



Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000299684



x
262

Joh. Victor Bredt

Welche Umstände verteuern
das städtische Bauland?



B. 9^a

103.

Das ist die

die richtige



Welche Umstände verteuern das städtische Bauland?

Referat für die Immobiliarkredit-Kommission

erstattet von

Joh. Victor Bredt

Dr. jur. et phil.

a. o. Professor der Rechte an der Universität Marburg,
Mitglied des Hauses der Abgeordneten.

17/10
F. N. 31738



Berlin

Carl Heymanns Verlag

1915

B. 92
103



1131878

Dieses Referat wurde für die Immobiliarkredit-Kommission fertiggestellt und gedruckt im Frühjahr 1914. Es wird jetzt veröffentlicht mit Genehmigung des Reichsamtes des Innern auf Grund der Petition des Deutschen Vereins für Wohnungsreform (Frankfurt a. M.) vom 25. Mai 1915.

Berlags-Archiv 8820

Akc. Nr. 5321 / 50

Seiner Excellenz
dem kommandierenden Herrn General des XI. Armeekorps
General der Infanterie

v. Blüskow,

meinem hochverehrten Vorgesetzten im Felde, ehrerbietigst
gewidmet in Erinnerung an den Tag der Eroberung von
Namur.

Der Verfasser.

Inhaltsübersicht.

	Seite
Vorbemerkung	1
Die Herrichtung des Baugeländes	5
Wert und Preis des fertigen Baugeländes	16
Die Gestaltung des Wertes	29
Die Gestaltung des Preises	42
Schlußzusammenfassung	57

Vorbemerkung.

Die Frage, welche hier behandelt wird, lautet: „Welche Umstände verteuern das städtische Bauland?“ In dieser Einfachheit ist jedoch das Problem nicht zu lösen, vielmehr müssen mehrere gänzlich verschiedene Fragen auseinandergelassen werden. Das Wort „verteuern“ weist hin auf den Preis des Baugeländes, und es muß demnach darauf ankommen, festzustellen, welche Umstände geeignet sind, den Preis des städtischen Baugeländes zu erhöhen. Nun bedeutet aber der Begriff Preis nach nationalökonomischer Ausdrucksweise nur das für die Übertragung des Eigentums an einem Gute gezahlte Entgelt. Er ist daher keineswegs identisch mit dem Werte des betreffenden Gutes. Der Begriff des Wertes besteht für sich ganz unabhängig von der Frage, ob das Gut im Verkehr eingetauscht wird oder nicht. Der Wert ist vielmehr eine dem Gute selbst anhaftende Eigenschaft, und zwar bemessen wir seine Höhe nach dem Nutzen. Die heutige nationalökonomische Wissenschaft erblickt in dem Nutzen, den eine Sache für die menschliche Wirtschaft gewährt, verbunden mit der Seltenheit des Gutes im Verhältnis zu dem Bedarfe das entscheidende Merkmal für den Wert, und der Preis ist diejenige Erscheinung, in welcher dieser Wert im wirtschaftlichen Verkehre zum Ausdruck kommt. Steigt der

Wert einer Sache, so wird er regelmäßig auch in einem höheren Preise zum Ausdruck kommen, und umgekehrt. Geht man daher an die Frage heran, welche Umstände den Preis einer Sache erhöhen können, so muß zunächst untersucht werden, welche Erhöhungen des Wertes in Frage kommen können. Danach erst ergibt sich die weitere Frage, ob der Preis einen richtigen Ausdruck für diesen Wert bedeutet oder ob bei der Preisbildung noch andere Umstände mitwirken, welche geeignet sind, den Preis noch über den tatsächlichen Wert hinauszutreiben. Es ist ein entschiedener Mangel der heutigen nationalökonomischen Literatur, daß die Begriffe Wert und Preis nicht immer so weit auseinandergehalten werden, wie es zur Lösung der Probleme notwendig ist, und daß oft versucht wird, das Problem der Preisgestaltung allein aus den Umständen heraus zu erklären, welche im wirtschaftlichen Verkehre die Festsetzung der Preise bedingen, ohne auch zugleich die Gestaltung des zugrunde liegenden Wertes zu untersuchen, für den der Preis doch nur den Ausdruck bedeutet. Im folgenden sind demgemäß Wert und Preis streng auseinandergehalten, und es wird der Versuch gemacht, die Wertbildung für sich zu erfassen und dann die Preisbildung im Verhältnis zu ihr darzustellen.

Des weiteren muß noch ein anderer Unterschied hervorgehoben werden, der auch nicht immer genügend berücksichtigt wird, nämlich der zwischen dem ursprünglichen Boden und dem fertigen Baugelände. Wenn in dem Thema das Wort „Bauland“ verwendet wird, kann es sich fragen, ob darunter alles Gelände verstanden wird, das überhaupt für eine Bebauung in Frage kommt oder nur dasjenige, auf dem eine Bebauung sofort und ohne weiteres möglich ist. Wenn ein Boden mit großem Kostenaufwand erst für eine Bebauung hergerichtet werden muß, ist dieser Umstand von Bedeutung für den Wert nicht minder wie für den Preis, und die Frage der Verteuerung des Baulandes hängt mit diesen Kosten naturgemäß auf das allerengste zusammen. Es muß daher im Rahmen unserer Fragestellung mit untersucht werden, welche

Kosten für die Herrichtung des Baugeländes in Frage kommen und welchen Einfluß diese Kosten haben auf den Wert und den Preis sowohl des ursprünglichen wie des fertigen Baugeländes. Diese Frage mußte sogar an den Anfang der ganzen Untersuchung gestellt werden, weil es sich bei allen Problemen sowohl des Wohnungswesens wie des Immobilienkredits doch in letzter Linie immer um denjenigen Boden handelt, der für eine tatsächliche Verwendung zur Verfügung steht, und das ist das fertige Baugelände. Es ist daher den folgenden Darlegungen die Einteilung zugrunde gelegt, daß zuerst Wert und Preis des ursprünglichen Bodens — mit anderen Worten die Herrichtungskosten — untersucht werden, dann Wert und Preis des fertigen Baugeländes und weiter, in anderer Einteilung, die Gestaltung des Wertes und des Preises ohne Rücksicht darauf, ob es sich um ursprüngliches oder fertiges Baugelände handelt.

Noch eins ist ausdrücklich hinzuzufügen: Es konnten im Rahmen dieses Referats natürlich nicht auch jene induktiven Forschungen mitverarbeitet werden, welche versuchen, in konkreten Einzelfällen die Entwicklung der Bodenpreise in bestimmten Orten darzustellen. Es war dies schon deshalb nicht möglich, weil sich aus ihnen nur in den seltensten Fällen allgemein gültige Regeln herauslesen lassen. Auch ist es von nicht zu unterschätzender Bedeutung, von welchen Gesichtspunkten aus die einzelnen Verfasser an ihre Arbeit herangegangen sind. Um aber diesen Zweig der Wissenschaft wenigstens mit heranzuziehen, seien hier folgende Monographien genannt:

J. v. Renauld: Beiträge zur Entwicklung der Grundrente und Wohnungsfrage in München (Leipzig 1904).

W. Meves: Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg in Br. (Karlsruhe 1905).

F. Meiner: Bodenspekulation und Recht der Stadterweiterung in Blauen (Leipzig 1907).

F. C. Freudenberg: Grundrente, Grundkredit und die Entwicklung der Grundstückspreise in Karlsruhe (Karlsruhe 1907).

G. Jopke: Die Entwicklung der Grundstückspreise in der Stadt Posen (Jena 1914).

H. Görnandt: Die Boden- und Wohnungspolitik der Stadt Ulm (Berlin 1914).

J. B. Bredt: Die Barmer Lohnindustrie (Kap. Wohnungsverhältnisse).

E. Witz: Bauordnung und Grundstückspolitik der Stadt Köln (Berlin 1914).

Die Herrichtung des Baugeländes.

In den heutigen Erörterungen der Bodenfrage spielt eine große Rolle die Behauptung, daß der Boden nicht vermehrbar sei wie die anderen Güter, sondern eine gegebene und nicht vermehrbare Masse. Die Behauptung ist auch im ganzen richtig, wenn man unter dem Boden die feste Erdoberfläche versteht. Sie trifft aber keineswegs zu, wenn man unter dem Boden diejenige Erdoberfläche versteht, welche für die menschliche Wirtschaft brauchbar ist, und um diese allein kann es sich doch handeln.

Schon der Ackerboden ist nicht in seiner Menge ein für allemal gegeben, sondern er ist das Produkt menschlicher Arbeit. In den fruchtbaren Ländereien Europas steckt die intensive Arbeit von Jahrhunderten und es hat der andauernden Anstrengung zahlreicher Generationen bedurft, ehe er die Ertragsfähigkeit hatte, die heute seinen Wert bedeutet. Und heute noch sehen wir, wie neues Ackerland geschaffen wird in Amerika, in Australien und nicht zum mindesten in den afrikanischen Kolonien. Ja, selbst in Deutschland ist die Produktion von Ackerland noch keineswegs zum Stillstand gekommen, vielmehr sehen wir, wie z. B. der Preussische Staat erhebliche Millionen aufwendet, um die noch unfruchtbaren Moore zu kolonisieren, d. h. in fruchtbares Ackerland zu verwandeln. Also der für die menschliche Wirtschaft benutzbare Boden ist nicht nur nicht unvermehrbar, sondern er muß sogar regelmäßig direkt produziert werden.

Was aber vom Ackerland gilt, das gilt noch mehr vom Bauboden. Es ist gewiß möglich, daß man in einem neuerschlossenen Lande einen Boden findet, der ohne weiteres bestellbar ist. Es wird aber so gut wie nie vorkommen, daß man einen Boden findet, der nach modernen Begriffen sofort bebaubar wäre. Vielmehr ist es regelmäßig notwendig, zuerst große und kostspielige **Vorarbeiten** aufzuwenden, die sich teils auf das Ganze, teils auf die einzelnen Bauplätze beziehen. Da fragt es sich nun, welche Kosten hier in Frage kommen und welche verwaltungsrechtlichen Grundsätze für ihre Tragung bestehen.

Wenn eine Stadt sich ausdehnt und ein neues Gelände vor den Thoren der Bebauung erschlossen wird, kann es sich zunächst handeln um eine Eindeichung. Solange ein Gelände nicht völlig hochwasserfrei ist, kann eine Bebauung nicht in Frage kommen. Wenn also eine solche Gefahr noch besteht, müssen vorher die diesbezüglichen Kosten aufgewendet werden. Nun kann es sich aber naturgemäß bei Eindeichungen immer nur um ein größeres Gelände handeln, und ein solches befindet sich so gut wie nie in einer einzelnen Hand. Vielmehr gehört es regelmäßig einer ganzen Reihe von Grundbesitzern, und so kommt es, daß bei einer solchen Eindeichung regelmäßig die Allgemeinheit, hier meist repräsentiert durch die Gemeinde, auftreten muß. Es können natürlich auch andere Faktoren, öffentliche wie private, in Frage kommen, aber regelmäßig wird man finden, daß Eindeichungen zwecks Schaffung von Baugelände vorgenommen werden von der Gemeinde. Diese trägt also zunächst auch die Kosten, und an sich brauchen dem Eigentümer gar keine Auslagen zu erwachsen. Sein Gelände wird zwar wertvoller, weil jetzt die erste Vorbedingung für die Bebaubarkeit erfüllt wird, aber er steht zunächst in gar keiner Beziehung zu der Unternehmung. Nun ist es aber klar, daß der Gemeinde wenigstens eine Möglichkeit gegeben sein muß, sich bis zu einem gewissen Grade schadlos zu halten, und diese Möglichkeit ist auch regelmäßig vorhanden. In Preußen ist es nach § 9 des Kommunalabgabengesetzes angängig, hier diejenigen Grundbesitzer, die einen nachweisbaren Vorteil von der Unternehmung der Gemeinde — nicht etwa nur Eindeichungen, sondern auch anderen — gehabt haben, zu Beiträgen heranziehen. Die Gemeinde kann ihnen zwar nicht die ganzen Kosten auferlegen, aber doch einen Teil, eben Beiträge. Die Beiträge sind nach den Vorteilen zu bemessen. Es sind also zunächst überhaupt nur diejenigen Grundbesitzer heranzuziehen, deren Grundstücke durch die Unternehmung wertvoller geworden sind, und sodann sind diejenigen stärker zu belasten, welche größere Vorteile gehabt haben.

In dieser Grundlage der Bestimmung liegt gleichzeitig die Schwierigkeit für ihre Anwendung. Der Grundeigentümer kann gegen seine Heranziehung zu Beiträgen angehen, und in solchem Falle hat die Behörde die Beweislast dafür, daß erstens ihm überhaupt Vorteile erwachsen sind und zweitens, daß sie im Verhältnis zu den anderen richtig abgewogen sind. Dieser Beweis ist meist natürlich kaum zu erbringen, und so kommt es, daß der § 9 nicht so weit und so leicht anzuwenden ist, wie man nach seiner einleuchtenden und gesunden Grundidee annehmen sollte. Gerade bei einer Eindeichung ist der § 9 regelmäßig besonders schwierig anwendbar, weil diese Eindeichung doch in der Regel

den allerersten Anfang der Erschließung eines Geländes darstellt. Es läßt sich also noch kaum übersehen, welche Vorteile gerade dieser oder jener Grundbesitzer haben wird, weil man ja noch nicht weiß, nach welcher Richtung hin die Entwicklung sich vollziehen wird. Es ist also schwer, einen Beweis zu führen. Im übrigen rechtfertigt es sich aber auch in den meisten Fällen, derartige Kosten ganz von der Gemeinde tragen zu lassen, weil diese ja doch in erster Linie ein Interesse an der Ausdehnungsfähigkeit des Ganzen besitzt.

In Holland hat die Frage der Entwässerung eine besondere Bedeutung erlangt durch die sogenannten „Polder“. Das ganze tiefliegende Land muß dort durch Dämme vor dem Meere geschützt werden, und das zwischen einer Umrahmung von Deichen gelegene Land bezeichnet man als Polder. Wenn nun eine Stadt sich ausdehnt und das umliegende Tiefland mit in die Bebauung hineinbezogen werden soll, muß dieses zunächst aufgehöhht und befestigt werden. Es ist aber kaum möglich, einen Polder halb aufzuhöhhen, halb in seiner Tiefe bestehen zu lassen, vielmehr muß er mit einem Male in seinem ganzen Umfang aufgehöhht werden. An sich müßten daher sämtliche Grundbesitzer sich zusammentun und gleichmäßig vorgehen. Das aber ist wiederum oft nicht möglich, weil das Genossenschaftsrecht, nach dem die Deichlasten und -rechte sich regeln, Schwierigkeiten bereitet. Wenn daher nur ein Teil eines Polders für irgendwelche Zwecke, namentlich öffentliche, gebraucht wird, beschränkt man sich in Holland nicht auf die Enteignung dieses Stückes, sondern man schreitet zu einer sogenannten Zonenenteignung, indem man den ganzen Polder enteignet, in einem einheitlichen Unternehmen ganz bebauungsfähig macht und dann den nicht benötigten Teil weiterveräußert. Regelmäßig werden bei solchen Unternehmungen noch obendrein gute Gewinne erzielt¹⁾.

Ist die Sicherung gegen Hochwasser von Natur oder durch Eindeichung gegeben, so ist die nächste Frage die, wie das Gelände durch **Straßen** aufgeschlossen werden soll. Es müssen die Baufluchtlinien gezogen werden so, daß zunächst einmal dem Verkehrsbedürfnisse Rechnung getragen wird, weiter aber auch so, daß passende Baublöcke herauskommen. Letzteres ist aber nicht immer einfach, weil hier die vorhandenen Grenzen entscheidend ins Gewicht fallen. Wenn die Straßen nicht anders gelegt werden können als so, daß schiefe, dreieckige oder sonstwie verschnittene Grundstücke herauskommen, sind diese immer noch nicht bebauungsfähig. Es kommt vielmehr darauf an, daß es gelingt, die einzelnen Parzellen so zusammenzufassen, daß arrondierte, gradlinige, genügend große Baupläze entstehen. Hier versagt sehr oft die private Initiative, weil es schwierig ist, die verschiedenen Besitzer, deren Parzellen in Frage kommen, zu vereinigen. Bei solchen Gelegenheiten entstehen dann Preise, welche in gar keinem Verhältnis stehen zu dem wirklichen Nutzen des Bodens und deshalb eine Bebauung unmöglich

1) Näheres bei Bredt: Die Zonenenteignung.

machen. Kleine Parzellen liegen derart im Gemenge, daß ihr Besitz entscheidend ist für die Bebauungsfähigkeit eines ganzen Blocks, und sie müssen um jeden Preis erworben werden, wenn anders das ganze umliegende Gelände nicht unverwertbar werden soll. Wenn aber die geforderten Preise bezahlt werden, wird wieder das Gelände unbebaubar, weil jetzt die gezahlten Preise bereits eine Höhe erreicht haben, daß es für einen bau lustigen Unternehmer unrentabel wird, zu solchen Preisen zu kaufen. Es sind dann eben keine Preise, die auf dem Nutzen beruhen, sondern Gelegenheitspreise, die nur einem unglücklichen Zusammentreffen zuzuschreiben sind. Daß solche Schwierigkeiten auch das Interesse der Allgemeinheit berühren, bedarf keines Beweises, und es fragt sich, welche rechtlichen Mittel dagegen zur Verfügung stehen.

Was hier not tut, ist eine Zusammenlegung analog der landwirtschaftlichen Konsolidation oder Verkoppelung. Diese ist aber in Deutschland zur Zeit noch wenig durchführbar. Allgemein anwendbare Gesetze gibt es noch nicht, wohl aber sind einzelne Spezialgesetze ergangen.

Das erste dieser Art war das Hessische „Gesetz vom 23. Juni 1875, die Ausführung des Bauplanes für die Erweiterung der Provinzialstadt Mainz betreffend“. Es folgte das „Hamburgische Gesetz vom 30. Dezember 1892, betreffend den Bebauungsplan für die Vororte auf dem rechten Elbufer“. Dann kam auch in Preußen die Frage in Fluß. Der Frankfurter Oberbürgermeister Abichs regte im Herrenhause den Erlass eines diesbezüglichen Gesetzes an, erreichte aber nur, daß unter dem 28. Juli 1902 (weiter 8. Juli 1907) ein Zusammenlegungsgesetz für die Stadt Frankfurt a. M. erging. Für andere Städte können die gleichen Bestimmungen im Wege formellen Gesetzes eingeführt werden, da selbst der im Gesetze vorgesehene Paragraph, welcher die Ausdehnung des Gesetzes auf andere Gemeinden im Wege königlicher Verordnung ermöglichen sollte, gestrichen wurde. Es sind auch diesbezügliche Gesetze ergangen für Posen unter dem 28. Juli 1911, für Köln unter dem 28. Juli 1911, für Wiesbaden unter dem 3. Juni 1912.

Es hat aber sowieso lange gedauert, bis das vorhandene Gesetz für Frankfurt a. M. praktisch angewendet wurde. Namentlich stieß man sich auf beiden Seiten an der Bestimmung, daß das Straßenland nicht mehr als 30 v. H. der Grundfläche beanspruchen dürfe. Von seiten der Interessenten fand man dies sehr reichlich und behauptete, im Wege privater Anschließung besser wegkommen zu können. Von seiten der Verwaltung bezeichnete man es als zu wenig, wenn die Straßenanlagen nach modernen Begriffen einwandfrei ausfallen sollten. Heute ist man sich wohl ziemlich einig, daß eine richtige Anwendung des Gesetzes großen Nutzen stiften kann, indem es ermöglicht wird, die Baublöcke ohne Rücksicht auf bisherige unzuweckmäßige Grenzen richtig abzuteilen. Wenn nun

durch solche Zusammenlegung Kosten entstehen, fallen sie ganz selbstverständlich den Eigentümern zur Last. Regelmäßig aber werden sich diese Aufwendungen mehr als bezahlt machen, da ja erst auf diesem Wege wirklich verwendbares Baugelände entsteht.

Wenn für einen Ort die Ley Udicke's nicht anwendbar ist, kann unter Umständen auch die landwirtschaftliche Zusammenlegung in Frage kommen. Tatsächlich sind auch schon derartige Versuche gemacht worden in Neuß, Weklar, Dortmund, und nicht ohne Erfolg. Regelmäßig aber stößt eine solche Zusammenlegung auf gewisse Schwierigkeiten, welche auf den gesetzlichen Vorschriften beruhen. In den meisten Gesetzen ist vorgesehen, daß Gebäude, Hofräume, Gärten und ähnlich benutzte Grundstücke nur mit Zustimmung aller Beteiligten in die Zusammenlegung hineinbezogen werden dürfen (z. B. § 3 des Gesetzes für die alten Provinzen vom 2. April 1872, § 22 der Verordnung für Kurhessen vom 13. Mai 1867). Da nun bei der Zusammenlegung einer schon in den Bebauungsplan aufgenommenen städtischen Feldmark solche Grundstücke naturgemäß sehr zahlreich vorhanden sind, kann es leicht geschehen, daß der Widerspruch eines einzigen eine Umlegung, die dem gedachten Zwecke wirklich entspricht, unmöglich macht. Für den Antrag auf Zusammenlegung genügt zwar auch hier die katastermäßige Mehrheit, auch macht die Beschränkung der Zusammenlegung auf einen bestimmten Teil der Feldmark, wenigstens in den alten Provinzen, keine Schwierigkeiten (§ 1 Abs. 2 des Gesetzes). Wenn aber gerade die bereits bebauten Teile ausgenommen werden müssen, kommt unter Umständen eine Zusammenlegung für den Teil, bei dem es am notwendigsten ist, nicht zustande.

Daselbe Ziel wie bei der Zusammenlegung läßt sich unter Umständen auch erreichen durch eine Zonenenteignung. Eine solche würde in diesem Zusammenhange bedeuten ein Verfahren, durch welches die Gemeinde das ganze zersplitterte Gelände im Wege der Enteignung in ihre Hand bringt, um es zweckmäßig in Bauplätze zu zerlegen und dann weiterzueräußern. Eine solche Enteignungsmöglichkeit war in dem ursprünglichen Antrag Udicke's für ganz Preußen allgemein vorgesehen, und ähnliche Ziele verfolgte ein Antrag Gläffing in der zweiten Hessischen Kammer (Leg. Ber. 1905/8 Druckf. 723). Beide sind nicht Gesetz geworden; es kann aber keinem Zweifel unterliegen, daß eine solche Zonenenteignung zwecks Zusammenlegung zersplitterten Grundbesitzes an sich in Preußen und zahlreichen anderen Bundesstaaten heute schon zulässig sein würde¹⁾.

