Reichstages und an sonstige Erörterungen der Frage, durch eine gesetzliche Maßregel Abhilfe zu schaffen. Dabei weist er darauf hin, daß den von den Städten eingerichteten Hypothekeneinigungsämtern eine möglichst maßgebende Beteiligung bei der Entscheidung der Einzelfälle beigelegt werden muß, da diese Hypothekeneinigungsämter nach ihrer Zusammensetzung am ehesten imstande seien, den Besonderheiten jedes Einzelfalles gerecht zu werden.

Vossische Zeitung 17. IV. 1916

Schätzungsamtsgesetz und Städtetag.

Der Vorstand des preußischen Städtetages hat zu den Kommissionsbeschlüssen erster Lesung Stellung genommen und der Kommission in einer ausführlichen Denkschrift die Bedenken unterbreitet, die er gegen einen Teil der von ihr getroffenen Aenderungen erhebt.

In Uebereinstimmung mit der Staatsregierung wendet er sich gegen die Aufstellung gesetzlicher Schätzungsgrundsätze. Gerade in dem alle Einzelheiten berücksichtigenden Versuch zur Schaffung allgemein gültiger Schätzungsgrundsätze, wie ihn die Kommission durch den von ihr neu eingeführten § 3a unternommen hat, erblickt er die Unmöglichkeit, solche Grundsätze, die sich den örtlichen Verhältnissen und der Entwicklung anpassen müssen und zu klarer Fassung sich erst aus der praktischen Handhabung heraus entfalten können, in der starren Form einer Rechtsregel festzulegen. Auf Grund einer eingehenden Beratung im Realkreditausschuß des Städtetages ist der Vorstand zu der Ueberzeugung gekommen, daß er nicht in der Lage ist, durch Abänderungsvorschläge zu Einzelheiten einen Teil der Verantwortung für eine solche gesetzliche Regelung zu übernehmen, die der Natur der Sache nach den Erfordernissen der Praxis nicht angepaßt sein kann.

Bedenken macht er weiter geltend gegen den neuen § 3b, wonach der von dem Schätzungsamt festgesetzte gemeine Wert des Grundstückes für das Schätzungsjahr überall da maßgebend sein soll, wo durch Behörden eine Schätzung des gemeinen Wertes vorzunehmen ist. Auch die Regierung steht dieser Bestimmung bekanntlich ablehnend gegenüber. Die Bedenken des Vorstandes des Städtetages richten sich nicht so sehr gegen den sachlichen Gedanken einer Nutzbarmachung der für Beleihungszwecke erfolgten Schätzungen auch für sonstige Wertschätzungen, z. B. bei Steuerveranlagungen und Enteignungsverfahren, sie sind vielmehr mehr formeller Natur. Er ist der Ansicht, daß der § 3b in unser gesamtes wohldurchdachtes Steuerrecht einen Fremdkörper hineinträgt, der sich niemals den sonstigen steuerrechtlichen Vorschriften anpassen würde. So würden z. B. die für das Steuerrecht so wesentlichen Rechtsmittel in der Hauptsache den Steuerpflichtigen verkümmert werden.

Eine ernste Gefahr für die gesunde Entwickelung der Schätzungsämter erblickt der Vorstand des Städtetages in der Durchbrechung des Grundsatzes, wonach die gewerbsmäßig Beteiligten nicht Mitglieder des Schätzungsamtes sein dürfen; er macht darauf aufmerksam, daß es, wenn die übrigens auch von der Regierung beanstandete Fassung Gesetz wird, dahin kommen könnte, daß jede Persönlichkeit, gegen die keine besonderen individuellen Bedenken vorliegen, trotz ihrer gewerbsmäßigen Beteiligung am Grundstücksgeschäft als Mitglied des Schätzungsamtes bestellt werden kann. Das sei es aber gerade, was vermieden werden müsse; umgekehrt dürften Ausnahmen nur unter ganz besonderen Verhältnissen zugelassen werden und nur für solche Persönlichkeiten, die eine individuelle Gewähr ganz besonderer Art für die Geeignetheit als Schätzer bieten. Besonders bemängelt der Vorstand des Städtetages den grundsätzlichen Ausschluß von Vorsitzenden und Dezernenten der Sparkassenvorstände von der Beteiligung im Schätzungsamt. Gerade unter den städtischen Beamten, die bisher das Sparkassenwesen verwaltet haben, fänden sich besonders geeignete Vorsitzende für die Schätzungsämter.

Mit der Regierung bekämpft der Vorstand des Städtetages die Bestimmung, wonach den Mitgliedern des Schätzungsamtes ein Beschwerderecht gegen den Widerruf ihrer Bestellung eingeräumt werden soll. Er führt zur Begründung aus, daß diese Regelung von dem gesamten bestehenden Recht abweicht, wonach grundsätzlich die gleiche Behörde, die einen Posten besetzt, auch über den Widerruf der Besetzung entscheidet.

Grundsätzlich lehnt er auch den § 13 ab, der die Zusammensetzung des Schätzungsamts Groß-Berlin regelt; er sieht darin ein Sonderrecht für die zu Groß-Berlin gehörigen Gemeinden, enthält sich aber der Stellung von Einzelanträgen und will die Geltendmachung der für besonders wichtig erachteten Einzelgesichtspunkte den unmittelbar beteiligten Gemeinden überlassen.

Die Erhöhung der Grenze für die mündelsichere Beleihung (§ 18) hält er im Gegensatz zur Regierung für eine sehr zweckmäßige, aber auch notwendige Maßregel; er erblickt darin einen der bedeutungsvollsten Schritte zur Besserung der Verhältnisse im Realkredit und begrüßt deshalb lebhaft den Beschluß der Kommission.

Endlich erörtert der Vorstand des Städtetages noch die Frage der Erstattung der den Gemeinden erwachsenden Kosten; er fordert, daß die Gemeinden durch die Einrichtung der Schätzungsämter auf keinen Fall finanziell belastet werden dürfen, sondern daß sie die Möglichkeit haben müssen, auch die sachlichen Unkosten und, wenn die Vergütung der Mitglieder des Schätzungsamts nicht in Gebühren besteht, überhaupt die Unkosten ihrerseits durch Gebühren auf Grund des § 4 des Kommunalabgabengesetzes einzubringen, und bittet deshalb, wenigstens durch eine Erklärung in geeigneter Form festzustellen, daß die Befugnis zur Gebührenerhebung gemäß § 4 des Kommunalabgabengesetzes den Gemeinden in unverschränkter Weise zustehen soll.

*

Die Kommission wird erst am Donnerstag mit der zweiten Lesung des Schätzungsamtsgesetzentwurfs beginnen. Am Dienstag hat sie den Bericht der Unterkommission entgegengenommen und ist dessen Beschlüssen beigetreten. Abweichend von der Unterkommission hat sie auch die von dieser abgelehnte Entschließung angenommen, die die Regierung ersucht, einleitende Schritte zur Schaffung von Bestimmungen zu unternehmen, durch welche den Hypothekenbanken, Versicherungsgesellschaften und Landeskreditanstalten (Landesbanken) gestattet wird, auf Grund des von öffentlichen Schätzungsämtern festgestellten Wertes von Grundstücken Beleihungen bis zu 75 v. H. des geschätzten Wertes unter der Voraussetzung zu gewähren, daß der über 60 v. H. hinausgehende Teil der Beleihung in Gestalt einer Tilgungshypothek gegeben wird. Die weitere Forderung der Antragsteller, daß die Kommunalverbände in solchen Fällen die Garantie übernehmen sollen, hat die Kommission abgelehnt.

Vossische Zeitung
18.IV. 1916

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 Schätzungsamtsgesetzes 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 Schätzungsamtsprinzips, ein „gemeinsames Schätzungsamt Groß-Berlin" errichten. Die Kommission hat dieser Ausnahmebehandlung Groß-Berlins nicht zugestimmt und sich schließlich einstimmig dahin geeinigt, 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 Schätzerfätigkeit 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, den 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 Mündelsicherheit der Pfandbrief-Schuldverschreibungen. Hier greift der Gesetzentwurf ein und stellt 10 Millionen Mark zur Verfügung, die — nach den Kompromißvorschlägen der Stadtschaftsgesetzkommission 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 Stadtschaftsgesetz wurde — im Sinne der preußischen Staatsregierung — abgesehen. Der Antrag auf Begründung einer Stadtschaftsbank mit dem Ziele einer Vereinigung der preußischen Stadtschaften behufs gemeinsamer Ausgabe von Pfandbriefen wurde von einer Unterkommission abgelehnt. Und das gleiche Schicksal widerfuhr einem Antrag auf Aenderung des Hypothekenbankgesetzes in der Richtung einer Erweiterung der Beleihungsgrenze

keit des derart begünstigten Hauseigentümers, neben der bereits erheblich gesteigerten Belastung durch höhere Zinsen und Abgaben, bzw. rückständige Zinsen und Abgaben aus der Kriegszeit noch die außerordentlichen Tilgungsbeiträge der gesetzlichen Verlängerung aufzubringen. Luther hofft, den Hauseigentümer für die neue Belastung „zum mindesten teilweise" zu stärken durch die möglichste Herabdrückung oder direkte Ausschaltung jeder Zinserhöhung und durch das Fortfallen sämtlicher Abschluß- und Verlängerungsprovisionen.

In anderer Richtung bewegt sich die Forderung von „Vermittlungsämtern" für die Hausbesitzer, die Regierungsrat a. D. F. Guttmann im „Berliner Aktionär" (44. Jhrg., 1675) erhebt. Guttmann will mit seinem Vorschlag jener großen Gruppe von Hauseigentümern Hilfe bringen, die — unverschuldet — schließlich ein Opfer der dauernden erheblichen Mindereinnahmen in der langen Kriegskonjunktur werden müssen. Er sieht einen Ausweg in einer „Bevorschussung der künftigen Ueberschüsse, 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 Zwangsverwaltung erreicht werden kann". Als Träger dieser Vermittlungstätigkeit schlägt Guttmann für alle größeren Gemeinden vor, entsprechende Ausschüsse durch die gemeindlichen Behörden oder durch die Hausbesitzervereine oder durch gemeinsames Vorgehen beider Stellen einsetzen zu lassen, mit dem besonderen Zweck:

1. die Verständigung mit den Realgläubigern herbeizuführen,
2. die dazu nötigen Barmittel, bzw. Garantien zu beschaffen, und
3. das Heilungsverfahren durch Schutzverwaltungen zu leiten.

Der Vorschlag Guttmanns kann von vornherein auf jeden Zwang verzichten, denn das wohlverstandene Interesse beider Parteien wird in den Fällen, auf die sich Guttmann ausdrücklich 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 erststelligen 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 Liegenschaftsübertragungssteuer" ersetzen durch eine „Reichshypothekensteuer". Deumer will Neubelastungen und Löschungen von der Besteuerung freilassen, im übrigen aber das gesamte Hypothekenumsatzgeschäft in der Form von Hypothekenabtretungen steuerlich erfaßt wissen, derart, daß der kündigende Vertragsteil die Steuer zu tragen hätte, wobei natürlich besonderes Verschulden des Eigentümers (z. B. unpünktliche Zinszahlung usw.) den Gläubiger nicht belasten dürfte. Deumer erhofft von seinem Vorschlag 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.

POTSDAMER STR. 139
ECKE LINKSTR. NAHE PLATZ
WEINGROSSHANDLUNG
STUBEN-HUTH

Schreibmaschinen
wirkl. Gelegenheitsangebote d. bekanntesten Marken, tadellos wie neu. Garantie. Bill. Ratenmasch., Papiere, Farbbänder, Vervielfältigungsapparate, Kohlepapiere. Alleinverkauf d. deutschen Postens „Stoewer" Kontor- und Reisemaschinen.
Schäfer & Clauss,
Berlin, Leipziger Str. 19.
Geöffnet 8—6 Uhr.

Brief-Marken-sammlung, 20 Pf.
Münzen Kauft Großmann, Spandauer Brücke 1, Nd. 10021

Möbel m. leichte Säure
Möbel Bl. M. 1,—
ung 25 Pf. M. 30,—
Möbel Bl. M. 1,40
Kleider und Wäsche, kein Gelagen. Abgabe nicht orbete Preislage 150. V.
Ph. Berlin SW 68
Gerenuf Zentr. 134

Hamburger Fremdenblatt 17. IV. 1916

Oeffentlich-rechtliche Pfandbriefbanken.

Wie das Reich und die Einzelstaaten, so widmen jetzt auch die Provinzen der Hebung der Notlage der Hausbesitzer ihre Aufmerksamkeit. Unter den den verschiedenen Provinziallandtagen unterbreiteten Vorlagen befinden sich auch solche, die darauf abzielen, dem durch den Krieg besonders schwer bedrängten Hausbesitzerstand zu Hilfe zu kommen. So plant u. a. die Provinz Ostpreußen die Einrichtung eines Ostpreußischen Pfandbriefamtes für Hausgrundstücke, während die Provinz Westpreußen sich mit dem Gedanken der Einrichtung einer Westpreußischen Stadtschaft trägt. Beide Vorlagen gehen von dem Gedanken aus, daß die durch die allgemeine Hypothekennot bedingten Schwierigkeiten des städtischen Hausbesitzes, die höchstwahrscheinlich nach Beendigung des Krieges in verstärktem Maße auftreten werden, wenn man den gesunden städtischen Hausbesitz erhalten will, die Einführung unkündbarer Tilgungshypotheken zur unabweisbaren Notwendigkeit machen. Aller Voraussicht nach wird der nach dem Kriege auftretende, große Geldbedarf der Industrie und der Kommunalverbände sowie auch des Reiches und der Einzelstaaten den Wertpapiermarkt stark beanspruchen und das Privatkapital vom Hypothekenmarkt noch mehr als bisher abziehen. Es müssen deshalb zur Verhütung von zahlreichen Zusammenbrüchen beim seßhaften städtischen Hausbesitz rechtzeitig Einrichtungen vorbereitet werden, die es ihm ermöglichen, den erforderlichen Hypothekenkredit zu erträglichen Zinssätzen und in einer die Schuldabbürdung fördernden Form zu erlangen. Auch die Regierung hat die Bedenken, die vor dem Kriegsausbruch gegen eine allgemeine Gründung öffentlich-rechtlicher Pfandbriefanstalten für zweitstellige städtische Hypotheken bestanden, zurücktreten lassen; sie sagt sich, daß bei der inzwischen veränderten Wirtschaftslage an einem genügenden Bedürfnis für die Bereitstellung von wohlfeilem, zweitstelligem Hypothekenkredit zugunsten des städtischen Hausbesitzes nirgends gezweifelt werden kann.

Die Frage, ob es Sache und Aufgabe der Provinz ist, für den Hausbesitzerstand fördernd und helfend einzutreten, wird von den Provinzialverwaltungen übereinstimmend bejaht; sie stellen sich auf den Standpunkt, daß die Wahrscheinlichkeit, Hypothekengeld überhaupt nicht oder nur unter Schwierigkeiten unangemessen teuer zu erhalten, die Bautätigkeit lahmlegen und zur empfindlichsten Schädigung der Allgemeinheit die Wohnungsverhältnisse verschlechtern und verteuern würde. Dazu kommt, daß die Provinzen aus steuerlichen Gründen ein Interesse an der Erhaltung eines seßhaften, leistungsfähigen und steuerkräftigen Hausbesitzes haben, dessen Existenz durch die vorhandene Notlage ernstlich bedroht ist, daß also die Unterstützung des Realkredits für Hausbesitzer im allgemeinen Interesse liegt, das zu fördern, die Provinzialverbände berechtigt und auch verpflichtet sind.

Gegen den Gedanken, daß die Städte und Gemeinden als die Nächstbeteiligten sich im Wege der Anleihe Geldmittel beschaffen und hieraus Hypothekendarlehen an Hausbesitzer geben könnten, wenden sich die Provinzialverwaltungen mit dem Hinweis darauf, daß die genannten Körperschaften dadurch ihre meist schon sehr hohen Schulden unermeßlich vergrößern würden, und daß kaum anzunehmen ist, daß die staatlichen Aufsichtsbehörden einer derartigen Ueberschuldung ihre Genehmigung erteilen würden. Als einzig wirksames Mittel, der Hypothekennot der Hausbesitzer abzuhelfen, und die aus allgemeinen, volkswirtschaftlichen Gründen gebotene allmähliche Entschädigung des Hausbesitzes herbeizuführen, erscheint ihnen die Einrichtung teils von Stadtschaften, teils von Pfandbriefämtern nach dem Vorbild der Provinz Brandenburg. Die Pfandbriefämter könnten, wenn die Provinzen für den gesamten im Umlauf befindlichen Betrag der Pfandbriefe an erster Stelle und unmittelbar die Haftung übernehmen würden, getrost die Beleihungsgrenze von 50 bis auf 60 % heraufrücken. Das wäre, wie die Erfahrung lehrt, eine wirkliche Hilfe für den notleidenden Hausbesitz, während in den Stadtschaften nach übereinstimmender Ansicht schon deshalb ein Allheilmittel für die Kreditnot des städtischen Hausbesitzes nicht erblickt werden kann, weil solchen Hausbesitzern, die mit ganz unzureichender Anzahlung Grundstücke erworben haben oder sonst überschuldet sind, dadurch nicht geholfen werden kann.

Frankfurter Zeitung
19.V.1916

Schätzungsämter.

N Berlin, 18. Mai. (Priv.-Tel.) Der Ausschuß des Abgeordnetenhauses zur Beratung des Gesetzentwurfes über die

Schätzungsämter

begann heute die zweite Lesung. Ueber die von der Regierung beanstandete Fassung des § 1 betreffend Errichtung von Schätzungsämtern in kreisangehörigen Gemeinden wurde nach längerer Erörterung eine Einigung erzielt, mit der sich voraussichtlich auch die Regierung einverstanden erklären wird. Hiernach lautet der Absatz folgendermaßen:

„Den zu einem Landkreis gehörigen Städten mit mehr als 25 000 Einwohnern ist auf ihren Antrag die Befugnis zur Bildung eines eigenen Schätzungsamtes zu erteilen. fIm übrigen kann Städten mit mehr als 10 000 Einwohnern, den selbständigen Städten der Provinz Hannover, sowie Landgemeinden mit mehr als 25 000 Einwohnern auf ihren Antrag der Regierungspräsident nach Anhörung des Kreisausschusses die Befugnis zur Bildung eines eigenen Schätzungsamts erteilen."

Die weitere Debatte wandte sich dem § 8a zu. Dieser Paragraph ist von der Kommission neu eingefügt. Er enthält die Schätzungsgrundsätze. Die Regierung hat auch diese Bestimmung für unannehmbar erklärt. Es ist mit ziemlicher Sicherheit zu erwarten, daß die Abstimmung, die einstweilen ausgesetzt ist, gleichfalls zu einem Resultat führen wird, mit dem sowohl die Regierung als die Kommission sich zufrieden geben. Die Grundlage hierfür bildet eine konservativer Antrag, zu dem das Zentrum bis morgen einige Ergänzungsvorschläge ausarbeiten will.

Weiterberatung Freitag.

Vossische Zeitung
19.IV.1916

124

Nahende Verständigung über das Schätzungsamtsgesetz.

Aus der Kommission des Abgeordnetenhauses.

Die Kommission des Abgeordnetenhauses begann am Donnerstag die zweite Lesung des Entwurfs eines Schätzungsamtsgesetzes bei § 1, den die Regierung in der Fassung der ersten Lesung für unannehmbar erklärt hatte. Es handelt sich um die Frage, ob und unter welchen Bedingungen kreisangehörigen Städten die Befugnis zur Bildung eigener Schätzungsämter erteilt werden kann.

Seitens der Fortschrittlichen Volkspartei lag ein Antrag vor, wonach den zu einem Landkreis gehörigen Städten mit mehr als 10 000 Einwohnern, den selbständigen Städten der Provinz Hannover, desgleichen den Landgemeinden (Landbürgermeistereien in der Rheinprovinz, Aemtern in Westfalen) mit mehr als 10 000 Einwohnern auf ihren Antrag der Regierungspräsident nach Anhörung des Kreisausschusses die Befugnis zur Bildung eines eigenen Schätzungsamtes erteilen kann. Diesen Antrag zogen die Antragsteller zurück zugunsten eines Zentrumsantrags, der zwischen kreisangehörigen Städten mit mehr als 25 000 und solchen mit mehr als 10 000 Einwohnern unterscheidet. Ersteren ist hiernach auf ihren Antrag die Befugnis zur Bildung eines eigenen Schätzungsamtes ohne weiteres zu erteilen, letzteren nur unter Zustimmung des Regierungspräsidenten und nach Anhörung des Kreisausschusses. Weiter ging ein konservativer Antrag ein, der dies Recht auf Gemeinden (nicht nur auf Städte) von mindestens 25 000 Einwohnern ausgedehnt wissen wollte. Endlich stellten noch Fortschrittler, Nationalliberale und die sozialdemokratischen Vertreter einen gemeinsamen Antrag, der zwischen dem konservativen und dem Zentrumsantrag vermitteln sollte. Auch das Zentrum stellte sich grundsätzlich auf den Boden dieses Antrages, stimmte aber trotzdem dagegen, einmal, um das Zustandekommen des Gesetzes nicht zu gefährden und sodann, weil die Regierungsvertreter durchblicken ließen, daß sie den ursprünglichen Zentrumsantrag der Regierung zur Annahme empfehlen würden. Nach Ablehnung aller übrigen Anträge wurde schließlich § 1 in folgender Fassung, die sich im wesentlichen mit der vom Zentrum beantragten deckt, angenommen:

> Den zu einem Landkreis gehörigen Städten mit mehr als 25 000 Einwohnern ist auf ihren Antrag die Befugnis zur Bildung eines eigenen Schätzungsamtes zu erteilen. Im übrigen kann Städten mit mehr als 10 000 Einwohnern, den selbständigen Städten der Provinz Hannover sowie Landgemeinden mit mehr als 25 000 Einwohnern auf ihren Antrag der Regierungspräsident nach Anhörung des Kreisausschusses die Befugnis zur Bildung eines eigenen Schätzungsamtes erteilen.

Einen zweiten strittigen Punkt bildete der in erster Lesung von der Kommission neu eingefügte § 3a, der die Schätzungsgrundsätze enthält. Auch hier hatte die Regierung dem Kommissionsbeschluß ihr „Unannehmbar" entgegengesetzt. Wohlwollender stellte sie sich einem konservativen Antrag gegenüber, der unter Verzicht auf ins einzelne gehender Grundsätze den § 3a, wie folgt, gestalten will:

> Die Schätzung der Grundstücke geschieht nach dem gemeinen Werte. Als gemeiner Wert im Sinne dieses Gesetzes ist der Wert anzusehen, den das Grundstück für jeden Besitzer hat. Bei der Feststellung 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. 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.
>
> Soweit gesetzliche Vorschriften von den Bestimmungen des Abs. 1 abweichen oder sie ergänzen, sind diese Vorschriften für die Schätzung maßgebend.
>
> In der Schätzungsurkunde ist anzugeben, nach welchen Grundsätzen die Schätzung aufgenommen worden ist.

Auf der gleichen Grundlage bewegte sich ein fortschrittlicher Antrag, der Sachwert (Boden- oder Bauwert) und den Ertragswert zugrunde legen will, sich im übrigen aber auch auf die Feststellung des gemeinen Wertes richtet.

Nach dem bisherigen Verlauf der Debatte kann man es als sicher annehmen, daß die große Mehrheit der Kommission dem konservativen Antrage — vielleicht mit dieser oder jener Aenderung — zustimmen wird. Da auch die Regierung gegen diesen Antrag nicht so gewichtige Bedenken hat, wie gegen den jetzigen Wortlaut des § 3a, so ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in diesem Punkt auf eine Verständigung zu rechnen.

Die Abstimmung wird am Freitag erfolgen.

Vossische Zeitung 24.IV.1916

Die Teilhypothek des Grundstück-Eigentümers.

Von

Geh. Justizrat Rothenberg-Wilmersdorf.

Der § 1176 BGB. stellt den Grundsatz auf: Die unter den Voraussetzungen der §§ 1163, 1164, 1168, 1172 bis 1175 (Unwirksamkeit, Erlöschen der Forderung, Befriedigung des Gläubigers) dem Eigentümer des belasteten Grundstücks oder dem persönlichen Schuldner zugefallene Teilhypothek (bzw. umgewandelte Teilgrundschuld) darf nicht zum Nachteile der dem Gläubiger verbleibenden Resthypothek geltend gemacht werden.

Das rechtliche Verhältnis zwischen den ohne den Willen des Gläubigers entstandenen Hypothekenteilen ist hier ein anderes als bei freiwilliger Abtretung eines Hypothekenteils, also durch den Willen des Gläubigers herbeigeführter Teilung der Hypothek. Im letzteren Falle stehen, sofern nicht abweichende Vereinbarungen getroffen worden sind, beide Hypothekenteile dem Range und Inhalte nach vollkommen gleichberechtigt nebeneinander; anders im ersten Falle.

Wiewohl nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen die tatsächlichen Voraussetzungen des Erlöschens eines Teiles der Hypothek vorliegen, hat doch der Gesetzgeber aus Zweckmäßigkeitsgründen den Uebergang dieses Hypothekenteiles auf den Eigentümer des belasteten Grundstücks oder persönlichen Schuldner angeordnet. Dieser im Gegensatz zu dem erlöschenden Charakter des betreffenden Rechtsvorganges, also gegen die Rechtskonsequenz, zum Vorteil des Eigentümers oder persönlichen Schuldners statuierte Rechtsübergang soll aber durch den Erwerber nicht zum Nachteil der dem Gläubiger verbliebenen Resthypothek ausgebeutet werden. Dies würde über das Ziel der dem Eigentümer oder persönlichen Schuldner zugedachten Rechtswohltat hinausführen. Der Gläubiger kann daher billigerweise verlangen, daß aus dem Rechtsübergange hinsichtlich der ihm verbliebenen Resthypothek nicht weitere Folgerungen gegen ihn gezogen werden als diejenigen, welche sich aus dem Erlöschen des übergegangenen Hypothekenteils ergeben würden. Gleiche Erwägungen haben auch für die analogen Fälle des Gesamtschuldverhältnisses und der Bürgschaft, soweit durch die Befriedigung des Gläubigers die Forderung auf den Gesamtschuldner bzw. Bürgen übergeht, zu den inhaltlich gleichen Vorschriften der §§ 426 Abs. 2, Satz 2, § 774 Abs. 1, Satz 2 BGB. geführt.

Aus dem im § 1176 enthaltenen Grundsatz folgt nun unzweifelhaft, daß der dem Gläubiger verbleibenden Resthypothek der Vorrang vor der auf den Eigentümer oder persönlichen Schuldner übergegangenen Teilhypothek zusteht. Damit ist aber die Wirksamkeit jenes Grundsatzes nicht erschöpft. Seine über diese Folgerung hinausreichende Tragweite geht aus dem praktisch bedeutsamen Urteil des Kammergerichts vom 2. Oktober 1915 hervor. Dem Urteil lag folgender Tatbestand zugrunde:

Ein Teil der für den Gläubiger A. eingetragenen Hypothek war in eine Grundschuld umgewandelt, auf den Eigentümer des belasteten Grundstücks übergegangen. Der Eigentümer trat die Grundschuld an B. ab. B. erwirkte auf Grund eines dinglichen Vollstreckungstitels die Pfändung und Ueberweisung von Mietzinsen des belasteten Grundstücks durch das Vollstreckungsgericht. A. erhob als Gläubiger der Resthypothek Widerspruchsklage gegen B. auf Aufhebung des Pfändungs- und Ueberweisungsbeschlusses. Das Kammergericht hat diese Klage für gerechtfertigt erachtet aus folgenden Gründen:

„Der Gläubiger des Eigentümergrundschuld gewesenen Teiles der Post muß sich im Verhältnisse zu dem Gläubiger der Resthypothek so behandeln lassen, als ob sein dingliches Recht an dem Grundstück erloschen sei; er darf auf Grund seiner Grundschuld nichts tun, was das Recht des Gläubigers der Resthypothek, sich wegen dieser aus dem Grundstück und den übrigen der Hypothek verhafteten Gegenständen zu befriedigen, beeinträchtigte. Die Mietpfändung beeinträchtigt aber das Recht der Klägerin, sich aus den gepfändeten Mietzinsen wegen ihrer Hypothekenzinsen zu befriedigen; die Hypothek erstreckt sich auf die Mietzinsen, und die Klägerin hat unbestritten behauptet, daß sie ihre Hypothekenzinsen für diese Zeit noch nicht erhalten habe und ohne Zugriffnahme auf die von der Beklagen gepfändeten Mieten nicht erlangen könne. Sie ist daher berechtigt, von der Beklagten zu verlangen, daß diese ihr die Mieten, soweit sie sie zu ihrer eigenen Befriedigung bedarf, überläßt und die dieser Befriedigung entgegenstehende Pfändung beseitigt. Da die Klägerin aber nach ihrer unbestrittenen Darstellung zu ihrer Befriedigung die gesamten gepfändeten Mieten nötig hat, ist die Beseitigung der Pfändung in vollem Umfange geboten."

Der dingliche Vorrang der dem Gläubiger verbliebenen Resthypothek ist nun allein nicht ausreichend, um die Unwirksamkeit des auf Grund der Eigentümerteilgrundschuld erworbenen Pfändungspfandrechts an den Mieten des belasteten Grundstücks herbeizuführen. Denn „erlangt ein dritter" — sogar ein persönlicher Vollstreckungsgläubiger durch Pfändung und Ueberweisung — ein Pfändungspfand-Recht an der (Miet-)Forderung, so geht es der Hypothek im Range vor". § 1124 Abs. 1 Satz 3 BGB. Danach muß auch das zugunsten der Eigentümerteilhypothek erworbene Pfändungspfandrecht an der Mietforderung ungeachtet des dinglichen Vorranges der Resthypothek des Gläubigers dieser vorgehen. Wenn nun trotzdem das Kammergericht, und zwar mit Recht angenommen hat, daß das zugunsten der Eigentümerteilhypothek erworbene Pfändungspfandrecht an den Mieten des belasteten Grundstücks, wenn und soweit dadurch die Resthypothek des Gläubigers beeinträchtigt wird, diesem gegenüber rechtsunwirksam ist, so erhellt daraus, daß der letztere Hypothekenteil nicht bloß dem Range nach vor dem ersteren bevorzugt, sondern auch seinem Inhalte und seiner Wirkung nach stärker ist als der erstere. Aus diesem Grunde ist es bei der Umschreibung des Hypothekenteils auf den Eigentümer oder persönlichen Schuldner auch geboten, einen dem § 1176 BGB. entsprechenden Vermerk, auch wenn nicht beantragt, einzutragen, da sonst beide Hypothekenteile grundbuchmäßig zu gleichen Rechten stehen würden, das Grundbuch somit unrichtig wäre. Und zwar genügt es nicht, bloß den Vorrang der dem Gläubiger verbliebenen Resthypothek einzutragen, sondern der Vermerk muß im Anschlusse an den § 1176 weitergehend dahin lauten: „Diese Hypothek (oder Eigentümergrundschuld) kann nicht zum Nachteile der dem Gläubiger A. verbliebenen Resthypothek von ... ℳ geltend gemacht werden." Wenn bei dieser Rechtslage Geh. Justizrat Heinitz in seiner Besprechung der angezogenen Entscheidung des Kammergerichts in Nr. 1/2 der „Deutschen Juristenztg." S. 116/117 zu dem Schlusse kommt, „daß der Gläubiger einer nur zum Teil durch Zahlung erlöschenden Hypothekenforderung ein durchaus berechtigtes Interesse haben kann, über den gezahlten Teilbetrag lediglich Quittung zu erteilen, nicht aber auf Wunsch des Eigentümers die Teilforderung, wenn auch mit dem Range hinter der ihm verbleibenden Hypothek, an einen anderen abzutreten", — so läßt sich dies Bedenken dadurch beheben, daß der Gläubiger der Abtretung des Hypothekenteils gemäß § 1176 die Beschränkung hinzufügt: „Der abgetretene Hypothekenteil kann nicht zum Nachteil der dem Gläubiger verbleibenden Resthypothek geltend gemacht werden."

Vossische Zeitung 25. 10. 1916

Der Kriegsnotstand der Hausbesitzer.

Von

Dr. Karl Luttenberger, Berlin-Schöneberg.

Der Zusammenbruch des Allgemeinen Deutschen Mietversicherungs-Vereins a. G. in Berlin, der Mitte 1913 vor sich ging, lenkte das öffentliche Interesse durch die große Zahl der mit dem Konkurs in Verbindung stehenden Prozesse in hohem Grade auf sich. Durch den Ausbruch des Krieges verschwand jedoch die Besprechung des Falles von der öffentlichen Tagesordnung, faßte aber in den unmittelbar an der Frage finanziell beteiligten Kreisen um so tiefer Wurzel. War der Krieg mit seinen tiefeinschneidenden wirtschaftlichen Folgen doch ganz dazu angetan, die Lage der Dinge für Schuldner und Gläubiger ganz erheblich zu verschärfen.

Bei Ausbruch des Konkurses führte der Konkursverwalter den Zusammenbruch zur Hauptsache auf die hohen Gründungs-, Einrichtungs- und Geschäftsunkosten zurück. Es seien bei der Gründung allein schon 168 000 M. für Einrichtungskosten verausgabt worden. Nach der Bilanz vom 30. Juni 1913 sollten die Passiven 610 000 M. betragen haben, die sich später noch erhöhten. In endlosen Versammlungsdebatten erhoben die verschiedenen Parteien gegenseitig Vorwürfe. Alles Debattieren aber half nichts. Im Jahre 1915 wurden eine ganze Anzahl Prozesse gegen frühere Mitglieder eingeleitet, wobei es sich nicht nur um Betreibung der bis zum Ausbruch des Konkurses rückständigen Beiträge handelte, sondern auch um die Beiträge für die ganze Dauer der Mitgliedschaft, die sich zuweilen auf Jahre hinaus erstreckte. Während die Entschädigungszahlungen unter dem Druck der Sachlage naturgemäß notlitten, wurden die Beitragsleistungen energisch eingefordert. Bezüglich etwaiger Aufrechnung hatte das Kammergericht bereits zuungunsten der Mitglieder entschieden, so daß von den Hausbesitzern zuweilen mehrere tausend Mark gefordert wurden, ohne bestimmte Aussicht auf Entschädigung zu haben.

Es muß zugegeben werden, daß die Lage der Berliner Hausbesitzer in solchen Fällen keineswegs beneidenswert ist. Sowieso haben sie jetzt außergewöhnliche Lasten zu tragen, vor allem bedeutende Mietsausfälle, und zu diesem Ungemach gesellen sich noch andere unliebsame Umstände, die durch die unglückselige Mietversicherungssache heraufbeschworen wurden. Ein erst kürzlich behandelter Fall spiegelt die bedauerliche Lage ganz klar wider. Ein Berliner Hausbesitzer ist im Westen Berlins dem Allgemeinen Mietversicherungs-Verein mit zwei Häusern beigetreten. Dem Versicherten soll erklärt worden sein, daß er keine Nachzahlungen zu leisten hätte und keine Gefahr laufen könne, da der Gründungsfonds Sicherheit für jede Ansprüche biete. Dagegen aber wurde in einer der Generalversammlungen festgestellt, daß schon anfangs 1912 die Solawechsel, die die Hälfte des Gründungsfonds bildeten, zu wünschen übrig ließen. Der betreffende Hausbesitzer soll jetzt angeblich 3600 M. an die Konkursverwaltung zahlen nebst den aufgelaufenen Zinsen. Derselbe hat aber auch in diesem Jahre an Hypothekenzinsen für beide Häuser ½ pCt. von 350 000 M. und 315 000 der ersten Hypotheken mehr aufzubringen; ferner 1 pCt. Provision für Verlängerung der in diesem Jahr fälligen Hypotheken und einige tausend Mark Mehrkosten für Kohlen und Koks, da die Gebäude Zentral- und Warmwasserheizung haben. Hierzu kommen noch die erhöhten Ausgaben für Steuern, Ausbesserungen und dergleichen, so daß der Betreffende rund 10 000 M. mehr Lasten in diesem Jahr als sonst aufzubringen hat. Diesen erhöhten Ausgaben stehen auf der anderen Seite Ausfälle an Mieten in der Kriegszeit und damit zusammenhängende Mietnachlässe gegenüber.

Dieses Bild, dem noch manch andere ähnlicher Art zur Seite gestellt werden können, zeigt, wie verhängnisvoll die Folgen des Zusammenbruchs des Allgemeinen Mietversicherungs-Vereins in die jetzige Kriegszeiten hereinragen, und wie zurückhaltend sich Grund- und Gebäudebesitzer einer derartigen Neugründung gegenüber zu verhalten haben. Die Mietverlustversicherung zählt nun eben einmal zu den allerheikelsten Fragen auf dem Gebiete des Versicherungswesens. Und ihre Geschichte, die bis auf die 1850er Jahre zurückgeht, zeigt, daß sie eine so weitgehende individuelle Behandlung erheischt, daß gerade hierunter die großen Prinzipien der Gefahrverteilung sehr notleiden. Erst kürzlich wieder ist in Stockholm eine neu gegründete Mietverlustversicherung in Liquidation getreten. Angesichts der großen Schwierigkeiten, die der Gründung einer tauglichen Mietverlustversicherung gegenüberstehen, kann es nicht befremden, daß vor einigen Tagen, die Plauener (i. V.) Hausbesitzer die verschiedenen Klippen der Mietverlustversicherung dadurch zu umschiffen versuchten, daß sie eine staatliche Mietverlustversicherung forderten, die der staatlichen, sächsichen Brandversicherung angegliedert werden sollte. Da eine derartige Anstalt ohne Versicherungszwang nicht denkbar ist, und dieser für viele Hausbesitzer wiederum große Härten in sich schließt, so wurde das Projekt vom sächsichen Landtag naturgemäß zunächst abgelehnt.

So wie die Dinge jetzt liegen, und sich in absehbarer Zeit auch nicht ändern werden, kann die Mietsverlustversicherung mit Aussicht auf dauernden Erfolg immer nur von Fall zu Fall d. h. auf kleinere Staats- oder Städtegebiete beschränkt, gepflegt werden. Trotz aller Mißerfolge aber muß betont werden, daß die Frage gelöst werden kann, insbesondere für einzelne Städte mit einer Zahl von 250 000 bis 1 000 000 Einwohnern. Was Berlin samt Vororte betrifft, so liegt die Lösung der Frage auch hier nicht im Bereich der Unmöglichkeit. Das Unternehmen aber müßte von den Hausbesitzer-Vereinen selbst in die Hände genommen und die Leitung von versicherungstechnisch gebildeten, vertrauenswürdigen Männern geführt werden. Für jetzt aber, während der schweren Kriegszeit, wie auch noch für die ersten Friedensjahre, ist von einer derartigen Gründung dringend abzuraten.

Vossische Zeitung

25./V. 1916

127

Weitere Beschlüsse zum Schätzungsamtsgesetzentwurf.

Die Schätzungsamtsgesetzentwurf-Kommission des Abgeordnetenhauses hat am Mittwoch über einige weitere Punkte eine Einigung mit der Regierung erzielt. Zunächst wurde nach mehrstündiger Debatte die in § 4 neu aufgenommene, aber von der Regierung beanstandete Bestimmung, daß auch in dringenden Fällen die Schätzung statt von dem Schätzungsamt von einem Schätzer vorgenommen werden kann, wieder beseitigt. Diese Ausnahme gilt also nur noch für Schätzungen, deren Wert voraussichtlich 20 000 Mark nicht übersteigt. Ein Zentrumsantrag, die Ausnahmebestimmung auszudehnen auf Schätzungen, welche zum Zwecke der Beleihung eines noch nicht vollendeten Gebäudes angefertigt werden, wurde von den Regierungsvertretern heftig bekämpft und von der Mehrheit der Kommission abgelehnt. Die sonst an den Beschlüssen erster Lesung vorgenommenen Aenderungen sind belanglos; der neugestaltete § 4, der nunmehr auch die Zustimmung der Regierung gefunden hat, lautet:

> Mitglieder des Schätzungsamtes sind der Vorsteher und dessen Stellvertreter, sowie die Schätzer. Die Zahl der Schätzer soll mindestens 7 betragen. Im Bedarfsfalle können Mitglieder eines benachbarten Schätzungsamtes zugezogen werden.
>
> Die Schätzungen werden von dem Vorsteher und mindestens zwei Schätzern aufgenommen.
>
> Bei Schätzungen von Grundstücken, deren Wert voraussichtlich 20 000 Mark nicht übersteigt, kann die Schätzung von einem Schätzer aufgenommen werden. In diesem Falle bedarf die Schätzung einer Festsetzung durch den Vorsteher. Beanstandet dieser die Schätzung, so wird sie gemäß Abs. 2 aufgenommen.
>
> Gegen die Schätzung steht dem, der sie beantragt hat, sowie stets dem Eigentümer des Grundstücks die Beschwerde zu. Diese ist innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Zustellung der Schätzungsurkunde zu erheben. Ueber die Beschwerde entscheidet, falls ihr das Schätzungsamt nicht ohne weiteres stattgibt, ein Beschwerdeausschuß des Schätzungsamts, der aus fünf Mitgliedern besteht. Dem Beschwerdeausschuß darf nur ein Mitglied des Schätzungsamts angehören, welches bei der angefochtenen Schätzung mitgewirkt hat.

In § 5, der die Bildung von Abteilungen bei den Schätzungsämtern vorsieht, erhielt Absatz 3 folgende neue Fassung:

> Die Aufsichtsbehörde kann anordnen, daß innerhalb eines Landkreises (Oberamtsbezirks) für eine Gemeinde (Gutsbezirk), eine Bürgermeisterei oder ein Amt oder für Teile solcher Verbände sowie ferner für mehrere solcher Verbände oder für Teile von ihnen gemeinschaftlich örtliche Abteilungen gebildet werden. Die Vorschrift des § 1 Absatz 3 findet entsprechende Anwendung. Ein Antrag eines beteiligten Verbandes auf Erlaß der Anordnung kann nur unter Zustimmung des Bezirksausschusses abgelehnt werden.

Im übrigen blieb § 5 unverändert, ebenso § 6, der den Kreis derjenigen Personen aufzählt, die nicht als Schätzer bestellt werden dürfen.

Zu Auseinandersetzung grundsätzlicher Art kam es wieder bei § 7, der in der Fassung der Regierungsvorlage gewerbsmäßige Grundstücks- und Hypothekenvermittler sowie solche Personen, die gewerbsmäßig den Erwerb, die Veräußerung oder die Beleihung von Grundstücken betreiben, und endlich Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder von Terraingesellschaften von der Mitgliedschaft in einem Schätzungsamt ausgeschlossen wissen will. Die Kommission hat in erster Lesung unter gewissen Voraussetzungen auch solchen Personen die Möglichkeit der Mitgliedschaft eröffnet. Für die Regierung ist dieser Beschluß unannehmbar; ihr Vertreter erklärte wiederholt, sie sei bei Einbringung ihrer Vorlage davon ausgegangen, daß zuverlässige Schätzungen nur zu erwarten sind, wenn alle die von den Schätzungen ferngehalten werden, die infolge ihres Berufs oder ihres Gewerbes daran interessiert sind. Durch den Kommissionsbeschluß aber werde die grundsätzliche Ausschließung solcher Personen von der Mitgliedschaft beseitigt, die Regierung könne sich zu ihrem Bedauern mit dieser Regelung nicht einverstanden erklären. Um den Konfliktsstoff zu beseitigen, beantragten die Konservativen im wesentlichen die Wiederherstellung der Regierungsvorlage, jedoch mit einem Zusatz, wonach die Aufsichtsbehörde Ausnahmen zulassen kann; dies soll insbesondere für Bausachverständige und Baugewerkstreibende gelten, die sich nicht überwiegend mit dem Erwerb von Grundstücken zur eigenen Bebauung und ihrer Wiederveräußerung beschäftigen.

Nach ausgedehnter Debatte, in der sich u. a. auch ein fortschrittlicher Abgeordneter gegen den konservativen Antrag aussprach, wurde die Beratung auf Donnerstag vertagt.

Tägliche Rundschau
25./V. 1916

Schätzungsämter.

Der 12. Ausschuß des Abgeordnetenhauses beschloß am Mittwoch in fortgesetzter zweiter Lesung des Entwurfes über die Schätzungsämter im § 4: Auf Antrag des Zentrums: die Zahl von fünf Schätzern auf sieben zu erhöhen, ferner auf nationalliberalen Antrag: im Bedarfsfall Mitglieder eines benachbarten Schätzungsamtes zuzulassen, endlich auf konservativen Antrag: die Beschwerdefrist auf zwei Wochen nach Zustellung der Schätzungsurkunde festzusetzen. Das Schätzungsamt soll einer Beschwerde ohne weiteres stattgeben können.

In § 5 (örtliche und sachliche Abteilungen der Schätzungsämter) wurde auf konservativen Antrag der Aufsichtsbehörde die Befugnis zuerkannt, innerhalb eines Landkreises für eine Gemeinde, eine Bürgermeisterei oder ein Amt oder für Teile solcher Verbände sowie ferner für mehrere solcher Verbände oder für Teile von ihnen gemeinschaftlich örtliche Abteilungen zu bilden.

§ 6, der bestimmt, wer als Schätzer bestellt werden darf, blieb unverändert.

Während in § 7 die Vorlage alle gewerbsmäßigen Grundstücks- oder Hypothekenvermittler oder an solchen Unternehmungen Beteiligten ausschließt, hat der Ausschuß in erster Lesung diese als Schätzer zugelassen. Der Beschluß erschien der Regierung unannehmbar. Daraufhin beantragten die Konservativen, die Regierungsfassung wiederherzustellen. Die Abstimmung wird am Donnerstag stattfinden.

Vossische Zeitung 26. IV. 1916

Die Zusammensetzung der Schätzungsämter.

Die Schätzungsgesetz-Kommission des Abgeordnetenhauses erledigte am Donnerstag zunächst den heißumstrittenen § 7. Die Regierung erklärte nochmals, daß sie ausschlaggebendes Gewicht darauf legt, daß unabhängige Leute, die von persönlichen und privaten Interessen unbeeinflußt sind, in die Schätzungsämter hineinkommen; sie halte es für ausgeschlossen, daß dies der Fall sein wird, wenn Personen, die Grundstücksgesellschaften nahestehen, ohne Einschränkung in die Schätzungsämter gelangen dürfen. Die Unparteilichkeit sei für die Regierung so wichtig, daß, wenn die Kautelen, die die Vorlage vorsieht, so durchbrochen werden, wie es die Beschlüsse erster Lesung tun, der Entwurf keinen Wert mehr für sie habe. Das Aeußerste, was sie zugeben könne, sei der (von uns bereits mitgeteilte) konservative Antrag. Während Fortschrittler und Nationalliberale diesen Antrag bekämpften, der sich übrigens mit den Wünschen des Vorstandes des Städtetages deckt, sprachen sich die Vertreter der übrigen Parteien dafür aus, brachten allerdings noch vereinzelte Abänderungsanträge dazu ein. Von nationalliberaler Seite war ein Zusatzantrag zu § 7 eingebracht, wonach der Vorsitzende des Kommunalverbandes nicht Mitglied des Schätzungsamtes sein darf. Trotz des heftigen Widerspruchs der Regierung, die auf Süddeutschland, besonders auf Baden und Württemberg, hinwies, wo in sehr zahlreichen Fällen die Leiter der Kommunalverbände den Vorsitz in den Schätzungsämtern führen, ohne daß sich daraus irgendwelche Mißstände entwickelt hätten, und trotz scharfer Opposition der Konservativen, die in dem Antrage ein starkes Mißtrauensvotum gegen die Landwirte erblickten, wurde er von denjenigen Parteien, die auch sonst auf dem Standpunkt stehen, daß dem Landrat der Vorsitz in den Veranlagungskommissionen abgenommen werden muß, zum Beschluß erhoben. Die Folge davon war, daß in der Gesamtabstimmung neben Fortschrittlern und Liberalen, deren sonstige Wünsche unerfüllt geblieben waren, auch ein Teil der Konservativen, denen dieser Zusatz das Gesetz unannehmbar machte, nicht dafür stimmte, sondern sich der Abstimmung enthielt. Nur mit 13 gegen 10 Stimmen gelangte der § 7 zur Annahme, 5 Mitglieder enthielten sich. Es steht also nicht fest, ob dieser Beschluß in der dritten Lesung wieder umgestoßen wird.

Nach dem neu gestalteten § 7 darf als Mitglied eines Schätzungsamts nicht bestellt werden, wer 1. gewerbsmäßig Grundstücks- oder Hypothekengeschäfte vermittelt, 2. gewerbsmäßig den Erwerb oder die Veräußerung oder die Beleihung von Grundstücken betreibt, 3. Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrats (Verwaltungsrats) einer Gesellschaft ist, die den gewerbsmäßigen Betrieb eines den Erwerb oder die Veräußerung oder die Beleihung von Grundstücken bezweckenden Unternehmens zum Gegenstande hat, 4. bei einem der zu 1 bis 3 aufgeführten Betriebe oder Unternehmen beschäftigt ist. Die Aufsichtsbehörde kann gegebenenfalls nach Anhörung der zuständigen Handelskammer, Handwerkskammer oder Landwirtschaftskammer Ausnahmen zulassen; dies gilt insbesondere für Bausachverständige und Baugewerkstreibende, 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 Schätzungswesen besitzen. Die Mitglieder des Schätzungsamtes dürfen neben ihrer amtlichen eine gewerbsmäßige Tätigkeit bei Abschätzung von Grundstücken nicht ausüben. Der Vorsitzende des Kommunalverbandes darf nicht Mitglied des Schätzungsamts sein.

Weitere tiefgehende Meinungsverschiedenheiten ergaben sich bei dem von der Bestellung der Schätzer handelnden § 8. Hier bezeichnete die Regierung den Kommissionsbeschluß, der gegen den Widerruf eines Schätzers die Beschwerde an den Bezirksausschuß vorsieht, als unannehmbar. Der Widerruf sei keine Disziplinarmaßnahme, sondern stehe rechtlich der Kündigung gleich. Wolle man die Entscheidung darüber, ob in solchem Falle der Widerruf berechtigt ist, den Bezirksausschüssen überlassen, so werde die Entscheidung darüber, ob eine Gemeinde ihre Beamten weiterbeschäftigen will, in eine Stelle außerhalb der Gemeinde verlegt. Das sei etwas ganz Ungewöhnliches; es bedeute einen bedenklichen Eingriff in das Selbstverwaltungsrecht der Städte, wenn man dem Bezirksausschuß das Recht gebe, nachzuprüfen, ob die Entscheidung der Gemeinde richtig war. Ein zweites Bedenken der Regierung richtete sich nicht gegen die Beschlüsse erster Lesung, sondern gegen neu eingegangene Anträge, die sich auf die Körperschaften bezogen, welche die Bestellung der Schätzer vorzunehmen haben. Nach der Regierungsvorlage, mit der sich die Kommission in erster Lesung einverstanden erklärt hat, ist hierfür der Gemeindevorstand bezw. der Kreisausschuß zuständig. Fortschrittler und Sozialdemokraten beantragten, daß die Wahl durch den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung bezw. durch den Kreisausschuß und den Kreistag erfolgen soll. Die Regierung wandte dagegen ein, daß es ihr darauf ankomme, den Einfluß der Grundbesitzer auszuschalten. Auf den Hinweis eines der Antragsteller, daß sie dann die Konsequenz ziehen und die Beseitigung des Hausbesitzerprivilegs vorschlagen solle, blieb sie die Antwort schuldig. In ähnlicher Richtung wie der fortschrittlich-sozialdemokratische Antrag bewegte sich ein Zentrumsantrag, der speziell auf die Verhältnisse im Rheinland Bezug nahm, wo bekanntlich nicht in allen Städten und Landgemeinden ein kollegialischer Gemeindevorstand besteht. In diesen Gemeinden soll nach dem Antrage die Bestellung durch die Gemeindevertretung erfolgen, also nicht durch den Bürgermeister allein.

Nach Ablehnung des fortschrittlich-sozialdemokratischen Antrags und des Hauptantrags des Zentrums gelangte ein Eventualantrag des Zentrums zur Annahme, daß in denjenigen Gemeinden, in welchen der Gemeindevorstand nicht durch ein Kollegium gebildet wird, die Bestellung durch ein aus dem Bürgermeister und 4 Mitgliedern der Gemeindevertretung gebildetes Kollegium erfolgt. Diesen Beschluß erklärten die Regierungsvertreter ad referendum zu nehmen, es ist also eine Einigung über diesen Punkt wahrscheinlich. Dagegen ist die Differenz zwischen Regierung und Kommission über die Frage der Beschwerde gegen den Widerruf eines Schätzers bestehen geblieben. Die sonstigen Aenderungen zu § 8, der schließlich einstimmig angenommen wurde, sind nur redaktioneller Art. Fortsetzung: Freitag.

Vossische Zeitung
27. IV. 1916

130

Auskunftspflicht der Grundstückseigentümer.

Aus der Kommission des Abgeordnetenhauses.

Die Abgeordnetenhauskommission zur Vorberatung des Entwurfs eines Schätzungsamtsgesetzes nahm am Freitag ohne wesentliche Erörterungen die §§ 9, 10, 10a und 11 an, die nur redaktionelle Aenderungen erfuhren. Diese Paragraphen enthalten Vorschriften über die Betätigung der Schätzer in ihrer amtlichen Eigenschaft und zählen die Fälle auf, in denen ein Mitglied des Schätzungsamtes von der Teilnahme an dessen Verrichtungen ausgeschlossen ist, oder in denen es wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt werden kann.

Eine längere Debatte zeitigte erst wieder der § 12, der den staatlichen und kommunalen (kommunalständischen) Behörden die Pflicht auferlegt, dem Schätzungsamt nach näherer Vorschrift der Ausführungsbestimmungen die Einsicht von Büchern, Akten, Urkunden usw. zu gestatten und auf Ersuchen Abschriften aus diesen, sowie sonstige Auskünfte zu erteilen. In erster Lesung hatte die Kommission hierzu einen Zusatz beschlossen, wonach der Eigentümer, Nutznießer und deren Stellvertreter verpflichtet sind, dem Schätzungsamt Auskunft über alle für den Wert des Grundstücks wesentlichen Tatsachen zu erteilen und die hierauf bezüglichen Urkunden vorzulegen.

Nach Ablehnung zahlreicher Abänderungsvorschläge, die u. a. die Einführung des Eideszwangs vorsahen, nahm die Kommission den § 12 in der Fassung der Regierungsvorlage mit folgendem Zusatz an:

> Der Besitzer des zu schätzenden Grundstücks oder sein Stellvertreter sind verpflichtet, dem Schätzungsamt nach bestem Wissen und Gewissen über die für die Ermittlung des Grundstückswertes wesentlichen Tatsachen Auskunft zu erteilen und solche Tatsachen betreffenden Urkunden vorzulegen. Im Weigerungsfalle verlieren sie das Beschwerderecht gegen die ergangene Schätzung.

Mit Rücksicht darauf, daß zu § 13 (Oberschätzungsamt Groß-Berlin) neue Anträge gestellt sind, die weitläufige Auseinandersetzungen hervorrufen dürften, vertagte sich die Kommission auf Dienstag abend.

Reichspost
27. IV. 1916

Zum Jubiläum der oberösterreichischen Landeshypothekenanstalt wird uns geschrieben: In einer geschmackvoll ausgestatteten, umfassenden Denkschrift der oberösterreichischen Landeshypothekenanstalt aus Anlaß ihres 25jährigen Bestandes bietet der ob seiner vielen Verdienste weitbekannte Direktor der Anstalt, Oberlandesrat Dr. Karl Graßl, einen höchst interessanten Ueberblick über die Organisation und Entwicklung des Kreditwesens im Lande Oberösterreich, deren Grundrisse wir im folgenden wiedergeben: Die erste Anregung zu dem blühendsten Kreditinstitut Oberösterreichs, der Landeshypothekenbank, stammt vom Propst zu Sankt Florian Jodock, dem Präsidenten des Zentralausschusses der k. k. ob der Ennsschen Landwirtschaftsgesellschaft und ist datiert vom März 1862. In vielen Beratungen des Landtages wurde die Sache erörtert, doch zu keinem Abschluß gebracht. Erst als der Landeskulturrat 1888 den Antrag auf Gründung einer Landes-Hypothekenbank einbrachte, kam der Stein ins Rollen. Die Landtagssitzung vom 13. November 1889 beschloß die einstimmige Annahme der bis dahin ausgearbeiteten Statuten und wurde in der Folge vom Landesausschusse die Eröffnung der Hypothekenanstalt auf den 1. Februar 1891 festgesetzt Ursprünglich im Landhause in Linz untergebracht, wurden die Räumlichkeiten bald zu klein, so daß noch 1899 das Haus Steingosse 4 bezogen wurde. Durch die Gründung dieser gemeinnützigen Anstalt, für welche das Land Oberösterreich die subsidiäre Haftung übernahm, wurde das Geldwesen im Lande neu organisiert. Abgesehen von der Zinsenreduktion wurde die Herrschaft der kostspieligen Privathypothek gebrochen und durch die modernen Pfandbriefdarlehen das wichtige Prinzip der Unkündbarkeit, der Stabilität des Zinsfußes und der zwangsweisen Amortisation in wirksamster Weise eingeführt. Der Zweck der Gemeinnützigkeit stand bei alledem im Vordergrund. Wie für den Betriebskredit (Beschaffung von Maschinen, Vieh usw.) der kurzfristige Personalkredit in Gestalt der Raiffeisenkassen seine Rolle spielte, so wirkt nun in gleich segensvoller Weise das langfristige Pfandbriefdarlehen für den Besitzkredit (Kauf, Uebernahme). In vorzüglicher Weise versah seitdem die Hypothekenanstalt die große Aufgabe, ein Regulator auf dem Gebiete des Hypothekarkreditwesens in Oberösterreich zu sein und der tüchtig geschulte Beamtenkörper wie vor allem die zielbewußte tatkräftige Leitung verbürgte den Erfolg. Bald schritt die Anstalt zu einer weiteren Ausgestaltung. Um den Gemeinden und kommunalen Körperschaften es zu ermöglichen, ohne Hypothekardarlehen ihre Kreditbedürfnisse zu befriedigen, wurde am 20. Jänner 1896 die Schaffung einer Kommunal-Kreditanstalt beschlossen, deren Aktivierung am 1. Juli 1899 erfolgte. Aus dieser wurde beispielsweise der erforderliche Geldbedarf für die kostspieligen Flußregulierungen beschafft. Von noch größerer Bedeutung für das Land wurde die Angliederung der oberösterreichischen Genossenschafts-Zentralkasse an die Landeshypothekenanstalt, wodurch die Personalkreditorganisation in engste Verbindung mit den zwei bestehenden, modernen ständischen Kreditinstituten gebracht wurde. Dank einem vorbildlichen Zusammenwirken ist das Kreditwesen Oberösterreichs dadurch auf eine Stufe der Organisation gebracht worden, auf welche der oberösterreichische Landtag mit Stolz hinweisen kann. Wie sehr vom kreditsuchenden Publikum die durch die Landes-Hypothekenanstalt gebotene Hilfe geschätzt wird, geht daraus hervor, daß bis Ende 1915 von dieser Anstalt ein Betrag von 67½ Millionen und von der ihr angegliederten Kommunalkreditanstalt 44 Millionen Kronen zur Zuzählung gelangten.

Vossische Zeitung
31./V. 1916

Das Schätzungsamt Groß-Berlin.

Aus der Kommission des Abgeordnetenhauses.

Die Schätzungsgesetzentwurfkommission des Abgeordnetenhauses beriet am Dienstag abend nochmals den die Zusammensetzung des Schätzungsamts Groß-Berlin regelnden § 13 des Entwurfs. Nach langen Verhandlungen war in der ersten Lesung zwischen den Parteien und der Regierung eine Verständigung erzielt worden, wonach für den Bezirk des Verbandes Groß-Berlin ein Oberschätzungsamt unter entsprechender Anwendung des Zweckverbandsgesetzes für Groß-Berlin gebildet wird. Den Obervorsteher und seinen Stellvertreter bestellt der Oberpräsident, sie sind obere Beamte des Verbandes Groß-Berlin.

Zur zweiten Lesung hatten Fortschrittler, Nationalliberale und der Sozialdemokrat eine Reihe Abänderungsanträge eingebracht. Nach dem einen Antrage soll das Oberschätzungsamt Groß-Berlin nicht von dem Verbande, sondern seitens der Verbandsversammlung durch Satzung errichtet werden. Der zweite Antrag wünscht die Einfügung einer Bestimmung, wonach der Obervorsteher und sein Stellvertreter unter der Dienstaufsicht des Oberpräsidenten stehen. Ein dritter Antrag will die Vorschrift beseitigen, daß der Obervorsteher jederzeit den Vorsitz bei der Festsetzung der Schätzungen mit Stimmrecht zu führen berechtigt ist, und statt dessen ihm nur das Recht einräumen, jederzeit den Sitzungen der Schätzungsämter des Verbandsbezirks beizuwohnen. Ein allein von den Fortschrittlern gestellter Antrag verlangt die Einfügung eines neuen Absatzes, wonach auch für die einzelnen zum Oberschätzungsamt Berlin gehörigen Schättungsämter an die Stelle des Bezirksausschusses für die in diesem Gesetz denselben beigemessenen Befugnisse die Beschlußbehörde für Groß-Berlin tritt.

Ein freikonservativer Antrag endlich verlangt die Streichung des letzten Absatzes des § 13, wonach dem Verbandsausschuß ein Aufsichtsrecht gegenüber der zum Geschäftsbezirke des Oberschätzungsamts gehörenden Schätzungsämter nicht zustehen soll.

Der fortschrittliche Redner führte zur Begründung der Anträge aus, daß seine Freunde prinzipiell gegen jede Ausnahmestellung von Groß-Berlin seien; in der ersten Lesung hätten alle Parteien es für berechtigt gehalten, den Groß-Berliner Gemeinden ein eigenes Oberschätzungsamt zu gewähren. Seine Freunde hätten dies Entgegenkommen nicht verkannt, sie hätten auch anerkannt, daß die Regierung bemüht gewesen ist, auf den Weg des Kompromisses zu treten. Deshalb hätten sie sich auch mit den Grundzügen des § 13 in seiner jetzigen Regelung abgefunden, sie sehen darin eine erträgliche Gestaltung der Verhältnisse. Der Obervorsteher sei mit einer Fülle von Machtbefugnissen ausgestattet, um die Tätigkeit der Schätzer zu überwachen. Gebe man ihm nun noch den Vorsitz, so werde er imstande sein, jeden einzelnen Vorsitzenden abzusetzen, er werde einen solchen Einfluß bei den Schätzungen erlangen, daß er allein in dem kolossalen Gebiete von Groß-Berlin im wesentlichen der bestimmende Mann für die ganzen Schätzungen sein kann.

Der Vertreter des Landwirtschaftsministers erwiderte, die Regierung habe gehofft, daß an wesentlichen Punkten des § 13 nicht mehr gerüttelt werden würde, nachdem ein Einverständnis erzielt war. Sollte der Antrag der Fortschrittler, Nationalliberalen und Sozialdemokraten, der die Befugnis des Obervorstehers einschränken will, angenommen werden, dann würde eine der wesentlichen Voraussetzungen fallen, die der Regierung den § 13 in der Fassung der Kommission überhaupt annehmbar gemacht habe.

Ein Kommissar des Ministers des Innern wandte sich gegen den Teil des Antrags, der die Beamten des Verbandes unter die Dienstaufsicht des Oberpräsidenten gestellt wissen will.

Infolge dieser Erklärung wurde der Antrag dahin abgeändert, daß die Bestimmung, derzufolge der Obervorsteher und seine Stellvertreter obere Beamte des Verbandes Groß-Berlin sind, gestrichen wurde. Der Antrag lautet demnach:

„Der Obervorsteher und sein Stellvertreter werden vom Oberpräsidenten bestellt und stehen unter seiner Dienstaufsicht."

Auch den so abgeänderten Antrag bekämpften Redner der Konservativen und der Freikonservativen und die Vertreter der Regierung. Dagegen erklärten die Konservativen ihr Einverständnis damit, daß das Oberschätzungsamt durch Satzung seitens der Verbandsversammlung statt vom Verbande errichtet werden soll. Ein Zentrumsabgeordneter erklärte namens seiner Freunde die Zustimmung zu der Einschränkung des Rechts des Obervorstehers.

Hierauf gab der Unterstaatssekretär im Landwirtschaftsministerium folgende bedeutsame Erklärung ab: Die Regierung hat dem Kompromiß in erster Lesung in der Kommission mit schweren Bedenken zugestimmt; sie ging davon aus, es ist notwendig, für Groß-Berlin ein einheitliches Schätzungsamt zu schaffen. Sie ist von dem Wunsch der Einheitlichkeit zurückgetreten und hat sich damit begnügt, daß zur Aufrechterhaltung der Einheitlichkeit der Vorsteher des Oberschätzungsamts das Recht haben sollte, in jedem einzelnen Schätzungsamt der zum Bezirk Groß-Berlin gehörigen Gemeinden jederzeit den Vorsitz zu übernehmen. Das war die einzige Kautel für die Einheitlichkeit der Schätzungen, vor allem in den wirtschaftlich und baulich zusammenhängenden Teilen Groß-Berlins. Durch den Antrag wird das, was die Regierung erreichen will, nicht mehr gewährleistet, die Anwesenheit in der Sitzung allein hat nach der Richtung keine Bedeutung mehr, und ebenso hat die Einheitlichkeit der Schätzung in der Berufungsinstanz deshalb keine Bedeutung, weil nur ein kleiner Teil der Schätzungen in die Berufungsinstanz gelangen wird. Ich kann namens der Regierung erklären, daß, wenn dieser letzte Punkt der Einheitlichkeit aus dem § 13 gestrichen wird, das Gesetz für die Regierung unannehmbar sein wird.

Ein freikonservativer Redner bedauerte, daß bei einem Punkt von nicht prinzipieller Bedeutung die Regierung ihr „Unannehmbar" ertönen lasse. Hoffentlich sei damit noch nicht das letzte Wort gesprochen.

Die Abstimmung ergab die Annahme der fortschrittlich-nationalliberal-sozialdemokratischen Anträge, auch des von der Regierung für unannehmbar erklärten, sowie des freikonservativen Antrages. Der fortschrittliche Antrag, wonach an die Stelle des Bezirksausschusses die Beschlußbehörde für Groß-Berlin tritt, erhielt auf Antrag des Zentrums den Zusatz, daß gegen die Entscheidung der Beschlußbehörde für Groß-Berlin binnen vier Wochen Beschwerde an den zuständigen Minister zulässig ist. Gegen den so gestalteten § 13 stimmten in der Gesamtabstimmung nur die Konservativen.

Reichspost

8/VI. 1916

Das Kommando der Südwestfront gegen die Grundspekulation.

Graz, 7. Juni. (Privat.)

Amtlich wird vom Kommando der Südwestfront verlautbart:

„Es ereignen sich Fälle, daß gewöhnliche Grundspekulanten die Landbevölkerung dadurch zu schädigen trachten, daß sie die bäuerliche Bevölkerung zur Veräußerung ihres Grundbesitzes bestimmen wollen, weil der Grundbesitz durch den Krieg angeblich entwertet sei. Solchen falschen Vorspiegelungen ist mit aller Schärfe entgegenzutreten.

Die Bevölkerung ist eingehend zu belehren, daß ihr Grundbesitz durch den Krieg nicht nur keine Entwertung erlitten hat, sondern im Gegenteil im Werte ganz bedeutend gestiegen ist und noch weiter an Wert gewinnen wird. Es ist daher von einem Verkaufe eines Grundbesitzes ganz entschieden abzuraten. Wenn Fälle von beabsichtigten Grundspekulationen bekannt werden, ist dies dem zuständigen Zivilstrafgerichte sofort anzuzeigen."

Vossische Zeitung
9./VI. 1916

Erweiterter Schutz des Haus- und Grundbesitzes.

Der Bundesrat hat in seiner gestrigen Sitzung eine Bekanntmachung über die Geltendmachung von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden beschlossen, die den Schutz der durch den Krieg in Mitleidenschaft gezogenen Haus- und Grundbesitzer über den bisherigen gesetzlichen Rahmen hinaus erweitert. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der Verordnung betreffend die Bewilligung von Zahlungsfristen bei Hypotheken und Grundschulden (R.-G.-Bl. 1915, S. 293) und der Verordnung über die Versagung des Zuschlags bei der Zwangsversteigerung von Gegenständen des unbeweglichen Vermögens vom 10. Dezember 1914, die aufgehoben worden sind.

Durch die Verordnung wird zunächst (mit Rücksicht auf die erhebliche Dauer des Krieges und ihre Begleiterscheinungen im städtischen Immobiliarwesen) die Länge der vom Gerichte zu bewilligenden Zahlungsfrist ausgedehnt. Sie kann jetzt für das Kapital der Hypothek oder Grundschuld oder die Ablösungssumme der Rentenschuld bis zu einem Jahre, für Zinsen und andere Nebenleistungen bis zu sechs Monaten bemessen werden (bisher sechs bzw. drei Monate). Damit Härten, die sich aus der Verlängerung der Frist für den Gläubiger ergeben mögen, vermieden werden können, kann die Fristbestimmung von der Erfüllung bestimmter Bedingungen (z. B. Erhöhung des Zinsfußes) abhängig gemacht werden.

Bisher war bei vollstreckbaren Hypothekenforderungen die Fristbewilligung nur im Wege einer Einstellung der Zwangsvollstreckung — also durch eine Maßnahme von rein prozessualer Bedeutung — möglich. Nach der neuen Verordnung kann auch bei vollstreckbaren Hypothekenforderungen eine materielle Zahlungsfrist gewährt werden, die wie eine vom Gläubiger bewilligte Stundung wirkt, also vor allem den Eintritt von Verzugsfolgen verhindert. Die Entscheidung erfolgt durch das Amtsgericht, in dessen Bezirk das belastete Grundstück belegen ist. Auch bei der Bewilligung von Zahlungsfristen für Hypothekenschulden außerhalb eines Rechtsstreits soll künftig der dingliche Gerichtsstand maßgebend sein (bisher das Amtsgericht, bei dem der Gläubiger seinen allgemeinen Gerichtsstand hat). Das bedeutet eine erhebliche Erleichterung für den Schuldner. Die Bewilligung von Zahlungsfristen soll, wenn Billigkeitsgründe vorliegen, in Zukunft auch bei Hypotheken zulässig sein, die nach dem 31. Juli 1914, also nach Kriegsausbruch entstanden sind. In der Hauptsache ist dabei an Fälle gedacht, in denen Personen während des Krieges zur Verhütung eigener Verluste genötigt waren, ein Grundstück zu erstehen, ohne dabei das Bargebot berichtigen zu können. Für Kapitalschulden kann die Bewilligung einer Zahlungsfrist mehrfach erfolgen, für Zinsen und sonstige Nebenleistungen nur einmal. Der Antrag auf Bewilligung einer Zahlungsfrist darf, wie die Verordnung ausdrücklich bestimmt, bei Kapitalschulden nicht deshalb abgelehnt werden, weil anzunehmen ist, daß der Beklagte nach Ablauf der Frist zur Befriedigung des Klägers außerstande sein wird.

Die Zwangsversteigerung kann auf Antrag des Schuldners für die Dauer von längstens sechs Monaten eingestellt werden, auch wenn die Bestimmung einer Zahlungsfrist abgelehnt oder nicht zulässig ist. Die Einstellung kann mehrfach erfolgen. Sie ist jedoch (damit ein unbegrenztes Anwachsen von Zinsrückständen vermieden wird) auf Antrag eines Beteiligten aufzuheben, wenn ihm fällige Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen für zwei Jahre im Range vorgehen. Ebenso ist der Antrag auf Einstellung der Zwangsversteigerung von vornherein abzulehnen, wenn fällige Ansprüche des betreibenden Gläubigers für zwei Jahre nicht gezahlt sind. Zum Schutze der Nachhypotheken ist die Bietungsgrenze, bis zu der der Zuschlag versagt werden kann, von bisher (§ 1 der Bekanntmachung über die Versagung des Zuschlags bei der Zwangsversteigerung von Gegenständen des unbeweglichen Vermögens) zwei Dritteln auf drei Viertel des Werts erhöht worden. Die Kostenvorschriften der Verordnung enthalten die neue Bestimmung, daß das Gericht dem Erleichterungen beantragenden Schuldner die Kosten auch dann aufbürden kann, wenn seinem Antrage stattgegeben wird. Dies ist aus Billigkeitsgründen gerechtfertigt.

Eine andere Bekanntmachung des Bundesrats vom 8. Juni schützt die heimkehrenden Kriegsteilnehmer vor einem für ihr wirtschaftliches Fortkommen bedenklichen Zugriffe ihrer Gläubiger. Auf Antrag des Kriegteilnehmers kann Zahlungsfrist bis zu sechs Monaten bewilligt werden — auch für nach dem 31. Juli 1914, aber vor oder während der Teilnahme des Schuldners am Kriege entstandene Forderungen. Auf diese Forderungen findet auch die Verordnung über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung (Reichs-Gesetzbl. 1915 S. 292) Anwendung. Die Zwangsvollstreckung kann auf sechs Monate eingestellt werden; die Einstellung kann mehrfach erfolgen und ist auch zulässig, wenn eine Zahlungsfrist bereits bestimmt ist. Voraussetzung für die Zahlungsfrist sowie für die Einstellung der Zwangsvollstreckung ist, daß „die wirtschaftliche Lage des Schuldners durch die Teilnahme am Kriege so wesentlich verschlechtert ist, daß sein Fortkommen gefährdet erscheint". Die Einstellung der Zwangsvollstreckung kann aufgehoben werden, wenn sie infolge nachträglicher wesentlicher Veränderungen der Umstände dem Gläubiger einen unverhältnismäßigen Nachteil bringen würde, insbesondere, wenn die spätere Befriedigung des Gläubigers durch andere Zwangsvollstreckungen erheblich gefährdet wird. Als Kriegsteilnehmer gelten auch die Personen, die vermöge ihres Dienstverhältnisses, Amtes oder Berufs zu den immobilen Teilen der Land- oder Seemacht gehören.

Eine dritte Bekanntmachung des Bundesrats vom 8. Juni ändert die Vorschriften der Verordnung über die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen und über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung (Reichs-Gesetzbl. 1915 S. 290, 292) in einigen Punkten ab, um sie mit der Sonderregelung der ersten der vorstehend geschilderten Verordnungen (über Geltendmachung von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden) in Einklang zu bringen, bezw. um Unstimmigkeiten der Interpretation zu vermeiden.

Hamburger Fremdenblatt
10./11. 1916

Geltendmachung von Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden.

Der Bundesrat hat eine Bekanntmachung beschlossen, die den Schutz der durch den Krieg in Mitleidenschaft gezogenen Haus- und Grundbesitzer über den bisherigen gesetzlichen Rahmen hinaus erweitert. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der Verordnung vom 10. Dezember 1914, die aufgehoben worden ist.

Durch die Verordnung wird zunächst die Länge der vom Gerichte zu bewilligenden Zahlungsfrist ausgedehnt. Sie kann jetzt für das Kapital der Hypothek oder Grundschuld oder die Ablösungssumme der Rentenschuld bis zu einem Jahre, für Zinsen und andere Nebenleistungen bis zu sechs Monaten bemessen werden (bisher sechs, bezw. drei Monate). Die Fristbestimmung kann jedoch von der Erfüllung bestimmter Bedingungen (z. B. Erhöhung des Zinsfußes) abhängig gemacht werden. Bisher war bei vollstreckbaren Hypothekenforderungen die Fristbewilligung nur im Wege einer Einstellung der Zwangsvollstreckung möglich. Nach der neuen Verordnung kann auch bei vollstreckbaren Hypothekenforderungen eine materielle Zahlungsfrist gewährt werden, die wie eine vom Gläubiger bewilligte Stundung wirkt, also vor allem den Eintritt von Verzugsfolgen verhindert. Die Entscheidung erfolgt durch das Amtsgericht, in dessen Bezirk das belastete Grundstück belegen ist. Auch bei der Bewilligung von Zahlungsfristen für Hypothekenschulden außerhalb eines Rechtsstreites soll künftig der dingliche Gerichtsstand maßgebend sein. Die Bewilligung von Zahlungsfristen soll, wenn Billigkeitsgründe vorliegen, in Zukunft auch bei Hypotheken zulässig sein, die nach dem 31. Juli 1914, also nach Kriegsausbruch entstanden sind. In der Hauptsache ist dabei an Fälle gedacht, in denen Personen während des Krieges zur Verhütung eigener Verluste genötigt waren, ein Grundstück zu erstehen, ohne dabei das Bargebot berichtigen zu können. Für Kapitalschulden kann die Bewilligung einer Zahlungsfrist mehrfach erfolgen, für Zinsen und sonstige Nebenleistungen nur einmal. Der Antrag auf Bewilligung einer Zahlungsfrist darf, wie die Verordnung ausdrücklich bestimmt, bei Kapitalschulden nicht deshalb abgelehnt werden, weil anzunehmen ist, daß der Beklagte nach Ablauf der Frist zur Befriedigung des Klägers außerstande sein wird.

Die Zwangsversteigerung kann auf Antrag des Schuldners für die Dauer von längstens sechs Monaten eingestellt werden, auch wenn die Bestimmung einer Zahlungsfrist abgelehnt oder nicht zulässig ist. Die Einstellung kann mehrfach erfolgen. Sie ist jedoch auf Antrag eines Beteiligten aufzuheben, wenn ihm fällige Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen für zwei Jahre im Range vorgehen. Ebenso ist der Antrag auf Einstellung der Zwangsversteigerung von vornherein abzulehnen, wenn fällige Ansprüche des betreibenden Gläubigers für zwei Jahre nicht gezahlt sind.

Zum Schutze der Nachhypotheken ist die Bietungsgrenze, bis zu der der Zuschlag versagt werden kann, von bisher zwei Drittel auf drei Drittel des Wertes erhöht worden.

Die Kostenvorschriften der Verordnung enthalten die neue Bestimmung, daß das Gericht dem Erleichterungen beantragenden Schuldner die Kosten auch dann auferlegen kann, wenn seinem Antrage stattgegeben wird.

Frankfurter Zeitung
10./VI. 1916

136

Hausbesitz und Krieg.

Berlin, 9. Juni. (W. B.) Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 8. Juni eine Bekanntmachung über die Geltendmachung von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden beschlossen, die den Schutz der durch den Krieg in Mitleidenschaft gezogenen Haus- und Grundbesitzer über den bisherigen gesetzlichen Rahmen hinaus erweitert. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der Verordnung betreffend die Bewilligung von Zahlungsfristen bei Hypotheken und Grundschulden (R. G. Bl. 1915, S. 293) und der Verordnung über die Versagung des Zuschlages bei der Zwangsversteigerung von Gegenständen des unbeweglichen Vermögens vom 10. Dezember 1914, die aufgehoben worden sind.

Durch die Verordnung wird zunächst (mit Rücksicht auf die erhebliche Dauer des Krieges und ihre Begleiterscheinungen im städtischen Immobiliarwesen) die Länge der vom Gerichte zu bewilligenden Zahlungsfrist ausgedehnt. Sie kann jetzt für das Kapital der Hypothek oder Grundschuld oder die Ablösungssumme der Rentenschuld bis zu einem Jahre, für Zinsen und andere Nebenleistungen bis zu sechs Monaten bemessen werden (bisher sechs bezw. drei Monate). Damit Härten, die sich aus der Verlängerung der Frist für den Gläubiger ergeben mögen, vermieden werden können, kann die Fristbestimmung von der Erfüllung bestimmter Bedingungen (z. B. Erhöhung des Zinsfußes) abhängig gemacht werden. Bisher war bei vollstreckbaren Hypothekenforderungen die Fristbewilligung nur im Wege einer Einstellung der Zwangsvollstreckung — also durch eine Maßnahme von rein prozessualer Bedeutung — möglich. Nach der neuen Verordnung kann auch bei vollstreckbaren Hypothekenforderungen eine materielle Zahlungsfrist gewährt werden, die wie eine vom Gläubiger bewilligte Stundung wirkt, also vor allem den Eintritt von Verzugsfolgen verhindert. Die Entscheidung erfolgt durch das Amtsgericht, in dessen Bezirk das belastete Grundstück belegen ist. Auch bei der Bewilligung von Zahlungsfristen für Hypothekenschulden außerhalb eines Rechtsstreites soll künftig der dingliche Gerichtsstand maßgebend sein (bisher das Amtsgericht, bei dem der Gläubiger seinen allgemeinen Gerichtsstand hat). Das bedeutet eine erhebliche Erleichterung für den Schuldner. Die Bewilligung von Zahlungsfristen soll, wenn Billigkeitsgründe vorliegen in Zukunft auch bei Hypotheken zulässig sein, die nach dem 31. Juli 1914, also nach Kriegsausbruch, entstanden sind. In der Hauptsache ist dabei an Fälle gedacht, in denen Personen während des Krieges zur Verhütung eigener Verluste genötigt waren ein Grundstück zu ersteigern ohne dabei das Bargebot berichtigen zu können. Für Kapitalschulden kann die Bewilligung einer Zahlungsfrist mehrfach erfolgen, für Zinsen und sonstige Nebenleistungen nur einmal. Der Antrag auf Bewilligung einer Zahlungsfrist darf, wie die Verordnung ausdrücklich bestimmt, bei Kapitalschulden nicht deshalb abgelehnt werden, weil anzunehmen ist, daß der Beklagte nach Ablauf der Frist zur Befriedigung des Klägers außerstande sein wird.

Die Zwangsversteigerung kann auf Antrag des Schuldners für die Dauer von längstens sechs Monaten eingestellt werden, auch wenn die Bestimmung einer Zahlungsfrist abgelehnt oder nicht zulässig ist. Die Einstellung kann mehrfach erfolgen. Sie ist jedoch (damit ein unbegrenztes Anwachsen von Zinsrückständen vermieden wird) auf Antrag eines Beteiligten aufzuheben, wenn ihm fällige Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen für zwei Jahre im Range vorgehen. Ebenso ist der Antrag auf Einstellung der Zwangsversteigerung von vornherein abzulehnen, wenn fällige Ansprüche des betreibenden Gläubigers für zwei Jahre nicht gezahlt sind. Zum Schutze der Nachhypotheken ist die Bietungsgrenze, bis zu der der Zuschlag versagt werden kann, von bisher (§ 1 der Bekanntmachung über die Versagung des Zuschlages bei der Zwangsversteigerung von Gegenständen des unbeweglichen Vermögens) zwei Dritteln auf drei Viertel des Wertes erhöht worden.

Die Kostenvorschriften der Verordnung enthalten die neue Bestimmung, daß das Gericht dem Erleichterungen beantragenden Schuldner die Kosten auch dann aufbürden kann, wenn seinem Antrage stattgegeben wird. Dies ist aus Billigkeitsgründen gerechtfertigt.

Eine andere Bekanntmachung des Bundesrats vom 8. Juni schützt die heimkehrenden Kriegsteilnehmer vor einem für ihr wirtschaftliches Fortkommen bedenklichen Zugriffe ihrer Gläubiger.

Auf Antrag des Kriegsteilnehmers kann Zahlungsfrist bis zu sechs Monaten bewilligt werden — auch für nach dem 31. Juli 1914, aber vor oder während der Teilnahme des Schuldners am Kriege entstandene Forderungen. Auf diese Forderungen findet auch die Verordnung über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung (Reichs-Gesetzbl. 1915 S. 292) Anwendung. Die Zwangsvollstreckung kann auf sechs Monate eingestellt werden; die Einstellung kann mehrfach erfolgen und ist auch zulässig, wenn eine Zahlungsfrist bereits bestimmt ist. Voraussetzung für die Zahlungsfrist sowohl wie für die Einstellung der Zwangsvollstreckung ist, daß „die wirtschaftliche Lage des Schuldners durch die Teilnahme am Kriege so wesentlich verschlechtert ist, daß sein Fortkommen gefährdet erscheint." Die Einstellung der Zwangsvollstreckung kann aufgehoben werden, wenn sie infolge nachträglicher wesentlicher Veränderung der Umstände dem Gläubiger einen unverhältnismäßigen Nachteil bringen würde, insbesondere, wenn die spätere Befriedigung des Gläubigers durch andere Zwangsvollstreckungen erheblich gefährdet wird. Als Kriegsteilnehmer gelten auch die Personen, die vermöge ihres Dienstverhältnisses, Amtes oder Berufs zu den immobilen Teilen der Land- oder Seemacht gehören.

Eine dritte Bekanntmachung des Bundesrats vom 8. Juni ändert die Vorschriften der Verordnung über die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen und über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung (Reichsgesetzbl. 1915 S. 290, 292) in einigen Punkten ab, um sie mit der Sonderregelung der ersten der vorstehend geschilderten Verordnungen (über Geltendmachung von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden) in Einklang zu bringen, bezw. um Unstimmigkeiten der Interpretation zu vermeiden.

Kölnische Zeitung
10./VI.1916

Neue Bekanntmachung über Hypotheken u. a.

WTB **Berlin**, 9. Juni. (**Telegr.**) Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 8. Juni eine Bekanntmachung über die Geltendmachung von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden beschlossen, die den Schutz der durch den Krieg in Mitleidenschaft gezogenen Haus- und Grundbesitzer über den bisherigen gesetzlichen Rahmen hinaus erweitert. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der Verordnung betreffend die Bewilligung von Zahlungsfristen bei Hypotheken und Grundschulden und der Verordnung über die Versagung des Zuschlags bei der Zwangsversteigerung von Gegenständen des unbeweglichen Vermögens vom 10. Dezember 1914, die aufgehoben worden sind. Durch die Verordnung wird zunächst (mit Rücksicht auf die erhebliche Dauer des Krieges und ihre Begleiterscheinungen im städtischen Immobiliarwesen) die Länge der vom Gericht zu bewilligenden Zahlungsfrist ausgedehnt. Sie kann jetzt für das Kapital der Hypothek oder Grundschuld oder die Ablösungssumme der Rentenschuld bis zu einem Jahre, für Zinsen und andere Nebenleistungen bis zu sechs Monaten bemessen werden (bisher sechs bzw. drei Monate). Damit Härten, die sich aus der Verlängerung der Frist für den Gläubiger ergeben mögen, vermieden werden können, kann die Fristbestimmung von der Erfüllung bestimmter Bedingungen (z. B. Erhöhung des Zinsfußes) abhängig gemacht werden.

Vossische Zeitung
13./VI. 1916

Der Schutz der Grundeigentümer.

Zur neuen Bundesratsverordnung.

Von

Dr. Erich Eyck.

Rechtsanwalt am Kammergericht.

Je länger der Krieg währt, desto mehr spitzt sich die Lage namentlich des städtischen Haus- und Grundbesitzes zu, desto notwendiger werden gesetzliche Maßregeln zu seinem Schutz. Die Gesetzgebung zeigt auch die Tendenz, dieser Forderung im steigenden Maße gerecht zu werden. Die eben erschienene Bundesratsverordnung über die Geltendmachung von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden vom 8. Juni erhöht den Schutz der Schuldner über den bisher geltenden Rechtszustand hinaus. Sie verwertet zugleich die Ergebnisse der recht umfangreichen literarischen Erörterung und der Praxis der Gerichte und Einigungsämter. Der Bundesrat hat es mit Recht für angezeigt erachtet, den ganzen Komplex von Fragen, der bisher in mehreren Verordnungen, zum Teil im Zusammenhang mit anderen nicht völlig gleichliegenden Problemen behandelt war, in einer Verordnung einheitlich zu regeln. Es finden infolgedessen die sonstigen Bestimmungen über Gewährung von Zahlungsfristen und dgl. auf Hypotheken keine Anwendung mehr. Man erhält den Eindruck, daß nunmehr eine annähernd endgültige Fassung erreicht ist, so daß die Bedeutung der Verordnung kaum hoch genug angeschlagen werden kann, zumal da sie voraussichtlich mit dem Friedensschluß ihr Ende noch nicht erreichen wird. Man muß vielmehr damit rechnen, daß ihre Grundgedanken zum mindesten für eine Uebergangszeit Bestandteil des Friedensrechts sein werden.

Daß das Prozeßgericht in einem schwebenden Rechtsstreit dem Hypothekenschuldner eine Zahlungsfrist von sechs Monaten bewilligt, war bereits nach dem geltenden Recht möglich. Die neue Verordnung erweitert aber diese richterliche Befugnis in einer gerade bei Hypotheken sehr notwendigen Weise dadurch, daß die Frist für Kapitalschulden — im Gegensatz zu Zinsschulden — mehrfach gewährt werden kann. Damit wird eine Bitte erfüllt, die zuerst der Magistrat von Charlottenburg dem Bundesrat in einer Eingabe vom 11. November 1915 unterbreitet hat. Zugleich ist die Beschränkung gefallen, daß diese Vergünstigungen nur gelten, wenn die Hypothek vor dem 31. Juli 1914 entstanden ist, eine Bestimmung, die zu vielen Zweifeln und Unzulänglichkeiten Veranlassung gegeben hatte. Auch hier zeigte sich, daß man Hypotheken nicht durchweg mit anderen Forderungen gleich behandeln kann.

Vorbedingung der Fristbewilligung ist nach wie vor, daß die Lage des Schuldners sie rechtfertigt, was er glaubhaft zu machen hat. Dem Gläubiger steht es demgegenüber frei, sie dadurch abzuwenden, daß er seinerseits glaubhaft macht, sie würde ihm einen unverhältnismäßigen Nachteil bringen. Hierüber ist dort, wo ein Einigungsamt besteht, dieses gutachtlich zu hören. (§ 13.) Ausdrücklich schließt die Verordnung aber aus, daß dem Antrag des Schuldners deshalb nicht stattgegeben wird, weil er nach Ablauf der Frist zur Befriedigung des Gläubigers nicht imstande sein wird. (§ 3.) Denn bei der langen Dauer des Krieges und der Unmöglichkeit, neues Hypothekenkapital zu erhalten, ist eine so durchgreifende Besserung in der Lage des Grundbesitzes auch bei Bewilligung der Frist regelmäßig ausgeschlossen. Auch mit dieser Neuerung kommt die Verordnung einem in der Literatur ausgesprochenen Wunsch (vgl. Nußbaum, Juristische Wochenschrift 15, 1177) nach. Das Interesse des Gläubigers wird dadurch gewahrt, daß dem Schuldner bestimmte Bedingungen auferlegt werden können. Die häufigste wird eine angemessene Erhöhung des Zinsfußes sein.

Der Grundbesitzer braucht nun nicht zu warten, bis die Hypothekenklage gegen ihn angestrengt wird, — bei der allgemeinen Einführung der Vollstreckungsklausel in die Schuldurkunde ohnehin ein seltener Fall — sondern er kann seinerseits mit einem Antrag auf Fristbewilligung vorgehen, vorausgesetzt, daß er den Anspruch anerkennt, was natürlich die Regel ist. Voraussetzung und Umfang der Frist sind hier in gleicher Weise geordnet wie beim schwebenden Prozeß. Die Neuregelung kommt aber auch darüber hinaus den Interessen des Schuldners in mehreren Punkten entgegen. Zunächst hinsichtlich des Gerichtsstandes. Früher mußte er sich an das Gericht wenden, bei dem der Gläubiger seinen allgemeinen Gerichtstand hat; das war natürlich durchaus unzweckmäßig. Jetzt entscheidet das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. (§ 4.) Auch in diesem Fall ist ein Gutachten des Hypothekeneinigungsamtes einzuholen. (§ 13.) Gerade diese Neuerung ist besonders zu begrüßen. Denn nach den bisherigen Verordnungen war dies zum mindesten zweifelhaft, ohne daß hierfür, worauf die erwähnte Eingabe des Charlottenburger Magistrats ebenfalls hingewiesen hat, irgend welche sachliche Gründe sprachen.

Ueber den Beschluß, durch welchen das Amtsgericht die Bewilligung der Zahlungsfrist auszusprechen hat, gibt die Verordnung einige wichtige Bestimmungen. Es sind zwei Fälle zu unterscheiden. Hat der Gläubiger noch keinen vollstreckbaren Titel, so erhält er ihn jetzt dadurch, daß der Beschluß die Zahlungsverpflichtung des Schuldners ausdrücklich ausspricht (§ 4, Abs. 3). In dem bei weitem häufigeren Fall, daß der Gläubiger bereits einen vollstreckbaren Titel hat, ist der Beschluß entweder dahin zu fassen, daß die Zwangsvollstreckung während der bestimmten Frist unzulässig ist, oder dahin, daß sie eingestellt ist, wenn sie schon begonnen hat. Es scheint hiernach, als ob es grundsätzlich für den Schuldner gleichgültig sein soll, ob er vor oder nach Beginn der Zwangsvollstreckung in sein Grundstück die Frist beantragt; der Gläubiger ist ja in der Lage, die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung auf Grund seiner vollstreckbaren Urkunde so schnell herbeizuführen, daß der Schuldner ihm kaum zuvorkommen könnte.

