



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Deutsche Bodenreform

Damaschke, Adolf

Leipzig, 1929

6. Hypothekarreform

[urn:nbn:de:hbz:466:1-78614](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-78614)

und durchaus gesunden Steuerprinzip den Boden bereitet hat."

Heute hat die Reichsverfassung das Recht der Gesamtheit an dem „unverdienten“ Wertzuwachs ausdrücklich anerkannt.

6. Hypothekarreform

Ein gesundes Steuersystem, das Boden und Gebäude verschieden bewertet, würde auch die Grundlage zu einer so überaus wichtigen Reform der Beleihbarkeit des Bodens bilden. Die heutige schrankenlose Beleihbarkeit muß zu außerordentlichen Mißständen führen, die u. a. der Zusammenbruch der pommerschen und der preußischen Hypotheken-Aktienbanken 1901 enthüllte.

Am 5. Dezember 1913 forderte der Bund Deutscher Bodenreformer in einer Eingabe die Einführung amtlicher Schätzungsämter. Die Ursache war ein Fall in Langensfeld i. Rhld. Dort war ein Grundstück nach dem gemeinen Wert mit 6760 Mark geschätzt. Es wurde am 4. Juli 1913 für 11000 Mark verkauft und an demselben Tage mit einer Hypothek von 80000 Mark belastet. Es fanden sich zwei gerichtlich vereidigte Sachverständige, die das Grundstück dann auf 183908 bzw. 193000 Mark schätzten! 1916 hat die Regierung den Entwurf eines Schätzungsamtsgesetzes vorgelegt, der am 21. März 1918 zur Annahme gelangte. In seiner Begründung wurden die von den Bodenreformern gerügten Mängel offen zugegeben:

„Ferner bewirkt der freie Wettbewerb im Schätzungsgewerbe bei manchen Schätzern eine gewisse Abhängig-

keit gegenüber den Wünschen der Auftraggeber und beeinträchtigt ihre Unparteilichkeit."

Aber das Gesetz ist noch nicht durchgeführt. Was heute noch möglich ist, zeigt der bekannte Stadtvermessungsrat Möllenhoff, Frankfurt a. d. Oder, in der „Bodenreform“ (1928, 35):

Ein Ziegeleibesitzer will sein Gelände einer G. m. b. H. übereignen. Er sucht Teilhaber und legt dazu ein Gutachten vor eines „beim Landgericht Frankfurt a. d. Oder als Sachverständigen für Grundstücksbewertungen vereidigten Baumeisters“, der das Grundstück mit 1116550 Mark bewertet hatte, „ohne das 2 Millionen Kubikmeter mächtige Tonlager, das ebenfalls noch einen Wert von 2 Millionen Mark hätte“. Die Umwandlung ist umsatzsteuerpflichtig. Der Sachverständige wird vor den Bezirksausschuß geladen und erklärt: Sein erstes Gutachten in Höhe von 3116550 Mark wäre „für den Fall der Finanzierung bzw. Hypothekenbelastung gemacht“; für Steuerzwecke dagegen könnte er das Grundstück nicht höher wie 283500 Mark bewerten!

Solche Rechtsgrundlagen haben vor dem Kriege namentlich auf dem Gebiete des Bauwesens zu fürchterlichen Mißständen geführt. Es wurde wertvolles, baureifes Gelände angeboten: „Ohne Anzahlung, Baugeld wird noch dazugegeben.“ In jeder Großstadt finden sich Menschen, die nichts zu verlieren haben, also durch den Erwerb von wertvollem Bauland und Baugeld nur gewinnen können. Sie melden sich. Das Bauland ist vielleicht 100000 Mark wert. Die Terraingesellschaft fordert 200000 Mark. Der Käufer bewilligt sie leichten Herzens. Er hat ja weder die eine Summe noch die andere. Dann

werden 200000 Mark als erste Hypothek auf das Grundstück eingetragen. Nun erhält der Herr „Bauunternehmer“ die ersten Raten des Baugeldes. Jetzt wird eine „herrschaftliche“ Wohnung gemietet. Bauhandwerker, die nach Arbeit suchen, finden sich bald. Der Bau beginnt. Die ersten Raten für Arbeit und Baustoffe werden gezahlt. Dann wird vertröstet. Um das Haus überhaupt zu einem Wertobjekt zu machen, vollenden die Handwerker den Bau. Nun stellt sich heraus, daß der Bauunternehmer mittellos ist. Die Bauhandwerker beantragen die Zwangsversteigerung. Die erste Hypothek über 200000 Mark umschließt bereits auch den Wert des Gebäudes. Die Bauhandwerker sind unfähig, solche Hypothek auszuführen. Deutsche Richter sind verpflichtet, „von Rechts wegen“ zu verkünden, daß der Terraingesellschaft der Boden und das darauf errichtete Gebäude gehören, und daß alle anderen Forderungen „ausfallen“.

Bei der Berliner Ortskrankenkasse des Maurergewerbes hatten von 1891 bis 1893 von den Unternehmern der 1126 bei ihr angemeldeten Neubauten nicht weniger als 328 „Bauherren“ selbst die Krankenkassenbeiträge ihrer Arbeiter unterschlagen:

„Die Bauunternehmer seien frühere Maurerpoliere und Gesellen, Schlächter, Barbieren, Kellner und Gott wisse, was sonst noch, die auf die nebelhaften Versprechungen gewisser ‚Geldmänner‘ hin Strohmännchen geleistet hätten. Zu bekommen sei nie etwas. Die Baugeräte gehörten nicht ihnen, sondern einem Dritten. Die Möbel seien vom Verleiher auf Miete entnommen oder von der Frau eingebracht, oder die Sachen seien der Ehefrau geschenkt oder beim Schwager verpfändet; endlich aber lege der Hauswirt die Hand darauf.“

In den Jahren 1891 bis 1893 wurden 1126 Neubauten in Berlin errichtet — davon kamen 644 zur Zwangsversteigerung!