Wenn nun die Grundstücke an sich bebauungsfähig sind, ist weiter erforderlich, daß eine Erschließung für den Verkehr erfolgt. Sie müssen einen Zugang haben, d. h. mit dem Straßennetz in Verbindung stehen. Hier greifen nun verschiedene Gesichtspunkte Platz. Zunächst kommt in Frage das allgemeine Verkehrsinteresse mit Rücksicht auf das

¹⁾ Bredt: Die Zonenenteignung.

Publikum, und hierfür ist zuständig überall die Polizei. Sie muß daher beteiligt werden bei der Frage, wo die Straßen hergelegt werden sollen, wie breit sie sein müssen und anderem mehr. Weiter aber kommt in Frage das Haushaltsinteresse der Gemeinde, welcher der Straßenbau im Regelfalle zunächst wenigstens obliegt. Im übrigen ist die Festsetzung der Baufluchtlinien ein Hoheitsakt, und es müssen demgemäß entsprechende Behörden mit ihrer Festsetzung betraut werden. In Preußen bestimmt der § 1 des Baufluchtengesetzes vom 2. Juli 1875 folgerichtig, daß die Festsetzung zu erfolgen habe durch den Gemeindevorstand im Einverständnis mit der Gemeindevertretung und mit Zustimmung der Ortpolizeibehörde.

Wenn nun die Baufluchten gezogen sind, fragt es sich weiter, wie und von wem denn nun der Ausbau der Straßen vorgenommen werden soll. Hier muß man grundsätzlich unterscheiden zwischen einem Gelände, welches einem einzigen Eigentümer gehört, und solchem, das parzelliert sich in verschiedenen Händen befindet. Gehört das ganze Gelände einem Einzigen, so hat regelmäßig dieser allein ein wirtschaftliches Interesse an der baulichen Erschließung. Es kann auch hier gewißlich ein Verkehrsinteresse obwalten, welches die Durchführung der Straße erheischt, aber die Verwertung des Bodens als Baugelände berührt doch nur diesen einen Eigentümer. Aus diesem Grunde wird auch der Bau solcher Straßen regelmäßig ihm allein überlassen. Er muß natürlich im Einvernehmen mit den Behörden handeln, aber er bleibt finanziell der Unternehmer. Aus diesem Grunde bezeichnet man derartige Straßen auch meist als Unternehmerstraßen.

In Preußen sind für den Unternehmer maßgebend jene Bestimmungen, welche die Polizei erlassen hat über die Beschaffenheit derjenigen Straßen, welche als für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertiggestellt anzusehen sind, an welchen ein Anbau also zugelassen werden muß (§ 12 Baufl. Ges.). Es kann aber die Gemeinde aus Zweckmäßigkeitsgründen auch die Ausführung des Baues sich vorbehalten. Er erfolgt in diesem Falle durch die städtischen Organe aber auf Kosten des Unternehmers. Dieser trägt in jedem Falle die Lasten des Straßenbaues.

Wenn nun ein Gelände nicht einem einzigen, sondern zahlreichen Eigentümern gehört, steht man vor demselben Problem wie bei der Zonenteignung. Es müssen die Eigentümer zwecks Durchführung des Straßenbaues zu einer Einheit zusammengefaßt werden. Das geschieht nun nach dem Preussischen Baufluchtengesetz ebenso wie nach den meisten anderen dadurch, daß zunächst die Gemeinde die Straße baut und dann die Kosten von den Anliegern einzieht.

Die Gemeinde hat das Recht, sich die ihr tatsächlich erwachsenen Kosten erstatten zu lassen, und zwar regelmäßig nach dem Maßstab der Frontlänge (§ 15 Baufl. Ges.). Es kann jedoch auch ein anderer Maßstab, namentlich die bebauungsfähige Fläche, zugrunde gelegt werden (§ 10 Komm. Abg. Ges.). Diese Erstattungspflicht der Anlieger entsteht jedoch erst dann, wenn sie auf dem betreffenden Grundstück bauen, was erst sehr viel später als die Fertigstellung der Straße der Fall sein kann. Ob für die Ausbauezeit eine Verzinsung bezahlt werden muß, hängt davon ab, ob die Gemeinde ihrerseits tatsächlich Zinsen aufgewendet hat. Im ganzen also ist der Erfolg hier derselbe wie bei der Unternehmerstraße. Zwar tritt zunächst die Gemeinde als Unternehmerin nach außen auf, aber da sie die Kosten wieder einzieht, müssen die Grundeigentümer, welche als Zwangsgemeinschaft zusammengefaßt werden, diese ebenso tragen wie der einzelne Unternehmer.

Wenn die Straßen zur Zeit des Erlasses des betreffenden Ortsstatuts bereits vorhanden und teilweise bebaut waren — sie werden dann meist als „historische“ bezeichnet —, kann eine Heranziehung nach § 15 Baufl. Ges. nicht mehr stattfinden. Neuerdings hat sich jedoch die Praxis herausgebildet, die Anlieger an derartigen Straßen nach § 9 des Kommunalabgabengesetzes zu Beiträgen heranzuziehen. Dasselbe ist möglich bei der Verbesserung der Straße, an welcher eine Heranziehung nach § 15 bereits stattgefunden hat, wie z. B. dem Erfase des Pflasters durch eine Asphaltdecke. Üblich sind heute etwa 50 und 25% der Kosten. Eine derartige Heranziehung kann nur von Fall zu Fall durch Gemeindebeschluß geschehen. Diesbezügliche Ortsstatuten, welche in zahlreichen Städten erlassen sind, haben nur den Wert von allgemeinen Grundsätzen. Es bleibt in jedem Falle der Nachweis notwendig, daß die Grundstücker Vortheile von dem betreffenden Unternehmen gehabt haben. Dieses Gebiet des Straßenbaues ist dasjenige, auf dem der § 9 sich noch am ehesten als brauchbar erwiesen hat.

Nun sind aber hiermit noch nicht immer alle Kosten erschöpft. Das Baufluchtengesetz redet von der Freilegung, ersten Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtung. Noch nicht einbegriffen sind Baumpflanzungen und andere Einrichtungen, über die besondere Abmachungen getroffen werden müssen.

Außerdem aber bedeutet Entwässerung nach dem Preussischen Gesetze nur die Abführung des Regenwassers. Ob auch das Schmutzwasser mit in diesen Kanal geleitet werden darf, ist die Frage. Eventuell kann neben dem Regenwasserkanal ein besonderer Schmutzwasserkanal angelegt werden, der ebenfalls von den Anliegern zu bezahlen ist. Wenn nun hierzu eine Polizeiverordnung ergeht, welche vorschreibt, daß jedes bebaute oder unbebaute Grundstück an einen solchen Kanal sofort anschließen muß, können die diesbezüglichen Kosten von den Anliegern auch schon vor Fälligkeit der allgemeinen Anliegerbeiträge eingezogen werden.

Sind nun alle diese Vorbedingungen erfüllt, so kommt in letzter Linie noch die Bebaubarmachung des einzelnen Grundstücks. Selbst

wenn dieses hochwasserfrei ist, wenn es durch Zusammenlegung arrondiert und durch Straßenbauten dem Verkehr erschlossen ist, kann es doch sein, daß noch Anschüttungen, Abgrabungen, Felsprengungen und ähnliche Maßnahmen nötig sind, um wirklich ein Haus dort errichten zu können. Es ist gar keine Seltenheit, daß eine Straße durch welliges Gelände führt und teils höher, teils tiefer liegt als die natürliche Oberfläche. Da sind denn unter Umständen kostspielige Maßnahmen nicht zu umgehen, wenn anders das Grundstück überhaupt bebaubar werden soll. Auch eine Trockenlegung kann in Frage kommen und Aufwendungen notwendig machen, wie sie in Holland üblich sind, wo Roste gelegt und Pfähle gerammt werden müssen. Alle derartigen Aufwendungen fallen natürlich dem Eigentümer zur Last.

Eine etwaige Entschädigungspflicht der Gemeinde infolge Niveauveränderungen der Straße gegenüber den Baugrundstücken ist in anderem Zusammenhange zu behandeln¹⁾.

Wenn nun endlich sowohl von öffentlicher wie von privater Seite alles geschehen ist, um ein Grundstück bebaubar zu machen, bleiben regelmäßig zum Schlusse auch noch **rechtliche Hindernisse** zu beseitigen. Hierher gehört zuerst das sogenannte kommunale Bauverbot, nämlich das in manchen Staaten vorgesehene Recht der Gemeinde, einem Bau an unfertigen Straßen zu widersprechen.

Im § 12 des Preussischen Baufluchtengesetzes ist der Gemeinde das Recht gegeben, durch Ortsstatut zu bestimmen, daß an Straßen und Straßenteilen, welche noch nicht gemäß der haupolizeilichen Bestimmungen des Ortes für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertiggestellt sind, Wohngebäude, die nach diesen Straßen einen Ausgang haben, nicht errichtet werden dürfen. Man bezweckte hiermit, es der Gemeinde zu ersparen, daß sie genötigt würde, aus polizeilichem oder kommunalem Interesse Straßen auszubauen, um einzelne behaute Grundstücke in den allgemeinen Verkehr hineinzubringen. Man wollte es vielmehr in die Hand der Gemeinde legen, das Straßennetz auszuweiten und dann zu bestimmen, an welchen genügend hergerichteten Straßen der Anbau von da an gestattet sein solle und an welchen nicht. Über diese Absicht des Gesetzgebers aber ist die spätere Rechtsentwicklung weit hinausgegangen. Die Gemeinde hat es nach der Rechtslage völlig in der Hand, ob sie an einer Straße, an der sich bereits einige Häuser befinden, einem weiteren Baulustigen den Anbau gestatten will oder nicht²⁾. Gestattet sie es nicht, so steht dem Baulustigen kein Rechtsmittel dagegen zur Verfügung. Erst wenn die Straße so weit fertiggestellt ist, wie es die besonderen ortspolizeilichen Vorschriften bestimmen, entfällt das kommunale Bauverbot. Die Gemeinde hat es

¹⁾ Seite 41 f.

²⁾ Piutti-Bredt: Das kommunale Bauverbot (Marburg 1909).

aber völlig in der Hand, irgendeine kleine Anlage unfertig zu lassen und sich dadurch das Bauverbot zu wahren, namentlich dann, wenn das sogenannte Prinzip der Kostenpaltung eingeführt ist. Die Gemeinde kann auch die Zurrücknahme des Bauverbots an beliebige Bedingungen knüpfen, und dies verleiht ihr wiederum eine starke Macht. Sie kann nicht nur hinsichtlich des Baues selbst Anforderungen stellen, sondern sie kann auch Leistungen verlangen, welche mit dem Bau in gar keinem Zusammenhange stehen, wie die Abtretung einer ganz anderswo gelegenen Wegeparzelle, die Gestattung der Durchführung einer Wasserleitung und anderes mehr. Sie kann vor allem Vorausbezahlung der Anliegerbeiträge verlangen, womöglich über das gesetzliche Maß hinaus, und anderes. Gegen alles das ist der Baulustige wehrlos. Daß dieser Zustand der Abhilfe bedarf, ist schon genügend hervorgehoben¹⁾. Ehe aber eine gesetzliche Abhilfe geschaffen, wie im neuen Preussischen Wohnungsgesetze vorgesehen, bleibt nichts anderes übrig, als bei dem Erlasse derartiger Ortsstatute die Genehmigung von Aufsichts wegen zu versagen, wenn nicht ein Rechtsmittel statutarisch vorgesehen wird, sofern es nicht überhaupt angängig erscheint, daß die Polizei bei einem Mißbrauch des Bauverbots die Bauerlaubnis ohne Rücksicht auf dieses erteilt. Von den Städten der preussischen Monarchie besitzt einstweilen nur die kleine Stadt Wetter (Kreis Marburg) ein Statut, in welchem ein rechtlicher Schutz des Baulustigen vorgesehen ist.

Was in bezug auf den städtischen Boden vom kommunalen Bauverbote gesagt werden konnte, das gilt in bezug auf den ländlichen Boden bis zu einem gewissen Grade von der Ansiedlungsgenehmigung. Wer sich außerhalb der geschlossenen ländlichen Ortschaften niederlassen und dort einen freiliegenden Hof erbauen will, bedarf dazu in den meisten Fällen einer Genehmigung, welche in Preußen regelmäßig vom Kreisauschuß, in der Provinz Hessen-Nassau vom Landrat erteilt wird.

Die Ansiedlungsgenehmigung ist abhängig davon, daß zunächst einmal ein genügender Zugang vorhanden ist, weiter, daß die Kirchen- und Schulverhältnisse und was hiermit zusammenhängt geregelt sind. Weiter aber kann auch die Ansiedlungsgenehmigung versagt werden, wenn im Interesse der Land- und Forstwirtschaft, des Gartenbaues, der Jagd und Fischeret von Beteiligten Einspruch erhoben wird. Nun haben alle diese Dinge zweifellos ihre Berechtigung, wenn es sich um eine gänzlich neue Ansiedlung im freien Felde handelt. Sie führen aber zu Härten, wenn ein Dorfbewohner beabsichtigt, sich vor dem Dorfe neu anzubauen. Wenn dies geschieht, werden regelmäßig Interessen von Beteiligten berührt; sie haben vielleicht Schaden an der Saat durch das Federvieh des neuen Hofes, ihr Gemüseland wird beschattet und anderes mehr, so daß also mit starken Einsprüchen stets zu rechnen ist. Außer-

¹⁾ Der zur Zeit dem Preussischen Abgeordnetenhaus vorliegende Entwurf eines Wohnungsgesetzes enthält hier Vorschläge, die in dieser Hinsicht keineswegs genügen.

dem aber liegen oft die Wegeverhältnisse nicht so ganz einfach. Es kann sich z. B. in bereits zusammengelegten (konsolidierten, separierten) Gemeinden um diesbezügliche Wege (Verkoppelungswege usw.) handeln, und da ist die Frage, wieweit ein Anspruch auf Anbau an diese Wege besteht. Nach der Preussischen Verwaltungsrechtsprechung wird der Anspruch regelmäßig nicht anerkannt, und so scheiden alle diese Wege für eine Bebauung aus. Will also ein Landmann seinen Hof neu bauen oder vergrößern, so stößt er regelmäßig auf große Schwierigkeiten. In der Provinz Hessen-Nassau haben diese Umstände bereits einen sehr fühlbaren und wenig erfreulichen Einfluß gehabt auf die Grundstückspreise. Es ist in den eng zusammengekeilten Ortschaften meist schlechterdings nicht mehr möglich, ein Fleckchen Boden zur Vergrößerung eines Hofes zu bekommen, und wenn ein Anbau notwendig ist, muß oft mit den unglaublichsten Maßnahmen gerechnet werden. Die Kreisausschüsse müssen im Dispensweg erlauben, eine Brandmauer nur in der Hälfte der vorgeschriebenen Dicke zu errichten, weil nur so der Platz für einen Durchgang geschaffen werden kann; zwei Nachbarn schließen einen Vertrag, laut welchem der eine seine Dachrinne über den Hof des anderen darf überhängen lassen, weil anderenfalls der Platz zu klein ist und anderes mehr. Es geschieht auf diese Weise, daß das bebauungsfähige Land in den ländlichen Ortschaften Preise erreicht hat, die schlechterdings in keinem Verhältnis mehr stehen zu seinem Nutzwerte. Es sind ganz einfach Monopolpreise, weil eine Bebauung außerhalb der Ortschaften zu sehr eingeschränkt wird. Man hat eben genau so wie beim kommunalen Bauverbote die Tragweite der Gesetzesbestimmung nicht übersehen. Das Gesetz paßt für die Ansiedlungen mitten im Felde ohne jeden Zusammenhang mit einer Ortschaft. Es paßt aber nicht mehr für die Ansiedlungen unmittelbar vor dem Dorfe. Der steigende Wohlstand, das Bedürfnis nach besseren Wohnräumen und namentlich die verbesserte Technik der Landwirtschaft haben es mit sich gebracht, daß in Dörfern wie die hessischen ein großes und dringendes Bedürfnis nach Ausdehnung besteht. Das an sich bebauungsfähige Land liegt massenweise vor dem Dorfe; aber die entgegenstehende Gesetzesbestimmung und stellenweise auch wohl ein mangelndes Verständnis der Behörde verhindern seine Benutzung. Da ist es kein Wunder, wenn überhaupt nicht mehr der Wert des Bodens bezahlt wird, sondern die Gefälligkeit des Nachbarn, sich seinerseits noch etwas einzuschränken.

Nun fehlt zum Schlusse endlich noch die **polizeiliche Bauerlaubnis** oder der Baukonsens. Dieser aber hat für unsere Frage kaum eine Bedeutung, weil er irgendwelchen Einfluß auf die Grundstückspreise nicht ausüben kann. Das kommunale Bauverbot, die Ansiedlungsgenehmigung und alles, was hiermit zusammenhängt, betreffen die Frage, ob auf diesem Grundstück gebaut werden darf. Sie können also eine Verringerung des Angebots an Bauland herbeiführen. Diese Frage muß aber erledigt sein, wenn die Erteilung oder Nichterteilung des Baukonsenses überhaupt in Frage kommt. Hier nämlich handelt es sich nur noch darum, wie gebaut werden soll. Selbst wenn es feststeht, daß ein Grundstück an sich bebauungsfähig ist, muß doch noch Rück-

sicht darauf genommen werden, daß die Ausführung keine Schäden und keine Gefahren mit sich bringt, und hierüber hat die Polizei zu wachen.

Es ist allerdings noch eine umstrittene Frage, wie der Baukonsens sich rechtlich charakterisiert. So ist z. B. Schanz der Meinung, es bestehe an sich ein Recht auf Bebaubarkeit für den Grundstückseigentümer, aber die Ausübung sei an nachbarliche und andere Rücksichten geknüpft, namentlich an öffentliche, die sich aus dem Zusammenleben der Menschen ergeben. Diese öffentlich rechtlichen Hindernisse der Ausübung treten in dem Augenblick in die Erscheinung, wo der Eigentümer sich zum Bau entschließt, und so kommt es, daß er davon abhängig ist, ob die Obrigkeit ihm die Ausübung des an sich vorhandenen Baurechts gestattet. Dieser sogenannten Ausübungstheorie tritt eine andere gegenüber, welche als die sogenannte subjektiv rechtliche von Georg Meyer und Rehm vertreten wird. Hiernach beruht das private Baurecht auf dem Eigentum und ist ihm immanent, das öffentliche Baurecht dagegen wird erst erzeugt durch den Baukonsens. Eine dritte Theorie, die objektiv rechtliche, wird vertreten durch Otto Mayer im Anschluß an seine französisch rechtlichen Theorien. Nach ihm ist der Rechtsatz, daß der Polizei die Prüfung eines Baugesuchs zusteht, aufzufassen als ein allgemeines Bauverbot mit Erlaubnisvorbehalt. Die polizeiliche Bauerlaubnis wäre also ein Analogon zur Zurücknahme des kommunalen Bauverbots. Diese ganzen Auffassungen sind aber nicht die herrschenden und ergeben sich auch nicht aus dem zugrunde liegenden Rechte.

Nach moderner Rechtsauffassung bedeutet das Amt der Polizei die Sorge für Ruhe, Sicherheit und Ordnung sowie Abwendung von Gefahren. Dies kommt zum Ausdruck im Allgemeinen Landrecht von Preußen § 10 II 17 nicht minder wie in den zum Teil noch geltenden französischen Gesetzen. Die Polizei müßte also gegen einen Bau einschreiten, welcher nicht den von ihr zu wahren Interessen entspricht. Um nun dies frühzeitig beurteilen zu können, läßt sie sich die Pläne vorlegen und gibt dann die Erklärung ab, daß entweder keine Bedenken vorliegen oder diese noch zu beseitigen sind. Der Baukonsens ist also nichts als die Erklärung der Polizei, daß für sie kein Grund zum Einschreiten vorliege¹⁾. Diese Anschauung vom Baukonsens ist nicht nur wissenschaftlich haltbar, sondern auch zweifellos die dem Handeln der Behörden zugrunde liegende.

Wieweit nun die Sorge der Polizei sich erstreckt, ist eine weitere Frage, und es ist sehr wohl möglich, sie im Wege des Gesetzes über Ruhe, Sicherheit, Ordnung und Abwendung von Gefahren hinaus zu erstrecken, namentlich auf das Gebiet der Ästhetik²⁾. So sind ihr

¹⁾ U. a. P. Ackermann: Der Baukonsens und die polizeilichen Beschränkungen der Baufreiheit nach preussischem Recht (Berlin 1910) S. 54. Über die Frage, wieweit dabei nur polizeiliche Interessen in Frage kommen (Preuß. D. V. G.) oder auch Interessen oder gar subjektive öffentliche Rechte der Nachbarn (Sächs. D. V. G.) vgl. Bühler: Die subjektiven öffentlichen Rechte. (1914.) S. 45 bzw. a. a. O. dort.

²⁾ Z. B. Preussisches Gesetz vom 15. Juli 1907. Sächsisches Gesetz vom 10. März 1909. Württembergische Bauordnung vom 28. Juli 1910.

z. B. durch zahlreiche Bundesstaaten gesetzliche Handhaben gegeben, einen Bau zu verbieten, weil er die Gegend verunstalten würde. Alle diese Dinge haben aber keinen Einfluß auf die Frage, die hier interessiert, nämlich die Preisgestaltung. Wenn vielmehr eine polizeiliche Baugenehmigung überhaupt erst in Frage kommt, muß ein an sich fertiges Baugelände schon vorhanden sein, und wenn der Baulustige in seinen Plänen nur den technischen Anforderungen genügt, ist er in der Lage, sich sogar die Baugenehmigung zu erkämpfen.

Wert und Preis des fertigen Baugeländes.