Nun herrscht aber über die Folgen der Einstellung der Zwangsvollstreckung, die ja auch bisher schon und zwar wiederholt möglich war, ein Streit, der noch mit einem Wort zu erwähnen ist. Ist eine schon eingeleitete Zwangsverwaltung aufzuheben? Für das bisherige Recht wird das in der Regel bestritten, weil zwischen der Einstellung einer Vollstreckung und der Aufhebung einer schon eingeleiteten Vollstreckungsmaßregel ein Unterschied besteht. Gilt dies auch für die neue Verordnung? Es kommt darauf an, ob man den Beschluß des Amtsgerichts als eine Entscheidung über die einstweilige Vollstreckung im Sinne des § 775 Ziffer 2 der Zivilprozeßordnung anzusehen hat, oder ob man Ziffer 1 daselbst anwendet. (Vgl. Buhe, Jurist. Wochenschr. 15, 1469). Je nachdem bleiben gemäß § 776 ZPO. die bereits erfolgten Vollstreckungsmaßregeln bestehen oder nicht. Die Tragweite dieser Entscheidung ist sehr erheblich, weil die Aufhebung der Beschlagnahme dem Gläubiger seine schon erworbenen Rechte namentlich an den Mieten, nimmt und anderen persönlichen Gläubigern die Möglichkeit gewährt, ihm mit Pfändungen zuvor zu kommen. Freilich geht es auch dem Gläubiger, dem der Schuldner mit seinem Antrag auf Bewilligung einer Zahlungsfrist zuvorkommt, nicht besser. Eine baldige Klärung dieser Streitfrage durch die Rechtsprechung wäre sehr erwünscht.

(Schluß folgt.)

Hamburger Fremdenblatt 14./9. 1916

Geltendmachung von Hypotheken, Grund- und Rentenschulden.

Dem Entwurf einer Verordnung über die Geltendmachung von Hypotheken- Grund- und Rentenschulden, die wir in ihren Grundzügen bereits veröffentlicht haben, wird eine Begründung beigegeben, die im „Reichsanzeiger" vom 13. Juni veröffentlicht wird.

Es wird darin ausgeführt, daß infolge der längeren Dauer des Krieges sich die Verhältnisse des Grundbesitzes weiter verschärft haben. Um dieser Notlage abzuhelfen, bedürfen die bisherigen Vorschriften in verschiedenen Richtungen der Ergänzung. Dabei erschien es zweckmäßig, die in Betracht kommenden Rechtserleichterungen in einer einzigen das Gebiet des Realkredits erschöpfenden Verordnung zusammen zu fassen. Den veränderten Bedürfnissen entspricht es, die Höchstgrenze der einzelnen Zahlungsfrist für Kapitalforderungen auf ein Jahr, für Zinsen und andere Nebenleistungen auf sechs Monate heraufzusetzen. Da die Dauer der Frist unter Abwägung der beiderseitigen Interessen festgesetzt wird, sind von der Zulassung des erweiterten Spielraums Härten gegenüber dem Gläubiger nicht zu besorgen, zumal die Gerichte die Bewilligung der Zahlungsfrist von der Erfüllung bestimmter Bedingungen abhängig machen können. In den beteiligten Kreisen ist vielfach der Wunsch laut geworden, an die Stelle der prozessualen Einstellung der Zwangsvollstreckung eine materielle Zahlungsfrist zu setzen. Der Entwurf sieht demgemäß auch bei vollstreckbaren Hypothekenforderungen die Bewilligung von materiellen Zahlungsfristen vor. Die Entscheidung ist dem Amtsgericht übertragen worden, bei dem der dingliche Gerichtsstand begründet ist. Bei der Regelung der materiellen Voraussetzung für die Zahlungsfrist weist der Entwurf die Besonderheit auf, daß die Beschränkung auf solche Hypotheken, die vor dem 31. Juli 1914 entstanden sind, fallen gelassen werden. Immerhin können die Verhältnisse so liegen, daß eine Zahlungsfrist auch bei sogenannten Kriegshypotheken der Billigkeit entspricht. Die Aufgabe der bisherigen Beschränkung verhindert zugleich, daß die neuerdings in der Praxis hervorgetretene Auffassung, eine Stundung der während des Krieges fällig gewordenen Zinsen älterer Hypotheken sei unzulässig, nachteilige Wirkungen äußert.

Neben der Erweiterung der Zahlungsfristen ist die Zulassung einer selbständigen prozessualen Einstellung der Zwangsvollstreckung in dem bisherigen Umfange nicht mehr erforderlich. Dagegen empfiehlt es sich, zum Schutze des Hypothekenschuldners die prozessuale Einstellung hinsichtlich des Vollstreckungsmittels der Zwangsversteigerung auch dann noch zuzulassen, wenn eine materielle Stundung nicht beansprucht wird oder nicht erfolgen kann. Wenn die Verwirklichung dieser Anregung dem Bedenken begegnen muß, daß durch ein unbegrenztes Anwachsen von Zinsrückständen die nachstehenden Berechtigten schwer geschädigt werden, so erscheint der von dem Entwurf eingeschlagene Weg geeignet, dieses Bedenken zu vermeiden. Bei der vorgeschlagenen Regelung bleibt einerseits dem Gläubiger der Weg der Zwangsverwaltung zur Befriedigung wegen seiner Ansprüche, insbesondere wegen seiner Zinsforderungen offen; anderseits ist dem Anschwellen von wiederkehrenden Leistungen dadurch vorgebeugt, daß der Entwurf die Einstellung untersagt, sofern der Gläubiger Zinsen für zwei Jahre zu beanspruchen hat, und außerdem jedem Berechtigten Gelegenheit gibt, die Aufhebung der Einstellung herbeizuführen, wenn ihm Zinsen für zwei Jahre im Range vorgehen. Die Einschränkung der Zwangsversteigerungen kommt mittelbar auch den Gläubigern der zweiten Hypothek zugute, insofern sie dadurch vor einem Ausfall ihrer Rechte bewahrt bleiben. Der unmittelbaren Wahrung ihrer Rechte dient eine weitere Neuerung des Entwurfs, durch die zu ihren Gunsten über den Rahmen der Verordnung vom 10. Dezember 1914 (Reichs-Gesetzbl. S. 499) hinaus eine Versagung des Zuschlags schon dann zugelassen wird, wenn ein durch das Meistgebot nicht gedeckter Teil der Hypothek innerhalb der ersten drei Vierteile des Grundstücks steht.

Mit Rücksicht auf die geschaffenen Erleichterungen kann von weitergehenden Maßnahmen zum Schutze der Nachhypotheken, wie sie vielfach angeregt worden sind, abgesehen werden. Es folgen alsdann noch weitere Bemerkungen zu den einzelnen Punkten der Vorschrift.

Vossische Zeitung
14/11. 1916

Der Schutz der Grundeigentümer.

Von

Dr. Erich Eyck.

Rechtsanwalt am Kammergericht.

(Schluß aus Nr. 299.)

So wichtig es ist, daß der Richter dem Schuldner einen Aufschub für die schon fällig gewordene Rückzahlung des Hypothekenkapitals gewähren kann, so wichtig ist es auch, daß der Eintritt der Fälligkeit in solchen Fällen verhindert werden kann, in denen er lediglich durch die Kriegslage verursacht ist. Die bisherige Verordnung gab ganz allgemein dem Richter zugunsten eines jeden Schuldners die Befugnis, auszusprechen, daß die Rechtsfolge einer Nichtzahlung oder nicht rechtzeitigen Zahlung als nicht eingetreten gelte. Infolgedessen konnte die Fälligkeit des Hypothekenkapitals dann abgewendet werden, wenn der Schuldner die Zinsen nicht oder nicht rechtzeitig bezahlte. Das ist aber nur einer von denjenigen Fällen, die nach der typischen Regelung des Hypothekenverkehrs die Fälligkeit des Kapitals zur Folge hat. Die Schuldurkunde, insbesondere für die erste Hypothek, setzt regelmäßig eine ganze Reihe von Umständen fest, deren Eintritt die Gläubiger berechtigt, die sofortige Rückerstattung des Kapitals zu verlangen; insbesondere darf sie das, wenn das belastete Grundstück — vielfach auch, wenn ein anderes Grundstück desselben Eigentümers — zur Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung gebracht, oder auch nur ein solches Verfahren angeordnet wird. Davon stand in der Verordnung vom 20. Mai 1915 nichts, und es ist deshalb auch vielfach, z. B. von Güthe, die Ansicht ausgesprochen worden, daß in diesem Falle das Gericht nicht befugt sei, die Fälligkeit für sein Eintreten zu erklären. Jedenfalls konnte man zu diesem Ergebnis nur auf dem Wege einer häufig nicht ganz unbedenklichen Auslegung der Verordnung gelangen. Darin bietet die neue Verordnung einen zweifellosen Fortschritt, denn sie unterstellt dem Richterspruch alle Rechtsfolgen, die nicht nur wegen der Nichtzahlung oder der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Forderung, sondern auch auf Grund einer Verwirkungsabrede wegen anderer Umstände eingetreten sind oder eintreten. Hiernach kann sich der Schuldner in allen in der Schuldurkunde vorgesehenen Fällen an das Gericht wenden. Die Fälligkeit des Kapitals wegen Anordnung der Zwangsvollstreckungsverwaltung ist in der Verordnung beispielsweise ausdrücklich angeführt. Bei anderen Voraussetzungen der Verwirkung wird man freilich selten zu einem dem Schuldner günstigen Spruch kommen, z. B. wenn er die Mieten zediert hat. Daraus, daß die Verordnung von Rechtsfolgen spricht, „die eingetreten sind oder eintreten", ist abzuleiten, daß die Verordnung auch auf solche Fälle Anwendung findet, die vor ihrem Inkrafttreten sich ereignet haben. Auch hier ist dem Gericht wieder freigestellt, die Erfüllung der Wünsche des Schuldners davon abhängig zu machen, daß er bestimmte Bedingungen eingeht. Es ist weiter in diesem Falle ausdrücklich vorgeschrieben, daß das Gericht befugt ist, bereits erfolgte Vollstreckungsmaßregeln aufzuheben, soweit die Beseitigung der Rechtsfolge angeordnet wird. Hat der Gläubiger das Kapital fällig gemacht und auf Grund davon bereits die Zwangsverwaltung herbeigeführt, so kann also das Gericht nach allen Richtungen hin denjenigen Zustand herstellen, der ohne den Eintritt der Fälligkeit des Kapitals geherrscht hat.

Auch in diesem Falle ordnet die Verordnung an, daß das Gericht das Einigungsamt vor der Entscheidung gutachtlich zu hören hat. Es wird sich hier vielfach darum handeln, die Beziehungen zwischen Schuldner und Gläubiger wenigstens zum Teil auf eine neue Grundlage zu stellen; da ist es sehr erwünscht, daß das Einigungsamt, welches das Vertrauen beider Teile besitzt und sich durch Sachkunde auszeichnet, an dieser Neuregelung mitwirken kann.

Die besonderen Vorschriften, welche über die Einstellung der Zwangsversteigerung gegeben sind (§§ 10 und 11), entsprechen im wesentlichen der Regelung der bisher erörterten Fälle. Hervorzuheben ist, daß der Schuldner sein Recht hierauf verwirkt hat, „wenn fällige Ansprüche des betreibenden Gläubigers auf wiederkehrende Leistungen für zwei Jahre nicht gezahlt sind", d. h. also in erster Linie, wenn die Zinsen so lange rckständig sind. Ist es schon so weit gekommen, dann wird angenommen, daß dem Schuldner nicht mehr zu helfen ist. Dann muß dem Rechte sein Lauf gelassen werden.

Im Anschluß an diese Vorschriften ist auch der Fall ins Auge gefaßt, daß bei der Zwangsversteigerung ein nachstehender Hypothekar ausfällt (§ 12). Liegt seine Hypothek innerhalb von 75 pCt. des Grundstückswertes, so kann er beantragen, daß der Versteigerungsrichter den Zuschlag versagt. Ob dem Antrag stattzugeben ist, entscheidet der Richter nach freiem Ermessen; er hat ihn abzulehnen, wenn der betreibende Gläubiger glaubhaft macht, daß ihm die Versagung des Zuschlags einen unverhältnismäßigen Nachteil bringt. Das wird man z. B. häufig dann annehmen müssen, wenn eine Ausbietungsgarantie hinfällig werden würde. Eine Aeußerung des Einigungsamtes ist hier aber nicht vorgeschrieben.

Zugleich mit der Versagung des Zuschlags ist ein neuer Versteigerungstermin anzuberaumen, aber auch in diesem kann bei den gleichen Voraussetzungen der Zuschlag versagt werden.

Ueber die Kosten sind in den Schlußvorschriften eine Reihe von Bestimmungen getroffen.

So zeigt der erste Ueberblick über die neue Verordnung, daß der Schutz des Grundeigentümers nach mancher Richtung recht wirksam ausgebaut ist. Das von manchen Seiten geforderte allgemeine Hypothekenmoratorium hat der Bundesrat in Uebereinstimmung mit dem Wohnungsausschuß des Reichstages mit Recht nicht gewährt. Nach wie vor hat der Richter die Stundung auf Grund der Prüfung des Einzelfalles zu bewilligen. Daß er hierbei in erweitertem Maßstab die Gutachten des Einigungsamtes einzufordern hat, ist ein besonders zu begrüßender Fortschritt der Verordnung. Wenn somit für den Hausbesitzer in seiner Eigenschaft als Hypothekenschuldner gesorgt wird, so muß natürlich auch das Wohl seines Schuldners, des Mieters, ins Auge gefaßt werden. Das geschieht bis zu einem gewissen Grade durch die gleichzeitige Verordnung über die Bewilligung von Zahlungsfristen an Kriegsteilnehmer. Sie wird in erster Linie auf die Mieten Anwendung uz finden haben. Durch ihre Anwendung wird der aus dem Felde heimkehrende Krieger davor geschützt werden müssen, daß er durch die inzwischen aufgelaufenen Mietschulden erdrückt wird. Selbstverständlich muß alles getan werden, um ihm den Wiederaufbau seiner Existenz zu erleichtern. Der erweiterte Schutz des Hausbesitzers wird hoffentlich die Folge haben, daß er den berechtigten Wünschen seines Mieters verständnisvoll entgegenkommt.

Vossische Zeitung
15./VI. 1916

141

Die Notlage der Hausbesitzer. Einen höchst eigenartigen Vorschlag, den Hausbesitzern zu helfen, hat der Eigentümer Bloch in Lankwitz in einer Eingabe an das Abgeordnetenhaus gemacht. Er hält es für recht und billig, wenn eine Bestimmung getroffen würde, wonach die Hypothekengläubiger einen Teil (vielleicht die Hälfte) der nachweislichen Mietsausfälle zu tragen hätten und der Hausbesitzer berechtigt wäre, die fälligen Zinsen um diesen Betrag zu kürzen. Bei mehreren Hypothekengläubigern müßten die Mietsausfälle prozentual auf diese verteilt werden. In der Gemeindekommission, die über die Petition verhandelte, machte ein Mitglied darauf aufmerksam, daß dem Verlangen schon aus dem Grunde nicht stattgegeben werden könne, weil die Angelegenheit vor den Reichstag gehöre und eine Abänderung des Bürgerlichen Gesetzbuches notwendig mache. Bei der darauf folgenden allgemeinen Besprechung wurde von der Kommission anerkannt, daß die Hausbesitzer durch die Mietsausfälle tatsächlich in große Not geraten sind, sie müßte aber, da es sich um eine Reichsangelegenheit handle, sich darauf beschränken, zu beantragen, daß das Haus der Abgeordneten über die Petition zur Tagesordnung übergehe.

Tägliche Rundschau
16. VI. 1916

* **Hilfsmaßnahmen für Hausbesitzer.** Im Schöneberger Haus- und Grundbesitzerverein sprach gestern Generalsekretär Max Diefke über „Hilfsmaßnahmen zur Tilgung der während des Krieges entstandenen Miets- und Hypothekenzinsverluste". Der Redner ging von der neuen Bundesratsverordnung vom 8. Juni aus (Bekanntmachung über die Geltendmachung von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), in der den Hausbesitzern eine Zahlungsfrist für Hypothekenzinsen unter gewissen Bedingungen grundsätzlich zugestanden wird. Damit ist aber noch nicht die Frage der Zinstilgung nach dem Kriege erledigt. Ebenso wie für die den Kriegsteilnehmern gestundeten Mieten muß ja auch für die rückständigen Hypothekenzinsen die Allgemeinheit sorgen. Den Hausbesitzern sind im Kriege viele Verluste, namentlich durch Mietsnachlässe, erwachsen; sie können von den einst zurückkehrenden Kriegsteilnehmern die rückständigen Mieten nicht in brutaler Weise einfordern. Hilfsmaßnahmen, die hier zu erwägen sind, wären die Gewährung von Darlehen zu mäßigem Zinssatz von seiten der Gemeinden oder, wie es die sächsische Regierung vorgeschlagen hat, aus den Genossenschaftsfonds. Vor allen Dingen müßten die Kriegskreditbanken den Zwecken des Hausbesitzes dienstbar gemacht werden. Als ein neues Mittel, dies zu erreichen, schlug der Redner die Mithilfe der Hausbesitzer-Organisationen und deren Genossenschaften und Banken vor. Nur wenn auf diese Weise dem Hausbesitz die Zahlung der Hypothekenzinsschulden erleichtert wird, kann er an den großen Aufgaben auf dem Gebiete des Wohnungswesens mitarbeiten.

Frankfurter Zeitung
16./VI. 1916

143

Bekämpfung der städischen Hypothekennot durch Genossenschaften?

Zur Beseitigung der Hypothekennot des städtischen Grundbesitzes ist aus den Kreisen der Haus- und Grundbesitzervereine der Vorschlag gemacht, Hausbesitzer-Kreditgenossenschaften zu errichten und durch diese Genossenschaften oder durch besonders zu gründende Genossenschaften die Bürgschaft oder Ausfallbürgschaft für nachstehende Hypotheken übernehmen zu lassen — sogenannte Hypotheken-Garantiegenossenschaften. Nach den Feststellungen des Allgemeinen Deutscher Genossenschaftsverbandes bestehen zur Zeit etwa 27 solcher Genossenschaften. In einzelnen Städten sind sogar die Gemeinden an diesen Genossenschaften beteiligt, z. B. durch Gewährung von Mitteln oder durch Uebernahme der Ausbietungsgarantie gegenüber den Hypothekengläubigern, während die Genossenschaft ihrerseits wieder der Stadt haftet. Dagegen wenden sich die Fachkreise des Genossenschaftswesens mit ernster Warnung. Schon die Errichtung von Hausbesitzer-Kreditgenossenschaften sei banktechnisch bedenklich. Noch bedenklicher aber sei die Errichtung von Hypotheken-Garantiegenossenschaften. Der „Freie Ausschuß der Deutschen Genossenschaftsverbände" erklärt dazu in einem kürzlich gefaßten Beschlusse ausdrücklich, „daß die Genossenschaften nach ihrer Rechts- und Wirtschaftsnatur nicht geeignet sind, die Bürgschaft oder Ausfallbürgschaft für städtische Hypotheken zu übernehmen". Dem Freien Ausschuß gehören an: Der Allgemeine Deutsche Genossenschaftsverband, der Generalverband ländlicher Genossenschaften für Deutschland, der Hauptverband deutscher gewerblicher Genossenschaften, und der Reichsverband der deutschen landwirtschaftlichen Genossenschaften. Diese Verbände sind also als die Vertretung der Kreditgenossenschaften zu betrachten, denn sie umfassen etwa 18 500 Kreditgenossenschaften. Ihre Warnung verdient also alle Beachtung.

Neues Pester Journal
17./V. 1916

144

Aus dem Abgeordnetenhause.

Antrag betreffend die Reform der Besitzpolitik. — Aeußerung des Ministerpräsidenten.

Das Abgeordnetenhaus hielt heute behufs dritter Lesung der gestern votirten Vorlagen eine kurze Sitzung, um sich dann bis zum 4. Juli zu vertagen. Zuvor motivirte noch Ludwig Beck seinen Antrag auf Einsetzung einer Landeskommission zur gründlichen Reform der Besitzpolitik ebenso breitspurig wie oberflächlich, denn eine so wichtige Angelegenheit läßt sich nicht auf Grund laienhaft zusammengeklaubter Daten und fremder Motive im Handumdrehen lösen, am allerwenigsten aber durch eine der berüchtigten Kommissionen, in deren Protokollen und Archiven schon so viele Entwürfe begraben wurden. Thatsächlich beschloß auch die Majorität, diesen Antrag nicht auf die Tagesordnung zu stellen, nachdem Ministerpräsident Graf Tißa in längerer Rede ausgeführt hatte, daß man ein so wichtiges Problem nur vorsichtig und allmälig, nicht aber überstürzt der Lösung entgegenführen dürfe. Jedenfalls müsse die Steigerung der landwirthschaftlichen Produktivität mit rationellen Mitteln angestrebt werden, was der Kabinetschef, ebenso wie die Förderung der Betheiligung der aus dem Kriege heimgekehrten Soldaten an der Erwerbung von Grund und Boden, in Aussicht stellte.

Präsident Paul Beöthy eröffnet die Sitzung um 3/4 11 Uhr Vormittag.

Die Gesetzentwürfe über das Budgetprovisorium und das finanzielle Uebereinkommen mit Kroatien werden in dritter Lesung angenommen.

Ludwig Beck bgründet folgenden hinsichtlich der Reform der Besitzpolitik unterbreiteten Antrag: „Unsere Besitzpolitik bedarf gründlicher Reformirung. Das Haus möge demnach die Regierung anweisen, die nothwendigen Schritte zur Durchführung der Reform unverzüglich zu unternehmen, zu ihrer Vorbereitung eine Landeskommission konstituiren und über alle getroffenen Vorkehrungen dem Hause in der nächsten Session Bericht erstatten." Einleitend bemerkt er, der Krieg habe allen Nationen zwei große Aufgaben aufgebürdet: die Sicherung eines glorreichen Friedens und die Anstrengungen, die Kriegsschäden gutzumachen. Diese Aufgaben lasten auch auf Ungarn. Die Bevölkerung dieses Landes habe von 1870 bis 1910 um fünfeinhalb Millionen zugenommen, aber die Vermehrung des Kleingrundbesitzes stehe mit diesem Zuwachs in keiner Proportion. Es liegt im Interesse des Staates und es ist eine Pflicht gegenüber der Nation, die großen Latifundien zu mobilisiren und die Zahl des gesunden Kleinbesitzes zu vermehren. Auch die Industrie muß zu der Ueberzeugung gelangen, daß es in ihrem eigenen Interesse gelegen ist, daß die Landwirthschaft sich gesund und intensiv entwickle, einerseits um das nothwendige solide Rohmaterial zu erhalten, andererseits um sich ein lebenskräftiges und kultivirtes Käuferpublikum zu sichern. Die bisherige Grundbesitzpolitik — sagt Redner — hat vollständig versagt. Die Opposition will nun durch ihre Aktion die Grundpfeiler für eine neue, gesunde Wirthschaftspolitik niederlegen und eine neue starke landwirthschaftliche Klasse schaffen. Die Darányi'sche Ansiedelungsaktion hat den Beweis erbracht, daß man eine ernste Ansiedelungspolitik machen kann, wenn man sie ernstlich machen will. Es müßte zunächst eine Bodenbesitzstatistik ohne Verzug aufgestellt werden, eine Statistik, die die Grundlage für eine gesunde, ersprießliche Besitzpolitik bilden kann. Ferner müßte die Regierung Fühlung nehmen mit allen jenen, die diese Frage verstehen, und mit allen jenen, die auf diesem Gebiete etwas zu bekommen oder zu geben haben. Ueberdies muß eine aus allen Schichten der Gesellschaft bestehende Kontrollkommission ins Leben gerufen werden, wobei es natürlich ist, daß jede Parteipolitik von dieser Frage ferngehalten werden muß. Die Regierung muß aber in dieser Frage die Verantwortung mit den unabhängigen Elementen der Gesellschaft theilen. Grundbesitz und Rechte, das ist 's, was dem Volke gegeben werden muß. Redner bittet um die Annahme seines Antrages. (Beifall links.)

Ministerpräsident Graf Stephan **Tißa** will dem Antragsteller nicht auf das Gebiet der Details folgen, hält es jedoch für seine Pflicht, auf die eine und die andere Bemerkung zu reflektiren. Der Herr Abgeordnete Ludwig Beck — sagte Redner — behauptet, wir hätten auf dem Gebiete der Grundbesitzpolitik keine wirthschaftliche Freiheit. Wäre dies wahr, so wäre ich gewiß am meisten darüber betrübt. Ganz im Gegentheil aber sehen wir auch unsere kleinen Landwirthe im vollen Genuß der wirthschaftlichen Freiheit blühen und gedeihen und materiell immer kräftiger werden. Nichtsdestoweniger erachtet es die Regierung als ihre Aufgabe, im Rahmen der freien Konkurrenz die kleinen Landwirthe zu unterstützen, ohne jedoch die kleinen Landwirthe sozusagen unter Vormundschaft zu stellen. Der Herr Antragsteller hat sicherlich zu schwarz gesehen, denn seit einem Jahrzehnt hat die Zahl der kleinen Landwirthe gegenüber den Großgrundbesitzern erheblich zugenommen. Die weitaus meisten Bearbeiter des Bodens sind zugleich auch bescheidene Besitzer von Grund und Boden. Was aber die Erhöhung des Bodenertrages anbelangt, kann diese erfahrungsgemäß doch nur von dem Großgrundbesitze erwartet werden. Im Interesse der Ansiedelungsaktion hat die Regierung bereits Schritte gethan, und die Aktion muß nur auf die richtige Bahn geleitet werden. Das System der lebenslänglichen Pacht konvenirt dem ungarischen Bauer nicht, noch weniger das System des Rentenbesitzes, der ungarische Bauer will Eigenthümer von Grund und Boden sein. Die Regierung legt großes Gewicht auf eine richtige Grundbesitzpolitik, aber die jetzige Zeit ist wahrlich nicht geeignet, die wichtige agrarische Frage über Hals und Kopf, überstürzt und daher schlecht zur Lösung zu bringen. Solche wichtige Fragen wollen mit Ueberlegung erledigt werden und die Regierung ist sich ihrer Pflicht bewußt und wird sicherlich ihr Bestes thun, um eine gründliche und gute Erledigung herbeizuführen. Derzeit aber halte ich eine breite parlamentarische Debatte über diesen Gegenstand für nicht am Platze und daher bitte ich das geehrte Haus, den Antrag nicht auf die Tagesordnung setzen zu wollen. (Beifall rechts.)

Ludwig **Beck** weist darauf hin, daß in Amerika Hunderttausende ausgewanderter Ungarn auf die Reform der Grundbesitzpolitik warten, um auf heimathlichem Boden Grundbesitz erwerben zu können, und daher bittet er, den Antrag zur Berathung zu stellen.

Ministerpräsident Graf Stephan **Tißa** kann von der Ansicht, daß die Erhöhung des Bodenertrages nur vom Großgrundbesitz, nicht aber von den kleinen Landwirthen erwartet werden kann, nicht abgehen und daher müssen bei der Frage der Grundbesitzreform die Interessen aller Klassen der Landwirthe vor Augen gehalten werden. Redner bittet, den Antrag, als derzeit nicht zeitgemäß, nicht zu verhandeln.

Das Haus beschließt, von der Berathung des Antrages abzusehen.

Präsident beantragt hierauf die Vertagung des Hauses bis zum 4. Juli. (Zustimmung.)

Schluß der Sitzung um 1 Uhr Nachmittag.

Hamburger Fremdenblatt
21./VI. 1916

145 21

Der Hypothekenhandel.

Der Zusatz der Schriftleitung unter dem Aufsatz des Herrn Engel in Nr. 169 A dieser Zeitung, daß die interessierten Kreise sich zu der in dem Artikel angeschnittenen Frage äußern möchten, wie der „Hypothekennot" zu begegnen und diese zu lindern sei, veranlaßt mich, der Anregung Folge zu geben. Zuvörderst möchte ich feststellen, daß von einer „Hypothekennot" für sichere, einwandfreie Anlagen in Hamburg überhaupt nicht die Rede sein kann; denn diese ist, vor allem dank dem Eingreifen der vom Staat ins Leben gerufenen, mit 200 Millionen Mark ausgestatteten und vortrefflich geleiteten Beleihungskasse, hintangehalten worden. Auch war die Nachfrage nach seinen Hypotheken während der Kriegszeit eine recht rege, besonders nachdem die Kapitalistenkreise klar erkannt haben, daß keine andere Anlage so wie Hypotheken unbedingte Sicherheit und absolutes Ausschalten jeden Verlustrisikos gewährt, das ja selbst bei allerfeinsten Staatspapieren nicht ganz zu vermeiden ist.

Allerdings bedingte die allgemeine Steigerung des Zinsfußes für erstklassige Anlagen, auch eine mäßige Erhöhung der Hypothekzinsen, doch muß anerkannt werden, daß gerade in Hamburg die vornehme, hanseatische Gesinnung großer Kapitalistenkreise verhindert hat, daß während der schweren Kriegszeit nennenswerte und ungerechtfertigte Zinssteigerungen erfolgten.

Die Hauptsorge der in Betracht kommenden Kreise bildet die Ungewißheit, wie sich die Hypothekenverhältnisse nach dem Friedensschluß gestalten werden, wenn vielleicht die Rücksicht der Kapitalisten auf die bedrängten Grundeigentümer nicht mehr, oder wenigstens nicht mehr in gleichem Maße wie jetzt, mildernd wirkt, wenn das Wiederaufleben von Handel und Gewerbe große flüssige Geldmittel beansprucht, wenn vielleicht ein weiteres Steigen des Zinsfußes mit einer Erhöhung der Mieten nicht Schritt hält und dadurch die überaus ungünstigen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch weiter verschärft werden könnten. Dann müssen alle irgendwie beachtlichen Vorschläge zur Erleichterung der Hypothekbeschaffung ernstlich geprüft und erörtert werden. Allerdings scheint mir der von Herrn Engel gewiesene Weg nicht gangbar, der Einrichtungen verlangt, Briefhypotheken dadurch leicht umsatzfähig und börsengängig zu machen, daß sie, wie Staatspapiere, Wechsel und Vorrechtsanleihen gehandelt und begeben werden können. Das ist vollkommen unmöglich. Herr Engel vergißt oder übersieht, daß Wechsel auf alle möglichen Beträge, Vorrechtsanleihen meist auf 1000 Mark ausgestellt sind, während Hypotheken in der Regel auf große Summen, die oft in die Hunderttausende gehen, lauten. Und daß diese Hypotheken durch Bildung von Zweighypotheken mit Zweigdokumenten zersplittert werden, liegt gewiß nicht im Interesse der Grundeigentümer und verbietet sich durch die dann unvermeidlichen hohen Grundbuchgebühren. Auch ist, wie Herr Engel ja andeutet, die Sicherheit einer Hypothek für den nicht sachkundigen Geldgeber, besonders für den kleineren Kapitalisten nicht so leicht einwandfrei festzustellen, wie die Güte eines Wechsels oder einer Obligation, und diese Schwierigkeit kann auch durch eine „Hypotheken-Auskunftei", die Herr Engel vorschlägt, nicht restlos behoben werden.

Deshalb konnten noch niemals Hypotheken börsengängig gehandelt werden und werden auch in Zukunft nimmer eine so leichte Umsatzfähigkeit erwerben, wie Wechsel und Obligationen. Die einzige Möglichkeit, Hypotheken zu mobilisieren und umsatzfähig zu machen, besteht darin, daß große Zentralstellen wie Hypothekbanken und ähnliche Institute Hypotheken erwerben und dagegen leicht begebbare Obligationen und Pfandbriefe ausgeben, die an der Börse gehandelt werden; und Milliarden von Hypotheken sind in Deutschland auf diese Weise von Kapitalisten erworben worden. Dieses Verfahren hat nur den einen Nachteil, daß die betreffenden Institute und Banken auf Verdienst eingestellt sind, wodurch der Realkredit immerhin etwas verteuert wird, auch daß in schweren Krisenzeiten die Begebung von Obligationen und Pfandbriefen auf Schwierigkeit stößt und die Banken dann keine neuen Hypotheken erwerben können. Und gerade weil diese Schwierigkeiten während der jetzigen Kriegszeit verschärft in die Erscheinung treten, hat sich zu Anfang des Krieges der hamburgische Staat in großzügiger, geradezu vorbildlicher Weise in wenigen Tagen entschlossen, die oft gerühmte und mit Riesenmitteln ausgestattete Beleihungskasse zu errichten, die den Hamburger Hypothekmarkt in einer Weise gestützt und vor Not geschützt hat, wie solches in keinem anderen Bundesstaat Deutschlands auch nur annähernd erreicht ist. Das hat auch den allseitigen Wunsch gezeitigt, daß diese Kasse auch nach dem Friedensschluß weiter bestehen, weiter segensreich wirken möge. Es wurde daher die Erklärung des Herrn Senator Dr. Diestel freudig begrüßt, daß dieser Wunsch erfüllt werden solle. Allerdings müßte dieses Institut, das für die Kriegszeit gegründet, erheblich geändert und auf eine ganz andere Basis gestellt werden.

Jetzt entnimmt die Beleihungskasse, bezw. der Staat die großen erforderlichen Mittel größtenteils der Darlehnskasse des Reiches; es ist aber wenig wahrscheinlich, daß nach Auflösung dieser Reichskasse die hamburgische Finanz-Deputation sich entschließen dürfte, eine weitere Anleihe von 200 Millionen Mark aufzunehmen, um den Anforderungen des Grundstücksmarktes an die Beleihungskasse auch ferner zu genügen. Aber selbst wenn sie dazu schreiten könnte und würde, und, was unbedingt erforderlich wäre, statt der jetzigen kurzfristigen Hypothek-Darlehen (mit denen dem Grundeigentum auf die Dauer nicht geholfen ist, da es vor allem die Verkaufsmöglichkeit schwierig macht, ja oft fast ausschaltet,) feste Hypotheken bewilligt, dürfte selbst die enorme Summe von 200 Millionen Mark in wenigen Jahren absorbiert und festgelegt sein und die Kasse aktionsunfähig machen. Genau wie das Beispiel der Hamburger Sparkassen zeigt, die über noch größere Beträge verfügen, aber in Krisis- und Kriegszeiten vollkommen versagen und statt neue Hypotheken erwerben zu können, vereinzelnd gar mit Kündigungen vorgehen müssen.

Diese Erwägungen haben den Unterzeichneten veranlaßt, an die maßgebenden Behörden mit dem Vorschlag heranzutreten, die Beleihungskasse in ein Staatliches oder unter Staatsbeteiligung zu errichtendes Pfandbriefamt überzuleiten, das allerdings nicht nach dem Muster der bestehenden preußischen und anderen Anstalten errichtet werden dürfte, sondern den eigenartigen Verhältnissen des Hamburger Grundstücks- und Hypothekenmarkts voll Rechnung tragen müßte, das auch kein Erwerbsinstitut, sondern als ein von großzügigem, hanseatischen und gemeinnützigen Geist erfülltes Institut geschaffen werden müßte, das nur zum Segen und Nutzen des Grundeigentums und damit auch der Gesammtheit errichtet, trotzdem der Staatskasse keinerlei Kosten auferlegen dürfte.

Alle am Grundstücksmarkt interessierten Kreise, der Grundeigentümer-Verein, der Verein Bauschutz, der Verein Hamburger Hausmakler haben Kommissionen ernannt, die sich mit der Frage der Ausgestaltung der Beleihungskasse befassen, und wie wir in der vorletzten Bürgerschaftssitzung vernommen haben, ist auch dort beschlossen worden, eine Kommission zur Lösung dieser Materie einzusetzen. Ueberall wird also fleißig und sachverständig gearbeitet, so daß es fraglos erscheint, daß in Hamburg etwas geschaffen wird, das sicher ebenso vorbildlich, ebenso gemeinnützig und großzügig wirken wird, wie bisher die Beleihungskasse. Wenn sich auch die Presse mit dieser überaus wichtigen Frage beschäftigen und mit sachgemäßen Vorschlägen und Verbesserungen hervortreten würde, wäre das im allseitigen Interesse warm zu begrüßen.

Julius Kallmes.

Vossische Zeitung
23./VI. 1916

146

Der Schutz der zweiten Hypothek
nach der neuen Bundesratsverordnung.

Von

Dr. Arthur Nußbaum,
Privatdozent an der Universität Berlin.

Neben dem Schutze des Grundbesitzes ist der Schutz der sogenannten zweiten Hypothek unzweifelhaft als die wichtigste Aufgabe der Kriegsgesetzgebung auf dem Gebiete des Hypothekenwesens zu erachten. Das nachstellige Hypothekenkapital stammt so gut wie ausschließlich aus den Kreisen der privaten Geldgeber. Insbesondere hat der vermögendere Mittelstand einen großen Teil seines Vermögens in zweiten Hypotheken angelegt — allein für Groß-Berlin ist der Gesamtbetrag der nachstelligen Hypotheken auf 2½ bis 3 Milliarden Mark zu schätzen. Es gilt nicht allein, diese bedeutenden Kapitalien vor schweren Schädigungen zu bewahren, sondern auch das stark erschütterte Vertrauen des privaten Publikums zu der zweitstelligen hypothekarischen Anlage wieder zu beleben. Mit Recht hat der Vorstand des Deutschen Städtetages erklärt, daß die Deckung des nachstelligen hypothekarischen Kreditbedürfnisses der Hauptsache nach dem Privatpublikum überlassen bleiben müsse, und immer mehr ringt sich in Fachkreisen die Ueberzeugung durch, daß die Wirksamkeiten der geplanten „Stadtschaften" auf diesem Gebiete nur eine sehr beschränkte bleiben müsse.

Nun ist das nachstellige Hypothekenkapital im Kriege von schweren Nachteilen und Gefahren betroffen worden. Selbstverständlich ist zunächst, daß der Zinsausfall hier ein viel größerer ist als bei den ersten Hypotheken. An dieser naturgemäßen Folge der Notlage des Grundbesitzes läßt sich indessen nichts ändern. Weit größer und bedauerlicher ist eine andere Gefahr, in die die Inhaber nachstelliger Hypotheken geraten sind. Denn die an erster Stelle eingetragenen Hypothekare und namentlich auch die Institute sind mehr und mehr dazu übergegangen, sich bei Zinsausfällen an die nachstehenden Hypothekare zu halten. Der erste Hypothekar ist hierzu in der Lage, denn da der Schuldner wegen der rückständigen Zinsen nur einmal — bisher auf drei Monate, nach der neuen Verordnung auf sechs Monate — eine Zahlungsfrist zu erlangen vermag, so kann der erste Hypothekar nach dieser Frist das Grundstück zur Zwangsversteigerung bringen. Damit wird der zweite Hypothekar vor die Wahl gestellt, ob er das Grundstück erwerben oder seine Hypothek ausfallen lassen will. Die Bedingungen des Grundstückserwerbs aber diktiert der erste Hypothekar. Er macht das Stehenlassen seiner Hypothek regelmäßig davon abhängig, daß der zweite Hypothekar nicht nur die rückständigen Zinsen und Kosten der ersten Hypothek — zu denen noch die hohen Besitzwechselabgaben hinzukommen — bezahlt, sondern auch für die Zukunft den Zinssatz der ersten Hypothek erhöht, Rückzahlungen leistet usw. Das ist in der Kriegszeit eine überaus bedrückende Zwangslage, zumal der zweite Hypothekar bei der ungewissen Zukunft des städtischen Grundbesitzes ohnehin die Uebernahme des Grundstücks mehr scheut als je, und so muß der zweite Hypothekar schon zufrieden sein, wenn er gegen Bezahlung der rückständigen Zinsen der ersten Hypothek oder Uebernahme einer Ausbietungsgarantie erreicht, daß der erste Hypothekar von der Zwangsversteigerung absieht. Das Ergebnis ist, daß der zweite Hypothekar, statt von seinem Kapital Zinsen zu ziehen, in der Kriegszeit noch obendrein Lasten auf sich nehmen muß. Hier Wandel zu schaffen, war eine der vornehmsten Aufgaben der Bundesratsverordnung. Leider hat sie in diesem Punkte die auf sie gesetzten Hoffnungen nicht in vollem Umfange erfüllt.

Schon nach der früheren Verordnung vom 10. Dezember 1914 konnte der Versteigerungsrichter den Zuschlag versagen, wenn ein innerhalb der ersten zwei Drittel des Grundstückswertes stehender Berechtigter durch das Meistgebot nicht gedeckt war, vorausgesetzt, daß der betreibende Gläubiger durch die Versagung des Zuschlages nicht einen unverhältnismäßigen Nachteil erlitt. Die neue Verordnung erweitert diese zum Schutze der nachstelligen Hypothekare erlassene Bestimmung dahin, daß der Zuschlag schon dann versagt werden kane, wenn der von dem Ausfall bedrohte Berechtigte innerhalb der ersten drei Viertel des Grundstückswertes steht. Die von vielen Seiten verlangte Erhöhung auf die Vierfünftel-Grenze ist abgelehnt. Mit der jetzt vorliegenden Vorschrift ist aber wenig gewonnen. Die Verordnung von 10. Dezember 1914 war überhaupt ohne jede praktische Wirkung geblieben. Sie hatte, und darin ist ihr die neue Verordnung gefolgt, für die Ermittlung des Grundstückswertes die Schätzung zugrunde gelegt, die für die Berechnung des Reichsstempels maßgebend ist, und diese Schätzung ist im allgemeinen eine ziemlich hohe. Die zweite Hypothek blieb um so mehr meist jenseits der Zweidrittel-Grenze, als die regelmäßig erheblichen Rückstände an Grundsteuern, Zinsen und Kosten der ersten Hypothek, sowie Zwangsverwaltungsvorschüsse — sie alle gehen der zweiten Hypothek im Range vor —, zu Lasten des nachstehenden Hypothekars bei Bestimmung seiner Rangstelle mit zu berücksichtigen sind. Nach der neuen Verordnung wird die zweite Hypothek etwas häufiger mit einem Teil ihres Betrages unter der maßgebenden Grenze bleiben, aber auch wenn dies der Fall ist, so ist trotzdem der Versteigerung Fortgang zu geben, wenn andernfalls der betreibende Gläubiger einen unverhältnismäßigen Nachteil erleiden würde — eine Bestimmung, die zwar an sich durchaus gerechtfertigt ist, durch die aber im Grunde die Dreiviertel-Grenze überhaupt überflüssig gemacht wird. Auch wenn alle Voraussetzungen gegeben sind, ist der Richter immer noch nicht zur Versagung des Zuschlages verpflichtet, sondern die Entscheidung steht dann in seinem freien Ermessen. Nun bestehen aber unter den einzelnen Richtern selbst innerhalb desselben Gemeinwesen, wie z. B. Groß-Berlin, ganz außerordentlich weitgehende Verschiedenheiten in der Auffassung über das Maß des Schutzes, das der Hypothekenschuldner und zweite Hypothekar verdienen. Sonst verpflichtet die Kriegsverordnung den Richter, vor seiner Entscheidung das Gutachten des sachverständigen Hypothekeneinigungsamtes einzuholen. Hinsichtlich der Versagung des Zuschlages enthält jedoch die Verordnung eine dahingehende Anweisung nicht, weil die Frage der Zuschlagsversagung formell erst nach Schluß der Versteigerung entsteht, und dann für die Einholung des Gutachtens keine Zeit bleibt. Aber gerade dadie, daß in dem vorausgesetzten Falle nur die Versagung des Zuschlages und nicht schon vorher z. B. die Aufhebung des Versteigerungstermins oder die Einstellung der Zwangsversteigerung statthaft ist, liegt ein weiterer Nachteil für den zweiten Hypothekar; er muß sich auf das Bieten einrichten und bleibt bis zuletzt in voller Ungewißheit. Ja, die Ungewißheit dauert selbst im Falle einer ihm günstigen Entscheidung fort, denn die neue Verordnung verpflichtet den Versteigerungsrichter, im Falle der Versagung des Zuschlages sogleich wieder einen neuen Versteigerungstermin anzuberaumen.

Hiernach ist zu befürchten, daß die Wirkung der neuen Bestimmungen wiederum eine mehr als bescheidene sein wird.

Eine andere Vorschrift zum Nutzen des zweiten Hypothekars hängt damit zusammen, daß es dem Grundstückseigentümer durch die neue Verordnung ermöglicht worden ist, eine Einstellung der Zwangsversteigerung von sechs zu sechs Monaten selbst dann zu erwirken, wenn er seinen Zinsverpflichtungen nicht nachzukommen vermag. Dieser Grundsatz wird nun dadurch eingeschränkt, daß der nachstehende Hypothekar die Durchführung der Zwangsversteigerung dann verlangen kann, wenn ihm fällige Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen für zwei Jahre vorgehen, d. h. also vor allem, wenn die Zinsen der ersten Hypothek zwei Jahre hindurch unbezahlt geblieben sind. Gegen diese Bestimmung ist gewiß nichts einzuwenden, vom Standpunkt des Realkredits aber ist sie ziemlich bedeutungslos. Die Herbeiführung der Zwangsversteigerung ist im allgemeinen die geringste Sorge für den zweiten Hypothekar. Sein Interesse geht gegenwärtig hauptsächlich dahin, die Zwangsversteigerung zu verhindern.

Eher als die unmittelbar zugunsten des zweiten Hypothekars erlassenen neuen Vorschriften können ihm mittelbar die Vergünstigungen zustatten kommen, die den Hypothekenschuldnern gewährt sind. Ihnen bringt die neue Verordnung wesentliche Vorteile, die an dieser Stelle schon von anderer Seite ausführlich dargestellt worden sind. Mit Hilfe des Hypothekenschuldners wird der zweite Hypothekar sein Ziel meist erreichen können. Aber diese Möglichkeit versagt z. B. da, wo der wirtschaftlich zusammengebrochene Eigentümer kein Interesse mehr an dem Grundstück hat; sie birgt auch andere Schwierigkeiten rechtlicher und tatsächlicher Art in sich. Sachgemäß jedenfalls ist ein solcher Umweg nicht.

Unwillkürlich drängt sich, wenn man sich den wirtschaftlichen Gehalt der neuen Vorschriften vergegenwärtigt, die Erwägung auf, ob die Verordnung nicht anders ausgefallen wäre, wenn das private Hypothekenkapital, insbesondere auch das der nachstelligen Gläubiger, in ähnlicher Weise organisiert wäre, wie der Grundbesitz einerseits und die Institute andererseits. Diese beiden großen Interessentengruppen haben sehr viel erreicht, und wenn auch die neue Verordnung sicher nicht den Schlußstein der vor unseren Augen sich vollziehenden, vorläufig noch unübersehbaren Entwicklung bedeutet, so darf ihr doch das Zeugnis nicht versagt werden, daß sie für das Verhältnis dieser beiden Interessentengruppen im großen und ganzen den angemessenen Ausgleich gefunden hat. Ob eine Organisation des privaten Hypothekenkapitals möglich ist, mag fraglich sein, — wäre sie geschaffen, so würde sie ein weites und fruchtbares Feld der Tätigkeit finden.

Hamburger Fremdenblatt
30./VI. 1916

Der Hypothekenhandel.

Aus Bankkreisen wird uns geschrieben:

In dem in Nummer 169A des „Hamburger Fremdenblattes" veröffentlichten Artikel ist unter anderm die Ansicht ausgesprochen worden, daß eine vom Reich in Aussicht genommene längere Unkündbarkeit von Hypotheken geeignet sei, die Großbanken mit dem Hypothekenhandel zu befreunden.

Vom kreditbank-wirtschaftlichen Standpunkt aus betrachtet würde eine derartige gesetzgeberische Maßregel gerade das Gegenteil bewirken, denn das oberste Gesetz jeder Bankleitung muß es sein, die eigenen und fremden Gelder so liquide wie möglich anzulegen, um jederzeit in der Lage zu sein, herantretenden Kreditbedürfnissen genügen zu können.

Den täglich fälligen Verbindlichkeiten der Banken müssen notwendigerweise auch tägliche fällige Forderungen, wie solche sich beispielsweise aus Wechseln ergeben, gegenüberstehen, um keine Zahlungsschwierigkeiten aufkommen zu lassen. Als gute Kapitalsanlage aber, die dieser Bedingung entspricht, ist eine Hypothekenforderung, die an eine Kündigungsfrist geknüpft ist, nicht anzusehen und desto weniger geeignet, je länger ihre Unkündbarkeit hinausgeschoben ist.

Lediglich der Grad der Realisierbarkeit der Anlage entscheidet banktechnisch bei der Frage nach der Art der Kapitalsanlage und erklärt die Unbeliebtheit der Hypothek bei den Kreditbanken. Nur solche Hypotheken würden als Anlage einer Kreditbank geeignet sein, die dem Wesen des Wechsels möglichst nahekommen, also solche, die kurzfristig fällig, also entweder bereits gekündigt sind oder eine ganz kurze Kündigungsfrist aufweisen, und in dieser Form — besonders der ersteren — werden auch heute schon Hypotheken-Forderungen von den Großbanken als sogenannte Diskonthypotheken gleich den Wechseln gehandelt.

Nur Hypotheken, bei denen es durch geeignete gesetzliche Maßnahmen ermöglicht würde, die Fälligkeit von Vierteljahr zu Vierteljahr in einfachster Form dergestalt hinauszuschieben, daß das zwingende Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke dem Hypothekennehmer spätestens nach drei Monaten nach dem Erwerbe gewahrt bliebe, würden theoretisch zur Anlage einer Kreditbank und als Gegenstand bankmäßigen Handels tauglich sein, Hypotheken also, die, wie Wechsel, bei Fälligkeit durch Prolongation gedeckt und beliebig oft erneuert werden könnten.

Es verhält sich mit den Hypotheken gerade so, wie mit den Wechseln mit langer Laufzeit, die ebenfalls zur Kapitalsanlage einer Kreditbank ungeeignet sind. Sie werden z. B., wenn sie noch über 90 Tage laufen, von der Reichsbank überhaupt nicht und von den Privatbanken nur ausnahmsweise und unter besonderen Bedingungen, wie z. B. einem erhöhten Zinsfuß, angekauft.

Wie für den lediglich auf den Bezug einer Rente bedachten Kapitalisten der Wechsel keine geeignete Anlage ist, weil er durch seine mehr oder weniger kurze Laufzeit zu fortwährenden, mit Umständlichkeiten und nur zu leicht auch mit Verlusten verbundenen Veränderungen der Besitzform führen muß, so ist anderseits die langfristige Hypothek keine geeignete Anlage einer Kreditbank, und zwar nicht aus Gründen sicherheitstechnischer Natur — ist doch gerade bei den Hypotheken die greifbare Unterlage die denkbar beste — sondern aus dem Grunde des Bestehens der mehr oder weniger langen Kündigungsfrist und dem Abwarten der Fälligkeit des Kapitals.

Die Frage nach der Möglichkeit der Schaffung eines neuen Absatzgebietes für Hypotheken ist also keine Frage, die mit der Sicherheit einer Hypotheken-Forderung in Verbindung steht, sondern es ist die Frage zu lösen, die Hypotheken-Anlage liquide zu machen, d. h., ihr eine Form zu geben, die es ermöglicht, das einmal angelegte Kapital gegebenenfalls schnell wieder flüssigmachen zu können, und dazu sind nur kurzfristige und -fällige Hypotheken geeignet.

Die Unkündbarkeit von Hypotheken-Forderungen also begünstigen zu wollen, wäre demnach der denkbar unglücklichste Weg zu dem Ziele, die Großbanken mit dem Hypothekenhandel zu befreunden.

* * *

Vom banktechnischen Standpunkt aus ist gegen die vorstehenden Ausführungen nichts einzuwenden, nur ist zu bedenken, daß dem Grundeigentümer mit einer kurzfristigen Hypothek nicht gedient ist, nicht allein, weil die häufige Prolongation oder gar der oft sich wiederholende Wechsel der Hypothekennehmer mit erheblichen Kosten und Mühewaltungen verknüpft ist, sondern weil auch die Verkäuflichkeit der Häuser erheblich erschwert wird. Deshalb würde unserer Ansicht nach auch dem von Herrn Kallmes in Nummer 170B unseres Handelsblattes vom 21. Juni befürworteten Staatlichen Pfandbriefamt, das in der Lage wäre, langfristige Darlehen zu gewähren, der Vorzug zu geben sein.

Die Schriftleitung.

Frankfurter Zeitung
5./VII. 1916

Hausbesitzer-Kreditgenossenschaften.

Im Abendbl. v. 16. v. M. haben wir eine Mitteilung des „Freien Ausschusses der deutschen Genossenschaftsverbände" wiedergegeben, die sich mit der Bekämpfung der städtischen Hypothekennot durch Genossenschaften beschäftigte. Die Absicht jener Mitteilung ging dahin, auf die Gefahren solcher genossenschaftlicher Garantieverbände hinzuweisen. Mit Bezug hierauf schreibt man uns aus unserer Nachbarstadt Offenbach:

In Offenbach wurde eine Treuhand- und Hypothekengenossenschaft gegründet mit Ausfallbürgschaft der Stadt. Der Plan zu dieser Gründung wurde vor ungefähr fünf Jahren auf Beschluß einer Vorstandssitzung der Ortsgruppe Offenbach des Hansabundes gefaßt. In mehr denn 60 Ausschußsitzungen unter Mitwirkung von dem Bankfach, der Industrie, dem Gewerbe- und Handwerkerstand angehörigen Herren wurden die Statuten usw. ausgearbeitet. Bei Ausbruch des Krieges wurde die Hypothekennot sehr groß und infolgedessen der Entschluß gefaßt, eine Genossenschaft für zweite Hypotheken zu gründen. Man war sich sehr wohl der Verantwortung durch Gründung einer solchen Genossenschaft, für die Vorbild und Erfahrung fehlten, bewußt. Das hessische Ministerium sowie die Vertretung der Stadt Offenbach haben erst nach reiflicher Ueberlegung und Prüfung ihre Bereitwilligkeit erklärt, sich in den Dienst einer für die Allgemeinheit so wichtigen und weittragenden Sache zu stellen. Die Offenbacher Gründung datiert jetzt ein halbes Jahr, die Erfolge sind folgende: massenhaft stattgefundene Kündigungen von Hypotheken wurden durch Einigung bei ¼ bis ½ Prozent Erhöhung des Zinsfußes zurückgenommen, speziell bei Hypothekenbanken. Privatkapitalisten ließen nach Bekanntwerden unserer Gründung beruhigt ihre Gelder stehen, dank unserer Fürsprache und in dem Bewußtsein, daß man jederzeit sein Geld durch die Genossenschaft erhalten kann. Der moralische Erfolg war ein über alles Erwarten guter.

Wir geben auch diese Zuschrift zur Klärung der Sachlage wieder. Es ist natürlich, daß nach einem halben Jahre die Erfahrungen noch keine abschließenden sein können und demgegenüber die Kundgebung der Genossenschaftsverbände ihre Bedeutung behält.

Die Zeit
21./VII. 1916

— **(Die Errichtung der städtischen Kriegsbank in Krakau.)** In der Frage der Errichtung einer städtischen Kriegsbank haben kürzlich zwischen dem Finanzminister Leth, Sektionschef Wimmer und Ministerialrat Zwierzina einerseits und den Vertretern des Polenklubs andererseits Verhandlungen stattgefunden, die zu einer vollständigen Einigung geführt haben. Das Aktienkapital der demnächst zu errichtenden Bank wird 12 Millionen Kronen betragen, woran sich der Verband der größeren Städte Galiziens mit 2 Millionen und die Regierung mit 10 Millionen Kronen beteiligen wird. Die Bank soll statutengemäß Gemeinden, Hauseigentümern, Kaufleuten, Gewerbetreibenden und Mitgliedern der freien Berufe, die durch die feindliche Invasion oder schon durch die Evakuierung zu Schaden gekommen sind, gegen eine 3prozentige Verzinsung Darlehen erteilen, die innerhalb eines Zeitraumes von fünf bis zehn Jahren nach Friedensschluß rückzuzahlen sein werden. An der Spitze der Bank steht die Direktion sowie ein Aufsichtsrat, in dem das Finanzministerium und die größeren Städte vertreten sein werden. Als Sitz der Bank ist die Stadt Krakau ausersehen.

Vossische Zeitung
2. VIII. 1916

150

Hypothekenbanken und Schuldnerschutz.

Die Bundesratsverordnung zum Schutze der Hypothekenschuldner vom 18. Juni 1916 unterzieht der Sonderausschuß für Hypotheken-Bankwesen des Zentralverbandes des deutschen Bank- und Bankiergewerbes in einer Eingabe an den Bundesrat, die jetzt vom Bankarchiv veröffentlicht wird, einer eingehenden, zum Teil recht scharfen Kritik. In formeller Hinsicht beschwert sich der Ausschuß darüber, daß er als Vertreter des organisierten Grundkredites vor dem Erlaß der Verordnung nicht gehört worden ist. Er glaubt, daß ihre Einzelbestimmungen „aus einseitiger Agitation und Information durch den organisierten Hausbesitz der großen Städte hervorgegangen sind". Von den sachlichen Einwendungen seien die folgenden hervorgehoben: Der Hypotheken-Bankausschuß beschwert sich darüber, daß die Verordnung auch auf Hypothekenschulden Anwendung findet, die nach dem 31. Juli 1914 entstanden sind. Hierdurch wird nach seiner Auffassung dem Grundbesitz nicht gedient sein; denn nunmehr würde die Ausleihung neuer Gelder kaum noch vorgenommen werden können, da der Geldgeber nicht einmal sicher sei, wenigstens den Zins seines Kapitals zu erhalten. Beanstandet wird auch, daß der Gläubiger die Beweislast dafür hat, daß ihm eine Stundung unverhältnismäßige Nachteile verursacht. Aus einem Gutachten des Einigungsamtes Berlin wird der Schluß abgeleitet, daß an diesen Nachweis unerfüllbare Forderungen gestellt würden, deren Darlegung größeren Instituten naturgemäß unüberwindliche Schwierigkeiten machen würde. Die Frist, welche für Zinsforderungen gewährt werde, sollte nicht vom Tage der Verkündung des Urteils, sondern von dem der Fälligkeit an laufen. Eingehend beschäftigt sich die Eingabe mit der Behandlung der Amortisationsraten. Sie hätten nicht den Charakter der Kapitalzahlung, sondern seien wirtschaftlich als Zins zu betrachten. Die gegenwärtige Regelung würde die Neigung „für die lediglich zum Nachteil der Gläubiger und zum Vorteil der Schuldner unkündbare Tilgungshypothek" arg erschüttern.

Der Hypothekenausschuß beanstandet ferner, daß die richterliche Stundung einer vertraglichen gleichgestellt würde, so daß sie auch zugunsten des Bürgen wirke. „Die Befreiung des Bürgen ist eine für den Grundkredit schädliche Folge, die nach dem ganzen Zwecke der Verordnung, dem Grundbesitz zu helfen, unmöglich in der Absicht des Gesetzgebers gelegen haben kann." Die Eingabe führt weiter aus: „Besonders schädlich, und zwar ohne Grund und ohne Möglichkeit der Wiedergutmachung ist die Bestimmung des § 10, wonach die Zwangsversteigerung mehrfach auf sechs Monate eingestellt weredn kann, auch wenn die Bestimmung einer Zahlungsfrist abgelehnt oder nicht zulässig ist. Da diese Einstellung auch vor der Anordnung der Versteigerung erfolgen kann, hat es der Schuldner in der Hand, dem Gläubiger die zur Einwirkung des Rangverlustes gemäß § 10 des Zwangsversteigerungsgesetzes erforderliche Beschlagnahme unmöglich zu machen. Von der Heraufsetzung der Meistgebotsgrenze auf ¾ des Wertes wird befürchtet, sie werde jede Durchführung einer Zwangsversteigerung unmöglich machen, da selbst im Frieden Gebote, welche diese Grenze erreichten, zu den Seltenheiten gehörten. Ihre Gesamtkritik faßt diese Vertretung der Hypothekenbanken in folgenden Satz zusammen: „Die Verordnung bietet in allem das Bild einer einseitigen, über das Ziel hinausgehenden Berücksichtigung der Interessen der Schuldner, und zwar, da es auch nicht mehr erheblich sein soll, ob der Schuldner nach dem Kriege wird zahlen können, ohne Unterscheidung zwischen lebensfähigen, also schutzbedürftigen, und nicht schutzbedürftigen Schuldnern."

Wir behalten uns vor, auf diese vom Hypothekenbankstandpunkt aus erhobenen Einwendungen noch zurückzukommen.

Frankfurter Zeitung
7. VIII. 1916

151 7

Die deutschen Haus- und Grundbesitzervereine.

v Würzburg, 5 Aug. Die 37. Tagung des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands war von etwa 400 Vertretern aus allen Teilen Deutschlands besucht. Sämtliche Beratungsgegenstände der von Justizrat Dr. Baumert (Spandau) geleiteten Tagung befaßten sich mit der durch den Krieg geschaffenen Lage des Hausbesitzes. Die durch das Kapitalabfindungsgesetz erstrebte Invalidenansiedlung werde auch vom privaten Grundstücksbesitz gewünscht. Die Schaffung eines allgemeinen einheitlichen Siedlungsgesetzes für Stadt und Land sei erstrebenswert. Mit der Frage: Hypothekenbanken und Hausbesitz beschäftigten sich mehrere Anträge. Betont wurde die Notwendigkeit, eine Stelle zur Vermittlung zwischen Hausbesitzer und Hypothekenbank zu schaffen. Die Hausbesitzer-Organisationen sollen in allen Bundesstaaten auf die Schaffung solcher Stellen hinwirken. Von den Hypothekenbanken wird gefordert, daß sie gewisse Beleihungsbedingungen, die nur von einzelnen Banken gestellt werden, beseitigen helfen. Ein Redner verlangte ein gesetzliches Verbot der Erhöhung der Beleihungssätze. Für die Dauer des Krieges bis ein Jahr nach Friedensschluß. Zinsfuß und Provision einzelner Banken seien viel zu hoch. Verlangt wurde ferner die Errichtung von Hausbesitzerkammern nach Art der Handels- und Handwerkskammern im Wege der Landesgesetzgebung. Zur Frage der Errichtung eines Wirtschaftsbundes des deutschen Haus- und Grundbesitzes wurde eine Entschließung angenommen, in der die Ueberzeugung ausgebracht wird, der Bund sei geeignet, durch wirtschaftliche Einrichtungen die Lage der deutschen Hausbesitzer zu verbessern. Alle bereits bestehenden Genossenschaften etc. werden zur Zeichnung von Beiträgen aufgefordert. Schließlich wurde noch Hilfsmaßnahmen zur Linderung der im Kriege entstandenen Miet- und Hypothekenzinsverluste besprochen. Ein kräftiges Eingreifen des Reiches und der Einzelstaaten sei als notwendig bezeichnet, ebenso die Hergabe von unkündbarer niedrig verzinslicher zweiter Hypotheken. Nach Art der Hypothekendarlehenskasse in Limburg sollten Vereinigungen von Grundeigentümerverbänden geschaffen werden. Beantragt wurde ein gesetzliches Moratorium für Hypothekenbefristung.. Justizrat Dr. Baumert-Spandau wurde als Verbandsdirektor wiedergewählt.

Frankfurter Zeitung
8. Juni 1916

Erhöhung von Hypothekenzinsen im Krieg.

Schon zu Anfang des Krieges hatten wir dagegen anzukämpfen, daß eine städtische Sparkasse in der Nähe von Frankfurt Hausbesitzer vor die Wahl stellte, entweder ihre Hypotheken zurückzuzahlen oder aber ganz erheblich höhere Hypothekenzinsen zu entrichten. Damals hatte der zuständige preußische Minister bald durch einen Erlaß an die Sparkassen auf das in hohem Grade anfechtbare Vorgehen im Kriege, wo doch ohnehin die Hausbesitzer schwer zu leiden haben, hingewiesen. Vor einiger Zeit hatte das sächsische Ministerium generell Erhöhungen von Hypothekenzinsen im Kriege als durchaus unberechtigt bezeichnet, da ja die Sparkassen im allgemeinen nicht über 3½ Prozent Zinsen an ihre Einleger vergüten und somit durchschnittlich 1 Prozent noch für sich zurückbehalten. Zu unserem Erstaunen hören wir, daß neuerdings wieder eine öffentliche Sparkasse in der Nähe Frankfurts, nämlich die des Amtes Homburg, in der seinerzeit gerügten Weise vorgeht und selbst bei pupillarisch sicheren Objekten den Hausbesitzern eine Zinssteigerung von bisher 4¼ auf nicht weniger als 5½ Prozent zumutet. Es bedarf wohl keiner längeren Auseinandersetzung, daß ein derartiges Vorgehen für ein gemeinnütziges Unternehmen unbegreiflich ist, ganz abgesehen davon, daß es im strikten Widerspruch zu den Weisungen der Aufsichtsbehörde steht.

Vossische Zeitung
15./VIII. 1916

153 15

Keine Erhöhung der Hypothekenzinsen!

Ein Mahnruf der sächsischen Regierung.

Das sächsische Ministerium des Innern hat folgende Verordnung an die sächsischen Sparkassen ergehen lassen:

„Das Ministerium hat mit Befremden davon Kenntnis genommen, daß die Sparkasse von O. den Hypothekenzinsfuß für außerhalb des Amtsgerichtsbezirks O. gelegene Grundstücke seit dem 1. Januar 1916 auf 4¼ v. H. erhöht hat, und daß die Sparkasse von G. den Hypothekenzinsfuß vom 1. April 1916 an für alle auswärtigen Grundstücke sogar auf 5 v. H. erhöhen wollte. Eine derartige außerordentliche Erhöhung des Hypothekenzinsfußes in dieser schweren Zeit läßt sich durch nichts rechtfertigen. Den Sparkassengemeinden sind Mittel und Wege genug gezeigt worden, wie sie ihr Vermögen, insbesondere für die Reichskriegsanleihen, flüssig machen können. Es muß erwartet werden, daß die Gemeinden mit Sparkassen hiervon allenthalben, soweit nötig, Gebrauch machen, und auch eigene erhöhte Zinsleistungen für die von ihnen aufzunehmenden Darlehen mit in Kauf nehmen, ohne den Versuch zu machen, eine solche Mehrbelastung auf die Schulter derer abzuwälzen, die als auswärtige Sparkassenschuldner nur in einem sehr losen Zusammenhang mit ihnen stehen. Hierzu kommt, daß es keineswegs gerechtfertigt ist, zur Erleichterung der eigenen Steuerlasten den Hypothekenzinsfuß auch dann zu erhöhen, wenn die erhöhten Steuern ohne Beschwerde getragen werden, die Sparkasse selbst sich einer erheblich regeren Benutzung als vor dem Kriege erfreut und zwischen Einlagen- und Hypothekenzinsfuß eine Spannung von 1 v. H. besteht. Die Sparkassengemeinden werden im Hinblick auf die überwiegende Anlage ihres Vermögens in Hypotheken vor allem dessen eingedenk sein müssen, daß ihr eigenes Bestehen in erster Linie von der Erhaltung des Grundbesitzes abhängig ist, und daß deshalb ein allgemeines staatliches Interesse vorliegt, daß der Grundbesitz ebensowenig durch unzeitgemäße Hypothekenkündigungen wie durch unzeitgemäße Erhöhung des Hypothekenzinsfußes erschüttert wird. Zudem hat der Grundbesitz vollen Anspruch darauf, sich jetzt in dieser schweren Zeit in seinem Vertrauen auf die Sparkassen nicht getäuscht zu sehen. Wenn die deutschen Hypothekenaktienbanken untereinander dahin übereingekommen sind, während des Krieges und einige Zeit danach Erhöhungen des Hypothekenzinsfußes über 4½ v. H. nicht eintreten zu lassen, so liegt die Beobachtung eines gleichen Verhaltens den Sparkassen erst recht ab, denn diese sind vor allem gemeinnützig zu verwaltende Anstalten. Die Rücksicht auf das wahre Interesse und Wohl der Gemeinden selbst aber gebietet es, daß sich die Sparkassen nicht durch das Verhalten privater Erwerbsinstitute, wie die Hypothekenaktienbanken es sind, darin jetzt übertreffen lassen. Das Ministerium muß im allgemeinen staatlichen Interesse so großes Gewicht auf die unbedingte Befolgung der geäußerten Wünsche legen, daß es sich genötigt sehen würde, gegenüber solchen Gemeinden, die sich gleichwohl damit in Widerspruch setzen sollten, entsprechende Maßnahmen zu treffen, nach Befinden sogar solche vom Staate zu gewährende Vorteile und Unterstützungen, auf deren Gewährung ein Rechtsanspruch nicht besteht, ihnen ganz oder teilweise vorzuenthalten."

Soweit der Erlaß des sächsischen Ministeriums des Innern. Wir meinen, daß es besonders in der jetzigen Zeit nicht angeht, wenn die Kommunen die Sparkassen als Erwerbsquellen betrachten. Die Sparkassen vergüten ihren Geldgebern im allgemeinen nicht mehr als 3½ v. H. Zinsen; es dürfte mithin für sie überhaupt kein Anlaß vorliegen, zumal während des Krieges, den Zinsfuß früher gewährter Hypotheken zu erhöhen. Auch die Hypothekenbanken sollten, wenn irgend angängig, bei den Prolongationen von einer Hinaufsetzung des Zinsfußes absehen und ebenso von Provisionsforderungen; denn die Spannung zwischen den Zinsen, die sie auf ihre Obligationen vergüten müssen, und den Zinsen, die sie einnehmen, ist im allgemeinen ausreichend, um das Gleichgewicht aufrechtzuerhalten und darüber hinaus den Aktionären eine angemessene Rente ihres Kapitals zu sichern.

Vossische Zeitung
18. VIII. 1916

Die Sicherung nachstelliger Hypotheken.

Von

Max Diefke.

Unter den verschiedenen Problemen des Realkredits, die gegenwärtig alle Kreise des öffentlichen Lebens beschäftigen und von deren befriedigender Lösung die Zukunft wichtiger Gebiete der Volkswirtschaft und Sozialpolitik abhängt, ist das klarste und zugleich schwierigste das folgende: Die hypothekarische Verschuldung innerhalb der Grenzen, die durch das Grundstück selbst unbedingt gesichert sind, reicht nicht aus, um der Errichtung und Bereitstellung der erforderlichen Zahl von Wohnungen die nötigen Mittel zuzuführen. Man faßt dieses Problem in dem Begriff „nachstelliger Realkredit" zusammen. Wie dieser Begriff selbst schwankt, so schwanken seine zahlenmäßigen Abgrenzungen. Die einzige feste Grenze ist die Mündelsicherheit. Diese reicht bei städtischen Grundstücken bis zu 50 pCt. des Grundstückswertes. An diese mündelsichere Grenze sind in der Hauptsache alle öffentlichrechtlichen Beleihungsinstitute gebunden. Es bestehen zwar einige praktische Ausnahmen, in denen man eine Beleihung bis zu 60 pCt. des Grundstückswertes, wenn auch nicht gerade für mündelsicher, so doch für praktisch unbedingt sicher ansieht. Bekanntlich können z. B. die deutschen Hypothekenbanken bis zu 60 pCt. des Grundstückswertes beleihen. Auch sind sehr ernsthafte Bestrebungen — denen allerdings nicht minder ernsthafte Bedenken entgegengestellt werden — im Gange, die allgemeine gesetzliche Mündelsicherheit bei städtischen Grundstücken auf 60 pCt. zu erhöhen. Aber sei dem wie ihm wolle, eine hypothekarische Belastung auch bis zu 60 pCt. des Grundstückswertes reicht bei dem typischen großstädtischen Wohnungsbau unter keinen Umständen aus.

Die Beschaffung des weiterreichenden Realkredits schien eine Zeitlang eine besondere Sorge nicht zu bilden. Die Gründe, weshalb das im Laufe der letzten Jahre ganz anders geworden ist, sind nur zu bekannt. Es steht fest, daß die Beschaffung von Hypotheken über 50, bzw. 60 pCt. des Grundstückswertes hinaus zu einem Notstand geworden ist, dem man nahezu ratlos gegenübersteht. Man hat aber auch allmählich eingesehen, daß auch die Beschaffung des nachstelligen Bealkredits nur auf dem Wege organisatorischer Einrichtungen möglich ist, wie sie für den erststelligen Realkredit seit einer langen Reihe von Jahren bestehen.

Diese Organisationen werden aber — mag es sich dabei um Schaffung neuer Einrichtungen oder um den Ausbau der Einrichtungen des erststelligen Realkredits handeln — eine grundsätzlich andere Aufgabe haben. Es wird für sie im wesentlichen darauf ankommen, die Sicherheit beizubringen, die durch die hypothekarische Haftung des Grundstücks allein nicht mehr erreicht wird, und die infolgedessen durch Hinzunahme anderer Sicherungen ersetzt und ergänzt werden muß. Es würde hier zu weit führen, die verschiedenen Vorschläge, die nach dieser Richtung hin gemacht sind, auch nur anzudeuten. In diesem Zusammenhange soll nur ein Projekt erwähnt werden, das deshalb besonderes Interesse verdient, weil es eine Selbsthilfeeinrichtung der Hypothekenschuldner darstellt und weil es ferner den Versuch macht, eine Organisation des Personalkredits dem Realkredit nutzbar zu machen.

Auch unter den Hausbesitzern ist seit längerer Zeit eine Bewegung im Gange, das Genossenschaftswesen auszubauen, wie es z. B. bei den landwirtschaftlichen Organisationen in mustergültigster und umfassendster Weise bereits ausgebaut ist. Kurz gesagt geht nun das Ziel darauf, mit Hilfe der Hausbesitzergenossenschaften die Sicherung der nachstelligen Hypotheken herbeizuführen, die notwendig ist, um auch den über die mündelsichere Grenze hinausgehenden Ansprüchen der hypothekarischen Belastung die erforderlichen Mittel zuzuführen. Daß eine unmittelbare Beschaffung von Hypotheken durch Ausleihung hypothekarischer Darlehen seitens der Genossenschaften selbst eine Möglichkeit ist, bedarf keines Nachweises. Dagegen sollen die Hausbesitzergenossenschaften gewisse Garantie für die von anderer Seite gegebenen Hypotheken übernehmen. Dieser Vorschlag wird nicht nur aus Hausbesitzerkreisen selbst aufs Nachdrücklichste vertreten und gefordert, sondern er ist auch bei der Erörterung der Realkreditfrage in den Parlamenten mehrfach als ein sehr gangbarer und aussichtsreicher Weg bezeichnet worden.

Die Garantierung der Hypothek kann entweder direkt von der Genossenschaft übernommen werden oder die Genossenschaft kann die Deckung bilden für die Garantie, die die Gemeinden für nachstellige Hypotheken unter gewissen Voraussetzungen übernehmen. Dieser letztere Plan ist besonders in Erwägung gezogen in Verbindung mit den sogenannten Stadtschaften, zu deren Förderung bekanntlich gegenwärtig dem Abgeordnetenhause ein preußischer Gesetzentwurf vorliegt. Die Stadtschaften sollen eine die mündelsichere Grenze weit überschreitende Beleihung gewähren, etwa zwischen 75 bis 80 pCt., und für den nicht mündelsicheren Teil der Hypothek sollen unter bestimmten Voraussetzungen die Gemeinden, in denen das Grundstück gelegen ist, die Garantie übernehmen — wodurch dann die Hypothek in der ganzen Höhe mündelsicher wird. Auf die Garantie der Gemeinden selbst kann in diesem Zusammenhange nicht weiter eingegangen werden.

Die Garantierung nachstelliger Hypotheken durch Hausbesitzergenossenschaften hat an einzelnen Stellen Widerspruch erfahren, namentlich sind Stimmen aus dem Kreise der Genossenschaften selbst laut geworden, die in dieser Ausdehnung einer Einrichtung des Personalkredits auf den Realkredit eine bedenkliche Maßnahme finden. Die Abweichung in den verschiedenen Anschauungen liegt wohl hauptsächlich darin, daß es an einer festen Begriffsbestimmung, worauf sich die Garantie erstrecken soll, bisher fehlt. Es würde zu weit führen, die juristische Konstruktion einer solchen Garantie hier festzulegen. Man wird aber davon ausgehen müssen, daß die Verpflichtung, die die Genossenschaft übernimmt, nicht zu einer Auszahlung des Hypothekenkapitals selbst führen darf; denn dazu ist die rechtliche und wirtschaftliche Konstruktion der Genossenschaft nicht geeignet. Die Verpflichtungen, die die Genossenschaften eingehen dürfen, müssen sich schlimmstenfalls beschränken auf die Zahlung der laufenden Zinsen und etwaiger Tilgungsraten und auf die vorübergehende Verwaltung der notleidenden Grundstücke. Wie sich das im einzelnen durchführen läßt, braucht hier nicht untersucht zu werden. Erhebliche Schwierigkeiten bestehen weder in juristischer noch in praktischer Hinsicht. Die weitere Ausbreitung der Hypothekentilgung, die bei den Stadtschaften und bei den meisten übrigen Hypothekenanstalten für nachstellige Hypotheken eine unbedingte Voraussetzung ist, wird diese Art der Garantieregelung außerordentlich erleichtern. Gelingt es aber, die Verpflichtung der Genossenschaft bei der Uebernahme der Garantie auf die beiden Risiken zu beschränken, dann dürften auch vom genossenschaftlichen Standpunkte aus gegen diese Betätigung der Hausbesitzergenossenschaften zur Erleichterung des Realkredits keine Bedenken bestehen.

Neue Freie Presse
7./X. 1916

[Hypothekardarlehen und Pfandbriefabsatz.] Der Tiefstand in der Gewährung von Hypothekardarlehen und im Absatze von Pfandbriefen war während des Jahres 1915 zu beobachten. Seither ist eine mäßige Besserung eingetreten und der Pfandbriefabsatz hat in der letzten Zeit eine fühlbare Belebung erfahren. Ein anschauliches Bild von der Stockung in der Hypothekengewährung und im Pfandbriefverkaufe geben die soeben veröffentlichten Rechnungsabschlüsse der Niederösterreichischen Landeshypothekenanstalt, welche das Jahr 1915 betreffen. Im Jahre 1915 hat die Niederösterreichische Landeshypothekenanstalt im ganzen im Hypothekardarlehensgeschäfte 108 Darlehen von 5·8 Millionen Kronen zugezählt. Das ist die niedrigste Ziffer seit dem Gründungsjahre 1889. In diesem letzteren Jahre, welches ja überhaupt nur den Anfang und die Einleitung der Geschäftsführung gebracht hatte, betrugen die Hypothekardarlehen, die damals gewährt wurden, 3·6 Millionen Kronen. An Pfandbriefen wurden im Jahre 1915 insgesamt 7·6 Millionen Kronen emittiert, und zwar 5·8 Millionen Kronen mit 4prozentiger und 1·8 Millionen Kronen mit 4½prozentiger Verzinsung. Auch der Pfandbriefabsatz ist der niedrigste seit langer Zeit, nämlich seit dem Jahre 1898, das gleichfalls eine Stockung der Bautätigkeit gebracht hat. In den Jahren 1903 bis 1906 war der Pfandbriefabsatz am lebhaftesten und umfaßte damals regelmäßig zwischen 30 und 40 Millionen Kronen in einem Jahre. Dabei ist diesmal noch zu berücksichtigen, daß die Emission von Pfandbriefen mit einer tatsächlichen Placierung durchaus nicht immer zusammenfällt, weil die Pfandbriefe von dem Darlehenswerber als Valuta übernommen und erst allmählich in das Publikum gebracht werden. Die tatsächliche Placierung der Pfandbriefe dürfte einen noch wesentlich geringeren Umfang haben. Noch ungünstiger stand es mit dem Kommunaldarlehensgeschäfte, das im Jahre 1915 so gut wie gänzlich pausierte. An Kommunaldarlehen wurden in diesem Jahre überhaupt nur 770.000 K. neu zugezählt. Allerdings war in den letzten zwei Jahren die Tätigkeit noch geringer, denn sie belief sich im Jahre 1914 auf 284.000 K. und im Jahre 1913, also noch vor dem Kriege, auf 595.600 K. Neue Kommunalobligationen wurden im Jahre 1915 nur 787.000 K. emittiert, eine in einem solchen Tiefstand noch nie dagewesene Ziffer. Gleichwohl war der Gewinn des Jahres 1915 etwas größer als jener des Vorjahres, da er im Hypothekardarlehensgeschäfte 147.382 K. und im Kommunaldarlehensgeschäfte 298.069 K. betrug. Im vorangegangenen Jahre hatte das Hypothekardarlehensgeschäft einen Gewinn von 82.490 K. und das Kommunaldarlehensgeschäft von 118.360 K. geliefert.

Neues Wiener Tagblatt
10./X. 1916

(Bauwesen, Hypothekarkredit und Pfandbriefproduktion.) Das Anlagebedürfnis hat sich im Laufe dieses Jahres infolge der wiederholt charakterisierten außerordentlichen Geldflüssigkeit stetig gesteigert, und diese Sachlage kommt auch den Pfandbriefen der Hypothekeninstitute zugute. Es hat sich jedoch eine seltsame Situation ergeben: die Neuproduktion von Pfandbriefen kann nicht gleichen Schritt mit dem sich geltendmachenden Anlagebedürfnis halten, und die Nachfrage kann nur in unzureichender Weise befriedigt werden, weil es im allgemeinen an der Grundlage für die Neuausgabe von Pfandbriefen fehlt. Hypothekarkredite werden nämlich nach wie vor nur in relativ bescheidenem Ausmaß gewährt, da es nur wenige Darlehenswerber gibt, eine Erscheinung, die sich aus dem dauernden Stillstand der Bautätigkeit erklärt, und mit der Einengung der Hypothekarkredite ist naturgemäß auch die Neuproduktion von Pfandbriefen gehemmt. Dagegen sind vielfach Rückzahlungen von Darlehen erfolgt, da sich die Vermögenslage mancher Schuldner sowohl aus dem bäuerlichen als auch aus dem städtischen Grundbesitz in günstiger Weise verändert und die Schuldentilgung ermöglicht hat. Der Stillstand im Bauwesen kommt auch in dem eben veröffentlichten Rechnungsabschluß der Niederösterreichischen Landes-Hypothekenanstalt für das Jahr 1915 zum Ausdruck. Zugezählt wurden 108 Darlehen mit einem Kapitalsbetrag von 5·802 Millionen Kronen gegen 6·3 Millionen im Jahre 1914, 5·9 Millionen im Jahre 1913 und 13·8 Millionen im Jahre 1912. In den gedachten Jahren war jedoch auch der Pfandbriefabsatz ungünstig, ein Moment, welches sich, wie schon erwähnt, im laufenden Jahre geändert hat. Das Institut gewährt auch Kommunaldarlehen. Im letzten Jahre sind nur 770,000 K. an solchen Darlehen neu zugezählt worden. Das laufende Jahr dürfte auf diesem Gebiet der Kreditgewährung mit einer größeren Inanspruchnahme verbunden sein. Das Konvertierungsgeschäft ruht gänzlich. Der Rechnungsabschluß der Niederösterreichischen Landes-Hypothekenanstalt verzeichnet für 1915 im Hypothekardarlehensgeschäft einen Reingewinn von 147,382 K. gegen 82,190 K. im Jahre 1914 und im Kommunaldarlehensgeschäft einen Reingewinn von 298,069 K. gegen 118,360 K. im Vorjahre.

Vossische Zeitung
23./X. 1916

Hausbesitzer-Genossenschaftstag.

Förderung des nachstelligen Realkredits.

Gerade während des Krieges hat unser städtischer Hausbesitz die Mißlichkeit der Kreditbeschaffung schwer empfunden und ist mehr denn je darauf hingewiesen, durch Zusammenschluß sich wirtschaftlich selbst zu helfen. Ansätze dazu sind schon seit langem vorhanden. So wurde bereits im April 1905 die Deutsche Hausbesitzerbank als Verbandskasse gegründet, die sich die Aufgabe stellt, das Genossenschaftswesen, insbesondere die Kreditgenossenschaften der Hausbesitzer, in Preußen zu entwickeln. Wenn auch die Deutsche Hausbesitzerbank, die mit der Preußischen Zentralgenossenschafts-Kasse in Geschäftsverbindung steht und daher eine reine Buchkasse ist, 1915 trotz des Krieges rund 2 Millionen umsetzte, so will das gegenüber den gewaltigen Summen, die der städtische Hausbesitz als Hypotheken beansprucht, wenig besagen. Auch ähnliche Einrichtungen, wie Hausbesitzerbanken, Darlehnskassen der Grundbesitzer, Wirtschaftsgenossenschaften, haben manch Gutes bewirkt. Doch noch immer ist die Notlage auf dem Gebiet des nachstelligen Realkredits sehr groß.

Wie sie durch Schaffung geeigneter Selbsthilfeeinrichtungen gemildert werden kann und wie hier der Grundbesitz das Genossenschaftswesen für seine Aufgaben und Bedürfnisse nutzbar machen kann, das zeigte die Aussprache, die gestern auf dem ersten — hier in Alt-Bayern abgehaltenen — Hausbesitzer-Genossenschaftstag stattfand. Der Einladung zu dieser Tagung, die der Vorsitzende des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands, Justizrat Dr. Baumert-Spandau, erließ, waren zahlreiche Vertreter der verschiedenen Hausbesitzervereinigungen gefolgt. Auch das Reichsamt des Innern (Regierungsrat Scheib), das Reichsjustizamt (Geh. Regierungsrat Dronke), die Stadt Berlin (Kämmerer Böß, Stadtrat Wagner, Magistratsrat Dr. Seeck), die Berliner und Potsdamer Handelskammer, der Deutsche Städtetag, die preußische Zentralgenossenschaftskasse, die Deutsche Landwirtschaftsgesellschaft, verschiedene Vorortgemeinden hatten Vertreter entsandt.

Nach einem kurzen Begrüßungswort von Justizrat Baumert, der zugleich mitteilte, daß der Deutsche Wirtschaftsbund der Hausbesitzer gestern gegründet worden sei, trat man in die eigentlichen Verhandlungen ein. Generalsekretär M. Dieske weist auf das Wesen und die Berechtigung der Hausbesitzergenossenschaften hin. Er betont, daß die hypothekarische Belastung des städtischen deutschen Mittelstandes etwa 80 Milliarden Mark beträgt. Man müsse sich gegenseitig das Tragen dieser Last zu erleichtern suchen. Er wendet sich dann gegen die Bedenken, die der Anwalt des Allg. Verbandes der auf Selbsthilfe beruhenden Deutschen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, Prof. Crüger, gegen „Hausbesitzer-Genossenschaften“ vorgebracht hat, und befürwortet die Annahme folgender Leitsätze:

Hausbesitzergenossenschaften sind an erster Stelle zur Lösung wirtschaftlicher Aufgaben des Hausbesitzes geeignet. Die Genossenschaft, die sich auf das gegenseitige persönliche Vertrauen stützt und deshalb mit verhältnismäßig keinem Kapital zu arbeiten vermag, ist eine mittelständliche Rechtsform, dient ganz besonders dem Mittelstande und damit dem Hausbesitz, der einen wesentlichen Teil des Mittelstandes darstellt. Es können hierbei nur Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht in Frage kommen.

Hausbesitzergenossenschaften sind auch neben den Genossenschaften der einzelnen Berufs- und Erwerbsstände ein dringendes Bedürfnis, da die besondere wirtschaftliche Eigenart des Hausbesitzes in den sonstigen Genossenschaften eine volle Berücksichtigung nicht finden kann. Die Kreditgewährung beschränkt sich nicht auf die

Tägliche Rundschau
14./XI. 1916

159

Der Schutzverband für deutschen Grundbesitz hat an den Bundesrat wegen der Frage des nachstelligen Realkredits in der Uebergangszeit folgende Eingabe gerichtet:

Den Hohen Bundesrat bitten wir ehrerbietigst, für den in Kriegsnot geratenen städtischen Hausbesitz auf Beschaffung nachstelligen Realkredits in der Uebergangszeit dadurch hinwirken zu wollen, daß 1) das Reich Mittel hierfür bereitstellt und zugleich den Bundesstaaten und Gemeinden die Anregung zu gleichem Vorgehen gibt, — 2) das Reich den Bundesstaaten nahelegt, die Gemeinden dazu anzuregen, daß sie für die während des Krieges oder innerhalb zweier Jahre nach Beendigung des Kriegszustandes auf städtischen bebauten Boden von öffentlichen und privaten Realkreditanstalten zu gewährenden Hypotheken die Haftung übernehmen, soweit solche Darlehen nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften ohne Haftung der Gemeinde von den beteiligten Anstalten nicht gegeben werden können, — 3) das Reich den Bundesstaaten nahelegt, den Gemeinden ein solches Vorgehen nötigenfalls zu erleichtern, sei es aus eigenen Mitteln, sei es aus den vom Reiche zur Verfügung gestellten Krediten.

Derselbe Verband hat an den Reichstag folgende Eingabe wegen Entschädigung für Gewährung von Obdach an kriegsnotleidende Mieter gerichtet:

Der Reichstag wolle beschließen, in Anerkennung der Entschädigungspflicht öffentlicher Verbände gegenüber dem Hausbesitz für die unfreiwillige Gewährung von Obdach an die Familien von Kriegsteilnehmern und an andere durch den Krieg notleidend gewordene Mieter, die Reichsregierung zu ersuchen, entweder selbst oder durch Vermittlung der Landesregierungen Maßnahmen zu treffen oder anzuregen, die zu vollem Ersatz dieser Kriegsleistungen führen.

Vossische Zeitung
21./XI. 1916

Das Schätzungsamts-Gesetz.

Die Kommission zur Vorberatung des Entwurfs eines Schätzungsamtsgesetzes begann am Montag die dritte Lesung, die Beratung kam aber nicht über die §§ 1 und 2 hinaus. Das Ergebnis ist, daß der grundlegende § 1 nunmehr folgende Fassung erhalten hat:

„Jeder Stadtkreis und jeder Landkreis hat für seinen Bezirk ein Schätzungsamt zu errichten.

Zu einem Landkreise gehörende Städte mit mehr als 25 000 Einwohnern sind befugt, ein selbständiges Schätzungsamt zu errichten. Städten mit mehr als 10 000 Einwohnern, den selbständigen Städten der Provinz Hannover und Landgemeinden mit mehr als 25 000 Einwohnern kann der Regierungspräsident nach Anhörung des Kreisausschusses die Errichtung eines selbständigen Schätzungsamts gestatten.

Stadtkreise, Landkreise und zur Errichtung eines Schätzungsamts berechtigte Gemeinden können zur Errichtung eines gemeinschaftlichen Schätzungsamts zu einem Zweckverbande gemäß dem Zweckverbandsgesetze vom 19. Juli 1911 verbunden werden.

Die Errichtung des Schätzungsamtes geschieht durch Satzung. Die Satzung bedarf der Genehmigung des Bezirksausschusses.

Die Satzung wird von den Bezirksausschüssen beschlossen, falls trotz einer Aufforderung der Aufsichtsbehörde die vorschriftsmäßige Errichtung des Schätzungsamtes nicht innerhalb einer festgesetzten Frist geschehen ist."

Bei § 2, der von der Zuständigkeit der Schätzungsämter handelt, wurde die Beratung abgebrochen und auf Dienstag vertagt.

*

Vossische Zeitung
28./XI.1916

Schätzungszwang und Stadtschaften.

Die Kommission des Abgeordnetenhauses hat am Freitag die dritte Lesung sowohl des Schätzungsamtsgesetzes als auch des Stadtschaftsgesetzes beendet.