Von 1902 bis 1905 haben in Dresden 67 Gesellschaften zu „ungeteilter Hand“ (BGB. § 705) im Baugewerbe „gearbeitet“. Von 98 daran beteiligten Einzelpersonen, die in Dresden wohnten, hatten 71 den Offenbarungseid geleistet! Neben diesen Gesellschaften waren in denselben Jahren 638 einzelne Bauunternehmer tätig, von denen 160 durch den Offenbarungseid ihre völlige Vermögenslosigkeit bekundet hatten. Der amtliche Bericht der Stadt mußte klagen, daß das ganze Baugewerbe von Elementen „durchseucht sei, denen jedes Pflicht- und Verantwortlichkeitsgefühl abginge“.

Auf eine Umfrage des Statistischen Landesamts über die Jahre 1909, 1910 und 1911 gaben in 48 Gemeinden von Groß-Berlin 2384 Handwerker und Lieferanten 9289 Verlustfälle an. Von den 1278 Landhäusern, die in den drei Jahren aufgeführt wurden, brachten ihnen 145, von den 432 Geschäftshäusern 55, von den 5252 Mietkasernen aber 2618 Verluste! Insgesamt wurden 20501580 Mark verloren! Solche Zahlen sind Mindestzahlen; denn nach alter Erfahrung geben viele Bauhandwerker ihre Verluste nicht an, weil sie eine Schädigung ihres Kredits fürchten.

Es gelang den Bodenreformern, ein „Gesetz zur Sicherung der Bauforderungen“ vom 1. Juli 1909 durchzusetzen. Der erste Teil, der allgemeine Gültigkeit hat, bringt keine Hilfe. Der zweite, der eine gewisse Sicherheit bieten könnte, sollte nur für solche Gemeinden gelten, die durch besondere landesherr-

liche Verordnung ausgewählt wurden. Es ist bezeichnend, daß eine solche für keine einzige Gemeinde erlassen wurde.

Eine Trennung des nackten Bodenwertes und des Wertes der Menschenarbeit ist auch die Grundlage für eine Gesundung unserer Landwirtschaft. Bei der heutigen Rechtslage führt jede Erhöhung der Preise der landwirtschaftlichen Produkte zu einer Erhöhung des Bodenpreises, der beim nächsten Besitzwechsel, ob im Erbgang oder im Verkauf, kapitalisiert wird. Der nächste Besitzer zahlt höhere Zinsen.

Preußen hat nie eine volle Hypothekarstatistik versucht und berichtet erst seit dem 1. April 1886 über die „Bewegung“ der Hypothekenverschuldung.

Danach betrug auf dem Lande die Zunahme der Verschuldung, d. h. die Summe der Hypotheken, die mehr eingetragen als gelöscht wurden, von 1886 bis 1913 rund 11000 Millionen Mark. Wenn wir nur eine Durchschnittsverzinsung von $4\frac{1}{2}\%$ annehmen, so ergibt sich, daß die preußischen Landwirte 1913 fast 500 Millionen Mark mehr Jahreszinsen zu zahlen hätten als im Jahre 1886.

Diese Mehrverschuldung ist gewiß nicht als reine Mehrbelastung aufzufassen, weil ja auch neue Werte durch Gebäude usw. geschaffen sind; aber alle Vergleiche, etwa der Versicherungswerte und der Hypothekenverschuldung, zeigen, ein wie hoher Teil der Verschuldung auf den reinen Bodenwert entfällt.

Wäre es möglich gewesen, die von den Bodenreformern verlangte Trennung durchzuführen, so würde das gesamte neue Kapital, das jetzt in den Boden fließt, ausschließlich Meliorationskredit gewesen sein. Eine ungemeine Erhöhung der Absatz-

fähigkeit landwirtschaftlicher Werkzeuge und Maschinen, eine Erhöhung der Bautätigkeit, eine Verbesserung der Bodenverhältnisse — während unter dem alten Recht vielfach die neuen Kredite nur zu einer erneuten Aufblähung der Güterpreise führen müssen.

V. Weltkrieg und Reichsverfassung

1. Um die Kriegerheimstätten

Der Weltkrieg, der unser Leben und unsere Arbeiten wohl noch auf lange Zeit hinaus wesentlich bestimmt, war naturgemäß eine große Lehre von der Eigenart des Bodens. Nicht für irgendwelche beweglichen Güter, nicht für Ware und Kapital, sondern allein für den Boden, für das „Vaterland“ im eigentlichen Sinne des Wortes, wurde Besitz, Gesundheit, Leben gefordert und gegeben. Und draußen in den Schützengräben kamen Hunderttausende unserer Volksgenossen wieder einmal aus den Steinmeeren der Großstädte heraus in eine dauernde Berührung mit der Erde, und staunend sahen sie im industriellen Belgien und England, daß es auch große Städte gibt ohne die Massenmiethäuser des deutschen Ostens (in Brüssel kommen durchschnittlich auf ein Haus 9 Bewohner, in Antwerpen 8, in Gent 5, in London 8, in Manchester und Birmingham 5 — dagegen in Breslau 52 und in Berlin 77!).

Die Bodenreformer erklärten, daß es in solcher Schicksalszeit nur einen Dank des Vaterlandes geben