Im vorigen Kapitel war auseinandergesetzt, welche erheblichen Aufwendungen unter Umständen zu machen sind, um ein Gelände für die Zwecke der Behauung herzurichten. Diese Kosten sind aber keineswegs allein entscheidend für die endgültige Gestaltung des Grundstückswerts, vielmehr kommt in dieser Hinsicht als entscheidender Faktor hinzu die Beschaffenheit und namentlich die Lage des Grundstücks selbst. Nun fragt es sich, wie auf dieser Grundlage die Wert- und Preisgestaltung sich vollzieht. Wir stehen heute vor der Tatsache, daß die Grundstückspreise allgemein eine steigende Tendenz haben und finden die verschiedensten Versuche, diese Erscheinung zu erklären. Geht man aber allen diesen Fragen weiter nach, so stößt man in letzter Linie immer wieder auf das Problem des Verhältnisses von Wert und Preis. Sind die Grundstückspreise lediglich Phantasiegebilde oder bilden sie nur den rechnerischen Ausdruck für einen Wert? Wer z. B. summarisch behauptet, die Bodenpreise bildeten sich nur auf Grund von Angebot und Nachfrage, hat dabei lediglich den Preis im Auge und läßt das Wertproblem des Bodens außer acht.

Auch bei einem Manne wie Karl v. Mangoldt¹⁾ handeln jene Kapitel, welche die Überschriften tragen „Grundrentenwert“ und „Kaufwert“, im Grunde lediglich vom Preise. Oberstadt hat dies im Rahmen seiner Theorie ganz richtig gekennzeichnet, wenn er sagt²⁾:

„Man wird darauf erwidern: Ja, nach unseren deutschen Verhältnissen ist der städtische Boden nun einmal soviel wert. Das ist richtig, wenn man unter Wert den Preis versteht, der sich durch Anwendung fehlerhafter Institu-

¹⁾ v. Mangoldt: Die städtische Bodenfrage.

²⁾ Unter Wohnungswesen S. 13.

tionen aus einer Sache heraus schlagen läßt. Es ist aber falsch, wenn man den Ausdruck nach seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung, nach der Bedeutung für Staat und Volksgesamtheit versteht.“

Erklärlich wird dies alles dadurch, daß der Preis dasjenige Moment ist, welches greifbar ist und offen zutage liegt. Auch sind bei seiner Bildung die wirtschaftlichen und psychologischen Beweggründe außerordentlich einfach. Ein Verkäufer oder Vermieter fordert einfach so viel, als ihm irgend erreichbar scheint und geht nur so weit herunter, wie unbedingt erforderlich, um einen Käufer oder Mieter zu finden. Andere Erwägungen werden ihn kaum leiten. Umgekehrt aber ist der Käufer oder Mieter in einer sehr viel schwierigeren Lage, und damit stoßen wir auf das Wertproblem. Der Käufer oder Mieter steht vor der Frage, ob der Abschluß des Vertrags für ihn noch lohnend ist, mit anderen Worten, ob der Wert des Grundstücks dem geforderten Preise entspricht.

Wonach bemißt denn nun der Käufer oder Mieter den Wert eines Grundstücks? Wenn wir dieser Frage auf den Grund gehen wollen, bietet uns den gegebenen Ausgangspunkt das Grundrentengesetz in seiner Formulierung von Ricardo¹⁾. Wir können dieses ohne Bedenken unseren Ausführungen zugrunde legen deshalb, weil es von allen Seiten anerkannt ist. Nicht nur die nationalökonomische Wissenschaft²⁾, sondern auch agitatorische Strömungen wie die Bodenreform³⁾ bauen ihre Folgerungen auf ihm auf. Außerdem aber gibt es für die reine Praxis ein so klares Bild, daß schon aus diesem Grunde seine Verwendung empfehlenswert erscheint⁴⁾.

Nach Ricardo ist Grundrente derjenige Teil vom Ertrage der Erde, welcher den Grundherren für die Benutzung der ursprünglichen und unerschöpflichen Kräfte des Bodens bezahlt wird. Ihre Höhe bemißt sich danach, wieviel der betreffende Boden mehr abwirft als der schlechteste Boden, der zur Deckung notwendigen Bedarfs noch in Angriff genommen werden muß. Wenn derselbe Aufwand von Kapital und Arbeit auf dem Boden A 10 Malter, auf B nur 8,

1) Ricardo: Principles of political economy.

2) Artikel „Grundrente“ im Handwörterbuche der Staatswissenschaften (Mithoff und Vögis).

3) Damaschke: Bodenreform S. 49. Hinsichtlich der englischen Bodenreformer sie Niehuus: Geschichte der englischen Bodenreformtheorien (Leipzig 1910).

4) Die Angriffe von F. Oppenheimer gegen Ricardo werden die Anerkennung des Gesetzes nicht erschüttern können (Theorie der reinen und politischen Ökonomie S. 689 ff.).

auf C nur 6 Malter erzeugt, C aber noch in Angriff genommen werden muß, weil sonst nicht genügend Getreide produziert wird, stellt sich der Preis auf die Produktionskosten von C als die höchsten. Demnach wirkt C keine, B 2 Malter, A 4 Malter Grundrente ab.

Nicht nur für das Ackerland aber gilt diese Ricardosche Definition, sondern sie trifft für das Baugelände zu in mindestens eben solchem Maße. Am deutlichsten zeigt sich dies bei dem Boden, welcher für Ladenzwecke benutzt wird. Nehmen wir z. B. drei Zigarrengeschäfte an drei Stellen, einer Hauptstraße, einer Nebenstraße und einer entlegenen Vorortstraße. Von diesen wird mit derselben Ware und denselben Kaufbedingungen das Geschäft in der Hauptstraße am meisten, das Geschäft in der Nebenstraße weniger, das Geschäft in der Vorortstraße am wenigsten abwerfen. Was beim Acker die Fruchtbarkeit, das ist hier die Geschäftslage. Diese bringt es in genau derselben Weise mit sich, daß der Ertrag der gleichen Arbeit auf dem verschiedenen Boden verschieden hoch ausfällt und auf diese Weise eine Grundrente entsteht.

Bei diesen beiden Bodenarten, dem Acker- und dem Ladenboden, zeigt sich das Grundrentengesetz am deutlichsten. Es sind diese zugleich die Extreme in der Weise, daß sie die beiden Benutzungsarten darstellen, welche sich als die ursprünglichste und die weitgehendste bezeichnen lassen. Was zwischen ihnen liegt, ist die Verwendung des Bodens zu Wohnzwecken, und hier ist das Gesetz der Grundrente nicht so klar und durchsichtig, weil hier von einem direkten Ertrage des Bodens kaum gesprochen werden kann. Was bei dem Acker die Ernte, das sind hier in Geld schwer schätzbare Vorteile, wie ruhige, schöne, gesunde Lage, Nähe von Verkehrs- und Geschäftszentren und ähnliches. Daß diese Werte aber vorhanden sind, zeigt sich sehr klar und deutlich bei ihrer Bewertung in Form der Preisgestaltung.

Überhaupt zeigt sich die ganze Grundrente am deutlichsten bei ihrer Bezahlung in Form von Miete und Grundstückspreis. Wenn bei gleichem Arbeitsaufwand der Acker A 10 Malter, B 8 Malter und C 6 Malter abwirft, werden sich die Pachtsummen oder Kaufpreise auch im Verhältnis von 5 zu 4 und 3 verhalten. Und wenn es sich zeigt, daß dasselbe Ladengeschäft in der Hauptstraße doppelt soviel als in der Nebenstraße und dreimal soviel als in der Vorortstraße abwirft, wird auch hier die Ladenmiete bzw. der Grundstückspreis entsprechend sein. Ebenso vollzieht sich auch die Preisbildung beim Wohnboden. Hier ist es nicht möglich, einen festen Ertrag zur Grundlage der Preisbildung zu machen, sondern hier müssen alle jene Vorteile und Annehmlichkeiten, welche der Boden bietet, in Geld geschätzt werden, und zwar vollzieht sich jene Schätzung im wesentlichen durch Vergleiche mit anderen Wohnböden. Jedenfalls ist hier das Ergebnis begrifflich auf derselben Grundlage zustande gekommen.

In einer Weise unterscheiden sich noch Ackerboden einerseits, Wohn- und Geschäftsboden andererseits, nämlich dadurch, daß es bei ersterem zunächst nur auf die Beschaffenheit ankommt und die Lage erst in zweiter Linie entscheidend ist, wogegen bei letzterem die Lage das beinahe allein Entscheidende ist. Schon Heinrich von Thünen hatte die Lehre aufgestellt, daß die Entfernung der Acker von der Stadt von Einfluß auf die Preisgestaltung der Produkte sei, und über-

trägt man heute seinen Gedanken auf den Wohn- und Geschäftsboden, so findet man den Schlüssel zu gar mancher volkswirtschaftlichen Erscheinung¹⁾.

Es gibt im deutschen Vaterlande gar manches schöne Fleckchen Erde, das sich zum Bau einer Villa oder gar einer ganzen Villenkolonie vorzüglich eignen würde. Gesunde Lage, landschaftliche Reize und alle sonst denkbaren Vorzüge treffen vielleicht zusammen, und dennoch kommt kein Mensch auf den Gedanken, sich dort anzubauen. Es liegt daran, daß die Stelle keine Möglichkeit bietet, am Verkehre teilzunehmen und einem Berufe nachzugehen. Die weitaus größte Mehrzahl unserer Volksgenossen hat irgendeinen Beruf, der den nötigen Lebensunterhalt gewährt und auf den die erste Rücksicht genommen werden muß. Der Kaufmann muß so nahe an seinem Geschäfte wohnen, daß es von seiner Wohnung aus schnell und leicht zu erreichen ist und er es führen kann. Der Arzt, der Rechtsanwalt und die anderen Angehörigen freier Berufe müssen ihren Patienten, Klienten und Kunden erreichbar und nahe sein. Die Beamten vollends und nicht anders Offiziere, Geistliche und Lehrer müssen selbstverständlich wohnen an dem Orte, an dem sie ihre Berufspflicht zu erfüllen haben. Mögen also jene Bauplätze noch so gesund, schön und verlockend sein, sie kommen alle für diese Personenkreise nicht in Frage. Nur wer vollkommen unabhängig von irgendeinem Beruf ist, kann daran denken, sich an einem solchen schönen, aber entlegenen Orte anzubauen. Auch solche Personen aber tun es erfahrungsmäßig selten. Es zeigt sich vielmehr, daß regelmäßig auch die Privatleute ohne Beruf ein ganz entscheidendes Gewicht darauf legen, nahe den Verkehrszentren zu wohnen, weil sie nur hier Gelegenheit haben, ihre wirtschaftlichen Bedürfnisse schnell und gut zu befriedigen und weil ihnen nur hier die Möglichkeit geboten wird, die modernen Annehmlichkeiten des Lebens, Vergnügungen und geselligen Verkehr, pflegen zu können. Alles in allem sehen wir also, daß beim Wohnboden die Lage nahe den Verkehrszentren eine ganz entscheidende Rolle spielt.

Um sich über diese Dinge ganz klar zu werden, muß man sich einmal die Entstehung eines solchen Verkehrszentrums a priori vor-

1) Die Auffassung der Bodenreformer über Wert- und Preisbildung der Grundstücke ergibt sich am klarsten aus Pohlmanns Ausführungen im Jahrbuch der Bodenreform 1905 S. 226 ff. Aus den Schriften von Damaschke läßt sich nicht entnehmen, was er unter den Bezeichnungen Wert und Preis versteht.

stellen. Solange auf dem platten Lande nur Einzelsiedlungen entstehen, bemißt sich der Wert eines Hauses fast nur nach den Baukosten. Der landwirtschaftliche Ertragswert der immerhin doch kleinen Fläche, die es bedeckt, fällt so gut wie gar nicht ins Gewicht. Nun zieht die eine Ansiedlung immer leicht noch andere nach sich, und so kann es kommen, daß sich allmählich ein gewisses wirtschaftliches Zentrum, ein Markt entwickelt. Hier werden von da an die Waren ausgetauscht und die anderen Geschäfte des wirtschaftlichen Lebens erledigt. Wer jetzt Waren verkaufen will, ist darauf angewiesen, sie hier auf den Markt zu bringen, und auch andere Berufe, wie die eines Arztes oder Rechtsanwalts, sind hier zum mindesten lohnender als auf dem platten Lande. Nun können aber nicht alle am Markte wohnen, vielmehr bildet sich nur ein einziger Häuserring um ihn herum. Hier ist die beste Warenauslage, denn hier strömen die meisten Kunden zusammen. Die später Hinzukommenden finden keinen Platz mehr in diesem Ringe, denn seine Fläche ist begrenzt; sie müssen sich also mit den hinter diesem Ringe liegenden Plätzen begnügen. Sie werden aber vermutlich zuerst diejenigen Plätze nehmen, welche an den Zugangsstraßen zum Markte liegen, an welchen also die Besucher des Marktes vorbeikommen müssen, wenn sie vom Lande hereinkommen. Sind auch diese Plätze besetzt, so wird man daran gehen, das Gelände um den Markt herum durch besondere Straßen aufzuschließen, um es bebauungsfähig zu machen. Es hat keinen Wert, an den Zugangsstraßen bis weit ins Land hinein zu bauen, denn auf die Nähe des Marktes kommt es an. Man legt also um ihn herum jetzt neue Straßen, die aber einen ganz anderen Charakter tragen als die Zugangsstraßen. Bei diesen ist die Bewältigung des Verkehrs die Hauptsache, und weil ein Verkehr an ihnen stattfindet, wird an ihnen gebaut. Hier liegen jetzt die Dinge umgekehrt. Weil an ihnen gebaut wird, entwickelt sich allmählich auf ihnen ein Verkehr. So kommt es auch, daß jetzt Geschäftsgegenden und Wohngegenden sich unterscheiden. Da, wo ein Verkehr gegeben ist, finden die Geschäfte eine gute Stätte, wo kein Verkehr vorhanden, bietet sich für Wohnungen eine ruhige Lage.

Diese ganze Entwicklung hat nun natürlich auch ihren Einfluß auf die Preise. Der landwirtschaftliche Ertragswert spielt überhaupt keine Rolle mehr, sondern was jetzt allein entscheidet, ist die Lage. Auf dieser Grundlage bilden sich jetzt auch die Preise für das Bauand. Der Inhaber eines Geschäfts am Marktplatz weiß ganz genau, daß er

so und so viel mehr verdient als das gleiche Geschäft an einer Nebenstraße, und wenn er sein Geschäft aufgibt, wird er jedem, der ihm den Platz abkaufen will, vorrechnen, welche Vorteile der Platz bietet und den kapitalisierten Preis dieser Vorteile von ihm fordern. Anderseits wird der Käufer sich ganz genau darüber unterrichten, ob das alles wirklich zutrifft, und der Handel wird nur dann zustande kommen, wenn beide ungefähr auf dasselbe herauskommen. Ist dann einmal ein solcher Handel fertig geworden und sieht man, daß der Käufer tatsächlich jene Vorteile hat, die er im voraus bezahlt hat, so verhandeln künftige Käufer und Verkäufer der anderen danebenliegenden Plätze auf derselben Grundlage, und es bildet sich ein Marktpreis. Genau so geht es mit den übrigen Plätzen an den Straßen.

Bei dem Wohnungsboden vollziehen sich die Dinge nicht so einfach, weil hier die Vorteile in Geld viel schwerer schätzbar sind¹⁾. Dennoch aber ist das Endergebnis dasselbe. Es zeigen sich die Vorteile langsame und erst im Gebrauche. Haben aber erst einige Bewohner bestimmter Gegenden ihre Erfahrungen gemacht, so bildet sich auch hier bei den Verhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer, Mieter und Vermieter ein fester Preis, genau ebenso wie beim Geschäftsboden.

Es könnte vielleicht auf den ersten Blick scheinen, als habe solche Deduktion auf Grund der Ricardoschen Grundrentenlehre nur theoretischen Wert. Wenn man aber genau umgekehrt von der rein praktischen Seite an die Dinge herangeht, kommt man zu demselben Ergebnis. Wir nehmen noch einmal unsere drei Zigarrengeschäfte und unterstellen: das in der Hauptstraße liegende zahle 10 000 *M.*, das in der Nebenstraße liegende 1 000 *M.*, das in der Vorortstraße liegende 200 *M.* Miete. Wenn nun etwa die Hausbesitzer plötzlich einen Ring schloßen und die Mieten überall auf das Doppelte setzten — was würde die Folge sein? Keinesfalls könnte man hier doch folgern, daß die Händler auch mit ihren Zigarrenpreisen auf das Doppelte gehen könnten. Kein Kunde würde sich darauf einlassen, ebensowenig wie die Käufer der anderen Waren, deren Verkäufer von der Mieterhöhung betroffen werden. Man würde die Waren anderswo her, von auswärts, von Versand-

1) Legis hebt mit Recht hervor, daß die Grundrente beim Ladenboden zum Geschäftsgewinne des Inhabers, beim Wohnungsboden zu den Konsumtionsausgaben des Mieters gehört, was einen Unterschied begründet (Allg. Volkswirtschaftslehre in Hinnebergs „Kultur der Gegenwart“ S. 183).

geschäften und ähnlichen Quellen beziehen. Also die Mieterhöhung einfach auf den Warenpreis schlagen, wird nicht gelingen. Ebenjowenig natürlich kann damit gerechnet werden, die Mieterhöhung durch größeren Absatz auszugleichen, denn der Ladeninhaber wird sowieso schon seinen Absatz so weit gesteigert haben als irgend möglich, und eine Erhöhung steht keineswegs ohne weiteres in seiner Macht. Es bleibt ihm also nichts anderes übrig, als sein Geschäft aufzugeben, weil es bei der verdoppelten Miete nicht mehr rentiert. Die Läden stehen also leer, denn ein neuer Ladeninhaber wird auch nicht geneigt sein, die hohen Preise zu zahlen. Es bleibt hiernach den Hausbesitzern nichts anderes übrig, als mit den Mietpreisen herabzugehen, bis endlich Mieter gefunden werden, die zu dem vereinbarten Preise mit ihren Geschäften auch bestehen können. Das aber sind natürlich die alten Preise.

Nun setzen wir umgekehrt den Fall, es hätten jene Bestrebungen, die darauf zielen, die Mieten herabzusetzen, solchen Erfolg, daß etwa sämtliche Mieten auf die Hälfte gingen. Solcher Fall wäre ja denkbar bei Überführung des städtischen Grundbesitzes in öffentliche Hand¹⁾. Daß in solchem Falle auch die Geschäftsinhaber mit ihren Preisen heruntergehen würden, ist nicht anzunehmen, denn es läge gar kein Grund dazu vor. Man kann auch nicht annehmen, daß eine vermehrte Konkurrenz dies zuwege bringen würde, denn der Ladenboden der betreffenden Gegend bleibt ja in seiner Menge derselbe. Der Erfolg wäre also der, daß die Ladeninhaber einfach entsprechend mehr verdienen. Nun hatten wir oben angenommen, die Mieten unserer drei Beispiele seien 10 000 *M.*, 1000 *M.*, 200 *M.*. Somit spart der erste 5000 *M.*, der zweite 500 *M.*, der dritte 100 *M.*. Mit anderen Worten: je größer das Geschäft beziehungsweise je wohlhabender der Inhaber, desto mehr fällt ihm hier in den Schoß. Die öffentliche Gewalt würde hier nicht sozial ausgleichend, sondern genau entgegengesetzt wirken. Sie würde in ausgesprochen kapitalistischem Sinne tätig sein. Um es einmal

1) Z. B. Wagemann: Unser Bodenrecht (Jena 1912). Von Damaschke auf dem letzten Bodenreformtag in Straßburg neuerdings ausdrücklich abgelehnt (am 29. September 1913).

Vgl. aber dazu die Angaben bei Bredt: Zeitschrift für Sozialwissenschaft, 1914, Heft II und III.

Dazu: Diehl, im Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Bd. III S. 103, und Görnandt: Zur Entwicklung des Bodenreformgedankens in Deutschland, S. 14 ff.

nationalökonomisch auszudrücken: sie würde den Wert der Grundstücke bestehen lassen, aber den Preis herabsetzen.

Das ist überhaupt der Schlüssel zur Lösung der ganzen Frage: man muß Wert und Preis auseinanderhalten. Der Wert eines Grundstücks besteht in dem Nutzen, den es gewährt, sei es nun landwirtschaftlicher Ertrag, sei es die Annehmlichkeit einer Wohnung, sei es die vorteilhafte Lage eines Ladens. Daß ein fetter Rübenboden mehr abwirft als ein steiniger Gebirgsacker, ist eine Tatsache, mit der ganz einfach gerechnet werden muß. Genau ebenso aber ist es eine Tatsache, daß eine Wohnung im Tiergartenviertel besser ist als die gleiche Wohnung in einer rauchigen, engen Fabrikgegend, und nicht minder endlich ist es eine Tatsache, daß ein Laden in der Hauptstraße mehr abwirft, als der gleiche Laden in einer Nebenstraße. Alle diese Vorteile sind Werte, welche die Grundstückseigentümer den Käufern beziehungsweise Mietern bieten und für welche sie einen Preis verlangen. Dieser Preis ist nichts anderes als der Ausdruck des Wertes, und so kommt es, daß der Rübenboden höher bezahlt wird als das steinige Ackerland, die Wohnung im Tiergarten höher als im Fabrikviertel und der Laden in der Hauptstraße höher als der in der Nebenstraße.

Wie nun auf Grund des Wertes der Preis eines Grundstücks festgestellt wird, ist eine weitere Frage. Es vollzieht sich diese Preisgestaltung im wirtschaftlichen Verkehr, ist also von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und zahlreichen Nebenumständen abhängig. Stehen viele Grundstücke zum Verkauf oder zur Vermietung, so werden die Preise niedriger sein; liegt es umgekehrt, so gehen die Preise in die Höhe, bis eine veränderte Marktlage wieder den Ausgleich herbeiführt. Es ist dieselbe Erscheinung, welche sich auf dem Kapitalmarkt in noch viel deutlicherer Weise zeigt. Wenn hier 4 v. H. Obligationen zu 1000 M Nominal auf den Markt kommen, ist der Ertrag — 40 M — feststehend. Dennoch aber werden die Papiere zu verschiedenen Preisen verkauft. Die allgemeine Geschäftslage wirkt auf den Preis derartiger Anlagen im ganzen, besondere Umstände, wie Sicherheit der Anlage, Rückzahlbarkeit und ähnliches, auf den Preis der einzelnen Papiere. Genau so steht es mit der Preisbildung bei Grundstücken. Auch hier wirken alle möglichen Umstände bei der Preisbildung mit. Wie aber ein

Papier von 2000 *M* Nominal in dubio doppelt so viel kostet als dasselbe Papier in einem Stück von 1000 *M* Nominal und ein 5prozentiges Papier mehr kostet als ein 3prozentiges — ebenso steht ein Grundstück mit hohem Ertrag in einem entsprechend höheren Preise als ein Grundstück mit niedrigem.