Beim Schätzungsamtsgesetz kam es nur noch bei dem § 20 zu einer Aussprache. Die Debatte drehte sich einmal um die Frage des Schätzungszwanges und zweitens um die Frage der Tilgungsrate bei Tilgungshypotheken. Nach der Regierungsvorlage kann für preußische Anstalten des öffentlichen Rechts, welche die Beleihung von Grundstücken betreiben, durch Königliche Verordnung bestimmt werden, daß vor der Beleihung eines Grundstückes 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. Die Kommission hat sich grundsätzlich mit der Einführung des Schätzungszwangs einverstanden erklärt, aber gewisse Erleichterungen namentlich für die Uebergangszeit geschaffen. Zunächst hat sie bestimmt, daß es der Einholung der Schätzung eines öffentlichen Schätzungsamtes nicht bedarf, wenn es sich um eine Beleihung handelt, welche nach Art. 73 des Ausführungsgesetzes zum B.G.B. auch ohne eine solche Schätzung als mündelsicher zu erachten ist. Außerdem hat sie einen Absatz eingefügt, wonach die Bestimmungen über den Schätzungszwang nicht gelten sollen für die Fälle, in denen es sich in den nächsten 10 Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes um Beleihungen durch Tilgungshypotheken und Tilgungsgrundschulden mit einem jährlichen Tilgungsbetrage von mindestens ½ Prozent handelt, die an Stelle von bereits vorhandenen Beleihungen treten. Doch soll vor dem 1. Juli 1922 die Einführung des Schätzungszwanges nur zulässig sein für die Beleihung von Neubauten sowie von nicht mit Hypotheken oder Grundschulden belasteten Grundstücken.

Hierzu lagen zwei Anträge vor, ein Antrag des Zentrums auf Streichung des ganzen § 20 und ein freikonservativer Antrag, die Tilgungsrate von ⅓ auf ¼ Prozent herabzusetzen. Die Vertreter der Regierung sprachen sich gegen beide Anträge aus, gegen den Zentrumsantrag mit dem Hinweis darauf, daß ohne den Schätzungszwang der Zweck des Gesetzes nicht erfüllt werde, gegen den freikonservativen Antrag mit Rücksicht darauf, daß der Schätzungszwang ja erst zu einer Zeit eingeführt werden solle, wo der Hausbesitz aus der schlimmsten Notlage heraus sei, und daß dann sehr wohl die Rate auf ½ Prozent bemessen werden könne. Zur Begründung des freikonservativen Antrags wurde geltend gemacht, daß es darauf ankomme, gerade in der jetzigen Zeit die Tilgung möglichst zu verallgemeinern und daß man deshalb die Leistungsfähigkeit des Grundbesitzes nicht über Maßen in Anspruch nehmen dürfe. Gehe man gleich mit hohen Tilgungssätzen vor, so werde man den günstigsten Augenblick für die Einführung der Tilgungshypothek versäumen.

Die Abstimmung ergab die Ablehnung beider Anträge. Infolgedessen stimmten das Zentrum und zwei Nationalliberale später gegen das Gesetz im ganzen.

Zur Annahme gelangte dann noch eine Resolution, die die Regierung auffordert, bei Ausführung des Schätzungsamts dahin wirken zu wollen, daß die Satzungen der öffentlichen Sparkassen hinsichtlich der Sicherheit der von diesen gegen hypothekarische Verpfändung von Grundstücken zu verleihenden Gelder für den Fall der Schätzung durch ein Schätzungsamt mit der Abänderung des Artikel 73 des Ausführungsgesetzes zum B. G. B. in Uebereinstimmung gebracht werden, falls in ihren Satzungen nicht bereits eine höhere Beleihungsgrenze festgesetzt ist.

Der Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Stadtschaften wurde mit einer unwesentlichen Aenderung, die den Begriff der Stadtschaften näher präzisiert, einstimmig angenommen

Damit sind die Arbeiten der Kommission beendet. Ob sich das Plenum des Abgeordnetenhauses noch vor Weihnachten mit den Vorlagen beschäftigen wird, ist ungewiß.

Vossische Zeitung
11./XII. 1916

Die Zukunft des städtischen Realkredits.

Ein Vortrag in der Juristischen Gesellschaft.

Ueber „Die Reform des städtischen Realkredits" hielt Stadtrat Dr. Luther, der Geschäftsführer des Deutschen Städtetages, in der Juristischen Gesellschaft einen fesselnden Vortrag. Er ging davon aus, daß die Realkreditnot ihre Ursache vorzugsweise darin habe, daß die städtischen Wohnhäuser zu groß oder zu klein seien. Gesund sei eine Beleihung bis zu 75, höchstens 80 v. H. Es gebe aber zu wenig Menschen, die in ein großes Wohnhaus 20—25 v. H. des Kapitals hineinstecken könnten. Andererseits fehle es an so großen Objekten, daß sie Gegenstand gesellschaftlicher oder genossenschaftlicher Unternehmungen sein könnten. Wenn jetzt von der Regierung die Uebernahme der Bürgschaft für zweite Hypotheken vorgeschlagen würde, so ist das kein Realkredit mehr, sondern eine besondere Form des Staatskredits. Die Kunst des Gesetzgebers müßte darin bestehen, die drohende Krisis so gering wie möglich zu gestalten.

Zu diesem Zweck empfahl Dr. Luther für die Uebergangszeit, um eine Hypothekenflucht zu verhindern, den Ausbau des Moratoriumgedankens. So verdienstlich es war, daß unsere Reichsfinanzverwaltung beim Kriegsbeginn ein allgemeines Moratorium ablehnte, so liegt es doch bei den Hypotheken anders. Denn sie sind angelegtes Kapital, nicht bestimmt, den Blutkreislauf des Wirtschaftslebens zu erfüllen. Die Zinsen sollten in der Regel nicht erhöht werden. Die erste Hypothek kann das ertragen, denn sie hat sich als die sicherste Geldanlage bewährt. Die zweite Hypothek ist aber an einer Verhinderung der Krisis in so hohem Maße interessiert, daß ihr der Verzicht auf eine Zinssteigerung nicht schwer fallen kann. Das Moratorium soll aber nicht auf denjenigen angewandt werden, der nachweist, daß ihm besondere Gefahren aus der Natur des Grundstücks drohen. Mit ihm zu verbinden ist ein Abbau durch Tilgung.

Für den späteren Dauerzustand ist zweierlei nötig: zunächst der Abbau der unzweifelhaften Ueberbewertung durch Einführung der für den Gläubiger unkündbaren Tilgungshypothek. Daß man sie überhaupt hat verfallen lassen, ist an sich unverständlich und nur durch den Wahnglauben zu erklären, daß der Grund und Boden die Aufgabe habe, um so viel im Werte zu steigen, wie das Haus an Wert verliert. Als das nicht mehr zutraf, trat die Katastrophe ein, indem die Gläubiger zu „Schwanzkündigungen" schreiten mußten. Als Tilgungshypothek ist die erste Hypothek auszugestalten, die zweite Hypothek soll automatisch nachrücken. Das Ziel ist aber nicht etwa eine volle Entschuldung des Hausbesitzes. Die Institute sind von Staatswegen zu verpflichten, nur Tilgungshypotheken zu geben. Anderseits sei notwendig, das Vertrauen des Privatkapitals neu zu beleben, damit es sich wieder der zweiten Hypothek zuwendet. Hierfür empfahl der Vortragende Reformen u. a. auf dem Gebiet des Schätzungswesens, der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Aufhebung der Besitzwechselabgaben, nicht nur seitens der Gemeinden, sondern auch von Staat und Reich.

Der Vortrag fand lebhaften Beifall und entfesselte eine ausgedehnte Diskussion, die sich namentlich mit der Frage der Tilgungshypothek beschäftigte. J.-R. Baumert trat nachdrücklich für sie ein. Direktor Dr. Minden machte interessante Mitteilungen über die Erfahrungen des Berliner Pfandbriefamts. Privatdozent Dr. Nußbaum legte das Hauptgewicht auf eine Verhinderung der Zinserhöhungen im gegenwärtigen Zeitpunkt.

Die Zeit

3./I. 1917

Der Realitätenmarkt.

Enorme Käufe und starke Nachfrage.

Der Geldbesitz einer großen Reihe von Leuten scheint sich im Laufe des Krieges äußerst stark vermehrt zu haben. Alle Anzeichen sprechen dafür. Nicht nur der Umstand, daß die Käufe von Juwelen und Luxusartikeln im abgelaufenen Jahr umfangreicher waren denn je, daß die Aufnahme vieler großer Wohnungen und die Erwerbung der dazu gehörigen kostspieligen Einrichtung festgestellt werden konnte, sondern auch die Tatsache, daß der Realitätenkauf in den letzten Monaten einer der regsten seit jeher gewesen ist, beweisen dies.

Die Realitätenkäufer sind nicht durchwegs Kriegsgewinner. Es sind, wie die Fachleute erklären, unter ihnen vielfach von früher her wohlhabende Leute, die ihr Geld aus Vorsicht in Häuserbesitz anlegen. Es herrscht eine Hausse im Realitätenkauf, die sich natürlich nicht nur die derzeitigen Besitzer von Realitäten zunutze machen, indem sie hohe Preise für ihre Häuser verlangen, sondern auch die immer anläßlich so günstiger Konjunkturen auftauchenden unbefugten Zwischenhändler.

Ein Heer von kleinen Agenten, die sich stets mit jenem Handelszweig beschäftigen, der gerade in Flor ist, gleichgültig, ob sie über Fachkenntnisse verfügen oder nicht, hat auch diesmal die günstige Gelegenheit erfaßt. Heute bemühen sich außer den in Wien bestehenden etwa 40 konzessionierten Realitätenagenturen noch bei 200 kleine Agenten um die Vermittlung von Realitätenverkäufen. Und mit Erfolg. Es ist gegenwärtig weit leichter, eine Realität zu verkaufen als zu kaufen, denn nach den Erklärungen der Fachleute ist die Zahl der Reflektanten auf Realitäten größer als die der Objekte.

Vor allem sind Gutsbesitzungen stark begehrt. Gegenwärtig sind bei den Agenturen eine große Anzahl von Bewerbern auf Gutsbesitzungen — vorgemerkt, weil nämlich im Augenblick keine verkäuflich sind. Was an Gutsbesitzungen erhältlich war, ist verkauft.

Freilich sind die Agenten ständig an der Arbeit, um Gutsbesitzer zum Verkauf ihrer Güter in der jetzigen glänzenden Konjunktur zu bewegen, in der die besten Preise erzielt werden. Bis zu 50 Prozent über die bisherige Wertbemessung werden für Gutsbesitzungen bezahlt. Die Vormerkungen bei den Agenturen werden von Woche zu Woche zahlreicher.

Nicht minder begehrt sind Zinshäuser. Gut tragende, schön gebaute Häuser in günstiger Lage sind rasch verkauft. Es werden meist große neue Häuser zum Kauf begehrt. Doch finden auch ältere, kleine Zinshäuser verhältnismäßig rasch Käufer. Häuser, deren Besitzer in Friedenszeit lange Käufer suchten und bereit waren, ihren Realitätenbesitz billigst zu verkaufen, nur um ihn loszuwerden, sind heute länast an Käufer gelangt, die weit höhere Preise dafür bezahlten, als sich die Besitzer jemals träumen ließen. Daß die von den kleinen, unbefugten Agenten vermittelten Käufe nicht immer ganz einwandfrei sind, ist klar. Die sachverständigen konzessionierten Agenten bemühen sich, bei den Realitätenverkäufen die Preise der Objekte nicht willkürlich in die Höhe schnellen zu lassen, da dies später einen viel zu großen Wertrückfall zur Folge haben müßte. Das Treiben der unbefugten Agenten führt jedoch zu einem Wucher mit Realitäten, dem Einhalt geboten werden müßte.

Außer Gutsbesitzungen und Häusern werden auch Gründe, jedoch in weit geringerer Zahl, gekauft. Die Bodenpreise sind stark gestiegen. Es werden daher vor allem Baurealitäten erworben, in denen ja der Grundwert mitinbegriffen ist.

Das Steigen der Bodenrente gibt immer größeren Anreiz zum Realitätenkauf, und es ist wohl anzunehmen, daß sich auch weiterhin die Neigung der Wohlhabenden erhalten wird, das Kapital in Realitätenbesitz anzulegen.

Vossische Zeitung

Z./I. 1917

167

Städtewachstum und Schätzungswesen.

Von

Gustav Langen,

Leiter des Deutschen Archivs für Städtebau, Berlin.

Mit dem kürzlich wieder verhandelten Entwurf zur Errichtung von Schätzungsämtern soll nun auch auf einem lang vernachlässigten Gebiete Ordnung hergestellt werden. Mit der öffentlichen Regelung ist aber nur ein vorbereitender Schritt getan, ist nur der Willkür und der Zusammenhanglosigkeit des Schätzungswesens ein Riegel vorgeschoben. Es wird gewissermaßen nur ein solides und gleichmäßiger gefügtes Gebäude errichtet, dessen Güte durch staatliche Ueberwachung gewährleistet ist.

Wie aber steht es um die Grundlagen für das neu zu errichtende Schätzungsgebäude? Jeder Land- und Stadtkreis, für die der Entwurf des neuen Gesetzes besondere Schätzungsämter vorsieht, bildet für sich nur eine kleine wirtschaftliche Einheit, die gewiß von dem örtlichen Amt in ihren täglichen Lebensäußerungen wohl überschaut werden kann, aber mit der Entwicklung der weiteren Umgebung, des Bezirks, der Provinz, des Landes mannigfach verknüpft und von ihr abhängig ist. Es ist klar, daß so schwerwiegende Entscheidungen, wie die auf lange Dauer voraus zu bestimmenden Grundschätzungen, wenigstens in wichtigeren Fällen und bei größeren städtebaulichen Maßnahmen nur von höherem Standpunkte aus getroffen werden können. Von diesen Hauptschätzungen größerer Flächen sind dann aber auch die kleinen Schätzungen abhängig. Da es bei der Entwicklung einer Siedlung immer neue Aufgaben und Wachstumserscheinungen gibt, so würde sich der Berater einer einzelnen Siedelung etwa in der Lage eines Arztes befinden, der seine Tätigkeit nur auf einen Menschen erstreckt und dessen Kinderkrankheiten, Entwicklungsjahre und Alterserscheinungen ihm immer wieder vor neue, erstmalig zu lösende Aufgaben stellen, während doch bekanntlich die Zuverlässigkeit eines Arztes nur darauf beruht, daß er bei einer möglichst großen Zahl von Menschen seine Erfahrungen sammelt. Für augenblickliche Schätzungen nach dem Tageswert bieten die Schätzungsämter unstreitig einen ganz gewaltigen Fortschritt gegenüber den heutigen Zuständen, für solche Schätzungen aber, die nicht nur den einzelnen Parzellenbesitzer, sondern das ganze Allgemeinwesen an einen dauernden Vertrag binden oder sich auf große Flächen beziehen, deren Verwendung erst in der Zukunft liegt, ist eine Sammlung von Erfahrungen aus anderen Gemeinden und Städten, die Uebersicht über ähnliche Fälle und frühere Entwicklungen durchaus nötig.

Es gilt erstens Ausbildung der staatlichen Schätzer durch besondere Uebungskurse und zweitens die Möglichkeit der genauen Kenntnisnahme von Bodenwertsbewegungen in anderen Städten nach zuverlässigen Grundlagen zu schaffen. Man glaube nicht, diese Gedanken mit Hinweisen auf andere Schätzungstätigkeit abtun zu können. Die Schätzung von Bodenwerten ist eine weit höhere und folgenschwerere Aufgabe, als es z. B. die üblichen Schätzungen von Gebäuden, Möbeln, Lebensmittelvorräten, technischen Anlagen und Maschinen sind, die ohne weiteres von zuverlässigen Praktikern abgegeben werden können. Alle genannten Dinge sind keiner anderen Wertveränderung unterworfen, als der Abnutzung oder einer sehr schnellen Preisschwankung, die sich gegen andere kurzfristige Geschäfte ausgleicht. Bei der Schätzung von selbsttätig veränderlichen Dingen ist höhere Sachkenntnis erforderlich. Ein Grundstück aber ist nicht einmal einfür sich zu untersuchendes Ganzes, sondern der kleine Teil eines überaus veränderlichen Wesens, dessen Lebensgesetze heute noch sehr unvollkommen erforscht sind, nämlich des Organismus der modernen Stadt. Welcher Teil dieses Ganzen das Grundstück einmal werden wird, ob eine Grünfläche, eine Bahnhofsanlage, ein Hafen oder Kanal, ein Wohngrundstück von niedrigem oder höherem Wert, ein Geschäftsgrundstück, eine Industriefläche oder ein verlorener unbebauter Winkel, das war bisher nur eine in den meisten Fällen höchst unsichere Vermutung, die leider viele Käufer dazu verführt hat, mit einem an Leichtsinn streifenden Optimismus gerade für ihr Grundstück die höchstmögliche Entwicklung zu erhoffen.

Diese Grundstückshoffnungen setzen jahrelang, ohne sich darüber klar zu werden, kalt lächelnd voraus, daß wir vielleicht in hundert Jahren ein 500-Millionen-Volk sein würden, das sich auch um die entferntesten Baustellen der äußersten Vordörfer mit fieberhafter Eile und unterstützt von sehr vollen Geldbeuteln reißen würde. Es ist selbstverständlich, daß auch die genaueste Forschung und reichste Erfahrung eines Schätzers den Wert eines Grundstücks auf längere Zeit hinaus (darum aber handelt es sich bei den meisten Grundstücken im Außengebiet der Städte) nur annähernd beurteilen kann, aber gewisse Grenzen der Entwicklungsmöglichkeiten kann eine vorsichtige Schätzung abstechen und damit ganz erhebliche Sicherheiten gegenüber dem heutigen Tappen im Dunkeln bieten. Die „500 Millionen" Einwohner des Deutschen Reiches lassen sich jedenfalls auf eine wesentlich wahrscheinlichere Bevölkerungszahl herabmindern und gewisse Grenzen lassen sich ohne Zweifel auch für eine weitere Zukunft nach der Entwicklung der Bevölkerungsvermehrung der wirtschaftlichen und der Bodenverhältnisse für das Deutsche Reich oder einen größeren Verband feststellen. Schon das würde eine ganz wesentlich festere Grundlage bedeuten, aber auch für die Bevölkerungsvermehrung in den einzelnen Städten lassen sich nach Maßgabe ihrer Entwicklung bessere Grundlagen schaffen. Die Bevölkerungsverhältnisse des Hinterlandes, die Verkehrsverbindungen der betreffenden Stadt, ihre Lage zu anderen Siedelungen, die Bodenschätze der Umgebung und von mannigfachen anderen Umständen abhängende Entwicklungsmöglichkeiten bezeichnen eine bisher unübersehbare Fülle von Verhältnissen, die alle entscheidend auf die Bodenpreise wirken. Damit ist ein allgemeiner Maßstab für Schätzungen gegeben, der für die Prüfung der jetzigen Werte ganz unentbehrlich ist. Aber auch die einzelnen Stadtteile und Vororte lassen sich beurteilen, wenn genügend Erfahrungen ähnlicher Verhältnisse vorliegen. Wenn selbst nichts anderes zu beweisen wäre, als die Unsicherheit der Entwicklung an diesen oder jenen Punkten der Stadt, so würde dadurch mancher vor einem unbedachten Handel gewarnt werden. Es geht nicht an, so ins Blaue hinein zu arbeiten, wie das nach 1870 eine zeitlang möglich war, sich dann aber auf dem Bau- und Grundstücksmarkt bitter gerächt hat. Eine jede Stadt wird sich vielmehr in Zukunft einen mit aller Nüchternheit und mit allen Sicherheiten entworfenen Voranschlag für ihr späteres Wachstum machen müssen, einen Plan, der zwar der hastenden Jagd nach dem Glück des einzelnen Grundstücksbesitzers ein Ende macht, der Gesamtheit der Grundbesitzer aber eine um so zuverlässigere wirtschaftliche Lage wiedergibt.

Was alles zur richtigen Beurteilung der städtebaulichen Entwicklung im allgemeinen und im einzelnen gehört, das findet sich in den 15 Gesichtspunkten der städtebaulichen Einheitspläne zum Ausdruck gebracht, an denen sich bereits über 60 deutsche Städte beteiligt und es ihnen dadurch ermöglicht haben, daß diese wertvollen Unterlagen in Gestalt von mehr als 600 statistischen Plänen im Deutschen Archiv für Städtebau, Potsdamer Str. 120, zusammengetragen werden konnten. Es ist unbestreitbar, daß in dieser von fünf preußischen Ministerien wie von anderen Behörden und Industriellen unterstützten Sammlung der Kern eines Institutes gegeben ist, das die hier besprochenen wichtigen Zukunftsaufgaben des Schätzungswesens wie kein anderes erfüllen kann. Erst durch die hier kurz erwähnten Untersuchungen und Zusammenstellungen wird das Schätzungswesen, für welches der genannte Gesetzentwurf das planmäßige Gebäude schafft, den wissenschaftlich und praktisch gleichmäßig tragenden Baugrund erhalten.

Neues Pester Journal
7./I. 1917

168

Grundbesitzpolitik.

Die Pester Ungarische Kommerzialbank im Dienste der Bodenkultur und des landwirthschaftlichen Kredits.

Die Pester Ungarische Kommerzialbank, welche während ihrer 75jährigen Vergangenheit bei Befriedigung der Kreditbedürfnisse der ungarischen Landwirthschaft stets ein wichtiger Faktor war, was in dem Umstande Ausdruck findet, daß die Bank während dieser Periode auf Grund und Boden, sowie für Wasserregulirungszwecke Darlehen in der Höhe von vielen Hunderten von Millionen Kronen flüssig gemacht hat, hat sich bereits vor dem Kriege das Programm gestellt, ihre Thätigkeit einerseits auf die Organisation der speziell landwirthschaftlichen Kredite, andererseits auf die Förderung der landwirthschaftlichen Mehrproduktion durch die Indienststellung größerer Kapitalien auszudehnen. Zu diesem Zwecke hat die Bank im Jahre 1908 die Gründung der Ungarischen Grundbesitz-A.-G. vorgenommen, welche sich mit Parzellirungsgeschäften befaßte, deren Bethätigung jedoch durch die schon vor dem Kriege eingetretene allgemeine Depression, sodann aber durch den Weltkrieg selbst gehemmt wurde. Die Pester Ungarische Kommerzialbank sieht nun die Zeit für gekommen, um sich in entsprechender Weise für die großen Aufgaben vorzubereiten, welche nach dem Kriege während der Friedensjahre auch auf dem Gebiete der Landwirthschaft zu erfüllen sein werden.

Die Bank wurde bei ihrem diesbezüglichen Entschlusse durch den Umstand geleitet, daß von vielen Seiten, besonders aber seitens der landwirthschaftlichen Kreise stets die Nothwendigkeit betont wurde, daß sich das Großkapital in größerem Maße als bisher an der Förderung der landwirthschaftlichen Interessen betheiligen möge, sowie dies gegenüber dieser wichtigsten der nationalen Erwerbsquellen am Platze wäre. Auch aus diesem Grunde, besonders aber unter dem unmittelbaren Eindrucke der während des Krieges gesammelten Erfahrungen, hat die Direktion der Bank beschlossen, an der Steigerung der landwirthschaftlichen Produktion nach drei Richtungen hin mitzuwirken. In erster Linie durch die intensivere Pflege der Kreditgewährung für landwirthschaftliche Zwecke, damit für Neuinvestitionen in entsprechender Form Kapitalien zur Verfügung stehen. Es kommen hier insbesondere die Leistungen für Bodenamelioration (Kanalisirung, Berieselung), ferner die Einführung, respektive Organisation und materielle Förderung neuer Betriebe (Milchwirthschaft, Schweinezucht usw.) in Betracht. Zweitens stellt sich die Bank zur Aufgabe die Errichtung von landwirthschaftlichen Industrieunternehmungen, respektive den Ausbau von Feld- und Waldbahnen. Drittens beabsichtigt die Bank ihre Kapitalskraft durch Pachtung und modernste Bewirthschaftung von größeren Besitzungen, durch Einrichtung von Musterwirthschaften auf Latifundien, ferner durch Parzellirungen und Rentengüter in den Dienst des großen Programms der ungarischen Mehrproduktion zu stellen. Die Kommerzialbank hat in dieser Beziehung bereits den ersten Schritt gethan, indem sie die Fideikommiß-Besitzungen: Debrö des Grafen Michael Károlyi im Ausmaße von 18,000 Katastraljoch und Sarkad des Grafen Dionys Almássy im Ausmaße von 12,000 Katastraljoch für 30 Jahre gepachtet und zur Bewirthschaftung übernommen hat. Es werden auch bezüglich weiterer Pachtungen Verhandlungen gepflogen, welche sich jedoch noch im Stadium der Vorbereitung befinden.

Zur Durchführung des vorerwähnten Programms hat die Kommerzialbank die Ungarische Grundbesitz-A.-G. ausersehen, deren Aktienkapital mit 20 Millionen Kronen festgesetzt wurde, doch gelangen vorerst, das bisherige Aktienkapital von 1.500,000 Kronen eingerechnet, 10 Millionen Kronen Nom. Aktien zur Ausgabe, welche durch die Pester Ungarische Kommerzialbank und ihre Freunde übernommen werden. Parallel mit dieser Kapitalserhöhung wird eine Rekonstruktion der Ungarischen Grundbesitz-A.-G. einhergehen, es wird auch die Emission von Obligationen in den statutarischen Geschäftskreis aufgenommen und der durch neue Mitglieder erweiterten Direktion ein aus hervorragenden Fachleuten zu bildender Direktionsrath beigestellt, welchem auf die Führung der Geschäfte entsprechender Einfluß eingeräumt wird. Ueberdies steht die Kommerzialbank mit ihrer Kapitalskraft und ihrer großen Organisation der rekonstruirten Gesellschaft zur Seite.

In landwirthschaftlichen Kreisen bringt man dieser Aktion der Pester Ungarischen Kommerzialbank das weitestgehende Interesse entgegen, nachdem man hierin den gemeinsamen Boden für ein harmonisches Zusammenwirken des Großkapitals mit den fachtüchtigen Elementen der Landwirthschaft erblickt. Die oberste Leitung des Unternehmens befindet sich in Händen des Direktionspräsidenten Johann v. Serbán, Ministerialrathes im Ackerbauministerium, der demnächst aus dem Staatsdienste scheiden wird.

Die Ungarische Grundbesitz-A.-G. hat heute ihre außerordentliche Generalversammlung abgehalten, in welcher die in Vorstehendem skizzirte Umgestaltung durchgeführt wurde. In den Direktionsrath wurden gewählt die Herren Graf Dionys Almássy, Franz v. Hertelendy, Baron Paul Jukey, Samuel v. Kovács (Miskolcz), Leo Lánczy, Karl Lederer, Alfred v. Mauthner, Thomas v. Návay, Graf Ladislaus Semsey, Nikolaus v. Somssich, Graf Alexander Sztáray, Graf Emil Széchenyi und Philipp Weiß; in die Direktion der Direktor der Gesellschaft Stephan Bezuk, Heinrich Elek, Dr. Moriz Mezei, Direktor Edmund Schweiger, Ministerialrath Johann v. Serbán, Direktor Hofrath Samuel Stern, Hofrath Ladislaus von Szmrecsányi, Direktor Robert Sztehlo und Julius Török.

Fremdenblatt
24. I. 1917

Die Bodenproduktion und der wirtschaftliche Wiederaufbau Oesterreichs nach dem Kriege.

In der Gesellschaft österreichischer Volkswirte hielt gestern Dr. Siegfried v. Strakosch einen Vortrag über die Bodenproduktion und den wirtschaftlichen Wiederaufbau Oesterreichs nach dem Kriege.

Der Vortragende führte aus: Die Ereignisse des Krieges haben nicht bloß die Notwendigkeit vertieft, zu möglichster Selbstversorgung in Nahrungsmitteln und Rohstoffen zu gelangen, sondern auch den Staat nachdrücklichst an die wiederaufbauende Kraft der Produktion gewiesen. Bei dieser muß in erster Linie die Rettung vor der sonst allzu schwer zu ertragenden riesigen Schuldenlast gesucht werden, die der Krieg mit sich bringt. Deshalb ist es wichtig, die Frage zu untersuchen, was sich in bezug auf Steigerung der Produktion von unserer heimischen Landwirtschaft erwarten läßt. Bei oberflächlicher Beleuchtung der Frage wird man geneigt sein, die Aussichten sehr glänzend einzuschätzen, weil es bei der österreichischen Bodenproduktion an Zeichen vielfacher Rückständigkeit nicht fehlt und damit anscheinend auch nicht an Gelegenheit, es besser zu machen. Einen Maßstab der Rückständigkeit pflegt man in den um 40 bis 50 Prozent höheren Ackererträgen Deutschlands zu erblicken und in dessen kaum geringerem Vorsprung in bezug auf Viehzucht. Man übersieht dabei, daß die Bedingungen dort und hier nicht so gleich sind, um das in Deutschland Erreichte in Oesterreich einfach nachmachen zu können. Denn fast drei Viertel von Oesterreich sind mit Gebirgen oder Bergland bedeckt. Glücklicherweise nehmen die von Natur aus allzu stiefmütterlich bedachten Gebirgsgebiete keinen allzu großen Prozentsatz der Gesamtfläche ein und wir besitzen auch Gegenden, die zu den besten Ackerbaugebieten der Welt gehören. Das ist namentlich in Teilen von Böhmen, Mähren, Schlesien, Niederösterreich der Fall, die hinsichtlich ihrer Betriebsintensität hinter den besten Gegenden Deutschlands nicht viel zurückstehen. Auch in Galizien und in der Bukowina, die 40 Prozent der gesamten Ackerfläche Oesterreichs repräsentieren, gibt es vorzügliche humose Böden. Aber in den erstgenannten Nordwestländern finden sich wieder Enklaven vor, die unter häufiger Trockenheit leiden. Zudem läßt die Kürze der Vegetationszeit und der Bodenbestellungszeit manche im Westen bewährte Methode der Hochkultur nicht zu. Die Zusammenfassung der natürlichen Bedingungen ergibt also, daß diese wohl unbedingt genug günstig sind, um eine wesentliche Vermehrung der Produktion zu gestatten, aber doch im allgemeinen nicht ganz so vorteilhaft wie in Deutschland. Größer jedoch ist der Abstand in den anderen Voraussetzungen der Landwirtschaft. Das gilt etwa vom Verkehrswesen. Die Frachten der wichtigsten Bedarfsartikel, wie der Produkte, sind hier wesentlich höher. Ein anderes Hindernis liegt im Bildungsniveau. Ganz Oesterreich nennt 219 landwirtschaftliche Schulen sein eigen, das gleichgroße Preußen 4212. Mit dem Errichten landwirtschaftlicher Schulen allein wäre deshalb nicht alles getan, weil die Wurzel des Uebels schon im mangelnden Volksschulunterricht zu suchen ist. Oesterreich besaß nach der Volkszählung von 1910 — 16½ Prozent Analphabeten, aber auf die Landwirtschaft entfallen weit mehr, weil die nicht in den Städten, sondern am Lande zu suchen sind. Das vorwiegende Ackerbauland Galizien weist denn auch 40,6 Prozent Analphabeten aus, die Bukowina 38,9 Prozent, Dalmatien gar 62,6 Prozent.

Der Vortragende wies auch auf solche Maßnahmen agrarpolitischer Natur hin, deren Erfolg bei uns deshalb ausblieb, weil er mit ungeeigneten Mitteln angestrebt wurde. Damit ist auch entschieden, daß die Antwort auf die Frage nach den Erwartungen, die an die Vermehrung der landwirtschaftlichen Produktion in Oesterreich zu knüpfen sind, nur bedingt lauten kann. Theoretisch sind unserer Landwirtschaft noch ungeheure Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Vieles davon wird zu erreichen sein, wenn man die verfügbaren Mittel technischer und agrarpolitischer Natur großzügig daran zu wenden vermag. Die Entscheidung jedoch, ob sich die höchste Stufe erreichen läßt, wird nicht auf dem Gebiete der Landwirtschaft allein fallen. Diese Entscheidung hängt vielmehr von dem gleichzeitigen Vorwärtsschreiten von Industrie und Verkehr, ja des gesamten Wirtschaftsorganismus ab.

Der Vortrag wurde mit lebhaftem Beifall aufgenommen.

Vossische Zeitung
7. III. 1917

Der Hypothekenzinsfuß.

Eine Erörterung im Berliner Rathaus.

Die Vorsitzenden und Beisitzer der Hypotheken-Einigungsämter von Berlin und seinen Vororten traten gestern im Stadtverordneten-Sitzungssaal des Berliner Rathauses unter dem Vorsitz des Stadtverordneten Justizrat Galland zu einer Besprechung zusammen. Auf der Tagesordnung stand „die Einwirkung der Einigungsämter auf den Hypotheken-Zinsfuß". Der erste Berichterstatter, Privatdozent Dr. Nußbaum, vertritt den Standpunkt, daß während des Krieges, namentlich in der ersten Zeit, vielfach von den Hauseigentümern bei Fälligkeit ihrer Hypotheken Verpflichtungen übernommen worden sind, deren Erfüllung ihre wirtschaftliche Existenz bedrohe. Dies sei namentlich vor dem Inkrafttreten eines ausreichenden Schuldnerschutzes geschehen, aber auch nach dem Erlaß der Bundesratsverordnungen hätten sich vielfach Schuldner gescheut, das Gericht oder Einigungsamt anzurufen. Bliebe dieser Zustand bestehen, so seien auch die nachstehenden Hypothekare bedroht, die auf keine Verzinsung mehr rechnen könnten; es sei ferner gar nicht abzusehen, wie man jemals zu einer Amortisation kommen könne. Wenn der Schuldner in Gefahr ist, zugrunde gerichtet zu werden, muß der Richter ihm helfen können. Der Berichterstatter schlug eine Gesetzänderung etwa folgender Art vor:

„Auf Antrag des Schuldners können vom Gericht Zins- und andere Nebenleistungen, die im Kriege erhöht worden sind, bis auf den früheren Betrag herabgesetzt und solche, die im Kriege übernommen worden sind, aufgehoben werden, sofern eine Notlage des Schuldners es rechtfertigt, es sei denn, daß die Anordnung dem Gläubiger einen unverhältnismäßigen Nachteil bringt. Die Anordnung kann höchstens auf ein Jahr ergehen, ihre Wiederholung ist zulässig."

Der zweite Berichterstatter, Stadtrat Junghans-Wilmersdorf, erhob hiergegen im wesentlichen drei Bedenken: er vermißte den Nachweis des Bedürfnisses; er verwies ferner darauf, daß seit Mai 1915 der Hauseigentümer das habe erreichen können, was er nach dem Antrag erreichen solle, nämlich die Verlängerung zu den bisherigen Zinssätzen; vor allem befürchtet er von einer derartigen Vorschrift eine Erschütterung der Rechtssicherheit, da der Gläubiger, der den Vertrag über eine Hypothek abschließe, nicht wissen könne, ob der Schuldner nicht nachträglich eine Aenderung herbeiführe.

An die beiden Berichte schloß sich eine lebhafte Aussprache. Der Antrag des Vortragenden wurde vom Stadtsyndikus Sembritzki, Stadtverordneten Dr. Knauer, Justizrat Markwald unterstützt, während Stadtverordnete Bankdirektor Dühring und Dr. Eyck, die Justizräte S. Wreschner und Hirsekorn Bedenken äußerten. Schließlich einigte man sich auf die Einsetzung einer Kommission, die den Antrag weiter vorbereiten und namentlich durch Vermittlung der Grundbesitzervereine statistisches Material beschaffen soll. In diese Kommission wurden die Herren Dr. Nußbaum, Sembritzki, Dühring, Wreschner, Hirsekorn und Fuhrmann gewählt.

Frankfurter Zeitung
17./IV. 1917

178

17

Eindämmung der Güterschlächterei.

Aus Kiel wird uns geschrieben:

Zur Bekämpfung des gewerbsmäßigen Güterhandels, der leider gerade während des Krieges in der Provinz Schleswig-Holstein und in den benachbarten Gebieten sehr zugenommen hat, erließ kürzlich das stellvertretende Generalkommando des 9. Armeekorps in Altona auf Grund des § 9b des Belagerungszustandsgesetzes eine Verordnung, wonach die gewerbsmäßige Parzellierung von Landgütern aller Art und Größe nur mit der Zustimmung der Zivilbehörde, und zwar in den preußischen Gebietsteilen des Korpsbezirk, des Landratsamts, in den außerpreußischen Gebietsteilen der Zentralinstanzen, statthaft ist. Zuwiderhandlungen werden mit Gefängnisstrafe bis zu 1 Jahr oder mit Geldstrafe bis zu 1500 Mark bestraft.

Auch anderwärts beginnt man der gewerbsmäßigen Güterschlächterei kräftige Riegel vorzuschieben. Wie man uns aus dem Hegau mitteilt, haben die Sparkassen des Seekreises eine Bekanntmachung erlassen, daß sie künftig bei Güterschlächtereien ihre Hypotheken zurückziehen und beim Weiterverkauf von ausgeschlachteten Gütern keine Kaufziele mehr übernehmen.

Neue Freie Presse

II

180

22./IV. 1917

Österreichische Lokomotivfabriks-A.-G.

möglichkeit des vermehrten Kapitals mit Bestimmtheit erwarten lassen, vollständig gerüstet zu sein. Die Durchführbarkeit unserer Absicht hängt allerdings von der weiteren Gestaltung der allgemeinen Verhältnisse des Geldmarktes ab. Wir beschränken uns daher zunächst darauf, von der Generalversammlung die Ermächtigung des Verwaltungsrates zu erbitten, eine Erhöhung des Aktienkapitals im geeignet erscheinenden Zeitpunkte durchführen und die näheren Modalitäten der Begebung der neu auszugebenden Aktien festsetzen zu dürfen, und erlauben uns im Hinblicke darauf, daß im Sinne unserer Statuten das Gesellschaftskapital von dermalen 63 Millionen Kronen bis zum Betrage von 75 Millionen Kronen ohne staatliche Genehmigung erhöht werden darf, diese Ermächtigung rücksichtlich des ganzen noch offenen Betrages von 12 Millionen Kronen in Anspruch zu nehmen. Wir beantragen demnach: Die Generalversammlung wolle beschließen: 1. Der Verwaltungsrat wird ermächtigt: a) in einem ihm geeignet erscheinenden Zeitpunkte das Aktienkapital der Anstalt von 63 Millionen Kronen durch Ausgabe von neuen, bar und voll eingezahlten, auf den Inhaber und den Nominalbetrag von je 300 K. lautenden Aktien auf höchstens 75 Millionen Kronen zu erhöhen; b) den Zeitpunkt und die Modalitäten der Begebung, insbesondere auch den Begebungskurs der neuen Aktien und den Beginn ihrer Teilnahme an den Geschäftsergebnissen im eigenen Wirkungskreise zu bestimmen. 2. Von dem bei der Begebung der neuen Aktien erzielten Erlös ist der Nominalbetrag der Aktien dem Kapitalskonto gutzuschreiben, während der verbleibende Rest nach Abzug aller infolge der Kapitalsvermehrung erwachsenen Auslagen und Abgaben dem außerordentlichen Reservefonds C zuzuführen ist. Im Falle der Durchführung vorstehender Anträge ist auch eine entsprechende Aenderung der Artikel 10 und 11 der gesellschaftlichen Statuten erforderlich. Gleichzeitig gestatten wir uns, Ihnen noch einige andere zweckdienliche Modifikationen und Erweiterungen unserer statutarischen Bestimmungen laut Beilage zu empfehlen. Die erste Aenderung betrifft den Artikel 56 der Statuten, nach welchem „für den Gouverneur, den Vizegouverneur, die Direktoren, die Verwaltungsräte und die Beamten der Anstalt eine Tantieme ausgeschieden wird, deren Höhe für ein oder mehrere Jahre durch die Generalversammlung festgesetzt wird". Diese Bestimmung hat sich als unzweckmäßig erwiesen, da sie die Honorierung der Verwaltungsräte mit der Entlohnung der Beamtenschaft und den vertragsmäßigen Dienstbezügen des Gouverneurs, des Vizegouverneurs und der Direktoren vereinigt. Die Zuweisung einer Gesamttantieme an einen größeren Beamtenkörper verursacht infolge des jahrweise sehr ungleichmäßigen Wechsels in der Zahl der Personen, der Höhe ihrer Bezüge u. dgl. mancherlei Inkonvenienzen; da nun infolge der durch die Teuerung geschaffenen Verhältnisse früher oder später ohnehin eine allgemeine Neuregelung des Gehaltsschemas unserer Beamtenschaft erforderlich sein wird, wäre unter einem — selbstverständlich unter Vermeidung jeder Verkürzung der Beamtenschaft — auch die Frage der Beamtentantiemen neu zu ordnen. Die jeweils für eine längere Reihe von Jahren erfolgende Beschlußfassung durch die Generalversammlung gewährt jedoch in dieser Richtung nicht die erforderliche Bewegungsfreiheit, weshalb die Festsetzung der einen Bestandteil der Dienstbezüge bildenden Beamtentantieme richtiger dem Verwaltungsrate zu übertragen wäre. Von diesem Gesichtspunkte geht auch Artikel 22 der Statuten aus, welcher die Bestimmung der Dienstbezüge des Gouverneurs, des Vizegouverneurs und der Direktoren dem Verwaltungsrate überweist; es erübrigt sich daher auch rücksichtlich der Tantieme dieser Funktionäre die Beschlußfassung der Generalversammlung. Aus diesen Erwägungen erlauben wir uns, eine Neuredierung des Artikels 56, lit. c, der Statuten vorzuschlagen, nach welcher der Generalversammlung lediglich die Festsetzung der Tantieme der Verwaltungsräte vorbehalten wird. Eine Aenderung in der Höhe der Tantiemensätze wird durch diese Modifikation der Statuten nicht bewirkt; der entfallende Betrag sowohl der statutenmäßigen als auch der vertragsmäßigen Tantiemen wird jeweils zur Nachweisung gebracht werden. Die Aenderung des Artikels 79 erfolgt aus Rücksichten auf die Zusatzdarlehen, welche durch die bereits erwähnte kaiserliche Verordnung vom 15. Februar 1916 gestattet wurden. Die Ergänzung des Artikels 139 endlich bezweckt manipulative Erleichterungen. Wir schlagen demgemäß die aus der Beilage ersichtliche neue Fassung der betreffenden Artikel vor und beantragen ferner, dem Verwaltungsrate die Ermächtigung zu erteilen, etwa durch den Umfang der durchgeführten Kapitalsvermehrung bedingte oder von der hohen k. k. Staatsverwaltung gewünschte textliche Modifikationen dieser Statutenänderungen im eigenen Wirkungskreise ohne neuerliche Einberufung einer Generalversammlung vorzunehmen. Im Zusammenhange mit der beantragten Aenderung des Artikels 56, lit. c), der Statuten ist auch eine Neuregelung der von der Generalversammlung zu bewilligenden Tantiemen durchzuführen. In dieser Beziehung gestatten wir uns zum Punkt 1) der Tagesordnung den Antrag zu stellen: „Die Generalversammlung wolle in Abänderung des Beschlusses der Generalversammlung vom 30. April 1915 beschließen: Unter der Voraussetzung der Genehmigung der heute beschlossenen Aenderung des Artikels 56, lit. c), der Statuten wird die Tantieme für die Verwaltungsräte aus den Jahren 1917 bis 1920 in derselben Höhe wie bisher, das ist mit insgesamt 4·2 Prozent des hiefür in Gemäßheit des Artikels 56 der Statuten in Betracht kommenden Gewinnüberschusses, festgesetzt."

Herr Hans Freiherr Reitzes v. Marienwert hat sich Ende des vergangenen Jahres veranlaßt gesehen, sein Verwaltungsratsmandat zurückzulegen; wir bewahren ihm in unserem Kreise eine freundliche Erinnerung. Die statutenmäßige Reihe des Austrittes trifft in diesem Jahre die Herren Verwaltungsräte Dr. Basilio Freiherrn Giannelia v. Philergos und Hugo v. Noot sowie den Zensor Herrn Dr. August v. Kolisko, für welche die statutenmäßigen Neuwahlen vorzunehmen sind. Wir beantragen, im ganzen drei Mitglieder des Verwaltungsrates, und zwar zwei mit vierjähriger und ein Mitglied mit einjähriger Funktionsdauer, ferner einen Zensor mit dreijähriger Funktionsdauer zu wählen."

Zensor Dr. Otto v. Reich verlas den Bericht der Zensoren, der in dem Antrag gipfelt: „Die Generalversammlung wolle die vorgelegten Rechnungsabschlüsse für das Jahr 1916 genehmigen und dem Verwaltungsrat das Absolutorium erteilen." Die Generalversammlung beschloß hierauf ohne Debatte und einstimmig in Gemäßheit dieses Antrages. Desgleichen wurden die Anträge der Verwaltung wegen Verwendung des Reingewinnes einstimmig angenommen. Wie der Vorsitzende mitteilte, wird die Auszahlung des Dividendencoupons pro 1916 vom 23. April d. J. angefangen erfolgen.

Der Antrag des Verwaltungsrates, ihn zu einer im geeignet erscheinenden Zeitpunkte durchzuführenden Erhöhung des Aktienkapitals von 63,000.000 K. auf höchstens 75,000.000 K. sowie zur Festsetzung der Modalitäten dieser Emission zu ermächtigen, wird ebenfalls einstimmig angenommen. Ebenso werden die vorgeschlagenen Statutenänderungen sowie der im Zusammenhange mit diesen gestellte Antrag, betreffend die Bestimmung der Höhe der Tantiemen der Verwaltungsräte, mit Stimmeneinhelligkeit genehmigt.

Bei den hierauf vorgenommenen Wahlen wurden die turnusmäßig ausscheidenden Herren Verwaltungsräte Doktor Basilio Freiherr Giannelia v. Philergos und Hugo v. Noot mit vierjähriger Funktionsdauer einstimmig wiedergewählt. Herr Kommerzialrat Isidor Mautner mit einjähriger Funktionsdauer neugewählt. Zum Zensor wurde Herr Doktor August v. Kolisko mit dreijähriger Funktionsdauer ebenfalls stimmeneinhellig wiedergewählt.

Pester Lloyd

27./IV. 1917

(Wiener Kreditorenverein.) Aus Wien wird uns berichtet: Gestern fand die ordentliche Generalversammlung des Kreditorenvereins zum Schutze der Forderungen der Insolvenzen in Wien unter dem Vorsitze seines Präsidenten Felix Pollack von Parnegg statt. Der vom Direktor Dr. Hermann Oppenheim unterbreitete Jahresbericht, der ein ausführliches Bild der weit ausgreifenden Tätigkeit dieser Gläubigerorganisation gibt, hebt hervor, daß im Jahre 1916 1948 Insolvenzfälle mit 13·64 Millionen Kronen Beteiligung der Mitglieder in Behandlung genommen worden sind. Es ist ein bedeutender Rückgang an Insolvenzen in jenen Ländern zu verzeichnen, wo die Stundung schon vor 1916 aufgehoben wurde, und ein bedeutendes Anschwellen der Insolvenzen in Galizien, die aber noch lange nicht den Höchststand des Jahres 1913 erreicht haben. Geschäftsaufsichten, an denen die Mitglieder interessiert erscheinen, sind bloß 79 gegen 377 im Jahre 1915 zugewachsen. Es ist dem Verein gelungen, in nicht weniger als 324 Fällen die Aufhebung ungerechtfertigter Geschäftsaufsichten durchzusetzen. Im Berichtsjahre sind 65 Konkursfälle mit k 809.000 Beteiligung vorgekommen, welche bedeutende Verminderung auf den gerichtlichen Ausgleich außerhalb des Konkurses zurückgeführt wird. Im gerichtlichen Ausgleichsverfahren sind 827 Fälle mit 4·11 Millionen Kronen Beteiligung zugewachsen. Im Jahre 1916 wurden 754 Insolvenzfälle mit einer Beteiligung von 11·77 Millionen Kronen erledigt, davon wurden 308 Fälle mit 4·3 Millionen Kronen durch außergerichtlichen Ausgleich mit einer Durchschnittsquote von 51·44 Prozent erledigt, was eine Erhöhung der Durchschnittsquote gegen 1915 um mehr als zwei Prozent bedeutet. Durch gerichtlichen Ausgleich wurden in Oesterreich 126 Fälle mit einer Beteiligung von 2·83 Millionen Kronen und einer Durchschnittsquote von über 86 Prozent, die in Böhmen, Mähren und Schlesien auf 42 Prozent stieg, erledigt. In Ungarn sind 128 Fälle mit 1·8 Millionen Kronen im gerichtlichen Ausgleichsverfahren erledigt worden und die Durchschnittsquote betrug 38 Prozent, während sie im außergerichtlichen Ausgleich 48 Prozent betrug. Von den anhängigen Konkursen wurden rund hundert Fälle ausgetragen. In Galizien sind in den Gerichtshofsprengeln Krakau, Neu-Sandec und Wadowice 927 Stundungsabbaufälle mit einer Beteiligung von 6·78 Millionen Kronen neu anhängig geworden, im übrigen Teile Galiziens mit Ausnahme des engeren Kriegsgebiets 845 Fälle mit 11·17 Millionen Kronen. Zum Abbau nach der Moratoriumsverordnung gelangten hievon in Westgalizien 370 Fälle mit einer Beteiligung von 4·32 Millionen Kronen. Im übrigen Teile Galiziens 59 Fälle mit 1·13 Millionen Kronen. Hierauf wurden im Jahre 1916 3·1 Millionen Kronen insgesamt unmittelbar durch den Verein und ein Vielfach mittelbar den Beteiligten bezahlt. In 173 Fällen wurde gerichtlich um Aufhebung der gesetzlichen Stundung eingeschritten. Nach Genehmigung der Berichte und des Rechnungsabschlusses wurde eine Aenderung der Statuten vorgenommen. Mit diesen Statutenänderungen ändert der Verein seinen Namen in „Kreditorenverein, Schutzgemeinschaft für Handel und Industrie“ um.

Die Zeit
1./V. 1917

182

(Neue Bestimmungen über rückständige Hypothekenzinsen.) Vor einigen Tagen fand im Justizministerium unter Vorsitz des Geheimen Rates Sektionschefs Dr. R. v. Schauer eine Konferenz statt, an der folgende Vertreter von Finanzinstituten teilnahmen: Wallach (Oesterreichisch-ungarische Bank), Dr. Reisch (Bodenkreditanstalt), Michalski (Galizische Landesbank), Baron Moysa (Galizische Bodenkreditgesellschaft), Fruchtmann (Galizische Hypothekenbank) und Kwiatkowski (Galizische Sparkasse). Der Zweck der Besprechung war, jene Bestimmungen der kaiserlichen Verordnung vom 15. Februar 1916 „über Begünstigungen zur Berichtigung von Rückständen an Zinsen verbücherter Forderungen und an Steuern und öffentlichen Abgaben", die sich bereits in der kurzen Zeit der Wirksamkeit der Verordnung als nachteilig erwiesen haben, einer entsprechenden Aenderung zu unterziehen. Im Verlaufe der Besprechungen ist es auch gelungen, zu einem für Schuldner und Gläubiger in gleicher Weise gedeihlichen Ziel zu kommen. Demzufolge wird Sektionschef Dr. v. Schauer als Ergebnis der Konferenz dem Justizminister folgende Vorschläge unterbreiten: Der hinsichtlich der Priorität von Zinsen und Nebengebühren mittelst der zitierten kaiserlichen Verordnung eingeräumte Zeitraum soll von fünf auf sechs Jahre ausgedehnt werden; rückständige 5½jährige Hypothekenraten sollen konvertiert werden können (elf Raten); bei Umwandlung von Zinsen- und Kapitalrückständen in eine neue Forderung auf Antrag des Schuldners oder des Gläubigers soll die Tilgung auf 20 Jahre verteilt werden können. In manchen Fällen, so besonders wenn es sich um den Realbesitz der durch die Kriegsereignisse stark mitgenommenen Gebiete Galiziens handeln sollte, wäre auch die Möglichkeit einer auf 25 Jahre auszudehnenden Tilgung vorzusehen. Die Novellierung der Verordnung vom 15. Februar 1916 in obigem Sinne dürfte schon in der allernächsten Zeit durchgeführt und verlautbart werden.

Tägliche Rundschau
20/V. 1917

Der Abbau unserer Ostmarkenpolitik.

Der Gesetzentwurf über die Aufhebung des Enteignungsrechtes unserer Ansiedlungskommission in der deutschen Ostmark liegt vor. Er ist so kurz wie gewichtig:

Die §§ 13 bis 22 des Artikels I Nr. 10 des Gesetzes über Maßnahmen zur Stärkung des Deutschtums in den Provinzen Westpreußen und Posen vom 20. März 1908 (Gesetzsamml. S. 29) werden aufgehoben.

Das ist alles. Wer aber die preußisch-polnischen Dinge kühl und sachlich ansieht, sie sich von keinen rosigen Nebeln verschleiern läßt, dem wird schon das leicht zu viel sein. Es ist nur zweierlei möglich: Entweder war die Schaffung der Enteignungsbefugnis durch jene §§ 13—22 des Artikels I Nr. 10 ein Fehler, eine grober Fehler, oder aber ihre Beseitigung ist einer. Dann müßte also die Aufhebung vernünftigerweise damit begründet werden, daß man den begangenen Fehler erkannt habe und daher rückgängig machen wolle. Geschieht das? Auf keine Weise. Denn wie lautet die Begründung zu dem neuen Gesetzentwurf? Sie ist beinahe so kurz, wie dieser selbst:

Das dem Staate im § 13 des Gesetzes über Maßnahmen zur Stärkung des Deutschtums in den Provinzen Westpreußen und Posen vom 20. März 1908 (Gesetzsamml. S. 29) verliehene Recht,

„in den Bezirken, in denen die Sicherung des gefährdeten Deutschtums nicht anders als durch Stärkung und Abrundung deutscher Niederlassungen mittels Ansiedlungen möglich erscheint, die hierzu erforderlichen Grundstücke in einer Gesamtfläche von nicht mehr als siebzigtausend Hektaren nötigenfalls im Wege der Enteignung zu erwerben,"

ist bisher im Laufe von 9 Jahren nur auf Grund einmaliger Entschließung der Staatsregierung im Herbst 1912 ausgeübt worden. Von der Enteignung wurden 4 Güter von im ganzen 1655 Hektar betroffen, die in den Besitz der Ansiedlungskommission übergegangen sind. Von diesen Fällen abgesehen war die Ansiedlungskommission bestrebt, die ihr gesetzlich obliegenden Aufgaben ohne Inanspruchnahme des Enteignungsrechts zu erfüllen. Im ganzen hat sie seit 1908, ausgenommen die beiden letzten Kriegsjahre, eine Fläche von 105 671 Hektar besiedelt und 8066 ländliche Stellen darauf geschaffen. Mit Rücksicht hierauf erachtet es die Staatsregierung für unbedenklich und im Hinblick auf die durch den Krieg und die Kundgebung der verbündeten Kaiser vom 5. November 1916 geschaffene politische Lage für begründet, auf die Anwendung der Enteigung nach dem Gesetz von 1908 in Zukunft zu verzichten und diese Gesetzesvorschrift auch förmlich außer Kraft zu setzen.

Es wird also nicht gesagt und behauptet, daß das Enteignungsgesetz ein Fehler gewesen sei. Seine Aufhebung wird mit ganz außerhalb seiner selbst liegenden Rücksichten begründet. Noch dazu mit Rücksichten, die sich seither bereits als irrig erwiesen haben. Das ist also schiefe Logik, wie sie seit hundert Jahren in fast jeder Schwenkung und Schwankung unserer Polenpolitik ihr gefährliches Irrwesen trieb. Wir hatten — viele unter uns hatten sich in dem Wahne gewiegt, durch das unerhörte Geschenk eines neuen Polenreiches würden wir eine moralische Eroberung an unseren preußischen Polen machen. Das war die Voraussetzung bei dem Plane, nicht nur in der äußeren, sondern auch in der inneren Politik die Polen — neben dem Zentrum — die ersten sein zu lassen, die Früchte von der schweren, großen Saat deutschen Blutes ernten sollten. Gibt es heute wirklich noch jemanden, der zu behaupten wagte, wir hätten uns dabei in der Seele unserer preußischen Polen weniger gründlich und grausam von Amts wegen verrechnet als in der des neuen Reiches vom weißen Adler? Also die Voraussetzung unseres Planes und Schlusses war irrig; aber wir führen den Plan dennoch durch und ziehen den Schluß dennoch.

Ganz besondere Kennzeichnung verdient der Versuch einer Scheinbegründung der Aufhebung des Enteignungsrechtes mit dem Hinweis darauf, daß wir es ja doch in neun Jahren seines Bestehens nur einmal und auch da nur in höchst unwirksamer Weise angewendet hätten. Will man uns damit vergessen machen, daß die Kreise, die den Angelegenheiten unserer Ostmarkenpolitik jederzeit mit wollendem Verständnis gefolgt sind, ja auch jahraus, jahrein Einspruch erhoben haben gegen diese Nichtanwendung des Gesetzes, das dadurch zu einer leeren Drohgebärde entwertet wurde, zum Unehrendenkmal einer Regierung, die sich vor ihrer eigenen Courage fürchtet und nicht den Entschluß finden kann, heute das zu tun, was sie gestern für notwendig erklärt hat? Gewiß, das Enteignungsgesetz war in unserer Hand eine Waffe, die nicht wirksam wurde; aber nicht, weil sie sich als stumpf erwiesen hätte, sondern weil wir nicht damit umzugehen wagten oder — ein wenig milder — nicht damit umzugehen verstanden. Das spricht aber nicht gegen die Waffe, sondern gegen den entschlußlosen, ungeschickten Träger und Führer der Waffe. Also auch das ist schief gesehen, schief gedacht und schief gesagt.

Unseren Dank für die allerneueste Kursschwankung unserer Polenpolitik haben wir schon dahin. Wie die Dinge jenseits im neuen Polenreiche stehen, wissen wir zur Genüge, wenn es sich auch noch verbietet, darüber eingehend und deutlich zu sprechen. Was wir von unseren preußischen Polen — eine Bezeichnung, bei der die Herren bekanntlich das Recht zu haben glauben, über tödliche Beleidigung ihrer Nationalehre zu rasen — was wir von ihnen für unser innerpolitisches Umschwenken an Dank je zu gewärtigen haben, das haben die Vertreter der Polen im preußischen Abgeordnetenhaus und im Reichstag uns ja mit dankenswerter Deutlichkeit ins Gesicht gesagt. Mit wirklich dankenswerter Deutlichkeit. Denn wenn schon alle freisinnigen Gemüter, alle Seelen, in denen von Vaters und Großvaters Zeiten her noch etwas von 1830er und 1848 Stimmungen nachschwingt, zum Tode betrübt und entsetzt waren über jene polnischen Dankreden, so haben sie doch auch etwas daraus lernen müssen, so viele ihrer belehrbar sind.

Aber mit pedantischer preußischer Folgerichtigkeit gehen inzwischen die Dinge den gewiesenen Weg des Irrtums. Die Ernte deutscher Blutsaat geht weiter einstweilen nur in die polnische Scheuer. Wenden wird man dieses Schicksal neuer preußisch-polnischer Irrungen nicht. Aber ein Wort der Gewissenswahrung galt es in diesem Augenblick zu sagen und wird es wohl auch im preußischen Parlament zu sagen gelten, wenn es mit dieser Sache sich zu befassen hat.

F. H.

Neue Freie Presse
25./V. 1917

Wien, 24. Mai. (Sicherung der Hypothekargläubiger gegen Nachteile infolge des Krieges.) Bei dem Eindringen des Feindes in das Land wurden in Galizien und in der Bukowina die Grundbücher mehr oder weniger beschädigt. So lange ein solches Grundbuch nicht neu angelegt ist, werden die Liegenschaften, die in zerstörten Grundbuchseinlagen eingetragen waren, rechtlich als bücherlich nicht eingetragene Liegenschaften behandelt. Die Exekution auf solche Liegenschaften wird nach den Vorschriften der Exekutionsordnung über die Exekution auf Liegenschaften, die in ein öffentliches Buch nicht aufgenommen sind, geführt. Die Pfandgläubiger werden, wenn sie dem Gerichte nicht aus anderen Anlässen bekannt sind, von der Einleitung der Zwangsversteigerung nicht persönlich, sondern nur durch ein im Amtsblatte veröffentlichtes Edikt verständigt. Falls daher die Grundbuchseinlage über eine Liegenschaft zerstört wurde, empfiehlt es sich für jedermann, für den auf solchen Liegenschaften Rechte welcher Art immer eingetragen waren, den amtlichen Verlautbarungen über eingeleitete Zwangsversteigerungen in den öffentlichen Blättern Aufmerksamkeit zu schenken, allenfalls auch durch einen Vertrauensmann in den einzelnen Bezirken sich über die Einleitung und den Fortgang von Zwangsvollstreckungen Kenntnis zu verschaffen. Noch eine größere Sicherheit kann sich der Gläubiger dadurch verschaffen, daß er den Bestand seiner auf einer solchen Liegenschaft pfandrechtlich sichergestellten Forderung dem Gericht anzeigt. Es wird daher allen, für die in zerstörten oder beschädigten Grundbuchseinlagen Rechte eingetragen waren, wärmstens empfohlen, Grundbuchsauszüge über solche Liegenschaften und Grundbuchsbeschlüsse, die sie in Händen haben, in Urschrift oder in beglaubigter Abschrift dem Grundbuchsgerichte mitzuteilen. Dem Gerichte wird es dadurch möglich gemacht, bei einer Exekution auf die Pfandliegenschaft den Pfandgläubiger persönlich zu verständigen und ihm dadurch die Wahrnehmung seiner Rechte zu erleichtern. Diese Urkunden bilden aber auch einen wertvollen Behelf für die Wiederherstellung des zerstörten Grundbuches, das rascher und verläßlicher wiederhergestellt werden kann, wenn ausreichende urkundliche Behelfe vorliegen.

Für Ostgalizien und für die Bukowina liegen derzeit noch keine genauen Angaben über die Beschädigung der Grundbücher im Kriege vor. In Westgalizien blieb die Landtafel und es blieben die Grundbücher aller Gerichtshöfe und der Bezirksgerichte am Sitze der Gerichtshöfe unversehrt. Schäden erlitten sie in verschiedenem Maße nur bei folgenden 29 ländlichen Bezirksgerichten: Ciezkowice, Dabrowa, Dukla, Frysztak, Glogow, Gorlice, Kolbuszowa, Krosno, Lezajska, Lancut, Mielec, Niepolomice, Nisko, Przeworsk, Radlow, Radomysl wielki, Ropczyce, Rozwadow, Sokolow, Strzyzow, Tarnobrzeg, Tuchow, Tyczyn, Ulanow, Wisnicz, Wojnicz, Zakliczyn, Zabno und Zmigrod.

Die Zeit
27./V. 1917.

Bodenreform in Ungarn.

Vom **Geheimen Rat Grafen Bela Serenyi,**
Minister a. D., Mitglied des ungarischen Reichstages.

Die Frage der Bodenreform in Ungarn, der die „Zeit" ihre Aufmerksamkeit zuwendet, verdient in der Tat das größte Interesse. Diese Frage ist im wahren Sinn des Wortes eine Lebensfrage, und nicht nur für Ungarn, sondern — insolange der Krieg mit seinen Approvisionierungssorgen währt — zum Teil auch für Oesterreich und Deutschland.

Deshalb erscheint jede Behandlung dieser Frage unter einem starr konservativen Gesichtspunkt verfehlt. Und wenn auch bei der Lösung des Problems unbedingt alle nationalen, sozialen und wirtschaftlichen Momente berücksichtigt werden müssen, so ist derzeit auf die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten das Hauptaugenmerk zu richten. Hängen doch eigentlich alle wirtschaftlichen Einzelheiten der Frage mit den nationalen und sozialen Forderungen im Wesen zusammen, weil eine rationelle, moderne Agrarpolitik sicherlich ebenso wenig eine Verschleuderung des Grundbesitzes oder eine gefährliche Haussespekulation mit Grundstücken oder die Festsetzung unverläßlicher, staatsfeindlicher Elemente auf einheimischem Grund und Boden dulden kann, wie sie nimmermehr gestatten dürfte, daß der ungarische Bauer keine Ausbreitung seines Grundbesitzes zu erreichen vermag, den aus dem Felde heimgekehrten, insbesondere den Invaliden kein Ackerboden gesichert sein würde und die in landwirtschaftlichen Betrieben tätigen Arbeiter trotz allem Eifer und Fleiß nicht ihre heißersehnte, mühevoll angestrebte bescheidene Selbständigkeit erringen sollten.

Die berechtigten nationalen und sozialen Bestrebungen finden also in einer zielbewußten, modernen Bodenreformpolitik ihre volle Beachtung, wenn die wirtschaftliche Seite des Problems ohne Voreingenommenheit, ohne Rücksicht auf allerlei Schlagworte alten und neuen Stils erfaßt und ihrer Verwirklichung systematisch zugeführt wird. Wer aber diese wirtschaftliche Seite des Problems mit einiger Sachkenntnis streng sachlich prüft, der muß zur Erkenntnis gelangen, daß die Bodenreform in Ungarn eine der wichtigsten Aufgaben ist, deren Durchführung je rascher und je energischer ins Werk gesetzt werden sollte. Oft genug wurde das statistische Material öffentlich erörtert, wonach der Bodenertrag auf den erstklassigen Ackerfeldern Ungarns hinter dem anderer westeuropäischer Staaten, die weit weniger guten Boden besitzen, zurückbleibt. Oft auch wurde im Parlament und in der Presse, in den Beratungen der agrarischen Korporationen und in allerlei Enqueten die seltsame Tatsache besprochen, daß einzelne kleinere Grundbesitzer infolge ihrer intensiven Bodenbearbeitung auf bescheidenen Territorien eine verhältnismäßig unvergleichlich reichere Ernte einheimsen als manche Grundstücke der Städte, manche Kirchengüter, manche Fideikommisse und insbesondere die meisten Latifundien auf enormen Gebieten seit Jahr und Tag ergeben.

Und hier ist der Hebel einer praktischen Wirtschaftspolitik anzusetzen. Wer den verknöcherten, reaktionären Anschauungen huldigt, schadet der notwendigen und verläßlichen Bodenreform in gleicher Weise wie derjenige, der mit radikalen und demagogischen Schlagworten operiert. Jeder Kenner der tatsächlichen Verhältnisse weiß, daß nur mit Schonung und Berücksichtigung der bestehenden Rechte und Normen, aber auch mit dem festen Willen und der entsprechenden Energie die Modernisierung der ungarischen Landwirtschaft erzielt werden kann. Es dürfte kaum schwierig sein, in zahlreichen Teilen des Landes weite Komplexe, deren Rentabilität jetzt viel zu wünschen übrig läßt, solchen Händen zu überlassen, die ein Mehrerträgnis von vornherein sicherstellen könnten. Diesbezüglich sind wiederholt Vorschläge aufgetaucht, die an dieser Stelle nicht im Detail besprochen werden sollen. Es genüge der Hinweis auf die Absicht der Budapester Großbanken, sich der Förderung der ungarischen Landwirtschaft mehr zu widmen als bisher. Gegen diese Absicht hat sich in einigen agrarischen Kreisen eine Gegnerschaft bemerkbar gemacht, die ich nicht billigen kann. Wenn die soliden ungarischen Banken einige zurzeit schlechtrentierende Güter pachten, diese durch praktische und — was besonders bei unseren Oekonomen ins Gewicht fällt — kostspielige Investitionen ertragfähiger gestalten wollen, so sollte man annehmen, daß nur Voreingenommenheit solche Pläne perhorresziert. Die Anwendung aller modernen Behelfe der Landwirtschaft, die Heranziehung ausländischer Fachleute und Hilfsmittel, die Schaffung landwirtschaftlicher Industrien, kurz, die durch eine imposante Kapitalskraft ermöglichte Verbesserung des Bodens und die hieraus resultierende Erhöhung des Ernteergebnisses liegt im Interesse Ungarns und, wie schon eingangs bemerkt, gegenwärtig auch im Interesse Oesterreichs und Deutschlands. Aus diesem Grunde schon erscheinen mir die Angriffe auf die seriösen, angesehenen Finanzkreise wegen ihrer sogenannten Agrarbestrebungen nicht am Platz. Insbesondere verfehlt erscheinen mir die Anstrengungen mancher Persönlichkeiten, die auch auf politischem Gebiet eine agitatorische Tätigkeit entfalten und solcherart die Parzellierungsarbeit des Kapitals verhindern wollen.

Meine feste Ueberzeugung ist, daß alle Anstrengungen, den Lauf der freisinnigen Entwicklung im staatlichen Leben aufzuhalten, heute noch weniger Erfolg haben werden als jemals. Die politischen und ökonomischen Ereignisse im Osten und Westen fordern gebieterisch, daß die landwirtschaftliche Mehrproduktion keine ideale Phrase bleibe, sondern zur realen Wirklichkeit werde, daß die Bodenreform greifbare Gestalt annehme, ein moderner Geist unsere staatlichen Schöpfungen durchdringe und endlich eine Zusammenfassung aller Kräfte Ungarns, und zwar auf politischem ebenso wie auf wirtschaftlichem Gebiet, stattfinden möge.

Arbeiterzeitung
1./VII. 1917

* **Grundstückspekulanten gesucht!** Eine Gesellschaft „Fides" in Wien versendet folgendes bezeichnende Rundschreiben:

Das große Interesse, das gegenwärtig für die Veranlagung von Kapitalien besonders in Grund und Boden besteht, hat einen unserer Kommittenten veranlaßt, uns einen größeren Grundkomplex an die Hand zu geben. Tatsache ist, daß sich Grund und Boden als Kapitalsanlage vorzüglich eignet und mit Rücksicht darauf gestatten wir uns die höfliche Anfrage, ob Sie nicht für die Verwendung eines Teiles Ihrer Barkapitalien oder Ihres Kriegsanleihebesitzes zum Ankauf von Terrain in Floridsdorf Interesse hätten. Der Wert der Gründe in Wien steigt von Tag zu Tag, insbesondere aber geht deren Wert in Floridsdorf (Aspern, Strebersdorf, Leopoldau), als dem Industrie- und Wasserstraßengebiet Wiens, einer großen Steigerung entgegen. Der wirtschaftliche Aufschwung des Bezirkes ist auch dadurch gesichert, daß vier Hauptbahnlinien den Anschluß von Industriegeleisen ermöglichen und die Stichkanäle des zur Erbauung gelangenden Donau-Oder-Kanals das Industriegebiet durchqueren werden. Viele Kapitalisten haben bereits Gründe dort erworben; wir nennen nur einige: (Folgen vierzehn Namen.) Wir wären dermalen in der Lage, Ihnen größere und kleinere, unserem Kommittenten gehörige Parzellen zum Preise von 6 bis 10 Kronen für den Quadratmeter, also zu Preisen, die durch ihre außerordentliche Niedrigkeit eine große Wertsteigerung schon für die allernächste Zeit wahrscheinlich machen, zu offerieren und stehen gern mit allen Aufklärungen unter Vorlage von Planskizzen zu Ihren Diensten.

Deutlicher kann man den Wahnsinn, daß das, was die gemeinsame Arbeit aller zuwege bringt, die Besitzsteigerung des einzelnen wird, schon nicht machen, als es in dieser anmutigen Einladung geschieht.

Neues Wiener Tagblatt
8./VIII. 1917

(**Reform des türkischen Hypothekarkreditwesens.**) Aus Konstantinopel wird telegraphiert: Den Blättern zufolge sehen die abgeänderten, mit 20. Juli in Kraft getretenen Statuten der Türkischen Agrarbank, die bisher in einem sehr beschränkten Ausmaß den Landleuten beistehen konnte, eine bedeutende Erweiterung des Wirkungskreises dieses Instituts vor. Die bisher nur den eigentlichen Landwirten, und dies nur für kleine Hypothekardarlehen im Höchstausmaße von 150 Pfund (etwa 3000 K.), zugängliche Bank wird von nun an allen landwirtschaftlichen Gewerben, und zwar nicht nur durch Verpfändung von Grundstücken, sondern auch durch Belehnung beweglichen Besitzes bis zu 500 Pfund, beistehen können. Für größere Unternehmungen, wie Bewässerungs- und Austrocknungsanlagen, kann der Kredit unter Kontrolle der Bank bis zu 5000 Pfund gehen. Außerdem wird die Bank nunmehr auch Gesellschaften je nach ihren Kapitalien und der Ausdehnung ihrer Geschäfte einen Kredit bis zu 10,000 Pfund eröffnen können. Das bisherige System der befristeten Darlehen wird durch das Kontokorrentsystem ersetzt. Nötigenfalls wird die Bank Saatkorn, Vieh und landwirtschaftliche Geräte zu billigen Preisen verkaufen.

Vossische Zeitung

10/VIII. 1917.

Schutz des Hypothekenkredits.

Von

Justizrat Dr. Koffka.

Der deutsche Hausbesitzertag in Hannover hat sich, wie wir berichteten, u. a. für eine Erweiterung des den Hausbesitzern bereits gewährten Schutzes dahin ausgesprochen, daß grundsätzlich ein gesetzlicher Ausschluß der Rückforderung fälliger Hypothekenkapitalien während der Dauer des Krieges und für eine angemessene Frist nach dem Kriege zu erstreben sei.

Gegen dieses die Interessen der Hypothekengläubiger auf das schwerste schädigende Verlangen kann nicht energisch genug Verwahrung eingelegt werden. Gewiß sind die Hausbesitzer in vielen Fällen übel dran und verdienen, daß ihrer Notlage gebührend Rechnung getragen werde. Das geschieht aber bereits durch die bestehenden Verordnungen, die dem Gericht weitgehende Befugnisse zur Stundung nach Prüfung des einzelnen Falles gewähren. Wer in der Praxis steht, weiß, in welchem Umfange die Gerichte von dieser Befugnis Gebrauch machen, und wie schwer hierunter die Hypothekengläubiger oft zu leiden haben.

Das genügt den Hausbesitzern nicht. Sie verlangen, daß ohne Rücksicht auf den einzelnen Fall, ohne Rücksicht darauf, daß der Hausbesitzer vielleicht ein wohlhabender, der Hypothekengläubiger aber ein mittelloser Mann ist, das Rückforderungsrecht schlechthin ausgeschlossen werde! Ja, sind denn die Hypothekengläubiger nicht auch oft in einer Notlage? Die so gewaltig gestiegenen Preise machen es vielen unmöglich, ihren Lebensbedarf aus ihren Einnahmen zu befriedigen. Sie müssen das Kapital angreifen. Und wenn dies Kapital in Hypotheken angelegt ist, dann sollen sie verhindert sein, es zurückzufordern! Wodurch sollen sie sich denn die Mittel für ihren Unterhalt schaffen? Denn daß eine Verwertung von für längere Zeit unkündbaren Hypotheken unter den heutigen Verhältnissen, wenn überhaupt, nur unter den schwersten Opfern möglich ist, dürfte nicht zweifelhaft sein. Soll den Hypothekengläubigern dies Opfer zugemutet werden, nur damit die Hausbesitzer ihrer Sorgen ledig werden?

Und nicht zu übersehen ist, daß die angestrebte Maßregel sehr zweischneidig sein würde. Sie ist geeignet, den schon so tief gesunkenen Hypothekenkredit noch erheblich tiefer sinken zu lassen und damit das Interesse der Hausbesitzer selbst auf das empfindlichste zu schädigen! Welcher vernünftige Mann wird denn wohl, wenn ihm die Gefahr droht, in der Zeit, wo er das Geld am nötigsten braucht, durch behördliche Maßregeln der Möglichkeit der Geltendmachung seiner hypothekarischen Rechte auf längere Zeit verlustig zu gehen, sich noch dazu entschließen, sein Geld hypothekarisch anzulegen, es sei denn, daß ihm hierfür ganz außergewöhnlich hohe und darum den Grundbesitz schwer belastende Vorteile gewährt werden?

Neues Pester Journal

10./VIII. 1917

D 10 190

* **„Boden dem Volke!"** In der heutigen Nummer des „Igazmondó" beschäftigt sich Graf Stephan Tißa mit diesem im öffentlichen Leben Ungarns so gefälligen Schlagworte. Der Regierung der Arbeitspartei wurde von ihren Gegnern in Verbindung mit der sogenannten Grundbesitzpolitikfrage vorgeworfen, daß sie keinen Sinn dafür habe, daß der Bodenhunger des ungarischen Volkes gestillt werde. Es sei aber bedauerlich, daß Diejenigen, die diese volksbeglückenden Pläne schmieden, die Sache ganz verkehrt anfangen, weil sie eben die ungarische Volksseele nicht kennen. Der Ungar mag eben von Urpacht und von ähnlichen modernen Formen der Leibeigenschaft, wie sie von den Verfechtern dieser Pläne ins Auge gefaßt sind, nichts wissen, er will Herr auf seinem eigenen Boden sein; er will Boden als sein Eigenthum erwerben und für seine eigene Scholle arbeiten. Allerdings ist auch die Ansiedlung nicht zu verwerfen, sie kann unter Umständen auch sehr ersprießlich sein, doch ist das keineswegs eine Lösung der brennenden Frage. Die wirkliche Lösung der Aufgabe muß vielmehr darin bestehen, daß wir überall, wo es nur möglich ist, den Boden in mehr-minder großen Parzellen für die Kleinwirthe der Umgebung in der Weise zugänglich machen, daß die Landwirthe den Kaufpreis des Grundes in kleinen Raten bei billigen Zinsen amortisiren können. Es müßte hiezu das brachliegende Vermögen der Gemeinden und anderer Körperschaften verwendet werden, das heute am allerwenigsten den Interessen der Landwirthschaft dient. Zur Parzellirung würden sich hauptsächlich solche Theile von Fideikommißgütern eignen, über die der Majoratsherr frei verfügen darf; der Kaufschilling könnte zum Fideikommißvermögen zugeschlagen werden. Auch gewisse Theile der staatlichen Forste könnten zu Parzellirungszwecken verwendet werden. Die großen Mehrlasten, welche der Krieg und die Folgen derselben dem Grundbesitz aufbürden, stellen den Grundbesitzer vor die Alternative, entweder jetzt einen Theil seines Besitzes loszuschlagen oder, wenn er es versucht, die seiner harrenden gesammten Lasten aus seinem Einkommen zu decken, immer mehr zu verschulden und unter diesen Lasten zusammenzubrechen. Nachdem Graf Tißa in dieser Weise die Situation beleuchtet, weist er darauf hin, auf welche Weise das Problem gelöst werden könnte. „Unter solchen Umständen", führt er aus, „muß der Staat für eine Lösung sorgen. Wenn der Staat seinen Bürgern solche Lasten auferlegt, daß ihn diese in solche Gefahren stürzen können, muß er selbst dafür sorgen, daß keiner größere Lasten trage, als die Lasten der Landesvertheidigung unbedingt erheischen und daß der Grundbesitzer mit der Aufopferung eines entsprechenden Theiles seines Besitzes den ihm verbleibenden Theil seines Besitzes lastenfrei mache. Es muß deshalb eine Modalität dafür geboten werden, daß der Grundbesitzer die in Folge des Krieges eingetretene außerordentliche Steuerlast im Ganzen oder zum Theile kapitalisirt, in natura oder in der Weise auszahlen könne, daß er einen entsprechenden Theil seines immobilen Vermögens zu entsprechendem Preise dem Staate abgibt, der Staat aber den ihm übergebenen Grundbesitz ohne jeden Vermittlergewinn an die kleinen Landwirthe veräußert." Die Details, meint Graf Tißa endlich, müßten im Wege eines Gesetzes geregelt werden, namentlich wären die Modalitäten für den Umtausch von Grundbesitz gegen die Steuerlast festzustellen. Die Lösung dieser Aufgabe hätte keine besonderen Schwierigkeiten und es wäre dem Grundbesitzer geholfen, gleichzeitig aber auch dem kleinen Landwirthe, der auf diese Weise zu Boden gelangen würde. Die Lösung könnte damit verbunden werden, daß der Staat bei dem Verkauf solcher Parzellen Kriegsanleiheobligationen als Baargeld annimmt, dergestalt könnten die kleinen Landwirthe ihre Obligationen am besten verwerthen, der Staat aber wäre dadurch in die Lage versetzt, seine Lasten verringern zu können.

Fremdenblatt
19./IX. 1917

Die Wiener Gemeindeabgabe vom Wertzuwachs von Liegenschaften.

Von Ottokar Stern,

Baudirektor der Allg. Oesterr. Baugesellschaft.

Vielleicht wäre die Verbesserung einer ungerechtfertigten Härte der „Abgabeordnung betreffend die Einführung einer Gemeindeabgabe vom Wertzuwachse von Liegenschaften im Gebiete der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien", deren Wirksamkeitsdauer laut § 30 mit 31. Dezember d. J. endigt, zu erreichen. Gemäß § 8, Z. 1, sind dem Erwerbspreise von Baustellen die wirklich verausgabten Baukosten hinzuzurechnen, um jenen Gesamtwert zu erhalten, welcher dem Veräußerungswerte gegenüber zu stellen ist, um den Wertzuwachs zu berechnen. Der so ermittelte Wertzuwachs ist in das Verhältnis zum Erwerbswerte der Baustelle zu bringen und der solcher Art sich ergebende Prozentsatz in die Skala des § 12 zwecks Feststellung des Ausmaßes der Abgabe einzureihen.

Dieser Vorgang darf bei seiner Anwendung auf Neubauten wohl als wirtschaftlich verfehlt bezeichnet werden, denn was auf diese Weise ermittelt wird, ist nicht der mühelose Wertzuwachs, auf welchen die Abgabe zielt, sondern kann zum größten Teile und in den meisten Fällen als der durch die sorgenvolle Unternehmertätigkeit und die Ueberwindung zahlreicher Fährlichkeiten erlöste Geschäftsgewinn des Bauunternehmers, beziehungsweise sogar als gewerblicher Arbeitsgewinn des Baumeisters bezeichnet werden.

Ein Beispiel möge dies veranschaulichen: Nach Erwerbung einer Baustelle um 20.000 Kronen läßt der Bauunternehmer ein Haus mit dem Kostenaufwande von 80.000 Kronen aufführen und veräußert diese Liegenschaft um 120.000 Kronen.

Nach § 8 sind dem Erwerbspreise von 20.000 Kronen zuzurechnen:

1. Die wirklichen Baukosten von 80.000 Kronen und
2. das siebenprozentige Auslagenpauschale von 1400 Kronen.

Es ergibt sich sohin als Vergleichswert ein Betrag von 101.400 Kronen, als Wertzuwachs ein Betrag von 18.600 Kronen abzüglich der abgabefreien zehn Prozent des Erwerbswertes per 2000 Kronen, also anrechenbar 16.600 Kronen und als Verhältnis des Wertzuwachses zum Erwerbswerte ein Satz von 83 Prozent des Erwerbswertes. Diesem Satze entspricht eine Abgabe von 12 Prozent oder ein Abgabebetrag von 1992 Kronen, d. s. rund 10 Prozent des Baustellenpreises.

Hätte der Bauunternehmer die Baustelle ohne die mühe- und gefahrvolle Erbauung des Hauses verkauft, so hätte sein Erlös gleich dem doppelten Erwerbspreis sein müssen, um die gleiche Wertzuwachsabgabe zu liefern. In diesem Falle, aber auch nur im Falle hundertprozentigen Gewinnes, wäre die Abgabe wirtschaftlich begründet, wiewohl sie im allgemeinen innerhalb der verhältnismäßig kurzen, für die Erbauung eines Hauses erforderlichen Frist durch mühelose Spekulation kaum erzielbar erscheint.

Es ist ungerecht, die Durchführung des Baugeschäftes bei Bemessung der Wertzuwachsabgabe gänzlich zu übersehen und den auf sachkundige Planung, Arbeit und Unternehmungssinn entfallenden Anteil am Gewinne mit der Mühelosigkeit gleichzuachten. Das Bestreben zur bloßen Grundspekulation wird durch eine derartige Zurücksetzung der eigentlichen Bautätigkeit noch mehr gefördert, während wir künftighin wahrlich die Beeinflussung durch öffentliche Einrichtungen in umgekehrter Richtung vonnöten hätten.

Demgemäß wäre es nur eine gebührende Richtigstellung, wenn anläßlich der bevorstehenden Erneuerung der gedachten Abgabeordnung in den § 8 an die dort aufgezählten Zurechnungen zum Erwerbspreise, welche also der Abgabepflicht nicht unterliegen, noch als Z. 3 hinzugefügt würde:

„Zwanzig Prozent von den unter Z. 1 angeführten Aufwendungen, insoferne sie nach dem Zeitpunkte der Erwerbung durchgeführt wurden, als angemessener Erfolg der mit ihnen verbundenen wirtschaftlichen Betätigung des Veräußerers."

Vossische Zeitung
5./X. 1917

Hypothekenschutzbanken und Versicherungsaufsicht.

Ergänzung des Gesetzes über private Versicherungen.

Dem Reichstag ist ein Gesetzentwurf zur Ergänzung des Gesetzes über die privaten Versicherungsunternehmungen zugegangen. Nach diesem Entwurf soll dem § 1 des genannten Gesetzes ein dritter Absatz angefügt werden, nach dem als Versicherungsunternehmungen im Sinne des Gesetzes Unternehmungen, die der Förderung des Grundkredites durch Uebernahme des Hypothekenschutzes dienen, insbesondere in der Weise, daß sie gegen ein von dem Hypothekenschuldner zu entrichtendes Entgelt sich für die ihm obliegenden Leistungen verbürgen oder Vorschüsse auf diese Leistungen zahlen, nicht anzusehen sind.

Die Veranlassung zu dieser Gesetzesergänzung gab ein Streit zwischen der am 9. November 1916 mit dem Sitze in Berlin gegründeten „Deutschen Hauptbank für Hypothekenschutz A.-G." und dem Kaiserlichen Aufsichtsamt für Privatversicherungen. Das Aufsichtsamt wollte die Gesellschaft als Versicherungsunternehmen ansehen und der Beaufsichtigung unterwerfen. Die Hauptbank und andere Banken für Hypothekenschutz sträubten sich gegen die Auffassung, daß sie Versicherungsunternehmungen seien. Da es schwere Bedenken hat, die Entscheidung, ob die Hypothekenschutzbanken unter Aufsicht zu nehmen sind oder nicht, lediglich der strittigen Auslegung des geltenden Gesetzes und der Erörterung zwischen den Unternehmungen und den Amtsstellen zu überlassen, hat sich die Regierung entschlossen, ein deklaratorisches Eingreifen der Gesetzgebung vorzuschlagen, durch das auch der Reichstag Stellung nehmen kann. Die Regierung ist zu der Auffassung gelangt, daß keine Notwendigkeit besteht, die dem Hypothekenschutz dienenden Unternehmungen als Versicherungsunternehmungen zu behandeln. Ihre Unterstellung unter das Aufsichtsgesetz würde ihnen Fesseln auferlegen und ihre nützliche Wirksamkeit hemmen, während anderseits die Beaufsichtigung eine erhöhte Gewähr für ihre Leistungsfähigkeit nur scheinbar schaffen würde. Deshalb soll durch die Gesetzesergänzung festgestellt werden, daß die Hypothekenschutzbanken nicht als Versicherungsunternehmungen anzusehen sind.

Reichspost

10./X. 1917

194

Eine Enquete über die Entschuldung von Grund und Boden.

KA. Im n.-ö. Landhaus tagte gestern eine vom Ackerbauministerium veranstaltete Enquete, die der Begutachtung über jene Fragen galt, welche mit der Entschuldung von Grund und Boden zusammenhängen. Die Beratung, in der Sektionschef v. Pantz den Vorsitz führte, wurde durch eine erläuternde Ansprache des Ackerbauministers Grafen Silva-Tarouca über Zweck und Ziele der Enquete, die mit großem Beifalle und allgemeiner Zustimmnng aufgenommen wurde, eröffnet. Die Enquete war überaus zahlreich aus allen Ländern und von allen Nationen und Parteien Oesterreichs beschickt, es fanden sich in derselben alle führenden Persönlichkeiten der Landeshypothekenanstalten, der Sparkassenverbände, der Verbände der landwirtschaftlichen Genossenschaften und Vertreter der Raiffeisenkassen ein. Die Beratung beschäftigte sich zunächst mit der Ermittlung aller dienlichen Maßnahmen insbesondere der Landeshypothekenanstalten, Sparkassen und Raiffeisenkassen, um das Ziel einer durchgreifenden und dauernden Entschuldung von Grund und Boden zu erreichen, ferner um die Bodenbearbeitung intensiv auszugestalten und nach jeder Richtung hin auf eine möglichst hohe Stufe zu bringen. Diesbezüglich wurden

folgende Richtlinien

festgesetzt: Im allgemeinen wird anerkannt, daß für die Besitzentschuldung den Landeshypothekenbanken die erste Rolle zufällt, daß aber auch den Sparkassen die Berechtigung zugesprochen werden müsse, den gleichen Wirkungskreis auszufüllen. Dagegen soll die Beschaffung der Betriebskredite für die bessere Bewirtschaftung des Bodens in erster Reihe den Raiffeisenkassen zufallen, und zwar auch in Form von Personalkrediten. Für die Bedürfnisse der Landesverwaltungen sind die Landes-Hypothekenanstalten zu Banken auszugestalten. Ferner wurde der Grundsatz aufgestellt, in Hinkunft Realkredite nur noch in Form von Amortisationshypotheken (Grundschuld mit Tilgung) zu gewähren, ob diese nun von privater Seite, von Sparkassen oder Landeshypothekenanstalten gegeben werden. Wenn letzterer Grundsatz in der Gesetzgebung durchdringt, so wird das Privatkapital sozusagen von selbst zu den Landeshypothekenbanken gedrängt und geradezu automatisch an die Sparkassen gewiesen. Vom Standpunkte einer sicheren und dauernden bäuerlichen Entschuldung haben die Landeshypothekenbanken und die Pfandbriefinstitute der Sparkassen vor Belehnungen durch die reinen Sparkassen den Vorteil voraus, daß sie nicht nur amortisable Darlehen gewähren, sondern auch ihrerseits auf die Kündbarkeit verzichten und sich an einen festen, stets gleichbleibenden Zinsfuß binden.

In der Enquete herrschte vollständig einmütige Auffassung darüber, daß die Ausgabe von Spareinlagebüchern seitens der von spekulativen Absichten geleiteten und bloß auf Gewinn berechneten Aktienbanken volkswirtschaftlich schädlich sei und daß daher von der Regierung die gänzliche Abschaffung der Spareinlagebücher bei Banken erwirkt werden müsse. Sowohl die Landeshypothekenanstalten als auch die Raiffeisenkassen zeichnen sich ja dadurch aus, daß ihre Tätigkeit nicht auf Gewinn abzielt. Dieser Umstand rechtfertigt auch ihre besondere Behandlung in steuer- und gebührenrechtlicher Beziehung.

Entsprechend der überaus zahlreichen Teilnahme, nahmen die Verhandlungen der Enquete einen sehr angeregten Verlauf.

16./X. 1917

195

Bodenentschuldungsenquete.

Am 9. und 10. d. M. fand eine vom Ackerbauministerium veranstaltete Beratung mit den Vertretern der Landeshypothekenanstalten, Landesbanken, Sparkassen- und Raiffeisen-Kassen-Verbände über die Frage der Regelung des landwirtschaftlichen Hypothekenwesens und der Bodenentschuldung auf Grund des österreichischen Entschuldungsprogramms statt.

Ackerbauminister Graf Silva-Tarouca eröffnete diese Beratung mit einer Ansprache, in der er betonte, daß dieses schwierige Problem durch die kriegerischen Verhältnisse keineswegs aus der Welt geschafft worden sei. Um eine zweckentsprechende Lösung dieses Problems vorzubereiten, habe auf Anregung des Ackerbauministers das für diese Frage eingesetzte Komitee des Landwirtschaftsrates im heurigen Jahre wiederholt Beratungen abgehalten, bei denen der Beschluß gefaßt worden sei, im Herbst dieses Jahres eine Konferenz der Vertreter der erwähnten Institute und Verbände einzuberufen, bei der darüber zu beraten wäre, wie eine einheitliche Kreditorganisation für den ländlichen Hypothekar- und Personalkredit sicherzustellen und welche sonstigen Einrichtungen notwendig wären, um die Wirksamkeit vor allem des gemeinwirtschaftlichen Kredites auf die Höhe seiner Aufgabe zu bringen.

