

I. Untersuchungen und Vorschläge.

Erbbaurecht und Kredit.

Von

A. Pohlman-Hohenaspe in Detmold.

I.

Die Notwendigkeit einer Erbbaubank für Deutschland.

Wenn mittels des Erbbaurechtes städtische Gelände, Stifts-, Kirchen- und Gartenstadtländereien, fideikommissarisch gebundene Besitzungen u. dgl. in einem Umfange zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden sollen, daß von einer Beeinflussung des Wohnungsmarktes die Rede sein kann, dann ist es ohne weiteres klar, daß die Hergabe des Bodens in Erbbau nicht auf Arbeiter- und Beamtenwohnungen, gemeinnützige Baugesellschaften usw. beschränkt bleiben darf, sondern daß sich der breite Mittelstand dieser Art und Weise preiswerter Wohnungsbeschaffung zuwende, wo immer sich Gelegenheit dazu bietet.

Hierfür aber ist das Vorhandensein einer entsprechenden Kreditquelle eine nicht zu umgehende Voraussetzung, und nur ihrem Fehlen ist es zuzuschreiben, wenn bei uns in Deutschland vom Rechte des Erbbaues noch ein verschwindend kleiner Gebrauch gemacht wird, trotzdem weite Gebiete dafür zur Verfügung ständen.

Arbeitern, Beamten und gemeinnützigen Gesellschaften kommen die großen Versicherungsanstalten, städtische und staatliche Kassen mit billigen Krediten bei Errichtung von Erbbauwohnungen zu

Hilfe. Ob das volkswirtschaftlich einwandfrei ist, und ob nicht der Hausbesitz recht hat, wenn er darin eine gewisse Schädigung seines Gewerbes erblickt, soll hier nicht untersucht werden; wir konstatieren nur die Tatsache. Einige Gemeinden, wie Frankfurt a. M., Düsseldorf u. a. gewähren allerdings auch an Private recht weitgehenden Bankredit, wo es sich um Errichtung von Erbbauhäusern auf ihrem Grund und Boden handelt, aber zur Verallgemeinerung ist dieses Vorgehen nicht angetan. Für die private Bautätigkeit gehört Privatkredit oder solcher, der keine größeren Vergünstigungen gewährt, als dieser zu gewähren vermag; alles andere ist volkswirtschaftlich ungesund, begünstigt einige zu Lasten anderer und hemmt die private Bautätigkeit im letzten Ende mehr als es sie fördert. Auf diese sind wir aber vor allem bei Befriedigung des Wohnbedürfnisses angewiesen, und somit ist auch die Schaffung eines normalen und leistungsfähigen Hypothekarkredites eine absolute Notwendigkeit, wenn das Erbbaurecht seinen Platz in unserer wirtschaftlichen Entwicklung einnehmen soll, d. h. also eines Kredites, der, nicht etwa auf philanthropischer Basis ruhend, Geld gibt, um den Erbbau zu fördern, sondern der ihn fördert, weil er seinen geschäftlichen Vorteil davon hat.

Von den bestehenden Banken wird man nicht erwarten können, daß sie aus geschäftlichem Interesse irgend etwas zur Entwicklung des Erbbaues beitragen werden; eher werden sie eine ihm feindliche Stellung einnehmen, denn eine Verallgemeinerung des Erbbaues wird ohne Zweifel eine Rückwirkung auf die Beleihung baureifer Terrains haben und auf die Sicherheit der darin investierten Kapitalien. Nun wird der Erbbau ohne Zweifel einer unnormalen Preissteigerung des Bodens entgegenwirken; diese aber ist es allein, die die Banken bei dieser Art von Beleihung vor Verlusten schützen kann; denn die Beleihung eines Spekulationsgrundstückes, das nach 15 oder 20 Jahren nicht im Werte gestiegen ist, ist das riskanteste Geschäft, was man sich denken kann; denn der meist mittellose Eigentümer muß ja in diesem Falle die Zinsen aus seinem Kapital bestreiten, und da ist der Zusammenbruch nur eine Frage der Zeit.

Dazu kommt, daß es sich beim Erbbau um Einzelhäuser handelt mit verhältnismäßig kleinen Leihbeträgen, und die bestehenden großen Hypothekenbanken sich selbst bei freiem Eigentum nur zu erhöhten Zins- und Provisionssätzen mit dieser

Art von Pfandobjekten befassen. Für sie ist die große Mietskaserne mit ihren fünf- und sechsstelligen Beleihungsziffern das gegebene Operationsgebiet. Wenn also die eine oder andere der alten Hypothekenbanken sich dazu verstehen sollte, vielleicht, einem sanften Drucke von oben folgend, die Beleihung des Erbbaues in ihr Bereich zu ziehen, so wird sie ihn stets stiefmütterlich behandeln. Das verträgt aber eine junge Einrichtung, die sich entwickeln soll, nicht. Das heißt ihr von vornherein den Lebensnerv unterbinden. Schließlich ist ja sogar auch die Frage aufgeworfen worden, ob § 12 des RHBG. es den bestehenden Banken ohne weiteres gestattet, Werte mit zeitlich begrenztem Ertrage zu beleihen.

Ebensowenig wird das reine Privatkapital in der Lage sein, das Kreditbedürfnis des Erbbaues zu befriedigen, denn letzterer verträgt nur die unkündbare Amortisationshypothek, und diese ist der private Geldgeber nur in den seltensten Fällen in der Lage zu gewähren.

Scheinbar könnte eine Lösung der Kreditfrage dadurch herbeigeführt werden, daß die Gemeinden für solche Bauten, die auf ihrem Grund und Boden in Erbbau errichtet werden, bis zu einem hohen Prozentsatz die Garantie übernähmen. Dann würde natürlich von allen Seiten Geld flüssig werden; aber die Sache hat doch ihre sehr schweren Bedenken. Einmal würden alle solche Gebiete, wie Stiftungs- und Kirchenländereien ausgeschlossen bleiben; denn keine Gemeindevertretung, die es ernst nimmt mit ihren Pflichten, dürfte es wagen, Garantien zu übernehmen für Erbbauhäuser, die nicht auf ihrem eigenen Grund und Boden stehen.

Für den letzteren Fall ließen sich noch Entschuldigungsgründe dafür vorbringen, aber auch er verletzt, wie wir bei der Besprechung über die Sicherheit der Erbbauhypothek zeigen werden, ein wirtschaftliches Fundamentalprinzip, und eine Verallgemeinerung dieses Systems könnte unsere Gemeinden beim geringsten wirtschaftlichen Rückschlag in ganz unabsehbare Schwierigkeiten stürzen.

Ein speziell auf den Erbbau zugeschnittenes großes Kreditinstitut würde dagegen mit einem Schlage alle vorhandenen Schwierigkeiten lösen, ja in bisher ungeahntem Maße zur Förderung dieser Einrichtung beitragen; denn nichts kann nach dieser Richtung hin wirksamer sein, als wenn dieselbe Stelle, bei der sich sowohl Erbbaugebende wie Erbbaunehmer sachkundigen

Rat holen können, auch gleich den nötigen Kredit mitbringt, der die Ausübung des Rechtes gewährleistet und den sofortigen Hausbau ermöglicht.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben scheint es aber unerlässlich, daß die Leitung der Bank in bodenreformerischen Händen bleibt; denn, wenn auch streng kaufmännische Prinzipien zu herrschen haben, so ist die glückliche Verbindung dieser mit den erforderlichen sozialen Gesichtspunkten doch ohne Zweifel am besten dort gewährleistet, von wo der Grundgedanke zu dieser Förderung des Erbbaues ausgegangen ist.

Dieser Wunsch ist auch in dem unter den „Dokumenten“ mitgeteilten Statutenentwurf zum Ausdruck gekommen, und das Komitee, welches sich zur Förderung des Unternehmens gebildet hat, ist sich einig darin, diesen Gedanken mit allem Nachdruck in den Vordergrund zu stellen.

Eine nicht zu unterschätzende Nebenwirkung würde die Errichtung einer Erbbaubank auch auf das Baugewerbe ausüben. Da es in der Natur der Sache liegt, daß die Hergabe des Geldes seitens der Bank nur an erster Stelle erfolgen kann, und zweite Hypotheken so gut wie ausgeschlossen sind, so kann die Bank das Darlehen auch nur gewähren, wenn der Erbbauberechtigte nachweist, daß er das Restbaugeld persönlich besitzt.

Er könnte es demnach ruhig bei der Bank deponieren, und diese könnte somit ohne jegliches eigene Risiko den Bauhandwerkern gegenüber als Treuhänder auftreten sowie die Garantie für die Zahlungen übernehmen. Dadurch würde das Bauhandwerk wieder in der Lage sein, für den Erbbau billiger zu arbeiten als für andere, weil die Risikoprämie wegfällt.

Über alle anderen noch in Betracht kommenden Punkte geben die folgenden Abschnitte Auskunft.

Anmerkung. In den neuerschienenen „Jahrbüchern des Europäischen Bodenkredits“ von Dr. Felix Hecht, Duncker & Humblot, Leipzig, befindet sich ein vorzüglicher Artikel über Erbbaurechtshypotheken von Dr. Stübben, Posen, worin gleichfalls die Notwendigkeit wie die Möglichkeit einer Kreditbeschaffung für das Erbbaurecht erörtert wird, nur daß der Verfasser die Ansicht vertritt, die bestehenden Hypothekenbanken müßten sich dieses Zweiges annehmen. In diesem Punkte stimme ich nicht mit ihm überein, in allen anderen aber bestätigt und ergänzt er in hervorragender Weise die von mir an dieser Stelle entwickelten Gedankengänge und wird sich jedenfalls noch Gelegenheit bieten, an anderer Stelle darauf zurückzukommen. An dieser war es nicht mehr möglich, da bereits Druckstellung vorlag als mir Dr. Stübbens Aufsatz bekannt wurde.

Der Verfasser.

II.

Die Voraussetzungen zur Gründung einer Erbbaubank für Deutschland.