Man findet häufig in der volkswirtschaftlichen Literatur die Ansicht vertreten, der Grundstückspreis bemesse sich nur einfach nach Angebot und Nachfrage¹⁾. Diese Behauptung ist auch zutreffend, wenn man sie im richtigen Zusammenhang aufstellt. Angebot und Nachfrage sind die Mittel, durch welche der Wert eines Grundstücks in einem richtigen Preise zum Ausdruck gebracht wird, mehr aber auch nicht. Die Grundlage der Preisbildung bildet immer der Wert und die Preisschwankungen, welche Angebot und Nachfrage hervorrufen, halten sich immer in engen Grenzen. Auch hier hilft am besten der Vergleich mit Wertpapieren. Daß 4prozentige Preußische Konsols teurer sind als 3prozentige, hat gar nichts zu tun mit Angebot und Nachfrage. Genau so wenig aber beruht es auf Angebot und Nachfrage, daß ein Laden im Geschäftszentrum teurer ist als in der Nebenstraße. Entscheidend ist vielmehr zunächst die Tatsache, daß das eine Papier 40 *M* jährlich abwirft, das andere bloß 30, und daß man in dem einen Laden auf großen Kundenzulauf rechnen kann, in dem anderen nicht. Dieser Wert wird zunächst als Grundlage der ganzen Rechnung eingestellt. Und dann erst kommen Angebot und Nachfrage hinzu, um den Preis endgültig zu bestimmen. Herrscht gerade eine Kapitalversteifung, so werden die Preise für die Konsols niedriger sein als zu anderen Zeiten; herrscht gerade eine geschäftliche Flaue, so werden weniger Leute Lust haben, sich zu etablieren, und die Eigentümer von Geschäftshäusern werden sich mit einem verhältnismäßig niedrigen Preise begnügen, um nur überhaupt einen Mieter zu bekommen. Hiermit aber sind sie schon wieder auf der eigentlichen Grundlage angelangt; denn daß eine geschäftliche Flaue herrscht, bedeutet doch nur, daß weniger Leute Lust haben zu kaufen, daß also der Laden einen geringeren Ertrag abwirft. Infolge der Flaue sinkt der Wert des Ladens und infolgedessen auch der Preis.

Man findet auch zuweilen das Wertproblem beim Boden in der Weise angefaßt, daß gesagt wird, der Wert bzw. Preis der Güter berechne sich im allgemeinen nach den Produktionskosten, beim Boden aber, der nicht vermehrbar sei, könne dies Gesetz nicht Platz greifen²⁾, vielmehr seien hier ganz andere Faktoren entscheidend. Es werden also zwei verschiedene Werttheorien aufgestellt und demgemäß die reproduzierbaren Güter und der Boden in einen begrifflichen

1) B. B. Pezl: Der städtische Grund und Boden S. 148ff. Vgl. dazu vom Standpunkt der Bodenreformer: Weyermann: im Jahrbuch der Bodenreform 1908 S. 1ff.

2) Epstein: Zur Verteidigung der Zuwachsteuer, S. 18: „Der Boden an sich kostet nichts, hat keinen Arbeitswert, aber trotzdem einen Tauschwert, einen Preis; dieser ganze letztere Wert ist also unverdient“.

Ebenso Damaschke: Bodenreform S. 72.

Gegensatz gestellt. Geht man aber den Dingen auf den Grund, so findet man, daß die Wert- und Preisbildung bei beiden dennoch auf derselben Grundlage beruht. Den Schlüssel zu dieser Erkenntnis bildet die sogenannte subjektive Werttheorie vom Grenznutzen, die hier als bekannt vorausgesetzt werden darf¹⁾. Wenn eine Gütermenge gegeben ist, bildet sich der Wert nach dem Nutzen desjenigen Teiles der Gütermenge, welche zur Deckung des am wenigsten wichtigen Bedarfs in Angriff genommen wird. Entscheidend also ist das Verhältnis von Vorrat und Bedarf²⁾. Bei der Produktion von Nutzgütern zeigt sich diese Erscheinung darin, daß hier der Grenznutzen der verwendeten Rohstoffe und der Grenznutzen der Arbeit entscheidend sind. Es ist dies dasselbe Gesetz, welches in anderer Ausdrucksweise sagt, der Wert von reproduzierbaren Gütern bemesse sich nach den Kosten. Genau dieselbe Erscheinung aber sehen wir bei Grundstücken; denn auch hier entscheidet der Grenznutzen. Entscheidend ist auch hier das Verhältnis von Vorrat und Bedarf, und der Wert bildet sich nach der Verwendung zum mindest rentablen Zwecke. Wenn jemand darauf angewiesen ist, an einem bestimmten Orte zu wohnen, aus geschäftlichen, gesundheitlichen oder anderen Gründen, so hat eine Wohnung an diesem Orte für ihn einen hohen subjektiven Wert. Dennoch aber braucht er für seine Wohnung nicht mehr zu bezahlen als jeder andere, der sich seinen Aufenthaltsort aus freien Stücken wählen kann. Nicht die Deckung des wichtigsten, sondern die des letzten Bedarfs ist entscheidend. Umgekehrt wird derjenige, der in einer guten Geschäftsgegend sich eine Villa mit großem Garten anlegen will, allemal den Preis bezahlen müssen, der dort für Geschäftshäuser angemessen erscheint, denn es kommt nicht darauf an, wie er den Boden tatsächlich verwertet, sondern darauf, wie dieser zur Deckung notwendigen Bedarfs noch verwertet werden kann.

Im geschäftlichen Leben kann man diese Tatsachen immer bestätigt sehen. Stellen wir uns eine Baulage vor, deren Plätze gleichartig und daher auch ziemlich gleichwertig sind, etwa jenen Ring um den Markt. Hier wird auf gleichbewertetem Gelände dennoch zweifellos ein verschiedener Ertrag erzielt werden. Da liegt vielleicht ein gutes, vielbesuchtes Restaurant, welches weitaus den höchsten Ertrag abwirft, daneben ein oder zwei Läden, welche die gerade in dortiger Gegend

1) Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Artikel „Grenznutzen“ (v. Wieser) und „Wert“ (Böhm-Bawerk).

2) Diehl stellt sich in seiner Schrift: „David Ricardos Grundgesetze“ (1906) S. 78 ff. auf den Standpunkt, daß Ricardos Lehre und die Lehre vom Grenznutzen unvereinbar seien. Die Ansichten von Diehl und Marshall, wonach Ricardos Lehre in letzter Linie auch auf eine subjektive Wertschätzung hinauslaufe und darum mit der Grenznutzentheorie vereinbar sei, werden von ihm bekämpft. Vermutlich sind diese Meinungsverschiedenheiten darauf zurückzuführen, daß Ricardo überhaupt kaum vom Bauboden redet, sondern vom Ackerboden. Aber auch beim Bauboden laufen Ricardos Grundrentengesetz und die Grenznutzentheorie keineswegs auf dasselbe hinaus, sondern sie ergänzen sich.

benötigten Gegenstände feilhalten. Dann kommen die übrigen Läden, deren Erträge im großen und ganzen gleich sind, und dann endlich liegt da vielleicht ein Wohnhaus, dessen Eigentümer aus besonderer Liebhaberei dort seine Wohnung beibehält. Wonach werden nun alle diese Terrains bewertet? Nach dem Ertrage des Restaurants jedenfalls nicht, denn nur gerade dieses Restaurant wirft den hohen Ertrag ab. Seine Qualität und nicht der Boden schaffen ihn. Ebenso steht es mit den besonders rentablen Läden. Ob ein anderes Geschäft auf demselben Boden ebensoviel abwerfen wird, bleibt abzuwarten. Ebenso wenig aber ist der Ertrag jenes Wohnhauses maßgebend. Denn wenn sein Besitzer von der Möglichkeit, sein Grundstück für ein Geschäftshaus zu verwenden, keinen Gebrauch macht, bedeutet dies einen freiwilligen Verzicht, der auf die allgemeine Preisgestaltung keinen Einfluß üben kann. Maßgebend ist vielmehr der Ertrag jener Läden, welche keine besonderen Konjunkturgewinne erzielen, sondern dasjenige abwerfen, welches jedes normale Geschäft in dieser Lage erzielen kann, sofern die Lage richtig ausgenutzt wird — nichts anderes als der Grenznutzen.

Auch umgekehrt zeigt sich dieselbe Erscheinung. Wenn jemand an einsamer Landstraße ein Wirtshaus erbaut, welches vermöge seiner Lage einen guten Ertrag abwirft, bezahlt er dennoch Preise für Ackerland, denn die Nachfrage nach Bauland steht hier in gar keinem Verhältnis zu dem großen Vorrat von Gelände. Erst wenn jeder Grundbesitzer in jener Gegend darauf rechnen kann, sein Grundstück an einen Baulustigen zu verkaufen, bilden sich Baugrundwerte. Bis dahin entscheidet die Verwertung zu Ackerzwecken, und das ist wieder der Grenznutzen.

Aus allen solchen Erwägungen auf der Grundlage der tatsächlichen Erscheinungen ergibt sich, daß jene summarischen Behauptungen, der Preis des Grund und Bodens bemesse sich allein nach äußerlichen Momenten, doch sehr an der Oberfläche haftet. Was dabei übersehen wird, ist die Tatsache, daß ebenso wie überall der Preis nur den Ausdruck bildet für einen Wert, und zwar einen Wert, der sich äußert in einem Nutzen. Angebot und Nachfrage sind auch in diesem Zusammenhange nur die Mittel, durch welche dieser Wert zum Ausdruck gebracht wird.

Ein weiteres Argument, welches man häufig verwendet sieht, ist das, der Boden sei unvermehrbar, habe also einen Seltenheitswert, und so könnten die

Eigentümer auf Grund einer Monopolstellung die Preise diktieren¹⁾. An dieser Behauptung ist soviel richtig, daß selbstverständlich der Preis jeder Lageklasse darauf beruht, daß sie begrenzt ist. In der besten Geschäftslage — in Berlin etwa in der Leipziger Straße, der Friedrichstraße und den Linden — wird nur deshalb so viel bezahlt, weil diese Straßen die beste Geschäftslage ausmachen. Weil diese begrenzte Gegend allen anderen an Verkehr und Absatzgelegenheit überlegen ist, werden in ihr so hohe Preise gezahlt. Wiesen die sämtlichen umliegenden Straßen denselben Verkehr auf, würde die Überlegenheit schwinden. Auch hier also stoßen wir wieder auf dieselbe Verwechslung von Wert und Preis. Weil die Grundstücke in jeder Lage begrenzt sind, kann nicht etwa ihr Preis beliebig in die Höhe gesetzt werden, sondern die Grundstücke haben einen hohen Wert. Die Grundrente im Ricardoschen Sinne ist Differentialrente und Monopolrente zugleich. Weil der Boden in dieser Lageklasse mehr abwirft als in den anderen, trägt die Grundrente den Charakter als Differentialrente, und weil die Menge begrenzt ist, den als Monopolrente²⁾. Dies bringt schon Ricardo zum Ausdruck in den Worten: „Also nur, weil der Boden an Menge nicht unbegrenzt und an Güte nicht gleich ist, wird für seine Benutzung eine Rente bezahlt.“

In diesem Zusammenhange muß auch mit wenigen Worten auf die Frage der **Beleihung** eingegangen werden. Natürlich liegt es außerhalb des Rahmens unserer Ausführungen, die ganzen Probleme der Beleihung auch nur zu streifen. Hier kommt es vielmehr nur auf die Frage an, ob eine mehr oder minder hohe Beleihung einen Einfluß ausüben kann auf Wert und Preis.

Unter den Bodenreformern gibt es eine gewisse Sonderrichtung, welche der Beleihung eine ganz entscheidende Bedeutung beimißt³⁾ für die Bildung der Preise. Es wird behauptet, daß bei unausgereiftem Boden zunächst eine hohe Beleihung vorgenommen werde, dann aus

1) Eberstadt: „Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“ S. 17 ff. sowie Artikel „Bodenreform“ im Wörterbuch der Volkswirtschaft.

2) Gerhard Albrecht setzt neuerdings auseinander, Ricardo denke nur an Differentialrente, Marx nur an Monopolrente. Diesen Ergebnissen kann nicht beigetreten werden, so beachtenswert die Ausführungen im übrigen sind. Ohne das Hinzukommen des Monopolcharakters ist Ricardos Grundrentenlehre unverständlich. (Gerhard Albrecht: Die Marx'sche Grundrententheorie. In Conrads Jahrbüchern, 46. Band, I. Heft. Juli 1913.)

3) So Pohlmann (u. a. Grundstücksarchiv 1907, Nr. 47 S. 738); dazu Eschwege, Privilegiertes Spekulantentum; vor allem aber Weyermann, Geschichte des Immobilienkreditwesens in Preußen; auch Eberstadt gehört hierher, Handbuch des Wohnungswesens. 1. Aufl. S. 113.

Vgl. dagegen: Andreas Voigt in der Zeitschrift für Sozialwissenschaft 1912, Heft 4, 5, 6

dieser Beleihung der Wert geschätzt und ein hoher Preis gezahlt werde. So müsse später ein hoher gezahlter Preis verzinst werden, und daraus ergeben sich die hohen Mieten. Eberstadt faßt diese Anschauung zusammen in die Worte: „Der Preis der Grundstücke wird bestimmt durch die Höhe, bis zu der es gelingt, die Beleihung hinaufzutreiben.“ Diese Ansicht beruht aber auf derselben Verkennung der Begriffe wie die vorhin erwähnten Theorien. Wenn es richtig ist, daß man mit Hilfe derartiger Manipulationen hohe Preise erzielen kann, dann bedarf es gar nicht einer Beleihung, sondern dann muß es überhaupt möglich sein, die Preise zu diktieren. Zum mindesten müßte es dann möglich sein, die Preise noch sehr viel höher zu treiben. Nun ist es aber natürlich unmöglich, auf diese Weise Preise zu erzielen, welche unabhängig sind vom Werte.

Bei der ganzen Beleihung kommt es darauf an, daß der Wert des Grundstücks richtig geschätzt wird. Ist die Beleihung zu hoch gewesen, so trifft der Schaden allein den Gläubiger. Insofern ist die Beleihung abhängig vom Werte. Mit dem Preise aber hat die Beleihung gar nichts zu tun. Beleihung und Preis stehen vielmehr nebeneinander, indem beide abhängig sind vom Werte. Beide beruhen auf Schätzungen, und deren Richtigkeit ergibt sich bei einer vollen Ausnutzung des ausgereiften Geländes. Sind der Preis oder die Beleihung zu hoch gewesen, so wird sich dies schon herausstellen. Gerade bei der Beleihung ist dies der Fall, denn bei der Subhastation wird es keinem einfallen, den Wert nach der Beleihung zu bemessen. Im Gegenteil, die Subhastation ist der Regulator für die Richtigkeit der Beleihung.

Betrachtet man den Bodenwert von diesen Gesichtspunkten aus, so sieht man auch sofort, welchen Einfluß jene Kosten der Herrichtung haben können, von denen im vorigen Kapitel die Rede war. Sie fallen dem Eigentümer zur Last, können aber von ihm nicht ohne weiteres im Preise zum Ausdruck gebracht werden. Der Wert bemißt sich vielmehr nach dem Nutzen des fertigen Baugeländes, und demgemäß kommt er auch im Preise zum Ausdruck. Wenn zwei nebeneinander liegende vollkommen gleichwertige Straßen verschiedene Anlagelkosten erfordert haben, wird dieser Umstand im Preise nicht zum Ausdruck kommen. Es wird auf keinen Ladeninhaber Eindruck machen, wenn man von ihm eine hohe Ladenmiete verlangt unter der Begründung, die Kosten für die Herrichtung des Bodens seien so hohe gewesen.

Er wird vielmehr einen gleichwertigen Laden vorziehen, bei dem kein Ersatz für derartige Aufwendungen von ihm verlangt wird, und dem Eigentümer des ersteren wird nichts anderes übrigbleiben, als auf dasselbe Preisniveau herabzugehen wie sein Konkurrent. Ebenso steht es aber auch mit den Aufwendungen für die Herrichtung der einzelnen Baupläze. Nehmen wir z. B. an, es werde an einem schräg abfallenden Gelände ein Doppelhaus errichtet, von dem die eine Hälfte auf dem höher gelegenen Grundstücksteil ohne weiteres errichtet werden kann, wogegen die andere Hälfte auf kostspielige hohe Fundamente gestellt werden muß. Hier wird dennoch für beide Hälften dieselbe Miete herauskommen. Der Mieter des Hauses auf den teuren Fundamenten wird aus diesem Grunde keinen Pfennig mehr bezahlen, denn die Fundamente bringen keinen größeren Nutzen, sondern erreichen bestenfalls, daß der Nutzen dieses Hauses derselbe ist wie der des anderen.

Der Nutzen allein ist es, der den Wert eines Grundstücks bestimmt und demgemäß auch im Preise zum Ausdruck kommt.

Die Gestaltung des Wertes.

Bei der Gestaltung des Wertes ist zunächst ein grundlegender Unterschied zu machen zwischen dem Werte einer Wohnung oder eines Ladens und dem Werte des Bodens allein. Bei ersteren spielen Umstände wie äußere Ausstattung, Zubehör und anderes eine große Rolle, und die hierfür aufgewendeten Kosten müssen natürlich ersetzt werden. Wir sehen es heute allenthalben, daß die Ansprüche bei Wohnungen für fast jede Bevölkerungsklasse gestiegen sind und es wird heute nur wenige Kreise geben, die noch mit Wohnungen zufrieden sein würden, wie sie noch vor hundert Jahren von ihnen als durchaus angemessen angesehen wurden. Diese Tatsache hat schon Pohle hervorgehoben und dabei auf die Häuser des Goetheschen Weimar hingewiesen¹⁾. Wir sehen sie aber auch fast allenthalben bestätigt. In Marburg z. B. ist es kaum noch möglich, an Arbeiter jene Wohnungen in den engen Straßen der Altstadt zu vermieten, die noch vor 100 Jahren von den Professoren bewohnt wurden.

¹⁾ Zeitschrift für Sozialwissenschaft VIII. Jahrgang (1905) S. 694.

Nun handelt es sich aber bei den Wohnungen in diesem Sinne um einen Kostenwert, der im Rahmen dieser Darlegung ausscheidet. Hier handelt es sich vielmehr um den Nutzenwert des Bodens allein und auf dessen Gestaltung kommt es an. Es gilt zu untersuchen, auf welchen Ursachen dieser Nutzen beruht und durch welche Umstände er zu beeinflussen ist. Das Problem der Wertveränderung ist heute von entscheidender Bedeutung bei jeder Stadterweiterung, denn hier sind die sich ergebenden Wertverschiebungen das Moment von regelmäßig entscheidender Bedeutung. Es gilt daher, die hier mitwirkenden Faktoren ins Auge zu fassen, und zwar sowohl die wirtschaftlichen wie die rechtlichen.

Nehmen wir zuerst die wirtschaftlichen Gründe in abstracto, so finden wir eine regelmäßige Ursache für entstehenden Wertzuwachs schon als ein essentielle der Ricardoschen Grundrentenlehre. Es bemißt sich ja nach dieser Lehre, der Preis der Bodenprodukte nach den Produktionskosten auf der schlechtesten Lage, die zur Deckung notwendigen Bedarfs noch in Angriff genommen werden muß. Kommt man mit dieser Klasse nicht mehr aus und nimmt demgemäß eine schlechtere Klasse in Angriff, so steigt die Grundrente auf den besseren Klassen entsprechend, und deren Wert geht ebenfalls in die Höhe. Die Ursache des Wertzuwachses liegt also in dem steigenden Bedarf an nutzbarem Boden, und es sei nochmals betont, daß das Ricardosche Gesetz sowohl von den Bodenreformern wie von ihren Gegnern anerkannt wird.

In der Praxis aber zeigen sich die Dinge gar nicht anders. Nehmen wir z. B. das teuerste Quartier von Berlin, so finden wir noch vor 50 Jahren und auch selbst 40 Jahren, daß die Ladengegend erster Klasse aus der Friedrichstraße mit Leipziger Straße und Umgegend bestand. Die Linden¹⁾ und die Bellevuestraße waren reine Wohnstraßen, die Tiergartenstraße zeigte nur Villen mit Parkanlagen im größten Stil. Dann dehnte Berlin sich aus, und das hatte nicht nur die Folge, daß eine weniger gute Lageklasse — das umliegende Ackerland — zu Bauzwecken in Angriff genommen werden mußte, sondern es fanden Wertsteigerungen im Innern statt. Die reine

1) Der bekannte Architekt Hitzig baute in den 60er Jahren Unter den Linden ein Wohnhaus für eine Privatfamilie und riet davon ab, die Möglichkeit einer Umwandlung des Erdgeschosses in Läden vorzusehen, da es ganz ausgeschlossen sei, daß die Linden jemals Ladengegend würden.

Ladengegend hat sich ausgedehnt bis über die Linden und die Bellevuestraße, welche heute reine Ladenstraßen geworden sind, und zahlreiche andere Straßen. Die Grundrente in jenen alten erstklassigen Ladengegenden ist dadurch entsprechend in die Höhe gegangen. Die Tiergartenstraße konnte jene Entwicklung nicht mitmachen. Sie war ihrer ganzen Natur nach auch nur zur Villenstraße und nicht zur Geschäftsstraße geeignet. Gerade dadurch aber mußte auch bei ihr die Grundrente steigen, denn vermöge ihrer Lage dicht am Geschäftszentrum und der Nähe des Tiergartens ist sie allen anderen Villengegenden überlegen. Auch für Villenzwecke mußten jetzt schlechtere Lageklassen in Angriff genommen werden, und auch das erhöhte die Grundrente auf den alten besseren Lageklassen. Das Gelände am Tiergarten ist heute derartig wertvoll, daß man jene alten prächtigen Parkanlagen kaum noch findet. Durch Privatstraßen und ähnliche Maßnahmen sind sie der Bebauung erschlossen, und dennoch ist heute eine derartige zurückliegende Villa mit mäßigem Garten regelmäßig teurer, als es vor 50 Jahren eine solche mit großem Garten direkt am Tiergarten war. Und genau so ist es mit den Wohnlagen der ärmeren Klassen gegangen. Die billigsten Wohnungen befanden sich immer auf der schlechtesten Lageklasse. Während diese sich aber ehemals nahe am Zentrum befand, ist sie heute immer weiter herausgerückt in dem Maße, wie sich die Stadt erweiterte.