Wenn auch die baren Gelderträge, welche die Landwirtschaft infolge der gesteigerten Preise aller Produkte in den Kriegsjahren eingebracht habe, vielfach größere Rückzahlungen von Hypothekarforderungen und damit eine Erleichterung in den Schuldverhältnissen der bäuerlichen Besitzer, die in den Jahren vor dem Kriege eine ungeahnte Höhe erreicht haben, erzielt worden seien, so sei doch ein bedeutender Teil der Gewinne auf Kosten der künftigen Wirtschaftsführung gegangen, da bei einem Abgange von Düngemitteln und der erforderlichen Arbeitskräfte vielfach ein Raubbau am Boden betrieben worden sei, der sich in der künftigen Wirtschaftsführung empfindlich fühlbar machen werde. Nach dem Krieg werde nicht allein die Wiederherstellung der zum Teile vernachlässigten Wohn- und Wirtschaftsgebäude, sondern auch die Anschaffung der Zugtiere sowie des Viehstandes überhaupt, der Ankauf und die Reparatur der landwirtschaftlichen Geräte und Maschinen und die Beschaffung großer Kunstdüngermengen notwendig sein, die bei den hohen Anschaffungspreisen und den Lohnverhältnissen bedeutende Barmittel erfordern werden. Die Landwirtschaft werde sohin reiche Geldmittel benötigen, die sie sich in zweckentsprechender Weise werde beschaffen müssen, um nicht in eine neuerliche irrationelle Verschuldung zu geraten.

Das Bodenentschuldungsproblem sei sohin durch den Krieg nicht gelöst, vielmehr zum Teil ein anderes geworden; es müßten Mittel und Wege gefunden werden, um zu verhindern, daß eine bedeutende und irrationelle Verschuldung der bäuerlichen Besitzer Platz greife. Der Schwerpunkt der ganzen Frage liege daher in der Beschaffung eines billigen ländlichen Kredits und somit einer entsprechenden Organisierung dieses selbst.

Der Beratung, die weiter unter dem Vorsitze des Vizepräsidenten Dr. Ritter v. Pantz stattfand, und der auch Vertreter des Ministeriums des Innern, des Justizministeriums und des Finanzministeriums beiwohnten, lagen eingehende Fragepunkte zugrunde, welche durch Darlegungen der Mitglieder des Landwirtschaftsrates, Hofrates Professors Dr. Ritter v. Schullern, Regierungsrates Ritter v. Hattingberg und des Referenten im Ackerbauministerium, Sektionsrates Dr. v. Haager, erläutert wurden. Hiebei zeigte sich als Ziel die Bedeckung des wirtschaftlich berechtigten Kreditbedarfes in der zweckmäßigsten Form, als welche für die hypothekarische Belehnung das Annuitätendarlehen anerkannt wurde.

Das Ergebnis dieser Beratung wird nun dem Ackerbauministerium zur Grundlage für die Schaffung der erwähnten einheitlichen Organisation dienen.

Westungarischer Grenzbote

31/X. 1917

31
197

Verkaufsverbot des Grundbesitzes in den Grenzkomitaten. Eine in der samstägigen Nummer des amtlichen Blattes erschienene Regierungsverordnung verbietet den freien Verkauf von Realitäten in einzelnen Komitaten. Demgemäß dürfen Realitäten nur mit Zustimmung der Behörde veräußert oder für die Dauer von über zehn Jahren verpachtet werden. Mangels der behördlichen Zustimmung ist jeder Kaufs- oder Pachtvertrag ungiltig. Ungiltig ist auch jede Vereinbarung, welche die Ausspielung der Verordnung bezweckt. Die Einholung der behördlichen Zustimmung ist nicht notwendig:

1. wenn die Realität im Intravillan einer Stadt mit Munizipalrecht oder mit geordnetem Magistrat gelegen ist;

2. wenn einer der Kontrahenten der Stadt, ein Munizipium, die Landes-Zentral-Kreditgenossenschaft oder der Landesverband der ungarischen Bodenkreditanstalten ist;

3. wenn die Kontrahenten mit einander direkt verwandt sind, oder wenn die Seitenverwandtschaft nicht weiteren Grades ist, als Cousine oder wenn sie Ehegatten sind;

4. wenn das zur Aufsicht der Realität berufene Gericht Munizipium oder eine höhere Behörde, oder in gewissen, in früheren Regierungsverordnungen aufgezählten Fällen der Regierungsvertreter oder das Kriegspatronageamt ihre Zustimmung zur Entäußerung oder Verpachtung der Realität im eigenen Wirkungskreise bereits erteilt haben;

5. im Falle der Expropriation.

Die Uebertretung der Verordnung wird mit Arrest bis zu sechs Monaten und mit einer Geldstrafe bis zu 2000 Kronen geahndet.

Die Giltigkeit der Verordnung, die am 1. November l. J. ins Leben tritt, erstreckt sich auf die Komitate Arva, Bereg, Gömör-Kishont, Krasso-Szöreny, Lipto, Maramoros, Nyitra, Saros, Szatmar, Szepes, Trencsen, Turocz, Ugocsa, Ung, Zemplen und Zolyom, ferner Alsofeher, Beßterce-Naßod, Brassó, Csik Fogaras, Haromßek, Hunyad, Kis-Kükülló, Szeben, Szilagy, Szolnok-Doboka, Torda-Aranyos und Udvarhely sowie auf die Städte mit Munizipalrecht Szatmarnemeti, Kolozsvar und Marosvasarhely.

In einer gleichzeitig veröffentlichten Verordnung des Ackerbauministers werden die Ministerial-Kommissionen als zur Erteilung der Zustimmung berufene Behörden bezeichnet. Eine gemeinsame Verordnung des Ackerbauministers und des Handelsministers umschreibt die Durchführungsmodalitäten.

Deutsche Rundschau

23./X. 1917.

23
199

* **Beschränkungen im Verkauf von ländlichem Grundbesitz.** Während des Krieges hat die Nachfrage nach Gütern eine sehr bedeutende Steigerung erfahren. Diese Erscheinung ist darauf zurückzuführen, daß vielfach Personen, die aus Kriegslieferungen große Einnahmen erzielt haben, bestrebt sind, diese in ländlichem Grundbesitz anzulegen. Die gebotenen, zum Teil sehr hohen Preise veranlassen manchen Landwirt, sein Besitztum zu veräußern. Dabei tritt häufig der in der gegenwärtigen Zeit durchaus unerwünschte Fall ein, daß ein Gut aus der Hand eines Landmannes in die eines Städters übergeht, der in landwirtschaftlichen Fragen über keinerlei Erfahrung verfügt. Bei dem Mangel an landwirtschaftlichen Beamten ist dann vielfach keine Gewähr für sachgemäße Bewirtschaftung des Gutes zum Zwecke der Volksernährung geboten. Es ist deshalb angeregt, dem Verkauf von landwirtschaftlichem Grundbesitz bis auf weiteres gewisse Beschränkungen aufzuerlegen. Es wird gewünscht, Gutsverkäufe von der Genehmigung der Verwaltungsbehörden abhängig zu machen, die nur erteilt werden darf, wenn der Nachweis erbracht wird, daß eine sachgemäße Bewirtschaftung des Gutes sichergestellt ist. Dem Vernehmen nach schweben zurzeit über diese Frage Erwägungen der zuständigen Stellen.

Arbeiterzeitung

200

30./XI.1917

Der Herr Magister auf der Flucht.

Die „Umpräzisierung" seiner Lügen.

Nach der verdienten, übrigens nicht erstmaligen Züchtigung, die die Verleumdungssucht des Abgeordneten Hummer gestern auf der Stelle vom Genossen Seitz erfahren hat, zieht er sich heute in seine Korrespondenz „Politische Tagebücher" zurück und läßt seine eigenen Behauptungen im Stich. In der Sitzung vom Mittwoch hatte er nämlich gelogen: „Der Finanzminister hat der Partei Geld für gewisse Parteiunternehmungen gegeben. Sie haben Geld bekommen, der Finanzminister Spitzmüller hat es Ihnen gegeben! Sie haben für die Arbeiter-Zeitung auch Geld genug bekommen. Ich brauche Ihnen gar nichts zu beweisen, Sie brauchen bloß in Ihren Büchern nachzuschauen." Heute sieht er sich genötigt, „seine Behauptungen zu präzisieren". Diese Präzisierung ist eine wahrhaft köstliche Wendung für den Versuch, die eigenen falschen Behauptungen so herumzudrehen, daß ihnen die Verlogenheit nicht sofort ankennbar ist. Aber mit dieser Umpräzisierung hat er ebensowenig Glück. Als erprobtes Schlieferl bei Herrenhausmitgliedern, Bankdirektoren, Ex-Ministern und Ministern im Dienst klaubt er offenbar alle hingeworfenen Bemerkungen hoher Herren wie Kostbarkeiten auf und verarbeitet sie in seiner etwas wüsten Phantasie zu Raubersgeschichten. So gibt er heute folgende umpräzisierte Darstellung, bei der wir in Klammern gleich die Unwahrheit präzisieren:

Schon im Jahre 1912 (Dezember) verlangte die sozialdemokratische Partei (falsch) eine Geldaushilfe (falsch) von der Regierung für ihre Großeinkaufsgenossenschaft und die damit im Zusammenhang stehenden Hammerbrotwerke (falsch), mit dem Vorgeben, daß das Unternehmen wegen drohender Kriegsgefahr vor dem Zusammenbruch stehe. Der damalige Finanzminister im Kabinett Stürgkh, Ritter v. Zaleski, ließ sich bereitfinden, auf die österreichische Kreditanstalt einen Druck auszuüben (falsch), damit diese dem sozialdemokratischen Verlangen gemäß Geldmittel zur Verfügung stelle. Direktor der Kreditanstalt war damals Dr. v. Spitzmüller, mit welchem Herr Karpeles unter Intervention des Abgeordneten Dr. Renner und anderer sozialdemokratischer Führer (falsch) verhandelte. Ob, wie, wann und von wem der zur Verfügung gestellte Betrag verzinst und zurückgezahlt wurde, läßt sich heute für den Außenstehenden nicht feststellen. (Warum redet der Magister in unbestimmten Andeutungen von Dingen, die er nicht weiß? — Verleumdermanier!) Derselbe Vorgang wiederholte sich im Jahre 1914, als sich die sozialdemokratische Partei neuerdings an die Regierung des Grafen Stürgkh um Geldhilfe (falsch) wendete und diese durch Vermittlung des damaligen Finanzministers Dr. Freiherrn v. Engel von anderen Banken auch erhielt. In beiden Fällen war natürlich Graf Stürgkh vom Tatsächlichen genauest unterrichtet.

Aber nehmen wir diese Darstellung, wie sie jetzt umpräzisiert ist: die Partei habe in der Kriegsbedrängnis, um genossenschaftliche Institute zu halten, Bankkredite in Anspruch genommen und, um das zu erlangen, worauf sie ebensoviel Recht hat wie jeder andere Kreditwerber, die Regierungshilfe gefordert! Und nun beachte man den Unterschied zwischen den Behauptungen von Mittwoch und von Donnerstag! Die Arbeiter-Zeitung wird in der Umpräzisierung gar nicht mehr erwähnt, die Partei hat nie Geld erhalten, die Regierung hat niemals Geld gegeben! Alle diffamierenden Punkte sind herauspräzisiert, aber immerhin bleibt noch eine ganz entstellte, in wesentlichen Punkten gefälschte Darstellung — der Herr Magister ist auf dem Rückzug, aber er denkt, es müsse doch etwas hängen bleiben.

Wir sind mit dem Magisterlein fertig. Um jedoch den Sachverhalt, der zu dem Getratsch den Anstoß gegeben hat, genau festzusetzen, hat sich der Klubvorstand am Mittwoch sofort brieflich an den Zentralverband und die Großeinkaufsgesellschaft mit dem Ersuchen um eine Darstellung und Erklärung der wirklichen Vorgänge gewendet. Die Großeinkaufsgesellschaft [illegible]et an uns das nachstehende Schreiben, der Obmann des [illegible]verbandes gibt die unten folgende Darstellung:

rich.
Zentra.

Großeinkaufsgesellschaft für österreichische Konsumvereine.

An das Präsidium des Klubs der deutschen sozialdemokratischen Abgeordneten Wien.

Werter Parteivorstand!

Auf Ihre Anfrage vom 28. November 1917 hat die gefertigte Direktion Ihnen folgendes mitzuteilen:

Aus Anlaß der Balkankrise und der durch sie hervorgerufenen Beunruhigung der Spareinleger hat die Großeinkaufsgesellschaft füt österreichische Konsumvereine, um größere Barschaften rechtzeitig bereitzustellen, den Obmann des Zentralverbandes österreichischer Konsumvereine Dr. Karl Renner ersucht, sich für die Erlangung eines Bankkredits zu verwenden.

Die pflichtgemäßen Bemühungen des Verbandsobmannes haben zu dem Ergebnis geführt, daß die k. k. priv. Kreditanstalt für Handel und Gewerbe durch ihren damaligen Direktor Dr. A. v. Spitzmüller gegen volle bankmäßige Sicherheit und Deckung der Großeinkaufsgesellschaft für österreichische Konsumvereine einen Kredit von einer Million Kronen zur Verfügung gestellt hat.

Der Vorgang wiederholte sich bei Kriegsbeginn im August 1914 aus demselben Grunde und zu demselben Ziele. Obwohl damals wegen des Moratoriums weder die Konsumvereine noch ihre Zentrale zu Rückzahlungen verhalten waren, beschlossen sie dennoch, ihren Einlegern jeden gekündigten Betrag auszuzahlen, und sicherten sich dazu bei der Bodenkreditanstalt (Gouverneur Sieghart) auf gleiche Weise einen Eskomptekredit von einer Million Kronen, ohne ihn indessen zu einem nennenswerten Betrag wirklich in Anspruch zu nehmen.

Dazu bemerken wir noch: Die Genossenschaftsbewegung ist rein wirtschaftlicher Natur, ganz selbständig und von allen anderen Otganisationen, auch von der politischen Vertretung der Arbeiterklasse unabhängig, weshalb sie sich das Recht, ihre Angelegenheiten im eigenen Wirkungskreis zu regeln, von niemandem beeinträchtigen lassen kann. In ihrem Namen verwahren wir uns dagegen, daß ihr rein-geschäftliches Gebaren zum Gegenstand politischer Erörterungen und Verdächtigungen irgend welcher Art gemacht wird.

Für die Großeinkaufsgesellschaft für österreichische Konsumvereine

Fr. Hesky Ou. Kokrda
Geschäftsführer.

Ostdeutsche – Rundschau 201
7./XII. 1917

Die Zusammenlegung der Grundstücke. Wir erhalten folgende Zuschrift: „In dem volkswirtschaftlichen Aufsatze „Die Hebung der landwirtschaftlichen Erzeugung" in Nr. 275 der „Ostdeutschen Rundschau" unterzog der bekannte Volkswirtschafter H. Gerbers die Zusammenlegung (Kommassation) der Grundstücke einer eingehenden Betrachtung, welcher zur Klärung und Richtigstellung folgendes hinzuzufügen wäre: Es ist zur gesetzlichen Einleitung des Verfahrens zur Zusammenlegung der Grundstücke die Einbringung eines Antrages, der mindestens von der Hälfte aller Beteiligten des betreffenden Gebietes unterstützt sein muß, erforderlich und hierbei lediglich die Anzahl der Stimmen maßgebend, nicht aber, wie H. Gerbers erwähnte, auch der Umstand, daß diese Beteiligten über zwei Dritteile der Gesamtfläche verfügen müssen." In manchen Fällen wäre allerdings die letztere Bedingung von Vorteil, wenn dafür auf die Zustimmung der Hälfte der Grundbesitzer Verzicht geleistet werden würde, beispielsweise in solchen Gemeinden, in welchen, wie dies in weinbautreibenden Gegenden vorzukommen pflegt, die kleineren Grundbesitzer in der Mehrheit sind. Diese pflegen auf eine Zusammenlegung ihrer wenigen Grundstücke keinerlei Wert zu legen, ja, die im Wege der Zusammenlegung erfolgende Vergrößerung der Besitzkomplexe der Bauern, von welchen sie fürderhin kleinere Grundstücke nicht mehr erwerben können, mit scheelen Augen zu betrachten; infolgedessen sind sie stets Gegner einer Kommassation in ihrer Gemeinde. Auf diese Weise ist schon manche Zusammenlegung, die für die größeren Besitzer einen nicht zu unterschätzenden Wert hätte, nicht zustande gekommen. In Berücksichtigung des Umstandes, daß durch die Kommassation beim Landwirtschaftsbetriebe riesig viel Arbeit erspart wird, die in den erwähnten Gemeinden dem Weinbau zugute kommen könnte, bildet die Bestimmung des Gesetzes, daß zur Einleitung des Verfahrens die Hälfte der Stimmen aller Beteiligten erforderlich ist, in diesen Fällen ein bedeutendes Hindernis, dem eine Gesetzesänderung baldmöglichst Abhilfe schaffen sollte. Die Anlage neuer, wirtschaftlich zweckmäßiger Wege, die stets mit der Kommassation verbunden ist, sowie die Verfügung des Gesetzes, nach Tunlichkeit die neuen Grundstücke der Kleinhäusler in die Nähe der Ortschaft zu verlegen, bieten ja auch den kleinen Besitzern nicht zu unterschätzende Vorteile, welche indes von denselben viel zu wenig gewürdigt werden. Der Neid ist eben auch in diesem Falle stärker als die Einsicht.

R. S.

Neue Freie Presse

8./XII. 1917

[Das Programm für die Hebung der Bodenwerte.] Der Ackerbauminister hat im Abgeordnetenhause ein Programm entwickelt, welches in einer Steigerung der landwirtschaftlichen Produktion gipfelt und die Möglichkeit schaffen soll, die Versorgung mit inländischen Lebensmitteln im Frieden reicher und billiger durchzuführen, als dies in dem Falle geschehen würde, wenn man einzig und allein in der Steigerung der Einfuhr das Heil erblicken wollte. Die ungeheuren Lasten, welche der Krieg mit sich gebracht hat, und die Notwendigkeit, für ihre Tilgung und Verzinsung aufzukommen, machen nicht bloß die Hebung der Steuerkraft, sondern auch die möglichst günstigste Gestaltung unserer Handels- und Zahlungsbilanz nötig. Das Programm umfaßt eine durchgreifende Besserung des geltenden Meliorationswesens, die Hebung der Pflanzenzüchtung und die Durchführung von Kommassationen. Durch die Meliorationen soll unter Zugrundelegung der vor dem Kriege bestandenen Verhältnisse ein Bodenmehrwert von rund zwei Milliarden Kronen und eine Steigerung der Produktion von mehr als 25 Prozent erzielt werden. In engstem Zusammenhang mit den Meliorationen wird die Erhöhung der Verwendung künstlicher Düngemittel gebracht. Der Krieg hat bewiesen, daß die Monarchie sich in der Versorgung mit Stickstoff vom Auslandmarkte völlig unabhängig machen kann. Im Frieden gelangten an stickstoffhältigen Waren in Oesterreich annähernd 15.000 Tonnen zur Einfuhr, die einen Wert von 35 Millionen Kronen hatten. An Superphosphaten wurden ungefähr 250.000 Tonnen verbraucht, was mit einem Geldaufwande von 22 Millionen Kronen verbunden war. Die Verwendung künstlicher Düngemittel blieb in Oesterreich weitaus gegenüber jener in den anderen Ländern zurück, und sollte sie auf das erforderliche Ausmaß gebracht werden, so würde sich die Notwendigkeit ergeben, aus dem Auslande Rohstoffe zu beziehen, die mehrere hundert Millionen Kronen im Jahre ausmachen würden. Es ist nun beabsichtigt, die Organisation der heimischen Stickstoff- und Superphosphatindustrie unter Mitwirkung der Regierung auf eine neue Basis zu stellen. Unter Zugrundelegung vorsichtiger Schätzungen wird der von einer entsprechenden Düngung für die Gesamternte erwachsende Mehrwert auf rund vier Milliarden Kronen veranschlagt. Hand in Hand mit diesen Maßnahmen soll auch eine Modernisierung des Wasserrechtes durchgeführt werden.

Pester Lloyd
11./XII. 1917

Eine agrarpolitische Studie des Staatssekretärs Dr. Ludwig Beck.

Budapest, 10. Dezember.

Die ungarische Regierung ist vor wenigen Wochen mit einer Verordnung betreffend eine ziemlich einschneidende agrarpolitische Reform hervorgetreten, die hauptsächlich an den Peripherien des Landes wirksam werden soll und nationalpolitischen Zielen dient. Wieweit diese Reform mit den Forderungen des Verkehrs und des praktischen Lebens überhaupt übereinstimmt, das hat Hofrat Aurel v. Egry in den Spalten dieses Blattes in ausgezeichneter, klarer Weise dargelegt. Wenn kurz nach der Verordnung dieser Reform aus den Kreisen der Regierung eine Studie vorgelegt wird, die agrarpolitische Probleme berührt, so darf diese Studie heute, da die Dinge im Fluge sind, den Anspruch auf volle Beachtung erheben. Nun können wir eingangs konstatieren, daß die Abhandlung, die Staatssekretär Dr. Ludwig Beck soeben veröffentlicht*), keinesfalls in dem Rahmen bleibt, der durch die Agrarverordnung der Regierung als richtunggebend bezeichnet erscheint. Seine Betrachtung ist wesentlich sozial gesehen, und wenn sie auch starkes nationales Bewußtsein verrät, so bleibt ihr doch in den Fragen der Agrarreform jede andere Tendenz als die der sozialen Ausgleichung fern. Allerdings stellt sie die Frage der sozialen Ausgleichung als ein Existenzproblem des Staates dar, also die Besorgung dieser Ausgleichung als eine staatliche Tat erster Ordnung.

Staatssekretär Dr. Ludwig Beck geht von dem Standpunkt aus, daß im Laufe des Krieges eine Revolutionierung der Seelen vor sich gegangen sei, die es nicht mehr gestatte, das System der vorkriegerischen Nachlässigkeiten fortzusetzen. Die demokratische Tendenz bedeute, daß der Einzelne in der Masse entschlossen sei, selbst die Sorge für sein eigenes Wohl zu tragen, daß er das System des demokratisch getünchten Patriarchats ablehne, die Volksherrschaft fordere und in ihr in erster Reihe die Selbstständigkeit und Unabhängigkeit seiner materiellen Existenz. Der Ruf der modernen Demokratie fordere nicht nur politische Rechte, sondern vor allem das Recht auf Brot, und diese Forderung habe beste Aussicht auf Erfolg, denn ihre Träger verfügen über die Kraft und sie werden bald auch über das Recht verfügen. In diesem Sinne müsse Ungarn mit den Millionen ungarischer Bauern rechnen, die zum Teile völlig besitzlos sind, zum Teile aber auf Zwergbesitzen ein kümmerliches Dasein fristen.

An diesem Punkte setzt die Arbeit des Autors ein, indem er sich einer Kritik unserer offiziellen statistischen Daten zuwendet, die wertvolle, für den Zustand unseres agrarsozialen Lebens sehr bezeichnende Tatsachen zutage fördert. So stellt er fest, daß die Zahl der landwirtschaftlichen Bevölkerung im Verhältnis zu den übrigen Berufszweigen des Landes in fortwährender Abnahme begriffen ist, während gleichzeitig in der Reihe der landwirtschaftlichen Bevölkerung verhältnismäßig die größte Zahl der „Erhaltenen" konstatiert werden kann. Auf dieser Grundlage kommentiert er dann die Angabe unserer Statistik, nach der die Zahl der Arbeiter, also der Besitzlosen, im Kreise der Landwirtschaft abgenommen habe. Dieser Umstand beweise keinesfalls die wirkliche Abnahme der Zahl der Besitzlosen, denn die Verminderung der Arbeiterzahl geht darauf zurück, daß viele landwirtschaftliche Arbeiter den Weg in die Industrie gefunden haben, wo sie wieder nur das Proletariat vermehrten, naturgemäß ohne die Zahl der Besitzenden in der Landwirtschaft zu erhöhen. Wenn es heute als statistische Tatsache verkündet wird, daß die Zahl des Kleingrundbesitzes überhaupt gewachsen sei, so weist Staatssekretär Dr. Beck darauf hin, daß die Volkszählung vom Jahre 1910 den Besitz der Familienmitglieder dem Besitze des Familienhauptes zurechnete, wodurch dann eine Steigerung der Zahl des Kleingrundbesitzes erfolgt ist, indem Familienhäupter, die eigentlich weniger als fünf Joch Boden besaßen, in der Reihe der Kleingrundbesitzer von mehr als fünf Joch Aufnahme fanden. Doch wenn wir es auch als wirkliche Tatsache akzeptieren wollen, daß die Zahl der Besitztümer in Ungarn im letzten Jahrzehnt um etwa eine viertel Million gewachsen sei, so steht demgegenüber doch der Umstand, daß in der gleichen Zeit unsere Bevölkerung um mehr als 1½ Millionen gewachsen ist, wodurch die Zahl der Bewohner, die über Grundbesitz nicht verfügt, von 17 Millionen auf mehr als 18 Millionen gesteigert wurde. Selbst wenn wir von dieser Zahl die Familienmitglieder in Abzug bringen und zur Zahl der Besitzenden rechnen, bleiben noch immer 12 Millionen Einwohner, die über keinerlei Grundbesitz verfügen, eine Zahl, die in einem Agrarstaat, als der Ungarn gerade von agrarischer Seite bezeichnet wird, zu Bedenken Anlaß geben muß, denn es ist ein seltsamer Bauernstaat, in dem 78 Prozent der Bewohnerschaft über einen solchen Grundbesitz, der die Voraussetzung der Bestreitung des Lebensbedarfs bedeuten würde, nicht verfügt. Zur Erhärtung dieser Erkenntnis wendet Staatssekretär Dr. Beck eine in die kleinsten Details der Statistik hineinleuchtende kritische Betrachtung an, aus der mit mathematischer Genauigkeit hervorgeht, daß von der Agrarbevölkerung des engeren Ungarn 99·01 Prozent zum Kleingrundbesitz unter 100 Joch gehören, und daß der Besitz von über 100 Joch nur 0·99 Prozent der Gesamtbesitzerzahl umfaßt. Demgegenüber verfügen die kaum 1 Prozent aller Grundeigner ausmachenden Grundbesitzer von mehr als 100 Joch über 59·3 Prozent des gesamten ungarischen Grundbesitzes, während die mehr als 99 Prozent der Grundbesitzerzahl ausmachenden Klein- und Zwerggrundbesitzer nur über 40·7 Prozent des ungarischen Gesamtgrundbesitzes disponieren. Ein Blick auf die Art der Betriebe macht diese Angabe noch interessanter. Von dem fruchtbaren Boden des Landes entfällt der verhältnismäßig kleinste Teil auf den kleineren Grundbesitz, während der verhältnismäßig größte Teil auf den Grundbesitz von über 20.000 Joch entfällt, dies in einem Staate, in dem der gebundene Besitz einem Drittel des ganzen fruchtbaren Gebietes eignet, wobei auch innerhalb des gebundenen Besitzes der Fideikommißbesitz über das verhältnismäßig höchste Quantum an Ackerboden verfügt. Der Autor schildert dann die Zustände im Auslande, um sie unseren Verhältnissen gegenüberzustellen, und dieser Vergleich fällt keinesfalls zugunsten der ungarischen besitzpolitischen Situation aus. Nach dieser sehr eingehenden Beleuchtung des Problems kommt Staatssekretär Dr. Beck zu dem Schlusse: „Solange es uns nicht gelingt, den trägen Moloch der gewaltigen Besitzblöcke in Bewegung zu bringen, arbeitet der Kleinbauer und der besitzhungrige Handwerker umsonst, erwarten vergeblich die aus dem Kriege heimströmenden Millionen die Sicherung ihrer Zukunft, die ungarische Muttererde streckt ihnen die Arme nicht entgegen, weil ihre Hände in Fessel geschlagen sind."

Die Studie Dr. Ludwig Becks, der in seinem zukünftigen Wirkungskreise im Ministerium für Uebergangswirtschaft gewiß auch auf dem Gebiete, auf dem sich seine Studie bewegt, wichtige Aufgaben zu lösen haben wird, ist ein interessanter Beitrag zur kritischen Statistik der agrarpolitischen Beschaffenheit unseres Landes.

*) Beck Lajos dr.: A magyar földbirtok megoszlása. Agrárstatisztikai tanulmány. Budapest. Pallas.

Reichspost

3./I. 1918

Neue Bestimmungen zur Grundverkehrsverordnung.

Mittlerstellen zur Erlangung geeigneter Ersteher für verkäufliche Grundstücke.

Amtlich wird verlautbart: Die kaiserliche Verordnung vom 9. August v. J. hat die Uebertragung des Eigentums eines dem land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe gewidmeten Grundstückes durch Rechtsgeschäft unter Lebenden an die Entscheidung einer besonderen Grundverkehrskommission geknüpft. Eigentumsübertragungen sind von dieser nur zuzulassen, wenn sie dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widersprechen. Nur wenn die Uebertragung mit Rücksicht auf die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Besitzers zur Vermeidung des gänzlichen Verfalles des Gutes unabwendbar ist, kann sie unter allen Umständen zugelassen werden; immerhin soll aber versucht werden, einen der Absicht der Verordnung entsprechenden Verkauf zu erzielen. Die Schaffung geeigneter Einrichtungen zur Erreichung dieses Zweckes wurde in § 7 der Verordnung in Aussicht genommen. Eine morgen zur Veröffentlichung kommende Verordnung des Justizministeriums enthält nun die bezüglichen Bestimmungen. Wenn die Grundverkehrskommission eine unabwendbare Eigentumsübertragung zuzulassen beschließt, obwohl die Uebertragung der Grundverkehrsverordnung widerspricht, hat sie vor der Ausfertigung ihres Beschlusses die vom Ackerbauminister zu bestimmenden Mittlerstellen zu benachrichtigen. Als solche sind in erster Linie die landwirtschaftlichen Genossenschaftsverbände ins Auge gefaßt. Gibt die Mittlerstelle binnen 4 Wochen keine Erklärung ab, so ist der Beschluß, mit dem die Uebertragung zugelassen wird, auszufertigen. Wenn aber die Mittlerstelle selbst oder ein von ihr namhaft gemachter, den Vorschriften der Grundverkehrsverordnung entsprechender Käufer mit Einverständnis des Verkäufers rechtzeitig erklärt, die Grundstücke zu erwerben, so hat die Grundverkehrskommission die Eigentumsübertragung auf Grund des ursprünglichen Rechtsgeschäftes abzulehnen, dagegen der Uebertragung an die Mittlerstelle oder an den von ihr bezeichneten Käufer zuzustimmen. Die Uebertragung auf Grund des ersten Veräußerungsgeschäftes ist auch dann zu verweigern, wenn zwar die Zustimmung des Verkäufers nicht zu erlangen ist, wenn jedoch der Kaufpreis, den die Mittlerstelle oder der von ihr ermittelte Käufer anbietet, den Schätzungswert der Grundstücke erreicht.

Aehnliche Maßnahmen sind zur Erlangung eines geeigneten Erstehers bei Zwangsversteigerungen vorzusehen.

Die Mittlerstellen werden trachten, von vornherein einen tauglichen Erwerber zu finden, und nur ausnahmsweise selbst erwerben. Auch in diesem Falle haben sie die erworbenen Grundstücke sobald als möglich an einen vom Standpunkte der Grundverkehrsverordnung einwandfreien Käufer weiter zu übertragen; soferne die Weiterübertragung innerhalb dreier Jahre stattfindet, entfällt die Entrichtung einer zweiten Uebertragungsgebühr. Für die Zwischenzeit kann der Mittlerstelle ein Beitrag aus dem Staatsschatze zur Verzinsung der Mittel gewährt werden, die sie zur Erwerbung der Grundstücke aufwenden mußte.

*

Die Verordnung verfügt eine erhebliche Beschränkung der Rechte des Privateigentums an Grund und Boden, soweit sich diese auch auf die Uebertragung beziehen; es ist aber gutzuheißen, daß diese Beschränkung nicht zugunsten einer bureaukratischen Organisation erfolgt, sondern daß die landwirtschaftlichen Genossenschaftsverbände eines Bezirkes den Käufer auswählen oder selbst als Käufer eintreten können. Es wird so am ehesten erreicht werden, daß von Grunderwerbungen spekulative, landfremde Elemente ferngehalten und Aufkäufe zu politisch-nationalen Zwecken, wie sie z. B. in Oberösterreich und im Waldviertel schon häufig genug sich ereigneten, verhindert werden.

Neue Freie Presse
14. III. 1918

[Die Not der Pfandleiher.] Früher bezeichnete man die Darlehenswerber als Notleidende, heute haben die Pfandleiher weit größeren Anspruch auf das öffentliche Mitleid. In dieser Konstatierung gipfelt eine Zuschrift, die uns heute von der Pfandleihergenossenschaft zugeht und die den bedeutenden Geschäftsrückgang in den Versatzämtern bespricht. Es wird weniger versetzt, höher belehnt und mehr ausgelöst. Daß der Beamte des Versatzamtes oder der private Pfandleiher mitleidig und geringschätzig den Kopf schüttelt und auf irgendein Objekt überhaupt nichts borgen will, hat naturgemäß so gut wie gänzlich aufgehört. Kann denn heute ein Winterrock so abgetragen, ein Bündel Bettwäsche so fadenscheinig und altersschwach sein, daß ihm absolute Wertlosigkeit zuerkannt wird? Die Dinge sind samt und sonders im Werte gestiegen, und die Zuschrift erzählt denn auch, daß Belehnungen, die gegenüber der Friedenszeit um 300 Prozent höher sind, durchaus keine Seltenheit darstellen. Trotzdem sind die Lagerräume in den Versatzämtern wie ausgeplündert. Ueberall herrscht gähnende Leere und vom k. k. Versatzamt wird ausdrücklich mitgeteilt, daß es im letzten Jahre mehr als vier Millionen Kronen weniger als Darlehen ausgegeben hätte als in den beiden früheren Jahren. Die Pfandleiher wollen daraus eine bedeutende Besserung in der wirtschaftlichen Situation des allerärmsten Teiles der Bevölkerung ableiten und sie verweisen auf die Unterstützungen, welche die Familie der Eingerückten erhalten, sowie auf die bedeutenden Lohnerhöhungen in allen Branchen. Das hat gewiß seine Richtigkeit. Hingegen wird man der Zuschrift durchaus nicht restlos beistimmen können, wenn sie besonderen Wert auf den Umstand legt, daß „unzählige Male ärmlichst gekleidete Frauen mit 50, 100, ja sogar mit 1000 K. in der Hand erscheinen, um ihre versetzte Habe wieder auszulösen". Es wäre ein einigermaßen übertriebener Optimismus, wenn man ernstlich annehmen wollte, daß dieser Tausendkronenschein aus den Unterhaltsbeiträgen erspart worden sei. Wir glauben, das trifft auch bei den Hunderterkronenscheinen nicht zu, nicht einmal bei den Fünfzigkronenscheinen. Hingegen ist es mehr als wahrscheinlich, daß in den meisten dieser Fälle der wirkliche Eigentümer der Geldnote vor dem Lokal auf und ab patrouilliert und mit dem ärmlich gekleideten Weiblein, das mit ihrem glücklich ausgelösten Kleider- oder Wäschepack wieder auf die Straße tritt, sofort neue Geschäftsverbindungen eingeht. Die ausgelösten Pfandobjekte treten durchaus nicht den Rückweg in die Kellerwohnung ihres geldbedürftigen Besitzers an und es ist in Wahrheit alles eher als ein Anzeichen gesunder sozialer und wirtschaftlicher Verhältnisse, wenn das Auslösegeschäft in derart hohem Grade floriert. Am glänzendsten ging es, als seinerzeit unter der allerärmsten Bevölkerung abenteuerliche Gerüchte im Schwung waren, dahingehend, daß der Staat die Absicht hege, die versetzten Gegenstände mit Beschlag zu belegen. Jene Philanthropen, welche die Fünfzig- und Hunderterkronenscheine zum Auslösen der Pfandobjekte vorzustrecken pflegen, dürften der Verbreitung solcher Alarmgerüchte nicht allzu fern gestanden sein. Es wäre viel richtiger gewesen, wenn sich der Staat rechtzeitig dafür interessiert hätte, daß die Leute ihr Hab und Gut nicht aus den Versatzämtern holen, um es Hals über Kopf zu verkaufen und zu verschleudern. Eine gesunde Sozialpolitik hätte vielmehr verlangt, daß nicht nur die neuen Belehnungen entsprechend höhere seien, sondern daß auch auf bereits versetzte Objekte nachträglich so viel frisch geborgt werde, als es der allgemeinen Preis- und Wertsteigerung entsprochen hätte. Der Menschenfreund könnte sich über die leeren Versatzämter nur dann freuen, wenn ihnen mit ausgelösten Objekten reichlich ausgestattete Armeleutwohnungen gegenüberstünden. Das ist aber leider kaum der Fall. Trotz Lohnerhöhungen und Unterhaltsbeiträgen.

Neues Wiener Tagblatt
5./V. 1918

Enteignungsrecht für Flughäfen und Flugplätze.

Der Stadtrat beschloß nach einem Antrage des Vizebürgermeisters Hoß, an die Regierung das Ersuchen zu stellen, der Wiener Gemeindeverwaltung im Interesse der Förderung des Flugverkehrs das Enteignungsrecht zur Erwerbung von Gründen behufs Schaffung von Flugplätzen und Flughäfen einzuräumen. Für diese Zwecke stehen im 21. Bezirk geeignete Flächen zur Verfügung; es ist aber auch daran gedacht, eventuell auch außerhalb Wiens geeignete Komplexe durch die Stadt Wien zu erwerben und dort Flughäfen und Flugplätze zu errichten.

Tägliche Rundschau

209 23

23/2. 1918

Realkredit- und Verkehrsfragen vor dem Bürgerausschuß Groß-Berlin.

In seinem Fachausschuß für Städtebau, Wohnungswesen, Realkredit und Verkehr, dem in Vertretung von Herrn Geheimrat Budde Exzellenz Dernburg vorsitzt, nahm der Bürgerausschuß Groß-Berlin die erste Lesung der Berichte seiner Referenten über die Fragen Realkredit und Verkehr entgegen.

Privatdozent Rechtsanwalt Dr. Nußbaum und der Direktor der Nordstern Versicherungs-A.-G. Radtke berichteten über die Frage des Realkredits. Beide Referenten hielten für den nachstelligen Realkredit die der gegenwärtigen Gemeindeverfassung entsprechende Zersplitterung für unzweckmäßig. Die Lösung würde in einer Verteilung der Haftung zwischen der Belegenheitsgemeinde und der Gesamtgemeinde zu finden sein. Bei der Lösung der Realkreditfrage soll die Hilfe für den bereits bestehenden Hausbesitz von der Hilfe für die in der Zeit der Baukostenverteuerung entstehenden Neubauten unterschieden werden.

Ueber die Frage des Verkehrs erstattet Herr Professor Giese Bericht. Bei der außerordentlichen Bedeutung der Staatsbahnanlagen für die Verkehrs- und Siedlungsfragen für Groß-Berlin wurde es als unbedingt erforderlich bezeichnet, daß die Kommunalbehörde von Groß-Berlin bei jeder Neuanlage und Umgestaltung von Staatseisenbahnanlagen gehört werde. Die Aufschließung von neuem Siedlungsland könne aus wirtschaftlichen Gründen nur mit Hilfe der Staatseisenbahnverwaltung erfolgen. Soweit deren Interessen keine weiteren Opfer rechtfertigten, müsse der Groß-Berliner Kommunalverband eintreten.

Auch die seit der Städtebauausstellung immer wieder erörterten Pläne der Verbindung der Fernbahnhöfe wurden besprochen. Hierbei zog Herr Professor Petersen interessante Vergleiche mit dem Ergebnis des Wettbewerbes für die Stadterweiterung von Zürich aus jüngster Zeit. Die Erörterung erstreckte sich ferner auf das Verhältnis der Gesamtgemeindeverwaltung zu den Kommunal- und Kreisbahnen der Einzelgemeinden und auf die Regelung des Verhältnisses zum Verkehr mit Pferde- und Autoomnibussen. Die fruchtbare Erörterung aller angeregten Fragen wird in den Berichten der Referenten ihren Niederschlag finden.

Der Neue Abend

11./VII. 1918

210

Denen der Krieg gut anschlägt.

Das „Hietzinger Bezirksblatt" Nr. 13 veröffentlicht unter verschiedenen anderen auch folgende, über den Umfang des 13. Bezirks hinaus bemerkenswerte Grundbesitzveränderungen. (Die Namen vor dem — Strich bedeuten den Verkäufer, der Name nach dem Strich den Käufer.)

373/9, Bauplatz und Garten, Berghofer Friederike geb. Kümmerle — Leth Dr. Karl Ritter von.

349/4 Bst. Teil 18, Berghofer Friederike geb. Kümmerle — Leth Dr. Karl Ritter von.

349/3 Bst. 15, Berghofer Friederike geb. Kümmerle — Leth Dr. Karl Ritter von.

350/6 Bst. 6, Berghofer Friederike geb. Kümmerle — Leth, Dr. Karl Ritter von.

350/7 Bst. 7, Berghofer Friederike geb. Kümmerle — Leth, Dr. Karl Ritter von.

350/8 Bst. 8, Berghofer Friederike geb. Kümmerle — Leth, Dr. Karl Ritter von.

350/9 Bst. 9, Berghofer Friederike geb. Kümmerle — Leth, Dr. Karl Ritter von.

350/10 Bst. 10, Berghofer Friederike geb. Kümmerle — Leth, Dr. Karl Ritter von.

377/48, 349/5, 349/1, 350/4, 350/5 Bst. 4 und 5, Berghofer Friederike geb. Kümmerle — Leth, Dr. Karl Ritter von.

350/13 Bst. 13, Berghofer Friederike geb. Kümmerle — Leth, Dr. Karl Ritter von.

Der umfangreiche Käufer ist der gegenwärtige Gouverneur der Bodenkreditanstalt, vorher Gouverneur der k. k. Postsparkasse und zwischen dem früheren und dem jetzigen Beruf eine zeitlang Finanzminister. Man hatte zwar niemals bezweifelt, daß der Übergang von den Staatsfinanzen zur Großfinanz nutzbringend sei; trotzdem ist es aber ganz zweckdienlich, es durch dieses Verzeichnis von Grundstückerwerbungen anschaulich gemacht zu sehen.

Die Zeit
16./VII. 1918

Konzessionierung des Realitätengeschäftes.

Ein heute im Abgeordnetenhaus eingebrachter Gesetzentwurf „betreffend die Privatgeschäftsvermittlung in anderen als Handelsgeschäften, insbesondere im Realitätenverkehr" soll endlich die Reform des Privatgeschäftsvermittlerwesens bringen. Nach Beendigung des Krieges sind ein reger Realitätenverkehr sowie eine sehr intensive Inanspruchnahme des Hypothekarkredits zu erwarten. Es liegt nun im Interesse der Allgemeinheit, daß die so wichtige Funktion des Vermittlers von reellen Elementen besorgt und das Publikum tunlichst vor Schaden geschützt wird.

Der Gesetzentwurf erklärt die gewerbsmäßig betriebene Vermittlung des Realitätenverkehrs, wie Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von Realitäten und von Rechten, die sich auf solche beziehen, Vermittlung von Miet- und Pachtverhältnissen, Verwaltung von Realitäten, Vermittlung von Hypothekardarlehen, Waldabstockungen, Jagd- und Fischereipachtungen und Wildabschüssen u. dgl., als ein unter die Bestimmung der Gewerbeordnung fallendes konzessioniertes Gewerbe (§ 1 bis 6). Es ist sowohl im Interesse einer soliden Geschäftsgebarung als auch im Interesse des Publikums gelegen, daß das Gewerbe der Vermittlung des Realitätenverkehrs in der Regel persönlich vom Konzessionsinhaber ausgeübt (§ 3) und daß die Gewerbebehörde in die Lage versetzt wird, auf eine einwandfreie geschäftliche Gebarung der Unternehmer Einfluß zu nehmen (§ 4), sowie diese Betriebe den gebotenen Beschränkungen zu unterwerfen (Führung der Bücher, polizeiliche Kontrolle des Geschäftsbetriebes usw.).

Österr. Volkszeitung
20./VIII. 1918

Bodenreform in Ungarn.

Vorbereitung eines Gesetzentwurfes.

Die ungarische Regierung wird, wie man aus Budapest telegraphiert, im Herbste dieses Jahres im Abgeordnetenhaus einen Gesetzentwurf über die Einführung einer großzügigen Bodenreform unterbreiten. Die Vorlage, die derzeit in den Fachkreisen beraten wird, enthält folgende Bestimmungen über die Reform, die grundlegend den Besitzstand Ungarns durchführen wird:

Der wichtigste Punkt bei der Vorlage ist, daß dem Staate das Expropriationsrecht für Bodengüter gewährt werden soll. Da es eine bedeutende wirtschaftliche und staatsrechtliche Notwendigkeit ist, den aus dem Kriege heimkehrenden Soldaten zu Grund und Boden zu verhelfen, will man in dem Gesetz Maßnahmen treffen, die dem Staate das Recht gewähren, entsprechende Bodengebiete zu enteignen. In bezug auf das Enteignungsverfahren stellt die Verordnung verschiedene Kategorien auf.

In erster Reihe wird der Boden, der während des Krieges von seinem Besitzer erworben wurde, enteignet. Darauf soll die Expropriation des Bodens erfolgen, dessen Besitzer nicht ungarischer Staatsbürger ist. Es folgt die Enteignung des gebundenen Besitzes, ungeachtet dessen, ob die Eigentümer eine Privatperson oder eine Rechtsperson, wie zum Beispiel die Kirche, ist. Demgemäß werden auch die Fideikommisse enteignet werden können.

Schließlich will der Entwurf das Expropriationsrecht im Notfalle auch auf die Güter ausdehnen, die derzeit Gegenstand des freien Verkehrs bilden.

Alle Beschlüsse wurden von den kompetenten Faktoren angenommen, unter ihnen auch der Vorschlag des Fürstprimas, der erklärt hat, daß er nichts dagegen hat, wenn der Staat auch die Kirchengüter in Anspruch nehmen will. Bedenken äußerte nur der ehemalige Finanzminister Teleky, der aber nachträglich zur Reform sein Einverständnis gegeben hat.

Pester Lloyd
24./XI. 1918

Die besitzpolitische Reform.

Budapest, 23. November.

In Kreisen der Gutsbesitzer und Landwirte ist man wegen der Bodenreform vielfach sehr beunruhigt. Man ist bestrebt, den Fundus instructus zu verkaufen und wagt es nicht, die Bebauung des Bodens fortzusetzen. Der Ackerbauminister ersucht deshalb jedermann, auf die im Umlauf befindlichen vagen Gerüchte nicht zu hören, sondern die besitzpolitischen Vorschläge der Regierung, die spätestens innerhalb acht bis zehn Tage erscheinen werden, ruhig abzuwarten. Auch bis dahin mögen die Gutsbesitzer und Landwirte darüber beruhigt sein, daß keinerlei Absicht besteht, die Bodenbesitze oder den Fundus instructus ohne Gegenwert zu konfiszieren. Die Regierung will die Grundbesitze ablösen und den lebenden und toten Fundus zu regelrechter Schätzpreisen übernehmen. Welche die Reihenfolge der Ablösung sein und wann die Reihe an die Ablösung der einzelnen Besitze gelangen wird, kann man unmöglich im vorhinein feststellen. Sicher ist jedoch, daß, die Fälle des ausnahmsweisen Bodenbedarfes abgerechnet, im allgemeinen zuerst die großen Grundbesitze zur Ablösung gelangen sollen und die Uebergabe in die Hände der Käufer nur zu einer wirtschaftlich geeigneten Zeit erfolgen wird, zu einer Zeit, da die landwirtschaftliche Produktion nicht gestört werden kann, d. h. in der Regel stets zum Schlusse des Wirtschaftsjahres.

Ebendeshalb ist es sowohl im Interesse des Landes wie in dem der einzelnen Grundbesitze unbedingt notwendig, daß man den fundus instructus jetzt nicht veräußere, damit die Bebauung des Bodens und die Produktion anstandslos fortgesetzt werden könne. Hieraus kann für die Besitzer keinerlei Nachteil entstehen, während die Auflassung der Produktion eine Gefahr, ja sogar eine Katastrophe nicht nur für die eigene Existenz, sondern auch für die Approvisionierung des Landes bedeutet. Der Minister bietet alles auf, damit das Gesinde auf seinem Platze verbleibe und die Arbeiter, insbesondere die heimkehrenden Soldaten, wieder zur Arbeit zurückkehren. Er hat für die Konskription der Arbeiter, sowie für die Arbeitsvermittlung vorgesorgt. Mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln wurde versucht, die Soldaten zur Aufnahme der Arbeit zu bewegen.

Der Minister hat mehrmals verlautbart, daß derjenige, der die Arbeit nicht aufnimmt, keinen Boden erhalten wird. Er ersucht auch heute jedermann, der mit dem Volke in Berührung steht, auf die Arbeiter einzuwirken und durch Ueberredung und Aufklärung dahin zu wirken, daß je mehr Leute die Arbeit aufnehmen. Diese Aktion darf jedoch keinen solchen Charakter tragen, als ob dabei irgendjemand das Volk mit Hilfe von Drohungen zu Robotarbeiten zwingen wollte. Das Land kann die Arbeitsaufnahme von den Arbeitern nur dann fordern, wenn es ihnen für ihre Arbeit eine den Verhältnissen entsprechenden und ihre Bedürfnisse sichernden gerechten Lohn, sowie die entsprechende Versorgung zuzusichern vermag. Ebendeshalb wäre es sehr wünschenswert, daß die Landwirte in dem Ausmaße des Lohnes und der Versorgung des Gesindes und der Arbeiter, sowie in der guten Behandlung bis zur alleräußersten Grenze der wirtschaftlichen Möglichkeit gehen würde. Der Ackerbauminister hofft, daß die Landwirte die Notwendigkeit sowohl dieser Maßregeln, wie auch der Erhaltung des Fundus instructus und der ungestörten Fortsetzung der Produktion einsehen werden. Wenn sie das erfassen und dementsprechend vorgehen, vertraut er darauf, daß das Gesinde und die Arbeiter binnen kurzem wieder die Arbeit aufnehmen werden, so daß dadurch die Kontinuität der Produktion und die zukünftige Approvisionierung des Landes gesichert sein werden.

Die Enquete über die besitzpolitische Reform wurde heute unter dem Vorsitze des Ackerbauministers Barna Buza fortgesetzt. Rudolf Ladányi verwies darauf, daß die Auffassung der Sozialdemokraten hinsichtlich des agrarischen Standpunktes nicht einheitlich ist. Tatsache ist, daß der auf dem Privateigentum fußende Kleinbesitz mit der sozialdemokratischen Bestrebung nicht im Widerspruch steht, wonach dem Arbeiter die gesamten Resultate seiner Arbeit gesichert werden sollen. Es ist das größte Interesse der industriellen Arbeiter, daß die besitzpolitische Reform friedlich gelöst und die Kontinuität der Produktion gesichert werde. In erster Reihe müssen diejenigen zu Boden gelangen, die keinen Boden besitzen. Aufgabe der Räte der kleinen Landwirte wird es sein, zu kontrollieren, daß der neue Kleingrundbesitzer jenen Boden tatsächlich gut bearbeite. Die Gemeinden müssen mit entsprechenden Weiden versorgt und die landwirtschaftlichen Fachkenntnisse in möglichst weiten Kreisen verbreitet werden. Max Schiffer hebt die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung der Ernteerträge hervor. Man solle denjenigen Boden geben, die ihn am besten kultivieren, und zuerst diejenigen Güter verteilen, deren Besitzer schlecht wirtschaften. Béla Balkányi würde die zur Errichtung von Kleingrundbesitzen notwendigen Gebiete in der Nähe des Dorfes in erster Reihe diesem sichern. In der Nähe der Städte hätten auch Parzellen von je zwei bis drei Joch große Bedeutung. Die bisherigen Kleingrundbesitzer haben aus dem Grunde wenig produziert, weil die ungarische Bodenpolitik den Interessen des Kleingrundbesitzes nicht gedient hat. Redner wünscht, daß die Revolutionsregierung auch in das Ackerbauministerium einen revolutionären Geist hineintrage. Professor Julius Rupert sagte, die Frage der Reform bedeute die ganze Gesellschaft nicht nur. Er nimmt für das Ziel mit der Regierung Stellung, die mit angemessenem Prozent des jetzigen Wertes entschädigt werden müsse. Der einmalige Wertzuwachssteuer hält eine Garantie dafür, daß die Steigerung der Produktion der Allgemeinheit zugute komme; andererseits hindert diese Form des Besitzes den Eigner auf der freien Vorgang nicht, da er den Boden verkaufen und belasten kann, weil der Boden materiell für diese Steuer haftet. Der Wertkataster, dessen man auch aus anderen Gesichtspunkten bedarf, könnte innerhalb eines Jahres fertiggestellt werden. Auf diese Weise könne man die Aufrechterhaltung, ja sogar die Steigerung der Produktion sichern. Die Enquete wird Dienstag nachmittag fortgesetzt.

11./III. 1919

Die Verhandlungen über den staatlichen Kreditbedarf.

Befriedigung durch Schatzwechsel und amortisable Anleihe.

Wien, 10. März.

Bei der Postsparkasse fand heute eine Beratung des Konsortiums für die Deckung des Kreditbedarfs Deutschösterreichs statt. Den Vorsitz führte Gouverneur Freiherr v. Schuster. An der Verhandlung nahmen die Vertreter aller dem Konsortium angehörigen Banken und Firmen teil. Das Komitee berichtete darüber, daß die deutschösterreichische Finanzverwaltung die Absicht habe, von dem ihr von der Gesetzgebung eingeräumten Kredit von 1430 Millionen Kronen demnächst durch eine Anlehensoperation Gebrauch zu machen und deshalb Vorschläge von seiten des Konsortiums über die Bedingungen erwarte. Das Komitee brachte heute keinen bindenden Vorschlag vor, sondern stellte die verschiedenen in Betracht kommenden Modalitäten zur Diskussion.

In erster Linie wurde der Plan erörtert, den Kredit durch die Ausgabe einjähriger Schatzscheine zu decken. Diese Absicht stieß aber im Schoße des Konsortiums auf starken Widerspruch, der mit technischen Erwägungen begründet wurde. Es wurde darauf hingewiesen, daß die zweijährigen fünfeinhalbprozentigen Schatzscheine der Kriegsanleihen mit 95 Prozent notiert werden und nicht verkauft werden können; es wäre ganz unmöglich, für einjährige vierprozentige Schatzscheine bei dem Kurse von 99 Prozent, den die Finanzverwaltung hiefür ins Auge fasse, Käufer zu finden. Auch Schatzscheine mit anderthalb- oder zweijähriger Dauer würden sich aus dem gleichen Grunde nicht empfehlen und müßten als unpraktisch abgelehnt werden.

Sodann wurde der Plan erörtert, den Kreditbedarf durch eine amortisable Anleihe zu decken und zugleich Schatzwechsel mit drei- und sechsmonatiger Laufzeit auszugeben. Die amortisable Anleihe solle den Anlagebedürfnissen des Publikums, die Schatzwechsel der Placierung kurzfälliger Geldsummen dienen. Die amortisable Anleihe könnte ähnlich, wie dies bei den ungarischen Schatzscheinemissionen der Fall war, halbjährig kündbar gestellt werden, derart, daß nach dem Verlauf einer Sperrfrist von ein, zwei oder drei Jahren seitens der Besitzer jedes halbe Jahr zu den Couponterminen die Kündigung ihres Kapitals erfolgen könnte, worauf die Rückzahlung nach einem halben Jahre vollzogen werden müßte. Auf diese Weise könnten, wie dies auch in Ungarn erzielt wurde, größere Summen, welche eine fixe Anlage suchen, für den Staat herangezogen werden.

Von mehreren Mitgliedern des Konsortiums wurde der Plan eindringlich empfohlen, drei- und sechsmonatige Schatzwechsel auszugeben. Man wies darauf hin, daß die flüssigen Gelder des Marktes, der Industrie und der Banken sehr groß seien, daß aber in vielen Fällen die Besitzer eine definitive Veranlagung ablehnen, weil sie gewärtig seien, mit dem Wiedereintritte der Friedenswirtschaft und der Rückkehr normaler Verhältnisse einem stärkeren Geldbedarfe gegenüber zu stehen, für welchen sie dann ihre vorhandenen Mittel heranziehen müßten. Dagegen seien ihre Kapitalien während des nächsten Halbjahres vorläufig noch beschäftigungslos und könnten in den Schatzwechseln des Staates fruchtbringend angelegt werden. Diese drei- und sechsmonatigen Schatzwechsel sollten nicht auf die einmalige Operation, die jetzt eingeleitet wird, beschränkt bleiben, sondern zu einer dauernden Einrichtung werden, wodurch der Staat jederzeit in die Lage versetzt würde, die freien Mittel in seine Kassen zu ziehen. Zugleich wurde geltend gemacht, daß bei der Ausgabe drei- und sechsmonatiger Schatzwechsel der Staat für die Möglichkeit der Belehnung Sorge tragen müßte. Eine Eskomptierung bei der Oesterreichisch-ungarischen Bank käme deshalb nicht in Frage, weil sie nach dem Statut nicht zulässig sei und auf den Widerstand der Nationalstaaten stoßen dürfte. Eine Lombardierung dieser Schatzwechsel wäre über Beschluß des Generalrates möglich, könnte sich aber doch nur auf kleinere Summen beschränken. Die Belehnung bei der Kriegsdarlehenskasse käme deshalb nicht in Frage, weil dieses Institut den zulässigen Höchstbetrag der auszugebenden Kredite bereits erreicht hat. Eine zu gründende deutschösterreichische Notenbank könnte die Eskomptierung übernehmen, doch sei der Zeitpunkt für das Inkrafttreten dieser Bank noch ungewiß. In jedem Falle müßte es gelingen, ein Auskunftsmittel zu finden, um die Eskomptierung zu ermöglichen. Unter dieser Voraussetzung wurde die Begebung der Schatzwechsel neben der amortisablen Anleihe von den meisten Mitgliedern des Konsortiums, die an der heutigen Sitzung teilnahmen, empfohlen.

Auf Grund der heutigen Debatte wird nun die Postsparkasse der Finanzverwaltung berichten. Die Angelegenheit wird noch weiter in Beratung gezogen und es wird in der nächsten Zeit neuerlich eine Sitzung des Konsortiums zu diesem Zwecke einberufen werden.

Österr. Volkszeitung
28./III. 1919

Die staatlichen Kreditoperationen.

Die Regierung hat die von uns angekündigte Anleihevorlage gestern in der Nationalversammlung eingebracht.

Nach dem Gesetzentwurf wird der Staatssekretär der Finanzen zunächst ermächtigt, Geldbeträge, die anläßlich der Notenabstempelung in die Staatskassen einfließen, zur Verzinsung zu übernehmen und zu diesem Zwecke auch verzinsliche Staatsschatzscheine mit höchstens einjähriger Laufzeit auszugeben. Bisher hat die Finanzverwaltung den Banken und Sparkassen Beträge, die im Zuge der Notenabstempelung bei ihnen eingelegt und von ihnen gegen tägliche Kündigung auf dem Wege über die Postsparkasse der Finanzverwaltung überlassen wurden, mit drei Prozent verzinst. Nun wird der Staat für diese Erläge drei- und sechsmonatige, unter Umständen auch einjährige Schatzscheine mit einer Verzinsung von 2½ bis 3½ Prozent anbieten, die bei Fälligkeit erneuert werden sollen, sofern nicht der Zeitpunkt für die Umwandlung in eine langfristige Anleihe inzwischen gekommen wäre. Eine Beschränkung auf einen bestimmten Betrag sieht der Gesetzentwurf für diese Schatzscheine nicht vor. In der Begründung der Vorlage wird betont, daß die tief einschneidenden kredit- und währungspolitischen Maßnahmen der jugoslawischen und tschecho-slowakischen Regierung die deutschösterreichische Finanzverwaltung zu außerordentlichen Verfügungen genötigt, deren Durchführung eine weitergehende Bewegungsfreiheit der Finanzverwaltung auf dem Gebiete der Anlehensgebarung erfordert.

Die Vorlage ermächtigt den Staatssekretär der Finanzen weiter, zur Lebensmittelbeschaffung ein Anlehen bis zu 30 Millionen Dollar oder bis zu einem der Goldparität entsprechenden gleichen Betrage in einer anderen ausländischen Währung gegen Verpfändung unbeweglichen Staatseigentums aufzunehmen. Als Sicherstellung sind bekanntlich vor allem die Salinen in Aussicht genommen; im Bedarfsfalle sollen die auf den Pfandobjekten etwa haftenden Anlehen des alten Staates — die Salinen bilden die Hypothek für die sogenannten Salinenscheine im derzeitigen Betrage von 87·3 Millionen Kronen — vorbehaltlich des Rückgriffrechtes gegen die übrigen Nationalstaaten getilgt werden.

Der letzte Vorschuß des deutschen Bankenkonsortiums im Betrage von 200 Millionen Mark wird in der Vorlage ausdrücklich als Schuldverpflichtung Deutschösterreichs anerkannt. Die für diesen Vorschuß erlegten Sicherheiten werden durch diese Anerkennung zurückgegeben werden.

Schließlich wird die Finanzverwaltung ermächtigt, Erlöse langfristiger Anleihen zu Abstattungen auf den festzustellenden Anteil Deutschösterreichs an österreichischen Staatsschulden gegen Anrechnung bei der künftigen Auseinandersetzung mit den Nationalstaaten zu verwenden und den Erlös kurzfristiger Anleihen unter der gleichen Voraussetzung vorübergehend verzinslich bei der Oesterreichisch-ungarischen Bank zu erlegen. Ein solcher Erlag würde, wenigstens provisorisch, eine Verminderung des Notenumlaufes herbeiführen.

Aus der ihm seinerzeit erteilten Ermächtigung verfügt der Staatssekretär der Finanzen noch über einen Restkredit von 1435 Millionen Kronen. Im Rahmen dieser Kreditermächtigung wird er im Laufe des Frühjahrs eine langfristige amortisable Anleihe begeben.

Die Zeit
3./IV. 1919

Die neuen Kreditoperationen.

In der gestrigen Sitzung der Nationalversammlung wurde das Gesetz über Kreditoperationen in der bekannten, vom Berichterstatter Dr. Gürtler beantragten Form in zweiter und dritter Lesung angenommen. Im Verlaufe der Debatte ergriff Staatssekretär Dr. Schumpeter das Wort und führte nach einigen einleitenden Bemerkungen im wesentlichen aus:

Die staatsfinanzielle Lage.

Obgleich uns nun die genauen Zahlen nicht zur Verfügung stehen, wissen wir doch genug, um uns über die Lage, das heißt soviel wie über den Ernst der Lage vollkommen klar sein zu können. Der untergegangene Staat hatte im Augenblick seines Unterganges Verpflichtungen im Betrage von ungefähr 80 Milliarden inklusive der Vorkriegsschulden. Das ist aber noch das Wenigste, was er hinterlassen hat. Er hat uns vollständige Desorganisation, Unruhe überall, Arbeitslosigkeit, eine Notlage hinterlassen, mit der die junge Freiheit nun zu kämpfen hat. In dieser Situation ist es selbstverständlich unmöglich, sofort zu ganz geordneten Bahnen zurückzulenken. Wir müssen zwar zu geordneten Verhältnissen zurückkehren, wir müssen so schnell als möglich, in einigen Wochen, an das große Werk der Vermögensabgabe gehen, die den Weg zu geordneten Zuständen freimachen soll. Vorerst ist von uns nicht zu erwarten, daß wir ein Gleichgewichtsbudget vorlegen können. Das geht nicht, und wir tun es auch nicht. Im ersten Halbjahre 1919 wäre bereits der Abgang präliminargemäß ungefähr 1200 Millionen Kronen, für das ganze Jahr also 2400 Millionen Kronen in runden Summen; dabei sind aber nicht gerechnet die Lebensmittelverbilligungsaktionen, der Zuschuß des Staates zu den Mehl- und Brotpreisen, die Bekleidungsaktion, die Invalidenaktion, die Zugeständnisse an die Eisenbahner und eine ganze Reihe anderer Posten. Wenn wir so weiter wirtschaften würden, müßten wir froh sein, bei dieser verarmten Bevölkerung am Ende des Jahres mit einem Defizit von fünf bis sechs Milliarden herauszukommen. Das darf natürlich nicht geschehen. Dies würde bedeuten, daß wir die junge Freiheit zerstören, dem Abgrund zueilen, denn ein Niederbruch der Finanzen bedeutet nicht mehr und nicht weniger als einen Niederbruch des gesamten sozialen Organismus, und die desorganisierende Wirkung eines solchen Zusammenbruches kann gar nicht hoch genug veranschlagt werden.

Wir werden nicht zusammenbrechen, wenn wir die Sache energisch angehen, wenn wir uns der Situation bewußt sind, ihr klar ins Auge blicken und uns selbst und allen Interessen, die wir vertreten, die entsprechenden Opfer zumuten. Das erste dieser Opfer ist die Vermögensabgabe, die schnell und energisch durchgeführt und dem Abbau der Kriegslasten, dem Gedanken der Zeit — der Sozialisierung — dienstbar gemacht werden muß. Dann, wenn die Kriegsschuld wesentlich abgebaut ist, wenn eine Reihe von Aufgaben, die ihrer Natur nach temporär sein müssen, abgebaut ist, wird — in ungefähr drei bis vier Jahren — ein geordneter Zustand zurückkehren. Während der nächsten Wochen wird das Finanzressort das Möglichste tun, um, sobald es die technischen Vorarbeiten gestatten, mit der Vermögensabgabe und den anderen nötigen Vorlagen zu kommen; das wird in der kürzesten Frist erfolgen. Die Arbeiten werden — so hoffe ich — in zwei bis drei Wochen schon abgeschlossen und dann erst wird Gelegenheit gegeben sein, die Grundlagen zu entwickeln und die Mittel anzugeben, mit denen meines Erachtens der Situation abgeholfen werden kann. Wir alle haben nur einen Ehrgeiz, dem auch die Finanzpolitik dienlich sein muß: dem Volke Brot zu verschaffen. (Zustimmung.) Das ist der ganze Zweck unserer gegenwärtigen Arbeit, der ganze Zweck auch der Finanzpolitik des Tages. Wenn einmal Ordnung sein wird, können wir weiter schon eventuell das gerettete Gemeinwesen so oder so ausgestalten. Jetzt ist das Wichtigste, daß der Arbeiter sein Brot bekomme die schwere Zeit hindurch, die noch unmittelbar bevorsteht. Ich weiß sehr gut, daß nichts törichter ist, als das Wirtschaftsleben durch fiskalische Maßnahmen drosseln zu wollen, und wir wollen trachten, unseren Mitbürgern nicht unangenehmer zu werden, als wir müssen. Eine radikale Maßregel, bald und energisch durchgeführt und tief eingreifend, ist das beste Mittel dazu (Lebhafte Zustimmung), sie soll dem einen genügen und den anderen retten und brechen mit der verabscheuungswürdigen Gebarung, alle zu bedrohen und niemanden zu befriedigen. (Lebhafte Zustimmung.)

Neues Wiener Tagblatt
6/IV. 1919

Stillstand auf dem Realitätenmarkte.

Mitteilungen von informierter Stelle.

Auf dem Güter- und Realitätenmarkte herrscht infolge der gegenwärtigen unsicheren Zustände ein vollkommener Stillstand, der erst nach der Vermögensabgabe wieder einem kleineren Umsatze weichen dürfte. Dabei sind die wenigen Angebote noch immer außerordentlich hoch im Preise, die sich eher noch gesteigert haben. Dieser Zustand erklärt sich aus der Unsicherheit der Besitzer fester oder beweglicher Güter, die einerseits gerade jetzt in den Zeiten der Vermögensabgabe den Wert einer festliegenden Realität zu schätzen wissen, anderseits aber durch die in Budapest durchgeführte Beschlagnahme der Häuser etwas unsicher geworden sind. Nichtsdestoweniger sind Verkäufe sehr selten, da jeder, der beispielsweise Primabaustellen besitzt, die mit 40 Kronen pro Quadratmeter im Inventar stehen, für diese Gründe gewiß Anbote zu 80 und mehr Kronen reichlich zur Verfügung hat, sich hütet, nur eine dieser Baustellen zu diesem Preis zu verkaufen, da dies eine bedeutend höhere Einschätzung bei der Vermögensabgabe zur Folge hätte. Dadurch ist ein vollkommener Stillstand eingetreten. Zweifellos wird aber nach der Durchführung der Vermögensabgabe eine stärkere Bewegung und auch ein Beginn des Abbaues der Realitätenpreise eintreten. Insbesondere die großen Objekte dürften bei der zu befürchtenden teilweisen Abwanderung sehr im Preise leiden. Augenblicklich beharren natürlich die Preise noch auf einer nie dagewesenen Höhe.

Die Angst vor dem Besitz von Bargeld hat zum Erwerb von Objekten auf einer 2- bis 2½prozentigen Zinsfußbasis gedrängt. Im Zusammenhang mit dem Ueberfluß an Bargeld ist auch der Hypothekarzinsfuß stark gesunken. So wurde ein Haus in der Nähe des Theaters an der Wien, das inklusive der Zentralheizung einen Zins von 155,000 K. trug, schon vor drei Jahren von einem Herrn um 1¾ Millionen erworben. Dem glücklichen Besitzer wurden nun jetzt 2,850,000 K. für das Haus angeboten, die er aber aus Mißtrauen gegen den Besitz von Bargeld ablehnte. Auf die Meldung von den Häuserbeschlagnahmen in Budapest wurde aber der Besitzer wieder unsicher und wollte in das Angebot einwilligen, das jedoch gegenwärtig, da der Käufer selbst infolge der Ereignisse in Budapest festgehalten ist, nicht durchgeführt werden kann. So bleibt denn der Besitzer weiterhin der zweifelhaften Freude seines Eigentums überlassen. Für ein andres Haus im 9. Bezirk, das vor fünf bis sechs Jahren um 285,000 K. erworben worden war, wurden jetzt 650,000 K. geboten. Wie man sieht, hat es bis zum Abbau der Preise auch auf dem Realitätenmarkt noch seine guten Wege; vorderhand ist jedenfalls die Lage durch fast völligen Stillstand bei unverändert hohen seltenen Angeboten gekennzeichnet, da sich im gegenwärtigen Augenblick jeder dagegen sträubt, seinen festen Besitz gegen das flüchtige Bargeld einzutauschen. Erst die Beendigung der Vermögensabgabe, das Sinken der Baulöhne und eine hoffentlich nicht allzugroße Abwanderung werden ihre Einflüsse auf eine neue Preisbildung auf dem Realitätenmarkt in verschiedenen, einander manchmal entgegengesetzten Richtungen geltend machen.

6./IV. 1919

Langfristige amerikanische Kredite für Deutschösterreich.

Wien, 5. April.

In der nächsten Woche werden in Wien Verhandlungen zwischen den Vertretern Deutschösterreichs und der politisch-kommerziellen Mission beginnen, die Amerika nach Wien entsendet. Hiebei wird die Frage der Einfuhr von Rohstoffen und ihrer Bezahlung erörtert werden. Deutschösterreich könnte nur geholfen werden, wenn Amerika dem Lande in ausgiebigem Maße Rohstoffe zur Verfügung stellt und hiefür langfristige Kredite gewährt. Der Bedarf wird gewiß 100 Millionen Dollar betragen, da Deutschösterreich Jahre hindurch an Rohstoffmangel gelitten hat, es wird aber abzuwarten sein, wie sich die Vertreter Amerikas darüber äußern werden. Die Kredite könnten erst in einer Reihe von Jahren zurückgezahlt werden. Die deutschösterreichische Industrie wird wünschen, daß dieser Zeitraum möglichst weit erstreckt werde; wenn man von den Verhandlungen ausgeht, die die Entente in Prag geführt hat, wird man vielleicht einen fünfjährigen Rückzahlungstermin als nicht unwahrscheinlich ansehen können. Auch darüber wird erst Klarheit bestehen, bis die Absichten der Amerikaner bekannt geworden sind.

Die erste Forderung wird also darin bestehen, daß die Rohstoffbezüge zureichend sind und langfristige Kredite für die Rückzahlung eingeräumt werden. Rohstoffkredite befruchten die Volkswirtschaft natürlich in ungleich höherem Maße als Kredite für den Bezug von Halb- und Ganzfabrikaten und darum wird man besonderes Gewicht darauf legen müssen, daß zur Wiederaufnahme einer gesunden wirtschaftlichen Tätigkeit möglichst viel Rohstoffe beigestellt werden.

Abgesehen von den Rohstoffen müssen noch andere sehr wichtige Voraussetzungen für die industrielle Produktion geschaffen werden. Von besonderer Bedeutung ist die Sicherung der regelmäßigen Kohlenzufuhr. Die Bevölkerung Oesterreichs und die Industrie haben in den letzten Monaten ein wahres Martyrium bei der Kohlenversorgung mitgemacht. Täglich sind Stockungen in den Nationalstaaten eingetreten, und während die Regierungen Erklärungen abgaben, in denen sie ihre guten Absichten beteuerten, wurden die für Deutschösterreich bestimmten Kohlenzüge in den czechischen oder polnischen Stationen zurückgehalten. Fast schien es, als ob Bahnorgane in bureaukratisch untergeordneten Stellungen mächtiger seien, als der vorgesetzte czechische Eisenbahnminister, denn die Regierungserklärungen lauteten häufig dahin, daß die Weisungen der obersten Stellen durch untergeordnete Organe umgestoßen wurden. Für einen stillstehenden Betrieb oder eine frierende Familie ist die Schuldfrage allerdings von geringerer Bedeutung als die Tatsache, daß die Kohle fehlt. Aber wenn man solche Mißstände in Zukunft unmöglich machen will, muß man auf den Ursprung zurückgehen und verhindern, daß die eine bei der Kohlenbeförderung in Betracht kommende Stelle die Verantwortung für die Stockungen von sich abwälzt und einer anderen Stelle zuschiebt. Die regelrechte Kohlenzufuhr muß unter allen Umständen sichergestellt werden, und das kann, wenigstens nach den bisherigen Erfahrungen, nur geschehen, wenn die Entente ein Machtwort spricht, die geordnete Kohlenbelieferung Deutschösterreichs aus den Revieren der Nationalstaaten erzwingt und willkürlichen Sperrmaßregeln ein- für allemal einen Riegel vorschiebt. Damit würde eine Grundbedingung für die Wiederaufnahme einer normalen industriellen Tätigkeit geschaffen sein.

Die dritte Forderung wäre die Beseitigung der Hindernisse, die dem Eisenbahnverkehr überhaupt durch die anderen Nationalstaaten so oft in den Weg gelegt werden. Die Entente ist nun daran geschritten, den Lebensmittelzügen eine Vorzugsstellung einzuräumen. Das Gleiche müßte bei Kohlen- und Rohstoffzügen geschehen. Die Mißstände des Eisenbahnverkehres und die Sperre der Kohlenzufuhr waren Hauptursachen für die Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse Deutschösterreichs in den letzten Monaten. Diese können sich nicht bessern, wenn es von dem Belieben irgendeines Organs in den Nationalstaaten abhängt, die Kohlenzufuhr zu sperren oder rollende Züge in den Stationen aufzuhalten. Infolgedessen ist die Erfüllung der erwähnten Forderungen und die dauernde Ententekontrolle des Eisenbahnverkehres und der Kohlenversorgung aus den Nationalstaaten von besonderer Wichtigkeit für ein geordnetes Wirtschaftsleben in Deutschösterreich.

223

9./IV. 1919

Hypothek auf deutschösterreichische Staatsforste für einen Ententekredit von 100 Millionen Francs.

Wien, 8. April.

In der gestrigen Länderkonferenz machte der Vertreter des Staatsamtes für Land- und Forstwirtschaft, Sektionschef Dr. Deutsch, die Mitteilung, daß die Regierung von dem Plane, den Holzexport im Wege eines Exportsyndikats durchzuführen, abgekommen sei. Die Staatsverwaltung strebe auf einem anderen Wege die Schaffung ausländischer Kredite durch den Holzexport an. Aus Mitteilungen, die aus Ententekreisen hiehergelangt sind, will die Entente für Lebensmittelsendungen, die von Mitte Mai ab eintreffen, entsprechende Anschaffungen in Waren oder in ausländischer Valuta. Es handelt sich zunächst darum, einen weiteren Kredit im Auslande für die Deckung der Lebensmittelimporte im Ausmaße von 100 Millionen Francs aufzubringen. Umfangreiche Holzexporte, welche dem einzuräumenden neuen Kredit entsprechen würden, können aber in das Ausland gegenwärtig noch nicht vorgenommen werden, da das Schlagen des Holzes und seine Verarbeitung zum Export einen Zeitraum von etwa anderthalb Jahren erfordern würde, so daß erst im Frühjahr 1920 das Holz zur Gänze zur Verfügung stehen könnte, welches zur Begleichung des jetzt sofort einzuräumenden Kredits von 100 Millionen Francs zu dienen hätte. Die Regierung denkt nun daran, dem Auslande eine Simultanhypothek auf alle größeren Forste, und zwar jene des Staats- und Religionsfonds sowie der größeren Privatforste einzuräumen. Diese Hypothek könnte entweder der Entente als solcher oder dem Staate, welcher uns diesen Kredit gewährt, oder auch einer ausländischen Finanzorganisation eingeräumt werden, welche Deutschösterreich den erforderlichen Kredit zur Verfügung stellen würde. In Deutschösterreich sind Staatsforste von 400.000 Hektar vorhanden. Dazu kommen noch Privatforste von 2¼ Millionen Hektar. Diese Hypothek würde den Vorrang vor allen anderen, die auf Privatforsten bestehen, haben, und sie würde in dem Maße gelöscht werden, als die Holzexporte in das Ausland durchgeführt sind. Bei der Regelung der Holzausfuhr in das Ausland, auf welche die bereits im Gesetzeswege geschaffenen Landesstellen maßgebenden Einfluß nehmen würden, müßte, wie erklärt wird, auch Sorge getragen werden, daß hinsichtlich der Preise, zu denen die einzelnen Länder Holz in das Ausland abgeben, ein Einvernehmen zwischen ihnen erzielt würde, damit nicht ein Land das andere bei dem Export unterbietet. Die Vorbereitungen zur Ausarbeitung eines solchen Gesetzentwurfes sind bereits im Zuge, und es ist anzunehmen, daß er der Nationalversammlung bereits in der nächsten Zeit zugehen wird.

Der Economist.

Das Hypothekarwesen im Spiegel des Moratoriums.

Von Dr. Max Reinitz.

Wien 4. Dezember.

Die mittelbaren und unmittelbaren Folgen des Krieges üben naturgemäß einen nachteiligen Einfluß auch auf das Hypothekarwesen, aber es liegen Beweise vor, daß die gesetzgeberischen Verfügungen wesentlich dazu beitragen, daß die so wichtige Kreditorganisation für Hypotheken in der durch den Krieg geschaffenen Lage stand hält. Das Moratorium, beziehungsweise die neue Verordnung vom 25. November 1914 konnte wohl das ohnehin geschwächte Wirtschaftsgebiet der Bauindustrie nicht beleben, aber es hat die finanzielle Leistungsfähigkeit aller Hypothekarinstitute ungeschwächt erhalten. Mit dankenswertem Entgegenkommen wurden mir von den maßgebendsten Hypothekarinstituten des Reiches Daten zur Verfügung gestellt, aus welchen sich diese erfreuliche Tatsache ergibt.

Das Gesetz hat es bald nach Beginn des Krieges den Hypothekarschuldnern ermöglicht, ihren Verpflichtungen nachzukommen, indem es Miet- und Pachtschillinge, und auf Grund der Verordnung auch ihre Guthabungen, außerhalb des Moratoriums stellte; diese Eingänge konnten daher sowohl zur Zahlung von Hypothekarzinsen als auch zur Tilgung von Kapitalsraten verwendet werden. Sie dienen, streng genommen, wirklich in erster Linie diesem Zwecke und bilden bekanntlich die einzige Einnahmsquelle der Hypothekarinstitute. Die Miet- und Pachtzinse reichen nebst der Verzinsung des eigenen Kapitals in der Regel hin, um sowohl die Steuern und öffentlichen Abgaben als auch die Hypothekarlasten zu tilgen, und wenn dies der Schuldner nicht tut, dann ist wahrlich nicht der Krieg, sondern Mangel an Wille schuld daran. Er macht es dann „zur Sitte, im Krieg jeden Vorteil zu nutzen" und die Folgen treffen mit Recht den Schuldner. Weil Zinsen und Annuitäten nach den verpfändeten Realitäten, die in Miete oder Pacht stehen, gesichert sind, kann anderseits auch der Hypothekargläubiger über eine sehr wichtige Kapitalsquelle frei verfügen. Diese vom Moratorium freien Eingänge ermöglichen es den Pfandbriefinstituten, die Coupons ihrer Pfandbriefe, und ebenso den sonstigen Anstalten, die Zinsen jener Schuldverschreibungen, die zur pupillarmäßigen Anlage dienen, prompt zu bezahlen. Heute müssen übrigens die fälligen Zinsen und Annuitäten aller Hypothekarforderungen prompt bezahlt werden. Nach der früheren Verordnung waren solche Leistungen nach intabulierten Privatschulden und nach auf selbstbewirtschafteten Objekten einverleibten Satzposten durch das Moratorium geschützt.

Im letzteren Falle waren selbst die Pfandbriefinstitute getroffen, weil ein großer Teil der verpfändeten Realitäten von den Darlehensschuldnern selbst bewirtschaftet wird. Gegenüber dieser aus vielen Gründen begründet gewesenen Stundung waren in der Verordnung und auch in der Geschäftspraxis, ja sogar in den Schuldinstrumenten selbst, so viele Palliative gegeben, daß eine Störung im Dienste der Anstalten und dem Betriebe der Gemeinwirtschaften absolut nicht eintreten konnte.

Aber auch dem Hypothekarschuldner standen außer der gesetzlichen Zufristung sonstige Fazilitäten zur Verfügung. So ist fast in jedem Schuldinstrument ein Respiro für fällige Leistungen vorgesehen, ganz abgesehen davon, daß die Kreditinstitute niemals allsogleich fällige Zinsen und Annuitäten eintreiben. Am wenigsten ist dies bei Sparkassen und Pfandbriefinstituten der Fall, die stets über genügende Bar- oder Kreditmittel verfügen, um die Fälligkeiten einstweilig aus eigenem zu decken. Es ist bei den Hypothekarinstituten sogar üblich, den Verfall von wenigstens zwei Annuitäten abzuwarten, ehe zur Exekution geschritten wird.

Es hatte zu Beginn des Krieges wirklich seine guten Gründe, daß die Zinsen- und Kapitalstilgungen nach den selbstbewirtschafteten Hypotheken gestundet wurden. Bei dieser Einkunftsart ist nämlich das Verhältnis zwischen Kapitalgewinn und Bodenrente ein anderes als bei vermieteten und verpachteten Realitäten. Der Bodenertrag ist großen Zufälligkeiten ausgesetzt, je nachdem die Kosten der Produktion, der Verwertung steigen oder Elementarereignisse die Grundrente kürzen. Der in eigener Regie arbeitende Grundbesitzer konnte während der ersten Kriegswirren über eine zu einer bestimmten Zeit eingehende Rente nicht verfügen, wie der Eigentümer eines in Bestand gegebenen Hauses oder Grundes. Im Kriegsfalle kann man, selbst wenn die Bodenrente ausgezeichnet ausgefallen, wie dies heuer der Fall war, über seine Vorräte nicht frei disponieren. Mit Recht mußte daher dem Landwirt zu Beginn des Krieges das Moratorium zugestanden werden, dem im übrigen nicht nur ein wirtschafts-, sondern auch ein sozialpolitischer Hintergrund zuzusprechen ist. Die Teilungsvorstellung, welche bei der fixen Bodenrente gegeben ist, trifft hier nicht zu, denn der Zins, den der Landwirt für fremdes Kapital schuldig ist, entspricht genau jener Leistung, die der Kaufmann vom Kaufmanne in Zeiten der Not nicht fordern kann, während die die Darlehenszinsen repräsentierenden Bestandzinsen gewissermaßen schon im Besitze des Gläubigers sind, die der Schuldner eigentlich nur verwaltet.

Das gilt, wie ausgeführt, im allgemeinen von allen Bestandzinsen, nämlich von den Einkünften aus Häusern und Pachtobjekten, aber freilich hat auch diese Regel ihre Ausnahmen. Eine große Zahl von Mietern wird, da sie eingerückt sind, oder weil die Erwerbsverhältnisse es unmöglich machen, außer stande sein, die Mietzinse zu bezahlen. In den von Arbeitern und Gewerbsleuten bewohnten Miethäusern aller Bezirke Wiens hat bereits der Augustzinstermin große Ausfälle ergeben, so daß viele Hausbesitzer die fälligen Steuern und Hypothekarraten entweder gar nicht oder nur zum Teile bezahlen können. Hier müßte der Strenge des Moratoriumerlasses ein Modus entgegengesetzt werden, daß im kurzen Wege die entfallende Hauszinssteuer bis nach Beendigung des Krieges abgeschrieben und einer Kündigung von Satzposten bis zu dem erwähnten Zeitpunkte vorgebeugt werde, damit nicht der Hypothekargläubiger in Bedrängnis gerate. Solche Schritte sind bereits gemacht worden, und wenn der Finanzminister die Begünstigung der Steuerabschreibung allgemein gewährt, dann hat er ohnehin nichts anders bewilligt, als was nach dem Gesetze auf Grund einer „erfolglos geführten Exekution" zulässig ist. Der Steuerausfall wird, weil nur die Großstadt und auch da nur die unbemittelte Volksklasse in Betracht kommt, für die Staatsfinanzen nicht sehr in die Wagschale fallen, wenn man sich vor Augen hält, daß von dem gesamten Mietzinsertrage der Wiener Häuser von rund 370 Millionen Kronen nur wenige Millionen nicht zur Besteuerung gelangen würden.

Das Gros der von den Pfandbriefinstituten, von den Sparkassen und den Fondsverwaltungen elozierten Kapitalien entfällt, speziell in Oesterreich, auf Häuser und auf Pachtobjekte, so daß der normale Zinsen- und Tilgungsdienst schon auf Grund der alten Moratoriumsverordnung, wie schon bemerkt, gesichert war. Und das bedeutet viel, wenn in Betracht kommt, daß in Oesterreich vier Milliarden Kronen Pfandbriefe in Umlauf sind. Die Pfandbriefzinsen konnten also weder durch den Krieg noch durch das Moratorium disqualifiziert werden.

Bisnun hat das kleinste Hypothekarinstitut bei den Couponstellen die nötigen Mittel rechtzeitig überwiesen. Die Augustfälligkeit war nicht beträchtlich, sowohl was die Annuitätenzahlungen als auch die Couponleistungen betrifft, aber weil der Ansturm und die Beunruhigung gerade zu diesem Termin groß waren, hätten trotzdem unangenehme Störungen leicht eintreten können, zumal selbst bestsituierte Hypothekarschuldner, insbesondere große Gutsbesitzer, im ersten Ansturme um Stundung gebeten hatten. Demzufolge waren beispielsweise bei der größten Realkreditquelle des Reiches und bei der größten böhmischen Hypothekaranstalt zum Augusttermin die Annuitätenzahlungen gegen die gleiche Periode des Vorjahres um 45·5 Prozent zurückgeblieben. Anderseits wurden bei vielen Instituten, die allerdings nur Häuser belehnen, so beispielsweise bei der Ersten Oesterreichischen Sparkasse, die Zinsen und Kapitalsraten wie in normalen Zeiten bezahlt. Ganz merkwürdigerweise haben bei den zwei größten ungarischen Aktienhypothekenbanken die Hypothekenzahlungen überhaupt keine Verschlechterung erfahren.

Die seither eingetretene Beruhigung hat schon ein anderes Bild geschaffen, ein günstigeres, indem von der Stundung weniger Gebrauch gemacht wird und die Fälligkeiten bereits besser eingehen.

So viel steht fest, daß sich unsere Pfandbrief-Kreditorganisation zu einem widerstandsfähigen ökonomischen Machtfaktor entwickelt hat, wie man es vor fünfzig Jahren, als die ersten Pfandbriefe ins Leben gerufen wurden, nicht geahnt hätte. Diese Macht, die in Oesterreich und Ungarn einen Kapitalsstand von nahezu 7·4 Milliarden Kronen repräsentiert, ist festgefügt und sie konnte daher — bis auf die infolge großer Spekulationsverirrungen bei der Hypothekar-Rentenbank und der Hypothekar-Kredit- und Vorschußbank im Krachjahre 1873 erlittenen Verluste — bisnun durch kein Ereignis erschüttert werden. Alle Interessenten, die bei der finanziellen Mobilisierung des Grundbesitzes beteiligt sind, zunächst die Pfandbriefbesitzer, die Grundbesitzer und die vermittelnden Pfandbriefinstitute, hatten nur Vorteile und nimmer Schaden erlitten. Man empfindet es in Zeiten der Not als besonderes Glück, daß das Risiko, im Gegensatze zu anderen Geldverleihungen, verschwindend gering ist, ohne an Kapitalszins weniger nehmen zu müssen.

Weiter als bis zur Erhaltung der finanziellen Bereitschaft, beziehungsweise zur intakten Abwicklung der hypothekarischen Geldwirtschaft, reichen jetzt allerdings nicht die Kräfte der Kreditorganisation. Denn von einer Ausdehnung des Hypothekarkredits und der Betätigung der Bauindustrie kann angesichts der Bindung der disponiblen Kapitalien und der Unverkäuflichkeit der Pfandbriefe, ferner mit Rücksicht auf den Mangel neuer Spareinlagen, die horrenden Zinsenansprüche und die geringe Nachfrage nach Realitäten keine Rede sein. Das Moratorium hat hierin nichts neues geschaffen, und es ist noch ein Glück im Unglück, daß der Krieg keine Bauspekulation vorgefunden hat. Die bewilligten Darlehen können selbst heute nur von jenen Instituten flüssig gemacht werden, welche die Mittel nicht durch Pfandbriefe beschaffen müssen. Seit Einstellung der Funktion der Wiener Börse konnte daher nicht einmal die Oesterreichisch-ungarische Bank neue Hypothekardarlehen zuzählen. Andere Institute können selbst die vor dem 1. August bewilligten Pfandbriefdarlehen nicht realisieren, weil ein fester Kurs für die auszugebenden Papiere nicht feststellbar ist.

Die wirtschaftliche Depression in den Jahren 1912 und 1913 hat dem Kriege bereits vorgearbeitet, und wenn nicht alle Triebkräfte für die Wiederbelebung des so wichtigen Wirtschaftsgebietes der Bauindustrie verdorren sollen, dann wird der Staat, da eine Selbsthilfe heute ausgeschlossen ist, wohl Mittel und Wege finden müssen, um trotz Kriegsnot den Hunderttausenden von Bauarbeitern und Gewerbetreibenden Arbeit zu verschaffen, nicht etwa bei Bauten für leerstehende Wohnungen, sondern bei Betriebs- und Verkehrsanlagen, die geeignet sind, die investierten Kosten zu reproduzieren und dieselben im Kreislaufe der Volkswirtschaft zurückerstatten, die der Staat, obgleich selbst in finanziellen Nöten, nicht ohne Opfer zur Verfügung gestellt hat. Als im Jahre 1873 das große Debacle zu einer staatlichen Notstandsaktion drängte, lagen die Verhältnisse um die Staatsfinanzen gewiß nicht günstiger als heute und dennoch wurden zur Ermöglichung von Notstandsbauten, nämlich zum Baue von Eisenbahnen und für Kreditgewährungen, rund hundert

Tägliche Rundschau
18./VI. 1915

15

die Lage des städtischen Grundbesitzes.

Die Lage des städtischen Grundbesitzes.

Beratungen des Haushaltsausschusses des Abgeordnetenhauses.