Vor allem muß hervorgehoben werden, daß es sich um ein Kreditinstitut handelt, welches wohl einen ausgesprochen idealen Zweck verfolgt, nämlich die Förderung des Erbbauwesens in Deutschland, das aber von jeder philanthropischen Färbung frei bleiben und als ein rein geschäftliches Unternehmen ins Leben treten muß, wenn es dauernd seinen Zweck erfüllen soll.

Nur wenn es sich finanziell lohnt, den Erbbau zu beleihen, ist es möglich, ihm diejenige Kreditquelle zu verschaffen, die allein seine Ausdehnungsmöglichkeit garantiert.

Somit kommt für die Entscheidung: soll eine Erbbaubank gegründet werden, in erster Linie die Frage in Betracht: macht sie sich bezahlt? Und hierfür sind wieder die folgenden Gesichtspunkte maßgebend:

1. die Art des Kreditinstituts. Nur ein mit dem Rechte der Pfandbriefausgabe ausgestattetes und dementsprechend bundesrätlich zu genehmigendes Kreditinstitut, das sich gleichberechtigt in die Reihe der bestehenden Hypothekenbanken einreihet, kann in Frage kommen.

Die Tätigkeit der Bank müßte sich auch nicht auf die Beleihung des Erbbauwesens allein beschränken, da sie dadurch in ihren finanziellen Operationen zu sehr eingeengt werden würde.

Die bundesrätliche Genehmigung wäre daher für möglichst weitgehende Befugnisse anzustreben sein, die von der Tätigkeit der gewöhnlichen Hypothekenbanken bis zu der der außerordentlich wohlthätig wirkenden „Building Societies“ nach englischem Muster reichen müßten.

Als geeignete Grundlage wäre demnach der unter den „Dokumenten“ folgende Statutenentwurf anzusehen.

Gelingt es, auf Grund dieses Entwurfes die bundesrätliche Genehmigung zu erlangen, dann ist die Rentabilität so gut wie gesichert, weil, selbst beim Versagen der Erbleihe, die übrige Banktätigkeit genügen würde, das Unternehmen lebensfähig zu erhalten. Es läge alsdann kein Grund vor, weshalb die Resultate sich denen anderer Hypothekenbanken nicht an die Seite stellen könnten; und wie günstig diese, selbst beim schlechten Geschäfts-

gange des verflossenen Jahres, gewesen sind, beweist die nachstehende Tabelle. Danach haben an Dividenden verteilt und haben einen Kursstand von . . . die folgenden Hypothekenbanken

		Dividende	Kurs
Berliner	Hypothekenbank	6 $\frac{1}{2}$	126,80
Braunschweiger	"	8	158
Deutsche	"	7 $\frac{1}{2}$	146,50
Gothaer	Grundkreditbank	8	160
Hamburger	Hypothekenbank	9	180
Mecklenburger	"	14	277,50
Meiningener	"	7	146
Mitteldeutsche	Bodenkreditbank	5 $\frac{1}{4}$	102,25
Norddeutsche	Grundkreditbank	6	114,40
Pfälzische	Hypothekenbank	9	—
Preußische	Bodenkreditbank	8	161,50
"	Zentralbodenkreditbank	9	190
"	Pfandbriefbank	7 $\frac{1}{2}$	146,25
Rheinische	Hypothekenbank	9	—
Rheinisch-Westf.	Bodenkreditbank	8 $\frac{1}{2}$	169,10
Sächsische	"	7	147
Schlesische	"	8	160,25
Schwarzburger	Hypothekenbank	5 $\frac{1}{2}$	116,80
Süddeutsche	Bodenkreditbank	8	182,75
Westdeutsche	"	7 $\frac{1}{2}$	149,10

Dazu kommt, daß selbst während der ungünstigen Zeit der hohen Diskontsätze, im Jahre 1908, der Pfandbriefumlauf bei fast allen Instituten eine Erhöhung aufweist, so daß auf einen stetig wachsenden Bedarf an Leihkapital mit größter Sicherheit gerechnet werden kann und daß nach der Statistik von allen Aktiengesellschaften die Hypothekenbanken die sicherste Verzinsung aufweisen. Während z. B. in 1907/8 im Kalibergbau 71,8 % des dividendenberechtigten Kapitals leer ausging, beim Hüttenbetrieb 20,5 %, beim Versicherungswesen 11,5 %, bei den Banken 1,4 %, weisen die Hypothekenbanken nur einen Ausfall von 0,2 % auf (s. B. T. 6./9. 09).

Ein so geplantes Unternehmen ist nun nach § 1 des Reichshypothekengesetzes der Genehmigung des Bundesrates unterworfen, und es ist nun immerhin mit der Möglichkeit zu rechnen, daß die Bank durch diese, um ihr den ausgesprochenen Charakter als Erbbaubank zu sichern, an eine Kontingentierung der Erbbauleihe zum Umfange der gewöhnlichen Hypotheken gebunden wird.

In diesem Falle käme für die Rentabilitätsaussicht Punkt

2. die Ausdehnungsmöglichkeit des Erbbaues in Deutschland in Betracht, und hierüber läßt sich ungefähr folgendes sagen. Hauptmoment ist natürlich der zum eventuellen Erbbau zur Verfügung stehende Grund und Boden. Da kann es sich zunächst um solchen handeln, der statutarisch nicht veräußert werden darf, wie Stiftungs- und Kirchenländereien, auch Fideikommissbesitz, für den daher die Hergabe zum Erbbau die einzig rationelle Verwertungsmöglichkeit bietet, wenn er anders als landwirtschaftlich benutzt werden soll; ferner um solchen, dessen Hergabe zum Erbbau sowohl aus finanztechnischen, als Gründen des Gemeinwohls wünschenswert erscheint, wie fiskalische und Gemeindeländereien. Der Umfang der ersteren Kategorien, zu denen noch die anscheinend schnell wachsenden Gartenstadterrains hinzuzuzählen sind, ist nun nicht ohne weiteres festzustellen; einen Begriff von dem, was aber überhaupt zur Verfügung stehen könnte, bietet eine Zählung der Gemeindeländereien, die wir auf Grund des kürzlich bei Gustav Fischer in Jena erschienenen „Kommunalen Jahrbuchs“ vorgenommen haben und bei der, trotz mancher Lücken in den Angaben, außerordentlich erfreuliche Zahlen zutage getreten sind. So ergaben 650 Orte mit über 5000 Einwohnern einen Gemeindebesitz von über 363 000 ha, wobei notorisch große Waldbestände, wie bei Görlitz, Colmar, Koblenz usw., die für eine Bebauung nicht in Betracht kommen, ebenso wie die Berliner Rieselfelder, nicht mitgezählt sind.

Diese Zahl bedeutet, daß, wenn diese 650 Gemeinden sich entschließen könnten, nur den hundertsten Teil ihres Besitzes als billiges Erbbauland herzugeben, 3630 ha zur Verfügung stehen würden. Bei sehr weitläufiger Durchschnittsbaudichte von 5 Häusern auf den Hektar wäre also Raum vorhanden für 18 150 Häuser, also Beleihungsmöglichkeit in Höhe von 181,5 Millionen, selbst wenn man nur eine Durchschnittsbeleihung vom 10 000 Mk. für ein Haus rechnet.

Das Wirkungsfeld wäre also selbst auf dem Gebiete der reinen Erbleihe ein außerordentlich großes und nach allem menschlichen Ermessen auch profitables, denn auf diesem Gebiete würde die neue Bank fürs erste ganz konkurrenzlos dastehen, wenn man von den Darlehen aus öffentlichen Kassen für Arbeiter- und Bauvereinswohnungen absieht, die doch schließlich nur einen kleinen Teil des Gesamtbedarfs darstellen.

Als Darlehnssuchende kämen für die Erbbaubank namentlich

diejenigen Schichten des Mittelstandes in Betracht, die ihr flüssiges Kapital geschäftlich nicht entbehren können, aber genügend hohe Jahreseinnahmen haben, um sich den Komfort eines eigenen Heimes außerhalb ihres Geschäftsviertels leisten zu können, wenn ihnen der Bau eines Hauses durch jährliche Leistung statt durch Kapitalbeschaffung ermöglicht wird; ferner alle jene Kreise kleiner Rentiers, die ihre Einnahmen nicht aus mobilem Kapital, sondern aus irgend einem Betriebe ziehen und schließlich die sehr große Anzahl von Gelehrten, Künstlern, Schriftstellern, die bezüglich ihres Wohnens nicht an einen bestimmten Ort gebunden sind, die zwar ein gutes Jahreseinkommen haben, aber nicht flüssiges Kapital, wie es zum Ankauf von Grundbesitz und zum Hausbau nach altem System nötig ist, wenn man sich den Luxus eines Eigenhauses gestatten will. Also auch an Darlehensuchenden wird es voraussichtlich nicht fehlen, und namentlich in diesen Kreisen herrscht geradezu ein Hunger nach einem eigenen Heim.

Als Punkt 3 käme ferner in Betracht die über allem Zweifel etablierte Rechtssicherheit der Erbbauhypothek. Wenn diese auch, wie Prof. RUD. SOHM, Leipzig, S. 247 des Jahrbuchs der Bodenreform für 1908 ausgeführt hat, nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch durchaus feststeht, so fehlen doch noch die nötigen Ausführungsbestimmungen der einzelnen Bundesstaaten, um jeden Zweifel an der glatten Handhabung dieses Rechtes zu beseitigen. Aber auch nach dieser Richtung sind schon vorbereitende Schritte geschehen, so ist im preußischen Landtag die Staatsregierung durch Kommissionsbeschluß ersucht worden, die notwendigen Vorschläge zu machen, und vor kurzem meldete das Berliner Tageblatt, daß demnächst auch die Reichsregierung mit Preußen und den anderen Bundesstaaten, in denen das Erbbaurecht bereits zur Anwendung gelangt ist, in Beratungen eintreten werde, bei denen es sich in erster Linie darum handeln wird, durch die Gesetzgebung festzustellen, in welchem Umfange ein Erbbaurecht mündelsicher beliehen werden kann. Von den größeren Bundesstaaten, heißt es in derselben Notiz, sei neben Preußen vor allem Bayern bestrebt, die Ausdehnung des Erbbaurechtes in jeder Weise zu fördern.