Eine derartige Entwicklung ist ganz natürlich und deshalb auch nicht abänderbar. Jedenfalls ist es ganz verfehlt, hier von irgendeiner Schuld zu sprechen. Adolf Wagner redet von der Zeit nach Beendigung des Feldzugs 1870/71 und sagt ¹⁾:

„Nun kamen unsere Krieger zurück. Und was sahen sie? Gerade in den Jahren 1870—73 schnellten die Mietpreise und schnellten die Preise der Baustellen, der bebauten Grundstücke und Häuser gar kolossal empor. Die statistischen Nachweise ergeben eine Steigerung von 1, 10, 15, 20 und mehr v. H. von Jahr zu Jahr. Worauf ist das Emporschnellen zurückzuführen? Auf irgendwelche Leistungen der Grundstücks- und Gebäudeeigentümer? Was hatten die getan? Sie hatten hier ruhig gegessen. Der Regel nach werden sie nicht im Kriege mitgedient haben. Sie waren im Handumdrehen durch die weltgeschichtlichen Ereignisse, die das deutsche Heer auf französischem Boden durchgeführt hatte, ganz bedeutend reicher geworden. Als nun die zurückkommenden Soldaten und Landwehrmänner hier einzogen, hieß es, wenn sie eine Wohnung mieten wollten: jetzt müßt Ihr aber 20 bis 30 v. H.

¹⁾ Wohnungsnot und städtische Bodenfrage, Heft XI von Damaschkes Sozialen Streitfrage, S. 9.

mehr zahlen, und wenn sie Familie hatten, so wurde ihnen gesagt: Ihr dürft aber keine zu große Familie haben . . .

Ich sollte meinen, die einfache Tatsache, daß einem zurückkehrenden Krieger die Miete gesteigert oder, weil er mit einer großen Familie gesegnet ist, die Wohnung gekündigt wird, hat zehnmal mehr aufhehend gewirkt als irgend etwas, was die Sozialdemokratie theoretisch und praktisch vertreten hat."

Wie sollen denn diese Dinge verhehend gewirkt haben? Es kann doch gar keine Rede davon sein, daß die Mietsteigerungen auf ein bössliches Verhalten der Grundbesitzer zurückzuführen waren. Die Gründe waren vielmehr ganz natürliche. Durch den großen Aufschwung infolge des Krieges konnte der ganze Bevölkerungsüberschuß, der bisher durch Auswanderung an überseeische Gebiete abgegeben war, im Inland verbleiben, weil er Arbeitsgelegenheit fand. Diese aber war viel weniger auf dem Lande vorhanden als in den Städten, und so sehen wir in damaliger Zeit jenen gewaltigen Aufschwung der Städte. Es mußte viel mehr Bauland in Angriff genommen werden als bisher, um den immer steigenden Bedarf zu decken, und daß die Wohnungsproduktion mit dem gewaltigen Zuge der Zeit nicht sofort Schritt halten konnte, ist kein Wunder. So mußten sich selbstverständlich hohe Konjunkturpreise bilden, bis die Produktion mit dem Bedarfe Schritt halten konnte. Seitdem diese Konjunktur überwunden ist, vollzieht sich die weitere Wertbildung ganz folgerichtig nach dem Gesetze der Grundrente.

Ganz etwas anderes als allgemeine Wertsteigerung nach dem Grundrentengesetze sind besondere Wertverschiebungen auf Grund besonderer Maßnahmen. Auch Ricardo rechnet mit einer solchen Erhöhung des Grundstücksertrags infolge Verbesserungen des Grundstücks selbst, wie Meliorationen, Entwässerungen und dergleichen mehr. Im Rahmen seiner Lehre sind alle solche Maßnahmen dahin aufzufassen, daß das Grundstück künstlich in eine bessere Lageklasse versetzt wird. Bei Baugelände sind solche Maßnahmen noch leichter möglich als beim Ackerland. Nicht nur Wertsteigerungen kommen in Frage, sondern auch Verminderungen; ja die ganze Wertbildung ist überhaupt von solchen Maßnahmen abhängig.

Von entscheidender Bedeutung für die ganze Wertbildung der Grundstücke ist zunächst die **Bauordnung**. Wenn ein Gelände an sich bebauungsfähig ist, fällt der Polizei die Aufgabe zu, im Wege der Bauordnung die Bebauungsart für die einzelnen Geländeteile zu bestimmen. Es wird gesagt, wieviel Stockwerke errichtet werden dürfen, ob Wand an Wand oder freistehend gebaut werden soll, welcher Teil der Grundfläche frei bleiben muß und anderes mehr. Zusammengefaßt also laufen jene Bestimmungen darauf hinaus, daß der Ausnutzung des Grundstücks Grenzen gezogen werden. Wie weit aber diese Grenzen von Einfluß sind auf die Bildung des Wertes, ist die Frage. Wenn

in einer Bauordnung für das platte Land bestimmt wird, daß nur zwei Stockwerke zugelassen sind, wird dies wirtschaftlich so gut wie von gar keiner Bedeutung sein, denn man wird dort sowieso kaum daran denken, hohe Gebäude aufzuführen. In einem kleinen Städtchen kann die Frage schon eher von Bedeutung sein, und in einer großen Stadt vollends ist sie von allergrößter Wichtigkeit. Jeder Geschäftsmann legt Wert darauf, möglichst nahe am Verkehrszentrum zu liegen, und hierauf ist es ja auch zurückzuführen, daß dort so hohe Grundstückspreise bezahlt werden. Die Ausnutzung der Grundstücke also ist dort so intensiv wie eben möglich¹⁾. Nun muß man sich einmal vorstellen, wie das Zentrum von Berlin aussehen würde, wenn dort keine Bauordnung bestände. Man würde sich ganz sicherlich nicht mit den zugelassenen vier Stockwerken begnügen, sondern erheblich höher bauen. Man würde immer noch darauf rechnen können, die hohen Geschosse für Kontore, Lager und andere geschäftliche Zwecke vermieten zu können. Wir sehen ja auch eine derartige Entwicklung in New York. Dort findet man im Zentrum Häuser von 50 Stockwerken und alle gut besetzt und verwertet. Die Geschäftsräume einer ganzen Branche finden sich in einem einzigen Hause zusammen, wodurch der geschäftliche Verkehr außerdem noch sehr erleichtert wird. Nur auf diese Weise ist es auch möglich geworden, daß die Geschäftswelt von New York immer noch mit der doch begrenzten Spitze von Manhattan Island auskommt. Man hat eben nicht mehr in die Breite, sondern in die Höhe gebaut. Dies war in einer Stadt wie Berlin nicht möglich, weil die Bauordnung einen Niegel vorschob. Hier mußte infolgedessen in die Breite gebaut werden, und so sehen wir, wie hier das Geschäftsviertel sich erheblich ausgedehnt hat und ehemalige Wohngegenden hinzugenommen werden mußten. Der Erfolg der Bauordnung ist also der, daß die natürliche Wertentwicklung im Zentrum künstlich zurückgehalten, dagegen an der Peripherie beschleunigt wird. In den Wohnvierteln ist es genau so. Man kann mit ziemlich mathematischer Gewißheit sagen: wären statt wie bisher 4 Stockwerke, in Berlin 5 Stockwerke zugelassen, so würde Berlins Ausdehnung nur $\frac{4}{5}$ der jetzigen betragen, und etwa $\frac{1}{5}$ des jetzt bebauten Landes an der Peripherie wäre unbebaut. Die-

¹⁾ So ist es z. B. unzweifelhaft, daß die für das Tempelhofer Feld gezahlten Preise abhängig waren von der Ausnutzbarkeit, die dort zugelassen war durch die Bauordnung. Würde man die Bauordnung heute ändern, würde die ganze Kalkulation der Käufer zusammenfallen.

selbe Wirkung haben Vorschriften, welche für eine an sich gute Wohnlage niedrige landhausmäßige Bebauung vorschreiben. Wären hier solche Vorschriften nicht vorhanden, so würde enger und höher gebaut werden, es fänden mehr Wohnungen auf demselben Raume Platz, und demgemäß wäre auch der Nutzenwert des Hauses, wie er im Preise zum Ausdruck kommt, höher.

Es ist ein Verdienst von Eberstadt, hervorgehoben zu haben, daß der Erlaß der Bauordnung wiederum abhängig ist vom Bebauungsplane. Wenn in diesem an einigen Stellen breite Hauptstraßen, an anderen schmale Nebenstraßen vorgesehen sind, ergibt sich daraus, daß an diesen hohe, an jenen niedrige Häuser errichtet werden müssen. Damit hängen dann zusammen die Anforderungen hinsichtlich Straßen und Bauten, und entscheiden, ob ein Kleinwohnungsbau noch möglich ist. Eberstadt faßt schließlich seine Ansicht dahin zusammen, daß er sagt:

„Die Bearbeitung des städtischen Bebauungsplanes ist zu betrachten als eine Aufgabe der Bodenparzellierung“

Alles, was ich an geschichtlichen wie an zeitgenössischen Beobachtungen zur städtischen Bauweise zusammengetragen habe, erschöpft sich in diesem einen Grundsatz¹⁾.“

Auf Grund dieser Erwägungen kommt nun Eberstadt weiter zu der Ansicht, daß mit der größeren Ausnuzbarkeit des Bodens auch die Mieten als solche weitersteigen. „Je höher der Bau, je höher die Mieten!“ Er meint, so oft innerhalb eines Stadtbezirkes die gedrängte vier- und fünfgeschossige Bauweise dem niedrigen Flächenbau an die Seite tritt, zeigt es sich, daß bei privatwirtschaftlicher Bautätigkeit der höhere Bau, trotz der stärkeren Ausnuzung der Grundfläche, höhere Mieten fordert. Hierfür findet er drei Gründe:

1. Unrentabilität des gesteigerten Bauaufwandes,
2. übermäßig erhöhter Bodenpreis,
3. erhöhte allgemeine Lasten.

Eberstadt also ist der Ansicht, daß durch Hochbauten nicht nur der Bodenwert, sondern auch der Mietpreis steige, daß man also durch Vorschreiben des niedrigen Flachbaues auch die Mieten verbilligen könne. Dieser Ansicht ist vor allen Andreas Voigt in mehreren Schriften entgegengetreten, namentlich bei Erlaß der Württembergischen Bauordnung.

Will man sich über diese Dinge klar werden, tut man am besten, nach England zu gehen und sich anzusehen, welche Erfahrungen der Magistrat von Manchester mit solchen Experimenten gemacht hat²⁾. Als man dort 1891 auf Grund der Laboureres dwellings improvement act von 1875 und der Housing of the working class act von 1890 ganze Blocks von minderwertigen Arbeiterhäusern niederlegte, mußte man auch neue Wohnungen schaffen, und da entschloß sich der Magistrat zu dem Versuch, ein ungeheures Miethaus mit 285 Wohnungen unter demselben Dache in Oldham Road zu erbauen. Von einem

¹⁾ Rheinische Wohnungsverhältnisse, S. 102.

²⁾ Bredt: Nationalökonomie des Bodens, S. 94.

ungeheueren asphaltierten Hofe aus führen Treppen auswärts in die vier Stockwerke, von denen aus die Wohnungen durch Galerien erreichbar sind. Es sind regelmäßig Zweizimmerwohnungen, welche aber fast dasselbe kosten wie eins jener typischen Einfamilienhäuser, wie sie in schier endlosen Reihen dastehen und die Manchester Arbeiter beherbergen (etwa 5 sh die Woche). Vermietet sind die Wohnungen fast alle. Da aber die öffentliche Meinung die Bauten entschieden verurteilte, weil man eben in England an das kleine Einfamilienhaus gewöhnt war, entschloß sich der Magistrat 1899 zu einem ganz anderen Experiment. Er kaufte vor den Toren ein weitab liegendes aber sehr schönes Gelände, verband es mit der Stadt durch eine Straßenbahn und errichtete dort die Kolonie Blackley. Dort bekommt der Arbeiter ein hübsches kleines Einfamilienhaus mit Garten fast zu demselben Preise wie im Innern der Stadt, nämlich 7 sh wöchentlich. Das Unternehmen schlug aber fehl, weil keine Mieter sich fanden. Der Arbeiter will eben nicht weit entfernt von seiner Arbeitsstätte wohnen und außerhalb des geschäftlichen Verkehrs sein. Er nimmt lieber eine Gegend, die ihm heißes bietet, und so war es möglich, daß die gewaltige Mietkaserne von Oldham Road sich bewährte, die hübsche Villenkolonie von Blackley aber nicht.

Aus diesen Erfahrungen können auch wir unsere Lehre ziehen. Würde man bei uns durch Bauordnungen allgemein zum Flachbau übergehen, müßte man die Ausdehnung unserer Städte ins Ungemessene steigern. Jedermann hätte sehr viel Zeit und sehr viel Geld anzuwenden, um zur Arbeitsstätte oder ins Geschäftszentrum zu kommen, und diese Aufwendungen würden doch ebenfalls zu rechnen sein. Dafür aber, daß überhaupt solches Einfamilienhaus billiger zu bauen sein sollte als eine gleich große Stagenwohnung, dafür scheint heute in Praxis und Literatur noch kein Beweis erbracht. Mit der Bauordnung läßt sich gewiß der Wert des Bodens beeinflussen, weil seine Ausnuzbarkeit davon abhängig ist, wieviel Wohnungen man auf ihm errichten kann. Infolgedessen sinkt natürlich auch der Preis. Keineswegs aber kann man mit diesem Mittel auch den Preis für die einzelne Wohnung herabdrücken.

Daß es mit Hilfe der Bauordnung möglich ist, Wohnungen zu verbessern, ohne sie gleichzeitig zu verteuern, ist ohne weiteres zuzugeben. Die Polizei kann größere Anforderungen stellen hinsichtlich der Zuführung von Luft und Licht, indem vorgeschrieben wird, daß ein größerer Teil des Grundstücks unbebaut bleiben muß, sie kann auch sonst im Interesse von Sicherheit und Gesundheit mancherlei Aufwendungen vom Eigentümer verlangen und ihn zu Leistungen zwingen. Alle derartigen Vorschriften treffen in erster Linie den Grundstücks-

wert, indem sie seine Ausnutzbarkeit beeinträchtigen. Der Mietpreis der fertigen Wohnung richtet sich nach ihrem Nutzen, und es ist schon auseinandergesetzt, daß der Mieter mit besonderen Aufwendungen für Herrichtung des Bauplatzes nichts zu tun hat. Genau so steht es mit diesen Aufwendungen. Der Bodenpreis bildet sich aus dem Nutzenwert des fertigen Bauwerkes abzüglich dessen Herstellungskosten. Je höher also die Aufwendungen für den Bau infolge polizeilicher Vorschriften, desto weniger bleibt übrig für den Wert des Bodens selbst.

Anders äußern sich polizeiliche Vorschriften, welche nicht das Bauen, sondern das Wohnen betreffen, welche sich also nicht an den Grundbesitzer, sondern an den Mieter wenden. Es handelt sich dabei um Vorschriften, welche bestimmen, welche Wohnung für Familien mit großer Kopfszahl als ausreichend in sittlicher und hygienischer Beziehung angesehen werden, d. h. wieviel Zimmer und wieviel Rauminhalt notwendig sein sollen. Derartige Vorschriften haben auf den Grundstückswert so gut wie gar keinen Einfluß, wohl aber beeinflussen sie das Haushaltsbudget der betroffenen Familie. Sie zwingen diese, unter Umständen mehr als bisher für die Wohnung auszugeben, d. h. auf diesem Gebiete nicht übermäßig zu sparen. Bahnbrechend auf diesem Gebiete war die Polizeiverordnung des Düsseldorfer Regierungspräsidenten Frhrn. v. Rheinbaben vom 25. Mai 1898, welche sich auf das rheinische Industriegebiet erstreckte. Zwar wurde die Verordnung nur langsam und schonend durchgeführt, aber sie hat doch in manchem Arbeiterhaushalte zu entscheidenden Veränderungen geführt. Die an vielen Orten zweifellos vorhandenen Mißstände, hervorgerufen durch zu enges Zusammenwohnen der Familien ohne Trennung der Geschlechter, sind dadurch abgestellt worden, aber unter nicht zu verkennenden Opfern der Beteiligten. Ein Einfluß auf die Grundstückspreise ist dagegen nicht wahrnehmbar gewesen. Seit dieser Zeit sind noch mehr Polizeiverordnungen in anderen Gegenden ergangen mit wesentlich demselben Ergebnis. Auch der neue Entwurf des preußischen Wohnungsgesetzes enthält — neben anderen — Bestimmungen, welche auf diesem Gebiete liegen und auch nur das Haushaltsbudget des Mieters, nicht aber den Grundstückspreis beeinflussen werden.

In ganz anderer Weise als durch Bauordnungen, welche den Grundstückswert begrenzen, wird dieser beeinflusst durch **wirtschaftliche Maßnahmen**, vor allem solche der **Gemeinden**. Dies gilt vor allem von Bahnen. Schon Heinrich von Thünen wies darauf hin, daß Wege und Bahnen die Grundrente nivellieren, und dies trifft vor allem zu auf den Wohnboden. Je schneller die Verbindung zum Zentrum, desto weniger fällt die entfernte Lage ins Gewicht. Eine Wohngegend gewinnt regelmäßig dadurch, daß sie mit dem Geschäftszentrum durch eine Bahn verbunden wird. Umgekehrt geht aber der zu Ladenzwecken verwendete Boden in den Vorortlagen zurück, denn es wächst jetzt die Möglichkeit für die Bewohner dieser Gegenden, ihre

Bedürfnisse im Hauptladenviertel zu decken. Große Ladengeschäfte kommen also im Vorort nicht mehr auf, und es bleiben nur Wohnungen und kleine Geschäfte für Gegenstände täglichen Gebrauchs wie Lebensmittel und dergleichen. Die Bahnen wirken also ganz verschieden. Allemal aber fällt ihr Einfluß auf den Wert selbst und erst auf diesem Umweg auf den Preis des Bodens.

Ebenso wirken auch Maßnahmen der Gemeinde, welche einer Gegend besondere Vorteile zuwenden. Wenn eine Straße durchgebrochen, wenn eine Brücke gebaut oder ein Park angelegt wird, werden regelmäßig die Grundstückswerte erheblich beeinflusst, denn derartige Maßnahmen beleben den Verkehr, heben die Annehmlichkeit des Wohnens und steigern dadurch den Wert der dortigen Grundstücke. An sich sind die Eigentümer bei diesen Maßnahmen regelmäßig unbeteiligt — sie brauchen jedenfalls nicht beteiligt zu sein — und so kann ihnen hier ein unter Umständen recht erheblicher Gewinn mühelos in den Schoß fallen. Es ist gerechtfertigt, wenn hier ein Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse und dem Gewinne der Grundbesitzer geschaffen wird. Man kann nur in ganz seltenen Fällen derartige Anlagen den Grundbesitzern selbst überlassen, denn deren Gewinn ist im voraus kaum zu übersehen und auch keineswegs immer genügend hoch, um ihnen einen solchen Kostenaufwand lohnend erscheinen zu lassen; auch ist nicht anzunehmen, daß die verschiedenen Besitzer sich auf ein solches Unternehmen einigen werden. Gewiß ist eine Ausführung des Unternehmens sowohl wirtschaftlich wie rechtlich möglich, aber der Gesetzgeber kann damit nicht rechnen. Man ist daher schon früh auf den Ausweg verfallen, eine Heranziehung der Grundbesitzer zu Beiträgen gesetzlich vorzusehen.

Ein Napoleonisches Gesetz vom 16. Juni 1807 bestimmte in seinem § 30:

„Lorsque par suite de travaux, par l'ouverture de nouvelles rues, par la formation de places nouvelles, par la construction de quais, ou par tous autres travaux publics, généraux, départementaux ou communaux, ordonnés ou approuvés par le gouvernement, des propriétés privées auront acquis une notable augmentation de valeur, ces propriétés pourront être chargées de payer une indemnité qui pourra s'élever jus qu'à la moitié des avantages qu'elles auront acquis.“

In Preußen kann heute die Heranziehung zu Beiträgen erfolgen auf Grund von § 9 des Kommunalabgabengesetzes, und zwar mit der Maßgabe, daß die Beiträge nach den Vorteilen zu bemessen sind. Regelmäßig müssen sogar Beiträge erhoben werden, wenn andernfalls die Kosten durch Steuern gedeckt werden

müßten. In diesem logischen Aufbau der Bestimmungen liegt zugleich die Schwierigkeit für ihre Handhabung. Die veranlagende Gemeinde muß den Nachweis führen, daß den Grundbesitzern tatsächlich Vorteile erwachsen, und zwar in dem Verhältnis der verlangten Beiträge. Dieser Nachweis aber ist so schwer zu erbringen, daß eine Handhabung des § 9 nur in verhältnismäßig seltenen Fällen möglich ist. Daß es allerdings geht, zeigt das Beispiel der Kalbäckergasse in Frankfurt a. M. Hier ist es in den 90er Jahren gelungen, bei der Verbreiterung der Kalbäckergasse von den Besitzern der anliegenden Grundstücke Beiträge zu erheben. Diese wurden auf 25 Jahre verteilt, wodurch sich das Verfahren sehr erleichterte. Die diesbezüglichen Akten des Magistrats aber, eine Fundgrube des Interessanten auf diesem Gebiete, zeigen, mit welchen unglaublichen Schwierigkeiten man zu kämpfen hatte, bis man zum Ziele gelangte. Auf jeden Fall ist der zugrunde liegende Gedanke ein gesunder, und wenn auch die Rechtsprechung einstweilen Schwierigkeiten macht, so wird er sich dennoch zweifellos weiter durchsetzen, nötigenfalls mit einer Änderung des Gesetzes, wie sie in der vorliegenden Preussischen Novelle bereits geplant ist.