Bei der Fortsetzung der Beratung über den Antrag Brütt in der verstärkten Budgetkommission des Abgeordnetenhauses führte gestern zunächst der Berichterstatter zu der

Lage des städtischen Grundbesitzes,

Abg. Dr. Boenisch, aus: Der städtische Grundbesitz habe wie jeder andere Erwerbszweig unter den allgemeinen Folgen des Krieges zu leiden und diese Nachteile natürlich ebenso zu tragen wie die anderen Erwerbsstände. Zu diesen allgemeinen Nachteilen gehöre das Abwandern der Mieter aus besseren in die billigeren Wohnungen, das Leerstehen von Wohnungen, das Sinken der Mietspreise, die Verteuerung des Hypothekenkapitals, die Versteifung des Hypothekenmarktes überhaupt. Darüber hinaus aber habe der Hausbesitzerstand noch unter besonderen Kriegsnachteilen zu leiden, die sich vornehmlich aus den Kriegsverordnungen ergeben. Hierher gehöre insbesondere die Bundesratsverordnung vom 4. August 1914, betreffend den Schutz der infolge des Krieges an der Wahrnehmung ihrer Rechte behinderten Personen. Diese Verordnung äußere ganz spezifische Wirkungen hinsichtlich der Verwertung der zu vermietenden Wohnungen. Sie mache es infolge der Aussetzung des gerichtlichen Verfahrens den Hausbesitzern in weitem Umfange unmöglich, aus ihren Mietswohnungen, soweit sie an Kriegsteilnehmer bzw. deren Familien vermietet seien, den erforderlichen Betrag zu erzielen. Aehnliche Wirkungen äußere die Bundesratsverordnung vom 7. August 1914, betreffend die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen hinsichtlich der Mieter überhaupt, auch wenn sie nicht Kriegsteilnehmer seien. Vorzugsweise handle es sich dabei um Kleinmieter, und bei den Besitzern von Häusern mit Kleinwohnungen könnten die Mißstände in derartigem Grade sich häufen, daß die Hausbesitzer mit ihrem wirtschaftlichen Untergange bedroht seien. Solche Hausbesitzer könnten jetzt tatsächlich in die Lage kommen, ihre Mietswohnungen den Inhabern auf nicht absehbare Zeit ohne Entgelt überlassen zu müssen, ja, noch Wasser, Licht und Heizung dazuzugeben. Anderseits liefen ihre Verpflichtungen an Hypothekenzinsen, Steuern, Reparaturkosten und dergl. natürlich in derselben Weise, vielfach sogar in verstärktem Maße, fort wie in normalen Zeiten. Stichproben hätten Mietsausfälle von über 20 v. H. der Jahresmiete allein an solchen Kriegsschäden ergeben. Natürlich sei das bei der leider vielfach vorhandenen hohen Verschuldung für die Hausbesitzer auch nur auf kurze Zeit nicht erträglich. Es sei nun seitens der Gesetzgebung wiederum verschiedenes geschehen, um die dem Hausbesitz durch die Kriegsgesetzgebung aufgebürdeten Lasten zu mildern. So verfolge diesen Zweck zunächst die Bundesratsverordnung vom 15. Dezember 1914, betreffend Einigungsämter. Diese Einigungsämter sollen einen billigen Ausgleich vermitteln in Streitsachen zwischen Mietern und Vermietern sowie zwischen Hypothekenschuldnern und Hypothekengläubigern. Ferner seien die vom Reich und vom preußischen Staate für die Kriegsschäden bereitgestellten Mittel zum Teil in den Dienst der Mietunterstützung gestellt worden. In der Praxis würden diese Mietunterstützungen in sehr verschiedenartigem Maße und unter verschiedenartigen Bedingungen gewährt. Einen besonders heftigen Stein des Anstoßes bilde die Bedingung, daß die Hausbesitzer ihrerseits auf einen oft außerordentlich hohen Anteil der vereinbarten Miete verzichten müssen, wenn ihre Mieter überhaupt eine Mietunterstützung seitens der Gemeinden erhalten sollen. Nicht mit Unrecht werde von seiten der Hausbesitzer hierin eine Abbürdung der Obdachpflicht, die den Gemeinden sowieso obliege, erblickt. Ferner sei nicht abzuleugnen, daß durch den auf diese Weise den Hausbesitzern abgedrungenen Verzicht auf einen Teil der Miete eine Kluft entstehe zwischen den Einnahmen und den Ausgaben der Hausbesitzer, die viele nicht tragen könnten. Des weiteren habe die Gesetzgebung Maßnahmen zur Regelung des Verhältnisses zwischen Hypothekenschuldnern und Hypothekengläubigern ergriffen. Hier sei namentlich hinzuweisen auf die Verordnung vom 22. Dezember 1914, betreffend die

Bewilligung von Zahlungsfristen bei Hypotheken und Grundschulden,

wodurch bei der Rückzahlung dieser Schulden den Schuldnern eine Zahlungsfrist bis zu sechs Monaten gewährt werden könne, wenn die Lage des Schuldners es rechtfertige und dem Gläubiger kein unverhältnismäßiger Schade daraus erwachse. In vielen Fällen reiche diese Frist aber nicht aus, wohl aber würde es vielfach möglich sein, die Hypotheken zu regulieren, wenn die Frist länger wäre. Wenn es zur Zwangsversteigerung komme, so habe die Gesetzgebung wiederum eingegriffen durch neuerliche Verordnungen, wodurch Aufschub bewirkt werden könne. Selbstverständlich sei dies aber mit erneuten Kosten verbunden und die angedrohte Zwangsversteigerung überhaupt kein empfehlenswerter Ausweg.

Die Hypothekennot

werde nach Ansicht des Berichterstatters nach dem Kriege nicht leichter, sondern schwerer werden, wie sie auch schon vor dem Kriege außerordentlich großen Umfang angenommen habe. Unter diesen Umständen könne man die bisherigen Maßnahmen lediglich als Palliativmittel bezeichnen. Endgültige Abhilfe würde nur durch planmäßiges umfangreiches Vorgehen mit positiven Maßregeln auf diesem Gebiete zu erzielen sein.

Im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse müsse schließlich noch mit allen Mitteln die Wiederbelebung des Baumarkts überhaupt betrieben werden. Am leichtesten würde dies ins Werk zu setzen sein durch eine Fürsorgetätigkeit, durch welche der Bau von Kleinwohnungen und Mittelwohnungen, in den großen Städten namentlich, gefördert würde. An diesen Wohnungen sei heute schon Mangel, während an größeren Wohnungen in weitem Umfange Ueberangebot herrsche. Nach dem Kriege werde der Bedarf an Klein- und Mittelwohnungen voraussichtlich noch stärker hervortreten, und es sei deshalb um so bedauerlicher, daß gegenwärtig vielfach der Bau von solchen Kleinwohnungen nicht nur nicht gefördert, sondern in einzelnen Orten wenigstens geringes Entgegenkommen finde. Die Belebung des Baumarktes würde zu den erfolgreichsten Mitteln gehören, unser Wirtschaftsleben nach dem Kriege wieder aufzurichten, denn kaum irgendein Gebiet gebe es, welches so allgemein die Tätigkeit des Handwerks wie der Großindustrie in Anspruch nehme wie der Baumarkt.

In Zusammenfassung dieser Darlegungen machte der Berichterstatter Vorschläge zur Regelung

des Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter,

zwischen Hypothekenschuldner und Hypothekengläubiger und endlich zur Belebung des Baumarkts.

Der Minister des Innern

führte aus, es sei die Lage des städtischen Hausbesitzes vor dem Kriege schwierig gewesen und sei während des Krieges noch schwerer geworden. Durch die Bundesratsverordnungen vom 22. Dezember 1914 und vom 22. April 1915 und 20. Mai 1915 sei der Versuch unternommen worden, die Lage des Hausbesitzes zu bessern. Vor dem Kriege habe eine Kommission getagt, die die Lage des städtischen Hausbesitzes beriet. Er wünsche, diese Kommission möge bald wieder ihre Verhandlungen aufnehmen können. Erreicht werden müssen: erstens unkündbare Hypotheken, zweitens zweite Hypotheken, drittens amortisierbare Hypotheken.

Bei dem Realkredit sei zu unterscheiden zwischen organisiertem und unorganisiertem Realkredit. Der Realkredit belaufe sich auf etwa 60 Milliarden im Reich, wovon 40 Milliarden auf Preußen entfielen, von diesen etwa 20 Milliarden auf den unorganisierten Realkredit. Bedenke man, daß der Gesamtrealkredit bei einem Durchschnittszinsfuß von nur 4 v. H. einen jährlichen Zinsbetrag von 1,6 Milliarden darstelle, so könne man sich eine Vorstellung machen von der Wirkung eines Moratoriums und von der Gefährlichkeit einschneidender gesetzlicher Eingriffe.

Zur Reorganisierung des städtischen Realkredits seien während der letzten Jahre mancherlei Versuche gemacht worden. Bis etwa vor 10 Jahren habe es in Preußen als nahezu einzige Anstalt für den städtischen Realkredit nur das Berliner Pfandbriefamt gegeben. Inzwischen seien in Brandenburg und in Westfalen provinzielle Pfandbriefämter für den städtischen Realkredit, außerdem das Posener Pfandbriefamt unter Beteiligung des Staates geschaffen. Diese Institute betreffen aber fast ausschließlich nur erste Hypotheken, während für zweite Hypotheken nur der unorganisierte Kredit in Frage zu kommen habe. Erst ganz neuerdings seien von einzelnen Städten auch für die zweitstelligen Hypotheken Einrichtungen geschaffen; so seien gegen 50 städtische Beleihungsanstalten entstanden, die in der Organisation verschieden, aber im wesentlichen nach gleichartigen Grundsätzen arbeiteten. Sie verlangen hohe Tilgung, 1 bis 2 v. H., Tilgung auch der Vorhypothek, die in der Regel von der Sparkasse oder einer anderen öffentlichen Kasse gegeben sein müsse, Beleihungsgrenze 75 v. H. Schwierigkeiten mache die Finanzierung, da die Gemeinden auf die Dauer mit Anleihen bei Sparkassen und sonstigen Fonds nicht auskommen würden. Die Herausgabe von Pfandbriefen sei aber der großen Masse der Städte, insbesondere den kleineren, verschlossen. Hier werde eine Abhilfe einsetzen müssen. Entweder müsse man die bestehenden provinziellen Pfandbriefanstalten auch für zweite Hypotheken ausbilden oder die bestehenden städtischen Organisationen zu einer Zentralstelle, einer Zentralstadtschaft, vereinigen. Diese Zentralstadtschaft müsse ihrerseits Pfandbriefe ausgeben und Einfluß auf die Beleihungsgrundsätze gewinnen. Der zweite Weg, der der Zusammenfassung der städtischen Organisationen, dürfe schneller zum Ziele führen.

Wenn der Wunsch bestehe, den vor den Mietseinigungsämtern abgeschlossenen Vergleichen Vollstreckbarkeit zu geben, so stehe dem entgegen, daß die Einigungstätigkeit der Aemter dadurch insofern leicht lahmgelegt werden könne, als die Neigung zum Abschlusse von Vergleichen dadurch nicht gefördert werde. Auch erfolgten die Vergleichsabschlüsse meist in formloser Art, mit der die alsbaldige Vollstreckung schwer vereinbar sei. Endlich hätten die Vergleiche vielfach keinen ohne weiteres vollstreckbaren Inhalt.

Was die Frage städtischer Beihilfen an die Hausbesitzer zu den gewährten Mietsnachlässen anbetreffe, so könnten die Kommunen keinesfalls zwangsweise angehalten werden, allgemein auf einen Mietsnachlaß des Hausbesitzers zu verzichten. Das würde einen Eingriff in die Selbstverwaltung bedeuten, zu der er nicht die Hand bieten könne, zumal die Selbstverwaltungsorgane weit über ihre Pflicht hinaus Fürsorge geleistet und hervorragende Beweise ihrer Leistungsfähigkeit abgelegt hätten.

Die Zahl der Zwangsvollstreckungen sei von 629 im ersten Quartal 1914 auf 270 im gleichen Zeitraum dieses Jahres gesunken.

In der Diskussion

wurden die Ausführungen des Berichterstatters nach verschiedenen Richtungen hin ergänzt, in einzelnen Punkten fanden sie auch Widerspruch. So wurden die vielfach aus Hausbesitzerkreisen geforderten Taxämter erwähnt, ferner die Begründung von Kriegskreditkassen zur Erleichterung der Zahlung der Hypothekenzinsen. Es wurde ferner hervorgehoben, daß ohne Verstärkung der von Reich und Staat ausgeworfenen Mittel eine Bekämpfung der Notlage nicht möglich sei. Es sei eine Auffüllung dieser Mittel nötig, damit in größerem Umfange als bisher Mietsbeihilfen gewährt werden könnten. In Fällen, in denen jetzt während des Krieges Hypothekenkapitalien fällig würden, sei nicht nur die Verlängerung der vom Bundesrat zugelassenen richterlichen Zahlungsfrist nötig, sondern auch die Möglichkeit für den Richter, bei der Fristerteilung die Bedingungen der Hypothek für die Dauer der Stundung zu regeln. Gegenüber der Ausführung des Berichterstatters wurde hervorgehoben, daß zwar nicht gebilligt werden könne, wenn seitens der Gemeinden grundsätzlich die Gewährung von Mietsbeihilfen von dem Verzicht des Vermieters auf einen Teil der Wohnungsmiete abhängig gemacht werde, daß jedoch auch das Gegenteil nicht grundsätzlich verlangt werden dürfe, da auch alle anderen Erwerbsklassen sich Schädigungen infolge der durch den Krieg geschaffenen Verhältnisse ohne Anspruch auf Entschädigung gefallen lassen müßten. Gegenüber Angriffen, die aus der Kommission gegen das Verfahren der Stadt Berlin bei Gewährung von Mietsbeihilfen gerichtet wurden, stellte ein Kommissionsmitglied fest, daß es sich bei den gerügten Vorgängen um anfänglich geltende Anschauungen gehandelt habe, von denen man längst wieder abgekommen sei. Bezüglich der öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten für den städtischen Hausbesitz, über deren Notwendigkeit als Ergänzung der bestehenden Kreditorganisationen volle Einigkeit herrschte, wurde hervorgehoben, daß diese Anstalten nur dann wirklich Wert hätten, wenn sie in den Stand gesetzt würden, sich das nötige Geld zu verschaffen, um auch sogenannte zweite Hypotheken zu geben. Dazu sei erforderlich, daß die Pfandbriefe dieser Anstalten für größere Bezirke, mindestens Provinzen, gemeinsam und, soweit zweite Hypotheken ausgegeben würden, unter Garantie der entsprechenden Verwaltungskörper ausgestellt würden.

Der Landwirtschaftsminister

führte aus, eine gesetzliche Regelung des Schätzungswesens für Grundstücke, auf die sich einer der vorliegenden Anträge beziehe, sei bereits vor dem Kriege vorbereitet worden. Es sei aber fraglich, ob sich eine Einbringung der Gesetzesvorlage während der Kriegsdauer empfehle.

Gleichfalls vor dem Kriegsausbruch sei schon der Errichtung weiterer Pfandbriefanstalten für den städtischen Grundbesitz ständig Aufmerksamkeit zugewendet worden. Die Staatsregierung werde auch dafür sorgen, daß die Verhandlungen mit den Provinzialbehörden während des Krieges weitergeführt würden, um nach Möglichkeit schon beim Friedensschlusse den Betrieb neuer Pandbriefanstalten eröffnen zu können. Diese Anstalten würden auch für zweitstellige Hypotheken auszubauen seien, für die das Bedürfnis besonders dringend werden würde.

Dem Antrage auf Einrichtung einer staatlichen Kriegsdarlehnskasse für städtischen Grundbesitz — zwecks Gewährung von Vorschüssen an Hausbesitzer zur Zahlung von Hypothekenzinsen usw. — könne die Staatsregierung nicht entsprechen. Die Gründung solcher Hilfskassen müsse, wie es bereits auf anderen Gebieten geschehen sei, den Hausbesitzerkreisen selbst überlassen bleiben.

Schließlich wurden

folgende Anträge

von der Kommission angenommen:

Die königliche Staatsregierung zu ersuchen, dahin zu wirken,

1) daß die durch Bekanntmachung des Bundesrats vom 17. Dezember 1914 gegebenen Bestimmungen, wonach der Erstattungsfähigkeit der den Gemeinden für die Kriegswohlfahrtspflege entstandenen Kosten in der Regel auf ein Drittel beschränkt ist, mit Rücksicht auf die immer dringlicher hervortretende Notwendigkeit Mietsunterstützungen in erhöhtem Maße als bisher zu gewähren, in Fortfall kommt und die Verwendungsvorschriften für die gleichermaßen seitens des preußischen Staates zur Verfügung gestellten Mittel entsprechend geändert werden;

2) daß die nach der Bekanntmachung, betreffend die Bewilligung von Zahlungsfristen bei Hypotheken und Grundschulden vom

Frankfurter Zeitung

19/VI. 1915

19
16

Die Lage des städtischen Grundbesitzes.

N **Berlin**, 18. Juni. (Priv.-Tel.) Bei der Fortsetzung der Beratung über den Antrag Brütt führte zunächst der Berichterstatter zu der Lage des städtischen Grundbesitzes, Abg. Dr. Böhnisch, aus:

Der städtische Grundbesitz habe wie jeder andere Erwerbszweig unter den allgemeinen Folgen zu leiden und diese Nachteile natürlich ebenso zu tragen wie die anderen Erwerbsstände. Zu diesen allgemeinen Nachteilen gehörte das Abwandern der Mieter aus besseren in die billigen Wohnungen, das Leerstehen der Wohnungen, das Sinken der Mietspreise, die Verteuerung des Hypothekenkapitals, die Versteifung des Hypothekenmarktes überhaupt. Darüber hinaus habe aber der Hausbesitzerstand noch unter besonderen Kriegsnachteilen zu leiden, die sich vornehmlich aus den Kriegsverordnungen ergeben. Hierher gehörten insbesondere die Bundesratsverordnungen vom 4. August 1914 betr. den Schutz der infolge des Krieges in der Wahrnehmung ihrer Rechte behinderten Personen. Diese Verordnung äußere ganz spezifische Wirkungen, hinsichtlich der Verwertung der zu vermietenden Wohnungen. Sie machen es infolge der Aussetzung des richtigen Verfahrens den Hausbesitzern in weitem Umfange unmöglich, aus ihren Mietswohnungen, soweit sie an Kriegsteilnehmer bezw. deren Familien vermietet seien, den erforderlichen Betrag zu erzielen. Aehnliche Wirkungen äußere die Bundesratsverordnung vom 7. August 1914 betr. die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen hinsichtlich der Mieter überhaupt, auch wenn sie nicht Kriegsteilnehmer seien. Vorzugsweise handle es sich dabei um Kleinmieter, und bei den Besitzern von Häusern mit kleinen Wohnungen könnten die Mißstände in derartigem Grade sich häufen, daß die Hausbesitzer mit ihrem wirtschaftlichen Untergang bedroht seien. Solche Hausbesitzer könnten jetzt tatsächlich in die Lage kommen, ihre Mietswohnungen den Inhabern auf nicht absehbare Zeit ohne Entgeld überlassen zu müssen, ja noch Steuer, Licht und Heizung dazu zu geben. Andererseits liefen ihre Verpflichtungen an Hypothekenzinsen, Steuern, Reparaturkosten und dergl. natürlich in derselben Weise, vielfach sogar in verstärktem Maße fort, wie in normalen Zeiten. Stichproben hätten Mietsausfälle von über 20 Prozent der Jahresmieten allein an solchen Kriegsschäden ergeben. Natürlich sei die leider vielfach vorhandene hohe Verschuldung für die Hausbesitzer auch nur auf kurze Zeit nicht erträglich. Es sei nun von der Gesetzgebung wiederum verschiedenes geschehen, um die dem Hausbesitz durch die Kriegsgesetzgebung aufgebürdeten Lasten zu mildern. So verfolge diesen Zweck zunächst die Bundesratsverordnung vom 15. Dezember 1914 betr. Einigungsämter. Diese Einigungsämter sollen einen billigen Ausgleich vermitteln in Streitsachen zwischen Mietern und Vermietern sowie zwischen Hypothekenschuldnern und Hypothekengläubigern. Ferner seien die vom Reich und vom preußischen Staate für die Kriegsschäden bereitgestellten Mittel zum Teil in den Dienst der Mietsunterstützung gestellt worden. In der Praxis würde diese Mietsunterstützung in sehr verschiedenartigem Maße und unter verschiedenartigen Bedingungen gewährt. Einen besonders heftigen Stein des Anstoßes bildet die Bedingung, daß die Hausbesitzer ihrerseits auf einen außerordentlich hohen Anteil der vereinbarten Mieten verzichten müßten, wenn ihre Mieter überhaupt eine Mietsunterstützung von den Gemeinden erhalten sollen. Nicht mit Unrecht werde von seiten der Hausbesitzer hierin eine Abwürdung der Obdachpflicht, die den Gemeinden so wie so obliege, erblickt. Ferner sei nicht abzuleugnen, daß durch den auf diese Weise den Hausbesitzern abgedrungenen Verzicht auf einen Teil der Miete eine Kluft entstehe zwischen den Einnahmen und den Ausgaben der Hausbesitzer, die viele nicht tragen könnten.

Des weiteren habe die Gesetzgebung Maßnahmen zur Regelung des Verhältnisses zwischen Hypothekenschuldnern und Hypothekengläubigern ergriffen. Hier sei namentlich hinzuweisen auf die Verordnung vom 22. Dezember 1914 betr. die Bewilligung von Zahlungsfristen bei Hypotheken und Grundschulden, wodurch bei der Rückzahlung dieser Schulden den Schuldnern eine Zahlungsfrist bis zu sechs Monaten gewährt werden kann, wenn die Lage des Schuldners es rechtfertige und dem Gläubiger kein verhältnismäßiger Schaden daraus erwachse. In vielen Fällen reiche diese Frist aber nicht aus, wohl aber würde es vielfach möglich sein, die Hypotheken zu regulieren, wenn die Frist länger wäre. Wenn es zur Zwangsversteigerung komme, so habe die Gesetzgebung wieder eingegriffen durch neuerliche Verordnungen, wodurch Aufschub bewirkt werden könne. Selbstverständlich sei dies mit erneuten Kosten verbunden, und die angedrohte Zwangsverwaltung überhaupt kein empfehlenswerter Ausweg.

Die Hypothekennot werde nach Ansicht des Berichterstatters nach dem Kriege nicht leichter, sondern schwerer werden, da sie auch schon vor dem Kriege außerordentlich großen Umfang angenommen habe. Unter diesen Umständen könne man die bisherigen Maßnahmen lediglich als Palliativmittel bezeichnen. Endgültige Abhilfe würde nur durch planmäßiges umfangreiches Vorgehen mit positiven Maßregeln auf diesem Gebiete zu erzielen sein. Im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse müsse schließlich noch mit allen Mitteln die Wiederbelebung des Baumarktes überhaupt betrieben werden. Am leichtesten würde dies ins Werk zu setzen sein durch eine Fürsorgetätigkeit, durch welche der Bau von Kleinwohnungen und Mittelwohnungen, in den großen Städten namentlich, gefördert würde. An diesen Wohnungen sei heute schon Mangel, während an größeren Wohnungen in weitem Umfange Ueberangebot herrsche. Nach dem Kriege werde der Bedarf an Klein- und Mittelwohnungen voraussichtlich noch stärker hervortreten, und es sei deshalb um so bedauerlicher, daß gegenwärtig der Bau von solchen Kleinwohnungen nicht nur nicht gefördert, sondern, an einzelnen Orten wenigstens, geringes Entgegenkommen finde. Die Belebung des Baumarktes würde zu den erfolgreichsten Mitteln gehören, unser Wirtschaftsleben nach dem Kriege wieder aufzurichten, denn kaum irgend ein Gebiet gäbe es, welches so allgemein die Tätigkeit des Handwerks wie der Großindustrie in Anspruch nehme wie der Baumarkt.

In Zusammenfassung dieser Darlegungen machte der Berichterstatter Vorschläge zur Regelung des Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter, zwischen Hypothekenschuldner und Hypothekengläubiger und endlich zur Belebung des Baumarktes.

Der Minister des Innern führte aus, die Lage des städtischen Hausbesitzes sei vor dem Krieg schwierig gewesen und sei während des Krieges noch schwieriger geworden. Durch die Bundesratsverordnungen vom 22. Dezember 1914 und vom 22. April und 20. Mai 1915 sei der Versuch unternommen worden, die Lage des Hausbesitzers zu verbessern. Vor dem Kriege habe eine Kommission getagt, die die Lage des städtischen Hausbesitzes beriet. Er wünsche, diese Kommission möge bald ihre Verhandlungen wieder aufnehmen können. Erreicht werden müsse: 1. Unkündbare Hypotheken, 2. zweite Hypotheken, 3. amortisierbare Hypotheken. Bei dem Realkredit sei zu unterscheiden zwischen organisiertem und unorganisiertem Realkredit. Der Realkredit beläuft sich auf etwa 60 Milliarden im Reiche, wovon 40 Milliarden auf Preußen entfielen, von diesen etwa 20 Milliarden auf den unorganisierten Realkredit. Bedenke man, daß der gesamte Realkredit bei einem Durchschnittszinsfuß von nur vier Prozent einen jährlichen Zinsbetrag von 1.6 Milliarden darstellt, so könne man sich eine Vorstellung machen von der Wirkung eines Moratoriums und der Gefährlichkeit einschneidender gesetzlicher Eingriffe. Zur Reorganisierung des städtischen Realkredits seien während der letzten Jahre mancherlei Versuche gemacht worden. Bis etwa vor 10 Jahren habe es in Preußen als nahezu einzige Anstalt für den städtischen Realkredit nur das Berliner Pfandbriefamt gegeben. Inzwischen seien in Brandenburg und in Westfalen provinzielle Pfandbriefämter für den städtischen Realkredit, außerdem das Posener Pfandbriefamt unter Beteiligung des Staates geschaffen. Diese Institute betrafen aber fast ausschließlich nur erste Hypotheken, während für zweite Hypotheken nur der unorganisierte Kredit in Frage zu kommen habe. Erst ganz neuerdings seien von einzelnen Städten auch für die zweitstelligen Hypotheken Einrichtungen geschaffen; so seien gegen fünfzig städtische Beleihungsanstalten entstanden, die in der Organisation verschieden, aber im wesentlichen nach gleichartigen Grundsätzen arbeiten. Sie verlangen hohe Tilgung, 1 bis 2 Prozent, Tilgung auch der Hypotheken, die in der Regel von der Sparkasse oder einer anderen öffentlichen Kasse gegeben sein müssen. Die Beleihungsgrenze ist 75 Prozent. Schwierigkeiten machte die Finanzierung, da die Gemeinden auf die Dauer mit Anleihen bei Sparkassen und sonstigen Fonds nicht auskommen würden. Die Herausgabe von Pfandbriefen sei aber der großen Masse der Städte, insbesondere den kleineren verschlossen. Hier werde eine Abhilfe einsetzen müssen. Entweder müsse man die bestehenden provinziellen Pfandbriefanstalten auch für zweite Hypotheken ausbilden oder die bestehenden städtischen Organisationen zu einer Zentralanstalt, einer Zentralstadtschaft, vereinigen. Diese Zentralstadtschaft müsse ihrerseits Pfandbriefe ausgeben und Einfluß auf die Beleihungsgrundsätze gewinnen. Der zweite Weg, der der Zusammenfassung der städtischen Organisationen, dürfe schneller zum Ziele führen.

Wenn der Wunsch bestehe, den vor den Mietseinigungsämtern abgeschlossenen Vergleichen Vollstreckbarkeit zu geben, so stehe dem gegenüber, daß die Einigungstätigkeit der Aemter dadurch insofern leicht lahmgelegt werden könne, als die Neigung zum Abschlusse von Vergleichen dadurch nicht gefördert werde. Auch erfolgen die Vergleichsabschlüsse meist in formloser Art, mit der die alsbaldige Vollstreckung schwer vereinbar sei. Endlich hätten die Vergleiche vielfach keinen ohne weiteres vollstreckbaren Inhalt.

Was die Frage städtischer Beihilfen an die Hausbesitzer zu den gewährten Mietsnachlässen anbetrifft, so könnte diese Frage kaum zwangsweise geregelt werden. Das würde einen Eingriff in die Selbstverwaltung bedeuten, zu der er nicht die Hand bieten könne, zumal die Selbstverwaltungsorgane weit über ihre Pflicht hinaus Fürsorge geleistet und hervorragende Beweise ihrer Leistungsfähigkeit abgelegt hätten. Die Zahl der Zwangsvollstreckungen sei von 629 im ersten Vierteljahr 1914 auf 270 im gleichen Zeitraum dieses Jahres gesunken.

Vossische Zeitung
7/X.1915

eitung. 1915 7. Oktober

Dernburg über den Realkredit.

In der gestrigen Generalversammlung des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen führte dessen Vorsitzender, Staatssekretär a. D. Dr. Dernburg, über die Bedeutung der Realkreditfrage für die Gegenwart und Zukunft ungefähr folgendes aus:

In den letzten Jahren ist aus der Wohnungsfrage eine öffentliche Angelegenheit von ganz besonderer Bedeutung geworden. War das schon vor dem gegenwärtigen Kriege der Fall, so ist es jetzt in weit höherem Maße eingetreten. Drei Gesichtspunkte haben wir hierbei besonders zu beachten:

1. Das Steigen des Zinsfußes infolge der hohen Kriegsausgaben und die Erhöhung der Baukosten infolge Steigens von Materialpreisen und Löhnen nach Ablauf der Tarifverträge;
2. die Schwächung der Volkskraft infolge der hohen Verluste in dem noch nicht beendeten Feldzug;
3. die Erfahrungen, die zuerst auf Grund der Kriegsgesetzgebung mit der Lösung großer sozialer Aufgaben gemacht wurden und eine erfolgreiche Verstärkung des Staatssozialismus auch für die Zukunft ankündigen.

Privatunternehmer und Privatkapital haben überwiegend die Aufgabe gesunder Wohnungsherstellung innegehabt, sind dabei aber durch vernachlässigte Gesetzgebung und fiskalische Steuersysteme gehemmt. Der II. Hypothekar, der in vielen Fällen das Risiko des gesamten Objekts trägt, ist oft nicht mehr eigentlicher Gläubiger des Hauseigentümers, sondern Schuldner des I. Hypothekars, besonders dann, wenn der Einsatz des Besitzers nur ein nomineller ist. Auch die Hausform trägt mit die Schuld an der Schwierigkeit der Beleihung. Bei der Mietskaserne ist der Wert ein sehr heher, die Verwaltung mühselig, kostspielig und gefahrvoll, von wohlhabenden Leuten kein gesuchtes Objekt. Käufer finden sich deshalb nur bei den Kleinkapitalisten mit einem zur Höhe des Objektes in keinem Verhältnis stehenden Einschuß. Die Art der Taxierung mit der Tendenz, die I. Hypotheken über ihre durchschnittsmäßige Höhe zu dehnen, verringert außerdem die Sicherheit der zweiten. Noch mißlicher wird die Lage durch das Steigen des Zinsfußes, der durch den Reichskredit bis 1924 auf mindestens 5 pCt. fixiert sein dürfte. Die II. Hypothek wird also die 5 pCt. übersteigen, zumal der Hausbesitzer im Kriege besonders geschwächt ist, da man von ihm materielle Opfer verlangt hat wie sonst von keinem Staatsbürger.

Wir wissen, in welchem Umfange die Wohnung verantwortlich für die Gesundheit des Volkes ist. Die politischen Kombinationen einer zahlenmäßigen vielfachen Uebermacht können sich ständig wiederholen. Das und die großen Verluste im Kriege zwingen uns, die leider rückgehende Fruchtbarkeit durch gute Daseinsbedingungen wieder zu heben. Die Wohnungsfrage hängt somit eng mit den Existenzbedingungen unseres Staates zusammen, so daß er die Verpflichtung hat, dann, wenn die Privatwirtschaft — die er zu kräftigen und zu pflegen suchen muß — versagt, einzugreifen. Notwendig erscheinen uns als wirksame Maßnahmen: der Zusammentritt der Realkreditkommission des Reiches und die von allen Berichterstattern gleichmäßig geforderte Abhilfe der Män-

Heute: Zeitbilder

Vossische Zeitung 4./XI. 1915 30 U

Schutz der Hypothekenschuldner.

Von

Stadtsyndikus Sembritzki,

Vorsitzendem des Charlottenburger Hypothekeneinigungsamtes.

Ein unlängst bei dem Charlottenburger Hypothekeneinigungsamt verhandelter Fall gibt zu einigen allgemeinen Bemerkungen Anlaß. Das betreffende Grundstück, welches bei einem staatlich veranlagten Gebäudesteuer-Nutzungswert von 11 130 ℳ vor dem Kriege einen jährlichen Mietertrag von 14 000 ℳ gebracht hat und jetzt noch einen solchen von 12 714 Mark bringt, ist hypothekarisch zur ersten Stelle mit 125 000 Mark zu 4 pCt. und zur zweiten Stelle mit 21 000 ℳ zu 5 pCt., also durchaus mäßig belastet. Die erste Hypothek war am 1. April 1915 zur Rückzahlung fällig. Da der Eigentümer nicht in der Lage war, das Kapital zurückzuzahlen, so war ihm vom Gericht auf Grund der bekannten Bundesratsverordnungen vom 20. Mai 1915 zunächst eine Zahlungsfrist bis zum 1. Juli bewilligt und demnächst die Zwangsvollstreckung bis zum 1. Oktober 1915 eingestellt worden. Da der Eigentümer auch jetzt keine Aussicht hatte, das Kapital zur Rückzahlung rechtzeitig zu beschaffen, so beantragte er am 14. September d. J. bei dem Amtsgericht, ihm zur Vermeidung der Zwangsversteigerung aus der notariellen Vollstreckungsklausel eine weitere Rückzahlungsfrist bis zum 1. April 1916 zu bewilligen. Das Gericht hörte über diesen Antrag den Gläubiger, der dem Antrage unter Hinweis darauf widersprach, daß der Schuldner die angebotenen Prolongationsbedingungen abgelehnt hätte. Am 25. September ordnete darauf das Amtsgericht gemäß der allgemeinen Verfügung des Justizministers vom 28. Dezember 1914 die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung an, jedoch nur insoweit, als die Zwangsvollstreckung durch Zwangsversteigerung des Grundstücks erfolgen soll, und ersuchte das Einigungsamt um Erstattung eines Gutachtens über den Einstellungsantrag des Schuldners vom 14. September, jedoch wiederum nur insoweit, als die Zwangsversteigerung des fraglichen Grundstücks verlangt wird. Dieses Ersuchen ging bei dem Einigungsamte am 29. September ein. Um ein erschöpfendes Bild von der Sachlage zu gewinnen, richtete das Einigungsamt am 1. Oktober an das Amtsgericht das Ersuchen, ihm die vollständigen gerichtlichen Akten zur Einsichtnahme zu übersenden.

Inzwischen hatte der Schuldner durch eine Eingabe an das Amtsgericht am 30. September seinen Antrag vom 14. September dahin ergänzt, die Zwangsvollstreckung auch insoweit einzustellen, als es sich um die Beschlagnahme des Grundstücks durch Zwangsverwaltung handelt, und in dieser Eingabe darauf hingewiesen, wie er als mehrfacher Hausbesitzer durch die Einleitung der Zwangsverwaltung in seiner ganzen wirtschaftlichen Lage auf das schwerste geschädigt, insbesondere sowohl sein Hypothekenkredit als auch sein Bankkredit erschüttert werden würde. Am 9. Oktober erhielt das Einigungsamt die gerichtlichen Akten, aus denen sich ergab, daß das Gericht auf den Antrag des Gläubigers vom 1. Oktober am 5. Oktober die Zwangsverwaltung des Grundstücks angeordnet und die Beschlagnahme ausgesprochen hatte. In der mündlichen Verhandlung vor dem Einigungsamt am 11. Oktober gelang es, einen Vergleich zwischen den Parteien über eine weitere Stundung der Hypothek zustande zu bringen und den Gläubiger zur umgehenden Zurücknahme des Zwangsverwaltungsantrages zu bewegen, nachdem festgestellt worden war, daß der Schuldner seine sämtlichen Hypothekenzinsen und Abgaben bis zum 1. Oktober stets pünktlich bezahlt hatte.

Auffällig ist in diesem ganzen Verfahren vor allem die Tatsache, daß die Zwangsverwaltung eines Grundstücks eingeleitet ist, obgleich der Schuldner seine sämtlichen Hypothekenzinsen stets pünktlich bezahlt hat, und zwar zuletzt zu dem Fälligkeitstermin wenige Tage vor der Einleitung der Zwangsverwaltung. Gewiß ist es an sich zulässig, die Vollstreckung durch Zwangsverwaltung auch wegen eines fälligen Hypothekenkapitals zu betreiben; aber es liegt auf der Hand, daß die Zwangsverwaltung ein ganz ungeeignetes Mittel ist, um die Rückzahlung des Kapitals zu erreichen, da die Einkünfte der Zwangsverwaltung erfahrungsgemäß nicht ausreichen, um außer den erheblichen Kosten des Verfahrens und den laufenden Abgaben, Lasten und Zinsen noch Kapitalsabzahlungen zu decken, zumal, da gewöhnlich nach Einleitung der Zwangsverwaltung auch die Erträge des Grundstückes zurückzugehen pflegen. Anderseits ist die Zwangsverwaltung geeignet, den Grundstückeigentümer in der Tat in seiner ganzen wirtschaftlichen Lage auf das schwerste zu schädigen, insbesondere, wenn er, wie im vorliegenden Falle, mehrfacher Hausbesitzer ist und mit Bankkrediten arbeitet. Denn in den üblichen Hypothekenbedingungen ist bestimmt, daß die Hypotheken fällig werden, sobald auch nur über ein Grundstück des Schuldners die Zwangsverwaltung eingeleitet ist. Ebenso pflegen Bankkredite gesperrt oder gekündigt zu werden, sobald ein Grundstück des Schuldners unter Zwangsverwaltung kommt. Jede Möglichkeit, Mittel für die Rückzahlung eines Hypothekenkapitals zu beschaffen, wird dadurch dem Schuldner genommen. Die Zwangsverwaltung verschlechtert also die wirtschaftliche Lage des Schuldners in der empfindlichsten Weise und wird regelmäßig, wenn nicht eine außergewöhnliche Hilfe eintritt, die Zwangsversteigerung und den völligen Vermögensverfall des Schuldners nach sich ziehen. Mit Recht ist daher die Bundesratsverordnung vom 22. April 1915 bemüht, diese Nachteile der Zwangsverwaltung dadurch zu mildern, daß der Schuldner unter gleichzeitiger Bestellung einer Aufsichtsperson zum Verwalter bestellt werden kann, was jedoch im vorliegenden Falle nicht geschehen war. Es ist daher mit einer an Gewißheit grenzenden Wahrscheinlichkeit anzunehmen, daß auch in diesem Falle die Zwangsverwaltung den wirtschaftlichen Zusammenbruch des Schuldners nach sich gezogen haben würde, wenn es nicht dem Einigungsamt noch nach Einleitung der Zwangsverwaltung gelungen wäre, eine Einigung zwischen den Parteien über die weitere Stundung der Hypothek und die Aufhebung der Zwangsverwaltung zustande zu bringen.

Dieser verhältnismäßig günstige Ausgang im vorliegenden Falle ist jedoch ein schwacher Trost für andere Schuldner, die sich in gleicher Lage befinden, weil die Einigung von dem guten Willen des Gläubigers abhing. Wenn dieser widerstrebt hätte, so wäre es ohne vorgängige Rückzahlung des fälligen Hypothekenkapitals auf keine Weise möglich gewesen, die Zwangsverwaltung aufzuheben. Denn nach den maßgebenden Verordnungen, insbesondere nach § 5 der Bundesratsverordnung über die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen und nach § 2 der Verordnung, betreffend die Bewilligung von Zahlungsfrist bei Hypotheken und Grundschulden vom 20. Mai 1915, kann zwar die Zwangsvollstreckung, z. B. eine eingeleitete Zwangsversteigerung, eingestellt, niemals aber aufgehoben werden; insbesondere kann die einmal ausgesprochene Beschlagnahme des Grundstücks auf Grund jener Bestimmungen nicht beseitigt werden. Hieraus folgt, daß die Wirkungen der einmal eingeleiteten Zwangsverwaltung, soweit es sich um die Beschlagnahme der Mietzinsen handelt, auch durch Einstellung der Zwangsvollstreckung auf Grund der Bundesratsverordnungen nicht beseitigt werden können; die Einstellung der Zwangsverwaltung würde lediglich die Wirkung haben können, daß die beschlagnahmten Mietzinsen nicht zur Verteilung gelangen, sondern hinterlegt werden (vgl. Güthe-Schlegelberger, Kriegsbuch S. 243e). Mit einer solchen Einstellung der Zwangsverwaltung kann aber ebensowenig dem Schuldner wie dem Gläubiger gedient sein.

Es ergibt sich also zunächst zweierlei: 1. die Zwangsverwaltung ist eine außerordentlich einschneidende Vollstreckungsmaßregel, deren Folgen auch durch nachträgliche Einstellung der Zwangsvollstreckung auf Grund der Kriegsverordnungen nicht beseitigt werden können, 2. die Zwangsverwaltung ist völlig ungeeignet zur Befriedigung des Gläubigers wegen des Anspruches auf Rückzahlung eines fälligen Kapitals. Zweifellos würde daher das Einigungsamt sich unter den obwaltenden Umständen nachdrücklich gegen die Einleitung der Zwangsverwaltung ausgesprochen haben, wenn es hierzu in der Lage gewesen wäre. Das Einigungsamt ist aber über den Antrag auf Einleitung der Zwangsverwaltung nicht gehört worden, hat vielmehr erst nachträglich von der Einleitung der Zwangsverwaltung Kenntnis erhalten. Nach einer dem Einigungsamt erteilten Auskunft des Amtsgerichts ist die Anhörung des Einigungsamtes vor der Einleitung der Zwangsverwaltung unterblieben, weil der Einstellungsantrag des Schuldners vom 14. September zunächst nur auf Einstellung der Zwangsversteigerung, nicht aber auf Abwendung der Zwangsverwaltung gerichtet war. Hierzu ist folgendes zu bemerken:

Der Antrag des Schuldners vom 14. September war überhaupt in erster Linie nicht auf Einstellung der Zwangsvollstreckung, sondern auf Bewilligung einer weiteren Rückzahlungsfrist von 6 Monaten gerichtet. Nur zur Begründung war darin angegeben, daß die Fristbewilligung zur Abwehr der von dem Gläubiger beabsichtigten Zwangsversteigerung dienen solle. Der Schuldner hat sich bei dem Antrage offenbar in dem weit verbreiteten Irrtum befunden, daß nach den neuen Bundesratsverordnungen vom 20. Mai 1915 wiederholte Fristbewilligungen zur Rückzahlung von Hypothekenkapitalien zulässig seien. Dieser Irrtum ist offenbar auf mißverständliche Erklärungen in den Verhandlungen der verstärkten Budgetkommission des Abgeordnetenhauses und auf eine ungenaue Ausdrucksweise in der Begründung der Bundesratsverordnung vom 20. Mai d. J. zurückzuführen. Vgl. Näheres in den „Blättern für Genossenschaftswesen" Nr. 30 vom 25. Juli 1915 S. 405. Tatsächlich ist nach den bestehenden Bestimmungen nur eine wiederholte Einstellung der Zwangsvollstreckung, nicht aber eine wiederholte Fristbewilligung für die Zahlung zulässig. Das Gericht hat daher wohl mit Recht den Antrag des Schuldners als einen solchen auf Einstellung der Zwangsvollstreckung behandelt, ihn aber m. E. zu eng ausgelegt, wenn es ihn nur als gegen die Zwangsversteigerung und nicht auch gegen die Zwangsverwaltung des Grundstücks gerichtet ansah, zumal da der Schuldner den Antrag durch die weitere Eingabe vom 30. September dahin ergänzt hat, daß er auch die Einstellung der Zwangsvollstreckung zur Vermeidung der Zwangsverwaltung begehrt. Zweifelhaft ist allerdings, ob für das Vollstreckungsgericht nach den maßgebenden Bestimmungen überhaupt eine Verpflichtung besteht, das Einigungsamt vor der Entscheidung über einen Einstellungsantrag des Schuldners zu hören, der lediglich die Abwehr der Zwangsvollstreckung wegen Rückzahlung eines fälligen Hypothekenkapitals, nicht aber wegen rückständiger Hypothekenzinsen bezweckt. Denn § 4 der maßgebenden Bundesratsverordnung über die Einigungsämter vom 15. Dezember 1914 schreibt die Anhörung des Einigungsamtes durch das Gericht nur vor, wenn es sich um ein Verfahren wegen Zahlung des Mietzinses oder des Zinses für ein hypothekarisch sichergestelltes Darlehen oder die besonderen Rechtsfolgen der Nichtzahlung oder nicht rechtzeitigen Zahlung handelt. Nach dem Wortlaut dieser Bestimmung wird sogar angenommen werden dürfen, daß die Anhörung des Einigungsamtes gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, wenn es sich lediglich um die Vollstreckung wegen einer Kapitalforderung handelt. Dieser Rechtszustand ist sicherlich unbefriedigend. Denn es ist unbillig und in keiner Weise zu rechtfertigen, daß derjenige Hypothekenschuldner, der seine Zinsen stets pünktlich bezahlt hat, weniger Schutz durch die Vermittlung des Einigungsamtes genießt als derjenige, der mit seinen Zinsen im Rückstande geblieben ist. Auf jeden Fall ist es ein mit den Absichten der Kriegsverordnungen zum Schutze der Schuldner unvereinbares Ergebnis, daß gegen einen Hypothekenschuldner, der seine Zinsen bisher stets pünktlich bezahlt hat und sich auch sonst in geordneten Verhältnissen befindet, wegen eines fälligen Hypothekenkapitals ohne vorherige Anhörung des Einigungsamtes die Zwangsverwaltung eingeleitet wird, und zwar selbst dann, wenn der Schuldner statt der Einstellung der Zwangsvollstreckung irrtümlich die Bewilligung einer weiteren Rückzahlungsfrist beantragt hat. Zur Beseitigung eines solchen Zustandes ergeben sich folgende Forderungen:

1. Durch eine neue Bundesratsverordnung ist zu bestimmen, daß die Zahlungsfrist von 6 Monaten aus § 1 der Verordnung über die Bewilligung von Zahlungsfristen bei Hypotheken und Grundschulden vom 20. Mai 1915 auch wiederholt bewilligt werden kann, wie dies bei der Verhandlung in der Budgetkommission des Abgeordnetenhauses offenbar schon vorausgesetzt ist.
2. Die Bestimmung im § 4 der Bundesratsverordnung über die Einigungsämter vom 15. Dezember 1914 ist dahin klarzustellen oder zu erweitern, daß das Gericht das Einigungsamt vor der Entscheidung über Anträge des Schuldners auf Bewilligung einer Zahlungsfrist oder Einstellung der Zwangsvollstreckung auch dann zu hören hat, wenn es sich nicht um die Zahlung von Hypothekenzinsen, sondern um die Zahlung eines Hypothekenkapitals handelt.

Reichspost 1./I. 1916

Wohnungsfürsorge und staatliche Realkreditkommission.

Von Dr. Anton Huber.

Die im verflossenen Monate stattgefundene Tagung der österreichischen Baugenossenschaften, an welcher auch amtliche Stellen, Ministerien, Landesausschüsse, Stadtgemeinden, ferner Handels- und Gewerbekammern, sowie andere wirtschaftliche Vereinigungen und bedeutende Finanzinstitute vertreten waren, hat auf Grund eines auf reichhaltiges statistisches Material gestützten Referates des Oberrevidenten der Südbahn und Baugenossenschaftssekretärs Arnold Breuer den Beschluß gefaßt, eine unter staatlicher Aufsicht stehende Realkreditkommission ins Leben zu rufen. Mit der Durchführung der durch diesen Beschluß notwendigen Vorarbeiten wurde ein Komitee betraut, dem nebst Breuer die Reichsratsabgeordneten Dr. Groß, Mraczek, Dr. Ofner, Dr. Renner, Dr. Stransky und Dr. Wichtl, Gemeinderat Dr. Stich und Magistratsrat Dr. Sagmeister, der Konsulent der Wiener Handels- und Gewerbekammer Dr. Becker, der Generalsekretär der Zentralstelle für Wohnungsreform Universitätsprofessor Dr. Pribram, sowie Vertreter von Banken und sozialen und privaten Versicherungsanstalten angehören. Die schon im Frieden bestandene Hypotheken- und Wohnungsnot nähert uns nämlich, wie Referent Breuer in seinen instruktiven Ausführungen darlegte, der Gefahr, daß die Mietpreise der Wohnungen nach dem Kriege neuerdings eine Steigerung erfahren, falls nicht schleunigst energische Abhilfe kommt; ist doch in der Kriegszeit die absolute Unmöglichkeit einer Geldbeschaffung — insbesondere für die gemeinnützige Bautätigkeit — zur Tatsache geworden. Gelder, die früher als Hypotheken verwendet wurden, dienen schon seit einigen Jahren anderen Zwecken. So verminderten sich 1913 die Sparkasseneinlagen um 50 Millionen Kronen, während die Bankeinlagen um 114 Millionen Kronen stiegen. Die Pfandbriefe haben eine außerordentliche Konkurrenz durch Staats-, Landes- und Kommunalanleihen erhalten. Durch die Verbürgung einer Verzinsung von 6% bei der Kriegsanleihe wird auch der Zinsfuß für erste Hypotheken vermutlich auf 5¾% steigen, und die Hypothekenbanken werden gezwungen sein, die Pfandbriefe zu einem höheren Zinsfuß abzugeben. Ein mit dem Realkreditproblem innig zusammenhängender Grund für die Baukrise liegt in dem völlig irregulären Funktionieren des Baukredits; die gänzlich versagende Organisation des für Bauzwecke bestimmten Geldmarktes ist in erster Linie für die krisenhaften Erscheinungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens verantwortlich zu machen. Es besteht daher gerade jetzt ein erhöhtes staatliches Interesse, insbesondere dem Kleinwohnungswesen ungeteilte Aufmerksamkeit zuzuwenden, denn die Wohnungsfrage ist zu einer der wichtigsten sozialen Fragen geworden. Nur auf dem Wege eines gesunden und geregelten Hypothekenwesens können die neuzeitlichen Aufgaben der Wohnungsproduktion erfüllt werden. Zur Aufbringung der Summen, um die es sich bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen handelt, gehört die Mitwirkung weitverzweigter Kräfte der Volkswirtschaft, es gehört aber auch dazu das energische Eingreifen der öffentlich-rechtlichen Korporationen, Staat und Städte haben die gleiche Verpflichtung, für die Heilung der Schäden zu sorgen.

Die Bautätigkeit, insbesondere die gemeinnützige, muß einen großen Teil ihres Bedarfes aus besonderen Quellen schöpfen können, die vor allem die schätzenswerte Eigenschaft besitzen müssen, daß sie nicht von dem jeweiligen Stand des Geldmarktes abhängig sind, also selbst in Zeiten der Geldknappheit nicht versiegen. Als eine solche Quelle erscheint der staatliche Wohnungsfürsorgefonds für Kleinwohnungen, der schon für viele Millionen Kronen zum Zwecke des Kleinwohnungsbaues Bürgschaft geleistet und auch unmittelbare Darlehen gegeben hat, dessen weiterer Ausbau ein Gebot unbedingter Notwendigkeit ist. Neben dieser aus rein staatlichen Mitteln gespeisten Quelle und neben den Geldinstituten, die unter seiner Bürgschaft Darlehen gegeben haben, kommen für die erwähnte Bautätigkeit noch eine Reihe von Geldgebern in Betracht, die sich bisher wegen Fehlens einer Realkreditorganisation den Bestrebungen der Bauvereinigungen gegenüber im großen und ganzen ablehnend verhalten haben. Diese Organisation soll durch die Errichtung einer unter staatlicher Aufsicht stehenden Realkreditkommission geschaffen werden. Die Errichtung einer solchen Institution erscheint um so dringender, weil die Not an Kleinwohnungen nach dem Kriege nach Ansicht aller zur Beurteilung berufenen Persönlichkeiten eine recht große sein wird.

Eine Reihe von Ursachen wird nämlich eine vermehrte Nachfrage nach Kleinwohnungen herbeiführen: es sind dies die ganz bedeutende Unterproduktion auf dem Wohnungsmarkte vor dem Kriege, die gefährliche Stockung der Bautätigkeit für Wohnbauzwecke während der Kriegszeit, der Umstand, daß Familien, die ihre Ernährer verloren haben, gezwungen sein werden, sich einzuschränken und eine kleinere Wohnung zu nehmen, daß Invalide, in ihrer Erwerbstätigkeit beschränkt, mit geringeren Mitteln auskommen und vor allem an der Wohnung werden sparen müssen; weiters die begründete Annahme, daß sich in den Industriezentren ein vermehrter Zustrom der Bevölkerung zeigen wird, und schließlich die Tatsache, daß infolge der wirtschaftlichen Lage eine allgemeine Ausgabenbeschränkung eintreten muß. — Da es ausgeschlossen ist, daß die privaten Bauunternehmungen allein den Wohnungsrückstand aufzuarbeiten imstande sein werden, ist es unbedingte Pflicht der Oeffentlichkeit, mit ganzer Kraft an der Lösung dieser Frage mitzuarbeiten. Staat, Länder, Gemeinden, öffentlich-rechtliche Finanzinstitute werden sich nicht mehr auf die Rolle des Mahnens, Beratens und Regulierens beschränken dürfen, sondern sie werden weitgehend auch mit unmittelbarer, eigener positiver Hilfe vor allem mit Geld und Kredit eingreifen müssen.

Um diese Hilfe in eine richtige Form zu bringen, um sie zu einer klaglos funktionierenden Organisation auszubauen, dazu soll die Realkreditkommission berufen sein. Wie aus dem Statut, das in den nächsten Tagen der Regierung überreicht werden wird, hervorgeht, werden die Hauptaufgaben derselben darin bestehen, jene Maßnahmen zu beraten, welche geeignet sind, die Hypothekarbeschaffung zu erleichtern und die Mittel des Hypothekarmarktes für diesen Zweck heranzuziehen; Organisationen der Institute des österreichischen Realkredits zur Erleichterung der Kreditbeschaffung anzubahnen; die Bautätigkeit im allgemeinen und den Kleinwohnungsbau im besonderen mit dem für ihre Zwecke erforderlichen Darlehen (Baukredit und Hypothekarkredit) aus den verfügbaren Kreditquellen zu versehen. Die hier in Betracht kommenden Geldgeber sind nach zwei Kategorien zu differenzieren; in die eine fallen die lediglich auf Gewinn aufgebauten Unternehmungen, deren materielle Betätigung im Rahmen der Kommission eben mit Rücksicht auf den letzterwähnten Umstand naturgemäß eine beschränkte sein wird, und in die zweite Wohlfahrtsinstitute, wie Krankenkassen, berufsgenossenschaftliche Unfallversicherungen, Sparkassen u. a. (soziale Versicherungszweige). Letztere haben fraglos die Pflicht, ihr Augenmerk auf die Not der minderbemittelten Bevölkerungskreise zu lenken. Es ist nicht anzunehmen, daß diese in weiterem Sinne gemeinnützigen Anstalten auf die Dauer ihren sozialpolitischen Aufgaben sich werden entziehen können. Die starke sittliche Idee, die in allen Wohlfahrtsgesetzen und deren Wirkungen liegt, wird auch bei ihnen zum Durchbruch kommen müssen.

Die Realkreditkommission wird aus Vertretern der Regierung und aus Persönlichkeiten bestehen, die den Kreisen der österreichischen Institute des Realkredits, sowie den an der Frage des Hypothekarkredites interessierten öffentlich-rechtlichen und privaten Körperschaften (Landesausschüssen, Stadtgemeinden und deren Verbänden, gemeinnützigen Bauvereinigungen, Vereinen für Wohnungsreform usw.) angehören.

Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß die Erfüllung der von der Kommission ins Auge gefaßten Aufgaben durch die Beseitigung der ärgsten, infolge der bestehenden Hypotheken- und Wohnungsnot verursachten Uebel entschieden auch zur Wiederbelebung der derzeit vollständig brachliegenden Bautätigkeit führen wird. Die Realkreditkommission wird durch die Bereitstellung von Mitteln und durch die Erschließung von Quellen, die sich bisher dem Hypothekenmarkte verschlossen haben, sicherlich belebend auf die Bautätigkeit einwirken, die Realkreditkommission ist durch ihre eigenartige Organisation, die das Problem des Realkredites der Lösung nahebringt, dazu berufen, einem der wichtigsten Zweige unserer Volkswirtschaft, dem Baugewerbe, zu neuem, frisch pulsierenden Leben zu verhelfen.

Die Feststellung, daß die Frage des Realkredites, insbesondere des Baukredites, für die Lösung des Wohnungsproblems grundlegend ist, hat in unseren Wohnungsgesetzen, soweit es sich um die gemeinnützige Bautätigkeit handelt, allerdings schon Berücksichtigung gefunden; sie ist ja der Grundstein für jede reformatorische Handlung auf diesem Gebiete. Aufgabe der Realkreditkommission, einer Unternehmungsreform, die ohne Schädigung des Kapitals die anerkannten öffentlichen Interessen sicherzustellen berufen ist, wird es nun sein, in dieser Hinsicht ergänzend zu wirken. Es sollen hiebei die Kapitalien auch weiterhin aus denjenigen Quellen geschöpft werden, die von jeher den Realkredit gespeist haben. Die Realkreditkommission wird nur die Verwaltung vieler Anstalten, die sich bisher dem gemeinnützigen und privaten Kleinwohnungsbaue gegenüber zu sehr verschlossen haben, zur ausgiebigeren Beleihung, und zwar auch gemeinnütziger Hausformen zu veranlassen und so die großen Summen aus diesen Quellen in das richtige Flußbett zu lenken haben.

Es ist wohl mit Bestimmtheit zu erwarten, daß die Regierung der für unser gesamtes wirtschaftliches Leben so bedeutungsvollen Aktion der Realkreditkommission die zweckentsprechendste Förderung zuteil werden lassen wird; insbesondere wird es sich als unbedingt notwendig erweisen, daß das Ministerium für öffentliche Arbeiten, welches für die Durchführung dieser neuen Institution als amtliche Stelle in erster Linie in Betracht kommt, für die ehebaldigste Einberufung der Realkreditkommission Sorge trägt.

Kölnische Zeitung 25./I.1916.

Das Schätzungswesen für Grundstücke in Preußen.

Dem Landtag ist der nachstehende Entwurf eines Schätzungsamts-Gesetzes zugegangen:

§ 1. Jeder Stadtkreis und jeder Landkreis (Oberamtsbezirk) hat für seinen Bezirk ein Schätzungsamt zu errichten. Die Errichtung geschieht durch Satzung. Die Satzung bedarf der Genehmigung des Bezirksausschusses. Die Satzung wird von dem Bezirksausschuß beschlossen, falls trotz einer Aufforderung der Aufsichtsbehörde die vorschriftsmäßige Errichtung des Schätzungsamts nicht innerhalb einer festgesetzten Frist geschehen ist.

§ 2. Die Schätzungsämter sind zuständig zur Schätzung von Grundstücken, die innerhalb ihres Geschäftsbezirks liegen. Für die Schätzung von Grundstücken, die sich über mehrere Schätzungsamtsbezirke erstrecken, ist das Schätzungsamt zuständig, in dessen Bezirk der größere Teil des Grundstücks liegt. Im Zweifel wird das zuständige Schätzungsamt durch die den beteiligten Schätzungsämtern gemeinschaftliche Aufsichtsbehörde bestimmt. Die Vorschrift des Absatzes 2 findet entsprechende Anwendung auf die Schätzung von mehrern Grundstücken desselben Eigentümers, die eine wirtschaftliche Einheit bilden und in verschiedenen Schätzungsamtsbezirken liegen.

§ 3. Das Schätzungsamt ist zur Schätzung verpflichtet auf Antrag des Eigentümers oder eines Miteigentümers des Grundstücks, auf Antrag eines an dem Grundstück Berechtigten, der ein berechtigtes Interesse an der Schätzung darlegt, oder nach näherer Vorschrift der Ausführungsbestimmungen auf Ersuchen einer öffentlichen Behörde. Falls die Schätzung von einem an dem Grundstück Berechtigten ohne die Zustimmung des Grundstückseigentümers beantragt wird, ist dieser über den Antrag zu hören. Widerspricht er dem Antrage, so entscheidet der Vorsteher des Schätzungsamts. Gegen die Entscheidung ist innerhalb einer Woche nach ihrer Bekanntgabe an die Beteiligten Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde zulässig.

§ 4. Mitglieder des Schätzungsamts sind der Vorsteher und dessen Stellvertreter sowie die Schätzer. Die Zahl der Schätzer soll mindestens vier betragen. Die Schätzungen werden von dem Vorsteher und mindestens zwei Schätzern aufgenommen.

§ 5. Bei einem Schätzungsamt können Abteilungen gebildet werden für bestimmte Teile des Geschäftsbezirks (örtliche Abteilungen) oder für bestimmte Arten von Schätzungen (sachliche Abteilungen). Die Zahl der Schätzer in jeder Abteilung soll mindestens vier betragen. Für den Vorsteher eines solchen Schätzungsamts können mehrere Stellvertreter bestellt werden. In Landkreisen (Oberamtsbezirken) kann die Bildung örtlicher Abteilungen auch auf Antrag der Aufsichtsbehörde unter entsprechender Anwendung der Vorschrift des § 1 Abs. 3 vom Bezirksausschuß angeordnet werden.

§ 6. Als Schätzer darf nur bestellt werden, wer 1. zum Amt eines Schöffen fähig ist (§ 31 zweiter Satz und § 32 des Gerichtsverfassungsgesetzes), 2. das 30. Lebensjahr vollendet hat und 3. in dem Bezirk des Amtes seit mindestens drei Jahren wohnt oder beschäftigt ist. Die Aufsichtsbehörde kann Ausnahmen von den Bestimmungen zu 2 und 3 zulassen.

§ 7. Als Mitglied eines Schätzungsamts darf nicht bestellt werden, wer 1. gewerbsmäßig Grundstücks- oder Hypothekengeschäfte vermittelt, 2. gewerbsmäßig den Erwerb oder die Veräußerung oder die Beleihung von Grundstücken betreibt, 3. Mitglied des Vorstandes oder Aufsichtsrats (Verwaltungsrats) einer Gesellschaft ist, 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.

§ 8. Die Mitglieder des Schätzungsamts werden in Stadtkreisen durch den Gemeindevorstand, in Landkreisen (Oberamtsbezirken) durch den Kreisausschuß (Amtsausschuß) auf die Dauer von drei Jahren ernannt. In Landkreisen (Oberamtsbezirken) sind vor der Ernennung der Schätzer für eine örtliche Abteilung die Vorstände der an der Abteilung beteiligten Kommunalverbände zu hören. Die Ernennung eines Mitgliedes kann widerrufen werden. Vor dem Widerruf ist das Mitglied zu hören. Die Ernennung eines Mitgliedes ist zu widerrufen, falls Umstände eintreten oder bekannt werden, die seine Bestellung gemäß §§ 6 und 7 ausschließen.

§ 9. Die Mitglieder des Schätzungsamts sind Kommunalbeamte. Das Gesetz betreffend die Anstellung und Versorgung der Kommunalbeamten vom 30. Juli 1899 (Gesetzsamml. S. 141) findet auf sie keine Anwendung. Amtspflichtverletzungen der Mitglieder des Schätzungsamts unterliegen nicht dem Gesetze über die Haftung des Staates und anderer Verbände für Amtspflichtverletzungen von Beamten bei Ausübung der öffentlichen Gewalt vom 1. August 1909 (Gesetzsamml. S. 691). Für ihre amtliche Tätigkeit, einschließlich Dienstreisen, erhalten die Mitglieder des Schätzungsamts eine von dem Kreise (Oberamtsbezirk) festzusetzende Vergütung. Falls sie in Gebühren besteht, dürfen diese nicht nach der Höhe des Wertes des Schätzungsgegenstandes bemessen werden. Bei einem auffälligen Mißverhältnis zwischen der festgesetzten Vergütung und der amtlichen Tätigkeit der Mitglieder setzt auf Antrag der Aufsichtsbehörde der Bezirksausschuß die Vergütung fest.

§ 10. Ein Mitglied des Schätzungsamts ist von der Teilnahme an dessen Verrichtungen ausgeschlossen: 1. in Angelegenheiten, an denen es selbst beteiligt ist oder in denen es zu einem Beteiligten in dem Verhältnisse eines Mitberechtigten oder Mitverpflichteten steht; 2. in Angelegenheiten seiner Ehefrau, auch wenn die Ehe nicht mehr besteht; 3. in Angelegenheiten einer Person, mit der es in gerader Linie oder im zweiten Grade der Seitenlinie verwandt oder verschwägert ist; 4. in Angelegenheiten, in denen es als Vertreter eines Beteiligten bestellt oder als dessen gesetzlicher Vertreter zu handeln berechtigt ist.

§ 11. Eine Rechtshandlung des Schätzungsamts ist nicht aus dem Grunde unwirksam, weil ein Mitglied mitgewirkt hat, das nach §§ 6 und 7 nicht bestellt werden durfte, oder das nach § 10 von der Mitwirkung ausgeschlossen war.

§ 12. Zur Beschaffung der Schätzungsunterlagen haben alle staatlichen und kommunalen (kommunalständischen) Behörden dem Schätzungsamt nach näherer Vorschrift der Ausführungsbestimmungen die Einsicht von Büchern, Akten, Urkunden usw. zu gestatten und auf Ersuchen Abschriften aus diesen sowie sonstige Auskünfte zu erteilen.

§ 13. Für den Verband Groß-Berlin wird ein besonderes Schätzungsamt (Schätzungsamt Groß-Berlin) mit der erforderlichen Zahl von Abteilungen unter entsprechender Anwendung des Zweckverbandes für Groß-Berlin vom 19. Juli 1911 (Gesetzsamml. S. 123) durch Satzung errichtet. Mit Zustimmung des Oberpräsidenten kann der Geschäftsbezirk des Schätzungsamts auf Teile des Verbandsgebiets beschränkt werden; in diesem Falle sind für die nicht zu dem Schätzungsamt Groß-Berlin gehörenden Teile des Verbandes Groß-Berlin unter entsprechender Anwendung des § 1 besondere Schätzungsämter von den beteiligten Kreisen zu errichten Durch Satzung kann unter Zustimmung der für die Ausführung dieses Gesetzes zuständigen Minister ein Prüfungsausschuß eingerichtet werden, der die Schätzungen oder bestimmte Arten von ihnen festsetzt. Die Mitglieder des Schätzungsamts werden durch den Verbandsausschuß ernannt. Vor der Ernennung eines Stellvertreters des Vorstehers sowie der Schätzer für eine örtliche Abteilung sind die Vorstände der an der Abteilung beteiligten Kommunalverbände zu hören. Die Ernennung des Vorstehers und seiner Stellvertreter ist auf unbestimmte Zeit oder Lebensfrist zulässig. Die Vorschrift des § 8 Abs. 3 findet auf den Vorsteher und auf dessen Stellvertreter, sofern letztere auf Lebenszeit angestellt sind, keine Anwendung. Im übrigen finden die Vorschriften dieses Gesetzes entsprechende Anwendung; die Vorschriften des § 1 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 mit der Maßgabe, daß an Stelle des Bezirksausschusses die Beschlußbehörde für Groß-Berlin tritt.

§ 14. Aufgehoben werden folgende gesetzlichen Vorschriften: 1. Gesetz vom 15. Juni 1840 über die Abschätzung der Grundstücke von geringerm Werte (Gesetzsamml. S. 131); 2. Gesetz vom 4. Mai 1857 betreffend die Vereinfachung des Taxverfahrens für Grundstücke von geringerm Wert in den Landesteilen, in denen die Allgemeine Gerichtsordnung Gültigkeit hat (Gesetzsamml. S. 445); 3. Ostpreußisches Provinzialrecht Zusatz 29 Abs. 3 unbeschadet der Bestimmung, daß in allen Fällen der Ertrag mit sechs vom Hundert zu Kapital zu rechnen und diesem der Wert der keinen wirklichen Ertrag gewährenden Realitäten hinzuzufügen ist; 4. Allerhöchste Kabinettsorder vom 1. Juli 1834 betreffend die Taxation unbepfandbriefter adeliger Landgüter durch die Kreditdirektion (Gesetzsamml. S. 88); 5. Verordnung vom 8. Januar 1831 über die Maßgaben, unter welchen die Taxationsgrundsätze der Posenschen Landschaft bei Aufnahme gerichtlicher Taxen der Rittergüter im Großherzogtum Posen anzuwenden sind (Gesetzsamml. S. 1; 6. Allerhöchste Kabinettsorder vom 30. November 1840 betreffend die Anwendung der Revidierten Taxordnung für die zu dem landschaftlichen Kreditverein im Großherzogtum Posen gehörigen Güter und der dazu gehörigen „Revidierten Spezialgrundsätze" bei der Aufnahme gerichtlicher Taxen von den Rittergütern im Großherzogtum Posen (Gesetzsamml. 1841 S. 1); 7. Verordnung vom 3. August 1845 betreffend eine Abänderung des § 1 der Allerhöchsten Kabinettsorder vom 30. November 1840 (Gesetzsamml. S. 594); 8. Allerhöchste Kabinettsorder vom 23. September 1847 betreffend die Aufnahme der Taxen derjenigen adeligen Güter im Großherzogtum Posen, welche weder zum Verbande des Posenschen noch des Westpreußischen Kreditsystems gehören (Gesetzsamml. 1848 S. 17); 9. § 13 Tit. V der Hanauer Untergerichtsordnung vom 2. Januar 1764; 10. § 14 der Instruktion über den Vollzug des Bayerischen Hypothekengesetzes vom 13. März 1823 nebst Beilage V zur Instruktion (Regierungs- und Intelligenzblatt für das Königreich Bayern S. 503 und 802); 11. Artikel 10 Abs. 2 der Hannoverschen Verordnung vom 24. Januar 1828, die Beaufsichtigung der Privat-Feuer-Versicherungsanstalten betreffend (Hannov. Gesetzsamml. I. Abt. S. 3).

§ 15. Aufgehoben werden folgende gesetzlichen Vorschriften, soweit sie sich auf die Schätzung von Grundstücken beziehen: 1. § 86 Teil 2 Tit. 7 des Allgemeinen Landrechts und Teil 2 Tit. 6 der Allgemeinen Gerichtsverordnung, einschließlich des § 437 Anhang zu § 12 und des § 438 Anhang zu § 14; 2. Verordnung vom 20. November 1811 wegen Ernennung beständiger Taxatoren für die Herzogtümer Schleswig und Holstein (Chronologische Sammlung der Verordnungen und Verfügungen für die Herzogtümer Schleswig und Holstein S. 326); 3. Artikel 110 Abs. 1 Satz 2, Artikel 119 Abs. 2 und Artikel 127 des Preußischen Gesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit vom 21. September 1899 (Gesetzsamml. S. 249), und zwar Artikel 127 unbeschadet der Vorschrift des § 19 dieses Gesetzes.

§ 16. An Stelle einer gerichtlichen Taxe für Grundstücke im Sinne des Allgemeinen Landrechts und der Allgemeinen Gerichtsordnung tritt eine Schätzung des Schätzungsamts.

§ 17. Aufgehoben wird die für die Schätzung von Grundstücken bestehende Zuständigkeit 1. des Feldgerichts in Wiesbaden; 2. der Feldgeschworenen, Ortsschätzer, Feldgerichte und Ortsgerichte im Stadtkreise Frankfurt a. M.; 3. der Ortsschätzer im Regierungsbezirk Kassel; 4. der Amtsgerichte in Neuvorpommern und Rügen.

§ 18. An Stelle des zweiten Absatzes des Artikels 73 § 1 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche tritt folgende Bestimmung: „Der Wert ist durch eine Schätzung eines öffentlichen Schätzungsamts (Ortsgerichts) oder bei ländlichen Grundstücken durch eine Schätzung einer landschaftlichen (ritterschaftlichen) Kreditanstalt, bei städtischen Grundstücken hinsichtlich der Gebäude durch eine Schätzung einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt festzustellen." An Stelle des zweiten Absatzes des Artikels 83 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche tritt folgende Bestimmung: „Der Reinertrag ist nach den Schätzungsgrundsätzen zu ermitteln, die für das zur Schätzung des Landguts zuständige öffentliche Schätzungsamt (Ortsgerichts) maßgebend sind."

§ 19. Unberührt bleiben die Vorschriften für die im Oberlandesgerichtsbezirke Frankfurt mit Ausnahme der Stadtkreise Wiesbaden und Frankfurt a. M., und in den vormals Großherzoglich Hessischen Gebietsteilen des Oberlandesgerichtsbezirks Kassel bestehenden Schätzungsbehörden (Ortsgerichte, Schätzungsämter, Bürgermeister in Burgau).

§ 20. Für preußische Anstalten des öffentlichen Rechts, welche die Beleihung von Grundstücken betreiben, kann durch Königliche Verordnung bestimmt werden, daß vor der Beleihung eines Grundstücks eine Schätzung eines öffentlichen Schätzungsamts (Ortsgerichts) einzuholen ist und daß der bei der Beleihung angenommene Wert den durch eine solche Schätzung festgestellten Wert nicht übersteigen darf.

§ 21. Gebäude stehen im Sinne dieses Gesetzes Grundstücken gleich. Die Vorschriften dieses Gesetzes finden auf die Schätzung von Berechtigungen, für welche die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten, entsprechende Anwendung.

§ 22. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes wird durch Königliche Verordnung bestimmt. Die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Satzungen können vor seinem Inkrafttreten erlassen werden. Mit der Ausführung dieses Gesetzes sind die zuständigen Minister beauftragt. Sie sind namentlich befugt, Bestimmungen zu erlassen über die Erfordernisse und die Bekanntmachung der Satzungen, über die Geschäftsführung der Schätzungsämter und über das Verfahren bei der Abschätzung von Grundstücken.

Vossische Zeitung
26./I. 1916
Schätzungsämter.

Berlin. Mittwoch, 26. Januar 1916

Begründet 1704.

Vossische Zeitung

Die Berlinische Zeitung von Staats- und gelehrten Sachen

Hauptgeschäftsstelle: Berlin SW, Kochstraße 22/26.

Fernsprech-Zentrale: Ullstein & Co. Moritzplatz 11 800. 11 801, 11 802, 11 803 bis 11 850. Zentrum 8689 und 8690.

...uman San Giovanni di Medua.

Schätzungsämter.

Angekündigt hat der Landwirtschaftsminister die Einbringung eines Gesetzentwurfs über die Einrichtung öffentlicher Schätzungsämter schon in der Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 13. Dezember 1912 für die nächste Tagung. Welche Gründe die Ausführung dieser Absicht verhindert haben, ist nicht bekannt. Wenn die Vorlage jetzt endlich erschienen ist, so beweist schon ihre Geschichte, daß sie mit dem Krieg wenig zu tun hat. Die vielbeklagte „Not des Hausbesitzes" ist durch den Krieg, wenn auch verschärft, so doch nicht hervorgerufen worden. Sie hat schon Jahre vorher die wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Kreise, die Gemeindeverwaltungen und die Stadtbehörden angelegentlich beschäftigt, wobei neben einer Reihe anderer Ursachen, die zu den herrschenden Mißständen geführt haben, allerdings auch die völlige Unzuverlässigkeit der meisten Schätzungen nachdrücklich betont und ein durchgreifender Wandel in diesem Punkt als Voraussetzung jeder Besserung bezeichnet wurde.

Unter den „anderen Ursachen" spielt in Berlin und einer Reihe Großstädte eine hervorragende Rolle die über das Bedürfnis weit hinausgehende Bauspekulation. So hat der Bund der Berliner Grundbesitzervereine in einer Druckschrift vom Jahre 1912 darauf hingewiesen, daß „an der Peripherie Berlins und namentlich in den Vororten eine ungezügelte Bautätigkeit eingesetzt hat, wobei den älteren Stadtteilen durch Aufbietung allen möglichen Komforts, ja sogar übertriebenen Luxus scharfe Konkurrenz in der Gewinnung von Mietern gemacht wird." Aehnlich äußert sich der Magistratsrat Dr. Sekt in seiner Denkschrift über die Notlage des städtischen Grundkredits, indem er verzeichnet, daß Berlin im Jahr 1912 mit einem übersteigenden Fortzug von rund 13 400 Steuerzahlern in die Vororte zu rechnen hatte, während sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen stetig mehrte. Zu dem gleichen Ergebnis kommt Regierungsrat Dr. Höpker in der auf Veranlassung des Handelsministers im Statistischen Landesamt bearbeiteten und am 14. Mai 1914 dem Abgeordnetenhause vorgelegten Denkschrift über die Verluste der Bauhandwerker in Groß-Berlin. Er hat den Wohnungsmarkt ziffermäßig untersucht und stellt danach fest: „Die Ueberproduktion an Wohnungen ist damit auch mit Hilfe der statistischen Unterlagen in ihrer vollen Größe erwiesen ... Noch immer liegt der Baumarkt verödet, und nicht nur die Bauarbeiter, die Bauhandwerker und Lieferanten, die Baugewerbetreibenden, die sonstigen Bauinteressenten, Terrainbesitzer, sowie die Hausbesitzer, sondern auch andere Bevölkerungskreise haben darunter zu leiden, daß die Schaffung von Wohnungen über das wirtschaftlich notwendige Maß hinausgegangen ist."

In welchem Umfang dieses Uebermaß des Angebots die Lage der Hausbesitzer beeinflußt hat, zeigt am deutlichsten die Statistik der leerstehenden Wohnungen in Berlin. Am 1. Dezember 1907 standen leer 12 385 Wohnungen ohne Gewerberäume und 722 mit Gewerberäumen, außerdem 3618 Gewerberäume ohne Wohnung. Am 1. Dezember 1913 war die Zahl der leerstehenden Wohnungen ohne Gewerberäume auf 25 945, der mit Gewerberäumen auf 1864, der Gewerberäume ohne Wohnung auf 6842 gestiegen. Das war die letzte Aufnahme vor dem Kriege. Das Anwachsen der leerstehenden Wohnungen bei gleichzeitigem Rückgang der Bevölkerungsziffer mußte viele Hausbesitzer in schwere Bedrängnis bringen, die Zwangsversteigerungen vermehren, das Vertrauen in die Kraft der Grundbesitzer schwächen. Wie der Krieg selbst eingewirkt hat, läßt sich vielleicht aus folgenden Angaben entnehmen. Nach der Aufnahme vom 1. November 1914 hatte sich in Berlin die Zahl der leerstehenden Wohnungen ohne Gewerberäume auf 35 904 erhöht, die der Wohnungen mit Gewerberäumen auf 3824, die der Gewerberäume ohne Wohnung auf 8560, also um 38,37, 105,15 und 25,11 vom Hundert. Inzwischen hat sich die Einwohnerzahl Berlins vom 1. November 1914 bis 1. November 1915 von 1 951 664 auf 1 837 386 ermäßigt. Wie sich die Verhältnisse nach dem Kriege gestalten werden, entzieht sich vorerst sicherer Berechnung.

Daß auf die Ueberproduktion an Wohnungen die Ueberwertung der Grundstücke wesentlich eingewirkt hat, wird nahezu allgemein anerkannt. Die Begründung der jetzigen Vorlage ergeht sich in breiter Schilderung der Wirkungen

Frankfurter Zeitung 27. II. 1916

Die Schätzungsämter.

N Berlin, 26. Jan. (Priv.-Tel.) Der dem Abgeordnetenhause zugegangene Entwurf eines Schätzungsamtsgesetzes enthält folgende Bestimmungen:

§. 1. Jeder Stadtkreis und jeder Landkreis (Oberamtsbezirk) hat für seinen Bezirk ein Schätzungsamt zu errichten. Die Errichtung geschieht durch Satzung. Die Satzung bedarf der Genehmigung des Bezirksausschusses. Die Satzung wird von dem Bezirksausschuß beschlossen, falls trotz einer Aufforderung der Aufsichtsbehörde die vorschriftsmäßige Errichtung des Schätzungsamtes nicht innerhalb einer festgesetzten Frist geschehen ist.

§ 2 Die Schätzungsämter sind zuständig zur Schätzung von Grundstücken, die innerhalb ihres Geschäftsbezirks liegen.

Für die Schätzung von Grundstücken, die sich über mehrere Schätzungsamtsbezirke erstrecken, ist das Schätzungsamt zuständig, in dessen Bezirk der größere Teil des Grundstückes liegt. Im Zweifel wird das zuständige Schätzungsamt durch die den Schätzungsämtern gemeinschaftliche Aufsichtsbehörde bestimmt.

Die Vorschrift des Absatz 2 findet entsprechende Anwendung auf die Schätzung von mehreren Grundstücken desselben Eigentümers, die eine wirtschaftliche Einheit bilden und in verschiedenen Schätzungsamtsbezirken liegen.

§ 3. Das Schätzungsamt ist zur Schätzung verpflichtet auf Antrag des Eigentümers oder eines Miteigentümers des Grundstückes, auf Antrag eines an dem Grundstück Berechtigten, der ein berechtigtes Interesse an der Schätzung darlegt, oder nach näherer Vorschrift der Ausführungsbestimmungen auf Ersuchen einer öffentlichen Behörde. Falls die Schätzung von einem an dem Grundstück Berechtigten ohne die Zustimmung des Grundstückeigentümers beantragt wird, ist dieser über den Antrag zu hören. Widerspricht er dem Antrage, so entscheidet der Vorsteher des Schätzungsamtes. Gegen die Entscheidung ist innerhalb einer Woche nach ihrer Bekanntgabe an die beteiligten Beschwerde- oder Aufsichtsbehörden zulässig.

§ 4. Mitglieder des Schätzungsamtes sind der Vorsteher und dessen Stellvertreter sowie die Schätzer. Die Zahl der Schätzer soll mindestens vier betragen. Die Schätzungen werden von dem Vorsteher und mindestens zwei Schätzern aufgenommen.

§ 5. Bei einem Schätzungsamt können Abteilungen gebildet werden für bestimmte Teile des Geschäftsbezirks (örtliche Abteilung) oder für bestimmte Arten von Schätzungen (sachliche Abteilungen). Die Zahl der Schätzer in jeder Abteilung soll mindestens vier betragen. Für den Vorsteher eines solchen Schätzungsamtes können mehrere Stellvertreter bestellt werden. In Landkreisen (Oberamtsbezirken) kann die Bildung örtlicher Abteilungen auch auf Antrag der Aufsichtsbehörde unter entsprechender Anwendung der Vorschriften des § 1 Absatz 3 vom Bezirksausschuß angeordnet werden.

§ 6. Als Schätzer darf nur bestellt werden, wer 1. zum Amt eines Schöffen fähig ist (§ 31 2. Satz und § 2 des Gerichtsverfassungsgesetzes); 2. das 30. Lebensjahr vollendet hat und 3. in dem Bezirke des Amts seit mindestens drei Jahren wohnhaft oder beschäftigt ist. Die Aufsichtsbehörde kann Ausnahmen von der Bestimmung zu 2 und 3 zulassen.

§ 7. Als Mitglied eines Schätzungsamtes darf nicht bestellt werden, wer 1. gewerbsmäßig Grundstücks- oder Hypothekengeschäfte vermittelt; 2. gewerbsmäßig den Erwerb oder die Veräußerung oder die Beleihung von Grundstücken betreibt; 3. Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates (Verwaltungsrates) einer Gesellschaft ist, die den gewerbsmäßigen Betrieb eines den Erwerb oder die Veräußerung oder die Beleihung von Grundstücken bezweckenden Unternehmens zum Gegenstande hat, oder der sonst bei einem solchen Unternehmen beschäftigt ist.

§ 8. Die Mitglieder des Schätzungsamtes werden in Stadtkreisen durch den Gemeindevorstand, in Landkreisen (Oberamtsbezirk) durch den Kreisausschuß (Amtsausschuß) für die Dauer von drei Jahren ernannt. In Landkreisen (Oberamtsbezirken) sind vor der Ernennung der Schätzer für eine örtliche Abteilung die Vorstände der an der Abteilung beteiligten Kommunalverbände zu hören. Die Ernennung eines Mitgliedes kann widerrufen werden. Vor dem Widerruf ist das Mitglied zu hören. Die Ernennung eines Mitgliedes ist zu widerrufen, falls Umstände eintreten oder bekannt werden, die seine Bestellung gemäß § 6 und 7 ausschließen.

§ 9. Die Mitglieder des Schätzungsamtes sind Kommunalbeamte. Das Gesetz betreffend die Anstellung und Versorgung der Kommunalbeamten vom 30. Juli 1899 findet auf sie keine Anwendung. Amtspflichtverletzungen der Mitglieder des Schätzungsamtes unterliegen nicht dem Gesetze über die Haftung des Staates und anderer Verbände für Amtspflichtverletzungen von Beamten bei Ausübung der öffentlichen Gewalt vom 1. August 1909. Für ihre amtliche Tätigkeit einschließlich Dienstreisen erhalten die Mitglieder des Schätzungsamtes eine von dem Kreise (Oberamtsbezirk) festzusetzende Vergütung. Falls sie in Gebühren besteht, dürfen diese nicht nach der Höhe des Wertes des Schätzungsgegenstandes bemessen werden. Bei einem auffälligen Mißverhältnis zwischen der festgesetzten Vergütung und der amtlichen Tätigkeit der Mitglieder setzt auf Antrag der Aufsichtsbehörde der Bezirksausschuß die Vergütung fest.

§ 10. Ein Mitglied des Schätzungsamtes ist von der Teilnahme an dessen Verrichtungen ausgeschlossen 1. in Angelegenheiten, an denen es selbst beteiligt ist oder an denen es zu einem Beteiligten in dem Verhältnis eines Mitberechtigten oder Mitverpflichteten steht; 2. in Angelegenheiten seiner Ehefrau, auch wenn die Ehe nicht mehr besteht; 3. in Angelegenheiten einer Person, mit der es in gerader Linie oder im zweiten Grade der ersten Linie verwandt oder verschwägert ist; 4. in Angelegenheiten, in denen es als Vertreter eines Beteiligten bestellt oder als dessen gesetzlicher Vertreter zu handeln berechtigt ist.

§ 11. 1. Eine Rechtshandlung des Schätzungsamtes ist nicht aus dem Grunde unwirksam, weil ein Mitglied mitgewirkt hat, das nach §§ 6 und 7 nicht bestellt werden dürfte oder das nach § 10 von der Mitwirkung ausgeschlossen war.

§ 12. Zur Beschaffung der Schätzungsunterlagen haben alle staatlichen und kommunalen (kommunalständischen) Behörden dem Schätzungsamt nach näherer Vorschrift der Ausführungsbestimmungen die Einsicht von Büchern, Akten, Urkunden usw. zu gestatten und auf Ersuchen Abschriften aus diesen und sonstige Auskünfte zu erteilen.

§ 13. Für den Verband Groß-Berlin wird ein besonderes Schätzungsamt (Schätzungsamt Groß-Berlin) mit der erforderlichen Zahl von Abteilungen unter entsprechender Anwendung des Zweckverbandsgesetzes für Groß-Berlin vom 19. Juli 1911 durch Satzung errichtet. Mit Zustimmung des Oberpräsidenten kann der Geschäftsbezirk des Schätzungsamtes auf Teile des Verbandsgebietes beschränkt werden; in diesem Falle sind für die nicht zu dem Schätzungsamt Groß-Berlin gehörenden Teile des Verbandes Groß-Berlin unter entsprechener Anwendung des § 1 besondere Schätzungsämter von den beteiligten Kreisen zu errichten. Durch Satzung kann unter Zustimmung der für die Ausführung dieses Gesetzes zuständigen Minister ein Prüfungsausschuß eingerichtet werden, der die Schätzungen oder bestimmte Arten von ihnen festsetzt. Die Mitglieder des Schätzungsamtes werden durch den Verbandsausschuß ernannt. Vor der Ernennung eines Stellvertreters des Vorstehers sowie der Schätzer für eine örtliche Abteilung sind die Vorstände der an der Abteilung beteiligten Kommunalverbände zu hören. Die Ernennung des Vorstehers und seiner Stellvertreter ist auf bestimmte Zeit oder auf Lebenszeit zulässig. Die Vorschrift des § 8 Absatz 3 findet auf den Vorsteher und auf dessen Stellvertreter, sofern letztere auf Lebenszeit angestellt sind, keine Anwendung. Im übrigen finden die Vorschriften dieses Gesetzes entsprechende Anwendung; die Vorschriften des § 1 Absatz 3 und § 9 Absatz 3 mit der Maßgabe, daß anstelle des Bezirksausschusses die Beschlußbehörde für Groß-Berlin tritt.

§§ 14 und 15 zählen die den neuen Bestimmungen entgegenstehenden Gesetze und Verschriften auf, welche durch das neue Gesetz aufgehoben werden.

§ 16. Anstelle einer gerichtlichen Taxe für Grundstücke im Sinne des allgemeinen Rechtes und der allgemeinen Gerichtsordnung tritt eine Schätzung des Schätzungsamtes.

§ 17. Aufgehoben wird die für die Schätzung von Grundstücken bestehende Zuständigkeit 1. des Feldgerichts in Wiesbaden; 2. der Feldgerichtsgeschworenen, Ortsschätzer, Feldgerichte und Ortsgerichte im Stadtkreis Frankfurt am Main; 3. der Ortsschätzer im Regierungsbezirk Kassel; 4. der Amtsgerichte in Neuvorpommern und Rügen.

§ 18. Anstelle des zweiten Absatzes des Artikels 73 § 1 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche tritt folgende Bestimmung: „Der Wert ist durch eine Schätzung eines öffentlichen Schätzungsamtes (Ortsgerichtes) oder bei ländlichen Grundstücken durch eine Schätzung einer landschaftlichen (ritterschaftlichen) Kreditanstalt, bei städtischen Grundstücken hinsichtlich der Gebäude durch eine Schätzung einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt festzustellen." Anstelle des zweiten Absatzes des Art. 83 des Ausführungsgesetzes zum B. G. B. tritt folgende Bestimmung: „Der Reinertrag ist nach den Schätzungsgrundsätzen zu ermitteln, die für das zur Schätzung des Landgutes zuständige öffentliche Schätzungsamt (Ortsgericht) maßgebend sind.

§ 19. Unberührt bleiben die Vorschriften für die im Oberlandesgerichtsbezirk Frankfurt a. M. mit Ausnahme der Stadtkreise Wiesbaden und Frankfurt a. M. und in den vormals großherzogl. hessischen Gebietsteilen des Oberlandesgerichts Kassel bestehenden Schätzungsbehörden (Ortsgerichte, Schätzungsämter, Bürgermeister in Burgau).

§ 20. Für preußische Angestellte des öffentlichen Rechts, welche die Beleihung von Grundstücken betreiben, kann durch Königliche Verordnung bestimmt werden, daß vor der Beleihung eines Grundstückes eine Schätzung eines öffentlichen Schätzungsamtes (Ortsgericht) einzuholen ist und daß der bei der Beleihung angenommene Wert den bei einer solchen Schätzung festgestellten Wert nicht übersteigen darf.

§ 21. Gebäude stehen im Rahmen dieses Gesetzes Grundstücken gleich. Die Vorschriften dieses Gesetzes finden auf die Schätzung von Berechtigungen, für welche die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten, entsprechende Anwendung.

§ 22. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes wird durch Königliche Verordnung bestimmt. Die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Satzungen können vor seinem Inkrafttreten erlassen werden. Mit der Ausführung dieses Gesetzes sind die zuständigen Minister beauftragt. Sie sind namentlich befugt, Bestimmungen zu erlassen über die Erfordernisse und die Bekanntmachungen der Satzungen, über die Geschäftsführung der Schätzungsämter und über das Verfahren bei der Einschätzung von Grundstücken.

Vossische Zeitung
10./II. 1916.
64

№ 74 Donnerstag (Morgen) **Dritte Beilage zur Vossischen Zeitung.** 1916 10. Februar

Abgeordnetenhaus.

5. Sitzung, Mittwoch, 9. Februar, 3 Uhr.

Am Ministertisch: v. Loebell, Frhr. v. Schorlemer.

Präsident Graf **Schwerin-Löwitz** eröffnet die Sitzung mit der Mitteilung, daß der Kaiser dem Abgeordnetenhause für die Teilnahme an der Verwundung des Prinzen Oskar seinen Dank ausgesprochen habe.

Die zweite Lesung des Entwurfs eines Schätzungsamts-Gesetzes in Verbindung mit dem Entwurf zur

Förderung der Stadtschaften

wird fortgesetzt.