Dieser Umstand läßt erhoffen, daß also gerade im gegenwärtigen Augenblick die Chancen für die Genehmigung einer Erbbaubank durch den Bundesrat nicht ungünstig sein sollten; denn wenn man eine Sache fördern will, dann wird man auch dem sichersten Schritte zu diesem Ziele eine wohlwollende Prüfung nicht versagen können.

III.

Erwägungen zur Frage der Sicherheit des Erbbaudarlehens.

Es ist bei der Eigenart des Erbbaurechtes ohne weiteres klar, daß für seine Beleihung andere Gesichtspunkte in Betracht kommen, als beim freien Eigentum, das den Besitz des Grund und Bodens mit einschließt.

Wie bei diesem kann natürlich nur der Ertrag maßgebend sein; da er aber zeitlich begrenzt ist, so wird sein Wert gefunden durch die Diskontierung der einzelnen reinen Jahresnutzung auf den Tag der Abschätzung, indem die Summe dieser diskontierten Nutzungen den Wert des Erbbaurechtes darstellt. Nach diesem Prinzip vollzieht sich auch in England ohne Schwierigkeit, alltäglich und rein kaufmännisch, die Beleihung der unserem Erbbau entsprechenden „lease hold“-Häuser.

Der Wert des zu beleihenden Objektes läßt sich danach beim Erbbau genau so gut ermitteln, wie beim Eigentum, aber die ermittelten Beträge sind nicht gleichwertig; denn beim Eigentum ist die Basis der Wertermittlung der Brutto-Mietertrag abzüglich etwaiger Spesen und Kosten, beim Erbbau aber der Nettoertrag, der sich aus der Miete ergibt, nachdem der Bodenzins bezahlt worden ist. In ersterem Falle wird der Boden mitbeliehen, im zweiten nicht. Daraus folgt, wie unten zu zeigen, daß die für das Eigentum geltende Beleihungsgrenze des Hypothekengesetzes vom 13. Juli 1899 von drei Fünfteln des Wertes (§ 11 Abs. 2) auf das Erbbaurecht keine Anwendung zu finden braucht, daß vielmehr für dieses eine besondere Formel gefunden werden muß.

Soll das Erbbauwesen gefördert werden, dann ist es klar, daß eine möglichst hohe Beleihungsgrenze wünschenswert ist; sie darf aber natürlich nie die Linie einer gesunden Finanzwirtschaft überschreiten, und vor allem müssen die Pfandbriefe eine gleich sichere Unterlage haben, wie die der bestehenden Hypothekenbanken. Das letztere ist der springende Punkt; nur der Pfandbriefe wegen ist überhaupt eine gesetzliche Regelung der Beleihungsgrenze nötig; denn in England z. B. vollzieht sich die Beleihung des Erbbaues in vorzüglicher Weise ohne jegliche Norm; nicht einmal in den Statuten der Beleihungsinstitute finden wir Vorschriften über ihre Höhe; man beurteilt jeden Fall individuell,

und Geschäftsinteresse contra Konkurrenz findet durchaus einwandfrei den Weg, wieweit ein Erbbau beliehen werden darf oder nicht.

Beim deutschen Pfandbriefumlauf brauchen wir aber eine gesetzliche Norm; das ist klar; ebenso klar aber ist, daß die Ansprüche an die Sicherheit bei einer Erbbaubank nicht höher zu sein brauchen, als bei den bestehenden Hypothekenbanken; und wenn sich nachweisen läßt, daß die Pfandbriefe einer Erbbaubank infolge der Unterlagen, auf denen sie ruhen, eine wesentlich höhere Sicherheit genießen als die anderer Banken, dann scheint uns auch die Bitte nach Zulassung einer höheren Beleihungsgrenze als beim freien Eigentum, wie im Statutenentwurf vorgeschlagen, durchaus gerechtfertigt.

Es ist ein anerkanntes kaufmännisches Prinzip bei Beleihung von Waren, daß sich ihre Höhe nach den Preisschwankungsmöglichkeiten und den Konjunkturen richtet, denen eine Ware unterworfen sein kann. Für ein Lager von 100 000 Mk. Kupferbarren besteht unter normalen Verhältnissen eine ganz andere Lombardierungsmöglichkeit, als für ein Lager Modeartikel in gleichem Werte, und keine Bank wird ein Kupferlager in Zeiten einer spekulativen Hochkonjunktur zum selben Prozentsatz beleihen wie in ruhigen Zeitläufen.

Nun enthalten die Sicherheiten, die den Pfandbriefen der bestehenden Hypothekenbanken zugrunde liegen, dadurch, daß sie sich auf die Bodenwerte miterstrecken und teilweise sogar nur auf reinen Bodenwerten ruhen, solche Momente der Kreditüberspannung in ganz ungewöhnlichem Maße. Die Spekulation, gestützt auf den Realkredit, hat Steigerungen der Bodenwerte hervorgerufen, die selbst mit 60 %, wie das Gesetz es erlaubt, viel zu hoch beliehen sind. Keinem soliden Bankier würde es einfallen, eine Ware, die er vor 20 Jahren unbedenklich mit 60 % des Wertes zu beleihen bereit war, noch in gleicher Höhe zu lombardieren, nachdem sie um 1000 % gestiegen, geschweige denn um 5000 und 10 000 %, wie beim großstädtischen Boden in vielen Fällen nachweisbar. Das Hypothekengesetz erlaubt aber solche Beleihungsmöglichkeiten, und es ist noch gar nicht abzusehen, welche Folgen das noch einmal in Zeiten eines dauernden wirtschaftlichen Niedergangs haben kann. Für solche Fälle sind aber doch die Schutzgesetze gemacht; denn wenn alles vor'm Winde geht, braucht man sie ebensowenig, wie einen Hemmschuh wenn

der Wagen bergauf fährt. Was in schwierigen Zeiten passieren kann, haben die Pommernbankprozesse in erschreckender Deutlichkeit gezeigt. Sie haben aber auch gezeigt, daß das ungesunde Moment in der Hauptsache in der Beleihung der Bodenwerte liegt, einerlei, ob es sich um überbaute Terrains oder um Bauplätze handelt. Beim Grund und Boden ist es möglich, daß der eine Taxator ihn auf 1, der andere ihn auf 2 und 3 Millionen schätzt, ohne daß man mala fides anzunehmen braucht. Beim Hausbesitz, der unabhängig vom Boden taxiert wird, sind solche Meinungsverschiedenheiten gänzlich ausgeschlossen. Da der Boden ja beim Erbbau als Beleihungsobjekt ausscheidet und da der Erbbau auch nur da entstehen kann, wo der Boden billig d. h. nicht spekulativ verteuert ist, so ruht seine Beleihung auf weit soliderer Grundlage als die Pfandbriefausgabe der bestehenden Hypothekenbanken. Die Gewährung einer höheren Beleihungsgrenze scheint demnach durchaus unbedenklich.

Ein weiteres Moment erhöhter Sicherheit in Vergleich zu den bestehenden Hypothekenbanken bietet die Tatsache, daß beim Erbbau die Amortisationshypothek als einzige Beleihungsmöglichkeit vorhanden ist.

Während bei einer gewöhnlichen Hypothek das Risiko mit den Jahren wächst, vermindert es sich bei der Amortisationshypothek und zwar nach Verlauf der ersten 15—20 Jahre so schnell, daß von einem Risiko von da ab überhaupt nicht mehr die Rede sein kann.

Hätten in Deutschland nicht seit Bestehen der Hypothekenbanken die steigenden Bodenwerte die zeitliche Entwertung vieler beliehenen Baulichkeiten wieder wett gemacht, so wäre das Ungesunde eines solchen Zustandes schon lange unliebsam in Erscheinung getreten. Man sucht dieses Hineinwachsen der Hypotheken in die steigenden Bodenwerte vielfach sogar als etwas besonders Günstiges hinzustellen, als ein Moment, das den Beleihungen freien Eigentums eine erhöhte Sicherheit der Erbbauhypothek gegenüber verleiht, übersieht aber dabei, daß ja auch bei letzterer während der Dauer des Rechtes ein Wertzuwachs vorhanden ist, nur daß er nicht im Bodenwerte, sondern in einem höheren Mietsertrage des Hauses zum Ausdruck kommt. Für die Sicherung der Hypothek ist das eine aber so wertvoll wie das andere.

Also ist die Sicherheit der Erbbauleihe allein in diesem Punkte in zwiefacher Hinsicht größer als die des Eigentums.

Für wie wesentlich man in England die schnelle Tilgung als Sicherheitswert ansieht, beweisen die Building Societies¹⁾, die bei hohen Amortisationen sehr nahe an die Beleihung des Gesamtwertes herangehen und es somit den Baulustigen ermöglichen, Häuser gewissermaßen auf Abschlag zu erstehen, eine Einrichtung, die außerordentlich segensreich wirkt. So kann jemand in England bei einer Gesamtbelastung von 7,85 % jährlich in 20 Jahren ein schuldenfreies Hauseigentum erwerben und bei 12 $\frac{1}{8}$ % schon in 10 Jahren.

Eine Erbbaubank würde etwas Ähnliches für Deutschland schaffen können, wenn es ihr gestattet wäre, bei hohen Amortisationsraten, d. h. solchen, die über 3 $\frac{1}{2}$ % hinausgehen, bis zu 90 % des Erbbauwertes zu beleihen, wodurch ein ganz neues Moment zur Förderung der privaten Bautätigkeit in unser Wirtschaftsleben hineingetragen würde. Bisher ist, unseres Wissens, nur für Arbeiterwohnungen in Staatsbetrieben von einem solchen System Gebrauch gemacht worden, so in ausgedehnterem Maße im Saarkohlenrevier, und die Erfahrungen, die man dort gesammelt, könnten vielleicht als Anhaltspunkt dienen, wieweit es zulässig erscheint, dieses System auszubauen.