Die Tatsache, daß die Handhabung des § 9 sich als so schwierig herausstellte, hat zweifellos erheblich dazu beigetragen, den Gedanken der Wertzuwachssteuer populär zu machen. So empfahl z. B. im Anfangsstadium der Agitation der Abgeordnete Trimborn in einem Vortrag im Architektenhaus in Berlin die neue Steuer wesentlich von diesem Gesichtspunkt aus. Auch in den Schriften der Bodenreformer spielt der Gedanke, daß man auf diese Weise einen Ausgleich schaffen könne, für die Maßnahmen der Gemeinde eine große Rolle. Dennoch aber decken sich beide Mittel keineswegs. Der Gewinn, welchen die Wertzuwachssteuer erfassen soll, zerfällt in vier ganz verschiedene Bestandteile. Es ist zunächst einmal der vom Eigentümer selbst geschaffene Mehrwert, sodann zweitens der Wertzuwachs, der auf Maßnahmen der Gemeinde zurückzuführen ist, in obigem Sinne. Es ist drittens der Gewinn, der sich aus dem allgemeinen, auf keine speziellen Maßnahmen zurückzuführenden Steigen der Grundrente ergibt, und es ist viertens ein bloßer Preisgewinn, der demjenigen zuteil wird, der das Glück hatte, aus rein persönlichen Gründen ein Grundstück billig einzukaufen und teuer verkaufen zu können, ohne daß eine materielle Werterhöhung überhaupt stattgefunden hat. Die Wertzuwachssteuer erfaßt wahllos alle vier gleichmäßig, kann also den § 9 keineswegs ersetzen. Außerdem aber ist die Steuer auch rein technisch ein untaugliches Mittel zur Erfassung gerade dieser Gewinne. Wenn nämlich ein Grundstückseigentümer überhaupt nicht verkauft, sondern den Wertzuwachs in der Form genießt, daß er selbst das Grundstück zu höheren Preisen vermietet, so wird er zu irgendwelchen Gegenleistungen überhaupt nicht herangezogen. Wenn z. B. die Gemeinde eine Brücke baut und dadurch einer bisherigen Sadgasse den Charakter einer bedeutenden Verkehrsstraße gibt, würde der Besitzer eines dort gelegenen Hauses, der nun sein Untergeschoß zu Läden ausbaut und diese zu hohen Preisen vermietet, nach § 9 mit Beiträgen heranzuziehen, nicht aber mit der Wertzuwachssteuer in ihrer eigentlichen Form zu treffen sein.

Der Fehler der Wertzuwachssteuer liegt überhaupt darin, daß man nicht unterschieden hat zwischen Wertzuwachs und Wertzuwachsgegninn. Ersteren gilt

es zu Beiträgen heranzuziehen, so wie nach § 9 beabsichtigt, d. h. auf der Grundlage von Leistung und Gegenleistung. Letzterer, der Gewinn, muß besteuert werden auf der Grundlage der Leistungsfähigkeit. Ebenso wie derjenige herangezogen wird, der Baumwolle oder Kaffee teurer verkauft, als er sie eingekauft hat, so muß auch derjenige herangezogen werden, der durch An- und Verkauf von Grundstücken einen Gewinn gemacht hat. In der preussischen Einkommensteuer geschieht dies auch, wenn der Gewinn spekulativ gemacht ist. Diese Grenze aber liegt neben der Sache, denn die Leistungsfähigkeit in steuerlichem Sinne ist allemal dieselbe. Das steuerlich Richtige wäre daher gewesen, die ganzen Wertzuwachsgerinne mit einer der Einkommensteuer analogen, auf dem Prinzip der Leistungsfähigkeit aufgebauten Steuer zu treffen¹⁾. Daneben konnte der ganz anders gedachte § 9 des Kommunalabgabengesetzes bestehen bleiben, denn die Wertzuwachssteuer erfüllt dessen Zweck nicht im allermindesten. Die neueste Ordnung der Zuwachssteuer im Reichsgesetze vollends läßt ein klares steuerliches Prinzip überhaupt nicht mehr erkennen, und damit scheidet die Steuer aus diesem Zusammenhange gänzlich aus.

Ein weiteres Mittel, das den Zweck des § 9 in noch vollkommenerer Weise erreichen läßt, ist die Zonenenteignung. Von dieser war schon mehrfach die Rede in anderem Zusammenhange. Sie kann dazu dienen, die Produktion von Baugelände rein technisch zu ermöglichen, sie kann weiter die Zusammenlegung zerplitterten Grundbesitzes ermöglichen, sie kann endlich auch — und darum handelt es sich hier — die finanzielle Wirkung haben, daß der Gemeinde ein Ersatz für aufgewendete Kosten zuteil wird. Namentlich bei Straßendurchbrüchen zeigt es sich, daß derartige Maßnahmen meist mit gewaltigen Kosten verbunden sind, aber in erster Linie den Eigentümern des an der neuentstehenden Straße gelegenen Bodens, der bis dahin nur Hinterland war, zugute kommen. Immer natürlich ist das nicht der Fall, vielmehr zeigen Beispiele, wie in Elberfeld, daß es Durchbrüche gibt, welche nur Kosten verursachen, aber wider Erwarten so gut wie niemandem Vorteil bringen. Wenn aber solche Vorteile tatsächlich vorhanden sind, können sie durch eine solche Enteignung der Gemeinde voll und ganz zugewendet werden; denn bei einer Entschädigung des Enteigneten werden die Preise festgesetzt nach dem alten Zustand ohne Rücksicht auf das neue Unternehmen. Die Gemeinde erwirbt also zu Hinterlandpreisen und verkauft später das baureife Vorderland.

In Holland²⁾ sowohl wie Belgien³⁾ haben solche Zonenenteignungen schon ziemliche Bedeutung erlangt, und die Erfahrungen mit ihnen sind gute. In

¹⁾ Bredt: Der Wertzuwachs an Grundstücken und seine Besteuerung in Preußen.

²⁾ Gesetz vom 1. September 1854 (Arnheim), 21. Juni 1862 (Rotterdam), 24. Dezember 1863 (Rotterdam), 2. November 1871 (Rotterdam), 23. Dezember 1874 (Amsterdam), 12. Juni 1883 (Haag), 4. April 1892 (Amsterdam), 4. April 1892 (Arnheim), 2. Februar 1894 (Amsterdam), 7. Dezember 1894 (Haag), sämtlich Spezialgesetze.

³⁾ Lois du 1 juillet 1858 et du 15 novembre 1867, sur l'expropriation par zones, pour travaux d'utilité communale.

Deutschland sind sie in dieser ausgesprochenen Form noch nicht vorgekommen. Im Preussischen Gesetz über den Ausbau der Wasserstraßen vom 1. April 1905 ist aber nach § 16 dem Staate das Recht verliehen worden, einen Streifen neben den Kanalanulfern in 1 km Breite mit zu enteignen, und zwar wesentlich von dem Gesichtspunkt des Wertzuwachses aus¹⁾. Im übrigen kann es aber auch keinem Zweifel unterliegen, daß eine solche Zonenenteignung schon nach dem allgemeinen Enteignungsgesetze zulässig sein würde²⁾.

Wenn diese Frage der Wertsteigerungen durch Maßnahmen der Gemeinden und darauf sich begründenden Vorwegbelastungen der Grundbesitzer behandelt wird, stößt man ohne weiteres auch auf die Gegenfrage, welchen **Schutz** denn der Eigentümer genießt **gegen Verschlechterungen** seines Grundstücks ebenfalls auf Grund von Maßnahmen der öffentlichen Gewalt. Der Grundbesitzer ist ja doch vollkommen abhängig vom öffentlichen Wegenetz, denn ohne dieses ist sein Grundstück nicht zu verwerten. Da ist es nun die Frage, wieweit denn nun die öffentliche Gewalt überhaupt verpflichtet ist, ihm den Anschluß an das Wegenetz zu gestatten³⁾.

Diese Frage hat im Allgemeinen Landrecht⁴⁾ und im rheinisch-französischen Rechte⁵⁾ ihre Lösung dahin gefunden, daß angenommen wird, zwischen dem Anlieger an einer öffentlichen Straße und deren Eigentümer bestehe der stillschweigende Vertrag, wonach der Anlieger einen Anspruch darauf hat, daß ihm nicht durch nachträgliche Änderungen der Straße der Zugang zu dieser und der Verkehr mit dem Straßenneze dauernd und wesentlich erschwert werde. Diese Bestimmungen sind noch in Kraft, weil nach Artikel 109 und 124 E. G. B. G. B. die Ordnung der Rechtsverhältnisse zwischen dem Straßeneigentümer und dem Anlieger der Landesgesetzgebung vorbehalten bleibt. Nach gemeinem Rechte kann dieser stillschweigende Vertrag nicht angenommen werden, vielmehr bleibt hier eine gewisse Lücke im Recht, die eine Entscheidung im einzelnen Falle schwer macht.

Dieses servitutarische Recht des Eigentümers nun findet seine Begrenzung in der Zweckbestimmung der Straße⁶⁾. Weil die Straße

1) Damit erledigen sich auch die Ausführungen Bohlmanns über „Die vergessene Grundrente“ (Heft XI von Damaschkes Sozialen Streitfragen).

2) Bredt: Die Zonenenteignung, S. 206.

3) Germershausen: Das Wegerecht und die Wegeverwaltung in Preußen, I, Band, § 7.

4) Entsch. D. Tr. 72, I (vom R. G. aufgenommen). Striethorst, Archiv 11, 164; 62, 276; 90, 345.

5) Entsch. R. G. 10, 271, Jur. Wschr. 1892, 384 Nr. 47.

6) Striethorst: Archiv 1, 295; 63, 44.

nur dem öffentlichen Verkehre dient, muß der Anlieger voraussehen können, daß aus diesem Verkehrsinteresse heraus einmal Änderungen sich ergeben können, die er sich deshalb gefallen lassen muß. Sein Recht geht nicht weiter, als das Kommunikationsinteresse es fordert. Wenn also beispielsweise infolge von Bahnüberführungen an Stelle von Bahnkreuzungen die Entfernung seines Hauses von der Bahnanlage herbeigeführt wird, ist ein Anspruch auf Entschädigung nicht gegeben¹⁾. Die §§ 823 und 840 B. G. B. kommen hier nicht in Frage, denn die Straßensperrung ist eine im öffentlichen Interesse polizeilich genehmigte Maßregel, welche der Anlieger gerade um dieser Genehmigung willen dulden muß. Selbst wenn solche Handlungen zur Verletzung von Privatinteressen führen, fallen sie niemals unter den Begriff der unerlaubten Handlung²⁾. Wenn also selbst eine bis dahin durchgehende Straße zur Sackgasse gemacht wird, muß sich der Anlieger dies gefallen lassen, denn er hat keinen Anspruch auf durchgehenden Verkehr³⁾. So weit aber reicht wiederum sein Anspruch, daß eine Verbindung mit dem allgemeinen Wegeneze noch vorhanden sein muß, und sogar so weit, daß ein Verkehr mit Wagen noch stattfinden kann⁴⁾. Werden Veränderungen nicht durch Verkehrsinteressen, sondern durch andere Zwecke veranlaßt, so ist ein Entschädigungsanspruch gegeben⁵⁾, wie z. B. Veränderungen von Bahnanlagen einen solchen begründen können⁶⁾.

Was ferner die direkte Verbindung des Grundstücks mit dem Terrain der Straße angeht, so geben hier geringfügige Erschwerungen keinen Entschädigungsanspruch⁷⁾. Wird dagegen durch dauernde Höher- oder Tieferlegung, Verengerung oder Verlegung der Straße das Betreten des Grundstücks oder auch nur durch das Abladen von Gütern erheblich erschwert, so ist der Anlieger zu entschädigen⁸⁾.

Wenn nun eine solche Entschädigungspflicht besteht, trifft sie allemal dasjenige Gemeinwesen, zu dessen Vorteil der Eingriff diente⁹⁾.

1) E. R. G. vom 28. März 1896, Pr. B. Bl. XVIII, 258; E. R. G. vom 23. Januar 1901, Pr. B. Bl. XXII, 386.

2) E. R. G. vom 9. Februar 1912 (ungedruckt).

3) Gruchot: 41, 39; Pr. B. Bl. XXVI, 810.

4) E. R. G. LVI, 101; Gruchot XLI, 39.

5) E. R. G. vom 15. März 1899, Pr. B. Bl. XX, 413.

6) E. R. G. vom 21. Oktober 1890, Pr. B. Bl. XX, 103.

7) E. R. G. vom 6. Mai 1896, Bolze XXII, 11.

8) Jur. Wschr. 1899, 379; Pr. B. Bl. XXI, 471; XXVI, 810

9) E. R. G. X, 271; LXIV, 185 (franz. r.).

Dient sie im allgemeinen dem Verkehre, werden Staat, Gemeinde oder Provinz in Frage kommen. Erfolgt sie im Interesse der Eisenbahn, so ist diese ersatzpflichtig¹⁾. Steht das Straßenland nicht im Eigentum der Gemeinde, sondern der Anlieger selbst, so kann jenes Servitut und demgemäß die Entschädigungspflicht natürlich nicht angenommen werden²⁾. Die Gemeinde kann aber dennoch schadensersatzpflichtig sein, wenn sie selbst diesen Zustand erst durch Veräußerung des Straßenlandes herbeigeführt hat³⁾.

Welche großen Wertverminderungen aber unter Umständen für ein Grundstück herauskommen können, ohne daß ein Anspruch auf Entschädigung besteht, zeigt ein Fall, der sich vor etwa 10 Jahren in Barmen ereignete. Eine ansteigende Straße führte über die Eisenbahn und war durch eine Schranke schleßbar. Nun baute die Eisenbahn eine Überführung, welche an dem tiefer liegenden Ende einen Damm hinaufführte, der sich längs der Eisenbahn hinzog, dann mit einer Brücke über die Bahn hinführte, aber dann nicht wieder in die alte Straße hineinführte, sondern in eine neugebaute Straße mündete. Das obere Ende jener alten Straße wurde dadurch zur Sackgasse, die so gut wie gar keinen Verkehr mehr aufweist. Nun befand sich aber neben der alten Bahnschranke ein Laden mit gutem Kundenzulauf, der auf diese Weise plötzlich aus jeglichem Verkehre herausgekommen war. Bisher hatte das Publikum auf das Öffnen der Schranke gerade vor dem Schaufenster gewartet. Jetzt hat kein Mensch, der nicht gerade in diesem Hause zu tun hat, Veranlassung, den Straßenteil überhaupt noch zu betreten. Hier traf nun jener Rechtsgrundsatz zu, wonach der Eigentümer nur einen Anspruch darauf hat, das Straßenterrain ohne Beschwerde betreten zu können und mit dem Straßenneß in Verbindung zu bleiben, aber nicht darauf, daß der Verkehr vor seinem Hause erhalten bleibt. Das Reichsgericht wies daher jeden Anspruch auf Entschädigung ab.

Alles im allem handelt es sich bei dem Verhältnis des Anliegers zum Straßeneigentümer um einen sehr schwierigen und verwickelten Rechtszustand, und die Entscheidung im einzelnen Falle ist im voraus selten zu übersehen.

Die Gestaltung des Preises.

Unter Preis versteht man in der Nationalökonomie den regelmäßig in Geld ausgedrückten Gegenwert für ein Gut, das eingetauscht wird. Niemals ist der Preis etwas für sich selbst Bestehendes, sondern immer hat er zur Voraussetzung einen Wert, für den er den Ausdruck,

1) E. R. G. XLIV, 328.

2) E. R. G. vom 20. März 1901, Gruchot XLVI, 1131.

3) E. R. G. vom 3. April 1900, Gruchot XLVI, 974.

den Gegenwert bildet. Es war auch in einem der vorigen Kapitel schon dargelegt, daß auch bei Grundstücken die Preisgestaltung auf dieser Grundlage sich vollzieht, indem der Preis einen Ausdruck bildet für den Nutzwert eines Grundstücks. Es ist nun aber die Frage, ob und wie weit gerade bei Grundstücken Preise entstehen können, die von dem Werte unabhängig sind und auf Grund von anderen wirtschaftlichen Gesetzen zustande kommen. Wir finden tatsächlich diese Behauptung vertreten, und zwar von den verschiedensten Seiten. Und der Angelpunkt, um den sich dann alles dreht, der Ausgangspunkt für die mehr oder minder weitgehenden Deduktionen ist regelmäßig die Spekulation.

In den Schriften der Bodenreformer bildet die **Bodenspekulation** den roten Faden, der sich durch alles hindurchzieht, und auch andere vertreten denselben Gedanken.

So läßt z. B. Adolf Wagner einen Arbeiter sagen¹⁾:

„Darüber geht ihr leicht hinweg, daß Ihr das Zehnfache der Verteuerung (durch Streiks) durch die Bauspekulation herbeigeführt, indem Ihr den Grund und Boden so maßlos in die Höhe treibt.“

Und Oberbürgermeister Adickes sagt in dem von ihm verfaßten Artikel „Stadterweiterung“ im Handwörterbuche der Staatswissenschaften kurz und bestimmt:

„Die Spekulation in Grundeigentum ist der hauptsächlichste Grund der ungesunden Steigerung der Grundrente.“

Auch bei Eberstadt findet sich die Meinung, daß die Preisbildung beim Boden sich nicht auf der normalen, sondern einer besonderen Grundlage vollzieht. Er sagt:

„Die Bodenspekulation ist hier wie überall der natürlichen Preisbildung entgegengesetzt; ihr Interesse besteht darin, eine künstliche Preisbildung hervorzubringen. Gerade bei reichlichem Geländebestand und entsprechender Aufkaufsmöglichkeit finden wir deshalb die spekulative Preistreiberei am stärksten entwickelt; und so stehen die Bodenpreise da am höchsten, wo sie nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage am niedrigsten stehen sollten²⁾.“

Eberstadt legt auch dar, daß der Zinsverlust während des Liegenlassens des Bodens meist einfach als objektive Wertsteigerung gerechnet und auf den Kaufpreis geschlagen werde³⁾. Ganz ähnliche Ansichten vertritt Karl Johannes Fuchs⁴⁾, der wieder in Meves⁵⁾ einen Mitarbeiter gewonnen hat. Wie weit aber diese

1) Wohnungsnot und städtische Bodenfrage, S. 11.

2) Rheinische Wohnungsverhältnisse, S. 93.

3) Ebenda S. 41. Dieselben Ansichten finden sich auch vertreten im Artikel Wohnungswesen, des Handbuchs der Hygiene (Hr. Dr. Weyl).

4) Fuchs: Zur Wohnungsfrage, S. 70 ff.

5) Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg i. Br. 1905. (Volksw. Abh. d. Bad. Hochsch.)

Ansichten schließlich überhaupt führen können, zeigt ein Vortrag von Kindermann-Hohenheim am 7. Februar 1914 in Stuttgart, wo er die wachsende Militäruntauglichkeit, den Geburtenrückgang, die mangelnde Arbeitsfreudigkeit und gar manches andere kurzerhand auf die Bodenspekulation als solche zurückführte¹⁾.

Selbst die Preussische Regierung hat sich von der Anschauung nicht ferngehalten. Schon in einem Erlasse vom 19. März 1901 finden sich die Worte²⁾: „Die heute herrschenden Mißstände haben ihre Hauptquelle in der ungesunden Bodenspekulation.“ Und selbst in der Begründung des 1914 vorgelegten Entwurfes eines Wohnungsgesetzes wird noch gesagt:

In Frage kommen in erster Linie Maßnahmen zur Bekämpfung der ungesunden Bodenspekulation. Die durch diese hervorgerufenen hohen Bodenpreise verhindern die Herstellung von Wohngebäuden mit kleinen Wohnungen und treiben die Mieten der Wohnungen auf eine für die ärmeren Bevölkerungsklassen unerschwingliche Höhe hinauf.

Andererseits hat es auch von Anfang an nicht an Stimmen gefehlt, welche eine derartige Wirkung der Spekulation bezweifelten. Auf der Tagung des Vereins für Sozialpolitik im Jahre 1901 hatte schon der Referent Schwarz³⁾ seine Ansichten über die Bodenpreise dahin zusammengefaßt, es bestehe der allgemeine Grundsatz:

Daß der Grundwert bestimmt wird einerseits durch die Höhe des Ertragnisses eines Gebäudes, welches auf dem betreffenden Grunde bei entsprechender Ausnützung desselben errichtet werden kann, andererseits durch den jeweils geltenden Zinsfuß, welcher der Kapitalisierung dieses Ertragnisses zugrunde gelegt werden muß.

Und der Korreferent Philippovich⁴⁾ drückte sich noch klarer aus, indem er sagte:

Die Bodenspekulation treibt nicht den Preis in die Höhe, sondern sie antizipiert den Wert der tatsächlich schon im Boden vorhanden ist. Mein Gedankengang ist also der entgegengesetzte von der üblichen Auffassung . .

Die Entwicklung des Bodenwertes würde vor sich gehen, auch wenn wir die sozialistische Gesellschaft hätten; dann würde die Werterhöhung als Gunst denen zufallen, die den Boden benutzen, dem, der nach der bestehenden Ordnung in der Lage wäre, seinen Laden dort zu haben. Vorhanden wäre der Wert, nur wäre er anders verteilt.

Eine ganz ähnliche Bedeutung wird der Spekulation auch zugewiesen von Andreas Voigt und Geldner⁵⁾. Nach deren Ansicht ist für den Wert — und damit auch den Preis — des Bodens maßgebend nur der Ertrag. Steht dieser erst fest, so entfällt jede Spekulation. Diese ist nur möglich, solange es sich

1) Zeitungsnachricht der Süddeutschen Zeitung.

2) Ministerialblatt der Handels- und Gewerbeverwaltung vom 6. April 1901, S. 12.

3) Schriften des Vereins für Sozialpolitik XCIV, S. 39.

4) Schriften des Vereins für Sozialpolitik XCVIII, S. 47 u. 54.

5) Kleinhaus und Mietkaserne, S. 132.

um Schätzung des endgültigen Ertrags eines noch nicht ausgereiften Grundstücks handelt.

„Der Spekulationspreis eines Bodens muß also, wenn er Gewinnchancen bieten soll, unbedingt nicht unter dem Werte des Bodens bei der Baureise stehen, sondern auch so viel darunter, daß er außer der Deckung der bis zur Baureise zu erleidenden Zinsverluste noch einen Gewinn verspricht. Außerste Grenze des Gegenwerts eines zur Spekulation geeigneten Bodens ist daher der diskontierte Wert der Baureise.“

Adolf Weber¹⁾ endlich stellt fest, daß die Spekulation in nicht geringerem Maße als mit steigenden es auch mit fallenden Grundstückspreisen zu tun habe, und fordert daher, daß die Gemeinde auf dem Grundstücksmarkte die Rolle des Baiffiers übernehme.