Abg. **Cassel** (Vpt.): Wir begrüßen die Einbringung des Schätzungsamts-Gesetzes im großen und ganzen mit Freuden, denn wir haben angesichts der großen Verschiedenheiten, die sich im Taxwesen bisher gezeigt haben, die Errichtung amtlicher Schätzungsämter immer für notwendig erklärt. Wir werden daher den Entwurf auch grundsätzlich durchaus unterstützen, denn er wird zur Folge haben, daß die Schätzungen schneller als bisher erfolgen, und es wird auch auf die Veränderungen des Hypothekenmarktes dann eine größere Rücksichtnahme erfolgen können. Wir glauben vor allem, daß die Regierung mit der Einführung kollegialer Schätzungsämter das richtige getroffen hat. Bei der Wichtigkeit der zu treffenden Entscheidungen bietet ein größerer Kreis von Personen eine höhere Gewähr für die Richtigkeit der Schätzungen als ein einzelner Sachverständiger. Eine größere Zahl von Personen wird alle in Betracht kommenden Verhältnisse besser und genauer beurteilen können, als dies ein einzelner Sachverständiger kann. Dagegen bedauern wir, daß der Entwurf gar keine Richtlinien darüber enthält, wie die Schätzungen aufgestellt werden sollen. Es soll alles den ausführenden Organen überlassen werden. Der Entwurf sagt hierüber gar nichts. Wie können wir die Verantwortung dafür übernehmen, daß die Schätzungen richtig erfolgen, wenn wir auf die Grundsätze, nach denen sie aufgestellt werden sollen, gar keinen Einfluß haben. Wir können es nach konstitutionellem Gebrauch nicht verantworten, hierzu unsere Zustimmung zu geben, und wir werden in der Kommission verlangen, daß das

Prinzip der Richtlinien

im Gesetz festgesetzt wird, wenn auch die Richtlinien im einzelnen eine gewisse Elastizität haben müssen. Dann halten wir es für einen unhaltbaren Zustand, daß es gegen die Entscheidung der Schätzungsämter kein Rechtsmittel geben soll. Es kommen hier Entscheidungen über sehr hohe Objekte in Frage, und es wäre direkt ein ungesunder Zustand, wenn keinerlei Berufung oder Beschwerde zulässig wäre. Der Minister hat gesagt, es sei nicht die Absicht, die Freiheit der Gemeinden irgendwie zu beschränken. Nach der Fassung des Entwurfs aber haben die Gemeinden nur sehr wenig Spielraum. Ihnen bleibt nur die Wahl der Schätzer und die Errichtung der Satzungen für die Aemter vorbehalten, sonst ist der Einfluß der Gemeindebehörden sehr gering. Am schlimmsten geht es den nichtkreisfreien Städten, die vollständig an den Kreis gefesselt werden, obwohl sie zum Teil eine höhere Bedeutung haben als manche kreisfreie Stadt. Was

die Behandlung Berlin

anlangt, so muß ich bedauern, daß der Minister gestern, noch bevor alle Parteien gesprochen hatten und im Gegensatz zu seiner ersten Rede sich dahin festgelegt hat, die Regierung müsse auf der Errichtung eines Schätzungsamtes für Groß-Berlin bestehen. Dem Minister muß bekannt sein, daß auch in Berlin über die Bestimmung des Entwurfs eine heftige Erbitterung geltend gemacht hat, und die Erklärung der Regierung muß diese Erbitterung zweifellos verschärfen. An sich wollte ich angesichts des Burgfriedens meinen Widerspruch in der Kommission begründen. Nach der letzten Erklärung des Ministers aber ist mir das nicht möglich. Es kann gar keine Rede davon sein, daß in Groß-Berlin eine einheitliche Bauweise herrscht. Es gibt da eine ganze Reihe verschiedener Bauordnungen. Die Verhältnisse in den westlichen Vororten liegen ganz anders als in Berlin selbst. Die City-Bildung greift auch in Berlin immer mehr um sich, während es in den Vororten zahllose Terraingesellschaften und große Flächen noch unbebauten Geländes gibt. Dazu kommt, daß in Berlin bereits seit 1794 eine Zwangsfeuersozietät für Gebäude besteht, deren Schätzungen sich durchaus bewährt haben. Die Tätigkeit dieser Institution würde bei Errichtung eines allgemeinen Schätzungsamtes für Groß-Berlin fast vollkommen unterbunden werden. Groß-Berlin ist eben nicht so einheitlich bebaut, wie die Motive des Entwurfes annehmen. Die Geschäfte eines einzigen Schätzungsamtes für Groß-Berlin würden einen so gewaltigen Umfang annehmen, daß die Aufsicht durch eine einzige Stelle, wie das Gesetz will, gar nicht durchzuführen sein würde. (Sehr richtig! links.) Ich muß aber fragen: Ist denn in den Jahren, seitdem wir den Zweckverband haben, von ihm so viel geleistet worden, daß Sie nun gleich eine neue Probe damit machen wollen? Ich bestreite mit aller Entschiedenheit, daß die bisher gemachten Erfahrungen dazu ermuntern. (Lebh. Zustimmung links.) Die Interessen im Zweckverband divergieren auf das allerschärfste. Der Verbandsausschuß ist so organisiert, daß wir von 19 Mitgliedern noch nicht einmal ein Drittel, sondern nur sechs Mann haben, obwohl Berlin nach Steuerleistung und Bevölkerung weitaus die Mehrheit im Zweckverbande darstellt. Die sechs Mann vertreten eine Bevölkerung von 2 Millionen, die anderen 13 nur 1 Million, sie haben aber die Mehrheit. Wenn nun die Befugnisse des Zweckverbandes noch vergrößert werden, so müssen wir bedauern, daß in der Zeit des Burgfriedens ein derartiger

Eingriff in die gemeindliche Selbständigkeit Berlins

gemacht wird (Sehr wahr! links), und das in einer Zeit, wo die Stadtverwaltung von Berlin von morgens früh bis in die späte Nacht hinein bemüht ist für die Wohlfahrt der Bevölkerung, für Unterstützungen Bedürftiger, für den Ankauf, die Zufuhr und die Organisierung der gerechten Verteilung von Lebens- und Futtermitteln. Während diese Tätigkeit anerkannt wird, führt man einen neuen Schlag gegen unsere Selbstverwaltung. Was nützt uns all diese Anerkennung, wenn wir schlechter behandelt werden, als die kleinste Kreisstadt auf dem Lande, wenn unsere Interessen nicht entsprechend unserer Bevölkerung und unserer Steuerleistung im Verbandsausschuß vertreten sind, wo uns die andern majorisieren können. (Zustimmung links.) Es wird keinen guten Widerhall unter den Bürgern Berlins finden, wenn man jetzt mit einem solchen Beginnen kommt. Der Landwirtschaftsminister hat erklärt, daß es sich hier nicht um kommunalpolitische Dinge, sondern lediglich um verwaltungsmäßige Zweckmäßigkeitsgründe handele. Verzeihung, Herr Minister, wir sehen hierin das Bestreben, uns den Zweckverband auch noch auf weiteren Gebieten als bei seiner Einrichtung beabsichtigt wurde, aufzuzwingen. Wir legen Protest ein gegen diese Aushöhlung der Selbstverwaltung der Stadt Berlin durch den Staat. (Beifall links.) Wir sind nicht bloß ein Mittel, um Geld zu schaffen, wir sind nicht nur ein bloßer Verwaltungskörper — in Berlin wohnen nahezu 2 Millionen Menschen, die dasselbe Recht haben wollen wie die übrigen Einwohner des Staates. Ich kann nur sagen, es wird schließlich soweit kommen, daß wir uns bei solchen Eingriffen überlegen werden müssen, was denn

unsere Mitarbeit im Zweckverbande

überhaupt noch für einen Wert hat und ob er überhaupt noch den Boden für die Arbeit freier Männer darstellt. Ich bin sicher nicht ein Mensch, der der Regierung die Befugnis zur Aufsicht über die Gemeinden bestreitet, aber wir wollen es nicht dulden, daß wir im Lande nicht als gleichberechtigte Bürger, sondern als Parias und Heloten behandelt werden. (Sehr wahr! links.) Der Zweckverband wird niemals eine kommunale Einheit Groß-Berlins sein. Nicht wir allein beklagen uns, sondern ebenso die anderen Großstädte im Zweckverbande. Sie werden es erleben, daß der Zweckverband, so wie er ist, nicht bestehen bleibt, und wenn Sie uns jetzt noch mit dieser Aussicht kommen, dann wird die Zeit dafür vielleicht sehr bald kommen. Ich spreche keineswegs ausschließlich vom Berliner Standpunkt; in der Mitte meiner Partei sitzen auch vier Charlottenburger Stadtverordnete, und alle diese Herren haben mich ermächtigt, zu erklären, daß sie die geplante Einrichtung für durchaus falsch halten, wie das ja auch gestern der Abg. Liepmann erklärt hat.

Der Minister sprach gestern abend von einzelnen Stadtbezirken. Er verwechselte wohl Stadtbezirke und Städte. Berlin hat Hunderte von Stadtbezirken und ist bis jetzt doch noch eine Stadt (Heiterkeit). Ich erkläre mir diese Verwechslung daraus, daß sie geschehen ist von dem Herrn Minister für Landwirtschaft, der ja nach unserer Gesetzgebung nun auch dazu berufen scheint, den städtischen Realkredit besonders zu schützen (Heiterkeit). Ich glaube aber, daß der Herr Landwirtschaftsminister als Minister für die Städte gewissermaßen nur als Minister in partibus in fidelium anzusehen ist. (Heiterkeit.)

Es ist nicht einzusehen, warum für Berlin nicht ein eigenes Schätzungsamt errichtet werden soll, wenn doch eine eigene Abteilung errichtet werden soll. Es handelt sich bei Berlin um Werte von 9½ Milliarden, und da ist es wahrlich schwer zu erkennen, warum wir nicht statt einer besonderen Abteilung, auf die uns fast gar kein Einfluß zustehen soll, ein eigenes Schätzungsamt bekommen sollen. — Ich habe sehr ausführlich gegen den Minister polemisieren müssen, aber ich habe die Aufgabe gehabt, unsere sachlichen Gründe und die Schwächen der Haltung der Regierung darzulegen. — Im Gegensatz zu dem allgemeinen Gesetz von 1909 über die Haftung der Staatsbehörden und gewisser Verbände für Versehen ihrer Angestellten läßt der vorliegende Entwurf die Gemeinden von der Haftbarkeit frei. Wenn man bedenkt, daß unsere Gerichte heute schon mit den schwierigsten technischen Verhältnissen befaßt sind, die sie unter Zuhilfenahme von Sachverständigengutachten lösen, daß sie in Enteignungsprozessen trotz sehr verschiedenartiger Schätzungen das Richtige treffen und viele grundlegende Entscheidungen aufgestellt haben, so würden doch die Gerichte auch mit dem Schätzungswesen fertig werden! Die Verhältnisse in der

Beleihung des Grundbesitzes

haben sich erheblich verschlimmert durch die Steigerung des Zinsfußes und andere Umstände. Es darf keine Vorlage zum Gesetz erhoben werden, die für den Grundbesitz große Nachteile mit sich bringen, ja die direkt für ihn zu einer Katastrophe werden könnte. Zu eng gefaßt erscheinen uns die Bestimmungen, die von der Nichtbefähigung zum Schätzeramt handeln. Wir legen größtes Gewicht darauf, daß in den Schätzungsämtern auch Haus- und Grundbesitzer vertreten sind, denn wir glauben, daß es Grundbesitzer gibt, die trotz ihres Berufes völlig unbefangen und zuverlässig schätzen werden. (Sehr richtig! links.) Die Ergebnisse der amtlichen Schätzungen müssen den steuerlichen Veranlagungen zugrundegelegt werden. Der Bund der Berliner Grundbesitzervereine hat in seiner Eingabe darauf hingewiesen, daß die Schätzungen der Stadt Berlin bisher den steuerlichen Veranlagungen zugrundegelegt worden sind und daß sich dieses Verfahren durchaus bewährt hat. Dieser Grundsatz entspricht auch der Gerechtigkeit. Mag manche Gemeinde auch davon Schaden haben, jedenfalls müssen wir dafür sorgen, daß ein Grundbesitzer nicht höhere Steuern zahlt, als sein Grundstück nach dem Werte eingeschätzt ist. (Sehr richtig! links.) Wir haben alle ein Interesse an der

Erhaltung eines kräftigen Hausbesitzes.

Ein gesunder Hausbesitz aber hängt wiederum ab von einem zuverlässigen Schätzungsverfahren. Wenn wir hier unsere Bedenken vortragen, so handeln wir nicht nur im Interesse eines einzelnen Berufszweiges, an dessen steuerlichen Leistungen natürlich eine Gemeinde wie Berlin ein großes Interesse hat, sondern wir dienen auch den Interessen der Gesamtheit. Es handelt sich hier nicht nur um den Hausbesitz, sondern um das für die ganze Bevölkerung einer Stadt hochwichtige Wohnungsproblem. Ein jeder hat an gesunden Wohnungsverhältnissen das denkbar größte Interesse. Gesunde Wohnungsverhältnisse aber sind nur möglich, wenn ein tüchtiger und zahlungsfähiger Hausbesitz besteht. Aus allen diesen Gründen müssen wir auf einer Abänderung des Schätzungsamtgesetzes nach den von mir gemachten Vorschlägen bestehen. Insbesondere halten wir es für unbedingt notwendig, daß das Schätzungsverfahren und das Verhältnis der Gemeinden zu den Schätzungsämtern gesetzlich festgelegt werden und daß die Uebergangsbestimmungen gleichfalls festgelegt werden. Wir können auch nicht verzichten auf unsere Mitwirkung über den Zeitpunkt der Einführung des Gesetzes. Wir haben zu dem gegenwärtigen oder einem künftigen Minister nicht das unbedingte Vertrauen, daß sie mit Sicherheit den richtigen Zeitpunkt für die Einführung des Gesetzes erkennen. Wir hoffen, daß das Gesetz in der Kommission eine Fassung erhält, die dem wichtigen Stande des städtischen Haus- und Grundbesitzes zum Segen gereicht. (Lebh. Beifall links.)

Landwirtschaftsminister v. Schorlemer: Es ist mindestens merkwürdig, daß der Vorredner eine Vorlage, die ausschließlich städtischen Interessen dienen soll, zum Anlaß nimmt, um der Regierung einseitige Bevorzugung agrarischer Interessen vorzuwerfen. Als Landwirtschaftsminister und als Staatsminister habe ich die Aufgabe, nicht nur die Interessen der Landwirtschaft, sondern die der Allgemeinheit, nötigenfalls auch gegen die Landwirtschaft zu vertreten. In de mBewußtsein, in dieser Beziehung bisher meine Pflicht getan zu haben, kann ich die Anerkennung des Vorredners leichter als vielleicht sonst entbehren. Damit kann ich die persönlichen Angriffe, die der Vorredner aus dem Köcher seiner Pfeile hervorgezogen hat, verlassen. Der Vorredner hat sich sachlich darüber beschwert, daß ich gestern am Schluß der Sitzung eine Erklärung abgegeben habe. Ich verstehe sein Erstaunen nicht. Es war mir gesagt worden, daß im Hause meine Einleitungsrede als ein Zugeständnis aufgefaßt worden ist, als ob die Regierung über den Inhalt des § 13 des Entwurfs, um den es sich hier handelt, in der Kommission mit sich reden lassen würde. Diese falsche Auffassung habe ich sofort zerstreuen zu müssen geglaubt, und wiederhole, daß bei allem Entgegenkommen und bei der Geneigtheit der Regierung, über etwaige Abänderungsvorschläge zu verhandeln, sie doch an dem Gedanken festhalten muß, daß

das Schätzungsamt für roß-Berlin ein einziges sein muß,

denn es muß hier nach einheitlichen Grundsätzen geschätzt werden. Gewiß mögen manche Gründe dagegen sprechen, aber wichtige und ausschlaggebende Gründe sprechen für die Beibehaltung des § 13. Hören denn die Verhältnisse der Stadt Berlin an den Grenzen der Stadt auf? Sind die Zinshäuser nicht ebenso in den Vororten zu finden, sind die Beleihungsverhältnisse dort nicht genau wie in Berlin? Sind es nicht meistens dieselben Gesellschaften, die sowohl in Berlin wie in den Vororten den Grundbesitz beleihen? Wenn gegen das Schätzungsamt Groß-Berlin gesagt wird, daß es unmöglich sei, ein Wertobjekt von 19 Milliarden einheitlich zu schätzen und diese Arbeit zu bewältigen, so muß doch gesagt werden, daß diese 19 Milliarden nicht dauernd der Beleihung unterworfen sind. Der Umstand, daß Berlin an diesen 19 Milliarden mit nahezu 9 bis 10 Milliarden beteiligt ist, wird aber der Regierung selbstverständlich Veranlassung geben, wohlwollend zu prüfen, wie weit die Interessen der Stadt Berlin bei der Zusammensetzung des Schätzungsamtes weiter berücksichtigt werden können.

Minister des Innern v. Loebell: Der Abg. Cassel hat sich in temperamentvoller Weise gegen die Bestimmungen des Entwurfs gewendet, die sich mit der Organisation des Schätzungswesens in Groß-Berlin befassen, und er hat dabei sehr scharfe Angriffe gegen den Verband Groß-Berlin gerichtet. Das ist ja an sich nichts Neues, denn auch an anderen Stellen ist dieser Entwurf zum Anlaß genommen worden, um gleich scharfe Angriffe gegen den Verband zu erheben. Ein Berliner Stadtverordneter — er ist nicht Mitglied des Hauses — hat von einem erneuten Vorstoß gegen das Selbstbestimmungsrecht Berlins auf dem wichtigen Gebiete des Grundbesitzes gesprochen, der im Gegensatz stehe zu der wirtschaftlichen Kraft, die Berlin gerade in der Kriegszeit gezeigt habe. Es ist von dem Bestreben gesprochen worden, die Kompetenzen des Zweckverbandes auf Kosten der Selbstverwaltung Berlins zu erweitern usw. usw. Das sind doch große Uebertreibungen. Die Motive geben für den § 13 eine durchaus sachlich gehaltene Begründung und ich kann nicht verstehen, wie man bestreiten kann, daß die bauliche Entwicklung Groß-Berlins stark ineinander greift. Die Grenzen der einzelnen Gemeinden laufen völlig ineinander und der Besitzer eines Hauses am Kurfürstendamm, das z. B. zu Charlottenburg gehört, würde nicht verstehen, weshalb sein Haus nach anderen Grundsätzen im Werte eingeschätzt wird als das Nachbarhaus, das zu Wilmersdorf gehört. Darüber hinaus hat der Abg. Cassel diese Vorlage benutzt zu verschärften

Angriffen auf den Verband Groß-Berlin

im allgemeinen. Er hat von Heloten und Parias und von einer gänzlichen Verkümmerung der Selbstverwaltung Berlins gesprochen u. a. m. Das sind doch maßlose Uebertreibungen. Der Gedanke, daß durch den Zweckverband das Selbstverwaltungsrecht Berlins verkümmert wird, ist durchaus abwegig. Gewiß wird das Selbstverwaltungsrecht auf einzelnen Gebieten beschränkt, aber es geht über auf das Selbstverwaltungsrecht des größeren Verbandes. Dieser Verband selbst ist nichts weiter als ein Verwaltungskörper wie jeder Kommunalverband. (Widerspruch links.) Von einer Beschränkung der Selbstverwaltung kann da gar keine Rede sein. Sie würde nur bestehen, wenn Rechte der Gemeinden auf den Staat übergehen. Der Abg. Cassel hat weiter gemeint, daß die Stadt Berlin im Zweckverband nicht genügend vertreten sei, und hat auf die Bevölkerungszahl Berlins verwiesen. Wenn der Zweckverband nach der Bevölkerungszahl zusammen-

Tägliche Rundschau
15. II. 1916

68

ona.

der englischen Ostküste gesunken.

Der Eindruck der Erklärungen des Reichskanzlers.

Köln, 14. Februar. Die „Köln. Ztg." meldet in einem Funkspruch aus Washington vom 13. d. M. u. a.:

Der Rücktritt des Kriegssekretärs Garrison hat hier wie eine Bombe eingeschlagen. Die Unterredungen amerikanischer Zeitungsmänner mit dem Unterstaatssekretär Zimmermann und dem Reichskanzler v. Bethmann Hollweg haben hier ungeheures Aufsehen hervorgerufen, indem sie dem Lande die Augen geöffnet haben. Die gesamten amtlichen Kreise beeilen sich mit Ausdrücken des Bedauerns darüber, daß ein falscher Eindruck herrschen konnte. Niemand habe je eine Demütigung Deutschlands beabsichtigt. Keine amerikanische Regierung hätte dies versuchen können. Die Unterredungen erfüllen offensichtlich den guten Zweck, dem Publikum die Augen zu öffnen über die Gefahr, die in der Haltung der Regierung gegen Deutschland lauerte.

Städtewachstum und Schätzungswesen.

Von **Gustav Langen**,
Leiter des Deutschen Archivs für Städtebau, Siedlungswesen und Wohnwesen, Berlin.

Mit dem neuen Entwurf zur Errichtung von Schätzungsämtern soll nun auch auf einem Gebiete Ordnung hergestellt werden, das bisher sehr zum Schaden der einzelnen wie der Allgemeinheit vernachlässigt war. Immer und immer wieder haben seit Jahrzehnten die bautechnischen Beamten und Berater der Städte, die Fachleute des Städtebaues und Wohnungswesens auf die bestehenden Schäden aufmerksam gemacht, ohne mit ihren Warnungen anerkannt oder auch nur ernst genommen zu werden. Sie wurden nicht müde zu betonen, daß die falschen Schätzungen von Gebäuden dem Beleihungswesen jeden sicheren Halt rauben und damit die Wohnungsherstellung gefährden müßten, zu betonen, daß jede gesunde Stadtentwicklung, die auf großzügiger Boden- und Freiflächenpolitik beruht, durch übertriebene und ungerechtfertigte Schätzungen im Keime erstickt würde und daß endlich die Grundbesitzer selbst den schwersten Enttäuschungen entgegen gehen müßten. Zum Dank für diese durchaus sachlichen und wohlgemeinten Warnungen wurden die Vertreter der Wissenschaft und Technik nur angefeindet, totgeschwiegen, als lebensfremde Idealisten belächelt und in der praktischen Durchführung ihrer uneigennützigen Arbeiten behindert, die doch der Zukunft unserer Wehrkraft wie der Gesundung des Grundstückswesens gleichzeitig dienen sollten. Da trat bereits vor mehreren Jahren ein Umschwung ein. Die Vertreter des Haus- und Grundbesitzes mußten durch die eigene Notlage erkennen, daß nur im Einklang mit dem allgemeinen Wohl, nur unter Berücksichtigung der Volksbedürfnisse und der gesundheitlich-städtebaulichen Forderungen für eine weitere Zukunft ein dauerndes, ersprießliches Geschäft zu machen sei. Damit traf das ein, was auch der Verfasser wiederholt betont hat, daß alle, einen großzügigen Städtebau hindernden Privatinteressen sich noch einmal an diesen großen Bruder wenden würden, wenn sich seine Voraussagen und wohlgemeinten Warnungen bestätigten.

Mit der öffentlichen Regelung ist aber nur ein vorbereitender Schritt getan, ist nur der Willkür und der Zusammenhanglosigkeit des Schätzungswesens ein Riegel vorgeschoben. Es wird nur ein solider und gleichmäßiger gefügtes Gebäude errichtet, dessen Güte durch staatliche Ueberwachung gewährleistet ist.

Es ist zweifellos, daß Auswüchse vor allem bei der Schätzung von Grundstücken durch die staatliche Regelung vermieden werden. Es wird eine sorgfältigere Beobachtung und statistische Bearbeitung des Grundstücksmarktes eintreten und vor allzu starken Schwankungen bewahren. Es wird auch möglich sein, gewisse städtebauliche Verhältnisse, vor allem neue Verkehrsanlagen, in ihrer Wirkung auf die

Neues Wiener Tagblatt
18./II. 1916

Der Volkswirt.

Der Krieg und die Hypothekarzinsen.

Einschränkung der Zwangsversteigerungen.

Wie auf vielen andern Gebieten des Wirtschaftslebens, hat der Krieg und seine unerfreulichen Begleitumstände ganz besondere Schwierigkeiten für den Hausbesitz mit sich gebracht, denn es ist von vornherein klar, daß bei dem weiten Umfang der Einberufungen sowie bei der vielfältigen Notwendigkeit von Evakuierungen im unmittelbaren Kriegsgebiet auf eine regelmäßige und pünktliche Leistung der Mietzinse sehr oft nicht zu rechnen ist. Der Mieter bleibt, gewiß nicht durch eigenes Verschulden, in seinen Verpflichtungen gegenüber dem Hausbesitzer im Rückstand. Der Hausbesitzer kann angesichts der außerordentlichen Verhältnisse in der Regel nichts andres tun, als Rücksicht walten lassen. Anderseits ist es bekanntlich eine Legende, daß jeder Hausbesitzer ohne weiteres als Großkapitalist einzuschätzen ist; zutreffender ist vielmehr die Auffassung, daß der Hausbesitzer selbst eine Schuldenlast trägt, und zwar ist er oft Schuldner von mehreren Gläubigern, die ihre Forderungen auf das Haus grundbücherlich vorgemerkt haben. Das Grundbuch offenbart den Schuldenstand, und vielleicht in neun von zehn Fällen findet sich nicht bloß ein Gläubiger mit einer ersten Vormerkung, sondern nach dieser noch eine zweite und dritte Satzpost und mehr. Der Besitzer des Hauses ist dann mitunter nicht viel mehr als der Beauftragte der Pfandgläubiger, deren Zinsen er unbedingt aufbringen muß, wenn er nicht die zwangsweise Lizitation „seines" Hauses riskieren will.

Es ist nun ohne weiteres klar, daß, je weniger pünktlich der Mietzins gezahlt wird, je größer die Rückstände werden, in eine um so schwierigere Lage der Hausbesitzer geraten kann, wenn er seinen Zinsenverpflichtungen gegenüber den Pfandgläubigern nachkommen soll. Der Staat hat in richtiger Erkenntnis dieser schwierigen Situation des Hausbesitzes durch Stundung und Nachlaß der Steuer in jenen Fällen bis zu einem gewissen Grade Entgegenkommen bewiesen, in denen die Kriegsdienstleistung des Mieters oder sonstige mit dem Kriege zusammenhängende Ereignisse als Ursache der Mietzinsrückstände nachgewiesen werden konnten.

Nun galt es aber auch dem Hausbesitzer darüber hinaus einen Schutz gegenüber den Gläubigern zu gewähren, um die Häufung von Exekutionen infolge nicht gezahlter Hypothekarzinsen zu verhüten. Derartige Zwangsversteigerungen erscheinen insbesondere als schädlich, und zwar sowohl für den Schuldner als auch für den Pfandgläubiger, wenn der Realitätenmarkt ohnehin danieder-liegt. Das Ergebnis der Lizitationen pflegt dann gewöhnlich kaum zur Deckung der Forderung des erstvorgemerkten Gläubigers hinzureichen. Die Gläubiger zweiten und dritten Ranges usw. fallen dann vollständig durch, ein Resultat, welches weder für den Gläubiger noch für den Schuldner vorteilhaft erscheint.

In der geltenden Exekutionsordnung findet sich im § 216, Absatz 2, eine Bestimmung, wonach bei einer Zwangsversteigerung der Erlös zur Befriedigung des ersten, eventuell des zweiten Satzes ꝛc. Verwendung findet, wobei jedoch die rückständigen Zinsen, und zwar maximal für drei Jahre vor dem Tag der Lizitation gerechnet, in gleichem Rang mit der Satzpost stehen, so daß sonach beispielsweise, wenn der Erlös so groß ist, daß nach der Deckung der ersten Satzpost noch etwas erübrigt, eventuell rückständige Zinsen von höchstens drei Jahren bei diesem ersten Satz ebenfalls noch in Berücksichtigung kommen, dann erst kommen die Ansprüche des zweiten Satzgläubigers samt höchstens dreijährigem Zinsenrückstand usw. zum Zuge. Zinsenrückstände, die auf länger als drei Jahre zurückreichen, können erst nach Befriedigung aller übrigen Ansprüche auf Befriedigung zählen; in der Regel also gar nicht. Hieraus ergibt sich von selbst, daß der Gläubiger, wenn er einmal einen dreijährigen Zinsenrückstand anwachsen sieht, an die Durchführung der Zwangsversteigerung schreitet.

Hamburger Fremdenblatt 13. IV. 1916

Die Ermäßigung der Grundsteuer.

Von Rechtsanwalt Dr. Eddelbüttel, M. d. B.

Der in letzter Bürgerschaftssitzung fast einstimmig angenommene Entwurf eines Gesetzes betr. Erlaß oder Ermäßigung von Grundsteuer während der Kriegsdauer hat noch einige Fragen hervorgerufen, über die ich nachstehende Erläuterungen geben möchte.

Durch § 1 des Gesetzes wird jedem Grundeigentümer das Recht verliehen, wegen erlittener Mietseinbußen eine Ermäßigung der Grundsteuer zu beanspruchen. Gleichgültig ist dabei, wodurch der Mietsverlust entstanden ist. Der Grundeigentümer braucht also nicht etwa eine unmittelbare oder auch nur mittelbare Einwirkung der Kriegsverhältnisse darzutun, vielmehr genügt die bloße Tatsache, daß er die Miete endgültig eingebüßt hat, um einen entsprechenden Erlaß der Grundsteuer zu fordern, und zwar durch Reklamation nach Empfang des Steuerzettels. Bisher war eine Reklamation erst zulässig, nachdem die erste Hälfte der Grundsteuer bezahlt war. Das war eine für viele Grundeigentümer höchst unbequeme, oft kaum erfüllbare Vorschrift des Gesetzes. Darum ist durch das neue Gesetz die wesentliche Erleichterung geschaffen, daß es der vorgängigen Zahlung der halben Grundsteuer nicht mehr bedarf, um die Herabsetzung der Steuer im Reklamationswege beantragen zu können.

Für die Berechnung der Grundsteuer kommt dann nur der Betrag derjenigen Mieten in Ansatz, die der Grundeigentümer im vorhergehenden Kalenderjahre tatsächlich vereinnahmt hat oder die ihm noch für das Vorjahr gegen seine Mieter zustehen, sowie der Mietewert der von ihm selbst benutzten Räume. Von all denjenigen Mieten, die der Grundeigentümer seinen Mietern ganz oder teilweise erlassen hat, braucht er also auch keine Grundsteuer mehr zu entrichten. Das ist ein sehr erheblicher Vorteil des neuen Gesetzes gegenüber dem bisherigen Gesetzeszustand, denn früher blieb der ganze Mietebetrag eines Grundstücks, der am 1. Oktober des vorhergehenden Jahres als vereinbarte Miete galt, für die zu zahlende Grundsteuer maßgeblich, auch wenn die Miete nach dem 1. Oktober herabgesetzt oder dem Mieter erlassen war. Dabei ist die Grenze zugunsten des Grundeigentümers zeitlich sehr weit gefaßt, denn es kommen für die Steuerermäßigung auch alle diejenigen Mieten in Betracht, die bis zum Ablauf der Reklamationsfrist durch Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter herabgesetzt oder dem Mieter erlassen worden sind. Für das praktische Leben kommt diese gesetzliche Regelung nahezu einer Ersetzung der Sollmiete durch die Istmiete gleich, denn in den meisten Fällen wird bei den trüben wirtschaftlichen Verhältnissen der Gegenwart der bloße Anspruch auf einen Mietebetrag, der noch aus dem Vorjahre rückständig geblieben, aber trotz aller Bemühung nicht [illegible] erlangen war, wohl keinen erheblichen Wert [illegible]itzen und der Vermieter wird lieber auf eine [illegible]che Forderung verzichten und dadurch von der [illegible]rundsteuer freikommen, als den meist nur [illegible]pierenen Anspruch aufrechterhalten, ohne große Aussicht auf künftige Befriedigung.

Die Reklamation ist schriftlich bei der Steuerdeputation innerhalb eines Zeitraumes von zwei Monaten vom Datum des Steuerzettels an einzureichen, jedoch läuft augenblicklich jede Reklamationsfrist frühestens zwei Monate nach dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes ab. Da das neue Gesetz mit dem Tage seiner Veröffentlichung auch sogleich in Kraft tritt, so wird die Reklamationsfrist für diejenigen Grundeigentümer, die einen Steuerzettel bereits erhalten haben, noch zwei Monate hindurch laufen.

Als eine weitere Erleichterung ist bestimmt worden, daß die Steuerdeputation auch eine noch aus dem Jahre 1915 rückständige Grundsteuer aus besonderen Billigkeitsgründen ermäßigen kann und zwar auf denjenigen Betrag, der sich ergibt, wenn die für das Vorjahr tatsächlich eingegangenen und noch geschuldeten Mietbeträge zuzüglich des Mietewertes der von dem Grundeigentümer selbst benutzten Räume für die Berechnung der Steuer zugrunde gelegt werden.

Ist bereits ein Teil der Grundsteuer deshalb abgesetzt worden, weil Lokalitäten während eines vollen Halbjahres unvermietet und unbenutzt gewesen sind, so wird dieser schon von der Grundsteuer abgezogene Betrag selbstverständlich nicht nochmals in Abzug gebracht. Zur Klarstellung und zur Behebung etwaiger Zweifel ist das in dem neuen Gesetz § 2 noch ausdrücklich erwähnt worden.

In dem Reklamationsverfahren findet die Feststellung der Mieteverhältnisse in derselben Weise wie bisher statt. Das neue Gesetz bestimmt darüber, daß die Vorschriften des § 6 Absatz 2 des geltenden Grundsteuergesetzes entsprechende Anwendung finden. Wenn es daher in der Begründung des neuen Gesetzes heißt, daß der Grundeigentümer die von ihm gemachten Angaben beweisen müsse, so wird sich ein derartiger Beweis in derselben einfachen und leichten Art vollziehen, wie das bisher schon der Fall war. Bei der bürgerschaftlichen Verhandlung schien ein Redner die Befürchtung zu hegen, als ob dem Grundeigentümer eine schwierige umständliche Beweisführung auferlegt werden solle. Diese Befürchtung wurde gleich von einem Mitgliede der Vermittlungsdeputation zerstreut unter Hinweis darauf, daß eine Klarstellung dieses Punktes von dem Grundeigentümer sehr leicht herbeizuführen sei, sei es durch eine schriftliche Erklärung des Mieters, sei es durch die Akten der Kriegshilfe.

Für diejenigen Fälle, wo die vorstehend angegebenen Erleichterungen noch nicht genügend erscheinen sollten, um den Grundeigentümer zu schützen, insbesondere wo die Gefahr eintreten könnte, daß das Grundstück in Zwangsversteigerung kommt, ist noch ein besonderer

Härteparagraph

geschaffen worden. Es ist nämlich die Steuerdeputation zur Abwendung eines wegen rückständiger Grundsteuer drohenden, auf andere Weise nicht zu vermeidenden Zwangsversteigerungsverfahrens befugt worden, die Grundsteuer ganz oder teilweise zu erlassen. Hierbei ist der Zeitraum, auf den Rücksicht genommen werden soll, sehr weit erstreckt, er beginnt nämlich mit dem 1. August 1914 und läuft bis zum Ende des letzten Kriegsjahres. In diesem Falle soll der Grundsteuererlaß insoweit eintreten, als die Steuer nicht aus einem den Betrag von 3600 Mark übersteigenden Teile des Einkommens entnommen werden kann. Es soll damit gleichsam ein Einkommen von 3600 Mark dem Grundeigentümer verbleiben, und erst wenn er ein über diesen Betrag hinausgehendes Einkommen hat und hieraus die Grundsteuer zu zahlen in der Lage ist, findet der Härteparagraph keine Anwendung. Bei dieser Gesetzesbestimmung ist der § 11 des Einkommensteuergesetzes vorbildlich gewesen. Es wird dadurch in vielen Fällen eine große Erleichterung geschaffen und die Gefahr einer Zwangsversteigerung des Grundstücks beseitigt.

Das Hauptaugenmerk war von vornherein darauf gerichtet, daß nicht etwa durch eine Ermäßigung der Grundsteuer gleichzeitig die Grundsteuertaxe vermindert werde, weil eine solche Aenderung für das hamburgische Grundeigentum von den nachteiligsten Folgen gewesen wäre. Darum hieß es auch in dem von mir zusammen mit den Herren F. G. Rambatz und Jacob Alexander im Dezember bei der Bürgerschaft gestellten Antrage, daß eine Aenderung der Berechnung und Festsetzung des Grundsteuerwertes der einzelnen Grundstücke durch den Grundsteuererlaß nicht herbeigeführt werden dürfe. Auch in der Vermittlungsdeputation ist sogleich und allseitig anerkannt worden, daß es unbedingt notwendig sei, die Pupillaritätsgrenze der einzelnen Grundstücke aufrechtzuerhalten. Es ist denn auch in der Begründung des Gesetzes ausdrücklich erklärt, daß durch eine mit Erfolg eingelegte Reklamation die Höhe der für das Steuerjahr aufgestellten Grundsteuertaxe nicht berührt wird, weil die den Grundeigentümern mit Rücksicht auf die besonderen Verhältnisse der Kriegszeit zugestandene Ermäßigung der Grundsteuer ohne Einfluß auf den nach § 5 und 6 des Grundsteuergesetzes ermittelten Kapitalwert des Grundstücks bleibt. Aus diesem Grunde muß auch zunächst der Betrag der vereinbarten Mieten vom Grundeigentümer angegeben und nachher im Reklamationswege die Herabsetzung der Grundsteuer beantragt werden.

Es darf gesagt werden, daß es der Vermittlungsdeputation gelungen ist, ein Gesetz zu schaffen, das ohne Zweifel jedem durch die schweren Kriegsverhältnisse betroffenen Grundeigentümer in der steuerlichen Belastung eine wesentliche Erleichterung gewährt. Erfreulich ist dabei nicht allein dieses für die einzelnen Grundeigentümer vorteilhafte Ergebnis, sondern auch die Tatsache, daß sowohl der Senat, als auch die gesamte Bürgerschaft damit die Bedeutung eines kraftvollen Grundeigentums für unser Gemeinwesen anerkannt haben. Ich möchte zum Schluß an die Worte erinnern, die Herr Senator Dr. Diestel in der Bürgerschaftssitzung vom 3. November 1915 als Vertreter des Senats aussprach: „Wir müssen vor allem auch dem Grundeigentum, das ganz sicher in dieser Zeit recht Schweres durchgemacht hat, helfen, seine alte Selbständigkeit und seine Blüte wieder zu erlangen."

Volkswirtschaft.

Die Hypothekaranstalten in Ungarn im Jahre 1915.

Von H. J. B. van Rohen.

Budapest, 16. Mai.

Ungeachtet des Umstandes, daß das Jahr 1915 gänzlich im Zeichen des Krieges stand und infolgedessen nahezu alle Arbeitskräfte des Landes, die nicht zur effektiven Dienstleistung mit den Waffen einberufen wurden, in neuen Zweigen der Volkswirtschaft zur Sicherung der Schlagfertigkeit und der Verpflegung des Heeres Verwendung fanden, wodurch das wirtschaftliche Leben sich vollkommen zur Kriegswirtschaft umwandelte, waren die Ergebnisse des vergangenen Jahres für die ungarischen Hypothekaranstalten nicht ungünstig und sogar günstiger als die des Jahres 1914.

Nachdem der Staat zur Deckung seiner Kriegskosten bedeutende Ansprüche an den Anlagemarkt stellte, begegnete der Verkauf von Pfandbriefen und Obligationen mit geringerer Verzinsung zu höheren Kursen selbstredend Schwierigkeiten, und dadurch allein ist schon das Stagnieren des Hypothekargeschäftes im vorigen Jahre erklärlich. Eine Stockung wäre aber auch sonst eingetreten, weil die Nachfrage nach Hypothekarkredit beinahe völlig aufhörte. Denn obzwar die im vergangenen Frühjahre hinsichtlich der Ernte gehegten Hoffnungen infolge der ungünstigen Witterung nicht in Erfüllung gingen, haben die ungekannt hohen Preise, zu welchen die Landwirte ihre sämtlichen Produkte veräußern konnten, für den der Menge nach erlittenen Entgang eine reichliche Entschädigung geboten, wodurch die finanzielle Lage der Gutsbesitzer und Bauern in Ungarn sich so vorteilhaft gestaltete, daß auf dem Gebiete des Landwirtschaftskredits ein Bedarf nicht allein nicht hervortrat, sondern bestehende Schulden getilgt und namhafte Bareinlagen bei Banken gemacht werden konnten. Außerdem haben die Parzellierungen und der Güterhandel durch den Krieg fast gänzlich aufgehört, wodurch auch die für diese Art von Geschäften sonst vorhandenen Kreditbedürfnisse nicht zutage traten.

In der Bautätigkeit hat die vorhandene Stagnation auch im abgelaufenen Jahre keine Unterbrechung erfahren, aber nicht, wie die interessierten Kreise zu Anfang des Krieges behaupteten, weil die Hypothekaranstalten das dazu benötigte Kapital nicht zur Verfügung zu stellen bereit waren, sondern wegen des Arbeitermangels und der empfindlichen Teuerung aller Baumaterialien. Denn obgleich die ungarische Regierung zu Beginn des Jahres auf Betreiben der Bauunternehmer und Ziegelfabriken mit den Hypothekaranstalten in der Hauptstadt vereinbarte, daß zur Unterstützung des Baugewerbes ein Betrag von 50 Millionen Kronen für Pfandbriefdarlehen zur Verfügung zu stellen sei, wurde tatsächlich, soweit mir bekannt, kein einziges solches Darlehensgeschäft abgeschlossen, weil wegen Arbeitermangels neue Bauten nicht in Angriff genommen werden konnten.

Die Tätigkeit der meisten Hypothekaranstalten beschränkte sich unter diesen Umständen im Hypothekargeschäft auf die Abwicklung von bereits früher gewährten Darlehen, und in einzelnen Fällen auf die Umwandlung von Bardarlehen in Pfandbriefdarlehen, so daß der in diesem Geschäftszweige erzielte Gewinn fast ausschließlich dem bereits vorhandenen Stock zu verdanken ist.

Da die ungarischen Hypothekaranstalten mit einzelnen Ausnahmen jedoch Banken gemischten Systems sind, die, zu allen anderen bankmäßigen Transaktionen befugt, alle Geschäftszweige des Bankbetriebes tatsächlich ausüben (Ausnahmen bilden das Ungarische Bodenkreditinstitut, das Landes-Bodenkreditinstitut für Kleingrundbesitzer, die Ungarische Hypothekenbank und die Zentral-Hypothekenbank Ungarischer Sparkassen als A.-G. in Budapest und die Pfandbriefanstalt Siebenbürgischer Sparkassen in Medgyes), ist es selbstverständlich, daß die durch den Krieg verursachten gewaltigen Umwälzungen in der Volkswirtschaft, die zu einer regen industriellen Tätigkeit und einem lebhaft pulsierenden Wirtschaftsleben Anlaß gaben, das laufende Bankgeschäft in hohem Maße beeinflußten.

Der bedeutende Prozeß der Umwandlung von Gütervorräten und Leistungen in Banknoten, die danach alsbald dem Staate zur Fortsetzung des Krieges zur Verfügung gestellt werden, jedoch durch die gesteigerten Kriegsaufwände in kürzester Zeit wieder in die Hände der Armeelieferanten zurückfließen, sowie der Umstand, daß Kredit derzeit nur selten gewährt wird, waren Ursache, daß der Bargeldbestand im ganzen Lande außerordentlich stieg, wodurch die Einlagen aller Banken sich erhöhten, der Wechselverkehr sich hingegen verminderte.

Zur Beurteilung des Einflusses, den diese Umwälzungen auf den Geschäftsgang und auf die finanziellen Resultate des vorigen Jahres bei den Hypothekaranstalten im allgemeinen hatten, folgt nunmehr eine zusammengestellte Bilanz der 14 Anstalten in Budapest, der 10 Anstalten in der ungarischen Provinz und der vier Anstalten in Kroatien, die im Sinne der G.-A. XXXVI: 1876 und XXXII: 1897 berechtigt sind, Pfandbriefe und Obligationen auszugeben.

A) Vierzehn Anstalten in Budapest.

(Pester I. Vaterländische Sparkasseverein, Pester Ungarische Kommerzialbank, Vereinigte Budapester Hauptstädtische Sparkasse, Ungarisches Bodenkredit-Institut, Ungarische Hypothekenbank, Ungarische Eskompte- und Wechslerbank, Ungarische Landes-Zentralsparkasse, Bodenkreditinstitut für Kleingrundbesitzer, Ungarische Allgemeine Sparkasse, Innerstädtische Sparkasse, Zentral-Hypothekenbank Ungarischer Sparkassen, Vaterländische Bank, Ungarische Agrar- und Rentenbank, Budapester Sparkasse- und Pfandleih-A.-G.)

Aktiva	1915	1914	1913
		Kronen	
Kassebestände	67,673.382	79,740.788	43,019.803
Einlagen bei anderen Instituten	83,389.348	64,629.478	49,796.721
Hypothekardarlehen in Pfandbriefen	2.422,142.811	2.452,535.405	2.419,916.627
Kommunaldarlehen	910,341.829	923,083.817	928,653.384
Weinbaudarlehen	3,495.963	4,907.363	6,861.683
Darlehen zur Beschaffung von Zuchtlieren	2,700.370	3,334.996	3,232.809
Wertpapiere als Unterlage für Emissionen	108,009.098	110,857.188	104,922.600
Pfandvorschüsse als Unterlage für Emissionen	8,829.448	14,424.262	12,139.763
Wertpapiere der Sicherstellungsfonds für Pfandbriefe und Obligationen	218,454.542	212,190.664	210,909.532
Wertpapiere	522,334.535	273,592.837	264,042.724
Vorrat an eigenen Pfandbriefen u. Obligationen	80,294.816	96,510.261	104,972.668
Wechselportefeuille	562,282.290	657,826.936	603,497.525
Lombardvorschüsse	767,710.368	432,914.271	360,929.916
Debitoren	722,768.698	726,601.201	606,569.165
Debitoren für Bardarlehen	77,769.561	66,312.570	48,426.955
Debitoren für Kautionen usw.	8,957.445	13,929.128	13,529.496
Warenabteilung	13,625.740	26,715.192	35,039.517
Annuitätenrückstände	21,664.203	17,385.475	10,395.371
Bankgebäude und Mobilien	49,422.786	46,983.935	43,135.576
Im Subhastationswege erworbene Immobilien	2,437.013	1,968.604	1,895.582
Kommanditen u. Syndikate	80,609.024	70,429.434	38,230.241
Wertpapiere, Pensionsfonds	28,032.787	26,639.062	24,813.479
Transitorische und diverse Aktiva	26,239.218	14,098.363	11,488.678
Totale	6.789,153.275	6.334,911.230	5.949,419.818

Passiva	1915	1914	1913
Aktienkapital	375,441.100	375,441.100	375,430.600
Reserven	314,412.506	311,189.127	321,609.213
Im Umlauf Pfandbriefe	2.375,572.016	2.404,420.704	2.354,337.131
Kommunalobligationen	764,683.939	771,264.641	776,231.453
Prämienobligationen	140,936.200	141,566.402	142,798.600
Weinbauobligationen	3,763.200	4,963.200	6,863.200
Rentenscheine	53,936.600	57.272.800	56,172.800
Eisenbahnobligationen	67,209.400	67,475.200	63,485.200
Pfandkassenanweisungen	6,250.000	6,500.000	6,500.000
Verloste Pfandbriefe und Obligationen	14,573.595	7,778.093	7,860.516
Einlagen und Kreditoren	2.386,588.370	1.910,745.036	1.584,357.902
Akzepte	35,267.200	44.050.200	47,101.823
Unbehobene Dividenden und Kupons	35,863.800	21,211.941	17,783.805
Vorausbezahlte Annuitäten	11,435.369	10,441.943	11,138.616
Von Darlehen zurückbehaltene Beträge	4,624.039	12,450.228	8,590.211
Pensionsfonds	33,622.541	31,592.767	29,779.743
Amortisations-, Prämien- und andere Fonds	14,514.271	13,833.698	13,861.374
Amortisationsfondslagerhäuser	1,925.637	1,817.742	1,714.493
Steuer und Kautionskredite	8,937.731	13,909.189	13,982.000
Transitorische und andere Passiva	77,087.014	73,378.750	45,213.523
Gewinn	62,508.747	53,608.468	64,607.606
Totale	6.789,153,275	6.334,911,230	5.949,419.818

Aus dieser Zusammenstellung geht hervor, daß die Gesamthöhe der Hypothekar-, Kommunal- und sonstigen Darlehen, sowie der Effekten, die als Unterlage für Emissionen dienen, mit Schluß des Jahres 1915 3455·52 Millionen Kronen betrug, gegenüber 3506·44, respektive 3475·73 Millionen Kronen in 1914 und 1913, und ferner daß an Pfandbriefen, Kommunal-, Prämien-, Renten- und Eisenbahn-Obligationen, sowie Pfandkassenanweisungen 3426·92 Millionen Kronen im Umlaufe waren, was gegenüber der Schlußziffer der Jahre 1914 und 1913 per 3461·24 und 3414·25 Millionen Kronen eine Verminderung des Umlaufes von 34·32, respektive eine Vermehrung von 12·67 Millionen Kronen ergibt.

Von diesen Emissionen befand sich mit Schluß des Jahres als unverkauft ein Betrag von 80,294.816 K im Portefeuille der Anstalten, um 16·22, beziehungsweise 24·68 Millionen Kronen weniger als in 1914 und 1913, wobei noch hervorgehoben werden muß, daß sich im laufenden Jahre bereits wieder ein größeres Interesse für Pfandbriefe und Obligationen kundgibt, wodurch der Bestand sich noch verringerte. Die Gesamtsumme der rückständigen Tilgungsraten der Hypothekar- und Kommunaldarlehen hat sich während des Krieges naturgemäß etwas erhöht, in 1914 mit 6·99, in 1915 mit 4·28 Millionen Kronen, Beträge mithin, die an und für sich gering sind — kaum 2‰ des aushaftenden Kapitals —, aber außerdem keinen Anlaß zu Besorgnissen geben können, weil ein großer Teil von Kommunaldarlehen herrührt — hat doch der Haushalt mehrerer Städte vorübergehend unter den Rückständen der eingerückten Steuerzahler zu leiden —, während die Ursache des erhöhten Rückstandes bei den Hypothekardarlehen gleichfalls hauptsächlich darin

Vossische Zeitung
16./XI. 1916

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 Schätzungsamt-Kommission gibt der nachstehende Aufsatz eine erschöpfende Zusammenstellung:

Eine der wichtigsten Vorlagen, mit denen sich der preußische Landtag in seinem neuen Tagungsabschnitt zu beschäftigen haben wird, ist der Entwurf eines Schätzungsamtsgesetzes. 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 Oeffentlichkeit 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 Kreisausschüsse der Kreise Teltow und Niederbarnim auf den Boden der Regierungsvorlage gestellt hatten. Der Grundgedanke der Regierungsvorlage war der, daß das Groß-Berliner Schätzungswesen, wenn man möglichst richtige Schätzungen erzielen wolle, einer Zentralstelle 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 selbständiges Schätzungsamt erhalten, nur der Reichshauptstadt wollte die Regierung kein selbständiges 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 vorsah. Nach langwierigen Verhandlungen und nachdem die zahlreichen hierzu gestellten Anträge 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 Verbandsgebietes zu entscheiden hat. Den Obervorsteher und seine Stellvertreter bestellt der Oberpräsident, sie stehen unter seiner Dienstaufsicht, sind aber obere Beamte des Verbandes Groß-Berlin. Der Obervorsteher 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.

Recht erhebliche Meinungsverschiedenheiten bestanden über die Grundsätze, 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 verlangte die Kommission in ihrer großen Mehrheit die gesetzliche Festlegung der Grundsätze, 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 Feststellung 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 Beschwerdeausschuß von fünf Mitgliedern, dem nur ein Mitglied des Schätzungsamtes angehören darf, welches bei der angefochtenen Schätzung mitgewirkt hat.

Mehr als es die Regierungsvorlage vorsah, 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 Bausachverständige und Baugewerkstreibende, 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 Schätzungswesen 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 ½ v. 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 landschaftlichen Grundkreditanstalten wollte sie den Schätzungszwang nicht ausgedehnt wissen. In der Kommission waren die Ansichten 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 Stadtschaften die Einführung des Schätzungszwanges begründet, denn wenn man wünsche, daß die Kommunalverbände in irgendeiner Weise bei der Errichtung von Stadtschaften durch die Gewährung von Kredit, durch die Uebernahme von Bürgschaften oder sonstwie eingreifen, 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 Stadtschaftsgesetz die erste gesetzgeberische Maßnahme in der Richtung der Gesundung der Verhältnisse auf dem Realkreditmarkt geschaffen, eine Maßnahme, die besonders in der Zeit nach dem Kriege dringend notwendig ist und der hoffentlich bald weitere folgen werden.

Pester Lloyd 6./XII. 1916

Kapital- und Grundbesitzpolitik.*)

Von Ladislaus Bizony.

Budapest, 5. Dezember.

Die Probleme der Grundbesitzpolitik, die vor dem Kriege unsere gesamte öffentliche Meinung beschäftigten, wurden durch den Krieg in den Hintergrund gedrängt, doch haben sie nicht aufgehört Probleme zu sein. Sie wurden im Gegenteil noch vermehrt. Besonders die Frage der Mehrproduktion ist durch den Krieg zu einem Problem von allgemeinem Interesse geworden. Die ungarische Grundbesitzpolitik ist eine Frage des ungarischen Kapitals und die Mehrproduktion eine Frage des Kapitals und der Kultur. Was die Ausbreitung der landwirtschaftlichen Kultur anbelangt, kann nur angestrengte, geduldige Arbeit Ergebnisse bringen. Die durch das Ackerbauministerium in Siebenbürgen und der Máramaros organisierten Exposituren haben auf diesem Gebiete Beachtenswertes geleistet. Sie haben in der Praxis aufgehört reine Unterstützungsinstitutionen zu sein, sie machten Schule im Volke, die Schule der rationellen landwirtschaftlichen Produktion. Die Vermehrung dieser Organe ist unumgänglich notwendig, hauptsächlich aber ihre Einführung auf dem wichtigsten Gebiete der landwirtschaftlichen Produktion: im Alföld. Die gemeinsame Arbeit des Staates, der gesellschaftlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Vereinigungen tut not, doch werden wirkliche Ergebnisse bei dem angestammten Konservativismus unserer Kleinökonomen erst nach Jahren erzielt werden können.

Bezüglich der Frage des Kapitals wäre es unverantwortlicher Leichtsinn, aus den heutigen Verhältnissen auf die Zeiten nach dem Kriege zu folgern und der öffentlichen Meinung eitle Illusionen und Hoffnungen einzuflößen. Die heutigen außerordentlich großen Geldvorräte sind spezielle kriegerische Wirtschaftserscheinungen bei den Mittelmächten. Am Ende des Jahres 1913 betrug der Einlagebestand der ungarischen Kreditinstitute 4·1 Milliarden, hievon entfielen auf die hauptstädtischen Institute 867 Millionen Kronen. Demgegenüber betrug nach einer Statistik der Einlagebestand der Budapester Institute im Frühling des vorigen Jahres allein 2 Milliarden und erhöhte sich im Frühling des laufenden Jahres trotz der Kriegsanleihen auf 3·2 Milliarden. Dieser anormale Zustand wird mit dem Ende des Krieges aufhören, eben weil er eine Folge des Krieges ist. Ja die nach dem Kriege entstehenden riesigen Kapitals- und Kreditansprüche müssen uns große Besorgnisse einflößen, und wir können es als sicher annehmen, daß die Kapitalsnachfrage nie geahnte Dimensionen erreichen wird. Es muß mit der ständigen Erhöhung der öffentlichen Lasten und mit neuen Monopolen gerechnet werden. Viele zählen auf das ausländische, in erster Reihe auf das deutsche Kapital. Es ist wohl zweifellos, daß uns Deutschland zur Verfügung stehen wird, doch muß erwogen werden, daß auch das Deutsche Reich riesiger Kapitalien bedarf und daß die industrielle Expansion allein einen namhaften Teil des deutschen Kapitals binden wird.

Was übrigens die Rolle des ausländischen Kapitals in Ungarns Wirtschaftsleben anbelangt, seien folgende statistische Angaben erwähnt: Staatspapiere befanden sich im Zollausland bloß 1·823 Milliarden (31·33 Prozent), hievon 1·470 Milliarden in Deutschland. Eine noch geringere Rolle spielt das ausländische Kapital in unserer Industrie- und Finanzwelt. 72·8 Prozent unserer Industrieaktien und Prioritätsobligationen befinden sich im Inlande. Auf Oesterreich entfallen 18·2 Prozent und auf das Zollausland bloß 9 Prozent. Wenn wir zu dem Bestande der industriellen Aktien und Prioritätsobligationen von 1·089 Milliarden auch die Reserven hinzuzählen, so ergibt sich, daß das eigene Kapital unserer Industrie 1·699 Milliarden beträgt; hievon sind 198 Millionen österreichisches und 97 Millionen ausländisches Kapital. Diese Daten beleuchten die Produktionskraft des ungarischen Kapitals jedenfalls in vorteilhafter Weise. Vom Bestande unserer Finanzinstitutsaktien im Werte von 1·765 Milliarden entfallen 281 Millionen auf Oesterreich und bloß 65 Millionen auf das übrige Ausland. Mit den Reserven (583 Millionen ordentliche + 220 Millionen außerordentliche) beträgt das eigene Kapital unserer Finanzinstitute 2·568 Milliarden, das ausländische Kapital erreicht demnach kaum mehr als 10 Prozent dieses Betrages. Eine größere Bedeutung hat das ausländische Kapital nur bei unseren Eisenbahnen, Pfandbriefen und kommunalen Obligationen. Von den Eisenbahnprioritätsaktien im Werte von 1·140 Milliarden waren nur 343 Millionen, von den Pfandbriefen und kommunalen Obligationen im Werte von 3·583 Milliarden nur 1·632 Milliarden im Inlande placiert. Im Endergebnis befanden sich also im gesamten eigenen Kapital unserer Industrie und unserer Finanzinstitute im Werte von ungefähr 15 Milliarden 8·229 Milliarden ungarisches Geld einem ausländischen Kapital von 6·5 Milliarden gegenüber.

Noch weniger ist vom ausländischen Kapital in Zukunft zu erhoffen. England und Frankreich werden, selbst wenn sie keinen ausgesprochenen Wirtschaftskrieg führen sollten, doch gegen die deutsche Kapitalsmacht kämpfen. Besonders gilt dies für England. Frankreich hat sich ja im Kriege verblutet. Es opferte sein Blut für England, sein Geld für Rußland. Die innere Regeneration wird die ohnehin schon erschöpfte Kraft Frankreichs vollständig binden. England wird sein Kapital in den Dienst der See- und Kolonialherrschaft stellen und wird seine Position besonders am Mittelmeer und in Indien stärken wollen, denn die expansive Wirtschaftspolitik der Zentralmächte wird für England hier am gefährlichsten sein. Auf dem Balkan hat übrigens sowohl das französische, wie das englische Kapital den Boden verloren, der Balkan ist unser, und wenn der Krieg kein anderes Ergebnis hätte, wäre dies allein schon ein glänzender Sieg.

Wir dürfen nur auf uns selbst vertrauen. Im Krieg erst hat sich die Nation voll erkannt. In den vier Kriegsanleihen hat die Nation 6·244 Milliarden zusammengebracht. Auf die erste Kriegsanleihe wurden in Sätzen von 50 bis 100 Kronen 9·67 Millionen gezeichnet. In Sätzen von 50 bis 1950 Kronen wurden bei der ersten Kriegsanleihe 139·2 Millionen, bei der zweiten 154·7 Millionen, bei der dritten 169 Millionen gezeichnet, und wenn wir auch bei der fünften nur so viel annehmen, so ergab die Kategorie der kleinsten Zeichnungen bei den Kriegsanleihen mehr als 600 Millionen Kronen. Dies ist eine Kapitalsquelle, von der wir keine Ahnung hatten, oder von der wir wenigstens nie glaubten, sie in den wirtschaftlichen Blutkreislauf des Landes einbeziehen zu können. Unsere kulturellen und gesellschaftlichen Organisationen müssen diese Arbeit fortsetzen, damit die noch thesaurierten, dem Wirtschaftsleben entzogenen Millionen ihrer Bestimmung zurückgegeben werden.

Auf die Grundbesitzpolitik, beziehungsweise auf das Problem des Bodenkredits zurückkehrend, muß die durch den Krieg hervorgerufene Krise unseres Hypothekarkredits festgestellt werden. Die durch unsere Kreditinstitute und die Oesterreichisch-Ungarische Bank flüssig gemachten Hypothekarkredite erhöhten sich von 1·981 Milliarden des Jahres 1900 um 2·128 Milliarden auf 4·109 Milliarden. Hievon stiegen die Kredite auf Grundbesitz von 1·348 Milliarden um 1·388 Milliarden auf 2·736 Milliarden, der Baukredit von 634 Millionen um 739 Millionen auf 1·373 Milliarden. Die Pfandbriefelocierungen vermochten mit den großen Kreditansprüchen nicht Schritt zu halten und das Mißverhältnis stieg von Jahr zu Jahr. Im Jahre 1900 standen dem Hypothekenbestand von 1·722 Milliarden Pfandbriefe im Werte von 1·172 Milliarden gegenüber. Der Unterschied betrug also nur 550 Millionen. Seither hat er sich fast verdreifacht, und im Jahre 1913 standen dem Hypothekenbestand der heimischen Institute von 3·941 Milliarden Pfandbriefe im Werte von nur 2·639 Milliarden gegenüber. Hieraus ergibt sich die große Erhöhung der hypothekarisch sichergestellten Wechsel. Dieses Portefeuille betrug im Jahre 1900 bloß 271 Millionen, im Jahre 1913 bereits 1·349 Milliarden. Für die Verteuerung der Darlehen ist bezeichnend, daß sich die Summe der sechsprozentigen oder höher verzinsten Anleihen von 546 Millionen im Jahre 1900 auf 1·164 Milliarden im Jahre 1913 erhöhte. Die mit 7·5 Prozent oder höher verzinsten Anleihen stiegen allein von 132 Millionen auf 663 Millionen. Im Endergebnis stiegen die bei den heimischen Kreditinstituten und der Notenbank aufgenommenen Bodenkredite um 1·388 Milliarden.

Es ist eine große Frage, woher wir nach dem Kriege die zur Förderung der Landwirtschaft nötigen Riesensummen nehmen. Daß die Landwirte heute über große Beträge verfügen und Rückzahlungen leisten, ändert wenig an der Schwierigkeit des Problems. Die Wirtschaften sind gänzlich vernachlässigt, an Investitionen mangelt es vollständig, und die Wiederherstellung allein wird große Kapitalien erfordern. Der lebhafte Verkehr in Pfandbriefen ist eine außerordentliche Erscheinung, die aus dem reichlichen Geldanbot folgt. Das Kapital sucht überall Placierung und auf dem Effektenmarkte wurden Kurse erlebt, die geradezu beispiellos dastehen. Das Kapital sucht neue Gebiete, selbst wenn der Nutzen geringer wäre. So gelangten wir zu den Pfandbriefen. Nach dem Kriege werden aber teils die innere Rekonstruktion, teils die neuen Märkte zahlreiche neue Arbeitsgelegenheiten bieten und die vom Alpdrucke des Krieges befreite Unternehmung wird nach neuen Kapitalien forschen, um diese Arbeitsgelegenheiten ausnützen zu können. Das Kapital wird den Weg beschreiten, auf dem sich der größte Ertrag bietet. In der Konkurrenz des Zinsenangebotes, auf die wir von seiten der Kapitalsnachfrage vorbereitet sein müssen, werden die Pfandbriefe emittierenden Institute nicht teilnehmen können, denn die Last des Bodenkredits ist nicht mehr zu steigern.

Auf das Zeitalter der Pfandbriefe wird jenes der Pachtungen folgen. Die Ausgestaltung großer Pachtungen ist bereits zu beobachten. Die Aufmerksamkeit des führenden Bankkapitals hat sich endlich der landwirtschaftlichen Produktion zugewendet und hat die große Bedeutung der Mehrproduktion erkannt. Für die aus dem Kriege zurückkehrenden Bauern, die Invaliden und die Rückwanderer aus Amerika müssen Kleinpachtungen eingeführt und Pachtgenossenschaften gebildet werden.

Nie war die Grundbesitzpolitik für das Land entscheidender, als sie es nach dem Kriege sein wird. Wir müssen uns auf die Zusammenstimmung der hier berührten Interessen vorbereiten, müssen das ganze Material durcharbeiten und ein Programm feststellen, auf dessen Grundlage das Fundament unserer wirtschaftlichen Zukunft aufgebaut werden soll.

*) Aus dem heute abend im „Országos Magyar Szövetség" gehaltenen Vortrage des Verfassers.

Frankfurter Z

Schätzungsämter und Stadtschaften.

Das preußische Abgeordnetenhaus hat in langen und mühsamen Beratungen zwei Gesetzentwürfe 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 vieljährigen Wunsch, den städtischen Hausbesitz zur Besserung des Realkredits 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 Beleihung geschaffen werden sollen. In seiner künftigen Wichtigkeit steht demnach der erste Entwurf unbedingt voran; er bringt eine neue und wertvolle Organisierung des städtischen Grundkredits. Für die Gegenwart erschien 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 ein Eingreifen zu seinen Gunsten nur als gerecht erscheinen. Die Erhöhung des Zinssatzes ist eine weitere Erschwerung der Lage des Hausbesitzes. Es entstand demnach die Befürchtung, eine sofortige Einführung des Schätzungszwanges könne geradezu eine Katastrophe für alle nicht mehr gesunden Hausbesitzer bedeuten, da die beamteten Schätzer der Regel nach unter den Taxen der rein privaten Schätzer bleiben könnten. 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 gewiß 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 „Entschließungen" niedergelegt, die auch bei dem Landwirtschaftsminister, zu dessen Bereich eigentümlicherweise der städtische Grundkredit 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 Grundsätze 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 Hergabe hypothekarischer Tilgungs- oder Abzahlungs-Darlehen an ihre Mitglieder gebildet werden, und die durch staatliche Verleihung Rechtsfähigkeit erlangen." In den zum Gesetze weiter angenommenen „Entschließungen" wünscht der Landtag eine Beleihung bis zu 75 Prozent des geschätzten Wertes; soweit dabei die Mündelsicherheit nicht vorhanden ist, soll sie durch Sicherheitsleistung eines Kommunalverbandes (Kreis, Gemeinde usw.) hergestellt werden können. Tilgungs- und Abzahlungssätze 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 Grundsätze 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 zusteht, der die Schätzung beantragt hat, wie stets dem Eigentümer. Es ist zu diesem Zwecke ein Beschwerdeausschuß 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 Baugewerkstreibende, die sich nicht überwiegend mit dem Erwerbe 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 gewerbsmäßigen 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 Schätzungszwang hat das Abgeordnetenhaus nach langen Kämpfen festgehalten, da ohne diesen die Wirkung des Gesetzes versagen 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 spätester 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 Schätzungszwang 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 Gesetz angenommenen „Entschließungen" sind ziemlich zahlreich. Sie verlangen eine Abbürdung 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 dinglich gesicherter Forderungen. Dabei ist vorzugsweise an eine allmähliche Abtragung erststelliger, die übliche Höhe übersteigender Beleihungen gedacht, durch die dann die zweite Stelle aufgebessert wird. Wie wichtig das für die Sicherheit des Grundkredits 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 Herausbieten 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.

Vossische Zeitung

12. II. 1917

169 12

Der städtische Grundbesitz

bei der diesjährigen Steuereinschätzung.

Von

Dr. Erich Eyck,

Rechtsanwalt am Kammergericht.

Die Vorschriften der Steuergesetze.

Die Bewertung des städtischen Grundbesitzes ist wohl das schwierigste Problem bei der diesmaligen Feststellung des steuerbaren Vermögens. Der Grundstücksmarkt ist seit Beginn des Krieges so gut wie tot. Die Ausfälle an Mieten sind außerordentlich; der Druck der Belastung infolge des Anziehens des Zinsfußes zum großen Teil sehr erheblich gesteigert. Die Frage ist nun, wie diese Faktoren bei der Besteuerung zum Ausdruck kommen werden.

Um hierfür einen sicheren Standpunkt zu gewinnen, muß man sich zunächst einen Ueberblick darüber verschaffen, welche Vorschriften die Steuergesetze über die Bewertung des Grundvermögens geben. Leider entbehren sie völlig eines durchgreifenden Prinzips; jedes der in Betracht kommenden Gesetze hat andere Vorschriften, die wiederum vielfach so kompliziert sind, daß sich ein schwer zu entwirrendes Durcheinander ergibt. Vier Gesetze sind es, deren Bestimmungen ins Auge gefaßt werden müssen: das Ergänzungssteuer-, das Wehrbeitrags-, das Besitzsteuer- und das Kriegssteuergesetz.

1. Das preußische Ergänzungssteuergesetz schreibt im § 9 allgemein vor, daß „der Berechnung und Schätzung des steuerbaren Vermögens der gemeine Wert der einzelnen Teile zugrunde gelegt wird." Danach wird auch der Grundbesitz nach seinem gemeinen Wert veranlagt. Von diesem an sich klaren Grundsatz machte dann aber § 11 zugunsten des landwirtschaftlichen Grundbesitzes eine Ausnahme, indem er hierfür die Besteuerung nach dem Ertragswert vorschreibt. Als Ertragswert aber ist „das Fünfundzwanzigfache des Reinertrages anzusehen, den die Grundstücke als solche nach ihrer wirtschaftlichen Bestimmung bei gemeinüblicher Bewirtschaftung im Durchschnitt nachhaltig gewähren können."

Es ist wirklich eine Begünstigung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes die hier, und zwar durch eine Novelle aus dem Jahre 1909, gesetzlich festgelegt wird. Strutz nannte sie damals sofort mit Recht „ein völlig ungerechtfertigtes Privileg der Landwirtschaft, das ihr in einem Zeitpunkt zugewendet wird, wo der Allgemeinheit höhere Steuerleistungen auferlegt werden."

Wie sehr dies zutrifft, hat die spätere Entwicklung gezeigt. Zu verweisen ist auf die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts vom 13. Juni 1912, die folgende Definition des Normalreinertrages enthält: „Der Normalreinertrag des § 11 ist nicht der Ertrag einer bestimmten Person in einem Jahre oder im Durchschnitt mehrerer, sondern ein ideeller, fingierter Ertrag, den ein Grundstück nach seiner wirtschaftlichen Bestimmung als Ganzes bei einer in der Gegend üblichen Wirtschaftsweise und bei wirtschaftlich normalem Bestande des Inventars und des sonstigen Anlage- und Betriebskapitals im Durchschnitt ohne Raubbau, andererseits ohne Vernachlässigung jedem Besitzer gewähren kann."

Es ist keine Uebertreibung, wenn man sagt, daß ein solcher „ideeller, fingierter Ertrag" etwas völlig Unfaßbares ist, und daß die Steuerbehörden geradezu auf den guten Willen des landwirtschaftlichen Grundbesitzers angewiesen sind. Die Erfahrung hat auch gezeigt, daß sie im Streitfall so gut wie immer unterliegen.

2. Trotz dieser üblen Erfahrung hat man den Ertragswert in das Wehrbeitragsgesetz herüber genommen. Hier ist allerdings eine formelle Gleichstellung zwischen landwirtschaftlich genutzten und zu Wohn- und gewerblichen Zwecken bestimmten Grundstücken erzielt worden. Sie ist aber wirklich nur formell. Für beide schreibt § 17 die Zugrundelegung des Ertragswertes vor. Während der Ertragswert für landwirtschaftliche Grundstücke etwa nach dem Vorbild des preußischen Ergänzungssteuergesetzes, wenn auch nicht ganz so verschwommen, bestimmt ist, heißt es bei Wohngrundstücken, daß als Ertragswert das Fünfundzwanzigfache des Miet- oder Pachtertrages, der in den letzten 3 Jahren im Durchschnitt erzielt worden ist, oder im Falle der Vermietung oder Verpachtung hätte erzielt werden können, gilt. Von diesem Ertrage sind für Nebenleistungen und Instandhaltungskosten mindestens ⅓, im Falle des von dem Steuerpflichtigen zu führenden Nachweises aber auch ein höherer Betrag, abzuziehen. Es ist ohne Weiteres klar, daß ein solcher Ertragswert für den städtischen Grundbesitz in der Regel unbrauchbar ist. Einmal ist die Kapitalisierung zu 4 v. H. unzulänglich; ferner nimmt diese Bestimmung keine Rücksicht darauf, wenn die Miete nicht bezahlt ist, oder die Wohnung leer steht. In den Ausführungsbestimmungen des Bundesrats heißt es: „Ausfälle an Miet- oder Pachtgeldern infolge Zahlungsunfähigkeit des Schuldners, oder aus anderen Gründen, dürfen nicht berücksichtigt werden. Soweit das Grundstück zum Teil oder zeitweise nicht vermietet oder verpachtet war, ist ein dem Nutzungswerte dieses Teils und des vermieteten oder verpachteten Wertes entsprechender Verhältnisbetrag dem erzielten Miet- oder Pachtpreis zuzurechnen."

Diese Bestimmung hätte geradezu unerträgliche Folgen haben müssen, wenn man nicht dem Grundbesitzer ein Wahlrecht eingeräumt hätte. Er kann nämlich verlangen, daß statt des Ertragswertes der gemeine Wert der Veranlagung zu Grunde gelegt wird (§ 17 Abs. 5) und von diesem Rechte dürften die städtischen Grundbesitzer überwiegend Gebrauch gemacht haben.

3. Beim Besitzsteuergesetz hat man nun wieder einen anderen Weg eingeschlagen.

a) Als das Normale wird die Besteuerung nach dem gemeinen Wert angesehen (§ 29), aber wiederum ist dem Grundbesitzer ein Wahlrecht gegeben. Er kann verlangen, daß an Stelle des gemeinen Wertes der Betrag der nachgewiesenen oder glaubhaft gemachten Gestehungskosten tritt. Während also beim Wehrbeitragsgesetz der gemeine Wert die fakultative Ausnahme ist, wird er umgekehrt beim Besitzsteuergesetz als die Regel angesehen. Die Gestehungskosten wiederum setzen sich zusammen aus dem Erwerbspreis zuzüglich der Anschaffungskosten, sowie aus den besonderen auf das Grundstück gemachten Aufwendungen, soweit sie nicht zu den laufenden Wirtschaftsausgaben gehören, und die durch sie hergestellten Bauten und Verbesserungen noch vorhanden sind, abzüglich der durch Verschlechterung entstandenen Wertverminderung. Es wäre also z. B. folgende Rechnung aufzustellen:

Kaufpreis	200 000	Mk.
+ 1 Prozent Provision	2 000	„
+ Aufwendungen für Neubauten	50 000	„
	252 000	Mk.
— Verschlechterung	20 000	„
	232 000	Mk.

b) Nun sind aber viele Grundstücke in die Hand des gegenwärtigen Besitzers nicht durch Kauf gekommen. Zum großen Teil sind sie ererbt, im Wege des Uebernahme- oder Altenteilsvertrages übertragen, oder auch unter Lebenden verschenkt worden. Für alle diese Fälle muß der Erwerbspreis auf anderem Wege ermittelt werden. Hier stellt nun das Gesetz für ihn wieder den Ertragswert ein, der in der gleichen Weise bestimmt wird, wie beim Wehrbeitragsgesetz. Das Ergebnis ist also, daß dieser Ertragspreis, der beim Wehrbeitragsgesetz das Normale ist, bei der Besitzsteuer vom steuerpflichtigen Grundbesitzer als Bestandteil der Gestehungskosten auf seinen Antrag in die Wertberechnung eingeführt werden kann.

c) Während somit die Vorschriften beider Gesetze nach verschiedenen Richtungen laufen, führt sie § 33 des Besitzsteuergesetzes wieder dadurch zusammen, daß er vorschreibt: der bei der Veranlagung des Wehrbeitrags festgestellte Wert eines Grundstücks gilt als Betrag der bis dahin entstandenen Gestehungskosten, wenn der Erwerb vor dem 1. Januar 1914 stattgefunden hat. Steht das Grundstück also in der Wehrbeitragsbilanz vom 31. Dezember 1913 mit 220 000 M. zu Buch, so ist zur Ermittlung der gegenwärtigen Gestehungskosten nur noch zu prüfen, welche Aufwendungen der Grundbesitzer seitdem gemacht hat, und wieweit der Grundstückswert seitdem durch Verschlechterungen vermindert worden ist. Der hiernach sich ergebende höhere oder geringere Wert ist in die Bilanz zum 31. Dezember 1916 einzustellen.

An diese Bestimmungen knüpft sich eine lebhaft erörterte Streitfrage, deren praktischer Kern im folgenden liegt: Ist der Grundbesitzer an die Bewertungsart, die er bei der Veranlagung zum Wehrbeitrag gewählt hat, gebunden, oder kann er verlangen, daß sowohl in die Bilanz vom 31. Dezember 1913, wie in diejenige vom 31. Dezember 1916 derjenige Wert angesetzt wird, der sich nach der für ihn günstigeren Berechnungsweise ergibt? Wie man sich aber auch dazu stellen mag, der städtische Grundbesitzer wird kaum einen Vorteil von ihrer Beantwortung im letzteren Sinne haben, weil er in der Regel schon 1914 sich für den gemeinen Wert entschieden haben wird.

4. Das Kriegssteuergesetz stellt im allgemeinen keine besonderen Bewertungsgrundsätze auf; es sind vielmehr diejenigen des Besitzsteuergesetzes maßgebend. Nur nach zwei Richtungen sind Besonderheiten festzustellen: Grundstücke, die nach Kriegsausbruch erworben sind, dürfen mit keinem geringeren Wert als den Gestehungskosten angesetzt werden (§ 6). Für diese Grundstücke kommt also der gemeine Wert praktisch überhaupt nicht in Frage. Ist er geringer als die Gestehungskosten, so schließt ihn die eben erwähnte Gesetzesbestimmung aus; ist er aber höher, so wird der Steuerpflichtige von dem ihm im § 30 des Besitzsteuergesetzes eingeräumten Wahlrechts Gebrauch machen, und an seiner Stelle die Schätzung nach den Gestehungskosten verlangen (anderer Ansicht Mrozek in Anm. 5 zu § 6).

Von Bedeutung ist auch die Vorschrift des § 3, die sich auf das ererbte Vermögen bezieht. Das im Erbgang zugefallene Vermögen gilt bei der Kriegssteuer an sich nicht als Vermögenszuwachs, nur derjenige Betrag ist zu verrechnen, der bei dem Erblasser zu besteuern gewesen wäre, wenn er im Zeitpunkt seines Todes zu der Abgabe veranlagt worden wäre. Nur in diesem beschränkten Sinne kommen demnach für die Kriegssteuer die oben (zu 3 b) aufgeführten Bestimmungen über die Feststellung des Erwerbspreises von ererbtem Grundbesitz in Betracht.

Diese Uebersicht über den Stand der Gesetzgebung zeigt, daß der landwirtschaftliche Grundbesitz auf der ganzen Linie durch eigens zu seinem Nutzen gegebene Vorschriften bevorzugt ist. Der städtische Grundbesitzer sieht zwar auch vor einem schwer entwirrbaren System verschiedener Möglichkeiten, aber diese Schwierigkeiten vereinfachen sich praktisch für ihn dadurch, daß der Ertragswert sich nur sehr selten für ihn als Maßstab empfiehlt. In der Regel ist immer noch die Besteuerung nach dem gemeinen Wert die ihm günstigste. Nur ausnahmsweise können die Gestehungskosten in Betracht kommen, wenn sie hinter dem gemeinen Wert zurückbleiben. Freilich ist auch hier eine Schranke gezogen, und zwar durch § 32 des Besitzsteuergesetzes. Wenn nämlich der vereinbarte Preis mit mehr als 10 v. H. hinter dem gemeinen Werte und hinter dem Ertragswert zur Zeit des Erwerbes zurückbleibt, muß der Ertragswert an ihrer Stelle eingesetzt werden. (Ein zweiter Artikel folgt.)

Fremdenblatt
13. IX. 1917
170

Kein Kursblatt!

Amtliche Schätzwerte der Wiener Börsekammer

Bloße Schätzwerte!

im Sinne der Verordnung vom 30. Dezember 1916, R.-G.-Bl. Nr. 431.

Usanzemäßige Umrechnungssätze für Zinsen 1 fl. ö. W. oder Silber = 2 K, 1 fl. K.-M. = 2 K 10 h, 1 Goldgulden = 2 K 40 h, 1 Mark = 1 K 18 h, 1 Frank oder Lira oder 1 Goldleva = 96 h.

	Bindfrist	Zinsen seit	Schätzwert
A. Allgem. Staatsschuld.			
Einheitl. Rente 4% t. S. K. (Mai-Nov.)	4	1. Nov	73.50
4% (Jän.-Juli)	4	1. Juli	75.50
4·2% ö. W. vt. Feb.-Aug.	4·2	1. Aug.	76.75
4·2% „ „ „ Apr.-Okt.	4·2	1. Okt.	76.75
B. Oesterr. Staatsschuld.			
4½% öst. amort. Staatsschatzanw. steuerfr., verlosb. b. 1./4.29	4½	1. Juli	109.—
4% öst. Goldrente stfr. Apr.-Okt.	4	1. Okt.	101.50
4% öst. Kronenrt., „ Mtz.-Syt.	4	1. Sep.	75.50
4% „ Juni-Dez.	4	1. Dez.	75.50
3½% Investit.-Rente Feb.-Aug.	3½	1. Aug	66.50
Eisenb.-Staatsschuldverschreib.			
Albrechtb. i. Silb. 100 u. 1000 fl.	4	1. Juli	85.—
St.Nordb. stfr. 400,2000 u.10.000 K.	4	„	86.—
Elisabethb. i. Gold stfr. à 10.000 fl.	4	„	—.—
„ „ „

Frankfurter Zeitung 17. I. 1917

Der Entwurf eines Fideikommiß-Gesetzes

N Berlin, 17. Jan. (Priv.-Tel.) Ueber den neuen Entwurf eines Gesetzes über Familienfideikommisse, Stammgüter und Familienstiftungen gibt die

allgemeine Begründung

nähere Auskunft.

Der Entwurf unterscheidet sich von seinem Vorgänger namentlich dadurch, daß zu dem ersten die Familienfideikommisse betreffenden Teile und dem bisher zweiten, jetzt dritten, die Familienstiftungen betreffenden Teil ein neuer zweiter Teil über Stammgüter eingefügt ist. Die Vorschriften des zweiten Teiles sollen dem kleineren und mittleren Besitz zu der ihm bisher fehlenden Besitzbefestigung in der Familie verhelfen. Der frühere Entwurf hatte den Erlaß derartiger Vorschriften der späteren Gesetzgebung vorbehalten. Im übrigen liegt dem neuen Entwurf in seinen Bestimmungen über die Familien-Fideikommisse und Familienstiftungen im allgemeinen diejenige Fassung zugrunde, die der Entwurf von 1913 durch die Beschlüsse des Herrenhauses und der Kommission des Abgeordnetenhauses erhalten hat. Von den Veränderungen verdienen die folgenden besondere Hervorhebung:

Für Fideistiftungen hatte der Entwurf von 1913 eine Mindestgröße von 300 Hektar verlangt. Dieses Erfordernis ist beseitigt. Es soll nunmehr genügen, daß der Grundbesitz eine angemessene Größe ist. Neu ist gegenüber dem früheren Entwurf die Bestimmung, daß, von besonderen Ausnahmen abgesehen, nur alter, mindestens 30 Jahre in der Familie befindlicher Besitz fideikommissarisch gebunden werden kann. Nach dem neuen Entwurf soll das Flächenkontingent von 10 vom Hundert, das für gebundenen Besitz bereit gestellt wird, nicht mehr, wie nach der früheren Vorlage, von der landwirtschaftlichen Fläche nur des einen Kreises, in der der fideikommissarisch zu bindende Besitz liegt, berechnet werden, sondern von der landwirtschaftlichen Gesamtfläche dieses Kreises und der angrenzenden Kreise; für mindestens 60jährigen Familienbesitz und Fideikommißstiftungen, die besonderen öffentlichen Zwecken dienen, gilt die Kontingentierung jedoch nicht. Die Bildung und der Forterwerb wirtschaftlich selbständigen, insbesondere bäuerlichen Besitzes zum Fideikommiß ist zur Scheuung seiner Erhaltung durchgreifenden Beschränkungen unterworfen. Des weiteren ist die Fideikommißstiftung auf den Todesfall, die die Regierungsvorlage von 1913 zuließ, beseitigt und dafür die Stiftung durch den Testamentsvollstrecker zugelassen. Die Ansammlung einer Verbesserungsmasse, die früher zwingend vorgeschrieben war, ist nicht mehr gefordert, die Aufnahme von Meliorisationskredit aber dem Fideikommißbesitzer erleichtert. Abweichend vom früheren Entwurf ist eine Gesamthaft des Fideikommißvermögens und Allods in den Fällen eingeführt, in denen der Besitzer eine Verpflichtung eingeht, ohne erkennbar zu machen, für welches der beiden Vermögen er sich verpflichten will. Zum Schutze der Allods-Gläubiger ist die früher fehlende Bestimmung eingefügt, daß sie auch an einzelnen Fideikommißgrundstücken die Zwangsvollstreckung durch Zwangsverwalter betreiben können. Die Vorschriften des ersten Entwurfs über die Fideikommiß-Zwangsverwaltung sind nach den Beschlüssen des Herrenhauses umgestaltet: im neuen Entwurf ist demgemäß die „Zwangsverwaltung" der früheren Vorlage in die Fideikommißverwaltung aufgegangen. Die Auseinandersetzung wegen des Fideikommißinventars beim Besitzwechsel ist im Anschluß an das Ergebnis der Verhandlungen im Herrenhaus neu geregelt. Die Ausgestaltung der Versorgung, zu deren Sicherstellung die frühere Vorlage die Bildung einer Versorgungsmasse zwingend vorgeschrieben hatte, ist nunmehr der Familie mit der Maßgabe überlassen, daß eine angemessene Versorgung vorgesehen werden muß. An die Stelle des Familienpflegers, der nach der Regierungsvorlage von 1913 durch die Fideikommißbehörde zu bestellen war, tritt jetzt die stiftungsmäßig zu bestellende Familienvertretung. Die Geltung der fideikommißrechtlichen Vorschriften über die standesherrlichen Hausgüter, die der frühere Entwurf mit dem Vorbehalte einführte, daß die Autonomie der standesherrlichen Häuser für ihre familienrechtlichen Verhältnisse bestehen bleibe, insoweit aber auch für ihre Privat-Familienfideikommisse Platz greifen soll, ist nunmehr in eine subsidiäre Geltung umgewandelt, die nur beim Fehlen besonderer hausgesetzlicher Vorschriften eintritt; gleichzeitig sind wegen der Feststellung des Hausgutes und wegen seiner Erweiterung besondere Bestimmungen getroffen.

Die Vorschriften des neuen Entwurfes über Familienstiftungen erweitern die Begriffsbestimmung der Familienstiftungen dahin, daß auch Stiftungen, die nicht nur dem Wohle einer Familie, sondern dem Wohle mehrerer Familien dienen, unbeschadet der Selbständigkeit jeder Familie als Familienstiftung angesehen werden sollen. Statt der königlichen Genehmigung, die nach der früheren Vorlage zur Begründung, Erweiterung und Aufhebung einer Familienstiftung erforderlich war, soll nunmehr die Genehmigung der Aufsichtsbehörde genügen, wenn das Stiftungsvermögen 250 000 Mark nicht übersteigt.

Schließlich sind auch die Kosten- und Stempel-Bestimmungen entsprechend den bei den parlamentarischen Beratungen gefaßten Beschlüssen abgeändert, insbesondere ist dem Stempelsteuergesetz die gewünschte neue Bestimmung über die Stempelberechnung bei Tarifstellen mit gestaffelten Stempelbeträgen eingefügt.

Hiernach stimmt der neue Entwurf im allgemeinen mit dem früheren Entwurf, wie er sich schließlich in den Beratungen der Kommission des Abgeordnetenhauses gestaltet hat, überein. Nur in einem einzelnen Punkte sind Aenderungen, durch die teils die frühere Regierungsvorlage, teils die Herrenhausvorlage wieder hergestellt oder auch eine neue Bestimmung gegeben ist, als angezeigt erschienen. Diese Aenderungen sind verhältnismäßig geringfügig und zum großen Teil nur redaktioneller Natur.

Das Familienfideikommiß, das im größten Teil der Monarchie schon bisher nur dem größeren Besitz offenstand, wird nach dem Inkrafttreten des Gesetzes ausschließlich dem Großgrundbesitz vorbehalten sein. Dem nicht fideikommißfähigen Besitz, soweit er selbständige Nahrungsstelle ist, soll das Stammgut zu einer entsprechenden, seinen besonderen Bedürfnissen angepaßten Besitzform verhelfen. Darüber heiß es in der Begründung:

Die Agrarpolitik der Gegenwart wendet der Erhaltung der ländlichen Klein- und Mittelbesitze ihre besondere Fürsorge zu. In den Dienst der dahingehenden Bestrebungen stellt sich der Entwurf mit seinen Bestimmungen über die Stammgüter. Die Stammgutsstiftung soll dazu beitragen, Bauernhöfe und andere Besitzungen kleineren und mittleren Umfanges gegen Wechselfälle der Wirtschaftsführung sowie gegen die Gefahren zu schützen, die sich aus der Verkehrsfreiheit des Grund und Bodens, dem Andrang des Großkapitals und den Erweiterungsbestrebungen des Großgrundbesitzes ergeben. Gelingt es der Stammgutsform, sich einzubürgern, so wird damit eine Aufgabe von großer und allgemeiner Bedeutung wesentlich befördert werden. Darin liegt die volkswirtschaftliche Rechtfertigung für die Einführung der neuen Besitzform des Stammgutes.

Die sittlich-soziale Rechtfertigung der Zulassung von Stammgutsstiftungen ist die gleiche wie beim Fideikommiß. Das Stammgut soll einer Familie einen dauernden wirtschaftlichen Rückhalt geben und sie bodenständig und in steter Verbindung mit der erarbeiteten Scholle und der Heimat erhalten. Wie beim Großgrundbesitz ist auch beim kleineren Besitzer, insbesondere bei den bäuerlichen Eigentümern, die Liebe zur angestammten Scholle und das Bestreben lebendig, sein Besitztum der Familie und die Familie auf ihm zu erhalten. Güter und Höfe, die durch die Jahrhunderte hindurch in derselben Familie vererbt sind, finden sich beim bäuerlichen Besitz. Die Festigung eines solchen alten Hofes als Familiengut erhebt den tatsächlich längst bestehenden Zustand zu einem rechtlich gesicherten und gewährt der Familie Schutz dagegen, daß Besitz, den Generationen in treuer Arbeit, in Liebe zur Heimat und in Ehrfurcht vor den Vorfahren gehegt und erarbeitet haben, durch Mißgeschick, Unverstand

Vossische Zeitung

20./I. 1917

Der städtische Grundbesitz

bei der diesjährigen Steuereinschätzung.*)

Von

Dr. Erich Eyck,

Rechtsanwalt am Kammergericht.

Die Ermittlung des gemeinen Wertes.

Der gemeine Wert ist, wie wir in dem vorigen Artikel zu zeigen versuchten, auch für die Kriegs- und Besitzsteuer derjenige Maßstab, nach dem der städtische Grundbesitz in der Regel zu veranlagen sein wird. Dieser Maßstab ist ja keineswegs neu; er ist den Grundbesitzern nicht nur von der Ergänzungssteuer, sondern auch von der Grundsteuer zahlreicher Gemeinden her bekannt. Selbstverständlich ist der gemeine Wert, der für ein Grundstück früher bei der Gemeindegrundsteuerschätzung festgestellt worden ist, nicht ohne weiteres für die Kriegs- und Besitzsteuer maßgebend. Der Eigentümer hat vielmehr das Recht, die Feststellung des gegenwärtigen Wertes zu verlangen und ihn so, wie es sich bei Anwendung der in der bisherigen Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zu berechnen ist, in seine Steuererklärung einzustellen.

Der gemeine Wert ist nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts der objektive, d. h. derjenige Wert, den eine Sache nach ihrer objektiven Beschaffenheit für jeden Besitzer hat, oder wie es Miquel bei der Beratung des Ergänzungssteuergesetzes definiert hat, „derjenige Wert eines Gegenstandes, der dem Betrag entspricht, welchen jeder Eigentümer jederzeit für den betreffenden Gegenstand bekommen kann, ohne daß dabei besondere Konjunkturverhältnisse oder besondere Liebhabereien im einzelnen für den betreffenden Gegenstand in Betracht kommen".