Mit wie geringem Risiko verknüpft man seitens kompetenter Persönlichkeiten die Beleihung des Erbbaurechtes ansieht, beweist, daß Städte wie Frankfurt und Düsseldorf den kommunalen Kredit bis zur Höhe von 90 % engagieren, wo es sich um Errichtung von Erbbauhäusern auf städtischem Grund und Boden handelt. Zugegeben, daß letztere Tatsache die Sicherheit des Darlehns selbst erhöht, so ist doch nicht außer acht zu lassen, daß es sich hierbei eigentlich nur um eine Überwälzung des Risikos von einem Konto auf das andere handelt. Denn angenommen, ein solcher Kreditnehmer geriete in Vermögensverfall, die Stadt müßte das Haus für das gewährte Darlehn übernehmen und könnte es nur deckend wieder veräußern, indem der Bodenzins herabgesetzt würde; dann hätte sie zwar keinen Verlust bei den Darlehn

¹⁾ Diese, auf deutsch „Baugesellschaften“, sind nicht, wie ihr Name besagen könnte, Gesellschaften zur Errichtung von Häusern, sondern zu ihrer Finanzierung. Ihre Form ist ein Mittelding zwischen unsern genossenschaftlichen und rein privaten Kreditinstituten und untersteht einem besonderen Gesetz, lt. Parlamentsakten von 1874 und 1894.

erlitten, wohl aber auf ihrem Grund- und Bodenkonto. Hier darf nur nach streng kaufmännischen Prinzipien gerechnet werden. Für die Beurteilung, ob die Höhe einer Beleihung gesund oder ungesund ist, darf nicht die Erwägung maßgebend sein, daß man zufällig selbst den Boden besitzt, durch den ein etwaiges Manko gedeckt werden könnte. Jede Transaktion muß in sich beruhen und ihre Berechtigung in sich tragen, und wenn die Erfahrung gezeigt haben sollte, daß eine Beleihung des Erbbaues bis zu 90 % des Wertes einwandfrei ist, wenn die Häuser auf dem Boden des Darlehnsgebers stehen, dann trifft dasselbe auch für solche zu, die auf fremdem Boden errichtet sind und umgekehrt; ist sie auf fremdem Boden ungesund, dann ist sie auch auf eigenem nicht unbedenklich. Dazu kommt noch, daß eine Gemeinde mit der Hergabe von Geldern zu Leihzwecken im Grunde noch viel vorsichtiger sein muß als eine private Erwerbsgesellschaft. Letztere will verdienen, und das ist ohne die Übernahme eines gewissen Risikos nicht möglich. Die Gemeinde aber verwaltet anvertrautes Gut. Wenn also die Staatsbehörden den Kommunen gestatten, den Erbbau bis zur Höhe von 90 % zu beleihen, dann sollte kein Grund vorhanden sein, einer Erbbaubank die Beleihung bis zu 75 % zu versagen.

Dasselbe gilt von dem bereits im ersten Abschnitt berührten System der Gemeindegarantien für den Erbbau. Es wäre, unserer Ansicht nach, ein Verstoß gegen die Logik, behördlicherseits einer Privatbank die Beleihung eines Erbbauhauses bis zu 75 % zu verbieten, den Gemeinden aber eine Garantieleistung bis zu 90 % zu gestatten. Das ist sogar noch weit bedenklicher als die Gewährung eines Bardarlehn; denn eine Garantiestellung verführt viel eher zum Eingehen weitreichender Verpflichtungen, als wenn man selbst für die Beschaffung der Barmittel zu sorgen hat; man schiebt einfach die Lösung etwaiger Schwierigkeiten auf die nachfolgenden Generationen, ein zwar bequemer aber höchst unkaufmännischer Weg, der bereits viel zu viel bei uns beschritten wird, und der in hohem Maße an den finanziellen Schwierigkeiten schuld ist, in denen sich Staaten und Kommunen bei uns befinden.

Als weitere Gesichtspunkte kommen hierbei ferner noch in Betracht, daß eine Gemeinde bei Barvorschüssen wenigstens den landesüblichen Zinsfuß erheben kann, wenn sie will; bei der Garantie hat aber der damit Bevorzugte einen ungebührlichen

Vorteil allen anderen Baulustigen gegenüber, er genießt ohne Entgelt die Vergünstigungen, die mit dem öffentlichen Kredit verknüpft sind, während alle anderen dem für private Sicherheit zu zahlenden Zinsfuß unterworfen sind. Hierin liegt wieder eine Schädigung der privaten Bautätigkeit, und wir sollten meinen, daß alles vermieden werden müßte, dem soliden Hausbesitz das Leben noch saurer zu machen als es schon ist.

Schließlich taucht auch noch die sehr wichtige Frage auf, ob solche Garantieleistung seitens der Gemeinden obligatorisch oder optionell sein soll. In ersterem Falle wäre gar nicht abzusehen, wohin die Sache finanziell führen könnte, und im anderen würde sie zu den schwersten Streitigkeiten und Härten führen, indem der eine einen Kredit bekommt, der den anderen verweigert wird. In der Garantiegewährung liegt immer eine Vergünstigung. Davon sind wir Bodenreformer aber ganz spezielle Gegner. Wir brauchen sie nicht; sie schadet mehr als sie nützt. Man schaffe gesunde wirtschaftliche Grundlagen, dann wird sich das übrige von selber finden.

Für die Privatbautätigkeit den Kredit des Privatkapitals; das scheint uns die einzig gesunde Basis; der öffentliche Kredit paßt nur für den Grund und Boden, der einen öffentlichrechtlichen Charakter trägt; ja für diesen ist er geradezu die gegebene Kreditform.

Das Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909.

Von

Heinrich Freese, Fabrikbesitzer in Niederschönhausen.

Die Bodenreformbewegung hat einen großen Erfolg errungen. Der Reichstag hat am 5. Mai d. J. in dritter Lesung den Gesetzesentwurf über die Sicherung der Bauforderungen oder — wie ich es genannt habe — das Baupfandgesetz im wesentlichen nach den Beschlüssen seiner am 7. November v. J. eingesetzten Kommission

auf Antrag des Reichstagsabgeordneten Herrn Stadtrat Basser-
mann einstimmig angenommen. Die Zustimmung des Bundesrates
zu dem Gesetze ist erfolgt, und das Gesetz ist am 8. Juni d. J.
im Reichsanzeiger veröffentlicht worden. Damit ist eine Bewegung
zu einem vorläufigen Abschluß gekommen, an der der Bund der
deutschen Bodenreformer in hervorragender Weise Anteil genom-
men hat. Die ersten Schritte sind in dieser Angelegenheit vom
Bunde der Bodenreformer unternommen worden, als in dem ersten
Entwurf zum Bürgerlichen Gesetzbuch die Werkmeisterhypothek
des allgemeinen Landrechts beseitigt werden sollte. Der Bund
setzte die Frage des Schutzes der Bauhandwerker auf die Tages-
ordnung seiner Hauptversammlung vom 11. Oktober 1891. Seither
hat die Angelegenheit, beginnend mit der Denkschrift des Bundes-
vorstandes vom 17. Dezember 1891 an den Staatssekretär des
Reichsjustizamtes, Dr. Bosse, sowohl die Bundesversammlungen,
wie auf Betreiben des Bundes auch die gesetzgebenden Körper-
schaften und die Öffentlichkeit beinahe unausgesetzt beschäftigt.

Es handelt sich für die Bodenreformer nicht nur darum, den
Baugewerbetreibenden, die unter der bisherigen Hypothekengesetz-
gebung nahezu rechtlos waren, in ihrem Kampfe beizustehen.
Nicht nur darum, die Bauhandwerker vor unerträglichen Verlusten
zu schützen. Es galt uns zugleich, die letzten Ursachen dieser
Zustände aufzudecken und zu zeigen, daß nur eine grundsätzliche
Änderung unserer Hypothekengesetzgebung Abhilfe schaffen
könne. Wir hatten dabei nicht nur mit dem äußersten Wider-
stande der durch die bisherige Gesetzgebung begünstigten Boden-
spekulanten zu rechnen, die von unserem ersten Auftreten an,
die Tageszeitungen mit ihren Einsendungen überschwemmten,
nicht nur mit den ungewöhnlichen Schwierigkeiten, die in der
Sache selbst lagen, sondern auch mit dem Widerstande vieler
Bauhandwerker, die entweder unseren Kampf für aussichtslos
hielten oder sich von den interessierten Ratschlägen der Boden-
spekulanten beeinflussen ließen.

Über die Schritte, die der Bund der Bodenreformer in dieser
Angelegenheit unternommen hat, geben die zahlreichen Schriften
Auskunft, auf die ich unten hinweise.¹⁾ Zuletzt ist im Jahrgang

¹⁾ Petition des Bundes der Bodenreformer, betreffend das Vorrecht der
Bauhandwerker 1892. Freese, Das Vorrecht der Bauhandwerker. (Schmoller's
Jahrbücher 1892.) Der Schutz der Bauhandwerker, 1898. (Soziale Streit-
frage III.) Das Pfandrecht der Bauhandwerker, Leipzig 1901. Das Baupfand-

von 1907, Heft 1 dieses Jahrbuches eine ausführliche Besprechung erfolgt. Im zweiten Heft von 1909 hat Herr Dr. M. Weyermann in einem überaus lehrreichen Aufsätze die letzten Ursachen des Handwerkerelends aufgedeckt. Er hat gezeigt, daß die Beseitigung des Pfandrechts der Bauhandwerker in der Mitte des 18. Jahrhunderts ein Wendepunkt in der preußischen Immobiliarkreditverfassung und der Ausgangspunkt der gewaltigen Bodenpreissteigerung gewesen ist, die sich bis jetzt fortgesetzt hat. Durch diese wertvollen Untersuchungen ist der Zusammenhang zwischen dem Zurückdrängen der Bauhandwerker in ihre rechtlose Lage und den steigenden Bodenpreisen nachgewiesen worden. Mit der jetzt teilweise erfolgten Wiederherstellung der Rechte der Baugläubiger an das von ihnen errichtete Bauwerk ist ein neuer Wendepunkt zu verzeichnen. Der unverdiente Wertzuwachs des Bodens und die daraus hergeleiteten Rechte müssen jetzt wieder Halt machen vor den Rechten der Baugläubiger. Die Hypothek, die immer mehr den Ertrag der werktätigen Arbeit im voraus kapitalisiert und an sich gerissen hat, ist zum erstenmal wieder eingeschränkt worden. Die Alleinherrschaft der Hypothek ist mit unserer Hilfe gebrochen.