Was bei allen den Genannten unter Spekulation verstanden wird, ist das Streben nach Aneignung des steigenden Grundstückswertes. Der Spekulant kauft Grundstücke auf, von denen er annimmt, daß sie im Werte steigen werden, um sie später mit Gewinn weiterzuveräußern. Der Wertzuwachs also fließt in die Tasche des Spekulanten. Wenn man sich dann aber fragt, wie diese ganze Erscheinung volkswirtschaftlich zu beurteilen ist, muß man zwei gänzlich verschiedene Fragen auseinanderhalten.

Die erste Frage ist die, wie man sich dazu stellen soll, daß der Wertzuwachs dem privatrechtlichen Eigentümer zukommt. Nach der heute geltenden Rechts- und Wirtschaftsordnung ist dies eine ganz selbstverständliche Folge des Eigentumsbegriffs. Es gehen aber Bestrebungen dahin, diese steigende Grundrente der Allgemeinheit zufließen zu lassen, also zu sozialisieren. Es ist das in letzter Linie das Hauptziel der Bodenreform, und ein Anlauf in dieser Richtung wurde genommen durch die Wertzuwachssteuer²⁾. Diese ganzen Fragen aber sind nicht Gegenstand objektiver Erkenntnis, sondern politischer Forderungen. Es wird niemals möglich sein, zu beweisen, wem die Grundrente zukommen „muß“, sondern höchstens zu verlangen, wem sie zukommen soll. Alle derartigen Forderungen, im Gewande der Wissenschaft vorgetragen, bedeuten in letzter Linie nur eine Dienstbarmachung der Wissenschaft für politische Zwecke, wie Adolf Weber³⁾ und Pohle⁴⁾ mit vollem

1) Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt.

2) J. B. Bredt: Der Wertzuwachs an Grundstücken und seine Besteuerung in Preußen 1906.

3) Die Aufgaben der Volkswirtschaftslehre als Wissenschaft 1909.

4) Die gegenwärtige Krisis in der deutschen Volkswirtschaftslehre 1911.

Rechte hervorgehoben haben. Sie müssen auch in einer Arbeit, wie die vorliegende, ohne weiteres ausscheiden und mögen den politischen Debatten vorbehalten bleiben. Im übrigen sind sie aber auch gar nicht Gegenstand unserer Untersuchung.

Es handelt sich hier nur um die zweite Frage, ob nämlich die Spekulation einen Einfluß hat auf die Preisgestaltung. Es wird zunächst behauptet, daß die Spekulation den Boden dadurch verteuere, daß sie ihn absichtlich unbenutzt liegen lasse, um durch Verminderung des Angebots eine Vermehrung der Nachfrage und damit eine Preissteigerung zu erzielen.

So meint z. B. Eberstadt¹⁾, daß durch die Spekulation das allgemeine wirtschaftliche Gesetz, wonach die Preise um so niedriger seien, je größer das Angebot gegenüber der Nachfrage, hier aufgehoben sei, weil die Spekulation das Gelände leicht aufkaufen könne. Und Fuchs meint sogar²⁾:

„Der Grund und Boden ist allerdings physikalisch unvermehrbar; aber wirtschaftlich ist der bebauter Grund und Boden und auch das Bauland einer Stadt bis zu einem gewissen Grade vermehrbar, oder jedenfalls, was das Entscheidende ist, sie sind vermindert, bzw. ihre Vermehrung kann gehemmt, gemindert werden.“

Genau umgekehrt wird aber weiterhin behauptet, die Spekulation verteuere den Grund und Boden gerade dadurch, daß sie ihn zu oft umsetze. Der Boden sei zur Handelsware gemacht und quasi mobilisiert worden, und mit dem ständigen Besitzwechsel müsse eine Preissteigerung schon deshalb verbunden sein, weil jeder nur geneigt sei zu einer Veräußerung, welche ihm Gewinn bringe. In Verfolg solcher Gedankenreihe wird auch die Tatsache, daß in anderen Ländern — namentlich Belgien — die Grundstückspreise keine solchen Steigerungen aufzuweisen haben wie in Deutschland, zurückgeführt darauf, daß dort sehr hohe Umsatzsteuern bestehen und ein häufiger Umsatz dadurch unlohrend gemacht wird.

Die beiden Behauptungen finden sich sogar bei denselben Verfassern, und Ministerialdirektor Dr. Freund sagt³⁾:

„Ihre (der Spekulation) Erscheinungsform ist meist eine überschnelle Mobilisierung des Grund und Bodens. In dem Moment, wo die Verwendung des Grund und Bodens für Bauzwecke in Betracht kommt, wird der Umsatz gesteigert; das Grundstück, welches seinem ganzen Wesen, seiner Bestimmung nach unbeweglich ist, wird beweglich, wird mobilisiert, geht schnell von Hand zu Hand, immer der nächste hat die Sucht, mehr herauszuschlagen, als der vorhergehende. Eine andere Erscheinungsform der Bodenspekulation ist die entgegengesetzte, die ungesunde Zurückhaltung eines Grundstücks vom Baumarkt, die mit der Tatsache rechnet, daß, je dringender und unabweisbarer

1) Rheinische Wohnungsverhältnisse, S. 92.

2) Düsseldorf Kongreßbericht, S. 613.

3) Die gemischte wirtschaftliche Unternehmung im Dienste des Wohnungswesens.

die Verwendung eines zurzeit noch landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienenden Grundstücks zu Bauzwecken wird, um so teurer, begehrter, gefragter die Baustelle wird. Man hält das Baugrundstück so lange vom Baugrundstücksmarkt zurück, bis es den erstrebten Höchstwert erreicht hat.“

Wenn wir nun die Spekulation unter diesen Gesichtspunkten betrachten, müssen wir noch einen weiteren Unterschied machen, nämlich den zwischen ausgereiftem und noch nicht ausgereiftem Baugelände. Dieser Unterschied ist schon rein äußerlich deshalb zu machen, weil sich das Liegenlassen der Baustellen ja nur auf den noch nicht ausgereiften Boden beziehen kann. Betrachten wir also die Spekulation unter dem Gesichtspunkt dieser Quer- und Längsteilung.

Nehmen wir zuerst den noch nicht ausgereiften Boden und fragen, welche Folgen hier eine Mobilisierung, d. h. zu häufige Veräußerung mit sich bringen kann. Es ist einleuchtend, daß hier eine Veräußerung regelmäßig immer zu einem höheren Preise erfolgen wird. Für den Verkäufer liegt ja doch der Anreiz zu einem Verkaufe nur in einem Gewinne. Umgekehrt liegt der Anreiz für den Käufer regelmäßig in der Annahme, daß das Grundstück noch weiter im Preise steigen werde, dies liegt schon im Begriffe der Spekulation. Der Käufer also hat von vornherein vor, zu einem höheren Preise zu verkaufen. Geht man nun dieser Gedankenreihe nach, so findet man am Ende des Ganzen die Frage, wieviel der ausgereifte Boden wert sein wird. Jeder Spekulant faßt zuerst seine Meinung hierüber und baut darauf seine Berechnung auf. Er berechnet seine Ausgaben, Kaufpreis und Zinsverluste bis zu einer möglichen Verwertung und kauft dann, wenn er glaubt, später mehr zu bekommen, als diese Ausgaben ausmachen. Genau dieselbe Berechnung stellt aber auch der Verkäufer an. Auch er überlegt, wieviel er für das ausgereifte Grundstück bekommen wird, berechnet seinen Zinsverlust und verkauft dann, wenn es ihm vorteilhafter erscheint, sofort den geringeren, als später den höheren Preis zu bekommen. Also die ganze Spekulation hat es zu tun mit dem Werte des ausgereiften Grundstücks, und dieser Wert wird vorweg genommen. Bis dahin ist alles Schätzung. Ist aber das Grundstück erst ausgereift, so hört alle Schätzung auf, und es beginnen die Tatsachen, denn nun zeigt es sich, was das Grundstück tatsächlich abwirft¹⁾. Es kann sein, daß jene Schätzungen, auf denen die Spekulationen

¹⁾ Es sei in diesem Zusammenhange hingewiesen auf die ausführlichen Darlegungen von Gemünd: „Bodenfrage und Bodenpolitik“ (Berlin

beruhten, richtig waren. In diesem Falle hat die ganze Spekulation gewirkt wie Wechseldiskont und nicht anders. Es kann aber auch sein, daß die Schätzung noch zu niedrig war. In solchem Falle entsteht eben ein höherer Gewinn, denn dem Spekulantem wird es nicht einfallen, seinen Boden aus solchem Grunde billiger abzugeben. Es kann aber auch ebenso sein, daß die Schätzung zu hoch war. In solchem Falle kann der Spekulant sich nicht etwa schadlos halten dadurch, daß er den Boden entsprechend höher verkauft oder vermietet, denn die Preise sind nur ein Ausdruck für den tatsächlichen Ertrag. Es kommt oft genug vor, daß etwa ein spekulativ erbautes Hotel oder ein großes Ladenhaus auf einem zu teuer bezahlten Boden erbaut wird und der tatsächliche Ertrag hinter dem erwarteten zurückbleibt. In solchem Falle bleibt nichts anderes übrig, als den Verlust hinzunehmen. Kein Käufer und kein Mieter wird sich jetzt noch auf die Schätzung des Wertes einlassen, sondern er wird denjenigen Ertrag zugrunde legen, der sich tatsächlich herausgestellt hat. Er mietet oder kauft also zu einem angemessenen Preise und hat unter den Folgen der falschen Spekulation nicht mehr zu leiden. Man muß sich einmal in die Stelle eines Ladenbesizers oder Wohnungsinhabers hineinversetzen, um sich hierüber klar zu werden. Wenn ein solcher mieten will, wird er sich nach den näheren Umständen, der Bedeutung der Lage, den Annehmlichkeiten usw. erkundigen und dann feststellen, wieviel regelmäßig für eine solche Wohnung oder einen solchen Laden bezahlt wird. Dann wird er überlegen, welche Vorteile die Lokalität für ihn bringt und ob es sich lohnt, den geforderten Preis anzulegen. Wenn nun der Eigentümer mehr verlangt auf Grund der Behauptung, er habe selbst mehr dafür ausgeben müssen, d. h. er habe sich verspekuliert, so wird dies auf den Mieter gar keinen Eindruck machen. Er wird einfach nicht mieten, wenn der Preis nicht dem tatsächlichen Werte entspricht. Er wird aber mieten, wenn die Forderung des Eigentümers mit seiner Berechnung übereinstimmt. In Summa also kann man sagen, daß die Spekulation einen Einfluß ausübt nur auf die Preise des in der Ausreifung befindlichen Baulandes. Ist der Boden erst ausgereift, so ist er nicht teurer, als wenn niemals mit ihm spekuliert worden wäre.

1911). Es heißt dort u. a.: S. 103: „Die Mieten, welche die Wohnungsuchenden zu zahlen gewillt sind, bestimmen den Preis. Diese sind maßgebend für das, was der Hausbesitzer dem Bauunternehmer und dieser wieder dem Bodenspekulantem zahlen kann.“

In diesem Stadium findet überhaupt das, was man im eigentlichen Sinne Spekulation nennt, gar nicht mehr statt. Es gehört doch zum Wesen der Spekulation, daß die betreffenden Gegenstände so gut wie unverändert weiterveräußert werden. Wenn nun der ausgereifte Boden zuvor bebaut und so erst weiterveräußert wird, oder wenn ein vorhandener Häuserblock abgerissen und mit modernen Gebäuden besetzt wird, so redet man hier überhaupt nicht mehr von Spekulation, sondern hier handelt es sich um das, was man zutreffenderweise Unternehmung nennt. Beim völlig ausgereiften Boden ist ja überhaupt begrifflich kein Wertzuwachs mehr zu erwarten, wenn auch die tatsächliche Praxis noch manche Fälle zeitigen mag, in denen sich noch ein Gewinn erzielen läßt.

Wir kommen nun weiter zum Liegenlassen des Bodens, und auch hier wieder zuerst zum unausgereiften. Hier geschieht das Liegenlassen ganz selbstverständlich nur in der Absicht, einen noch zu erwartenden Wertzuwachs nicht einem Käufer zukommen zu lassen, sondern ihn selbst zu genießen. Es ist ganz einfach die andere Seite der vorher behandelten Erscheinung. Der eine verkauft, weil er sofortiges bares Geld einem späteren Wertzuwachs vorzieht, der andere kauft, weil bei ihm das Umgekehrte der Fall ist. Die beiden Erwägungen gehören zusammen wie die beiden Teile einer Schere, von denen einer allein nicht schneiden kann. An wen will der verkaufslustige Spekulant verkaufen, wenn nicht auch ein anderer Spekulant vorhanden ist, der liegen lassen will? Mag auch der erste Verkaufslustige erst an einen zweiten Verkaufslustigen und dieser gar an einen dritten verkaufen: schließlich muß doch einer da sein, der den Boden ausreisen läßt. Aus dieser Tatsache erklärt es sich auch, daß der Spekulation, wie oben ausgeführt, die beiden entgegengesetzten Verfahren gleichzeitig vorgeworfen werden. Was nun endlich den ausgereiften Boden angeht, so gibt es hier gar kein Interesse des Spekulanten, ihn künstlich zurückzuhalten. Im Gegenteil, da hier kein Wertzuwachs mehr zu erwarten ist, wird er bereit sein, ihn zu verkaufen an denjenigen, der ihn endgültig benutzen will.

Macht man sich das alles klar, so kann der Spekulation solche entscheidende Bedeutung nicht zugemessen werden, wie es von seiten der Bodenreformer geschieht. Denn die beiden Verfahren, der zu häufige Umsatz und das zu lange Liegenlassen, werden sich nicht nur ergänzen, sondern auch ausgleichen. Wenn ein Teil der Spekulanten stets verkaufen,

der andere gerade nicht verkaufen will, wird sich in dubio stets ein angemessenes Verkaufsangebot ergeben.

Es ist zuzugeben, daß die Spekulation die Grundrentenbildung beschleunigen und zeitweise die Preise steigern kann. Dies gilt aber nur bis zu dem Zeitpunkt, an welchem alles vorhandene Gelände einer bestimmten Bodenkategorie bebaut ist und die folgende Bodenkategorie, die sich in den Händen der Spekulanten befindet, zur Ausreifung gelangt. Wenn dies der Fall, kostet der Boden nicht mehr, als wenn niemals mit ihm spekuliert worden wäre. Die Grundrente ist eben für jedes Grundstück zu jeder Zeit ein festbestimmter Wert. Aus Menschenliebe hält niemand seinen Boden billiger als nötig ist, vielmehr verlangt jeder Eigentümer so viel, als er zu bekommen Aussicht hat. Das aber ist nicht mehr, als der Boden tatsächlich abwirft. Mehr kann daher auch der Spekulant nicht bekommen¹⁾.

Nichts anderes ergibt sich im Grunde auch aus den induktiven Forschungen von Paul Voigt²⁾, namentlich über die Kolonie Grunewald. Er setzt hier auseinander, wie in der Kolonie Grunewald die schöne Lage und anderes entscheidend ins Gewicht fielen, und dann die Spekulation einsetzte, um frühzeitig das Gelände mit Beschlag zu belegen und dann jene „unerhörte“ hohen Preise zu erzielen. Dadurch wurden jene „feingebildeten Leute mit gutem Einkommen, jedoch im ganzen mit mäßigen Mitteln, die sich dauernd im Grunewald anzusiedeln gedachten“, verdrängt. Voigt erkennt also ganz richtig, daß es der Wert des Billengeländes war, der zu den hohen Preisen führte, ohne aber die nötigen Folgerungen daraus zu ziehen. Glaubte er, daß die Erben jener feingebildeten Leute heute billiger verkaufen würden, wenn sie in den Besitz gelangt wären?

Wenn man nun auf dem Standpunkt steht, die Spekulation verteuere den Boden, so wird man natürlich auf Mittel sinnen, ihn durch entsprechende Maßnahmen zu verbilligen. Als erstes Mittel wäre da zu nennen die „**öffentlich-rechtliche Stadterweiterung**“, wie sie von Karl v. Wangoldt empfohlen wird³⁾. Das Privateigentum soll so gut wie ausgeschaltet werden und nur die Allgemeinheit als Unternehmerin auftreten. Natürlich würde dies nur mit einer Umwälzung unserer ganzen Rechts- und Wirtschaftsordnung zu erreichen sein.

1) Zugegeben von Bohlmann im Jahrbuch der Bodenreform 1908 S. 228.

2) Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten, 1901, S. 245.

3) Die städtische Bodenfrage. (Göttingen 1908.)

Ein weniger radikales Mittel, das sich ganz im Rahmen der Privatwirtschaft hält, ist eine entsprechende **kommunale Bodenpolitik**. Die Gemeinde erwirbt Grund und Boden mit eigenen Mitteln und gibt ihn — unter Ausschaltung der Spekulation! — zur Benutzung weiter in einer Weise, die ihren sozialpolitischen Tendenzen entspricht. Man wählt zu dem Zwecke meistens das Erbbaurecht¹⁾. Versuche umfangreicher Art auf diesem Gebiete sind gemacht in Altona, Ulm und Frankfurt a. M. Ob allerdings hierbei eine Verbilligung des Baugeländes oder gar der Wohnungen erzielt wird, steht zum mindesten noch dahin. Genauere Untersuchungen liegen nur für Ulm vor²⁾. Auch in den anderen Städten aber läßt sich ein Herabgehen der Preise bisher kaum wahrnehmen.

Da nun mit diesen wirtschaftlichen Mitteln keine großen Erfolge zu erzielen waren, haben von jeher jene anderen Mittel größeren Anklang gefunden, welche einfacher anzuwenden sind: die steuerlichen.

Als Mittel gegen die zu schnelle Veräußerung des Bodens wird zunächst empfohlen die **Umsatzsteuer**. Diese wurde früher in den Schriften und Reden der Bodenreformer stets als ein Mittel zur Einschränkung der Spekulation und damit Verbilligung des Bodens empfohlen, und noch in der fünften Auflage seiner „Aufgaben der Gemeindepolitik“ vom Jahre 1904 schreibt Damaschke auf Seite 124:

„Die Praxis hat bereits vielfach bewiesen, daß eine Umsatzsteuer in genügender Höhe die Terrainspekulation merklich einschränken und dadurch die Voraussetzungen für gesunde Wohnungsverhältnisse schaffen kann.“

In der neuesten sechsten Auflage vom Jahre 1913 dagegen hat sich der Satz schon folgendermaßen abgebläht (S. 111):

„Es gibt eine Reihe von ernstern Sozialpolitikern, welche eine hohe Umsatzsteuer für ein geeignetes Mittel halten, um die ebenso überflüssige wie verderbliche Bodenspekulation wesentlich zu beschränken.“

Man sieht hieraus deutlich, daß auch Damaschke an die Geeignetheit der Umsatzsteuer zur Verbilligung des Bodens

1) W. Frhr. v. Pechmann: Entwurf eines Reichsgesetzes, betreffend Erbbaurecht. (München 1913.)

Peßl: Das Erbbaurecht. (Leipzig 1910.)

Erman: Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau. (Münster 1907.)

2) Görnanbt: Die Boden- und Wohnungspolitik der Stadt Ulm. (Berlin 1914.)

nicht mehr glaubt, und tatsächlich kann man auch keinen solchen Erfolg erwarten. Dies zeigt vor allem die Wertzuwachssteuer, von der weiter unten die Rede sein wird.

Umgekehrt empfiehlt man nun gegen das zu lange Liegenlassen des Bodens die **Steuer nach dem gemeinen Werte**. Von dieser sagt Damaschke in seinen „Aufgaben der Gemeindepolitik“ (S. 15):

„Eine ernste Grundwertsteuer würde das Bauland verbilligen, weil es die Spekulation einschränken würde. Der Spekulant, der sein Geld in Bauland anlegt, trägt den Zinsausfall in der Hoffnung, daß der jährliche Zuwachswert größer sein wird als der jährliche Zinsverlust. Jede Grundwertsteuer verringert den erhofften Gewinn um den Betrag dieser Steuer. Je höher sie ist, desto eher wird der Spekulant geneigt sein, das unsicher gewordene Geschäft aufzugeben und den bebauten Boden auch billiger, als er zuerst geplant hatte, denen zu überlassen, die ihn benutzen wollen.“

Hier liegt der Denkfehler auf der Hand. Eine Grundwertsteuer verringert nämlich nicht nur den erhofften Gewinn, sondern jeden Gewinn; sie trifft daher den Spekulanten nicht mehr wie den ruhigen Eigentümer und kann daher keinen Einfluß ausüben auf die Spekulation. Nehmen wir an, ein Grundstück sei 100 000 *M* wert und es werde nun eine Grundwertsteuer auferlegt von 4 pro Mille. Dann muß der Eigentümer künftig 400 *M* Steuern zahlen, d. h. wirtschaftlich: rund 10 000 *M* seines Grundstücks bringen ihm keine Zinsen mehr und sind quasi konfisziert. Jede Grundsteuer wirkt wie eine Grundlast; sie vermindert dauernd den Ertrag und damit den Wert des Grundstücks.jene 10 000 *M* sind dauernd verloren, gleichgültig, ob der Spekulant jetzt verkauft oder nicht. Verkauft er nicht, so muß er jährlich 400 *M* bezahlen, verkauft er, so bekommt er 10 000 *M* — und damit 400 *M* Zinsen — weniger. Es ist heute eine nationalökonomisch so gut wie unbestrittene Regel, daß jede Grundsteuer unabwäzbar ist¹⁾. Der Wert eines Grundstücks bemißt sich nach seinem

¹⁾ Die Regel bildet bei Ricardo einen der Ausgangspunkte für seine ganzen Ausführungen. Von den neueren sei nur Adolf Wagner genannt (Wohnungsnot usw. S. 22): „Eine Steuer, die auf die Grundrente fällt, kann nicht eigentlich abgewälzt werden. Sie wird von demjenigen getragen, der sie zahlen muß.“ Umgekehrt wird von den Haus- und Grundbesitzern die Abwäzbarkeit der Grundsteuer und damit die Verteuerung des Bodens behauptet. Auf einem ähnlichen Standpunkt steht auch K. J. Fuchs (Zur Wohnungsfrage S. 67).