Wenn es sich nun darum handelt, diesen Wert für ein Grundstück zu ermitteln, so bietet sich in normalen Zeiten eine Reihe von Maßstäben und Anhaltspunkten dar. Man wird zunächst vielleicht geneigt sein, an die Taxen zu denken, die insbesondere zum Zwecke der hypothekarischen Beleihung aufgenommen werden, und deren Schema nach dem bisherigen Verfahren im allgemeinen dahingeht, daß das Mittel aus dem Ertragswert und dem Bauwert genommen wird. Allein dieser Maßstab ist ebenso wie die Feuerversicherungstaxe vom Oberverwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung abgelehnt worden.

Ueber die Ermittlung des gemeinen Wertes für die Ergänzungssteuer hat der Finanzminister im Jahre 1893 eine sogen. „technische Anleitung" für die Steuerbehörden erlassen, die im Jahre 1910 nach der Abänderung des Gesetzes entsprechend umgearbeitet und ergänzt worden ist. Nach dieser Anleitung sollen für die zum „Haus- und Zinsbesitz" gehörenden Grundstücke die Kaufpreise und Taxen möglichst vollständig gesammelt werden. Als Hilfsmittel der Schätzung sollen die Einheitssätze des gemeinen Wertes für 1 Mark der Jahresmiete des letzten Jahres, für 1 Mark der durch die letzte Revision der Gebäudesteuerveranlagung ermittelten jährlichen Nutzungswerte usw. aufgestellt werden. Die letzte Gebäudesteuerveranlagung fand im Jahre 1910 statt, kann also heute für den großstädtischen Grundbesitz keine Zuverlässigkeit mehr beanspruchen. Eine mechanische Anwendung des Hilfsmittels dieser Einheitssätze hat das Oberverwaltungsgericht überhaupt für unzulässig erklärt.

Das Oberverwaltungsgericht geht in erster Linie von dem für das Grundstück selbst gezahlten letzten Kaufpreis aus, falls es erst in jüngster Zeit Gegenstand eines Verkaufs war. Glaubt die Steuerbehörde, daß dieser Kaufpreis hinter dem wahren Werte zurückbleibt, so hat sie hierfür die Beweislast, wie umgekehrt der Steuerzahler nachweisen muß, daß er mehr als den gemeinen Wert gezahlt hat. Es liegt auf der Hand, daß ein vor dem Krieg gezahlter Kaufpreis für die gegenwärtige Bewertung keinen sicheren Maßstab gibt. Aus demselben Grunde sind auch fremde Kaufpreise, die bei Verkäufen wesentlich gleichartiger Grundstücke in neuerer Zeit unter normalen Verhältnissen wirklich gezahlt worden sind, und die das OVG. sonst als zuverlässigen Maßstab ansieht, diesmal nicht zu verwerten. So ist auch mit den Sammlungen von Kaufpreisen, die bei den Katasterämtern geführt werden, diesmal nicht viel anzufangen; denn seit Ausbruch des Krieges sind insbesondere auf dem großstädtischen Grundstücksmarkt freiwillige Verkäufe nur außerordentlich selten vorgekommen. Allerdings ist auch der bei der Zwangsversteigerung erzielte Preis nicht ohne weiteres auszuschalten. Aber hier liegen natürlich besonders häufig Gründe vor, aus denen er nicht dem gemeinen Werte gleichgesetzt werden kann, insbesondere dann, wenn der Inhaber der zweiten Hypothek das Grundstück ersteigert, um sein Kapital nicht zu verlieren.

Aus alledem geht hervor, wie schwierig die Ermittlung des gemeinen Wertes bei der diesmaligen Steuereinschätzung ist. Besonders dringlich ist für den Grundstückseigentümer die Frage, ob die Erhöhung des Hypothekenzinsfußes eine niedrigere Bewertung seines Grundstücks zur Folge hat. Man kann dies nach zwei Richtungen begründen. Zunächst kann man sagen, daß der gemeine Wert, wenn er auch dem Ertragswert keineswegs gleichzusetzen ist, doch für Grundstücke, die durch Vermietung verwertet werden, immer in einer gewissen Beziehung zum jährlichen Mietertrage stehen muß. So führt z. B. Sembritzky im Handbuch des kommunalen Verfassungsrechts aus, daß der Ertrag, insbesondere bei Zinsgrundstücken, regelmäßig der Hauptfaktor für die Bildung des Kaufpreises ist, und daß bei Zinsgrundstücken gleicher Art und Lage der Ertrag erfahrungsgemäß zu dem Kaufpreis in einem ziemlich festen Verhältnis zu stehen pflegt. Dies Verhältnis muß sich aber ändern je nach dem Zinsfuß, zu dem dieser Mietertrag gemeinhin kapitalisiert wird, und diese wiederum ist mehr oder minder abhängig von dem Zinssatz, der für erststellige Hypotheken zu zahlen ist.

Für die Berliner Verhältnisse liegt aber eine andere Betrachtungsweise noch näher. Hier werden Grundstücke im allgemeinen verkauft nach dem Ueberschuß, den sie dem Käufer versprechen. Man stellt den regelmäßigen jährlichen Mieteingang fest und bringt von ihm die notwendigen Aufwendungen für Verwaltung, Reparaturen und Abgaben und die Hypothekenzinsen in Abzug. Steigt der Zinsfuß, so vermindert sich der Ueberschuß und demgemäß auch der Preis, zu dem das Grundstück verkauft werden kann.

Diese Bemessung des gemeinen Wertes nach dem Ueberschuß hat nun das Oberverwaltungsgericht in einer Entscheidung vom 8. Juli 1910 (Pr. Verwaltungsblatt Band 32 S. 235) für zulässig erklärt, wenn eine derartige Ueberschußberechnung beim Kauf eines Hauses ortsüblich ist. Es handelte sich damals um die Veranlagung eines Grundstückes in Weißensee zur Gemeindegrundsteuer. Das OVG. sagt in seinen Gründen, nachdem es die übliche Methode der Ermittlung des gemeinen Wertes geschildert hat: „Läßt sich der gemeine Wert nicht so ermitteln, weil die für das Grundstück selbst gezahlten Kaufpreise versagen, oder weil aus den Ergebnissen des Grundstücksmarktes zur maßgebenden Zeit Schlußfolgerungen nicht gezogen werden können, so kann ausnahmsweise eine Methode, nach der allgemein ortsüblich Käufer von Grundstücken sich den Kaufpreis bilden, zur Ermittlung des gemeinen Wertes verwendet werden. Hier würde in Frage kommen, ob die verschiedenen Methoden, die der Vorderrichter anwendet, brauchbar sind. Gegen die Berechnung des Durchschnitts des Wohn- und Bauwertes und des Ertragswertes hat sich der Gerichtshof verschiedentlich ausgesprochen, und es wird gewiß auch äußerst selten vorkommen, daß in einer Gegend eine solche Weise der Preisbildung üblich ist. Der Sachverständige stellt aber daneben die sogen. Ueberschußberechnung. Es kommt hier nicht darauf an, ob damit der Ueberschußberechnung eine selbständige Bedeutung oder nur die einer Rechnungskontrolle gegeben ist. Jedenfalls ist bekannt, daß in gewissen Gegenden Hauskäufer allgemein nach der sogen. Ueberschußberechnung den Kaufpreis sich bilden. Das mag vielleicht auch in Weißensee für die fragliche Zeit zutreffen. Vielleicht gilt Aehnliches auch für die Weise der Multiplikation der Bruttomiete mit einem gewissen Vielfachen. Der Vorderrichter müßte, wenn er wieder zu einem derartigen Ergebnis kommen sollte, darlegen, daß und weshalb sie in ihrem Ergebnis zum gemeinen Wert führt." Damit ist die Zulässigkeit einer derartigen Ueberschußberechnung grundsätzlich anerkannt, und es kommt nur darauf an, den Beweis zu führen, daß die Käufer ganz allgemein in der betreffenden Gegend auf diese Weise sich den Preis berechnen. Für Berlin und Umgegend wird dieser Nachweis unschwer zu führen sein.

Der Hausbesitzer wird deshalb gut tun, bei der Steuererklärung für die Besitz- und die Kriegssteuer den gegenwärtigen Wert seines Hauses nach dieser Methode zu berechnen und einzusetzen. Es ist mit Sicherheit vorherzusehen, daß die neuen Steuern zu zahlreichen Streitverfahren vor den Verwaltungsgerichten führen werden. Das Oberverwaltungsgericht, welches über die Beschwerden gegen die Entscheidungen der Einkommensteuerberufungs-Kommissionen in letzter Instanz zu erkennen hat, wird Gelegenheit haben, die der veränderten Lage entsprechenden Rechtssätze zu entwickeln.

Es muß hierbei noch auf das gegenwärtig vom Landtag beratene Schätzungsamtsgesetz hingewiesen werden. Auch die Schätzungsämter sollen nach den Beschlüssen des Abgeordnetenhauses den gemeinen Wert ermitteln. Es sind aber etwas andere Grundsätze für ihn aufgestellt, als sie für die Steuerveranlagung maßgebend sind. Bei seiner Feststellung sind unter Berücksichtigung der dauernden Eigenschaften des Grundstückes 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 denen sie beruhen, schon zur Zeit der Schätzung feststehen. Der gemeine Wert hat hier also einen nicht unerheblichen Einschlag vom Ertragswert. Die Ermittlungen des Schätzungsamtes sollen aber für die Steuerbehörde nicht maßgebend sein. Sie darf nach einem vom Abgeordnetenhaus angenommenen Antrag des Zentrumsabgeordneten Dr. Hager, des Generaldirektors der Preußischen Lebensversicherungsaktiengesellschaft, nicht einmal Einsicht in die Akten des Schätzungsamtes nehmen, wenn der Eigentümer nicht ausdrücklich zustimmt. Ob diese Bestimmung endgültig in das Gesetz aufgenommen werden wird, bleibt abzuwarten.

*) Siehe den Aufsatz im Morgenblatt vom 12. Januar.

Vossische Zeitung
23. I. 1917

Die erste Lesung des Fideikommißgesetzes.

54. Sitzung, Montag, 22. Januar, 2 Uhr.

Am Ministertisch: Dr. Beseler, Freiherr v. Schorlemer.

Auf der Tagesordnung steht die erste Lesung des wieder eingebrachten Gesetzentwurfes über Familienfideikommisse, Stammgüter und Familienstiftungen. Die Vorlage hat den preußischen Landtag bereits im Jahre 1914 eingehend beschäftigt. Durch den Kriegsausbruch wurde die Verabschiedung des Gesetzes verhindert. Die neue Vorlage hat aber mehrere Veränderungen erfahren. So sind z. B. die sogenannten bäuerlichen Fideikommisse eingefügt worden, die auch dem kleineren und mittleren Besitz Gelegenheit zur Besitzbefestigung in der Familie geben sollen. Weiter wird nicht mehr eine Mindestgröße des Fideikommisses von 300 Hektar, sondern nur eine „angemessene" Größe gefordert. Ferner soll nur alter, mindestens 30 Jahre in der Familie befindlicher Besitz fideikommissarisch gebunden werden können. Die Kontingentierung des gebundenen Besitzes im Verhältnis zum ungebundenen ist erleichtert worden.

Gleichfalls mit zur Verhandlung steht ein von uns bereits mitgeteilter fortschrittlicher Antrag, der folgenden Gesetzentwurf vorschlägt: „Während der Dauer des Krieges und bis zum Ablauf von zwei Jahren nach dem Friedensschlusse ist die Errichtung von Grundfideikommissen oder die Vergrößerung bestehender Grundfideikommisse nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung des Staatsministeriums. Soweit sie erfolgen, ist dem Landtag bei seinem nächsten Zusammentritt davon Mitteilung zu machen."

Justizminister Dr. **Beseler** bringt die Vorlage ein und verweist auf die Verhandlungen in den Jahren 1913 und 1914. Durch den Ausbruch des Krieges wurde die Erledigung des Gesetzes verhindert. Die Regierung war sich aber darüber klar, daß die Vorlage über kurz oder lang wieder eingebracht werden mußte. (Widerspruch links.) Neu sind die bäuerlichen Fideikommisse. Für die jetzige Vorlage kommt die Notwendigkeit in Betracht, daß der große Grundbesitzer in der Lage sein muß, seinen Betrieb zu größtmöglicher Leistung zu entwickeln im Interesse der Volksernährung und der Gesamtwirtschaft. Dadurch werden auch die benachbarten kleineren Besitzer angespornt werden. Für diese Entwicklung des Großgrundbesitzes ist aber die fideikommissarische Bindung des Familienbesitzes von nicht zu unterschätzender Bedeutung. (Widerspruch links.) Eine Beschränkung der Errichtung von Fideikommissen ist aber notwendig, um genügend freies Land für Ansiedlungszwecke zu behalten. Deshalb soll die bisherige Freiheit in der Fideikommißbildung, die lediglich die Erfüllung der Formalitäten voraussetzte, verringert werden. Die Bildung von Latifundien soll in Zukunft verhindert werden. Die Grenze wird aber kaum mechanisch festzulegen sein, weil ja unterschieden werden muß, in welchem Maße das Gelände, z. B. mit Wald, bestanden ist.

Abg. **Delbrück** (kons.): Wir sind überzeugt, daß das Zustandekommen dieses Gesetzes eine wesentliche Besserung und einen starken Fortschritt unserer Agrarverhältnisse bedeutet, und zwar auf Kosten des Großgrundbesitzes. Wir beantragen, die Vorlage einem Ausschuß von 28 Mitgliedern zu überweisen. Ebenso den fortschrittlichen Antrag. Gewiß bedarf die Vorlage einer eingehenden Beratung; für so schlecht wird selbst der Kollege Waldstein die Vorlage nicht halten, daß er sie nicht der Ausschußberatung für wert erachten wird. In weiten, nicht besonders gut orientierten Kreisen, die den Inhalt des Gesetzes nicht kennen, mag man wohl erstaunt sein, daß es jetzt im Kriege und während des Burgfriedens eingebracht wird. Aber die Genehmigung, Maximierung, Beschränkung usw. sind höchst bedeutungsvoll für unsere ganze agrarische Entwicklung. Oft wird jetzt die Hoffnung ausgesprochen, daß unsere politischen Kämpfe in Zukunft rein sachlich ausgefochten werden würden. Wer wünschte das nicht? Aber die Leidenschaftlichkeit, mit der die liberale Presse die Einbringung dieses Gesetzentwurfs besprochen hat, läßt leider erhebliche Zweifel daran zu, daß genug Menschen durch den Krieg innerlich gewandelt wurden. Herr Dr. Pachnicke erklärte die Vorlage als eine Unfreundlichkeit gegen seine Partei. Ja, so kann man doch den Burgfrieden nicht auffassen, daß die Regierung nicht eine sachlich notwendige Vorlage einbringen dürfte, weil sie einer Partei unsympathisch ist. Es handelt sich doch nicht um eine reaktionäre Vorlage. Sie soll die innere Kolonisation fördern, nicht erschweren. Es soll ja nicht mehr Besitz gebunden werden. (Abg. Waldstein: Es ist schon zu viel gebunden!) Das Gesetz bringt eine moderne Einschränkung der Fideikommisse, es ist in Ihrem Sinne ein Fortschritt, es geht Ihnen nur nicht weit genug. Aber Sie können nicht von einem Bruch des Burgfriedens reden! (Sehr richtig! rechts.) Wir haben den besten Willen, im Sinne dieses neuen Geistes gemeinsam mit Ihnen zu einem gedeihlichen Abschluß zu kommen, auf den wir später noch mit Stolz und Dankbarkeit zurückblicken können. (Lebh. Beifall rechts.)

Die Bauern-Fideikommisse.

Abg. Dr. **Bitla** (Ztr.): Den fortschrittlichen Antrag lehnen wir ab. Die fideikommissarische Bindung des bäuerlichen Besitzes ist ein alter Wunsch meiner Freunde, die Regelung der bäuerlichen Stammgüter ist auch im einzelnen durchaus zweckmäßig getroffen. Das Gesetz bringt eine Erschwerung der Fideikommisse. Der Bauernstand ist der Jungbrunnen unserer Volkskraft. Ihn zu erhalten, ist eine unserer wichtigsten Aufgaben. Die Kriegsgewinner dürfen nicht ihre Millionen dazu benutzen, den Kleinbesitz aufzukaufen und ihn dann fideikommissarisch zu binden. Zu viel Land darf man nicht binden, da sonst nicht genügend Land frei ist, um den Landhunger der Bevölkerung zu befriedigen. Ein wie großer Teil des landwirtschaftlichen Bodens gebunden werden darf und wie hoch er zu belasten sein wird, darüber werden wir uns im Ausschuß verständigen müssen. Bei dem Körnerbau, bei dem Zuckerrübenbau und bei der Forstwirtschaft können wir ohne Großgrundbesitz nicht auskommen. Eine zu große Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand ist aber ebenso gefährlich wie eine zu weitgehende Zersplitterung. Der Entwurf bringt auch zahlreiche Erschwerungen der Fideikommißgüterbildung, und das ist zu begrüßen.

Abg. Dr. **Lohmann** (ntlb.): Was uns der Abg. Delbrück hier gesagt hat, weshalb wir gerade jetzt das Gesetz beraten müßten, erscheint uns nicht durchschlagend. Wir wissen noch nicht, welche landwirtschaftliche Politik wir nach dem Kriege einschlagen müssen. Deshalb hätten wir diese Beratung, die jedoch nur eine Art zweiter Lesung ist, besser nach dem Kriege vornehmen sollen. Dem fortschrittlichen Antrage stimmen wir zu und beantragen, ihn nicht in den Ausschuß gehen zu lassen, sondern sogleich über ihn abzustimmen. Eine zu weit gehende Bindung des Grundbesitzes liegt nicht im Interesse der Allgemeinheit. Denn erfahrungsgemäß werden die großen Güter schlechter bewirtschaftet als die übrigen Güter. Ob die Fideikommisse gerade den Familiensinn heben, möchte ich bezweifeln. Es mag ja vorkommen. Aber ebensogut ist mir bekannt, daß über den Besitz der Fideikommisse sehr häufig Todfeindschaft innerhalb der Familien entsteht. Viele Fideikommißbesitzer nehmen hohe Stellungen in Armee und Verwaltung ein. Während dieser Zeit werden sie der Bewirtschaftung ihrer Güter entzogen. Der Fideikommiß bietet eine durchaus geeignete Grundlage zum Schutz gegen die Verschuldung, und die Wichtigkeit dieser Tatsache ist nicht zu verkennen angesichts des Bestrebens der Reichen aus Handel und Industrie, einen Teil ihrer Millionen in dem unzerstörbaren Grund und Boden anzulegen. In einer Zeit, wo wir Millionen von Steuerzuschlägen bewilligt haben, wo wir wissen, daß die Steuerkraft bis zum äußersten angespannt werden muß, in einer solchen Zeit einzelne Familien zu privilegieren — dafür fehlt der Nationalliberalen Partei jedes Verständnis. (Sehr richtig! links — Unruhe rechts — Zurufe links: Unerhört!)

Abg. **Krause**-Waldenburg (frk.): Man spricht wegen der Wiedereinbringung dieser Vorlage von einem Bruch des Burgfriedens. Wir verstehen das nicht. Die Ausschußverhandlungen über das alte Fideikommißgesetz waren ruhig und sachlich. Gewiß, wir waren nicht alle einer Meinung. Aber das ist doch auf vielen Gebieten der Fall! Wenn Gegensätze sachlich ausgetragen werden, dann ist das doch nicht gegen den Burgfrieden. Die fideikommissarische Bindung ist notwendig zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Großgrundbesitzes. Einer übermäßigen Ausdehnung der Fideikommisse aber wirkt ja gerade diese Vorlage entgegen. Den Antrag der Volkspartei werden wir gleich im Plenum ablehnen.

Der Bruch des Burgfriedens.

Abg. **Waldstein** (Vpt.): Zweifellos bedeutet die Wiedereinbringung des Fideikommißgesetzes einen Bruch des Burgfriedens. 1915 ist vom damaligen Staatssekretär Dr. Delbrück und Exzellenz Wahnschaffe ausdrücklich erklärt worden, daß die Regierung auf die Weiterberatung des Fideikommißgesetzes keinen Wert lege, und deshalb verschwand die Vorlage. (Hört! Hört! links.) Diese Vorgänge scheinen in Vergessenheit geraten zu sein. Wir können uns jedenfalls mit unserer Forderung, das Fideikommißgesetz jetzt im Kriege nicht zu verabschieden, auf die Autorität der preußischen Regierung von damals berufen. (Sehr richtig! links.) Es gibt kaum ein Gebiet, auf dem die wirtschaftlichen und politischen Gegensätze so scharf aufeinanderprallen, als es die Fideikommisse sind. Die Fideikommisse geben ein genaues Spiegelbild der Gestaltung der inneren Partei- und Machtverhältnisse in unserem Staate. Wo die Liberalen herrschen, gibt es keine Fideikommisse und in konservativen Gegenden ist es umgekehrt. In Oldenburg z. B. sind die Fideikommisse überhaupt verboten. Der Reichstag, der doch sich gerade während der Kriegszeit eine hohe Autorität verschafft hat, hat 1913 einen Beschluß gegen die weitere Bildung von Fideikommissen gefaßt. Der Reichstag hat während des Krieges den Burgfrieden in der Frage der Fideikommisse gewahrt, nicht aber die preußische Regierung. (Sehr richtig! links.) Glauben Sie, daß der Reichstag dieser Provokation gegenüber wird schweigen können? Ich sage mit Sicherheit voraus, daß der Reichstag zu dieser Aktion der preußischen Regierung und der Mehrheit dieses Hauses in seinem Hause Stellung nehmen wird. (Beifall links.) Der Reichstag würde seine Pflicht vernachlässigen, wenn er die Dinge einfach gehen lassen würde. Glauben Sie, daß es der unter dem Beifall des Hauses von Herrn v. Heydebrand betonten Pflicht der nationalen Volkseinheit entspricht, wenn der Reichstag in dieser Weise sich gegen eine Vorlage der preußischen Regierung aussprechen wird? Worauf ist denn die Inkonsequenz in der Haltung der Regierung von heute gegenüber der Haltung von 1915 zurückzuführen? Das Justizministerium sagt, vom Standpunkt seines Ressorts aus sei die Vorlage an der Reihe gewesen. Wir schätzen im Frieden gewiß sehr hoch, wenn das Justizministerium sich von allen politischen Erwägungen fernhält. Aber jetzt im Kriege wäre es uns lieber gewesen, wenn dieses Ministerium ein klein wenig staatsmännischer und etwas weniger ressortmäßig vorgegangen wäre. Der konservative Redner meinte, durch einen reinen Zufall sei die letzte Fideikommißvorlage unter den Tisch gefallen. Dieser reine Zufall aber ist der Weltkrieg. (Hört! Hört! links.) Das größte Ereignis der Weltgeschichte seit Jahrhunderten ist also nach Ansicht einiger Stellen ein reiner Zufall. (Gr. Unruhe rechts — Rufe: Unerhört!) Für diese Zwischenrufe liegt nicht der geringste Anlaß vor. Der Abg. Delbrück hat ausdrücklich gesagt, daß wegen eines reinen Zufalles die Vorlage damals nicht zur Verabschiedung gelangt wäre. Man kann aber diesen Weltkrieg wirklich nicht als einen Zufall bezeichnen, sondern muß aus diesem gewaltigen Ereignis die richtigen politischen Folgerungen ziehen. (Sehr richtig! links.) Auch die Konservativen haben zugegeben, daß bei dieser Materie die Weltanschauungen gegeneinander stehen. Ist das aber der Fall, dann regelt man solche Materien nicht im Kriege. (Sehr richtig! links.)

Die Aufschiebung der Wahlrechtsvorlage.

Warum wird im Kriege keine Wahlrechtsvorlage eingebracht? (Sehr gut! links.) Von Herrn v. Heydebrand bis zu Herrn Hoffmann herrscht Uebereinstimmung darüber, daß das Wahlrecht reformiert werden muß, und nur über das Maß bestehen Meinungsverschiedenheiten. Aber wegen der Gegensätze wird die Wahlrechtsvorlage nicht eingebracht, obwohl diese Forderung der breiten Massen und des Mittelstandes jetzt einen viel stärkeren Anspruch auf sofortige Befriedigung hat, als die von diesem Gesetz betroffenen Kreise es auf Erfüllung ihrer wirtschaftlichen Bedürfnisse haben. (Sehr wahr! links.) Die Rechte sagt, die Vorlage sei ja die Erfüllung einer liberalen Forderung, denn sie schränke die fideikommissarische Bindung ein. Mit unserer Ablehnung der Vorlage aber deckt sich Ihre (nach rechts) Zustimmung und, wenn wir schon unserem politischen Instinkt nicht vertrauen, so sind wir auf Grund langjähriger Erfahrungen besonders mißtrauisch gegen Ihren (nach rechts) politischen Instinkt. (Sehr gut! links.) In einer Zeit, wo die Herzen unseres Volkes durch Dinge von höchster Bedeutung erschüttert werden, soll gewissermaßen im Tauch-U-Boot, damit es niemand sieht, eine umstrittene Materie unter Dach und Fach gebracht werden. Das machen wir nicht mit. Nach der Vorlage kann sich die gesamte Fideikommißbildung auf 17 bis 18 v. H. unseres Staatsgebietes erstrecken, und dazu kommen noch die Stammgüter. (Hört! Hört! links.)

Bei dem beschleunigten Tempo der Fideikommißbildung in der letzten Zeit würden die Fideikommisse in 39 Jahren auf 10 v. H. der gesamten Staatsfläche angewachsen sein. (Hört! Hört! links.) Durch das Erfordernis der Kontingentierung entwerten Sie geradezu die vorgeschriebene königliche Genehmigung, denn wenn die Bildung bis zu einer gewissen Höchstgrenze zulässig ist, dann wird es schwer sein, die königliche Genehmigung innerhalb dieser Grenze zu versagen. Die Bedingung des 30jährigen Besitzes stellt sich dar als ein Schutz der Nobility gegen den Zufluß außenstehender Elemente. Aber die ganzen Erschwerungen werden tausendfach aufgewogen dadurch, daß die Kosten der Errichtung von Fideikommissen auf ein Drittel bis zwei Drittel herabgesetzt werden. (Hört! Hört! links.) Dafür ist kein Wort des Tadels und der Entrüstung zu scharf. (Lebhafte Zustimmung links.) Aber auch hier wird der famose Ertragswert eingeführt, der eine Erfindung der neuesten Zeit für Steuerzwecke ist und der eine weitere Ermäßigung auf die Hälfte bis ein Drittel bedeutet. (Hört! Hört! links.) Und das jetzt im Höhepunkt des Krieges, in der Zeit des vaterländischen Hilfsdienstes und der vaterländischen Not! (Hört! Hört! links.) Ich kann mir gar nicht denken, daß so etwas geschehen kann. Abg. **Ad. Hoffmann** (Soz.): Wenn sie es kriegen —? (Heiterkeit.) Wenn das Wort noblesse oblige noch eine Bedeutung in Preußen hat, wird das nicht geschehen können und schließlich dürfte das Herrenhaus einem derartigen Steuerprivileg nicht zustimmen. Allerdings hat Graf Mirbach einmal im Herrenhause Anträge zugunsten der Fideikommißbesitzer gestellt, daß man aus diesem Geiste jedem dieser Herren eigentlich noch etwas hinzuzahlen müßte. (Sehr gut! links.) Darauf ist ja die Regierung nicht eingegangen, aber sie hat doch gegenüber dieser Steuerherabsetzung eine bedeutende Erhöhung der Gerichtskosten vorgenommen. (Zuruf rechts.) Sie werfen mir fiskalische Gesichtspunkte vor? Es gibt doch auch noch den Gesichtspunkt der steuerlichen Gerechtigkeit und daß namentlich keine Steuerprivilegien während des Krieges gemacht werden dürfen. Man sagt, daß die Fideikommisse die richtige Mischung zwischen Groß-, Mittel- und Kleingrundbesitz garantieren sollen. Die Staatsregierung sollte doch erklären, welche Mischung sie für richtig hält! Nach unserer Meinung ist viel mehr Großgrundbesitz vorhanden als nötig wäre, das erkennt ja die Vorlage schon durch ihr Kommen an. Wenn man will, daß eine genügende Menge von Großgrundbesitz im Interesse der inneren Kolonisation den Schwankungen des Marktes entzogen werde, so ist das doch bei den Domänen der Fall! Sie müßten also in die Kontingentierung mit hinein, und aller andere große Grundbesitz auch, der durch öffentliche Autoritäten vor schädlicher Veräußerung geschützt ist.

Im § 17, 3 wird geradezu vom Standpunkt des Begriffs des blauen Bluts das Eherecht modifiziert. Den in der Ehe geborenen Kindern kann von jedem Anwärter die Echtheit bestritten werden — und ein solcher Geist kommt aus dem Justizministerium! Je mehr Boden gebunden wird, um so stärker werden natürlich die Preise des noch freien Bodens steigen, die Fideikommisse verteuern also die Scholle. Wir haben jetzt wichtigere Geschäfte zu erledigen als dieses Gesetz. Auch die Regierung sollte ihre Zeit auf wichtigere Dinge verwenden. (Sehr richtig! links.) Alle sollen wir jetzt vaterländischen Hilfsdienst leisten. Diese Vorlage aber ist alles andere, nur kein vaterländischer Hilfsdienst. (Lebhafter Beifall.)

Kein Vorrecht des Adels.

Landwirtschaftsminister Frhr. v. Schorlemer: Gegen den letzteren Vorwurf muß sich die Regierung verwahren. Nicht nur der Vorredner, sondern auch die Nationalliberalen haben die Einbringung dieser Vorlage als unnötig und bedenklich bezeichnet. (Sehr richtig! links.) Wenn die Regierung 1915 auf den Widerspruch der Fortschrittspartei hin auf die Weiterberatung der Vorlage verzichtet hat, so nur deshalb, weil es sich um eine Vorlage handelte, die angesichts dieses Widerspruches bis zur Vertagung des Landtags nicht zu Ende gebracht werden konnte. (Widerspruch links.) Weil dieser Widerspruch eine Ausdehnung der Beratungen zur Folge haben mußte, hat die Regierung damals erklärt, sie lege auf die Weiterberatung keinen Wert mehr. Das ist der einzige Grund, weshalb die Vorlage 1915 nicht weiterberaten ist. (Widerspruch links. Zuruf: Das Gegenteil ist wahr!) Jetzt ist dieser Grund weggefallen, und daher ist die Vorlage wieder vorgelegt worden. Wenn sie als ein Bruch des Burgfriedens hingestellt worden ist, so muß die Regierung darauf erwidern, daß ein Kodex des Burgfriedens, ein Verzeichnis der Angelegenheiten, die unter dem Schutze des Burgfriedens nicht behandelt werden dürfen, bis heute nicht besteht. (Sehr richtig! rechts. Große Unruhe links. Stürmische Zurufe links: Wahlrecht!) Der Burgfriede ist eine Sache des Gefühls. Es müssen von den Beratungen Gegenstände ausgeschlossen werden, die ein Aufeinanderplatzen der Gegensätze zur Folge haben müssen. Die Regierung hat geglaubt, daß dies bei dem vorliegenden Gesetzentwurf nicht der Fall ist. (Lachen links.) Die Fideikommisse gehören zu den Schreckgespenstern, mit denen man auf die Massen zu wirken sucht. Das Fideikommiß ist kein Vorrecht des blauen Blutes oder des Adels, es geht herab bis zum kleinsten Kossäten. (Sehr richtig! rechts.) Man sollte gerade an diese Vorlage sine ira et studio herangehen. Auch die Regierung ist eine Anhängerin der inneren Kolonisation und sie weiß, daß es nach dem Kriege das ernste Bestreben sein muß, wieder Menschen anzusiedeln. Aber man muß eben auf die örtlichen Bedürfnisse Rücksicht nehmen. Im Osten überwiegen die großen Fideikommisse, im Westen überwiegen die Kleinbauern. Das ist doch kein Zufall. Nicht der Großgrundbesitz hat die Landbewohner nach dem Westen getrieben, sondern

die Landflucht der Bauern

und Arbeiter nach dem Westen hat die Bildung großer Fideikommisse im Osten ermöglicht. (Sehr richtig! rechts — Widerspruch links.) Bei dem Antrag der Fortschrittler, der ja auch von Nationalliberalen unterstützt wird, habe ich an das Wort des römischen Dichters denken müssen: Timeo Danaos, et dona ferentes! (Sehr richtig! rechts, Unruhe links.) Wenn es gelingen würde, einmal für einen bestimmten Zeitraum die Fideikommißbildung außer Kraft zu setzen, dann liegt die Versuchung sehr nahe, den vorübergehenden Zustand zu einem dauernden zu gestalten. Die Regierung wird kaum dem fortschrittlichen Antrag zustimmen können.

Abg. **Leinert** (Soz.): Die Rede des Ministers atmet wenig von dem Geiste des Burgfriedens, wie er hier 1914 zwischen dem Landtage und der Regierung vereinbart worden ist. Aber der Burgfrieden ist ja längst vorbei. Dem Gefühl des Burgfriedens entspricht es nicht, jetzt ein „Schreckgespenst" in das Parlament zu bringen. Aber der Landwirtschaftsminister glaubt, alles was der Landwirtschaft frommt, falle unter den Burgfrieden, alles andere verstoße dagegen. Viele Großgrundbesitzer haben so wenig Kartoffeln angebaut, daß sie von Kleinbesitzern Kartoffeln verlangen mußten.

Man will hier

ein neues Feudalrecht für die Junker

schaffen. Ist das die versprochene Neuorientierung? Hier kommt der Grundsatz zur Geltung: den Unfähigsten staatliche Hilfe! Die Regierung schafft sich da eine Prätorianergarde, deren Mitglieder ja auch die geborenen Gesetzesmacher sind. Gegen eine solche Politik erheben wir Protest. Statt neuer Privilegien verlangen wir das allgemeine Wahlrecht. (Bravo links!)

Ein Schlußantrag wird angenommen. In persönlichen Bemerkungen weist Abg. **Delbrück** (kons.) zurück, von dem Krieg als einem reinen Zufall gesprochen zu haben. Das sei eine Verdrehung (Rüge des Präsidenten).

Abg. **Waldstein** (Vpt.) erklärt, dann den Abg. Delbrück falsch verstanden zu haben, er habe ihn nicht verletzen wollen.

Abg. **Delbrück** (kons.) zieht den Antrag auf Ueberweisung des fortschrittlichen Antrags an den Ausschuß zurück, nachdem die Nationalliberalen ohne Ausschußberatung Entscheidung im Plenum beansprucht haben.

Abg. **Waldstein** (Vpt.): Wir stimmen gegen die Ausschußberatung, weil die ganze Vorlage unzeitgemäß ist.

Abg. Dr. **Friedberg** (ntlb.): Wir gleichfalls.

Die Vorlage geht gegen die Stimmen der Linken an einen Ausschuß von 28 Mitgliedern. Ueber den fortschrittlichen Antrag wird später eine zweite Lesung stattfinden.

Nächste Sitzung: Dienstag 11 Uhr (Diätengesetz, Hibernia-Vorlage, Zentrumsantrag wegen der Worterteilung an die beiden sozialdemokratischen Fraktionen durch den Präsidenten.)

Schluß: 7¼ Uhr.

Aenderung der Geschäftsordnung.

Auf der Tagesordnung der heute, Dienstag, stattfindenden Sitzung des Abgeordnetenhauses steht auch die Beratung eines am Schluß der gestrigen Sitzung eingebrachten Antrags der Abgeordneten Herold (Zentr.) und Genossen, wonach — — ähnlich wie im Reichstage — — die Reihenfolge der Redner vom Präsidenten zu bestimmen ist. Anlaß zu diesem Antrag hat die Spaltung der sozialdemokratischen Fraktion gegeben und es soll durch diese Regelung vermieden werden, daß zu jedem Verhandlungsgegenstand beide sozialdemokratischen Gruppen Redner stellen.

Pester Lloyd Abend Bl.
21./II. 1917
175

Volkswirtschaft.

Auswanderung und Landfrage.

Von **Graf Josef Mailáth,**
Wirklichem Geheimen Rat, Präsidenten des Auswanderungssenats.

Budapest, 21. Februar.

Mit großem Vergnügen und besonderem Interesse las ich in den Nummern des Pester Lloyd vom 19., 20. und 21. Januar die Artikelserie „Brennende Probleme", in denen Dr. Josef Strasser das Memorandum des Auswanderungssenats mit fachgemäßem Wissen und wohlwollender Kritik erläuterte.

Nichts beweist besser die Wahrheit des Satzes, daß die Einrichtung unseres gesamten sozialen und wirtschaftlichen Lebens mit den Verhältnissen des Bodenbesitzes im Zusammenhange steht, als jene große Wellenbewegung, die auf dem Gebiete der Mobilmachung des Grundbesitzes wahrgenommen werden kann.

Der Auswanderungssenat hat in weiser Voraussicht im vorhinein auf die schicksalsentscheidende Bedeutung der Frage hingewiesen, und mit peinlicher Gewissenhaftigkeit die Möglichkeit der Lösung erörtert. Die Vorschläge des Senats bewegen sich inmitten der gegensätzlichen Bestrebungen auf dem nicht dankbaren, aber umso ersprießlicheren goldenen Mittelweg. Als roter Faden zieht sich die Auffassung durch die Denkschrift, daß wir einer kraftvollen Mittel- und Kleingrundbesitzerklasse bedürfen.

Die bodenpolitischen Fragen gehören zweifellos gegenwärtig zu den brennenden Problemen, denn für Ungarn ist es eine Lebensfrage, wie die Bodenbesitzpolitik sich gestalten werde. Unsere gegenwärtige Bodenbesitzpolitik leidet im großen und ganzen an zwei kardinalen Mängeln. Erstens ist die Besitzverteilung keine gesunde, es herrscht kein entsprechendes Verhältnis zwischen dem großen und den kleinen Grundbesitz; einerseits gibt es zu viel gebundenen Besitz, andererseits ist die Zahl der Zwerggrundbesitze groß, die zum größten Teil nicht gut bewirtschaftet werden, was die sehr erwünschte Mehrproduktion hemmt. Der zweite Hauptfehler besteht darin, daß der Grundbesitzer nicht über den entsprechenden Kredit verfügt, so daß er infolgedessen in den seltensten Fällen Betriebskapital besitzt. Nehmen wir noch unsere ungünstigen klimatischen Verhältnisse, den wachsenden Arbeitermangel, die Unzulänglichkeit der Be- und Entwässerung und — Ehre den Ausnahmen — das geringe Maß an Fachkenntnis und Bestreben nach Fortschritt innerhalb der ungarischen Oekonomiebeamten hinzu, dann können wir uns nicht wundern, wenn der ungarische Landwirt immer mehr die Lust verliert, selbständig zu wirtschaften. Diese beiden erwähnten kardinalen Fehler kennt und fühlt mit mir zusammen jeder ernste Faktor. Infolgedessen ist es sehr gefährlich, wegen einer gefälligen Phrase, wegen eines geeignet erscheinenden Schlagwortes des Wesens zu vergessen. Die Luft ist voll irrtümlicher Schlagworte. Unberufene Leute lassen sich zu schwerwiegenden Aeußerungen hinreißen. Die Fragen der neueren Bodenbesitzordnung bewegen sich stets um die Schlagworte der Parzellierung und Ansiedlung, obwohl das nur Detailfragen sind. Auch auf Tausenden anderen Gebieten müssen wir die Ziele der gesetzgeberischen, hauptsächlich aber der gouvernementalen Tätigkeit suchen (landwirtschaftlicher Fachunterricht, Investitionskredit, Bodenkredit, Genossenschaften, Erbrechtsreform, Wucherfrage usw.). Wenn von der Parzellierung die Rede ist, so ist es natürlich am bequemsten, an die Aufteilung des Großgrundbesitzes zu denken. Dies ist indessen auch nur eine Detailfrage. Dort, wo der gebundene Besitz, wie zum Beispiel jenseits der Donau, überwiegt, ist jedes Bestreben verständlich, das dem Mittel- und Kleingrundbesitzelement Bodenbesitz zukommen lassen will. Allein die fortwährend erregenden und auch die Heiligkeit des Besitzes berührenden Angriffe gegen den Großgrundbesitz sind nicht gerechtfertigt. Die gegenwärtige Ordnung des Bodenbesitzes kann keineswegs als ideal bezeichnet werden, allein durch die intensive Kultur ist seit Jahrzehnten die Zerstückelung und Verteilung des Großgrundbesitzes im Gange. Die zukünftige volkswirtschaftliche Politik muß das Prinzip der gleichen Behandlung, das die Landwirte bisher vergebens gefordert haben, annehmen. Nur das bildet die Grundlage für eine gesunde Entwicklung.

Die Herrschaft des mobilen Kapitals verbreitet sich infolge der Verschuldung immer mehr. Auch Friedrich v. Fellner hat darauf hingewiesen. Allein der Grundbesitz muß unabhängig sein. Ohne diese Unabhängigkeit kann es eine Mehrproduktion nicht geben. Die in die Hand der großen Banken gelangten Grundbesitze werden aufs neue zu gebundenem Besitz. Die Valutaverhältnisse aber wirken bei uns leider für die ausländischen Einkäufer als Prämie. Wir dürfen nicht daran vergessen, daß in England die Industrie sich mit Hilfe der Fideikommisse entwickelt hat und daß wir auch in Preußen dasselbe Symptom wahrnehmen können. Bei den Franzosen gibt es kein Fideikommiß, gibt es keinen Großgrundbesitz und dennoch war dort keine so bewegte wirtschaftliche Entwicklung zu verzeichnen wie in England oder in Deutschland.

Nicht jeder Großgrundbesitz bildet eine intensiv produzierende Einheit und nicht jeder kleine Betrieb ist extensiv. Es gibt devastierten Großgrundbesitz und mustergültigen Kleingrundbesitz. Die Umgestaltung in kleine Betriebe ist nur dort gerechtfertigt, wo der große Betrieb in schädlicher Weise extensiv ist, wie zum Beispiel bei einzelnen Fundational- und kirchlichen Gütern, ja auch bei einigen Fideikommissen. Dagegen genügt es nicht, daß der kleine Mann zu Bodenbesitz gelange — das kann er auch heute erreichen —, sondern es muß auch ermöglicht werden, daß der kleine Mann den Bodenbesitz rationell bebauen und infolgedessen auch erhalten könne. Die Erfahrungen aus den Parzellierungen der letzten Jahre beweisen, daß der auf kleine Betriebe aufgelöste Großbetrieb nicht immer die Mehrproduktion gezeitigt hat.

Wir dürfen nicht in den Fehler verfallen, zu verallgemeinern. Wir dürfen deshalb nicht behaupten, daß der gebundene Grundbesitz die Ursache für die Auswanderung sei, obwohl ich zugebe, daß in einzelnen Gegenden auch das zur Auswanderung beigetragen hat. Ebenso dürfen wir nicht behaupten, daß die kapitalistische Richtung, die auch bei uns beim Großgrundbesitz zur Geltung zu gelangen beginnt, unrichtig ist, denn leider arbeiten bei uns die meisten Großgrundbesitze deshalb nicht rationell, weil sie kein genügendes Betriebskapital haben, ein Umstand, der die Mehrproduktion verhindert. Denn es ist ja kein Geheimnis, daß nur derjenige Großgrundbesitz intensiv und erfolgreich arbeiten kann, dem genügend billiges Geld zur Verfügung steht. Allein auch das kann nicht behauptet werden, daß die großen Pachtungen gefährlich seien, denn sie können unter gewissen Umständen und Bedingungen segensreich sein.

Als der Auswanderungssenat fertige Bodenbesitzvorschläge in seine Denkschrift aufnahm, verfolgte er jedenfalls das Ziel, zu verhindern, daß die Rückwanderer aus Amerika — was wir gern hoffen wollen — und die heimkehrenden Soldaten einer ausbeutenden, über Geld reichlich verfügenden, schachernden Gruppe gegenüberstehen, die voraussichtlich das ganze Land überschwemmen werde und wenn wir nicht auf der Hut sind, die Grundbesitzerklasse zu Hörigen der Banken machen werden.

Es liegt mir fern, die wohldurchdachte, planmäßige Tätigkeit der großen Geldinstitute zu verkleinern, ja ich weiß wohl, daß wir den Krieg nicht so glücklich und erfolgreich hätten bestehen können, wenn unsere großen Geldinstitute nicht so kapitalskräftig gewesen wären und infolgedessen nicht in ausgiebigem Maße Mittel dem Staatsärar und der Industrie und insbesondere der Kriegsindustrie in liberalster Weise zugeführt hätten. Allein ich erblicke meinerseits den Beruf der großen Geldinstitute nicht darin, Grundbesitz zu kaufen und mit Gewinn zu verkaufen, den Boden als Ware zu behandeln. Doch man muß auf der Hut sein, denn die Ausgestaltung der Pachttrusts erzieht ein landwirtschaftliches Proletariat. Das Kapital ist gleichgültiger und teilnahmsloser als der in patriarchalischer Weise wirtschaftende Gutsbesitzer. Auch innerhalb der Pachtbetriebe muß eine gesunde soziale Politik befolgt und dem kleinen Mann die Möglichkeit gegeben werden, Bodenbesitz zu erreichen. Stellen wir jedoch nicht den grundbesitzenden Kapitalisten dem besitzlosen Lohnarbeiter entgegen. Das hieße den Samen großer sozialer Zusammenstöße ausstreuen. Jede Generation ist auch für die Zukunft verantwortlich. Wir wollen eine zufriedene Grundbesitzerklasse in gesunder Gliederung, denn das moderne Schlagwort der Mehrproduzenten: die ungesunde Steigerung des Betriebes ist geeignet, unser ganzes gesellschaftliches friedliches Leben zu zersetzen. Ich sehe die Aufgabe der Großgeldinstitute auf dem Gebiete der landwirtschaftlichen Politik darin, daß man in der in viel höherem Maße betriebenen intensiveren Bearbeitung des Bodens, in der Verbindung mit den landwirtschaftlichen Industrien, in der entwicklungsfähigeren Hebung dieser Industrien den Landwirten mit billigerem Kredit zur Hilfe komme dort, wo sich entsprechendes Verständnis, Wissen, Fleiß und Verläßlichkeit vorfindet, ferner soll den Landwirten zu produktiven nutzbringenden Anlagen und Investierungen, zur Anschaffung eines entsprechenden fundus instructus, zum Ankaufe von Vieh, zur Beackerung der Felder durch Dampfpflüge und andere Maschinen, zur Errichtung landwirtschaftlicher Industriebahnen usw. verholfen werden; kurz, man möge sie dort unterstützen, wo sie der Hilfe bedürfen, denn die großen Lasten, welche der Krieg uns aufbürden wird, werden am empfindlichsten Grund und Boden bedrücken, und wenn wir nicht alles aufbieten, daß unsere rückständige Landwirtschaft sich entwickle, aufblühe, so werden wir, wenn wir auch den Feind mit den Waffen niederzwingen, auf wirtschaftlichem Gebiete die Schlacht verlieren. Ich würde die Aufgabe der großen Geldinstitute ferner darin erblicken, daß sie die Bildung des Mittelgrundbesitzes und die gesunde Basierung des Kleingrundbesitzes zu fördern trachten.

Die gesunde Entwicklung unseres nationalen, ja unseres ganzen sozialen Lebens erfordert es, daß unsere Grundbesitzpolitik auf einer sicheren Grundlage aufgebaut sei. Wir müssen für die Steigerung der Betriebsmäßigkeit der Wirtschaft, für die Regelung unserer Kreditverhältnisse sorgen, denn wenn es richtig ist, daß der devastierte, unzweckmäßig verwaltete Großgrundbesitz der gesellschaftlichen Entwicklung abträglich sei, so steht auch die These fest, daß der inproduktive Zwerggrundbesitz für die nationale Produktion minderwertig ist. Wenn wir den kleinen Grundbesitz stärken, wirkt es auf die Bildung der Mittelklasse durch die Förderung des mittleren Grundbesitzes. Die unrichtige Auffassung der neueren Agrardebatten geht meines Erachtens dahin, daß sie die Lösung des Bodenproblems in der Zerstückelung des Großgrundbesitzes suchen.

Die zurückgebliebene Besitzerklasse muß wirtschaftlich und materiell gestärkt werden, ihr Fachwissen, bei Aufrechthaltung des moralischen Niveaus, und ihr kommerzielles Gefühl müssen erzogen werden; der normale Grundbesitzverkehr gewährt auch heute die Möglichkeit des Fortkommens. Deshalb hat der Fünferausschuß des Auswanderungssenats eine ganze Reihe von Vorlagen, die den Interessen der Landwirtschaft dienen sollen, vorgeschlagen. Nachdem von der Regierung eine Initiative nicht ausgegangen ist, sahen wir unsererseits die Notwendigkeit einer Initiative gegeben. Der Ausschuß wollte damit seinen Wirkungskreis nicht überschreiten, sondern nur der Regierung, die durch den Krieg so sehr in Anspruch genommen ist, zu Hilfe kommen.

Der Grundbesitz unterscheidet sich von jedem wirtschaftlichen Besitz, muß sich also auch im Kreise besonderer

Pester Lloyd 8
8./IV. 1917. 177

Ein besitzpolitischer Reformplan.

Budapest, 7. März.

Ackerbauminister Baron Ghillány hat in der Sitzung des Abgeordnetenhauses am 30. März die Vorlage eines besitzpolitischen Reformentwurfes angekündigt. Zweck dieser Reform wäre, den aus nationalen und volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten „schädlichen Besitzverschiebungen" nach dem Krieg den Weg zu verlegen. Nach den Ausführungen des Ackerbauministers wären die Hauptprinzipien des Reformwerkes die folgenden:

Die erwerbsmäßige Besitzvermittlung wird an eine Konzession geknüpft, die nur an verläßliche Personen verliehen werden soll. Diese befugten Vermittler können verhalten werden, die ihnen zum Verkauf überlassenen Grundstücke dem Ackerbauminister oder den altruistischen Institutionen zum Kaufe anzubieten. Dadurch sichert sich der Staat das Vorkaufsrecht auf jeglichen, im Wege von Vermittlern zum Verkauf gelangenden Grundbesitz. Eine weitere Bestimmung der Reformvorlage soll verfügen, daß jeder innerhalb sechs Jahre nach seinem Ankauf parzellierte Grundbesitz zugunsten des staatlichen Siedlungsfonds mit hohen Beiträgen belastet wird, indem sich der Staat das Recht vorbehält, den sich aus der Parzellierung ergebenden Gewinn bis zu 75 Prozent zugunsten des erwähnten Fonds in Anspruch zu nehmen. Hiedurch soll der gewinnsüchtigen und spekulativen Parzellierungstätigkeit ein Riegel vorgeschoben werden. Die dritte, wichtigste Bestimmung wäre, daß sich der Staat hinsichtlich aller Besitzungen, die seit Kriegsausbruch von Geldinstituten, Vereinen und sonstigen Gesellschaften angekauft worden sind, für fünf Jahre das Enteignungsrecht gegen Vergütung des ursprünglichen Kaufpreises vorbehält.

Dies also wäre die seit langem vorbereitete besitzpolitische Reform, die berufen sein soll, alle Mängel unserer agrarpolitischen Verfassung zu beseitigen, den Uebergang von der extensiven Latifundienwirtschaft zur rationellen und ertragreicheren Bodenkultur zu fördern, ferner den besitzlosen Volksschichten zu Grund und Boden zu verhelfen und hiedurch die soziale Ungerechtigkeit der ungarischen Bodenverteilung abzuschaffen. Die Notwendigkeit einer besitzpolitischen Reform mit diesen Zwecken wird allgemein anerkannt, und auch die Absicht, der Besitzerwerbung staatsfeindlicher Elemente durch staatlichen Eingriff wirksam entgegenzutreten, kann auf ungeteilte Zustimmung aller rechnen, die dem ungarischen Staatsgedanken treu sind. Die Frage ist bloß, ob die vom Ackerbauminister angekündigten Mittel geeignet sind, dieses Ziel zu erreichen. Gewiß, die Erscheinung, daß, namentlich in Siebenbürgen, die Geldinstitute der Nationalitäten sich mit ihrer nicht unerheblichen Kapitalskraft auf jeden Zoll freiwerdenden Bodens werfen, fordert aus Gründen, die ohne weiteres einleuchten, zu Abwehrmaßregeln heraus. Nur wird leider solch schädlicher Landerwerb weder durch die staatliche Enteignung der durch Finanzinstitute erworbenen Besitzungen, noch aber durch die Beschlagnahme des größten Teiles des aus der Parzellierung sich ergebenden Nutzens unmöglich gemacht. Sollten jene Tendenzen der Nationalitäten auch nach dem Kriege fortbestehen, so werden statt ihrer Geldinstitute Privatpersonen sich den ungarischen Grundbesitz aneignen; nicht auf einen Parzellierungsnutzen haben es ja die Nationalitäten bei dem Erwerb von ungarischem Boden abgesehen, sondern auf diesen selbst und höchstens noch auf den Zuwachs an wirtschaftlicher und politischer Macht, der mit dem größeren Anteil an dem Besitz von Grund und Boden verbunden ist.

Noch weniger kann durch diese lex Ghillány der bodenreformatorische Zweck erreicht werden, den besitzlosen Volksklassen Ungarns den Erwerb von Grund und Boden zu erleichtern oder gar zu sichern, ferner das ungesunde Ueberwuchern der Zwergbesitze einzudämmen. Leider besitzen wir über die Bodenverteilung in der ungarischen Landwirtschaft bloß eine im Jahre 1895 verfaßte Statistik. Wir müssen uns daher auf die statistische Ermittlung der Zwergbesitze unter fünf Joch aus dem Jahre 1895 beschränken. Laut dieser amtlichen Statistik gab es damals von insgesamt 2,388.482 Wirtschaften 1,279.718 Wirtschaften bis zu fünf Joch. 53·6 Prozent aller Wirtschaften in Ungarn waren daher Zwergbesitz, wogegen das Gesamtareale des Zwergbesitzes bloß 1,248.212 Hektar umfaßte, das sind im ganzen 5·9 Prozent der gesamten landwirtschaftlichen Bodenfläche Ungarns. Aus diesen Zwergbesitzungen haben insgesamt 3,176.937 Menschen ihr Dasein gefristet, während 5½ Millionen Seelen der landwirtschaftlichen Bevölkerung ganz besitzlos waren. Auf Zwergbesitzen und ohne eigenen Besitz wirtschafteten und lebten daher im Jahre 1895 zusammen 8·7 Millionen Menschen, gleich 76·5 Prozent der gesamten damaligen landwirtschaftlichen Bevölkerung. Das Verhältnis hat sich seither wahrscheinlich einigermaßen gebessert, trotz der häufigen Auffaugung der Kleinbesitze, da die Zahl der Kleinwirtschaften sich seit dem Jahre 1895 eben infolge der so häufig verpönten und auch durch die gegenwärtige Reform zu erschwerenden Parzellierungstätigkeit einigermaßen vermehrt hat.

Es würde zu weit führen, die Wirkungen dieser Tatsache an dieser Stelle des längeren zu erörtern. Diese ungünstige Verteilung des Grundbesitzes hat die größte Schuld an der großen Auswanderung der letzten Jahrzehnte getragen; alle Uebelstände unserer Populationsbewegung sind in erster Reihe diesem Faktor zuzuschreiben. An diesem Punkte Abhilfe zu schaffen, ist ein unerläßliches Gebot der nationalen Selbsterhaltung. Ungarn braucht eine besitzpolitische Reform, die der besitzlosen Landbevölkerung den Bodenerwerb ermöglicht. Jede Reform, die diesen Zweck fördert, ist nützlich und erwünscht. Untersucht man nun das Ghillánysche Projekt aus diesem Gesichtspunkte, so zeigt es sich, daß seine Tendenz den erwünschten besitzpolitischen Effekt geradezu gefährdet. Der Plan unterscheidet nämlich zwischen der Parzellierung, die vom ursprünglichen Eigentümer selbst, und einer solchen, die von der zweiten Hand durchgeführt wird. Den ererbten Grundbesitz darf der Eigentümer mit beliebig großem Nutzen parzellieren, den kleinen Leuten beliebig teuer aufhalsen. Für ihn besteht die volle Uneingeschränktheit der Parzellierung. Der Eingriff des Staates, die polizeiliche Behandlung beginnt erst gegenüber jenen, die einen Besitz vor nicht langer Zeit angekauft haben, um ihn zu zerstückeln und mit Nutzen weiter zu verkaufen. Sei dieser Nutzen auch noch so gering, der Staat nimmt drei Viertel davon für sich vorweg, während er dem Eigentümer einer ererbten Liegenschaft selbst einen tausendprozentigen Parzellierungsnutzen unbehelligt einräumt. Daß der Staat selbst, sowie die durch den Staat geschaffenen altruistischen Institutionen dieser Aufgabe nicht gewachsen sind, beweisen die ganz geringen bisherigen Erfolge der staatlichen Siedlungstätigkeit, sowie derjenigen der altruistischen Institute. Was bisher in Ungarn zur Förderung des Bodenerwerbes der besitzlosen Klassen während der letzten zwei Jahrzehnte erfolgte, geschah überwiegend mit Hilfe der privaten Parzellierungstätigkeit. Das private Kapital war es, das dem landhungrigen Volke durch Einräumung von leichten Zahlungsbedingungen und billigem Kredit den Kauf von Parzellen ermöglichte und solcherart den Käufer aus einem unselbständigen Lohnarbeiter zum Landwirt mit eigenem Besitz machte. Diese Tätigkeit müßte gefördert und unterstützt, nicht aber gehemmt und gebrandmarkt werden. Gewiß hat es dabei nicht an häßlichen Auswüchsen, an einer wucherischen Ausbeutung des Bodenhungers gefehlt, und wenn der Staat sich darauf beschränken würde, solchen Mißbräuchen scharf entgegenzutreten, so könnte sein Eingreifen nur rückhaltlos begrüßt werden. Wenn aber die bisherige Parzellierungspolitik der ungarischen Regierung sich lediglich in dem Schutz der kleinen Leute gegenüber den ausbeuterischen Tendenzen der geschäftsmäßigen Parzellierung erschöpfte, so will die jetzt angekündigte besitzpolitische Reform das Kind mit dem Bade ausgießen, indem sie die Parzellierung auch als reelles Geschäft ganz einfach unmöglich machen will. Es ist keine Regelung, sondern eine Maßregelung. Angesichts dieser Tendenz des Reformplanes muß man die Frage an seinen Schöpfer richten, ob der Staat seinerseits dafür sorgen werde, daß der unbemittelten Landbevölkerung zum Bodenerwerb der unentbehrliche Kredit geboten werde; der Ersatz, den der Ackerbauminister in seiner Rede für die in der Praxis auszuschaltende Privatparzellierung angedeutet hat, nämlich die altruistischen Institute, kann bei der Schwerfälligkeit der letzteren und bei der Dringlichkeit der Bodenreform nicht als ausreichend betrachtet werden.

Durchaus dem Geiste dieser polizeilichen Präventivbehandlung ist auch der Gedanke der befugten Gütersensale entsprungen. An und für sich ist es eine ganz eigenartige Auffassung, in der Person der Realitätenvermittler eine Bürgschaft der Solidität des Bodenverkehrs zu erblicken. Wenn die Regierung die behördliche Konzessionierung als Panazee gegen Mißbräuche betrachtet und in dieser Auffassung zu der an die Bach-Aera erinnernden Einrichtung der „beeideten Sensale" zurückgreifen zu sollen glaubt, so sei es darum. Die konzessionierten Vermittler werden jedenfalls zu fetten Pfründen kommen. Schaden werden sie nicht, nützen können sie nicht.

Ganz eigentümlich indes mutet es an, wenn der ungarische Staat entgegen jeder geltenden Rechtsauffassung sich zu den Originalbedingungen das Enteignungsrecht auf jeglichen Grundbesitz vorbehält, den ein Geldinstitut im Laufe des Krieges käuflich erworben hat. Diese Ausstattung privatrechtlicher Normen mit rückwirkender Kraft haben wir im Kriege bereits gesehen, als die Zedierung von Forderungen aus Heereslieferungen nachträglich, nachdem bereits die Zession von den liquidierenden Behörden zur Kenntnis genommen war, im Gesetzwege annulliert wurde. In diesem Falle handelte es sich aber um ein Interesse der Kriegführung, das im Notfalle auch eine Rechtsverletzung begründet. Was aber hat es mit der Kriegführung zu tun, daß der Staat fünf Jahre nach dem Kriege ein Kaufgeschäft rückgängig machen will, bloß weil dessen Objekt Grundbesitz und der Käufer ein Geldinstitut war? Vom Rechtsstandpunkte bleibt diese Neuerung eine Unfaßlichkeit.

Aber auch wirtschaftlich ist sie ein grober Fehltritt. Das Ganze hat nur unter der Voraussetzung einen Sinn, wenn der Staat den Ankauf von Grundbesitz durch Geldinstitute überhaupt verhindern will. Es wird sich kaum eine Unternehmung finden, die mit großem Kapitalsaufwande einen Grundbesitz erwerben, die Wirtschaft instruieren, in ihr kostspielige Investitionen vornehmen wird, wenn sie stets der Gefahr ausgesetzt ist, daß der Staat wann immer während einer ziemlich langen Periode ihr das Gut zu dem Anschaffungspreise wieder wegnehmen kann. Die Unsicherheit des Eigentums selbst, die Ungewißheit der Bewertung und der Vergütung der für Meliorationen und Instruktion aufgewendeten Investitionskosten und die Gefahr des hieraus sich ergebenden Rechtsstreites werden jede vorsichtige Unternehmung von dem Kaufe eines Grundbesitzes abhalten. Davon ganz zu schweigen, daß die Banken schon aus Prestigegründen sich zurückziehen werden von einem Geschäft, dem der Staat in diesem Enteignungsvorbehalt gleichsam ein Stigma aufdrückt. Und ferner: wie steht es dabei um das Prinzip der Rechtsgleichheit? Ist der Staat entschlossen, auch dem ursprünglichen Verkäufer des Grundbesitzes den seit dem Verkauf entstandenen Vermögenszuwachs abzunehmen? Gesetzt, der ehemalige Eigentümer der Besitzung hat den für seinen Boden empfangenen Kaufschilling in Kronenrente oder Kriegsanleihe angelegt, die einige Jahre nach dem Kriege 15 oder 20 Prozent über den Anschaffungskurs stehen werden: wird der Staat diesem

tärischem Gebiete des Erfolges sicher. Denn auch hat der Gang des Wirtschaftslebens während des dreijährigen blutigen Ringens gezeitigt: das Bewußtsein der inneren Kraft und der unüberwindlichen Stärke unserer Volkswirtschaft. Auf finanziellem Gebiete äußerte sich diese insbesondere in dem glänzenden Erfolg der fünf Kriegsanleihen. Sicherlich sind die 18 Milliarden, welche das Volk dem Staate geliehen hat, das Resultat patriotischer Empfindung in allen Kreisen der Bevölkerung, doch darf eine objektive Beurteilung auch des mächtigen Anteiles nicht vergessen, den die Banken mit ihren Konzernunternehmungen an den Zeichnungen der Kriegsanleihen genommen haben, und ebenso auch nicht der tätigen Mitwirkung, welche den Banken unter der Leitung der Postsparkasse bei der Durchführung zufiel. Durch unermüdliche Aufklärung des Publikums, durch rastlose Werbearbeit und durch eine bewunderungswürdige Organisation des Dienstes haben die Banken und ihre Funktionäre zu dem Erfolge hervorragend beigetragen. Von der Gesamtsumme sind mehr als 12 Milliarden, das sind 75 Prozent, den Banken und ihren Kunden zu danken. Wie in der Vergangenheit werden die Banken auch in Zukunft die ihnen zufallenden Agenden zu erfüllen bestrebt sein. Dank ihrer durch eine lange Reihe von Jahren geübten vorsichtigen Geschäfts- und Bilanzpolitik sind sie in jeder Weise kraftvoll fundiert und für die Friedensarbeit gerüstet. Die Bilanzen geben dafür Zeugnis, und ist die glänzende Position der Banken für die Friedenswirtschaft und insbesondere auch für die Ordnung der Valuta von größter Bedeutung. Denn nur durch ein tragfähiges, gegen alle Anstürme gefeites Bankensystem ist die Kreditfähigkeit unserer Wirtschaft gesichert. Möge die Bedeutung unserer Banken nach dieser Richtung hin auch entsprechend gewertet und vorurteilsfrei eingeschätzt werden.

Unter der Wucht der Tatsachen hat die Ueberzeugung feste Wurzel gefaßt, daß jeder im Maße seines Besitzes und in weitem Umfange zur Abtragung der Kriegslasten beizusteuern haben wird. Die Pflichten, die sich daraus für den Besitz ergeben, werden von allen Kreisen der erwerbenden Bevölkerung tief und voll empfunden und der Staat wird auf die bereitwillige Mithilfe des österreichischen Kapitals und der Industrie zählen können. Dagegen darf Kapital und Industrie vom Staate eine einsichtsvolle Bedachtnahme auf die notwendigen Bedingungen produktiver Tätigkeit mit Zuversicht erwarten. Wir werden, wenn einmal der uns allen als alleiniges Ziel dieses großen Krieges vorschwebende ehrenvolle und dauernde Friede erstritten ist, gewaltigen Bedarf an Kapital haben. Nicht nur zum Kriegführen, sondern auch zur Wiederherstellung des Friedenszustandes gehört viel Geld. Wir werden nach beendetem Kriege enormen Anforderungen zu entsprechen und große Verpflichtungen gegen das Ausland zu erfüllen haben. Wir werden einen gewaltigen, in langen Kriegsjahren künstlich zurückgestauten Bedarf nach Rohstoffen aller Art decken, unsere Valuta im Auslande wieder zur Geltung bringen und schon darum auf hundert Gebieten die Gütererzeugung neu in Gang setzen müssen. Wir werden eine bedeutende Kriegsschuld, die hauptsächlich eine innere Schuld ist und für die sich der Staat den Zeichnern gegenüber mit seinem ganzen Gewichte verbürgt hat, zu tilgen und zu verzinsen haben. Lediglich durch den Zugriff auf bestehende Vermögen, durch neue Steuern und Monopole wird sich dieser Prozeß, von dem das Wohl und Wehe unserer Volkswirtschaft, unsere ganze materielle Zukunft — Schuldknechtschaft oder Prosperität — abhängen, nicht bewirken lassen. Eine planmäßige Entfesselung aller produktiven Kräfte, eine umsichtige Hebung der Gütererzeugung und der Güterausfuhr, eine einsichtsvolle Unterstützung der Kapitalsneubildung wird zur Lebensnotwendigkeit des Staatswesens werden. Schaffen und Erwerben werden hohe staatsbürgerliche Pflichten sein, jeder Aufschwung der Privatwirtschaft verleiht der Staatswirtschaft neue Kräfte. Je früher alle Voraussetzungen für eine solche Wiedergeburt unseres Wirtschaftslebens nach dem Kriege geschaffen werden, desto besser wird es sein. Nur allzu verständlich ist es, wenn ein bedrückender Gegensatz empfunden wird zwischen dem furchtbaren Elend, das der Krieg über alle Völker gebracht hat, und dem wirtschaftlichen Gedeihen von Personen und Unternehmungen. Hier wird eine zielbewußte Besteuerungs- und Preispolitik einzugreifen haben; sie kann bei der zweifellosen Loyalität weiter wirtschaftlicher Kreise auf die verständnisvollste Unterstützung rechnen.

Eine weise Wirtschaftspolitik wird es aber auch zu vermeiden wissen, daß legitimer Erwerb als unberechtigt angesehen, daß das normale Ziel jeder wirtschaftlichen Tätigkeit verpönt und der gesunde Unternehmungsgeist lahmgelegt werde, denn die Bereitschaft zu neuen und die Kräftigung der bestehenden Unternehmungen sind die Grundfesten künftiger staatlicher Wohlfahrt. Sie sind aber auch Voraussetzungen für die großen sozialpolitischen Probleme, die der Lösung harren. Invalidenversorgung, Arbeits- und Verdienstmöglichkeit für die heimkehrenden Krieger, Arbeitsgelegenheit für die breiten Volksmassen sind ohne kräftig pulsierendes Wirtschaftsleben undenkbar. Wie in allen kriegführenden Staaten und zu allen Zeiten hat die Durchführung der Kriegswirtschaft auf verschiedenen Gebieten und in den verschiedensten Sphären des wirtschaftlichen Lebens manche höchst bedauerliche Vorkommnisse gezeitigt, welche geeignet sind, das Urteil über die allgemeine Funktion der Volkswirtschaft zu beeinflussen und die Gefahr heraufzubeschwören, daß dort verallgemeinert wird, wo es sich um nicht zu rechtfertigende Auswüchse handelt. Daß diese beseitigt werden, liegt ebensosehr im allgemeinen Interesse wie in jenem des legitimen Handels und Verkehres. Mit großem Interesse verfolgen wir die Absicht der Staatsverwaltung, durch die Schaffung eines Generalkommissariates und durch die Berufung hervorragender Funktionäre zu diesem Amte den Uebergang zur Friedenswirtschaft vorzubereiten. Wir ersehen darin das Streben nach einer allseits befriedigenden Lösung des derzeit im Vordergrund stehenden Preisproblems, für den ehebaldigen Abbau der gegenwärtigen Beschränkungen des Verkehres und nach Befruchtung und Neuordnung des produktiven Wirtschaftslebens. Möge es im Vereine mit den Vertretern der Bankwelt und der Industrie gelingen, hiefür die Grundlagen zu schaffen!

Im festen Vertrauen auf die glückliche wirtschaftliche Zukunft Oesterreichs und auf den gesunden Sinn seiner Bevölkerung sehe ich dem Kommenden entgegen und möchte die volle Zuversicht aussprechen, daß auch alle jene, die durch ihre wirtschaftliche Tätigkeit zum glücklichen Ausgang des Krieges beigetragen haben — und es handelt sich hier um viele im Erwerbsleben tätige Institutionen und Personen — eine gerechte Beurteilung ihres vom besten Geiste getragenen patriotischen Wirkens finden mögen. Denn nur durch solches Wirken war es möglich, den Gang des Wirtschaftslebens im Kriege zu erhalten und seinen Anforderungen gerecht zu werden. Ich hege aber auch die volle Zuversicht, daß die maßgebenden Stellen die legitime Produktion und den legitimen Handel schützen und stärken werden, auf daß unserem vielgeprüften Vaterlande nach den furchtbaren Opfern des Krieges eine lange Periode der gesunden Produktivität und wirtschaftlichen Stärke beschieden sein möge. Hiezu bedarf es des innigen Zusammenschlusses aller wirtschaftlichen Kräfte und Faktoren, des Zurückdrängens kleinlicher Interessen und der Unterordnung mancher Bestrebungen unter den gemeinsamen höheren Zweck. Soweit es an mir liegt, werde ich mich glücklich schätzen, auf dem mir anvertrauten Posten in diesem Sinne zu wirken zum Wohle der Gesamtheit und zum Frommen unseres Instituts, dessen weitere Entwicklung zu fördern ich als meine schönste Aufgabe betrachten will. Die kraftvolle, festgefügte Organisation und die überaus günstige Position, in der ich das Institut von meinem Herrn Amtsvorgänger übernommen habe, wird mir diese Aufgabe erleichtern. Den Blick auf das Endziel gerichtet, lassen Sie uns zusammenarbeiten an dem Emporblühen unseres Instituts und Anteil nehmen an dem Aufbau eines wirtschaftlich mächtigen Oesterreich. (Lebhafter Beifall.)

Aktionär Dr. Fritz Heinzen: Der neue Gouverneur wurde schon bei seinem Amtsantritte vom Verwaltungsrate und der Direktion in der wärmsten Weise begrüßt. Es erscheint nun als ein Akt der Courtoisie, daß anläßlich der heutigen Generalversammlung, in welcher der Herr Gouverneur zum erstenmal den Vorsitz führt, auch die Aktionäre Se. Exzellenz in seiner neuen Würde geziemend begrüßen. Dies kann um so wärmer und herzlicher geschehen und ich bin dabei der sympathischen Zustimmung aller Anwesenden um so gewisser, als die Person des Herrn Gouverneurs in der Oeffentlichkeit hohe Verehrung genießt und die Aktionäre ihm mit dem größten Vertrauen entgegenkommen. Die seinerzeit veröffentlichten programmatischen Erklärungen, die der Herr Gouverneur bei seinem Amtsantritte abgegeben hat und die in seinen heutigen Darlegungen eine weitere Ausführung gefunden haben, werden von der Oeffentlichkeit gewiß mit großer Befriedigung und ungeteilter Zustimmung aufgenommen werden und sind in hohem Maße geeignet, auch die Aktionäre mit vollster Beruhigung und mit der zuversichtlichen Hoffnung zu erfüllen, daß die wichtigen wirtschaftlichen Interessen, die der Bodenkreditanstalt als einem ersten Finanzinstitut anvertraut sind, im harmonischen Einklang mit den allgemeinen und öffentlichen Interessen auch unter der neuen Leitung die wirksamste Vertretung und Förderung finden werden. In diesem Sinne erlaube ich mir namens der Aktionäre den Herrn Gouverneur Exzellenz v. Leth auf das wärmste und herzlichste zu begrüßen.

Gouverneur Ritter v. Leth: Ich danke für die freundlichen Worte, welche Herr Dr. Heinzen an mich zu richten die Güte hatte, und für den freundlichen Widerhall, den diese Worte bei Ihnen gefunden haben. Wollen Sie überzeugt sein, daß das Vertrauen der Versammlung und der Aktionäre die festeste Stütze für mich sein wird, um alle Schwierigkeiten, die sich bei der Lösung unserer Aufgaben ergeben könnten, zu überwinden. (Beifall.)

Sodann brachte Direktor Alfred Herzfeld folgenden Bericht des Gouverneurs zur Verlesung:

Der Bericht des Gouverneurs.

„Geehrte Herren! Se. Exzellenz der Herr Geheime Rat Dr. Rudolf Sieghart hat zu unserem tiefen Bedauern zu Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres seine Demission als Gouverneur unseres Instituts gegeben. Verwaltungsrat und Direktion haben in der aus diesem Anlasse abgehaltenen Verwaltungsratssitzung vom 3. Januar 1917 die hohen Verdienste, die sich Se. Exzellenz Dr. Rudolf Sieghart während seiner fast siebenjährigen Tätigkeit um die Anstalt erworben hat, eingehendst gewürdigt, so daß hier wohl auf diese schon seinerzeit der Oeffentlichkeit übergebenen Kundgebungen Bezug genommen werden darf. Exzellenz Dr. Siegharts Name wird in der Geschichte der Bank, deren Entwicklung er in hervorragender Weise gefördert hat, stets ein dankbares Gedenken finden.

Auch das Geschäftsjahr 1916 ist in seiner Gänze ein Kriegsjahr gewesen. Wieder beklagen wir den Verlust treuer Mitarbeiter, die in Erfüllung ihrer Wehrpflicht den Tod gefunden haben. Mehrere Beamte und Diener unserer Anstalt werden vermißt; da sie zuletzt im Nahkampfe mit feindlichen Truppen gesehen worden sind und seit vielen Monaten jede Nachricht über ihren Verbleib fehlt, so dürfte über ihr Schicksal leider kaum mehr ein Zweifel bestehen. Als gefallen sind uns gemeldet die Hausdiener Alois Wadhofer und Stephan Waikovich. Ein ehrendes Andenken ist ihnen in unserem Kreise gesichert.

Die charakteristische Erscheinung des österreichischen Wirtschaftslebens im Jahre 1916 ist der beginnende Prozeß des allmählichen Abbröckelns der Kriegskonjunktur. Wohl sind alle montanistischen und metallverarbeitenden Industrien in unverminderter, ja womöglich noch gesteigerter Volltätigkeit für die unermeßlichen Bedürfnisse der kämpfenden Armeen; wohl ist derjenige Teil der chemischen und Textilindustrie, welcher Heeresaufträge ausführt, stark beschäftigt; aber diejenigen industriellen Betriebe, die nicht ausgesprochen für den Armeebedarf tätig sind und Rohstoffe verarbeiten, welche von auswärts eingeführt werden müssen und daher nur in begrenzter, notwendigerweise abnehmender Menge vorhanden sind, beginnen langsam zu feiern. Einen Teil der Arbeiter zieht der unendliche Menschenbedarf der Rüstungsindustrie an sich; vielfach aber muß bereits die durch verständnisvolles Zusammenarbeiten der betroffenen Industrien mit der Staatsverwaltung vorgesehene Arbeitslosenfürsorge einsetzen, namentlich dort, wo die industrielle Tätigkeit aus hausindustrieller Betätigung hervorgewachsen und an die Scholle gebunden ist. Die raschen und umfangreichen Umsätze der Kriegsindustrie, die fortschreitende Räumung von Lagern und Vorräten haben die schon im Vorjahre vorhandene Geldflüssigkeit noch erhöht. Auch im Jahre 1916 haben sich die flüssigen Mittel regelmäßig und in breitem Strome in das weite Bett der Kriegsanleihen ergossen. Fast 9 Milliarden Kronen sind bei der vierten und fünften Kriegsanleihe in Oesterreich allein, rund 13 Milliarden in Oesterreich-Ungarn aufgebracht worden. Auch die in näherer Frist bevorstehende sechste Kriegsanleihe wird das österreichische Kapital zum Appell bereit finden. In immer steigendem Maße wendet sich das Vertrauen der Bevölkerung diesen hochwertzinslichen und sicheren Anlagewerten zu. Es herrscht das feste, wohlberechtigte und durch übereinstimmende Erklärungen zweier Finanzminister bekräftigte Bewußtsein, daß die Deckung der Kriegslasten auf dem Gebiete der Erschließung neuer Einnahmen, keineswegs aber durch Kürzung des Nennwertes oder des Zinsendienstes der Kriegsanleihen gesucht werden würde. Das hat die Zuversicht in die Kriegsanleihen befestigt, was in einer erfreulichen Steigerung der Nachfrage und der Kurse sowie in dem sehr günstigen Ergebnisse des Umtausches der ersten und zweiten Kriegsanleihe in amortisable Rente nach dem Typus der vierten und fünften Kriegsanleihe den deutlichsten Ausdruck gefunden hat. Die zunehmende Vorliebe des Publikums für festverzinsliche Anlagewerte hat auch eine steigende Nachfrage nach unseren Pfandbriefen und sonstigen Bankschuldverschreibungen bewirkt, wodurch uns an sich auch die Möglichkeit der Wiederaufnahme des Darlehensgeschäftes in allen seinen Zweigen geboten gewesen wäre; infolge der durch den Krieg geschaffenen außerordentlichen Verhältnisse konnte jedoch die Zuzählung neuer Darlehen nur in mäßigem Umfange durchgeführt werden.

Im Darlehensgeschäfte wurden von uns neu zugezählt: Hypothekardarlehen 12,759.500 K., Kommunaldarlehen 1,398.709 K., zusammen 14,158.209 K. Dagegen wurden an uns zurückgezahlt mittels tilgungsplanmäßiger Annuitäten bei den

---

Oesterreichische Bodenkreditanstalt.

Heute nachmittag fand im Kassensaale des Anstaltsgebäudes die 52. ordentliche Generalversammlung der Allgemeinen Oesterreichischen Bodenkreditanstalt statt. Den Vorsitz führte der Gouverneur Geheimer Rat Dr. Karl Ritter v. Leth. Es waren 68 Aktionäre erschienen, die im eigenen und im Vollmachtsnamen 44.924 Aktien mit 374 Stimmen vertraten. Als landesfürstlicher Kommissär fungierte Ministerialrat Dr. Zwierzina, als Schriftführer Notariatssubstitut Dr. Edmund Kundegraber. Das Amt der Skrutatoren versahen die Aktionäre Rudolf Visteghi und Hermann Bührlen. Das Mitglied des Verwaltungsrates Alois Fürst von Schönburg-Hartenstein war wegen militärischer Dienstleistung, die Verwaltungsräte Johann Freiherr v. Chlumecky und Dr. Artur Graf Enzenberg infolge anderweitiger Umstände verhindert, der heutigen Generalversammlung beizuwohnen.

Vor Eingehen in die Tagesordnung richtete Gouverneur Geheimer Rat Dr. Karl Ritter v. Leth folgende Ansprache an die Versammlung:

Ansprache des Gouverneurs Ritter v. Leth.

Von Sr. k. u. k. Apostolischen Majestät mit Allerhöchster Entschließung vom 22. Januar d. J. zum Gouverneur der Bodenkreditanstalt ernannt, erlaube ich mir, mich in dieser Eigenschaft der geehrten Generalversammlung vorzustellen und diese im Namen des Verwaltungsrates auf das freundlichste zu begrüßen. In ernster Zeit habe ich mein Amt angetreten. Die Probleme, welche Staats- und Finanzwirtschaft zu lösen haben, sind mit der langen Dauer des Krieges ins Ungeheuerliche gewachsen. Die Bürde, welche auf den Schultern der Regierung lastet, ist geradezu erdrückend. Nicht minder gewichtig ist die Fülle der Aufgaben, welche sich für die private Volkswirtschaft ergeben. Trotz dieser Schwierigkeiten sind wir wie auf mili-

Neues Pester Journal
17. IV. 1917

ournal.

Erscheint (mit Ausnahme des Montags) täglich.
Redaktion und Administration
Vámos császár-út (Kaiser Wilhelmstraße) Nr. 54.
Telephon: Redaktion 26—09. Administration 26—10, 28—31.

Grundbesitzpolitik.

Von **Bartholomäus v. Lányi,**
Wirklicher Geheimer Rath, Justizminister a. D.

Das Problem der richtigen Bodenvertheilung beschäftigt seit jeher die Fachkreise und die allgemeine Meinung. Der Krieg hat außerdem solche Erscheinungen hervorgerufen und die Aufmerksamkeit auf solche zukünftige Bedürfnisse gelenkt, welche für die Weiterentwicklung der sozialen und wirthschaftlichen Verhältnisse einen neuen Weg vorzeichnen und neue Perspektiven eröffnen. Immer mehr bewährt sich die universelle Wahrheit, daß das sicherste Mittel zur Förderung des allgemeinen Wohls darin besteht, das Privatinteresse mit dem öffentlichen Interesse in Einklang zu bringen und zwischen beiden eine stete Wechselwirkung herzustellen. Das Uebrige hängt davon ab, daß man die richtige Form finde, um dieses Prinzip auch praktisch durchzuführen und zu verwirklichen. Dies ist auch die Aufgabe der Grundbesitzpolitik, die — als ein Hauptzweig der allgemeinen Agrarpolitik — sich mit den Fragen der Besitzformen und der Eigenthumsordnung befaßt, unter welcher wir die Normen des Verkehrs der landwirthschaftlichen Liegenschaften, und in diesem Zusammenhange die auf den Erwerb, die Ausübung und den Verlust des Grundeigenthums Bezug habende Rechtsregelung zu verstehen haben.

Diese Regelung ist ohne Zweifel einer Reform bedürftig, ohne daß es nöthig und zulässig wäre, in der bestehenden Rechtsordnung einen Umsturz herbeizuführen. Die leitenden Ideen dieser Reform hätten sich unseres Erachtens nach in doppelter Richtung zu bewegen. Einestheils bestünde die Aufgabe darin, den Grundbesitz von [illegible] zu be-

rathungen veranlassen möge, damit die diver-enden Meinungen geklärt und geeinigt und die öglichkeiten einer harmonischen Zusammen-eit geebnet werden können.

Dies ist bis zur Zeit nicht erfolgt. Anstatt sen hat der Ackerbauminister in einer jüngst statt-undenen Sitzung des Abgeordnetenhauses an-ündigt, daß er binnen Kurzem einen Gesetz-wurf vorzulegen beabsichtigt, dessen Grundsätze Folgendem zu bestehen hätten: Die Vermitt-ng von Grundbesitzerwerbsgeschäften wird zum genstand behördlicher Konzessionirung gemacht. nsichtlich der zum Verkauf angebotenen Güter hält sich der Staat — entweder für sich oder für altruistischen Anstalten — das Vorkaufsrecht r. Der Staat wird berechtigt sein, die seit iegsausbruch durch die Geldinstitute angekauf-Liegenschaften binnen fünf Jahren um den werbspreis an sich zu lösen. Diese Ankündigung ursachte große Ueberraschung. Dieser Tage be-ßte sich mit dieser Frage auch die Landesvereini-ng der Geldinstitute, und bei dieser Gelegenheit sangten gegenüber den geplanten Maßnahmen merkenswerthe Bedenken zum Ausdruck. Uns ll es auch bedünken, daß das Vorhaben des inisters in dieser Angelegenheit weit über das el schießt. Auch scheint die Frage nicht genügend rbereitet zu sein, um unmittelbar zum Gegen-nde einer Gesetzesschaffung gemacht werden zu nnen. Der Minister gesteht es selbst ein, daß r hinsichtlich der Aufgaben der Grundbesitz-litik nach dem Kriege noch nicht im Klaren sind. einer Ansicht nach soll die geplante Verfügung s eine Prophylaxe sein, um nach dem Kriege ie Hand zu behalten, doch er gibt es selbst zu, ß er die Auswirkungen der durch die Geld-stitute bewirkten Grundbesitzerwerbungen noch ht zu überblicken und zu beurtheilen in der Lage . Um jedoch zu einer so einschneidenden und die vorbenen Rechte so empfindlich berührenden aßregel greifen zu können, muß wenigstens die fahr, der man vorzubeugen beabsichtigt, vor-nden sein, und man muß sie auch genau wissen zugeben. Ohne diese Erkenntniß müßte die Ver-ung als übereilt bezeichnet werden. Vielmehr re es am Platze, wenn man in den sämmtlichen agen der Grundbesitzpolitik den Weg einer indlichen Vorbereitung einschlagen würde.

Bisher hat die Regierung in den agrarpolitischen Fragen einen mehr dilatorischen Standpunkt eingenommen, jetzt aber, wo über Anregung des Königs schon für die nächste Zeit Verfügungen in Aussicht gestellt wurden, um den breiten Volksschichten den Grundbesitzerwerb zu erleichtern, dürfte man vielleicht auf die baldige Verwirklichung dieses Wunsches mit mehr Zuversicht rechnen können.

Frankfurter Zeitung

23./VIII. 1912.

Reorganisation des schweizerischen Hypothekenkreditwesens.

Aus der Schweiz, 21. August.

Seit geraumer Zeit ist in der Schweiz die Erkenntnis zum Durchbruch gekommen, daß eine zeitgemäße Neuordnung des Hypothekenkreditwesens sich nicht mehr lange aufschieben lassen wird. Neuere Vorkommnisse, die zum Teil wenigstens mit gewissen Uebelständen und Unvollkommenheiten im Bodenkreditwesen der Schweiz zusammenhängen, trugen dazu bei, die Tendenz nach praktischer Inangriffnahme der Neuordnung zu stärken. So ist bei der Hilfsaktion, die der Hypothekenbank in Basel vor wenigen Tagen zuteil werden mußte, ersichtlich ein Teil der eingetretenen Kalamität darin zum Ausdruck gekommen, daß die von dem Institut, wie übrigens von den meisten schweizerischen Bodenkreditbanken ausschließlich ausgegebenen sogenannten „Obligationen" vermöge ihrer relativ raschen Kündbarkeit viel schneller zurückströmten, als andererseits dem Institut durch Kündigung von Hypothekdarlehen diejenige Geldbeschaffung möglich gewesen wäre, auf Grund deren die Bank ohne Inanspruchnahme fremden Kredits ihre Obligationen hätte zurückzahlen können. Der grundlegende Uebelstand im schweizerischen Hypothekenkreditwesen liegt eben darin, daß die Geldbeschaffung zu Beleihungszwecken durch die schweizerischen Institute im allgemeinen durch recht kurzfristig kündbare Obligationen erfolgt, die zwar beim Publikum beliebt sind, aber wegen der Kurzfristigkeit (im allgemeinen vier bis sechs Jahre Laufrist) nur ungenügend geeignet erscheinen, zur Geldbeschaffung für einen viel langfristigeren Hypothekarkredit zu dienen. Der langfristig unkündbare Pfandbrief ist nun gewiß in der Schweiz nicht ganz unbekannt. Einige wenige Institute geben Pfandbriefe aus, es wäre auch auf Grund ziemlich leicht erfüllbarer Bedingungen (Grundkapital des emittierenden Institutes mindestens 1 Million Franken etc.) möglich, daß eine viel größere Anzahl von schweizerischen Bodenkreditinstituten, als es zur Zeit der Fall ist, sich zur Ausgabe von Pfandbriefen entschlösse. Wenn trotzdem die Obligation im Gegensatz zum Pfandbrief den schweizerischen Markt beherrscht und sich der Pfandbrief in seiner bisherigen Form nicht einbürgern konnte, so liegt dem zum guten Teil alte Gewöhnung, zum andern aber zu Grunde, daß für eine noch größere Zahl von Bodenkreditpapieren, wie sie schon gegenwärtig in der Schweiz vorhanden sind, kaum Platz ist. Die im Verhältnis zur Volkszahl der Schweiz starke Zersplitterung des Bodenkreditwesens hat nun dazu geführt, daß ziemlich allgemein in den Untersuchungen wegen der künftigen Neuordnung des Bodenkreditwesens auf eine möglichst vermehrte Zentralisierung hingewirkt wird. Die Auffassung scheint vorzuherrschen, daß es nicht angängig ist, neben die sehr zahlreichen Obligationen — deren weitere Ausgabe in der Folge, wie ich noch darlegen werde, sich auch nicht vermeiden lassen wird — noch die zahlreichen Pfandbriefkategorien jedes einzelnen Instituts zu stellen. Wie nun die Zentralisierung durchgeführt werden soll, darüber gehen die Ansichten noch auseinander. Zwei Wege vornehmlich werden empfohlen. Der erste führt zur Bildung einer eidgenössischen Hypothekenbank, die das Recht der Pfandbrief-Ausgabe hätte und selbst Beleihungen vornehmen würde. Damit würde etwas organisch Neues geschaffen, über dessen Bewährung im Rahmen und auf Grundlage des bisherigen schweizerischen Bodenkreditwesens die Ansichten in der Schweiz recht geteilt zu sein scheinen. Nach Ansicht von Fachleuten gewinnt ein zweites Projekt Aussicht, sich durchzusetzen. Bei diesem Projekt wird von einer Neuorganisation für das Beleihungsgeschäft selbst abgesehen. In Weiterentwicklung der bisherigen Zustände soll vielmehr lediglich die Geldbeschaffung für den erststelligen, inländigen Hypothekarkredit zentralisiert und unter den Schutz besonderer Kautelen gestellt, somit eine Zentralisierung hergestellt werden, die für den erststelligen Bodenkredit unter Vermeidung der bisherigen Zersplitterung und der kurzen Befristung der Geldaufnahme einen einheitlichen Landeszentralpfandbrief schafft.

Bei diesem Projekte, das übrigens dem schwedischen Muster nahe kommt und das Aussicht auf Verwirklichung nach Ueberwindung der recht langwierigen Vorarbeiten zu haben scheint, würde in Form einer Aktiengesellschaft eine Zentralgeldbeschaffungs- und Kontrollstelle in der Schweiz errichtet werden, die vielleicht mit 50 Millionen Franken Eigenkapital, das aber nur zum Teil eingezahlt zu sein braucht, ausgestattet sein würde. Aktionäre dieses Instituts würden die seine Dienste in Anspruch nehmenden Hypothekenbanken, Kantonal-Banken etc. sein, vielleicht aber auch zum Teil private Kreise. Diese Zentralstelle würde allein berechtigt sein, die Pfandbriefe des neuen Musters direkt oder durch Vermittlung der Handelsbanken (gegen entsprechende Gebühren) auszugeben. Das für die Pfandbriefe eingehende Geld würde dem schweizerischen Hypothekenkredit in folgender Weise zur Verfügung stehen. Die Hypotheken-Kreditinstitute hätten, insoweit sie an der Neuorganisation teilnehmen, also mit dem neuen Pfandbrief arbeiten, erststellige Hypotheken auf schweizerische Objekte, die innerhalb der vorsichtig zu fixierenden Sicherungsgrenze sich halten, bei der neuen Zentralstelle zu deponieren, welch letztere Treuhänderfunktionen auszuüben soll, zugleich aber auch darüber hinaus eine Kontrolle über die Taxen, die Qualität und die dauernde Instandhaltung der Objekte auszuüben hätte. Eine Beschränkung auf schweizerische Objekte erscheint nötig, weil die Organe zur Taxkontrolle und Beaufsichtigung außerschweizerischer Objekte der neuen Institution nicht zur Verfügung stehen werden. Ein zweckmäßiges Hand in Hand-Arbeiten der Zentralstelle mit den Bodenkreditinstituten wird außer durch das Kapitalinteresse, das letztere an erstere nehmen, noch gewährleistet dadurch, daß die Verwaltung der Zentralstelle sich zum Teil aus leitenden Persönlichkeiten der Bodenkreditinstitute rekrutieren wird, während andererseits die Sicherung für die korrekte Durchführung der Aufgaben der Zentralgeldbeschaffungsstelle in staatlicher Kontrolle gesehen wird.