In der Abhandlung im Jahrgang 1907 dieses Jahrbuches sind die Forderungen nochmals aufgezählt worden, die wir vom Standpunkte der Bodenreformer an das neue Gesetz erheben mußten. Ich habe heute die Aufgabe, festzustellen, welche Änderungen das Baupfandgesetz im Reichstage erfahren hat, in welcher Weise die Ausstellungen berücksichtigt worden sind, die wir machen mußten und in welchem Umfange die Bundesvorschläge in dem jetzt erlassenen Gesetz zur Geltung gekommen sind. Es erfüllt mich mit Genugtuung sagen zu können, daß das Gesetz in der Kommission des Reichstages eine überaus sorgfältige Prüfung und wertvolle Verbesserungen erfahren hat. Die aus den Reichstagsabgeordneten Herren Dr. Mugdan, Dr. Mayer, Bömelburg, v. Dirksen, Dove, Engelen, Dr. Frank, Dr. Giese, Göhring, Hauser, Herzog, Linck, Pauli, Perniock, Ritter, Trautmann, Waida, Werner, Wiedeberg, Wieland und Wilde bestehende Kommission hat 14 Sitzungen

gesetz. (Archiv für soziale Gesetzgebung 1901.) Gutachten für den 26. Deutschen Juristentag 1902. (Verhandlungen Bd. 2.) Baugewerbe und Bodenfrage, 1906. (Soziale Zeitfragen XXXI.) Das neue Baupfandgesetz. Jahrbuch der Bodenreform 1907. Bodenreform! Gotha 1908, S. 153—189.

abgehalten, zu denen noch 10 Sitzungen einer Unterkommission gekommen sind. Der Bericht der Kommission umfaßt mit den Anlagen 135 Druckseiten und gibt Zeugnis davon, mit welcher Sorgfalt und mit welcher Umsicht der Entwurf beraten worden ist. Bei den Verbesserungen, die die Kommission an dem Entwurfe vorgenommen hat, sind bodenreformerische Gesichtspunkte an entscheidender Stelle zur Geltung gekommen, und ich glaube nicht fehlzugehen, wenn ich das Verdienst daran besonders den Reichstagsabgeordneten Herren Geh. Legationsrat v. Dirksen (Reichspartei), Rechtsanwalt Dr. Mayer (Zentrum), Ratssyndikus Linck (Nationalliberal) und Bürgermeister Wilde (Nationalliberal) zuschreiben möchte. Nicht nur der schwer um die Grundlagen seiner Existenz kämpfende Stand der Bauhandwerker, sondern auch der Bund der Bodenreformer hat Ursache, diesen Herren zu danken.

Das Gesetz ist in der Form, die es endgültig erhalten hat, in diesem Heft abgedruckt. Die Teile, denen Vorschläge des Bundes der Bodenreformer zugrunde liegen, sind im Druck hervorgehoben. Man wird daran erkennen, in welchem hohen Grade die Bodenreformer dieses Gesetz beeinflußt haben. Das Gesetz zerfällt in zwei Teile. Der erste Teil besteht aus 8, der zweite aus 59 Paragraphen. Der vom Herrn Reichskanzler Fürsten von Bülow dem Reichstag vorgelegte Entwurf gewährte den Baugläubigern dingliche Rechte an den von ihnen errichteten Bauwerken. Diese gesetzlichen Bestimmungen sollten aber nicht allgemein Geltung haben. Sie sollten nur durch landesherrliche Verordnung in bestimmten Gemeinden eingeführt werden. Der Reichstag hat diesem Teil des Gesetzes einen anderen vorangestellt, der allgemeine Geltung für das Deutsche Reich erhalten hat. Dieser Teil des Gesetzes enthält drei Vorschriften. Erstens, die Verpflichtung Baugelder nur zur Befriedigung solcher Personen, die an der Herstellung des Baues beteiligt sind, zu verwenden (§ 1). Diese Vorschrift richtet sich gegen einen Mißbrauch, der die schwersten Schädigungen im Bauwesen hervorgerufen hat. Das Baugeld wird von den Geldgebern, meist Hypothekenbanken, immer nur gegen hypothekarische Sicherstellung gewährt. Alle Lieferungen, die die Bauhandwerker und Lieferanten machen, müssen dem Baugeldgeber im voraus verpfändet werden. Die Rechtsprechung ging zu Zeiten in der Wahrnehmung der Rechte der Geldgeber so weit, daß Handwerker, die nicht

bezahlt wurden und die sich ihre Sachen vom Bau wieder abholten, wegen Diebstahls bestraft worden sind. Diesen weitgehenden Rechten stand keine Verpflichtung gegenüber, die Baugelder auch wirklich dafür zu verwenden, wofür sie bewilligt waren. So kam es, daß der unreelle Bauunternehmer von den Baugeldern alte Schulden bezahlen und herrlich und in Freuden leben konnte, ohne daß die Baugläubiger etwas dagegen zu tun vermochten. Jetzt schreibt das Gesetz vor, daß die Baugelder zur Befriedigung der Personen verwendet werden müssen, die für den Bau Lieferungen ausgeführt haben. Es ist klar, daß damit etwas erreicht ist. Der Vorschlag, eine unrechtmäßige Verwendung der Baugelder zu bestrafen, ist zuerst vom Herrn Rechtsanwalt Heinitz im Jahre 1894 gemacht worden. Die Bodenreformer haben im Jahre 1898 eine Erleichterung für den Baugeldverkehr dahin vorgeschlagen, daß einem Bauunternehmer, der Bauforderungen aus eigenen Mitteln getilgt hat, diese Beträge aus den Baugeldern erstattet werden können. Dieser Vorschlag ist in das Gesetz übergegangen. Das Verbot, die Baugelder anderweit zu verwenden, gilt für alle Neubauten. Sowohl für solche Gegenden, für die das übrige Gesetz nicht gilt, als für Bauten, die durch Bestellung von Sicherheit von den Vorschriften befreit worden sind.

Die zweite Vorschrift, die der Reichstag dem Entwurfe der verbündeten Regierungen hinzugefügt hat, ist die Vorschrift einer geordneten Buchführung (§ 2). Es ist für jeden Bau ein besonderes Baubuch zu führen, das alle Angaben zum Nachweis der am Bau beteiligten Baugläubiger und über die Verwendung der Baugelder enthalten muß. Das Verlangen einer geordneten Buchführung ist schon im Jahre 1892 von der Bauhandwerkerdeputation des Bundes der Bodenreformer bei Herrn Staatssekretär Dr. Bosse erhoben worden. Bis jetzt waren Bauunternehmer von der Verpflichtung der Buchführung befreit. Sie konnten zahlreiche Bauten aufführen und sehr verwickelte Geldgeschäfte machen. Zu einem Nachweis über den Verbleib der Gelder durch Geschäftsbücher waren sie nicht verpflichtet. Herr Staatssekretär Dr. Nieberding hatte dem Reichstage schon am 22. Januar 1896 versprochen, im neuen Handelsgesetzbuch für die Bauunternehmer die Eintragung ins Firmenregister vorzuschreiben. Dieser Zusage war aber leider im Handelsgesetzbuch vom 7. April 1897 nicht entsprochen worden. Jetzt ist die Verpflichtung zu einer

geordneten Buchführung allen Baugewerbetreibenden auferlegt worden, die Bauten aufführen oder sich Baugelder gewähren lassen.

Übertretungen gegen die Bestimmungen, die Baugelder ordentlich zu verwenden und ein Baubuch darüber zu führen, werden in den §§ 5 und 6 mit schweren Strafen bedroht. Außerdem ist im § 4 jedem Bauleiter vorgeschrieben worden, an jedem Neubau an sichtbarer Stelle den Namen und Wohnort des Eigentümers, sowie der Unternehmer anzugeben. Diese Vorschrift besteht schon im Königreich Sachsen und hat sich dort gut bewährt. Von größter Bedeutung ist es, daß das Gesetz nach § 2 alle Bauten einschließt, die an Stelle von abgebrochenen Gebäuden errichtet werden. Diese Bestimmung ist vom Reichstage dem Entwurf eingefügt worden. Das Gesetz hat damit eine wichtige Verbesserung erhalten, die von den Bodenreformern schon im Jahre 1898 verlangt worden ist.

Der zweite Teil des Gesetzes enthält die Vorschriften über die dingliche Sicherstellung der Baugläubiger durch ein Pfandrecht an den Gebäuden. Es ist in beschränktem Maße das Pfandrecht wieder hergestellt worden, das die Baugläubiger nach den Untersuchungen Dr. Weyermanns bis zum Jahre 1750 in Preußen besessen haben. Dieser Teil des Gesetzes soll nicht für das ganze Reich, sondern nur für solche Gemeinden gelten, die durch landesherrliche Verordnung ausgewählt werden. Vor Erlaß der Verordnung ist nach dem Beschlusse des Reichstages die Gemeinde, die amtliche Handelsvertretung, die Handwerkskammer des Bezirkes und die gesetzliche Arbeitervertretung zu hören. Es ist durch diese Umfrage eine Erschwerung für den Erlaß der Verordnungen eingetreten. Sie war aber nach Lage der Dinge nicht gut zu vermeiden.