Ertrag, und wenn eine Steuer diesen beschneidet, sinkt auch der Wert. Daher wird ein Käufer für das Grundstück, das an sich 100 000 *M* wert war, nach Auferlegung der Steuer nur noch 90 000 *M* zahlen können. Dies wird auch von Damaschke in den folgenden Ausführungen anerkannt. Er hätte daher auch die diesbezüglichen Folgerungen für das Verhalten der Spekulanten hieraus ziehen können. Für ihn ist das Geschäft keine Spur „unsicherer“ geworden, sondern es ist ein Teil des Grundstücksertrags und damit des Grundstückswerts für die Allgemeinheit konfisziert, nichts weiter.

Ein weiterer Fehler der Ausführungen von Damaschke liegt darin, daß seine Annahme selbst dann, wenn sie richtig wäre, doch nur dann zutreffen könnte, wenn die Grundsteuer frisch auferlegt wird. Besteht sie schon, so ist sie doch dem Spekulant bekannt und wird von ihm von vornherein in die Berechnung eingesetzt. Damaschke sagt ja selbst, daß jede Grundsteuer den Preis eines Grundstücks um ihren Kapitalwert vermindert. Der Spekulant kauft also von vornherein billiger. Und selbst wenn man darauf fußen will, daß die Grundwertsteuer mit dem steigenden Werte sich erhöht, kommt man nicht weiter, denn die steigende Steuer kann doch immer nur einen kleinen Teil des steigenden Wertes ausmachen, also dem Spekulant keineswegs seinen Anreiz geben.

Drittens sagt nun Damaschke, der Spekulant werde infolge der Steuer leichter geneigt, den Boden demjenigen zu verkaufen, der ihn benutzen will. Was heißt hier „benutzen“? Meint er landwirtschaftlichen Nutzen, so stimmt seine Behauptung keineswegs, denn wenn eine landwirtschaftliche Benutzung überhaupt noch möglich ist, wird ganz selbstverständlich jeder Spekulant seinen Boden in dieser Weise verwerten. Man sieht ja noch allenthalben dicht vor der letzten Häuserreihe der Großstadt die Korn- und Kartoffelfelder. Meint Damaschke aber — und das ist wohl anzunehmen — Verwendung zu Bauzwecken, so kann von solcher Benutzung doch erst die Rede sein, wenn der Boden baureif ist. Wenn das aber der Fall, so fehlt für den Spekulant überhaupt der Anreiz, den Boden noch länger liegen zu lassen, und eine Grundwertsteuer kann ihn darin kaum noch beeinflussen.

Diese Unfähigkeit der Grundwertsteuer, die Preise herabzudrücken, zeigt sich nicht nur durch solche theoretischen Erwägungen, sondern sie ist auch erwiesen durch die bisherige historische Entwicklung. Die Möglichkeit, eine Grundwertsteuer an Stelle der alten staatlich veranlagten Grund- und Gebäudesteuer einzuführen, war gegeben durch § 25 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893. Die Gemeinden machten jedoch kaum von dieser Möglichkeit Gebrauch, bis ein Ministerialerlaß vom 2. Oktober 1899 sie noch einmal ausdrücklich darauf hinwies. Erreicht werden sollte erstens eine Entlastung des alten eingeseffenen Hausbesitzes dadurch, daß das noch unbenutzte Bau-

gelände nicht mehr nach dem katastermäßigen Ertrage, sondern nach dem gemeinen Werte herangezogen wurde. Dadurch mußte sich die nach § 54 des Gesetzes bis zu einem gewissen Grade kontingentierte Grundsteuerlast in der Gemeinde anders verteilen, und zwar zugunsten des alten Hausbesizers. Dieser Zweck des Gesetzes ist auch wohl bis zu einem gewissen Grade erreicht worden. Als aber die weitere Erwartung, es werde eine Verbilligung des Baugeländes eintreten, grüßlich getäuscht wurde, glaubten soziale Heilkünstler den Grund des Mißerfolges darin erblicken zu sollen, daß die verabreichte Dosis des Medikaments nicht stark genug gewesen sei. Es ergingen daher Grundsteuerordnungen, welche sich nicht damit begnügten, den unbebauten Boden dem bebauten gleichzustellen, sondern den unbebauten Boden — den „Spekulationsboden“ — mit den doppelten, ja dreifachen und vierfachen Sätzen trafen.

Ob dies allerdings rechtlich zulässig war, konnte die Frage sein. Im § 27 des Kommunalabgabengesetzes war mit klaren Worten gesagt: „Die Steuern vom Grundbesitz sind nach gleichen Normen und Sätzen zu verteilen.“ Es schien demnach unmöglich, den unbebauten Boden stärker zu treffen als den bebauten. Als aber die wirtschaftliche Auffassung dahin ging, daß dies notwendig sei, hat sich die Jurisprudenz gefügt. Schon jener Erlaß vom 2. Oktober 1899 hatte betont, daß bei Auferlegung der Grundsteuer — nach dem Vorgang des Preussischen Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895, § 5, 1 g — eine Bevorzugung gemeinnütziger Baugesellschaften und wirtschaftlich schwacher Hausbesitzer möglich sei. Es heißt in dem Erlasse: „Das Erfordernis der gleichen Sätze kann lediglich für die individuelle Veranlagung, nicht auch für eine generelle Regelung der Veranlagungsgrundsätze gelten.“ Als aber trotzdem die Bedenken stärker wurden, entschlossen sich die Ressortminister, der Rechtsunsicherheit ein Ende zu machen durch Vorlage eines neuen Gesetzes. Dieses kam auch zustande unter dem 24. Juli 1906 und trägt die Überschrift: „Gesetz zur Deklaration des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893.“ Es wird kurz gesagt, daß die §§ 7, 20, 27 des Gesetzes nicht entgegenstehen, einzelne Besitzgruppen oder Grundstücksarten mit verschiedenen Sätzen heranzuziehen oder nach verschiedenen Normen zu besteuern. Durch dieses Gesetz erfuhren, wie die Ressortminister in einem Erlasse vom 7. August 1906 bemerkten, „alle diejenigen Steuerordnungen, die verschiedene Normen oder Sätze für einzelne Grundstücksarten oder Besitzgruppen vorsehen, eine auf die Vergangenheit zurückwirkende Rechtfertigung.“

So war also jede Möglichkeit gegeben, die soziale Wirkung der Steuer zu erproben. Der Erfolg aber blieb vollständig aus, und die Berichte der befragten Gemeinden gaben dies unumwunden zu. Auch die Gesetzgebung kam schon bald zu dieser Einsicht, denn schon in dem folgenden Gesetze, welches diese Materie berührt, findet sich eine Be-

stimmung, welche sich in entgegengesetzter Richtung bewegt. Im § 8 des Kreis- und Provinzialabgabengesetzes vom 23. April 1906 wurde die Bestimmung vorgesehen, daß die Kreistage beschließen können, dem Gemeindegroßsteuerfoll den Maßstab des gemeinen Wertes zugrunde zu legen, aber mit dem Zusatz: „Dabei soll der Bewertung von Grundstücken, welche dauernd land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken zu dienen bestimmt sind, in der Regel der Reinertrag zugrunde gelegt werden, den die Grundstücke nach ihrer bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig gewähren.“ Hier werden also gerade die unbebauten Grundstücke weniger stark herangezogen, und damit zeigen die gesetzgebenden Faktoren, daß auch sie an die sozialpolitische Wirkung der Grundwertsteuer nicht mehr glauben, wenn auch nach ihrer Meinung deren technische Vorzüge bestehen bleiben.

Was man mit der Grundwertsteuer versuchte, bezweckte man nicht minder mit der **Wertzuwachssteuer**. Rein äußerlich entstand diese aus dem Gedanken heraus, die Umsatzsteuer zu verfeinern. Schon in einem Erlasse vom 12. September 1896 hatten die Ressortminister betont, daß es möglich sei, die Umsatzsteuer abzustufen, und tatsächlich erhielt die Stadt Berlin eine Umsatzsteuerordnung genehmigt, welche den bebauten Boden mit 1 v. H., den unbebauten mit $\frac{1}{2}$ v. H. traf. Später kam man dann in Frankfurt a. M. auf den Gedanken, die Umsatzsteuer abzustufen nach dem erzielten Gewinn, und so entstand die erste Wertzuwachssteuerordnung. Daß hierin ein großer Fortschritt lag, ist ohne weiteres zuzugeben, wie überhaupt die steuertechnische Bedeutung des Gedankens im ganzen keineswegs herabgesetzt werden soll. Hier aber handelt es sich um die Frage, ob die Steuer geeignet ist, das Bauland zu verbilligen, und da stoßen wir auf dieselben Ansichten wie bei der Grundwertsteuer.

Auf dem letzten Bodenreformtag in Straßburg sagte der Reichstagsabgeordnete Säger hierüber an zwei verschiedenen Stellen seines Vortrags folgendes¹⁾:

„Am stärksten empfanden die Wirkung der Steuer jene großkapitalistischen Kreise, die bis jetzt gewohnt waren, ungehindert durch Gesetzgebung und öffentliche Meinung die Bodenpreise immer höher und höher zu schrauben. Das geschah gewohnheitsmäßig durch Scheinverkäufe und dunkle Schiebungen mit Strohmannern, ohne Bargeld, oder mit der allergeringsten Anzahlung. Der Fiskus nahm

¹⁾ Bodenreform vom 5. Nov. 1913, S. 654 u. 659.

aber jetzt diese Scheinverkäufe und Schiebungen ernst und forderte die Zuwachssteuer. Daher hatten alle die Manöver ein Ende; die Spekulation war gelähmt; der Bodenpreis begann sich nach dem natürlichen Bedürfnis einzurichten; der Geländemarkt begann langsam zu gesunden.“

Und weiter:

„Es ist auch nicht wahr, daß die Zuwachssteuer das Stocken des Gelände- und Baumarktes herbeigeführt hat. Sie hat hier manche Härten gebracht; aber die großen Ursachen für das Stillliegen des Gelände- und Baumarktes liegen ganz anderswo.“

Eins von beiden kann nur richtig sein. Wenn es wahr ist, was Säger weiter ausführt, daß nämlich das Stillliegen des Geländemarktes auf die große Geldversteifung zurückzuführen war, so ist es ganz klar, daß zu dieser Zeit auch eine Lähmung der Spekulation eintreten mußte. Dies ergibt sich auch aus der von ihm angezogenen offiziellen Ausführung der Norddeutschen Allgemeinen Zeitung vom 27. April 1913. Jedenfalls ist es unerfindlich, warum die Zuwachssteuer gerade die regelmäßig geldkräftigsten spekulativen Händler und nicht auch die anderen lahmegelegt haben soll.

Damaschke verfährt fast genau ebenso. Er setzt an einer Stelle auseinander¹⁾, daß die Bodenspekulation es sei, welche „den Preis des Baugeländes in die Höhe treibt“, und fährt dann fort: „Es wird kein Gesetz die Bodenspekulation sicherer vertreiben können als die Maßnahme, die ihre Ursache beseitigt . . . die Zuwachssteuer“. An anderer Stelle sagt er dagegen mit klaren Worten, unter Bezugnahme auf jene oben erwähnten Ausführungen der Norddeutschen Allgemeinen Zeitung, daß die Zuwachssteuer den Grundstücksumsatz nicht geschädigt habe!²⁾

Deutlicher kann es kaum gesagt werden, daß der erhoffte sozialpolitische Erfolg der Steuer ausgeblieben ist, und tatsächlich konnte auch nichts anderes erwartet werden. Die Grundstückspreise sind eben überhaupt kein Phantasiegebilde, sondern nur der Ausdruck für den Wert, der wiederum auf dem Nutzen beruht. In dieser Beziehung kann man sich sogar auf ein Wort des Mannes berufen, den man mit Recht den

¹⁾ Die Bodenreform und die Lösung der Wohnungsfrage, S. 45.

²⁾ Aufgaben der Gemeindepolitik. (1913.) I. Heft S. 103.

Vater des ganzen Gedankens vom sozialpolitischen Zweck der Steuer nennt: Adolf Wagner. Dieser sagte auf dem XI. Bodensreformtage:

„Allgemein haben die Baustellen und städtischen Grundstücke in einem bestimmten Zeitpunkt unter den gegenwärtigen Verhältnissen schon einen Maximalwert. So beliebig höher treiben kann man den Wert der Grundstücke keineswegs“.

Schlußzusammenfassung.

Die Behandlung der Frage: „Welche Umstände verteuern das städtische Bauland?“ hat sich zu einer etwas umfangreichen Abhandlung ausgewachsen, und es scheint zum Schluß am Platze, das Ergebnis in kurzer Form zusammenzufassen.

Wenn man sich einmal von rein praktischen Gesichtspunkten aus ansieht, worauf es denn bei unserer Frage eigentlich ankommt und warum sie eine so große Rolle spielt im öffentlichen Leben, dann findet man, daß alles sich zuspitzt auf jene Kardinalfrage: Ist die Verteuerung eine künstliche oder natürliche? Ist sie eine künstliche, dann muß es auch möglich sein, sie durch gesetzgeberische Maßnahmen zu beeinflussen, mit anderen Worten eine Verbilligung herbeizuführen. Ist sie dagegen eine natürliche, dann helfen keine künstlichen Maßnahmen, wenn sie auch noch so gut gemeint sind. Es wird nun von den verschiedensten Seiten aus behauptet, daß die Bodenpreise eine künstlich gemachte Erscheinung seien. Die Spekulation und mit ihr zusammen die Beleihung sollen sie gemacht haben. Geht man hiervon aus, so kommt man ganz folgerichtig zu dem Ergebnis, daß durch gesetzgeberische Maßnahmen eine Abhilfe geschaffen werden kann. Adolf Wagner und Damaschke machen in erster Linie das Steuerrecht verantwortlich, Pohlmann und Eschwege das Hypothekenrecht, Eberstadt und Fuchs die Bauordnungen. Nun stände ja an sich nichts im Wege, die Gesetzgebung in der gewünschten Weise arbeiten zu lassen, aber dies kann doch nur dann in Frage kommen, wenn es feststeht, daß die Bodenpreise überhaupt eine Folge fehlerhafter Gesetzesbestimmungen sind.

Diese Frage kann hier nur aus vollster Überzeugung verneint werden.

Rein äußerlich betrachtet, will es zunächst wenig einleuchten, daß eine so allgemein wahrnehmbare Erscheinung wie die Steigerung der

Grundrente auf einigen fehlerhaften Gesetzbestimmungen beruhen soll. Und noch weniger will es glaubhaft scheinen, daß mit einer Änderung von einigen Gesetzbestimmungen dieser gewaltige Prozeß sollte zum Stillstand gebracht werden können. Wenn Damaschke sagt¹⁾, eine entsprechende „Reformarbeit“ würde die Folge haben, daß „Kapital und Arbeit sich in einer Weise entfalten können, wie wir es heute kaum zu hoffen wagen“, so ist dies wohl nur ein guter Wunsch gewesen. Aber auch jene Bestrebungen, welche nur darauf abzielen, die Bodenpreise herabzudrücken im Wege der Steuer, können nach den heutigen Erfahrungen ziemlich wohl als erledigt gelten. Die Steuern haben nirgends in dieser Weise gewirkt.

Selbstverständlich ist es ohne weiteres anzuerkennen, daß die Steuern ihre steuertechnischen Vorzüge besitzen; in bezug auf ihre sozialpolitische Wirkung aber liegen heute schon genügende Erfahrungen vor, um sagen zu können, daß ein Einfluß auf die Grundstückspreise und Mieten von ihnen nicht zu erwarten ist. Einer der Hauptverfechter der neuen Besteuerungsart, Oberbürgermeister Adickes in Frankfurt a. M., hat dies vor Jahren bereits offen ausgesprochen²⁾.

Beinahe ebenso steht es aber mit den Bauordnungen. Daß diese einen wesentlichen Faktor für die Entwicklung des ganzen Grundstücksmarktes bedeuten, ist außer Frage. Es ist ja auch ganz selbstverständlich, daß sich mit ihrer Hilfe der Flachbau einführen und eine zu enge, hohe Bebauung hindern läßt. Eine ganz andere Frage ist es aber, ob man hiermit auch die Mieten verbilligen kann. Wenn auf einem Grundstück nur Flachbau zugelassen wird, können auf ihm weniger Wohnungen errichtet werden als bei Hochbau. Daß darum aber auch die einzelne Wohnung billiger sein soll, folgt daraus doch keineswegs. Ob eine Wohnung in Flachbauhäusern technisch besser und gesünder ist als im großen Miethaus, mag dahingestellt bleiben. Daß aber eine Wohnung in derselben Größe billiger sein soll, wenn sie in Form eines Einfamilienhauses anstatt einer Etage errichtet wird, kann nicht einleuchten. Die Bauordnung kann die Ausnuzbarkeit und damit den Wert beschneiden. Infolgedessen fällt natürlich auch der Preis. Da aber der niedrige Preis nur auf der geringen Ausnuzbarkeit beruht, wird eine Verbilligung der Wohnungen gerade dadurch von vornherein ausgeschlossen.

¹⁾ Bodenreform S. 53.

²⁾ Deutsche Juristen-Zeitung 1906, Nr. 5.

Was nun endlich die Beleihung angeht, so ist der Beweis dafür, daß die hohen Grundstückspreise hierauf zurückzuführen seien, in keiner Weise erbracht. Mißstände sind gewiß vorhanden, und der Schutz der Bauhandwerker ist eine Forderung, die bis in ihre letzten Konsequenzen hinein sobald als möglich erfüllt werden muß. Sie hat aber mit der Frage der Grundstückspreise nur sehr indirekt zu tun. Ferner ist auch ohne weiteres zuzugeben, daß mit Hypotheken sehr viel Schwindel getrieben wird. Wenn man sich aber das wirtschaftliche Leben ansieht, findet man, daß ein endgültiger Einfluß auf die Preise dadurch nicht ausgeübt werden kann. Ist ein Grundstück über seinen Wert hinaus belastet und stellt sich infolgedessen heraus, daß seine Zinsen durch die Mieten nicht gedeckt werden, so folgt regelmäßig der Krach, und in der Subhastation wird der Preis auf seine richtige Höhe zurückgeführt. Diese Tatsache ist offenkundig für jeden, der sich das wirtschaftliche Leben ansieht.

Wenn man nun zu der Überzeugung gekommen ist, daß die Grundstückspreise keine künstliche, sondern eine natürliche Erscheinung sind, muß versucht werden, diese natürliche Entwicklung bis in ihre Grundursachen hinein zu verfolgen.

Sehen wir uns heute die oft seltsam anmutenden Meinungen namentlich der Bodenreformer an, so finden wir, daß alles hinausläuft auf ein Auseinanderhalten der Begriffe: Wert und Preis. Was nach außen hin in die Erscheinung tritt, ist zunächst nur der Preis. Er bedeutet das für Überlassung eines Grundstücks bezahlte Entgelt, sei es als Kaufpreis oder als Miete. Innerlich aber ist der Preis allemal nur der Ausdruck für einen Wert. Ein Grundstück wird überhaupt nur dann bezahlt, wenn es seinem Käufer oder Mieter einen Nutzen gewährt, sei es in Form landwirtschaftlicher Früchte, sei es in Form der Annehmlichkeiten einer Wohnung, sei es in Form des Geschäftsertrags. Dieser Nutzenwert tritt beim Acker und beim Ladenboden ohne weiteres in die Erscheinung in Form des Geldwerts des Ertrags. Beim Wohnungsboden kommt dieser Ertragswert zwar langsamer, aber ebenso sicher zum Ausdruck durch die Schätzungen des kaufenden oder mietenden Publikums.

Hier liegt überhaupt der Schlüssel zum ganzen Wertproblem. Der Wert eines Grundstücks beruht auf seinem Nutzen und zeigt sich im wirtschaftlichen Verkehre ganz unabhängig vom Willen des Eigentümers. Der Preis aber ist

nichts als der Ausdruck für diesen Wert. Daher kann der Eigentümer keineswegs die Preise steigern nach Belieben, sondern ist an den tatsächlichen Wert gebunden.

In jener Übergangszeit, in welcher das Ackerland ausreift zum fertigen Baugelände, ist natürlich die Schätzung des Wertes, den das Grundstück nach seiner Ausreifung später einmal besitzen wird, schwierig. So geschieht es, daß in dieser vorübergehenden Entwicklungszeit zuweilen Preise und Beleihungen herauskommen, die außer Verhältnis stehen zum wirklichen Werte. Kommt das Grundstück aber erst zur endgültigen Benutzung, so muß sich der Preis unweigerlich dem wirklichen Werte anpassen, nötigenfalls im Wege des Krachs und der Subhastation.

Hiermit hängt es auch zusammen, daß die Herrichtungskosten für Baugelände, namentlich die Straßenbauten und ebenso die Steuern, keinen Einfluß haben auf die endgültige Preisgestaltung. Der Wert bemißt sich nach dem Nutzen des fertigen Baugeländes. Ob dieser Nutzen aber auf natürlichen Eigenschaften des Grundstücks oder auf künstlichen Maßnahmen beruht, ist ohne Belang für seine endgültige Bewertung. Niemand wird einen Laden teurer bezahlen, weil die Straßenbaukosten hohe gewesen sind, wenn er einen gleichwertigen Laden billiger bekommen kann.

Der Nutzenwert der Grundstücke ist überhaupt das allein Entscheidende. Ein Laden Unter den Linden, eine Villa im Tiergarten und selbst eine Arbeiterwohnung im Norden Berlins hat heute einen ganz anderen Wert als vor 50 Jahren infolge der gesteigerten Erwerbsmöglichkeiten und Annehmlichkeiten bei der zunehmenden Größe Berlins. Es ist daher eine nur natürliche Folge, daß auch die Preise entsprechend in die Höhe gegangen sind. Rein äußerlich kommt hier auch das Sinken des Geldwerts hinzu, wodurch derselbe Preis heute in höheren Zahlen zum Ausdruck kommt.

Nicht anders als mit den zeitlichen Preisunterschieden steht es aber auch mit den örtlichen.

Es beruht weder auf fehlerhaften Gesetzesbestimmungen noch auf dem Verhalten der Eigentümer, wenn ein Laden in der Hauptstraße teurer ist als in der Nebenstraße, eine Villa am Tiergarten teurer als eine gleichartige in einem kleinen Landstädtchen, ein guter Weizenboden teurer als ein steiniger Gebirgsacker. Es ist das natürliche Gesetz der Grundrente, welches hier zum Ausdruck kommt und weder durch gesetzliche Bestimmungen noch durch steuerliche Maßnahmen abgeändert werden kann.



WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BIBLIOTEKA GŁÓWNA



L. inw.

31878

Kdn., Czapskich 4 — 678. 1. XII. 52. 10.000

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000299684