Der von dieser Zentralstelle auszugebende Pfandbrief, der recht langfristig sein würde, soll nun eine geeignete Grundlage für das seinerseits auch langfristige Beleihungsgeschäft der einzelnen Bodenkreditinstitute darstellen und damit bedenkliche Erscheinungen in Krisenzeiten — wie rascher Rückstrom infolge plötzlicher massenhafter Kündigungen der kurzfristigen Obligationen — ausschließen. Es würde ferner ein einheitliches Wertpapier für eine umfassende Beleihungstätigkeit vieler Institute geschaffen sein, was deswegen unbedenklich erscheine, weil alle gegen die Pfandbriefe erfolgenden Beleihungen unter denselben Gesichtspunkten und unter der gleichmäßigen Kontrolle einer und derselben Institution erfolgen. Als Garantien für die Sicherheit der Pfandbriefe werden angesehen neben der Treuhänderschaft der Zentralstelle für die Hypotheken und neben ihrer Kontrolltätigkeit über die Qualität der Beleihungen das recht hoch gegriffene Eigenkapital des neuen Instituts, die staatliche Beaufsichtigung und endlich unter Umständen eine Solidarhaft der an der neuen Zentralstelle interessierten Bodenkreditinstitute. Doch steht letzterer Sicherungspunkt noch stark in Diskussion. Denkbar wäre endlich als weitere Garantie für den Pfandbrief bei bäuerlichen Beleihungen eine gewisse verantwortliche Mitwirkung der in Betracht kommenden Gemeinden. Abseits der Pfandbriefgesetzgebung könnten weitere Sicherungen noch durch bankgesetzliche Regelungen in Erwägung gezogen werden, insoweit von den Instituten, welche mit dem neuen Pfandbriefinstitut arbeiten wollen, der Verzicht auf einzelne bei Handelsbanken übliche Geschäftsmethoden verlangt werden könnte.

Das ist im großen Rahmen die technische Gestalt der neuen Organisation des schweizerischen Hypothekenbankwesens, wie sie maßgebenden Kreisen als zweckmäßig vorschwebt und wie sie Aussicht auf Verwirklichung zu haben scheint. Gewiß würde die erreichte Vereinheitlichung der Geldbeschaffung ihre Vorteile haben und es würde auch eine bessere Grundlage für langfristige Beleihungen gewonnen werden, als sie jetzt in der Schweiz besteht. Andererseits würde aber wohl doch mit dem neuen Pfandbrief ein dauernder neuer und starker Anspruch an den schweizerischen Kapitalmarkt hervortreten, der eine starke Konkurrenz am Markte der festverzinslichen Titel bedeuten würde. Denn auf die Ausgabe der bisherigen Obligationen würde auch in der Folge durchaus nicht verzichtet werden können. Indessen würde sie mehr und mehr auf die Befriedigung des Geldbedarfes für zweite Hypotheken und für ausländische, das heißt nichtschweizerische Beleihungen abgelenkt werden. Andererseits würde bei der konservativen Haltung des Rentenpublikums und bei der gerade wegen ihrer relativen Kurzfristigkeit großen Beliebtheit der Obligation auch nicht ein rascher und vollständiger Austausch des bisherigen Obligationen- in das neue Pfandbrief-Papier in den Fällen zu erwarten sein, in welchen dieser Austausch im Sinne der Neuordnung liegt und den Bodenkredit-Instituten erwünscht wäre. Die verschiedenen Titel würden also neben einander sich zu behaupten haben. Wenn somit mit einer vielleicht langwierigen Uebergangszeit gerechnet werden muß, so scheint doch das im Vorstehenden erörterte Projekt der Neuorganisation des schweizerischen Bodenkredites in sich soviel gesunde und zeitgemäße Maßregeln zu bringen, daß der neue Zentralpfandbrief seinen Weg nehmen und sich allmählich durchsetzen wird.

Neben diesen wichtigsten Fragen bestehen noch andere, weniger geklärte zur Erörterung. So die der Einbürgerung der Tilgungs-Hypothek. Allgemein zeigt sich hier in der Schweiz beim kreditnehmenden Publikum keine große Neigung für Tilgungs-Hypotheken. Ueber einen Versuch, den durch umfassende Propaganda vor einigen Jahren die damalige Thurgauische Hypothekenbank machte, wird mir berichtet, daß er vollkommen fehlgeschlagen sei. Eine andere recht aktuell gewordene Frage ist die, wie in der Folge die ausländischen Beleihungen schweizerischer Bodenkreditinstitute zu behandeln sein sollen. Diese Angelegenheit hat ja der Krieg aktuell gemacht, da der starke Rückgang der ausländischen Valuten neue Probleme für die Rückzahlung fällig gewordener Darlehen, wie für die Auszahlung von Darlehenszinsen nach der Schweiz gestellt hat. Man denkt nun in Schweizer Hypothekenbankkreisen daran, für die Kurssicherung bei ausländischen Beleihungen ein besonderes Sicherungssystem zu schaffen. Dieses bestände darin, daß zunächst jedem ausländischen Hypothekengeldnehmer die Verpflichtung auferlegt wird, allen Zahlungen nach der Schweiz eine Frankenbasis von 123½ zu Grunde zu legen. Diese Verpflichtung sollte in der Folge hypothekarisch für die Gläubigerbank sichergestellt werden durch Eintragung einer Kurssicherungs-Hypothek in angemessener Höhe zu Gunsten der darleihenden Bank. Um nun aber diese Darlehensbedingung nicht zu drückend für den Geldnehmer zu machen, würde diesem die Möglichkeit offen gehalten werden, bei stärkeren Valutarückgängen die fälligen Summen bei einer dem schweizerischen Bodenkreditinstitut nahestehenden Bank zu deponieren, bis günstigere Verhältnisse eingetreten sind. Die schweizerischen Bodenkreditinstitute würden gewiß mit solchen Vorschritten sich weitgehende Garantien verschaffen. Die Frage ist nur, ob diese etwas einseitigen Sicherungsmaßregeln nicht von der Inanspruchnahme schweizerischen Geldes für nichtschweizerischen Hypothekarkredit abschrecken werden.

Wie aus all dem hervorgeht, sind es wichtige und weittragende Fragen, die die schweizerische Finanzwelt, wie auch die Theoretiker des Kreditwesens in dieser Zeit bewegen. Allzu lange vielleicht hat man die Regelung dieser Fragen in modernem Sinne, die sich auf Grund der Entwicklung in anderen Staaten schon längst aufgedrängt hat, auf sich beruhen lassen. Es ist mit eine Erfahrung, die die Kriegszeiten gebracht haben, wenn jetzt der Wunsch, die in Vorstehendem erörterten Angelegenheiten durchgreifend zu regeln, allgemein geworden ist und Aussicht hat, zu praktischen Konsequenzen zu führen. Freilich verlangt die komplizierte Materie und ihre weittragende Bedeutung sorgfältiges Studium, wie auch genaue Abwägung der zu ergreifenden Maßregeln des Gesetzgebers, sodaß die endgültige Festlegung der Neuordnung wohl noch nicht in allzu naher Zeit erreicht sein wird.

Pester Lloyd
6./XI. 1917
198

LLOYD

Bureaus: J. Blockner, B. Eckstein, Győri & Nagy, Jaulus & Co., Geb. Leopold, Ant. Mezei, Rudolf Mosse, Jul. Tenzer, Ludwig Hegyi, Jos. Schwarz. Generalvertretung des Pester Lloyd für Oesterreich und das gesamte Ausland: M. Dukes Nachfolger A.-G., Wien, Wollzeile 16. — Auch alle anderen renommierten Inseratenbureaus in Oesterreich wie im Auslande übernehmen Ankündigungen für den Pester Lloyd.

Einzeln: Morgenblatt in Budapest und in der Provinz 14 Heller. Abendblatt in Budapest 8 Heller, in der Provinz 10 Heller.

Redaktion und Administration: V., Mária Valéria-utcza 12. — Manuskripte werden in keinem Falle zurückgestellt. — Unfrankierte Briefe werden nicht angenommen.

17 Nr. 274

Die besitzpolitische Regierungsverordnung.

Von **Hofrat Dr. Aurel v. Egry.**

Budapest, 5. November.

Eine der härtesten von den vielen harten Notwendigkeiten des Krieges ist die Unvermeidlichkeit der Freiheitseinschränkungen auf fast allen Gebieten menschlicher Betätigung. So schmerzlich sie auch sei, ist diese Notwendigkeit für jeden Einsichtigen so handgreiflich, daß er sich ihr nicht bloß dem Zwange gehorchend, sondern auch aus Ueberzeugung fügen muß. Die Erfolge, die der Staat mit Anwendung seiner also gesteigerten Machtfülle, zumal auf wirtschaftlichem, aber auch auf sozialpolitischem Gebiete erzielt hat, sind freilich recht trübselig. Auch diese unleugbare Tatsache und selbst die Erkenntnis, daß wohl viele Fehler, aber beileibe nicht alle, vermeidbar gewesen wären, daß also die Unzulänglichkeit sozusagen organisch mit dem staatlichen Betriebe einhergeht, vermag indes den Satz nicht zu entkräften. Der Krieg, insbesondere von dem Zeitpunkte ab, seitdem sich das Hinterland militärisch in Sicherheit fühlt und an die Stelle der seelischen Erschütterung der ersten Kriegsmonate die Stumpfheit der Gewöhnung getreten ist, hat leider fast auf der ganzen Linie böse, selbstsüchtige, antisozial wirkende Regungen ausgelöst, deren Ausschreitungen durch die Staatsgewalt wohl nur unzulänglich niedergehalten werden, die sich aber ohne Repressivmaßnahmen ins Ungeheuerliche steigern würden. Es ist traurig, aber unleugbar: man kann an den Staat als tätigen, erfolgreichen Ordner nur mit starken Einschränkungen glauben, an die Selbstdisziplin der Menge oder einzelner Menschengruppen so gut wie gar nicht. Der Eingriff in die Freiheit ist also von zwei großen Uebeln noch das kleinere.

Immerhin muß hierin Maß gehalten werden. Einmal, weil ja auch die Regierungsgewalt himmelweit von der Unfehlbarkeit entfernt ist, aber auch aus dem Grunde, weil das Prinzip der Freiheit und Selbstbetätigung der Menschen in die Nachkriegszeit hinübergerettet werden muß. Könnte man nicht hoffen, daß den Verzerrungen unserer Tage eine Ernüchterung folgen wird, daß die Geister und die Herzen wieder zu sich selbst zurückfinden, fürwahr, man müßte an der Zukunft verzweifeln. Sache der Staatsgewalt ist es aber, die Güter und Grundsätze zu wahren, aus denen diese Verjüngung emporsprießen soll. Die erste Voraussetzung hiefür ist, daß die Staatsgewalt nicht in denselben Fehler der Egozentrizität verfalle wie die einzelnen und sorgsam darauf bedacht sei, ihr eigenes Ueberwuchern nach Möglichkeit einzudämmen und gewiß nicht über das notwendige Maß sich entwickeln zu lassen.

Die Lebensäußerungen des Staates sind notwendigerweise schematischer Natur. Das Schema verkörpert sich zunächst in den Gesetzen. Jedes Gesetz ist mehr oder weniger Form, aber für niemand in dem Maße wie für den Staat gibt diese Form so recht das esse rei, weil ja der Staat in seinen Gesetzen und durch sie lebt. Der Staat muß also seine eigenen Gesetze und auch das, was man den Geist der Gesetze zu nennen pflegt, sorgfältig behüten, und nur zwingend-dringliche Rücksichten auf das Gemeinwohl können eine vorübergehende Vernachlässigung der Bestimmungen — auch dann nicht des Geistes — der Gesetze rechtfertigen.

Die Regierung hat vor einigen Tagen eine Verordnung „in Sachen des Verkehrs der Liegenschaften" erlassen. Der augenfällige Inhalt der Verordnung geht in der Hauptsache dahin, daß in den nördlichen Teilen Ungarns und in Siebenbürgen die Veräußerung von Liegenschaften nur mit regierungsbehördlicher Zustimmung statthaft ist. Es soll damit hintangehalten werden, daß land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften in die Hand von national unerwünschten Elementen übergehen. Hieran knüpft sich die Befugnis zu einer Art von Enteignung der zur Veräußerung gestellten Liegenschaften zwecks Verteilung an Kriegsinvalide, Kriegswitwen, Kriegswaisen und zwecks Stärkung und Vermehrung der Kleingrundbesitzerklasse. Das wäre also die Einleitung einer Bodenreform.

Es soll an dieser Stelle nicht auf die Einzelheiten der Verordnung und der zusammenhängenden Durchführungsverordnungen eingegangen werden, sondern bloß auf das, was von grundsätzlicher Wichtigkeit ist. Zuvörderst also auf die Tatsache, daß diese Materie im Verordnungswege geregelt wurde und weiter auf jene Bestimmungen, die die besitzpolitische Perspektive der Verordnung und die Rolle der Staatsgewalt in diesem Wirkungskreise anzeigen.

Die Ermächtigungsgesetze für den Kriegsfall räumen der Regierung naturgemäß sehr weitgehende Vollmachten ein. Die Rechtsgrundlage für die in Rede stehende Verordnung wurde, wie es scheint, in einer dieser Vollmachten — § 14 des G.-A. L: 1914 — erblickt. In einem früheren Gesetze — § 16 des G.-A. LXIII: 1912 — war bereits die Ermächtigung erteilt, daß das Ministerium „bezüglich der Geltendmachung der privatrechtlichen, anzüglich der wechselrechtlichen Ansprüche, ferner bezüglich des Zivilprozesses und des außerstreitigen Verfahrens in Zivilsachen und überhaupt bezüglich der bürgerlichen Rechtspflege, endlich bezüglich der Geschäftsführung der Notenbank außerordentliche Maßnahmen vornehmen und zu diesem Behufe von den bestehenden Gesetzen abweichende Verfügungen treffen" könne. Der erwähnte § 14 des Gesetzes vom Jahre 1914 bestimmt nun, daß diese Ermächtigung sich auch „auf die infolge des Krieges notwendig gewordene Ordnung der privatrechtlichen Rechtsverhältnisse" erstreckt. Es scheint recht zweifelhaft, ob die Verordnung durch diese Gesetzesstelle gedeckt ist. Daß die Zwangsenteignung von Vermögenswerten oder gar von Grundbesitz als „Ordnung von privatrechtlichen Rechtsverhältnissen" angesprochen werden könne, wird ohne eine überaus gezwungene Gesetzesauslegung kaum zu behaupten sein. Die Verfasser des Gesetzes haben an eine solche Auslegung gewiß niemals gedacht, denn sonst wäre es, um nur ein Beispiel herauszugreifen, ganz überflüssig gewesen, daß die Requisition von Bedarfsgegenständen — also ein gewiß viel weniger bedeutsamer Eingriff in das Privateigentum — in den Gesetzen zum Gegenstande ausdrücklicher Ermächtigungen außerhalb des bezogenen Paragraphen gemacht werde.

Die Verordnung ist also ganz ohne Rücksicht auf ihre sachliche Richtigkeit schon in ihrer Rechtsgrundlage zweifelhaft und geht jedenfalls weit über die Absicht, also über den Geist des Gesetzes hinaus, von dem sie ihren formalen Lebenstitel ableitet. Das muß aber an sich als höchst bedenklich bezeichnet werden, weil ja die Staatsgewalt derart gegen den oben gewürdigten wichtigen Grundsatz verstößt, sich selbst entsprechende Schranken zu setzen und vollends in der Beobachtung der gesetzlichen Schranken eher zu viel als zu wenig zu tun. Doch selbst ohne Rücksicht auf die Bestimmungen des positiven Gesetzes verlangt das konstitutionelle Empfinden für derart tiefe Eingriffe in die Rechtssphäre der Bürger und gar für das Anschneiden eines so grundlegend wichtigen, auf das Wohl aller künftigen Geschlechter des Volkes auswirkenden Problems, wie die Bodenreform, nach einer bestimmten, bewußten und nicht auf Auslegungen gegründeten gesetzgeberischen Grundlage. Die Regierung hätte es also nach unserem Dafürhalten jederzeit unterlassen sollen, diese Materie im Verordnungswege zu regeln, hätte vielmehr mit dem Gegenstand an die Gesetzgebung herantreten sollen. Dies gilt in gesteigertem Maße angesichts des Umstandes, daß das Parlament versammelt ist, also nicht einmal behauptet werden kann, daß es ein Gebot der Dringlichkeit, wenn anders eine solche überhaupt vorliegt, gewesen wäre, die Regelung im Verordnungswege vorzunehmen. Nebenbei bemerkt, ist es auch praktisch schwer auszudenken, weshalb die Regierung mit dieser Sache den Pfad der Gesetzgebung vermieden hat. Die Mehrheit des Abgeordnetenhauses ist ja besitzpolitischen Einschränkungsmaßnahmen bekanntlich keineswegs abhold, wurde doch vom seinerzeitigen Ackerbauminister Baron Ghillány im Parlament ein ungleich weitergehender — nach unserer Auffassung viel zu weitgehender — einschlägiger Gesetzentwurf angekündigt.

Die parlamentarische Behandlung der Angelegenheit und die hieran sich knüpfende öffentliche Diskussion hätte sachlich aller Wahrscheinlichkeit nach dahin geführt, daß in das Gesetz gewisse Kautelen Eingang gefunden hätten, denen sich auch die Regierung gewiß nicht widersetzt hätte. Bei der Erörterung dieser Kautelen hätte man in erster Reihe erwägen müssen, ob es richtig ist, die Genehmigung oder die Versagung des Eigentumswechsels glatt dem Ackerbauminister und seinen Organen anheimzustellen. Die Machtfülle unserer Zentralbehörden ist in wirtschaftlichen Angelegenheiten ohnedies schon eher eine zuweitgehende. Man kann sich statt der in der Verordnung enthaltenen Gestaltung beispielsweise leicht vorstellen, daß gemischte Kommissionen errichtet worden wären, in denen die Regierung wohl entsprechend vertreten oder sogar ausschlaggebend gewesen wäre, und doch würde dem Walten derartiger Organe von der öffentlichen Meinung mit größerer Beruhigung entgegengesehen werden, als der durchaus arbiträren, mit Ausschluß der Oeffentlichkeit und selbstredend ohne Bekanntgabe von Gründen erfolgenden Entscheidung von Regierungsorganen. Denn daß die Entscheidung eine arbiträre sein wird und die in der Verordnung enthaltenen vermeintlichen Kautelen nicht wirklich solche sind, das wird klar, wenn man zum Beispiel im § 5 der Durchführungsverordnung liest, daß die Genehmigung versagt werden soll, wenn der Eigentumswechsel zur Anhäufung von Liegenschaften in einer Hand führen oder „der in der betreffenden Gegend bestehenden, den Erfordernissen der Volkswirtschaft zuwiderlaufenden Besitzverteilung nicht abhelfen (!) würde". Daß unter dem letzteren, recht sonderbar gefaßten Titel buchstäblich jeder Liegenschaftsveräußerung — es sei denn der Parzellierung eines Latifundiums an Kleinbauern — die Genehmigung versagt werden kann, ist klar.

Wenn man sich mit dem Gedanken der Einschränkung überhaupt abgefunden hat, so sind sachlich und prinzipiell die wichtigsten Einwendungen gegen den § 5 der Hauptverordnung zu erheben, in dem das Enteignungsrecht des Ackerbauministers geregelt ist.

Dort wird zunächst bestimmt, daß in dem Falle, wenn die Behörde die Zustimmung zu einer ihr angemeldeten Veräußerung versagt, der Ackerbauminister vor Ablauf von dreißig Tagen von der Rechtskraft des versagenden Beschlusses gerechnet den Veräußerer verpflichten kann, die Liegenschaft gegen Barzahlung dem Staate oder einer vom Ackerbauminister bezeichneten anderen Person zu überlassen. Die letztere Bestimmung scheint uns durchaus unrichtig. Es mag noch angehen, daß der Staat als Käufer in ein Rechtsgeschäft eintrete, zu dessen Abschluß der Verkäufer — wenn auch mit einem anderen Käufer — ohnehin gewillt war. Daß aber der Staat an seiner Statt eine dritte Person einschieben könne, das dürfte schon aus dem Grunde nicht in einem Gesetz oder in einer Verordnung ausgesprochen werden, weil hiedurch der Protektion auf der einen und möglicherweise grundlosen Verdächtigungen auf der anderen Seite Tür und Tor geöffnet wird. Wohl bestimmt die Verordnung, daß der Ackerbauminister von diesem Eintrittsrechte nur nach Anhörung seiner wirtschaftlichen Fachkommission und nur für gewisse Zwecke Gebrauch machen soll, doch ist die Vermutung naheliegend, daß die eigene Fachkommission des Ackerbauministers ihm schließlich immer zu Willen sein wird, und unter den Zwecken der Erwerbung ist neben der Zuwendung von Liegenschaften an Kriegsinvalide und dergleichen auch „die Kräftigung von Kleingrundbesitzern oder die Erhöhung ihrer Zahl" genannt.

Es will uns scheinen, daß man auf diese Art überhaupt keine ernste und einheitliche Grundbesitzpolitik machen kann. Auf die Zufälligkeit, daß die eine oder die andere Liegenschaft zum Verkauf gestellt und dieser Verkauf sodann nicht genehmigt werden wird, kann man eine so ernste, hervorragend vitale Frage selbst in den Anfängen ihrer Lösung nicht gründen. Die Verfügung ist gewiß von der besten Absicht eingegeben, aber sie wird ebenso gewiß zur Unzufriedenheit gerade in jenen Bevölkerungsschichten führen, zu deren Wohl sie ersonnen wurde. Auf der schmalen Kante, die sich durch diese Maßnahme dem Ackerbauminister eröffnet, wird sich ja sicherlich bloß ein ganz verschwindender Bruchteil der einschlägigen Bedürfnisse befriedigen lassen. Die große Mehrzahl der Anwärter wird also unbefriedigt bleiben und dies als doppelt ungerecht empfinden, wenn einzelne bevorzugte Genossen Grund und Boden erhalten. Aber selbst wenn dem nicht so wäre, müßte man es für ganz verfehlt ansehen, daß die Grundstücke in der zufälligen Reihenfolge ihres Freiwerdens einzelnen herausgegriffenen Personen zugeteilt werden sollen, anstatt daß die Regierung das ganze freiwerdende Material aufnimmt und nach einem durchdachten, einheitlichen Plan verteilt.

Eine weitere Absonderlichkeit der erwähnten Verordnungsstelle ist die folgende: Wenn der Minister von dem Eintrittsrechte, sei es für den Staat, sei es für eine dritte Person, Gebrauch macht, aber findet, daß der im Vertrage bedungene Gegenwert der Liegenschaft ihrem Werte nicht entspricht, so ist er berechtigt, eine gerichtliche Schätzung vornehmen zu lassen, und der Eigentümer der Liegenschaft ist verpflichtet, diese gegen Entrichtung des Schätzungswertes abzutreten. Diese Bestimmung scheint uns von einer geradezu unerhörten Ungerechtigkeit. Jemand ist bereit, seinen Besitz um hunderttausend Kronen zu verkaufen, weil er mit diesem Betrage seine Schulden tilgen oder sich eine andere Existenz gründen oder ein anderes Gut kaufen kann. Nun kommt der Staat und verbietet ihm den Verkauf. Das ist ein empfindlicher Eingriff, aber mit höheren Rücksichten begründbar. Der Staat geht aber weiter und läßt es nicht dabei bewenden, daß er den Verkauf an jenen Käufer verbietet, den der Eigentümer ins Auge gefaßt hat, sondern befiehlt dem Eigentümer noch überdies, sein Gut an den Staat oder gar an eine vom Staate bezeichnete dritte Person zu veräußern. Wir wollen in die Kasuistik der Frage nicht eintreten und die Fälle von Tausch- und anderen Verträgen, bei denen der Staat oder eine dritte Person die äquivalente Gegenleistung überhaupt nicht zu gewähren vermag, außer Betracht lassen, wenngleich bemerkt werden soll, daß eine gründliche Regelung der Frage sich auch hiemit befassen müßte. Von solchen Fällen abgesehen, kann man sagen, daß dem Eigentümer durch den Eintritt des Staates kein Unrecht geschieht, weil ja der Eigentümer ohnehin verkaufslustig war und vom Staate denselben Preis erhält, wie von dem ursprünglich ins Auge gefaßten Käufer. Daß aber jemandem, der bereit war, seinen Besitz um hunderttausend Kronen zu verkaufen, der Zwang auferlegt werde, ihn an den Staat oder gar an eine andere Person um fünfzigtausend Kronen herzugeben, das ist nicht zu rechtfertigen. Es ist hiebei ganz gleichgültig, daß der Schätzungswert ein niedrigerer ist als der ausbedungene Verkaufspreis, denn der Mann wollte niemals billiger verkaufen, konnte dies vielleicht ohne Gefährdung seines sonstigen wirtschaftlichen Gleichgewichtes auch nicht tun, und der Wert der Liegenschaften ist, wie gerade die Erfahrungen der letzten zwei Jahre gezeigt haben, alles eher

12 Heller
für Wien.
Mittagsblatt 8 Heller.

Abonnementsbedingungen:
Wien: Mit Zustellung ins Haus: Wöchentlich 70 Heller. monatl. K 3.—, vierteljähr. K 9.—. Zum Abholen in den Filialen, in allen Tabak-Trafiken und Verschleißstellen: Monatlich K 3.—.
Provinz und Ungarn: Monatl. K 3.40, viertelj. K 10.20 bei freier Zustellung durch die Post. Deutschland: Viertelj. K 14.40. Für alle anderen dem Weltpostverein angehör. Länder: Viertelj K 18.—.
Abonnements werden angenommen in der Administration, V. Rechte Wienzeile 97, und in den Filialen:
I. Schulerstraße 13, Tel. 9191
II. Pazmanitengasse 30, Tel. 40228
X. Wielandplatz 5, Tel. 58244
XIV. Wieningerplatz 6, Tel. 33128
XVI. Kleistgasse 34, Tel. 33146
XVII. Lacknergasse 52, Tel. 17175
XXI. Angererstraße 14.
Für die an fremde Austräger oder Verschleißer bezahlten Beträge leisten wir keine Garantie.
Offene Reklamationen sind portofrei

tung

terreich.

r nachmittags.

7. XXIX. Jahrgang.

Arbeiterzei

Das Privateigentum am Boden.

Nie haben die Volksmassen das Wesen und die Wirkungen des Privateigentums am Grund und Boden so deutlich erkennen können wie jetzt. Die Mittelmächte sind zu einer riesigen belagerten Festung geworden, der alle Zufuhr gesperrt ist. Alle gesunden Männer, die in dieser Riesenfestung wohnen, führen die Waffen und wagen Leib und Leben, die Feste gegen den äußeren Feind zu verteidigen; und die Wehrunfähigen, die zu Hause geblieben sind, arbeiten vom frühen Morgen bis zum späten Abend, den Kämpfenden Wehr und Waffen zu schaffen. Das ganze Volk führt den Krieg; was natürlicher, als daß auch das ganze Volk die kargen, allzu kargen Lebensmittelvorräte unter sich teilt, die in der vom Feind umschlossenen Burg vorhanden sind? Da jedermann unmittelbar oder mittelbar an der Verteidigung des Ganzen teilnimmt, müßte jedermann auch gleichen Anteil haben an den Vorräten, über die das Ganze verfügt. Getreide, Kartoffeln, Fleisch, Fett — sie müßten in einen gemeinsamen Speicher wandern, damit aus ihm einem jeden die gleiche Ration zugeteilt werde. Das aber ist unmöglich; unmöglich, weil eben das Privateigentum am Grund und Boden besteht. Der Boden trägt die Früchte nicht der Gesamtheit, sondern dem Privatmann, der als Eigentümer im Grundbuch steht, und der Eigentümer schaltet mit ihnen nach seinem Belieben. Er behält vorerst sich und den Seinen vor, was er zu verbrauchen wünscht; er verkauft weiter einen großen Teil seiner Ernte zu Wucherpreisen den Reichsten; und nur der Rest wandert in die Speicher der Zentralen, die ihn zu den vom Staate festgesetzten Preisen dem Volke zuteilen. Die staatlichen Polizeivorschriften, die dieses Verfahren verhindern sollen, sind unwirksam; wie könnte der Staat die Wirtschaft Zehntausender Landgüter wirksam überwachen? Das sozialistische Prinzip der gleichen Zuteilung an alle läßt sich nicht aufpfropfen auf die kapitalistische Einrichtung des privaten Grundeigentums. Die Grundeigentümer leben üppiger denn je, die Reichsten kaufen zu Wucherpreisen so viel als sie brauchen, und für das Volk bleibt nicht genug übrig, den Hunger zu stillen — das ist die unvermeidliche Wirkung des Privateigentums am Grund und Boden.

Die Zufuhr von außen ist uns gesperrt. Und so müßten wir denn darauf bedacht sein, aus unserem Boden hervorzubringen, was wir brauchen. Was wäre natürlicher, als daß das Gemeinwesen feststellte, was wir anbauen müssen, um alle Bedürfnisse möglichst gleichmäßig zu befriedigen; daß der Staat, der allein feststellen kann, was die Gesamtheit braucht, genau vorschriebe, wie viel Joch mit Brotfrüchten, wie viel mit Futterpflanzen, wie viel mit Kartoffeln, Zuckerrüben, Gemüse, Oelgewächsen und so weiter bebaut werden sollen. Aber der Boden ist Privateigentum und mit seinem Eigentum kann jeder schalten, wie es ihm beliebt. Der Grundeigentümer kann auf seinem Boden anbauen, was er will; mag die Gesamtheit noch so dringend Zuckerrüben oder Oelpflanzen brauchen, so wird der Landwirt sie doch nicht anbauen, wenn anderе Pflanzen ihm höheren Profit versprechen. Und will der Staat die Grundeigentümer dennoch bewegen, eine Pflanze anzubauen, die die Gesamtheit dringend braucht, so bleibt ihm nichts anderes übrig, als dem Grundeigentümer wahre Wucherpreise für die Frucht zu bewilligen, damit der hohe Preis den Grundeigentümer zu ihrem Anbau verlocke. So kann denn der Bedarf an vielen Agrarprodukten nicht anders gedeckt werden als zu wahnwitzig hohen Preisen, zu Preisen, die nur den Reichsten erschwinglich sind. Auch das ist eine unvermeidliche Wirkung des Privateigentums am Grund und Boden.

Es hat Zeiten gegeben, in denen der Boden Eigentum des Volkes, jeder Familie ein Anteil an dem gemeinsamen Boden zur Nutzung zugeteilt war und jede Familie selbst das Korn gesät und geerntet hat, das sie ernährte. Aber eine ganze Reihe gewaltiger wirtschaftlicher, sozialer und technischer Umwälzungen hat die Volksmassen von der Scholle losgerissen. Während Fürsten und Grafen, große Kirchenfürsten und reichgewordene Kapitalisten ganze Herzogtümer ihr Eigen nennen, hat der Arbeiter kein Stückchen Landes, auf dem er auch nur ein paar Krautköpfe oder einen Sack Kartoffeln ernten könnte, keinen Anteil an der Nutzung der Fluren, auf denen das Korn wächst, das ihn ernährt. Heute fühlt der Arbeiter Tag für Tag, was es bedeutet, von dem Boden, der das Brot aller hervorbringt, ausgeschlossen zu sein; heute fühlt er, was es bedeutet, daß er zu seinem Brot nicht anders gelangen kann als durch Kauf der Brotfrucht, die fremder Boden trägt. Die Kriegswirtschaft ist ein ungeheurer Lehrkurs über die Wirkungen des Privateigentums am Grund und Boden.

Aber gerade in dem Augenblick, in dem sich die gesellschaftlichen Wirkungen des Bodenmonopols in furchtbarster Anschaulichkeit offenbaren, ist das Bodenmonopol in dem größten Lande Europas gefallen. Das Dekret der russischen Arbeiterregierung hat das Privateigentum des Adels, der Kirche und der Kapitalisten an Grund und Boden aufgehoben, den Boden zum gemeinsamen Eigentum des Volkes erklärt, das Recht aller auf die Bodennutzung proklamiert. Die Arbeitermassen West- und Mitteleuropas, die die Wirkungen des privaten Grundeigentums tagtäglich bei jeder Mahlzeit fühlen, erfahren heute, daß das private Grundeigentum in ganz Osteuropa, in dem ganzen Riesengebiet von Minsk bis Wladiwostok, von Archangelsk bis Baku gefallen ist für immer.

Der Kampf um den Boden ist die Geheimgeschichte der russischen Revolution. In den Sechzigerjahren des neunzehnten Jahrhunderts hat der russische Adel die Aufhebung der Leibeigenschaft durch Alexander II., den „Zar-Befreier", zu ungeheuerlichem Bodenraub mißbraucht. Der Bauer wurde von der Frohnpflicht befreit; aber dafür mußte er ein Drittel seines Bodens dem Grundherrn abtreten. Nie hat der russische Bauer diesen Bodenraub vergessen. Die Losung „Land und Freiheit", die die Revolutionäre seit den Sechzigerjahren in die bäuerlichen Massen warfen, drückte die stärkste Sehnsucht des russischen Landvolkes aus. Und die Bauern wollten den Grundherren den Boden nicht etwa zu dem Zwecke entwinden, um ihn als freies Eigentum unter sich zu verteilen. Denn in dem größten Teile Rußlands gibt es für die Bauern kein Privateigentum am Boden; das Bauernland gehört dort von alters her nicht den einzelnen Bauern, sondern der Bauerngemeinde, dem Mir, und diese teilt ihn den einzelnen Familien nach ihrer Kopfzahl immer nur für eine Reihe von Jahren und immer nur zur Nutzung, nicht als freies Erb und Eigen zu. Das Gemeineigentum am Boden ist also dem russischen Bauern eine überlieferte, wohlvertraute Einrichtung. So war denn die Sehnsucht der russischen Bauern stets, den Boden der Grundherren nicht aufzuteilen, sondern den Bauerngemeinden wiederzugeben, ihn zum Gemeineigentum der Bauerngemeinden zu machen. Dieses alte Ziel ist jetzt durch das Dekret der proletarischen Regierung erreicht. Der Boden, der bisher Privateigentum der Grundherren war, ist jetzt Gemeineigentum des Volkes, und jede Bauern-, jede Arbeiterfamilie darf ihren Anteil an seiner Nutzung heischen!

In allen Ländern hat einmal das Gemeineigentum am Boden bestanden. Aber in West- und Mitteleuropa ist es längst verschwunden. Im größten Teile Rußlands dagegen lebt das Gemeineigentum am Bauernland noch fort und nur die Ländereien der Herren sind Privateigentum gewesen. Darum vollzieht sich die Sozialisierung des Bodens in Rußland früher und leichter als anderswo; wo ein großer Teil des Bodens noch Gemeineigentum war, konnte es nicht als hoffnungsloser Traum erscheinen, auch den Rest des Bodens zum Gemeinbesitz des Volkes zu machen. In West- und Mitteleuropa, wo der Bodenkommunismus schon vor Jahrhunderten untergegangen ist, wird die Sozialisierung des Bodens schwerer durchzusetzen sein und sie wird sich in ganz anderen Formen vollziehen müssen. Aber auch hier wird das russische Beispiel mächtig einwirken. Wenn das Privateigentum der russischen Grundherren fällt, werden sich die rumänischen Bojaren, die polnischen Schlachzizen, die ungarischen Magnaten in ihrem Besitz wenig sicher fühlen. In Deutschland, in Oesterreich, in England, wo überall die Volksmasse heute die Wirkungen des Bodenmonopols so furchtbar schwer trägt, wird die Frage aufgeworfen werden, ob der Boden wirklich nur

Die Zeit
19/X. 1918

213 19)

Hypothekenversicherung.

Der Krieg, der in so vielen Dingen Wandel geschaffen hat, hat auch in den Neigungen des Kapitals merkwürdige Veränderungen vorgenommen. Während bis vor Ausbruch des Krieges vorsichtige und berechnende Kapitalisten Anlagen in städtischen Häusern sorgfältig mieden, während landwirtschaftliche Besitztümer eigentlich nur wieder in dem eigenen Kreise und da nur höchstens im Arrondierungsfalle entsprechenden Anwert fanden, zeigt sich gegenwärtig ein förmlicher Wettbewerb um Realitäten städtischer oder ländlicher Lage, und es werden für beide Gattungen Preise erzielt, die sich die Besitzer früher nicht im Traum zu erhoffen wagten. Ich habe die Ursachen hiefür in meinem Aufsatz vom 26. September dieses Jahres in der „Zeit" speziell für den städtischen Grundbesitz zergliedert und möchte noch bemerken, daß auch bezüglich der Hypotheken das Kapital viel williger sich gestaltet und daß die Bedingungen hiefür bei weitem nicht mehr so drückend sind als unmittelbar vor Ausbruch des Krieges. Wurde doch damals dem Hypotheken suchenden oder prolongierenden Hausbesitzer förmlich der Strick um den Hals gelegt, und scheuten sich selbst angesehene Institute und Sparkassen nicht, sich Zugeständnisse seitens der Schuldner machen zu lassen, die schon stark an Wucher grenzten. Zu Anfang des Krieges hatte diese Ausbeutung den Höhepunkt erreicht, denn es wurden nicht nur von Privatgläubigern, sondern auch von Sparkassen und Versicherungsgesellschaften für die Prolongation fälliger Hypotheken sogenannte Zuzählungsprovisionen gefordert, die sich bis zu einem Zehntel des ganzen Kapitals erstreckten. In allen möglichen Formen wurde dieser Wucher betrieben, und es mußten selbst die härtesten Bedingungen vom Schuldner akzeptiert werden, da er Mangels eines anderwärts aufzutreibenden Hypothekenkapitals statt der gekündigten alten Schuld vor der Versteigerung seiner Realität stand, die damals bei der allgemeinen Abstinenz des Kapitals vor irgendwelchen neuen Engagements einer direkten Verschleuderung gleichkam.

Um einem Debakel auf dem Häusermarkt vorzubeugen, wurde vom Zentralverband der Hausbesitzervereine von Wien und Umgebung damals die Wiener Mietdarlehenskasse gegründet, die, angesichts der schwierigen Lage der verschuldeten Hausbesitzer, von der Regierung mit der Gebührenfreiheit der Anschreibung und der seinerzeitigen Löschung im Grundbuch für die zu gewährenden Hypotheken ausgestattet wurde. Um aber dem kleinen Gründungskapital von K. 400.000 eine entsprechende Nachhilfe zu verschaffen, gewährte die Gemeinde Wien eine Ausfallsgarantie von K. 1,000.000, und es wurde von der Oesterreichisch-ungarischen Bank ein vierfacher Reeskompte für das Aktienkapital plus obiger Gemeindegarantie, also K. 5,600.000 zugestanden, so daß diesem Notstandsinstitut insgesamt die Verfügung bis zu K. 6,000.000 ermöglicht wurde. Freilich war die Notwendigkeit, vom Schuldner nicht nur Deckungswechsel zu fordern, die alle drei Monate erneuert werden mußten, sondern auch noch außerdem auf die zu belehnende Realität hypothekiert wurden, eine ziemlich drückende Last, aber nicht nur die Aktionäre wollten entsprechend gesichert sein, was bei den an der Emission beteiligten Sparkassen und Versicherungsgesellschaften zufolge ihres strengen Regulativs nur ganz natürlich war, sondern auch die Gemeinde und die Oesterreichisch-ungarische Bank knüpften an ihre wertvollen Zugeständnisse die unbedingte Sicherung der dargeliehenen Kapitalien an. Um aber für alle Fälle für die Wiedereinbringlichkeit der Hypotheken gesichert zu sein, wurde von seiten der Kasse mit einer hiesigen Versicherungsgesellschaft ein Vertrag geschlossen, wonach sich die letztere verpflichtete, gegen eine relativ billige Prämienvergütung jeglichen Schilden voll zu decken.

Der Krieg wurde hier zum Lehrmeister einer Einrichtung, die, wohl schon längere Zeit existierend, doch noch nie in der breiten Oeffentlichkeit Fuß fassen konnte, jedoch unbedingt verdient, von allen Faktoren, die mit dem Hypothekengeschäft in Verbindung stehen oder kommen, mit der größten Aufmerksamkeit verfolgt zu werden, denn sie kann diese Art Kapitalsform in Bahnen lenken, von deren Tragweite wir uns noch gar keine Rechenschaft geben können.

Wird für die Einbringlichkeit der nachstehenden Hypothek nicht bloß die persönlichen Haftung des Schuldners und der dafür verpfändeten Realität, sondern auch die Garantie einer unbedingt leistungsfähigen Versicherungsgesellschaft ins Treffen geführt, so wird der Wert derselben in einer solchen Weise erhöht, daß er demjenigen der pupillarsicheren vorhergehenden Hypotheken beinahe vollständig gleichkommt. Die grundbücherliche Rangordnung der Hypotheken beruht einzig und allein auf dem Grade der Sicherheit der Einbringlichkeit des dargeliehenen Kapitals; wird diese nun durch die Garantie der Versicherungsgesellschaft verbürgt, so ist damit der Unterschied im Range der Vormerkung aufgehoben, denn der Gläubiger nachstehender Hypotheken erhält zum Ersatz der Rangordnung seiner Forderung im Grundbuch die Bürgschaft der vertrauenswürdigen Versicherungsgesellschaft. Wie nun der versicherte Hausbesitzer bei der Feuer- oder Haftpflichtversicherung keinen Zweifel daran hat, daß ihm im Schadensfalle von der Gesellschaft, die richtige Zahlung der Prämie vorausgesetzt, volle Deckung gewährt wird, so hat im gegebenen Falle der Gläubiger dasselbe Anrecht auf Wiedererstattung des dargeliehenen Kapitals.

Wenn man bedenkt, daß unter normalen Verhältnissen die Zinsfußdifferenz zwischen der ersten und der zweiten Satzpost gewöhnlich 2 Prozent beträgt, so ist es klar, daß durch die ausgleichende Sicherheitsgewähr der Hypothekenversicherung diese Differenz immer mehr schwinden wird und nur die Prämie, die dafür zu entrichten wäre, an ihre Stelle tritt.

Nun ist es ein Axiom jeglicher Versicherungsart, daß von deren Ausbreitung auch die Höhe der Prämie abhängt. Eine je größere Zahl von Versicherten sich in einer bestimmten Art ansammelt, um desto mehr schwindet das Risiko der Gesellschaft und um desto billiger wird sich die Prämie gestalten. Ich verweise hierbei vor allem auf die Feuerversicherung, die seit ihrem vieljährigen Bestand von den ursprünglichen Prämiensätzen auf Bruchteile derselben herabgesunken ist, je mehr sich das Prinzip der Feuerversicherung verallgemeinert hat. Von diesem Standpunkt aus müßte darauf hingewirkt werden, daß sich das Prinzip der Hypothekenversicherung ebenso einbürgern solle, und zwar nicht bloß im Interesse der Hausbesitzer, sondern auch in jenem der Allgemeinheit, denn mit einer desto verminderten Ausgabenlast der Hausbesitzer zu rechnen hat, um desto geringer werden auch seine Ansprüche bezüglich seiner Einnahmen sich gestalten. Selbst bei der jetzigen so drakonischen Mieterschutzordnung ist es dem Hausbesitzer gestattet, bei einer Steigerung des Zinsfußes seiner Hypothekarschuld eine Erhöhung seiner Mietzinse vorzunehmen. Wenn nun durch eine Verbilligung des Hypothekarzinsfußes speziell für nachstehende Sätze eine solche Entlastung der Hausbesitzer vorgenommen werden könnte, wie ich sie vorhin im Wege der Versicherung in Aussicht gestellt habe, so würde dies unzweifelhaft auch auf den Preis der Wohnungen reagieren. Da nun heute auf sozialem Gebiet alles mögliche geschieht, um speziell der Wohnungsverteuerung zu steuern, so möge die Regierung es versuchen, durch Fazilitäten jeglicher Art einem Prinzip zum Durchbruch zu verhelfen, das ebenso den Hausbesitzern wie den Mietern zu nützen imstande wäre.

Aber auch für den Staat selbst wäre diese Institution gerade im jetzigen Moment von eminenter Bedeutung; soll doch bei einer eventuellen künftigen Vermögensabgabe deren Abstattung dem Hausbesitzer auch auf hypothekarischem Wege ermöglicht werden, und könnte, um hiefür die Mittel zu verschaffen, dies nur durch Ausgabe von fundierten Pfandbriefen geschehen. In beiden Fällen, ob nun der Staat von seinem Vorzugsrecht Gebrauch macht und allen schon bestehenden Hypotheken seine eigene im Grundbuch voranstellt, oder ob er sich mit jener Rangordnung bescheidet, die noch übrig ist, würde das Eintreten einer Hypothekenversicherung für den ersten Fall für die zurückgesetzten Hypothekengläubiger, im zweiten Falle jedoch für den Staat selbst geradezu geboten sein. Die schwere Sorge, die diesbezüglich heute schon den Hypothekenmarkt beherrscht und wie ein Alp auf ihm lastet, könnte auf eine so einfache und gewiß rationelle Weise gebannt werden.

Es handelt sich im vorliegenden Falle nicht um eine neue Idee, sondern um die entsprechende Verbreiterung einer schon bestehenden, der leider von unseren Volkswirten, Versicherungstechnikern — aber auch den maßgebenden Kreisen unserer Regierung bisher nicht die nötige Aufmerksamkeit geschenkt wurde.

Gustav Glossy.

Pester Lloyd 214
12./XI. 1918

Pfandbriefe und Kommunalobligationen.

Von **Anton Alföldi.**

Budapest, 11. November.

Während die Papiere auf dem Aktienmarkte in den jüngsten Wochen immer tiefer gesunken sind, hat der Pfandbrief- und Obligationenmarkt eine langsame, aber stetig haussierende Tendenz verfolgt, so daß die Pfandbriefe und Obligationen der großen Hypothekarinstitute sogar über Pari notieren. Während der Kurs der 4½prozentigen Pfandbriefe in den Jahren 1909, 1910 und 1911 zirka k 99, im Jahre 1913 zirka k 97.50, im Jahre 1914 zirka k 94 betrug, stieg er schon vor Wochen auf k 102 bis 103 und die Kommunalobligationen blieben nur um ungefähr ein Prozent hinter den Pfandbriefen zurück. Obwohl diese 4½prozentigen Papiere durch diese Kurserhöhungen den Anreiz verloren haben, der für den Käufer darin lag, daß das zum Kurse von 90 oder später 95 gekaufte Effekt im Verlosungsfalle mit k 100 getilgt wurde, haben die Pfandbriefe dadurch, daß sie heute so hoch im Preise stehen, ihre Anziehungskraft auf das Publikum nicht eingebüßt. Eben der Umstand, daß der Markt der fix verzinslichen Papiere in keiner Phase des Weltkrieges durch plötzliche und unerwartete Kursschwankungen erschüttert wurde, zieht die in- und ausländischen Käufer an, deren ständige Nachfrage von den Emissionsinstituten kaum befriedigt werden kann, da sie wenig Grundbesitz-, Haus- und Kommunaldarlehen liquidieren.

Dieses Publikum besteht in erster Reihe aus den alten Käufern, die seit Jahrzehnten ihr Vermögen in Papieren anlegen, deren Deckung Häuser, Grundbesitze und verbriefte Verpflichtungen von Städten und Gemeinden bilden, aus den Versicherungsgesellschaften, dann aus den neuen Reichen des Krieges, den sogenannten Kriegsgewinnern, und endlich aus den Käufern des Auslandes, hauptsächlich aus den Kapitalisten Hollands und der Schweiz. Das holländische und Schweizer Publikum wird durch die ganz erhebliche Valutadifferenz zur Erwerbung unserer Papiere veranlaßt, da sie für 180 holländische Gulden oder für 370 Francs 1000 Kronen Nominale Pfandbriefe erwerben können, deren Friedenspreis 480 holländische Gulden oder 950 Francs betragen hat. Die absolute Bonität der Pfandbriefe und Kommunalobligationen, die sich in den schwersten Schicksalsstunden bewährt haben, und die ruhige und konstante Steigerung der Kurse verhalfen ihnen sowohl im Inlande wie im Auslande zu reger Nachfrage, die gleichzeitig einen erfreulichen Beweis für die gute Meinung bildet, die die Neutralen von unseren durch Hypotheken gedeckten Papieren haben.

Die Lage des Marktes nach dem Kriege wird hauptsächlich von zwei Momenten beeinflußt werden, erstens vom Kreditbedürfnis der Privaten und der Rechtspersonen und zweitens von der Nachfrage nach fix verzinslichen Papieren. Das erstere, das Kreditbedürfnis, wird sich unbedingt einstellen. Der Umstand, daß in Budapest und in den Provinzstädten seit fünf Jahren keine Wohnhäuser gebaut wurden, dagegen aber die Einwohnerzahl sich erheblich erhöht hat und noch weiter erhöhen wird, läßt die Vermutung zu, daß es hier zu einer solchen Wohnungsrevolte kommen kann wie in Berlin nach dem Kriege von 1870/71, falls ihr nicht durch eine großzügige Bautätigkeit vorgebeugt wird. Die Wohnungsnot wird der mächtige Hebel sein, der mit ganzer Kraft die Erbauung von Wohnhäusern und das damit im Zusammenhang stehende Hypothekargeschäft in Fluß bringen wird. Bei den hohen Grund-, Material-, Lohn- und Baukosten wird sich der Kapitalist bemüßigt sehen, außer dem eigenen Vermögen, das er nicht in einem einzigen Haus festlegen will, auch Bankkredit in Anspruch zu nehmen. Da die hohen Mietzinse hinlängliche Deckung dafür bieten werden, wird dieser Kredit auch gegen hohen Zinsfuß in Anspruch genommen werden. Das Kreditbedürfnis der Grundbesitzer und Bauern dagegen wird sich in mäßigeren Grenzen bewegen, da diese während des Krieges viel Eigenkapital ansammeln konnten. Die Kredittätigkeit der Banken wird sich daher mehr den Gütern der juristischen Personen zuwenden. Städte, Gemeinden, Komitate, Fideikommisse werden Parzellierungen, Bodenameliorationen, Entwässerungen und Trockenlegungen mit Inanspruchnahme des Bankgeldes durchführen.

Besonderen Aufschwung wird der Kommunalkredit nehmen. In die Entwicklung der Städte und Gemeinden schlug der Krieg eine große Bresche, die ausgefüllt werden muß. Komitats- und Stadthäuser, Theater, Schulen, öffentliche Bäder, Schlachthäuser müssen gebaut werden. Die großen Bauerngemeinden, die jeder modernen Einrichtung entbehren, werden mit Hilfe des Kommunalkredits der Banken Wasserleitungen, Gas- und elektrische Beleuchtung, asphaltierte Straßen, Schulen, Krankenhäuser erhalten und untereinander durch Lokalbahnen verbunden werden. Das Bedürfnis nach alledem wird die hypothekarische Tätigkeit der Banken in ein rascheres Tempo bringen. Aber auch neue Zweige dieses Geschäftes werden entstehen, die bisher brachgelegen haben. Der Wirkungskreis der Hypothekarinstitute erstreckt sich nämlich auch auf die Unterstützung solcher Unternehmungen oder Gesellschaften, die Bauführungen welcher Art immer zum Zwecke haben, indem sie diesen Gesellschaften Darlehen gegen Bedeckung durch Hypotheken, Faustpfänder oder andere Sicherstellung gewähren, insbesondere auch gegen Garantien, die von Landes-, Bezirks- oder Ortsgemeinden geleistet werden. Auf Grund dieses Geschäftszweiges können dann von den Hypothekarinstituten Pfandbriefe und Schuldverschreibungen ausgegeben werden.

Zur Befriedigung des gesteigerten Geldbedürfnisses werden die Banken bemüßigt sein, Pfandbriefe und Kommunalobligationen in größerem Maße als bisher zu placieren. Um das zu erreichen, muß das fix verzinsliche Papier dem Käufer noch mehr bieten als jetzt. In erster Reihe wird der 4½prozentige Typ aufhören und einem fünfprozentigen Platz machen. Die höhere Verzinsung des Papiers zieht aber die Verteuerung des Hypothekarkredits, das heißt der Annuität, nach sich. Um das weniger fühlbar zu machen, werden statt fünfzigjähriger fünfundsechzigjährige Kredite gewährt, bei denen die Amortisation des Darlehens auf mehrere Jahre aufgeteilt wird. Nebst der höheren Verzinsung übt auch die Verlosungsprämie eine Anziehungskraft auf das Publikum aus. Der Pfandbrief von 100 k Nominale wird im Verlosungsfalle mit einer fünf- bis zehnprozentigen Prämie ausbezahlt. Einen besonderen Anreiz für den Auslandskäufer wird auch die Valutadifferenz bilden, die leider auch nach dem Friedensschluß bestehen und ihm den billigen Erwerb ermöglichen wird.

Die Kommunalobligationen haben den Pfandbriefen gegenüber allerdings einen kleinen Schönheitsfehler, der auf gesetzlichem Wege beseitigt werden muß. Der G.-A. VI: 1885 bestimmte die Pfandbriefe als solche Papiere, in denen Kuranden und Pupillargelder angelegt werden können. Diese Verfügung bezieht sich aber nicht auf die Kommunalobligationen, die erst seit dem Jahre 1897 existieren, und müßte daher durch eine Gesetzesänderung entsprechend korrigiert werden. Diese Verbesserungen werden den Pfandbrief und die Kommunalobligationen den Kriegsanleihen, Schatzscheinen und den später zu emittierenden anderen Staatspapieren gegenüber, die alle eine höhere Verzinsung haben, konkurrenzfähiger machen. Die alten Käufer, dann die Versicherungsgesellschaften für ihre Prämienreserven und die Kriegsgewinner nehmen ja als Anlage für ihre Kapitalsüberschüsse gern diese Papiere, wenn deren Rentabilität nur halbwegs derjenigen der Staatspapiere und Aktien entspricht.

Bei der Erörterung der leichteren Absatzverhältnisse muß noch eines Moments gedacht werden, und dies ist die Steuerbehandlung. Sowohl der kreditsuchende Hausbesitzer wie der fix verzinsliche Papiere kaufende Kapitalist darf durch neue Steuern nicht gedrückt werden. Es braucht nicht des näheren erörtert zu werden, welch große nationale Interessen sich daran knüpfen, daß der Bau- und Kommunalkredit sich entwickle. Dieser Kredit darf durch eine engherzige Steuerpolitik nicht beeinträchtigt werden, da er sonst im Keime erstickt, das inländische Kapital entmutigt, das ausländische aus dem Lande gejagt wird. Wenn der Hauseigentümer noch mehr Steuern zu entrichten hat als bisher, wenn die Einkommen- und Kuponsteuer erhöht wird, so wird die Bautätigkeit gehemmt und das Kapital wird sich dort zu betätigen suchen, wo es auf höhere Verzinsung Aussicht hat.

denen die Republik in Frieden und in Freundschaft leben will. Die Republik hat das lebhafteste Interesse, daß sich innerhalb ihrer Grenzen nicht ein Herd politischer Unternehmungen bildet, die auf die Wiedereinsetzung der Habsburger in Böhmen, Ungarn, Polen, Jugoslawien usw. gerichtet sind. Aus diesem Grunde ist es notwendig, alle Mitglieder des Hauses Habsburg-Lothringen des Landes zu verweisen. Das gleiche gilt für die mit dieser Familie verschwägerten Mitglieder des Hauses Bourbon-Parma.

Zu § 3. Auch nur deklaratorische Bedeutung hat es, wenn ausdrücklich und in einer allen Zweifel ausschließenden Form erklärt wird, daß die dem ehemaligen Kaiser geschworenen Eide, an die sich noch der eine oder andere gebunden fühlen mag, jede rechtliche Bedeutung verloren haben.

Zu § 4. Mit dem Prinzipe der demokratischen Republik ist jedes Privilegium, und es sind somit auch diejenigen Privilegien unvereinbar, die in dem sogenannten Privatfürstenrecht bisher noch aufrechterhalten wurden.

Zu §§ 5 bis 7. Das [illegible]

Die Vorlage über Kreditoperationen.

Wien, 27. März.

Der Nationalversammlung wurde heute die angekündigte Vorlage über Kreditoperationen unterbreitet. Sie ist ein allgemeines Rahmengesetz, welches den Höchstbetrag der aufzunehmenden Kredite nicht bestimmt. Lediglich für Lebensmittelbeschaffungen wird der Kredit mit einem Betrage von 30 Millionen Dollar begrenzt und zugleich wird die Möglichkeit der Verpfändung der staatlichen Salinen eingeräumt. Dagegen wird für die sonstige Kreditoperationen nur eine allgemeine Ermächtigung erteilt, welche dem Staate die Möglichkeit gibt, Gelder, die ihm aus der Notenabstempelung zufließen, zur Verzinsung zu übernehmen und zu diesem Zwecke höchstens einjährige Schatzscheine auszugeben. Dieser Vorgang wurde deswegen gewählt, um die technische Durchführung der Abstempelung zu sichern. Die Banken und Sparkassen haben nämlich große, nach vielen Hunderten von Millionen zählende Geldsummen während der letzten Woche von den Einlegern übernommen und sie, da sie keine anderweitige Verwendungsmöglichkeit besaßen, der Finanzverwaltung zur vorübergehenden Anlage überwiesen. Es sind täglich fällige Gelder, für welche der Staat eine Verzinsung von drei Prozent gewährt. Eine Festsetzung der Höchstgrenze erfolgt nicht, weil es ja auch nicht bekannt ist, welche Geldsummen dem Staate aus der Abstempelung zufließen werden. Der Staatssekretär erhält ferner die Ermächtigung, kurzfristige Schatzscheine auszugeben, die gleichfalls ziffermäßig nicht begrenzt sind, zur Abschöpfung der flüssigen Gelder dienen und in dem Höchstbetrage des noch offenen Kredites von 1400 Millionen Kronen nicht eingerechnet werden sollen. Diese Schatzscheine werden, soweit sie dreimonatig sind, mit einer Verzinsung von 2½ Prozent und, soweit sie sechsmonatig sind, mit einer Verzinsung von 3½ Prozent ausgestattet werden. Endlich wird die Möglichkeit ins Auge gefaßt, Erlöse aus einer in einem späteren Zeitpunkte vorzunehmenden langfristigen Anleihe zur Tilgung älterer Schulden zu verwenden, soweit dadurch den Interessen Deutschösterreichs bei der künftigen Auseinandersetzung mit den Nationalstaaten nicht vorgegriffen wird. Eine fundierte Anleihe soll als amortisable Rente auf Grund der nach dem Budget zustehenden Kreditermächtigung von 1400 Millionen Kronen im Frühjahre begeben werden. Hiefür bedarf es einer neuen gesetzlichen Ermächtigung nicht. Der Staatssekretär kann den Anleiheerlös für Schuldentilgungen verwenden und auch bei der Oesterreichisch-ungarischen Bank gegen Zinsenvergütung erlegen. Damit wäre die Möglichkeit deutschösterreichischer Kassenscheine der Oesterreichisch-ungarischen Bank geschaffen, die in dieser Richtung die Stelle der deutschösterreichischen Bank versehen würde.

Der Wortlaut der Vorlage.

Gesetz vom . . März 1919, betreffend Kreditoperationen.

Die Nationalversammlung des Staates Deutschösterreich hat beschlossen:

§ 1. Der Staatssekretär der Finanzen ist ermächtigt, 1. Geldbeträge, welche anläßlich der Kennzeichnung der für den Umlauf in Deutschösterreich bestimmten Banknoten der Oesterreichisch-ungarischen Bank in die Staatskassen einfließen, zur Verzinsung zu übernehmen und zu diesem Zwecke auch verzinsliche Staatsschatzscheine mit höchstens einjähriger Laufzeit auszugeben.

2. Zum Zwecke der Beschaffung ausländischer Zahlungsmittel für die Bezahlung von Lebensmittelbezügen aus dem Auslande ein Anlehen in Teilschuldverschreibungen bis zum Gesamtbetrage von 30 Millionen Dollar oder bis zu einem nach der Goldparität gleichen Betrage in einer anderen ausländischen Währung aufzunehmen, zur Sicherstellung dieses Anlehens einen angemessenen Teil des auf dem Gebiete Deutschösterreichs gelegenen unbeweglichen Staatseigentums zu verpfänden und im Bedarfsfalle die etwa auf dieses Staatseigentum sichergestellten Anlehen des bestandenen österreichischen Staates vorbehaltlich des Rückgriffsrechtes gegen die übrigen auf dem Gebiete des ehemaligen Oesterreich bestehenden Staaten zur Rückzahlung zu bringen.

§ 2. Das vom Staatssekretär der Finanzen auf Grund der ihm durch § 2, Zahl 1, des Gesetzes vom 27. November 1918 erteilten Ermächtigung, bei einem deutschen Bankenkonsortium gegen Begebung von Schatzwechseln im Betrage von 200 Millionen Mark aufgenommenen Anlehen wird als Verpflichtung des Staates Deutschösterreich anerkannt.

§ 3. Insoweit die Verwendung des Erlöses von Kreditoperationen nicht durch besondere gesetzliche Bestimmungen festgesetzt ist, kann der Staatssekretär der Finanzen den Erlös langfristiger Anleihen zur Leistung von Abstattungen auf den erst noch festzustellenden Anteil des Staates Deutschösterreich an den Staatsschulden Oesterreichs gegen Anrechnung dieser Leistung bei der Auseinandersetzung mit den anderen auf dem Gebiete Oesterreichs bestehenden Nationalstaaten verwenden. Der Erlös kurzfristiger Anleihen kann unter der gleichen Voraussetzung bei der Oesterreichisch-ungarischen Bank gegen entsprechende Devisenanrechnung provisorisch erlegt werden.

§ 4. Mit dem Vollzuge dieses Gesetzes, das am Tage seiner Kundmachung in Kraft tritt, ist der Staatssekretär der Finanzen betraut.

Die Einlösung des Aprilcoupons gegen Nachweisung der Staatsbürgerschaft.

Wien, 27. März.

Heute wird eine Kundmachung des Staatsamtes für Finanzen veröffentlicht, welche die Einlösung des Aprilcoupons der Staatsschuld gegen beglaubigte Nachweisung der Staatsbürgerschaft regelt. Diese Verordnung führt ein Affidavit ein. Der Aprilcoupon wird zwar, da hiefür noch Mittel aus der Liquidation des alten Staates zur Verfügung stehen, ohne Beschränkung an alle Besitzer von Coupons der Staatsschuldpapiere ausbezahlt werden. Es wird jedoch ein Unterschied gemacht, indem die Auszahlung in deutschösterreichisch gestempelten Noten nur dann erfolgt, wenn ein Affidavit nach einer bestimmt vorgeschriebenen Erklärung beigebracht wird. Die Erklärung muß sich darauf beziehen, daß sich die Staatsschuldpapiere bereits seit 1. März im Eigentum eines deutschösterreichischen Staatsbürgers befinden, daß dieser in Deutschösterreich seinen dauernden Wohnsitz hat und auch nicht Betriebsunternehmungen oder unbewegliches Vermögen in einem der Nationalstaaten besitzt. Dieses Affidavit hat jeder beizubringen, welcher seine Coupons selber einkassiert. Die Regel der Fälle bildet jedoch, daß die Staatspapiere bei Banken oder Sparkassen erliegen, von diesen die Coupons eingelöst und den Kunden gutgeschrieben werden. Die Banken oder Sparkassen müssen nicht in jedem einzelnen Falle ein solches Affidavit beibringen, sondern können die Einlösung kumulativ für alle bei ihnen erliegenden Staatspapiere und Coupons vornehmen, wenn sie über die persönlichen Verhältnisse des einzelnen Kunden verläßliche Kenntnis besitzen. Die Staatsverwaltung kann aber die Nachtragung solcher individueller Erklärungen verlangen. Die Einlösung der Zinsen vinkulierter Obligationen ist in der Regel der Fälle ohne Beibringung des Affidavits gestattet, wenn über die Voraussetzungen der Staatsbürgerschaft kein Zweifel besteht. Wenn aber die Besitzer von Staatspapieren, Fabriken, Niederlassungen oder unbewegliches Vermögen in einem der Nationalstaaten haben, so müssen sie ein Gesuch an die Staatsschuldendirektion Wien einreichen, in welchem sie erbitten, daß ihnen jener Teil von Gegenwerten der Zinsscheine in deutschösterreichisch gestempelten Noten ausgezahlt werde, welcher den im nicht besetzten Gebiete Deutschösterreichs gelegenen Teile des Gesamtvermögens entspricht. Der Rest des Gegenwertes wird in ungestempelten Kronennoten eingelöst werden. Die Staatsschuldendirektion wird, wie erklärt wird, entgegenkommend vorgehen und auf die wirtschaftlichen Interessen Bedacht nehmen. Werden Coupons ohne Erklärung des Affidavits oder ohne ein solches Gesuch zur Einlösung eingereicht, so erfolgt die Auszahlung in ungestempelten Noten der Oesterreichisch-ungarischen Bank. Dasselbe gilt für die Auszahlung im Auslande.

Kundmachung des Deutschösterreichischen Staatsamtes für Finanzen vom 25. März 1919, betreffend die Einlösung der Aprilfälligkeiten der allgemeinen und der österreichischen Staatsschuld.

Die von der deutschösterreichischen Regierung angestrebte Einigung zwischen den auf dem Gebiete des ehemaligen Oesterreich bestehenden Nationalstaaten über die einstweilige Erfüllung der Verbindlichkeiten aus der allgemeinen und der österreichischen Staatsschuld bis zur endgültigen Auseinandersetzung ist bisher noch nicht zustande gekommen. Die Bezahlung der Zinsen- und Kapitalsfälligkeiten dieser Staatsschuld erfolgte seit November vorigen Jahres aus gewissen gemeinsamen Mitteln, über welche die deutschösterreichische Finanzverwaltung verfügt. Da solche Mittel in noch hinreichendem Ausmaße vorhanden sind, werden auch die am 1. April d. J. fälligen Zinsen- und Kapitalsbeträge der allgemeinen und der österreichischen Staatsschuld noch voll zur Auszahlung gelangen, und zwar, insoweit es sich um Goldgulden- oder Markfälligkeiten handelt, nach dem auf Grund des § 2 der kaiserlichen Verordnung vom 20. März 1915 festgesetzten Umrechnungsmaßstabe von 100 Francs (40 Goldgulden) = 100 K. 50 H., beziehungsweise 100 Mark = 124 K. Am 1. April d. J. werden fällig: Zinsen der ersten 5½prozentigen österreichischen Kriegsanleihe, der 5½prozentigen amortisablen Staatsanleihe der sechsten österreichischen Kriegsanleihe, der 4·2prozentigen einheitlichen Silberrente, der 4prozentigen österreichischen Goldrente, der 4prozentigen Elisabethbahn-Markprioritätsobligationen vom Jahre 1883, der 4prozentigen Markprioritätsobligationen der Rudolfbahn vom Jahre 1884, der 4prozentigen Silberprioritätsobligationen der Franz-Josefsbahn, der 4prozentigen Silberprioritätsobligationen der Rudolfsbahn, der 4prozentigen Silberprioritätsobligationen der Oesterreichischen Nordwestbahn vom Jahre 1885 und der 4prozentigen Prioritätsobligationen der Ferdinands-Nordbahn vom Jahre 1891 sowie die zur Rückzahlung per 1. April d. J. verlosten Schuldverschreibungen der österreichischen Staatsschuld, d. i. der 4prozentigen Elisabethbahn-Markprioritätsobligationen vom Jahre 1883, der 4prozentigen Markprioritätsobligationen der Rudolfbahn vom Jahre 1884, der 4prozentigen Silberprioritätsobligationen der Rudolfbahn und der 4prozentigen Silberprioritätsobligationen der Oesterreichischen Nordwestbahn vom Jahre 1885.

Infolge der mit der Vollzugsanweisung des Staatsamtes der Finanzen vom 27. Februar 1919, St. G. Bl. Nr. 152, verfügten Kennzeichnung der für den Umlauf in Deutschösterreich bestimmten Noten der Oesterreichisch-ungarischen Bank ergibt sich die Frage, in welchem Umfange die bezeichneten Verbindlichkeiten in deutschösterreichisch gestempelten, beziehungsweise in ungestempelten Noten der Oesterreichisch-ungarischen Bank

Neues Wiener Tagblatt

220

3./IV. 1919

Der Volkswirt.

Staatssekretär Dr. Schumpeter über die Finanzpolitik und ihr Ziel.

Die staatlichen Kreditoperationen.

Die Beratung der Vorlage über die staatlichen Kreditoperationen — das Gesetz wurde gestern in zweiter und dritter Lesung angenommen — bot dem Staatssekretär der Finanzen Dr. Schumpeter die Gelegenheit, zum erstenmal vor der Nationalversammlung die Gesichtspunkte, von denen er sich leiten lassen will, nicht zu entwickeln, wohl aber anzudeuten. Er will so schnell als möglich an das große Werk der Vermögensabgabe schreiten. Diese Abgabe soll energisch durchgeführt werden und dem Abbau der Kriegslasten dienen, aber sie müsse auch dem Gedanken der Zeit, der Sozialisierung, dienstbar gemacht werden. Ein Niederbruch der Finanzen bedeutet, wie der Staatssekretär darlegte, nicht mehr und nicht weniger als einen Niederbruch des gesamten sozialen Organismus. Die Finanzpolitik greife bis in die fernsten Winkel der ärmlichsten Stube. Der Leiter des Finanzressorts kennzeichnete den Ernst der Lage, über den man sich klar sein müsse, der Ausklang seiner Rede hatte jedoch einen helleren Ton und kündigte die Möglichkeit einer Besserung in wenigen Jahren an.

Wir lassen nun den Bericht folgen:

Berichterstatter Dr. Alfred Güttler referiert über das Gesetz betreffend Kreditoperationen. Die Anspruchnahme des Kredits bedeutet nicht nur eine Lebensnotwendigkeit für den Staat, sondern auch für die ganze Bevölkerung, da der Kredit, den wir vom Auslande in Anspruch nehmen, die Möglichkeit bieten soll, Lebensmittel und Rohstoffe zu beschaffen.

Angesichts der gespannten Aufmerksamkeit, welche die Bevölkerung heute der Gesetzgebung widmet, empfahl es sich, bei der Fassung des Gesetzes alles zu vermeiden, was Beunruhigung in der Bevölkerung hervorrufen könnte.

Daraus ist das Bestreben des Ausschusses erklärlich, dem ersten Punkt des § 1 eine Fassung zu geben, welche alle Besorgnisse von der Bevölkerung fernhält. Der in der Regierungsvorlage enthaltene Hinweis auf die Banknotenabstempelung hätte mit Rücksicht darauf, daß sich die Umwechslungsinstitute heute mit der Umwechslung noch vielfach im Rückstand befinden, den Eindruck hervorrufen können, als ob es sich dem Staate darum handle, auf diese Umwechslungsrückstände zu greifen. Diese Absicht war der Regierung aber vollkommen fern gelegen. Die vom Ausschusse zuerst vorgenommene Aenderung hätte wieder die Mißdeutung hervorrufen können, als ob die Regierung beabsichtige, zwangsweise die Bestände der Postsparkasse in Anspruch zu nehmen. Nach Punkt 2 soll die Regierung ermächtigt werden, ausländische Kredite zum Zwecke der Erhaltung und Versorgung der Bevölkerung aufzunehmen. Daß dieser Kredit uns nur unter drückenden Bedingungen gewährt wird, erklärt sich aus unsrer schwierigen Situation und ist eine Warnung für uns, unsre Situation nicht zu verschärfen. Der Berichterstatter bittet schließlich um Annahme der Vorlage.

Staatssekretär für Finanzen Dr. Schumpeter: Das Gesetz, um dessen Annahme ich Sie bitte, soll dem Staate Mittel zum Leben und dem Volke Lebensmittel geben. Für etwas andres werden wir diese Kredite nicht ausgeben, das wissen Sie ja so gut wie ich. Es würde sich eigentlich gehören, wenn ich in dem Augenblick, wo ich von Ihnen eine ziemlich weitgehende Vollmacht erbitte, auf unsre finanzielle Situation und auf die Grundzüge der Finanzpolitik näher eingehen würde, die ich vor Ihnen vertreten will. Das geht aber nicht in der Geschwindigkeit, vor allem auch deshalb nicht, weil vorläufig ein ordnungsgemäßes Budget noch nicht vorhanden ist. Wir haben damit begonnen, daß wir dort, wo keine festen Grundlagen gegeben waren, von dem Gesamterfordernisse des untergegangenen Staates den Bevölkerungsschlüssel, also rund 36 Prozent, unter unsre Erfordernisse eingestellt haben. Sie wissen, daß dies nicht anders möglich war, Sie wissen aber natürlich auch, wie roh das Resultat sein muß. Wir werden, vorausgesetzt daß alle Zentralstellen uns die Ziffern zeitgerecht liefern, erst in einiger Zeit — sagen wir im Juni — so weit sein, um ein ordnungsgemäßes Budget, das auf wirklichen Daten beruht, liefern zu können. Dann wird Gelegenheit geboten sein, eine ordentliche Finanzdebatte abzuführen.

Die Hinterlassenschaft des alten Staates.

Obgleich uns nun die genauen Zahlen nicht zur Verfügung stehen, wissen wir doch genug, um uns über die Lage, das heißt so viel, wie über den Ernst der Lage vollkommen klar sein zu können. Der untergegangene Staat hatte im Augenblicke seines Unterganges Verpflichtungen im Betrage von ungefähr achtzig Milliarden inklusive der Vorkriegsschulden. Das ist aber noch das wenigste.

Neue Freie Presse

224

1./V. 1919

Die Stationen zur Erlangung ständigen und gesicherten Auslandkredits.

Von einem Währungspolitiker.

Wien, 30. April.

Deutschösterreich hat sich darauf einrichten müssen, sein besonderes staatsfinanzielles Leben inmitten eines der grausamsten Liquidationsprozesse einzurichten, die vordem mit Deutschösterreich in einer gemeinsamen Währung bei gemeinsamem Noteninstitute und in einem gemeinsamen Staatshaushalte lebenden neuen Nationalstaaten haben sich selbständig gemacht, ohne nur die Möglichkeit zu schaffen, daß die tiefgreifende, ohne jedes Beispiel dastehende Trennung und Auseinanderlegung nach gemeinsam beschlossenen Grundsätzen und unter Bedachtnahme auf legitime Interessen erfolge. Die Operation siamesischer Zwillinge durch plötzliches, rohes Auseinanderreißen war das Programm, und es ist der Verdacht nicht zu bannen, daß nicht nur die eigene Selbständigkeit, sondern auch die Heraufbeschwörung einer Katastrophe für Deutschösterreich angestrebt wurde, galt doch Deutschösterreich infolge seiner bisherigen zentralen Position im Währungs- und Finanzwesen als der gegenüber solchen Eingriffen schwächste Partner. Deutschösterreich hatte weder die Trennung an und für sich, noch die Art ihrer Durchführung, noch den Zeitpunkt frei zu wählen. Das alles bestimmten und bestimmen auch weiter noch die Nationalstaaten in Anpassung an die Methoden der Versailler Konferenz. Für Deutschösterreich ist es ein Lebensinteresse, diesen gefährlichen Uebergang heil und ohne Zusammenbruch der geschäftlichen und finanziellen Struktur zu überstehen, denn kein anderer Staat ist jetzt und in Zukunft so sehr darauf angewiesen, im Auslande kaufmännischen Kredit zu gewinnen wie Deutschösterreich. Zusammenbruch des Kredits und Hungersnot sind für dieses Land vielleicht noch während vieler Jahre gleichbedeutend.

Welche Stationen hat Deutschösterreich auf dem Wege, der es von einem Abgrunde hinwegführen soll, bisher schon zurückgelegt und welche Stationen wird es noch passieren müssen?

Deutschösterreich hat seine Banknoten abgestempelt und so eine deutschösterreichische Währung geschaffen. Es hat in rein defensiver Absicht die Rechtsverhältnisse hinsichtlich der Guthaben von Ausländern geregelt und damit die Aufgabe der deutschösterreichischen Devisenzentrale erleichtert, die nunmehr ihre Wirksamkeit beginnt. Weiter schreitet Deutschösterreich durch die Vollzugsanweisung vom 14. April d. J. an eine vorläufige Nostrifizierung der Staatsanleihen, das heißt vorerst an eine Ausscheidung jenes Besitzes, welcher den zweifellos und rein deutschösterreichischen Interessenten gehört. Diese Nostrifizierung ist die Grundlage für die Einlösung der ab 1. Mai fälligen Coupons der Staatsanleihen. Bei dieser hochwichtigen Station müssen wir einen Augenblick haltmachen, um uns die ganze Größe des Erreichten klarzumachen. Aus ganz unverständlichen Ursachen scheint von den Nationalstaaten die Einstellung des staatlichen Schuldendienstes, der Eintritt des Staatsbankerotts geradezu herbeigewünscht zu werden. Man hat ihn ja von dieser Seite bereits für den Dezember erwartet. Aber es standen bis 1. April genügende gemeinsame Mittel zur Verfügung, so daß bis dahin dank der Energie und Pflichttreue der deutschösterreichischen Staatsbeamten die Couponzahlungen anstandslos erfolgen konnten. Wie sehr es bedauert werden muß, daß seinerzeit versäumt wurde, gemeinsame Mittel bis zu einem noch weiter hinausreichenden Termine zu sichern, das ist heute, wo das Unerwartete Ereignis wurde und nach mehr als sechs Monaten noch nicht abgesehen werden kann, wann endgültige finanzielle Abmachungen zwischen den Staaten getroffen sein werden, auch für Leute klar, die durch ihre Stellung nicht dazu verpflichtet waren, alle Zukunftsmöglichkeiten in Betracht zu ziehen. Ab 1. Mai kann Deutschösterreich nur für eigene Rechnung und mit eigenen Mitteln zahlen, denn es scheint, als würden die anderen Nationalstaaten auf dem Standpunkte beharren, daß sie vorerst nicht zahlen wollen. Deutschösterreich wird unter solchen Umständen naturgemäß den Kreis, innerhalb dessen es zahlt, auf das engste ziehen müssen; seinen ehrlichen Zahlungswillen wird es dokumentieren, aber für andere zu zahlen, dafür reichen seine Kräfte nicht, das ist ihm auch nicht zuzumuten. Es ist daher auch fraglich, ob Deutschösterreich im Auslande als „Ehrenintervenient" zahlen soll. Daß eine Ehrenintervention ein Einschreiten zur Wahrung der staatsfinanziellen Ehre geboten erscheint, ist in Wien ein lebendiges Gefühl; an anderen Stellen scheint man ein gleich lebhaftes Gefühl für das, was Ehre und Verstand gebieten, nicht zu besitzen. Hoffentlich wird jener Mittelweg gefunden werden, der es ermöglicht, dem Auslande zu zeigen, daß Tradition und alte Kultur ihren Wert auch in bösen Tagen behalten und der Deutschösterreich doch nicht mehr belastet, als ihm schätzungsweise zukommt.

Gelingt es, den Maicoupon zu zahlen, daß Inland und Ausland den ehrlichen Zahlungswillen klar erkennen und die Härten einer sorgfältigen Abgrenzung nicht mißverstehen, so ist unendlich viel gewonnen, eine Katastrophe vermieden. Es ist gar nicht auszudenken, was geschehen wäre, wenn wir mangels entsprechender Vorbereitungen das ungeheuer schwierige Problem des Maicoupons nicht organisch und nicht in vertrauenerweckender Form hätten lösen können. Wer hätte uns dann noch geborgt, was wäre aus dem Kredite unserer Banken und Industriellen geworden, die sich jetzt bemühen, Lebensmittel- und Rohstoffimporte zu sichern? Vielleicht war eine derartige katastrophale Entwicklung etwas, womit sich andere Staaen abgefunden hätten — es gibt vielleicht so eine Art Bolschewismus der Regierungen — Deutschösterreich hat jedenfalls diese schwerste Station ihrer Schrecken beraubt und dürfte nach den gleichen Grundsätzen, nach welchen der Maicoupon gesichert werden soll, auch künftighin die Couponzahlung aufrechterhalten.

Allerdings gehört zur Sicherung dieses weiteren Weges, daß Deutschösterreich so rasch als möglich seine eigene deutschösterreichische Notenbank errichte. In dieser Hinsicht ist schon viel Zeit versäumt worden, weitere Versäumnisse wären mehr als gefährlich, denn das Privileg der gemeinsamen Oesterreichisch-ungarischen Bank läuft am 31. Dezember ab und kann nicht erneuert werden. Schon heute ist die gemeinsame Bank nicht imstande, den besonderen deutschösterreichischen Interessen zu dienen, selbst wenn sie es wollte, und so entsteht die sonderbare Lage, daß ein Staat, der sich inmitten eines schweren und gefährlichen Uebergangsprozesses befindet und ganz auf eine vorsintflutliche Finanzwirtschaft angewiesen ist, ohne Notenbank dasteht. Das ist ein Zustand, der schon rein mechanisch nicht aufrechterhalten werden kann, denn in wenigen Monaten müssen die Vorbereitungen zur Errichtung dieses selbständigen Instituts und die Verhandlungen über die Modalitäten der Uebernahme der Geschäfte von der liquidierenden alten Bank ohnedies in vollem Flusse sein, wenn überhaupt am 1. Januar 1920 der Betrieb eröffnet werden soll. Ein Interregnum kann man sich wirklich nicht vorstellen. Die im Gange befindlichen Unterhandlungen wegen eines Anschlusses an Deutschland, beziehungsweise an die Deutsche Reichsbank sind kein Anlaß, um die Errichtung einer deutschösterreichischen Notenbank aufzuschieben.

Hat Deutschösterreich eine Notenbank, dann wird es sich auch leichter bewegen können bei der Bedeckung seines Geldbedarfes. Ein großes Defizit im Staatshaushalte, die Aufhebung der Blockade, Notstandsarbeiten und eine Lähmung bei der staatlichen Geldbeschaffung (die dadurch nicht besser wird, daß man versucht, sie in eine Lähmung der Geldinstitute überzuleiten), das sind Dinge, die nicht nebeneinander bestehen können. Zugleich mit der Errichtung einer deutschösterreichischen Notenbank müßte für den arg in Unordnung und Mißkredit gebrachten Kriegsanleihelombard gesorgt werden. Das ist eine lebenswichtige Frage, welche aber den Methoden des Doktor Eisenbart widerstrebt.

Deutschösterreich kann seinen ehrlichen Zahlungswillen nicht bekunden, ohne sich und der Welt rückhaltlos zu gestehen, daß seine in ihrem vollen Umfange heute noch nicht bekannten Lasten aus den Kriegsschulden für seine Schultern zu schwer sind. Neben seinem Zahlungswillen muß seine Zahlungsfähigkeit glaubhaft sein, und deshalb muß so rasch als möglich eine Abbürdung der Kriegslasten in die Wege geleitet werden. Die Vermögensabgabe ist vorbereitet, sie wird die Nationalversammlung in kurzer Zeit zu beschäftigen haben, und ihr Ergebnis soll uns die Möglichkeit bieten, den Staatsschuldendienst im Rahmen unseres Budgets erträglich erscheinen zu lassen. Daß dieses durch die neuerliche Umwälzung aller Preise und Löhne und die Kosten der Hungersnotbekämpfung in eine andere Ziffernwelt geworfene Budget in eben dieser Ziffernwelt ins Gleichgewicht gebracht werden muß, ist ein klares Gebot der Selbsterhaltung.

Schließlich wird Deutschösterreich, das seine Devisenzentrale und sein Noteninstitut leider ohne halbwegs zureichende Auslandguthaben ins Leben rufen muß, das Beispiel anderer Staaten nachahmen müssen und wird den Besitz seiner Steuerträger an ausländischen Wertpapieren, vielleicht auch an Gold und Silber, dem öffentlichen Interesse in irgendeiner Form dienstbar machen. Auch hiefür sind durch die Vollzugsanweisung Vorbereitungen getroffen.

Gar manche Station auf dem Wege einer beispiellos tiefgehenden Umformung ist schon durchschritten; ein Rückblick auf den Weg hinter uns gibt uns den Mut, an die Bewältigung der noch bevorstehenden Schwierigkeiten und Mühseligkeiten zu glauben. Das äußere Zeichen einer erfolgreichen Erledigung der großen Aufgaben, die dem deutschösterreichischen Staate in gefährlichster Zeit auferlegt wurden, wäre die Gesundung des Marktes der von Deutschösterreich übernommenen Staatsanleihen, und es obliegt keinem Zweifel, daß nur auf einer solchen Gesundung das Vertrauen des Auslandes, seine Geneigtheit, uns Ware zu liefern und Kredite zu gewähren, sich aufbauen kann, und wiederum diese ausländischen Kredite können vorerst die einzige Grundlage einer Besserung unserer Valuta liefern. Daß uns die Friedensbedingungen zu all den Lasten unseres Wiederaufbaues noch manch andere Lasten bringen werden, steht zu befürchten. Wir werden diese neuen Lasten nur dann ertragen können, wenn wir unseren Auslandskredit und unsere Valutaverhältnisse auf eine halbwegs tragfähige Grundlage gestellt haben. Deshalb wäre es auch im eigensten Interesse der uns heute noch feindlichen Staaten gelegen, wenn sie den Weg Deutschösterreichs zur Gesundung nicht stören, sondern mit allen Mitteln fördern würden.

Neue Freie Presse

7.10.1919

Die Bewegung auf dem Hypotheken- und Pfandbriefmarkte.

Von **Dr. Max Reinitz.**

Wien, 6. Mai.

An den Schaltern der großen Pfandbriefanstalten, insbesondere bei den Landesanstalten, war es bis vor kurzem von Tag zu Tag lebhafter. Landwirte, Vertreter von Raiffeisen-Kassen und Kapitalisten aller Kategorien, die Besitzer verpfändeter Kriegsanleihen sind, fanden sich dort ein, um Hypothekenkredite zu nehmen oder außertourliche Rückzahlungen zu leisten. Es lag nicht in der Absicht dieser Erwerber von Kriegsanleihen, ihre Kapitalien für längere Zeit festzulegen und die Fundierung für Staatstitel selbst zu schaffen, für die der Staat zu sorgen hatte. Und es lag auch nicht in der Absicht vieler, die ihre Mittel zu anderen bestimmten Zwecken thesaurierten, nun ihre langfristigen Hypotheken zu tilgen.

Die Wertberechnung solcher nicht gewollter Transaktionen geschieht auf Grundlage der Spannung, welche zwischen den hohen Zinsen der Lombardierung erworbener Kriegsanleihen und einer immerhin in der Zukunft möglichen Verringerung des Zinsenertrages liegen dürfte. Der große und rasche Aufstieg des hypothekarischen Geschäftes und der Absatzfähigkeit der Pfandbriefe ist in erster Linie in solchen Erwägungen begründet.

Man suchte eine Assekuranz, wie sie unseren Landeshypotheken Anstalten zu bieten in der Lage sind, die über einen ausgebreiteten Kundenkreis für niedrig verzinsliche Pfandbriefe verfügen und auch sonst in der Lage sind, genügende Mittel dem Hypothekenmarkte zur Verfügung zu stellen. Und der Zuspruch ist noch immer groß, viel größer als er je gewesen. Er war schon im Jahre 1918 ganz beträchtlich, indem seitens der Niederösterreichischen Landeshypothekenanstalt an Hypothekar- und Kommunaldarlehen rund 82 Millionen Kronen zugezählt wurden, während jetzt in kaum zweieinhalb Monaten sogar schon 22·5 Millionen Kronen auf Grund früherer Bewilligungen, liquidiert wurden.

Der Niederschlag der obberegten Maßnahme äußert sich ganz besonders in der sprunghaften Höhe der schon im Laufe dieses Jahres einverleibten neuen Hypothekardarlehen, deren Zweck keinesfalls die Förderung von Neubauten war. In der kurzen Zeit von zehn Wochen des laufenden Jahres wurden beispielsweise in der Innern Stadt neue Darlehen im Betrage von 1·6 Millionen Kronen, im zweiten und dritten Bezirke je 2¼ Millionen Kronen, im vierten und sechsten Bezirke rund je 3 Millionen, im siebenten Bezirke 1·5 Millionen und im achten Bezirke 3·25 Millionen Kronen, also für sieben Wiener Bezirke allein schon zusammen 16·85 Millionen Kronen einverleibt. Die auf die korrespondierende Periode der Vorjahre entfallenden neuen Darlehen hatten nicht annähernd diese Ziffern erreicht. Dabei sei erwähnt, daß die Hypothekarzinsen in den meisten Fällen 4 Prozent und in einigen wenigen Fällen 3½ Prozent nicht übersteigen, so daß auch eine Verminderung in der Rente der Kriegsanleihe bei der so umgewandelten Lombardierungsbelastung vollständige Deckung finden würde. Der Löwenanteil an den hypothekarischen Geschäften entfällt auf Kriegsanleihebesitzer, die ihre Stücke verpfändet haben und dieselben nun mit den billigen Hypothekengeldern auslösen.

Aber auch Konvertierungen von älteren Satzposten bilden ein beträchtliches Kontingent der neuen Darlehensgeschäfte, welche gleichfalls mit dem Schicksal der Kriegsanleihen in engem Zusammenhange stehen. Die großen Kurs-, beziehungsweise Versicherungsverluste haben die in Hypotheken stark engagierten Versicherungsgesellschaften zur Erhöhung des Hypothekarzinsfußes bestimmt, und wo dies noch nicht geschehen, ist dieselbe noch zu gewärtigen. Mit den hiebei erzielten Mehreinnahmen sollen nämlich die an dem Kriegsanleihebesitze erlittenen Verluste einigermaßen wettgemacht werden. Viele Schuldner wechselten daher mit den alten Gläubigern und suchten die Pfandbriefanstalten auf, deren Hypothekarbedingungen nicht nur keine Zuzählungsdifferenz bedangen, sondern mitunter sogar ein 3- bis 4prozentiges Aufgeld gestattet hatten.

Bemerkenswert ist, daß auf dem Umwege der Hypothek seit einiger Zeit sogar gegen die Vermögensabgabe Schutz gesucht wird. Aber hier wird die Enttäuschung nicht ausbleiben. Viele zahlen nämlich noch nicht fällige Satzposten lediglich mit der Absicht zurück, die verausgabten Summen bei der Vermögensanmeldung zu verschweigen, indem sie die Löschung der rückgezahlten Satzposten einstweilen gar nicht durchführen lassen. Aber diese Schuldner werden sehr enttäuscht sein, wenn die Aufsichtsbehörden aus den Büchern der Hypothekarinstitute mit genauer Sicherheit erfahren werden, ob und inwieweit solche Beträge schon nach dem Stichtage (13. März 1919) bezahlt wurden.

An der Bereitstellung der Geldmittel für derartige Schutzmaßnahmen sind heute weite Kreise interessiert. Gefördert wird der Kauf von Pfandbriefen insbesondere durch die Vorstellung, daß der Pfandbrief eine Art von Mitbesitz an Grund und Boden herstellt, in welcher Vorstellung die Pfandnehmer auch durch den Umstand bestärkt werden, daß das große Vertrauen zu diesen Papieren ebenso wie das zu Grund und Boden durch die Wirren des Krieges gar nicht erschüttert wurde. Die schmerzlichen Erinnerungen, die sich nach der Börsenkrisis vom Jahre 1873 infolge der Verluste einiger Hypothekarinstitute, insbesondere der Hypothekarkredit- und Vorschußbank und der Hypothekarrentenbank (Verluste an Aktienkapital 10 Millionen Gulden und Reduktion der Pfandbriefzinsen auf 2¼ und 2 Prozent) erhalten hatten, sind längst vergessen, weil die Ausschaltung oder doch die strenge Absonderung von Bankgeschäften den Kredit des Pfandbriefes dauernd gestärkt hat. Auf Grund neuer Gesetze hat unsere Pfandbriefinstitution allmählich den Boden vollster Rechtssicherheit erlangt und daher auch stets den Vorzug im Milieu stark gesunkener Kurse erhalten.