Die nächste Änderung, die der Reichstag an dem Entwurf der Regierung vorgenommen hat, betrifft den ehemaligen § 4, jetzt § 12. Es sollte nach dem früheren Inhalt dem Eigentümer erlaubt werden, der Eintragung eines Bauvermerks zur Sicherung der Ansprüche der Bauhandwerker und Lieferanten durch Hinterlegung von einem Viertel der Baukosten auszuweichen. Ich hatte darauf hingewiesen, daß durch diese Vorschrift das ganze Gesetz wertlos gemacht werden könne. Der Baugeldgeber hätte das Viertel für den Eigentümer deponiert und es wären dann beide von den Vorschriften des Gesetzes frei gewesen. Der Reichstag

hat diese Bestimmung nicht beseitigt, er hat auch nicht meine Vorschläge angenommen. Er hat aber eine Umgehung dadurch erschwert, daß er die Sicherheit auf ein Drittel der Baukosten erhöht hat. Ich glaube, daß damit der beabsichtigte Zweck erreicht wird. Man wird nunmehr vorziehen, sich den Bestimmungen des Gesetzes zu fügen. Bemerkenswert ist es, daß der Reichstag auch das Vorrecht des Fiskus und anderer Körperschaften und Personen, von den Wirkungen des Gesetzes ausgeschlossen zu sein, beseitigt hat. Man meinte aber nicht mit Unrecht, daß diese Maßregel den Fiskus veranlassen würde, bei Vergabe der Bauten an den Mindestfordernden behutsamer als bisher vorzugehen. Den Bauhandwerkern kann das nur lieb sein und den Steuerzahlern auch.

Die wichtigste Veränderung hat der Reichstag an dem Entwurf dadurch vorgenommen, daß er das Vorrecht des Baustellenverkäufers im § 13 (früher § 5) auf drei Viertel des Schätzungswertes der Baustelle beschränkt hat. Ich weise auf die Ausführungen hin, die ich früher zu dieser Frage gemacht habe. Ich sah ein großes Unrecht darin, daß bei der Zwangsversteigerung eines Neubaus der Baustellenverkäufer für seine Hypothek vollständig gedeckt werden sollte, während die Baugläubiger nur erhalten sollten, was dann übrig blieb. Ich habe auf die Haltlosigkeit des Einwandes hingewiesen, daß die Baustellen amtlich abgeschätzt und der Baustellenverkäufer mit seiner Hypothek auf den Schätzungswert beschränkt werde, denn einer gerichtlichen Abschätzung unterliegt im Streitfalle auch jede Lieferung der Baugläubiger. Kein Bodenreformer konnte in das verlangte volle Vorrecht der Baustelle vor dem Werte der Lieferungen der Baugläubiger willigen; denn die Baustelle erhält erst ihren Wert durch das zu errichtende Gebäude.

Der Reichstag hat den Bodenreformern recht gegeben und zwar mit der ausdrücklichen Begründung, daß der Bodeneigner auch teilnehmen soll an dem Verluste. Das werde bodenreformerisch auf die Preise der Baustellen wirken.¹⁾ Das ist ein schwerwiegendes Wort zu unseren Gunsten gewesen, und ich glaube, daß wir uns zu diesem Erfolge Glück wünschen dürfen. Die Begrenzung des Vorrechts der Baustellenhypothek auf

¹⁾ Drucksachen des Reichstages, 1909, 250. Sitzung, S. 8243.

drei Viertel des abgeschätzten Wertes wird noch dadurch verschärft, daß in diese Grenze nach § 14 auch die Zinsen für zwei Jahre eingeschlossen sind. Für diese Einschränkungen hat man die Bodeneigner dadurch zu trösten gesucht, daß das übrige Viertel des Baustellenwertes als Bauforderung zu gleichen Rechten mit den übrigen Baugläubigern gelten soll (§ 13). Eine Regelung, mit der sich die Handwerker vorläufig abfinden können.

Die Frist zur Anmeldung von Bauforderungen und zur Eintragung in das Grundbuch ist im § 22 auf einen Monat herabgesetzt worden. Der ursprüngliche Antrag der Bodenreformer ging auf sechs Monate hinaus, wobei man auf langwierige Abrechnungen und laufende Wechsel Rücksicht nahm. Die Bodenreformer haben später in eine Herabsetzung dieser Frist auf die Hälfte gewilligt, der Reichstag ist darin noch weiter gegangen. Da das Gesetz im § 22 eine öffentliche Bekanntmachung des Beginnens der Anmeldefrist vorgeschrieben hat und in der Bekanntmachung besonders auf das Recht der Baugläubiger, ihre Forderungen anzumelden, hingewiesen werden soll, so halte ich eine einmonatliche Frist für ausreichend.

Auch das Vorrecht für die Arbeiter hat der Reichstag im § 29 bewilligt. In den Lien-Gesetzen der Vereinigten Staaten von Nordamerika genießen die Arbeiter wegen ihrer Armut ein Vorrecht vor den übrigen Baugläubigern.¹⁾ Wir hatten für sie ein volles Vorrecht, auch vor den Hypothekengläubigern, mindestens aber vor den Baugläubigern, beantragt und es war ein bodenreformerischer Handwerksmeister, Herr Steinmetzmeister Völker, der schon im Jahre 1898 diesen Antrag zur einstimmigen Annahme empfahl. Später habe ich bei allen Gelegenheiten auf diese Forderung hingewiesen, und es freut mich sehr, daß der Reichstag, von sozialem Empfinden geleitet, den Arbeitern für einen zweiwöchentlichen Lohn ein Vorrecht vor den übrigen Baugläubigern bewilligt hat.

Eine wichtige, ebenfalls der Gesetzgebung der Vereinigten Staaten von Nordamerika entnommene Bestimmung, deren Aufnahme die Bodenreformer verlangt haben, ist vom Reichstag bewilligt worden. Es ist die Vorschrift, daß der Baugeldgeber verpflichtet ist, einen Teil des Baugeldes nicht vor Ablauf einer ge-

¹⁾ Dr. Georg Solmssen. Der gesetzliche Schutz der Baugläubiger in den Vereinigten Staaten, Berlin 1900, S. 192. Freese: Bodenreform! Gotha 1907, S. 174.

wissen Frist nach Fertigstellung des Baues zu zahlen.¹⁾ Der Reichstag hat die Übergabe der Baugelder an einen Treuhänder, der für die gleichmäßige Berücksichtigung aller Gläubiger sorgen sollte, abgelehnt. Infolgedessen war mit der Gefahr zu rechnen, daß die zuerst am Bau beteiligten Baulieferanten, Holzhändler, Steinhändler, aus den Baugeldern vollständig befriedigt werden und daß die Ausbauhandwerker, die später mit ihren Arbeiten beginnen, nicht befriedigt werden können. Der Reichstag hat infolgedessen im § 34 auf die im Gesetzentwurf B vom Jahre 1901 enthaltene Vorschrift zurückgegriffen, wonach der fünfte Teil der Baugelder zurückgehalten und hinterlegt werden muß, wenn ein Baugläubiger binnen einer Frist von zwei Wochen nach der baupolizeilichen Gebrauchsabnahme und dem Beginn der Anmeldefrist Widerspruch gegen die Auszahlung erhebt. Dieser Teil der Baugelder kann damit zur Befriedigung der Ausbauhandwerker dienen. Ich habe mich in meinem Gutachten für den 26. Deutschen Juristentag gerade wegen dieser Vorschrift für den Entwurf B. ausgesprochen und der Deutsche Juristentag hat sich meinem Votum angeschlossen. Es freut mich, daß diese Bestimmung in das Gesetz aufgenommen worden ist, die eine große Verbesserung der Stellung der Ausbauhandwerker herbeiführt.

Ein weiterer im Jahrbuch der Bodenreform von mir empfohlener Vorschlag ging dahin, bei der Einsetzung von Treuhändern bautechnisch gebildete Sachverständige zu wählen.²⁾ Der Reichstag hat in § 35 diesen Vorschlag berücksichtigt. Er hat ferner im § 37 eine wichtige Vorschrift dahin getroffen, die den Baugläubigern bei der Zwangsversteigerung eines Neubaus das Mitbieten erleichtert. In der Kommission der Bodenreformer ist mehrfach über diese wichtige Frage verhandelt worden und unser Mitglied, Herr Justizrat Berg, hat sich besonders dieser Angelegenheit angenommen. Er hat im Jahre 1898 beantragt, die Baugläubiger in Höhe des Baustellenwertes von der Bietungskautions zu befreien.³⁾ Der Reichstag ist darüber noch hinausgegangen. Wird von einem Bauhandwerker in der Zwangsversteigerung ein Gebot abgegeben, durch das seine Bauforderung ganz oder teilweise gedeckt wird, so ist er von einer Sicherheits-

¹⁾ Solmssen a. a. O. S. 175. Bodenreform! S. 173. Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 149.

²⁾ 1907, S. 27.

³⁾ Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 123, 325.

leistung vollständig befreit. Kleine Verbesserungen hat der Reichstag im § 20 ferner dahin getroffen, daß die Baugläubiger auch dann geschützt sind, wenn die bestellten Sachen noch nicht am Bau angebracht aber fertiggestellt und abgeliefert sind, oder wenn die Verwendung in dem Bau infolge Annahmeverzuges des Eigentümers oder Bauunternehmers unterblieben ist. Hat ein Eigentümer die Herstellung der Bauarbeiten an Unternehmer vergeben, die nicht die Absicht haben, ihre Verbindlichkeiten zu erfüllen, ein Fall, an den man besonders denken muß, wenn der Eigentümer den Bau durch eine Zwischenperson als Hauptunternehmer herstellen läßt, so ist die Beweislast nicht den geschädigten Baugläubigern auferlegt, die den Beweis für das, was in der Seele der anderen vorgegangen ist, schwer bringen können. Der Reichstag hat vielmehr festgesetzt, daß die Beweislast für seinen guten Glauben den Eigentümer trifft. Zugunsten des Eigentümers (§ 23) ist wieder die Bestimmung eingefügt worden, daß vor Erlaß einer einstweiligen gerichtlichen Verfügung, durch die eine Bauforderung in das Grundbuch eingetragen wird, der Eigentümer zu hören ist. Dem Baugläubiger sind ferner für seine Bauhypothek, die nach dem Entwurfe unverzinslich sein sollte, im § 27 die landesüblichen Zinsen bewilligt worden.

Eine der wichtigsten Verbesserungen, die der Reichstag vorgenommen hat, sind die Vorschriften über die Bauschöffentämter. Die Einrichtung dieser Ämter sollte nach der Absicht des Entwurfes der landesherrlichen Verordnung vorbehalten werden. Der Reichstag hat die Vorschriften über die Errichtung von Bauschöffentämtern und über ihre Obliegenheiten mit in das Gesetz aufgenommen. In den Gemeinden, in denen eine Sicherung der Bauforderungen stattfinden soll, sind Bauschöffentämter zu errichten (§ 9). Diesen fällt die Feststellung der Höhe der Sicherheit zu, die ein Eigentümer zu hinterlegen hat, wenn die Eintragung des Bauvermerks unterbleiben soll (§ 12). Erhöhen sich die Baukosten durch Änderungen des Bauplans, so hat das Bauschöffentamt über die Erhöhung der Sicherheit zu beschließen (§ 13). Die Bauschöffen haben festzustellen, ob die Bauforderungen die üblichen Vergütungen in erheblichem Maße überschreiten (§ 21). Die Bauschöffen sind durch die Gemeindebehörden nach Anhören der Handwerkskammer des Bezirkes zu wählen (§ 50), ihnen liegt es ob, den Wert der Baustellen festzusetzen (§ 15). Bei dem Bauschöffentamt sind nach § 22 die Bauforderungen anzumelden.

Auf Antrag eines Beteiligten hat das Bauschöffenamnt nach § 26, falls Anmeldungen erfolgt oder beabsichtigt sind, eine gütliche Einigung zu vermitteln und kann zu diesem Zwecke Termine anberaumen. Das Bauschöffenamnt hat auch die angemeldeten Bauforderungen dem Grundbuchamt zur Eintragung als Bauhypothek zu übersenden (§ 30).

Die Vorteile dieser Bestimmungen liegen auf der Hand. Es sind damit der Baupolizeibehörde und dem Grundbuchrichter zahlreiche Geschäfte abgenommen worden, zu deren Erledigung sich Bausachverständige besser eignen. Selbst Herr Reichstagsabgeordneter Dove (Freis. Ver.), der kein Freund des Gesetzes ist, hat hervorgehoben, daß die großen Bedenken, die er gegen den zweiten Teil des Gesetzes hege, das mit Unrecht unser starres Hypothekenrecht ins Schwanken bringe, durch das Bauschöffenamnt abgeschwächt seien.¹⁾

Nicht aufgenommen in das Gesetz hat der Reichstag glücklicherweise alle Anträge, die darauf hinausliefen, daß der zweite Teil des Gesetzes nur auf Beschluß der Gemeinden eingeführt werden solle. Die Gemeindebehörden huldigen noch nicht in allen Städten bodenreformerischen Anschauungen, und in den Gemeindevertretungen führen leider allzu oft nicht die Gewerbetreibenden, sondern die offenen oder versteckten Bodenspekulanten das Wort. Mir scheint, daß die Rechte der Gemeinden mit der Bestimmung, daß sie vor Einführung des Gesetzes gehört werden müssen (§ 9), genügend berücksichtigt worden sind. Ich habe schon erwähnt, daß auch die Vorschläge, die ich für die Sicherstellung im § 12 (früher § 4) gemacht habe, abgelehnt worden sind. Diese Vorschläge gingen dahin, die Eintragung des Bauwerks und die Feststellung des Baustellenwertes dann zu unterlassen, wenn in Höhe des Betrages der voraussichtlich entstehenden Baukosten Baugelder einem Treuhänder übergeben worden sind oder wenn Baugelder gewährt werden, diese durch einen Treuhänder vermittelt und der zur Deckung der Baukosten fehlende Betrag demselben Treuhänder übergeben worden ist.²⁾ Diese Mittel wären in allen Fällen anwendbar gewesen, in denen die Feststellung des Baustellenwertes zu zeitraubend oder zu kostspielig ist. Ich glaube alle Beteiligten wären gut dabei gefahren.

¹⁾ Drucksachen des Reichstages 1909, 250. Sitzung, S. 8245.

²⁾ Jahrbuch der Bodenreform, 1907, S. 10.

Man hat meinen Vorschlag nicht angenommen, weil man den obligatorischen Treuhänder nicht haben wollte. Aus dem gleichen Grunde sind auch meine Vorschläge für die Baugeldhypothek gefallen. Ich hatte vorgeschlagen, der Baugeldhypothek gleichen Rang mit den Forderungen der Baugläubiger zu geben. Wenn ihr ein Vorrang eingeräumt werden sollte, sollte die Vermittlung oder Anweisung der Zahlungen durch einen Treuhänder vorgeschrieben werden.¹⁾ Auch mein Vorschlag die Ernennung eines Treuhänders ins Grundbuch einzutragen ist abgelehnt worden.²⁾ Schließlich haben auch meine Einwände gegen den bedenklichen Inhalt des § 19 (früher § 11) nur in beschränktem Maße Berücksichtigung gefunden. Die Regelung der Frage der Nachmänner bietet große Schwierigkeiten. Es soll verhindert werden, daß die Eigentümer zur Umgehung des Gesetzes mittellose Zwischenpersonen, einschalten. Auf der anderen Seite können die Eigentümer nicht für jeden, dem sie einen Teil der Bauarbeit übertragen, haftbar gemacht werden. Sie dürfen auch über die Personen, an die sie Zahlung leisten können, nicht im unklaren sein. Ich hatte vorgeschlagen, die Haftbarkeit des Eigentümers auf die Auswahl des Hauptunternehmers zu beschränken, dem die Herstellung des ganzen Gebäudes oder eines überwiegenden Teils übertragen wird. Wenn ein Eigentümer diese Ausführung jemanden übergibt, dem die zur Herstellung erforderlichen Mittel nicht zu Gebote stehen, oder der nicht die Absicht hat, die aus der Herstellung erwachsenden Verbindlichkeiten zu erfüllen, so ist es billig, daß er für den Schaden haftet, den er verursacht hat. Für alle anderen am Bau beteiligten Unternehmer als Eigentümer in gleicher Weise haften zu müssen, ist zuviel verlangt. Es schien mir zu genügen, allen Drittgläubigern das Recht zu geben, durch einstweilige Verfügung in die Rechte ihrer Vormänner einzutreten. Der Reichstag hat die Aufgabe in anderer Weise zu lösen versucht. Es hat die Eigentümer für alle Unternehmer haftbar gemacht. Er kann von jedem Nachmann in Anspruch genommen werden, der sich benachteiligt fühlt und behauptet, daß der Eigentümer bei der Auswahl seiner Unternehmer nicht die erforderliche Vorsicht beachtet habe. Sein einziger Schutz dagegen wird ein reines Gewissen und der Auskunftszettel

¹⁾ Jahrbuch der Bodenreform, 1907, S. 27.

²⁾ Drucksachen des Reichstages, 1909, Nr. 1275, S. 72, 75.

einer zuverlässigen Auskunft über seine Unternehmer sein. Mittellose und unzuverlässige Bewerber werden damit allerdings ausscheiden. Kleine und zuverlässige nicht. Diesen wird auch in Zukunft Kredit gewährt werden und ihre Lieferanten werden dem Bauherrn auf Verlangen gern bestätigen, daß dem Bewerber ein ausreichender Kredit zur Ausführung seiner Arbeiten gewährt worden ist. Damit ist der Vorschrift des Gesetzes genügt.

Nicht ganz so leicht wird es den Baugeldgebern sein, jeder Gefahr eines Verlustes auszuweichen. Auch sie haben nach § 34 des Gesetzes mit den Forderungen von Nachmännern zu rechnen, die behaupten können, daß die mit dem Baugeld getilgten Bauforderungen nicht bestanden haben, weil ihr Vormann nicht über ausreichende Mittel verfügt, oder nicht die Absicht gehabt hat, die Forderungen seiner Lieferanten zu befriedigen. Der Nachmann hat allerdings den Beweis dafür zu liefern, daß dem Baugeldgeber diese Umstände bekannt oder infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt waren. Es liegt trotzdem darin eine Erschwerung für den Geldgeber, die zu vermeiden war, wenn man den Nachmännern nach dem Vorbild der Gesetzgebung der Vereinigten Staaten von Nordamerika nur das Recht gewährt hätte, in die Rechte ihrer Vormänner einzutreten.¹⁾ Die Gewährung von Baugeldern wird deshalb nicht unterbleiben. Das Geschäft ist, wenn überhaupt Gelder für Hypotheken angeboten werden, zu lohnend. Die Mitteilungen, die Dr. Solmssen, ein Mitglied der Berliner Hochfinanz in seinem Buche über die Wirkung der Baugesetze in Nordamerika²⁾ gebracht hat und die ich auszugsweise in meinem Buche mitgeteilt habe, lassen darüber keinen Zweifel. Man wird die Zahlungen voraussichtlich in allen Fällen durch einen Treuhänder machen lassen, dessen Zahlungen oder Zahlungsanweisungen den Vorrang der Baugeldhypothek sichern (§§ 35 und 36) und der Treuhänder wird wissen, ob und für wen er eine Zahlung anweisen kann. Ich bin mit den §§ 19 und 34 nicht ganz einverstanden. Ich muß aber darauf hinweisen, daß meine Ansicht nicht von allen Sachverständigen geteilt wird. Herr Reichstagsabgeordneter Pauli, der selbst Baugewerbetreibender ist, hat im Reichstage erklärt, daß das Handwerk mit wenigen Ausnahmen über die Gestaltung des Gesetzes völlig befriedigt ist.³⁾ Der

¹⁾ Solmssen a. a. O. S. 177, 185. Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 150.

²⁾ Solmssen a. a. O. S. 422. Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 161.

³⁾ Drucksachen des Reichstages, 1909, 250. Sitzung, S. 8239.

größte Fehler, den das Gesetz für uns hat, beruht auf seinen großen Vorzügen, der die Deutsche Tageszeitung nicht ohne Grund veranlaßt hat, das Gesetz ein Meisterstück zu nennen.¹⁾ Ich finde, daß das Gesetz so gut geworden ist, daß man es unbedenklich in allen Teilen für das ganze Reich hätte einführen können. Es sind auch dafür Stimmen im Reichstage vorhanden gewesen und der Berichterstatter, Herr Dr. Mayer, dem das Gesetz viele wertvolle Verbesserungen verdankt, hat erwähnt, daß die Einführung des zweiten Teiles nur mit schwacher Mehrheit in der Kommission abgelehnt worden sei. Es wird Sache der Baugewerbetreibenden sein, dafür zu sorgen, daß der wichtige zweite Teil nicht lange unausgeführt bleibt, sondern möglichst bald in zahlreichen Gemeinden in Kraft gesetzt wird.

Ganz ohne Widerstand wird es dabei nicht abgehen. Die Tagespresse ist schon jetzt mit Klagen von offenen und heimlichen Bodenspekulanten erfüllt. Einige haben sich schon zu Denkschriften an die Gemeinden, an die Handelskammern und sogar an die Handwerkskammern aufgerafft, die das drohende Unheil abwenden sollen. Man bekämpft das Gesetz natürlich nicht im eigenen Interesse, sondern nur im Interesse des Handwerks, besonders der kleinen Handwerker, die zwei Jahrzehnte das Gesetz verlangt haben. Die wahren Beweggründe des Widerstandes gegen das Gesetz, daß es die Baustellenverkäufer aus ihrer bevorzugten Stellung im Grundbuch vertreibt und daß das Gesetz, weil es Verkäufe an unbemittelte Käufer verhindert, auf die Bodenpreise drücken muß, werden dabei mit keinem Worte angedeutet. Ich hoffe, daß die berufenen Stellen diese Beweggründe erkennen und sich durch Kundgebungen dieser Art nicht davon abhalten lassen, dem Baugewerbe sobald seine Anträge vorliegen, die Vorteile des neuen Baupfandgesetzes zu verschaffen.

¹⁾ 1909, Nr. 262.

II. Dokumente der Bodenreform.

1. Schutz der Bauhandwerker.

Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen.

Vom 1. Juni 1909.

(Anmerkung: Den gesperrten Teilen liegen Vorschläge des Bundes deutscher Bodenreformer zugrunde.)

Wir Wilhelm, von Gottes Gnaden Deutscher Kaiser, König von Preußen usw.
verordnen im Namen des Reichs, nach erfolgter Zustimmung des Bundesrats und des Reichstags, was folgt:

Erster Abschnitt.

Allgemeine Sicherungsmaßregeln.

§ 1.

Der Empfänger von Baugeld ist verpflichtet, das Baugeld zur Befriedigung solcher Personen, die an der Herstellung des Baues auf Grund eines Werk-, Dienst- oder Lieferungsvertrags beteiligt sind, zu verwenden. Eine anderweitige Verwendung des Baugeldes ist bis zu dem Betrage statthaft, in welchem der Empfänger aus anderen Mitteln Gläubiger der bezeichneten Art befriedigt hat.¹⁾

Ist der Empfänger selbst an der Herstellung beteiligt, so darf er das Baugeld in Höhe der Hälfte des angemessenen Wertes der von ihm in den Bau verwendeten Leistung, oder, wenn die Leistung von ihm noch nicht in den Bau verwendet worden ist, der von ihm geleisteten Arbeit und der von ihm gemachten Auslagen für sich behalten.

¹⁾ Beschluß der Kommission des Bundes der Bodenreformer vom 31. März 1898 (Antrag des Verfassers). Vgl. Freese, Das Pfandrecht der Bauhandwerker. Leipzig 1901, S. 328.

Baugeld sind Geldbeträge, die zum Zwecke der Bestreitung der Kosten eines Baues in der Weise gewährt werden, daß zur Sicherung der Ansprüche des Geldgebers eine Hypothek oder Grundschuld an dem zu bebauenden Grundstück dient oder die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück erst nach gänzlicher oder teilweiser Herstellung des Baues erfolgen soll. Als Geldbeträge, die zum Zwecke der Bestreitung der Kosten eines Baues gewährt werden, gelten insbesondere:

1. solche, deren Auszahlung ohne nähere Bestimmung des Zwecks der Verwendung nach Maßgabe des Fortschreitens des Baues erfolgen soll,

2. solche, die gegen eine als Baugeldhypothek bezeichnete Hypothek (§ 33) gewährt werden.

§ 2.

Zur Führung eines Baubuchs ist verpflichtet, wer die Herstellung eines Neubaus unternimmt und entweder Baugewerbetreibender ist oder sich für den Neubau Baugeld gewähren läßt. Über jeden Neubau ist gesondert Buch zu führen.¹⁾

Neubau im Sinne dieses Gesetzes ist die Errichtung eines Gebäudes auf einer Baustelle, die zur Zeit der Erteilung der Bauerlaubnis unbebaut oder nur mit Bauwerken untergeordneter Art oder mit solchen Bauwerken besetzt ist, welche zum Zwecke der Errichtung des Gebäudes abgebrochen werden sollen.²⁾

Aus dem Baubuche müssen sich ergeben:

1. die Personen, mit denen ein Werk-, Dienst- oder Lieferungsvertrag abgeschlossen ist, die Art der diesen Personen übertragenen Arbeiten und die vereinbarte Vergütung;

2. die auf jede Forderung geleisteten Zahlungen und die Zeit dieser Zahlungen;

3. die Höhe der zur Bestreitung der Baukosten zugesicherten Mittel und die Person des Geldgebers sowie Zweckbestimmung und Höhe derjenigen Beträge, die gegen Sicherstellung durch das zu bebauende Grundstück (§ 1 Abs. 3), jedoch nicht zur Bestreitung der Baukosten gewährt werden;

4. die einzelnen in Anrechnung auf die unter Ziffer 3 genannten Mittel an den Buchführungspflichtigen oder für seine Rechnung geleisteten Zahlungen und die Zeit dieser Zahlungen;

5. Abtretungen, Pfändungen oder sonstige Verfügungen über diese Mittel;

¹⁾ Vorschlag der Bauhandwerkerdeputation des Bundes der Bodenreformer bei Herrn Staatssekretär Dr. Bosse am 29. Februar 1892. Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 274.

²⁾ Beschlüsse der Kommission d. Bundes d. Bodenreformer v. 14. Dezember 1891 und 1. März 1898 (Antrag Dr. Bieber und des Verfassers). Das Pfandrecht der Bauhandwerker 97, 192, 250, 317. Freese, Das Baupfandgesetz. Archiv für soziale Gesetzgebung 1901, S. 178. Gutachten des Verfassers für den 26. Deutschen Juristentag 1902, Verhandlungen, Bd. 2, S. 235.

6. die Beträge, die der Buchführungspflichtige für eigene Leistungen in den Bau aus diesen Mitteln entnommen hat.

Das Buch ist bis zum Ablaufe von fünf Jahren, von der Beendigung des letzteingetragenen Baues an gerechnet, aufzubewahren.

§ 3.

Die Vorschriften des § 2 finden auch auf Umbauten Anwendung, wenn für den Umbau Baugeld gewährt wird.

§ 4.

Bei Neubauten ist der Bauleiter verpflichtet, an leicht sichtbarer Stelle einen Anschlag anzubringen, welcher den Stand, den Familiennamen und wenigstens einen ausgeschriebenen Vornamen sowie den Wohnort des Eigentümers, und, falls dieser die Herstellung des Gebäudes oder eines einzelnen Teiles des Gebäudes einem Unternehmer übertragen hat, des Unternehmers in deutlich lesbarer und unverwischbarer Schrift enthalten muß. Wird der Bau von einer Firma als Eigentümer oder Unternehmer ausgeführt, so ist diese und deren Niederlassungsort anzugeben.

§ 5.

Baugeldempfänger, welche ihre Zahlungen eingestellt haben oder über deren Vermögen das Konkursverfahren eröffnet worden ist und deren im § 1 Abs. 1 bezeichnete Gläubiger zur Zeit der Zahlungseinstellung oder der Konkursöffnung benachteiligt sind, werden mit Gefängnis nicht unter einem Monate bestraft, wenn sie vorsätzlich zum Nachteile der bezeichneten Gläubiger den Vorschriften des § 1 zuwidergehandelt haben. Sind mildernde Umstände vorhanden, so kann die Strafe bis auf einen Tag Gefängnis ermäßigt oder auf Geldstrafe bis zu 3000 Mk. erkannt werden.

§ 6.

Zur Führung eines Baubuchs verpflichtete Personen, welche ihre Zahlungen eingestellt haben oder über deren Vermögen das Konkursverfahren eröffnet worden ist und deren im § 2 Abs. 3 Ziffer 1 bezeichnete Gläubiger zur Zeit der Zahlungseinstellung oder der Konkursöffnung benachteiligt sind, werden mit Gefängnis bis zu einem Jahre oder mit Geldstrafe bis zu 3000 Mk. bestraft, wenn sie das vorgeschriebene Baubuch zu führen unterlassen, oder es verheimlicht, vernichtet oder so unordentlich geführt haben, daß es keine genügende Übersicht, insbesondere über die Verwendung der zur Bestreitung der Baukosten zugesicherten Mittel, gewährt.

§ 7.

Mit Geldstrafe bis zu 150 Mk. und im Unvermögensfalle mit Haft bis zu vier Wochen wird bestraft, wer den Vorschriften des § 4 zuwiderhandelt.

§ 8.

Die Vorschriften dieses Abschnitts finden auf Bauten, die bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes begonnen sind, keine Anwendung.

Zweiter Abschnitt.

Dingliche Sicherung der Bauforderung.

Erster Titel.

Geltungsbereich dieses Abschnitts.

§ 9.

In den durch landesherrliche Verordnung bestimmten Gemeinden¹⁾ findet im Falle eines Neubaus eine Sicherung der Bauforderungen nach den Vorschriften dieses Abschnitts statt. Vor Erlassung der landesherrlichen Verordnung ist die Gemeinde, die amtliche Handelsvertretung, die Handwerkskammer des Bezirks und die gesetzliche Arbeitervertretung zu hören.

In den Gemeinden, in denen diese Sicherung der Bauforderungen stattfindet, sind Bauschöffenämter nach den Vorschriften des sechsten Titels zu errichten.

§ 10.

Die Landeszentralbehörde kann bestimmen, daß und unter welchen Bedingungen die Vorschriften dieses Abschnitts auf einen Neubau keine Anwendung finden, wenn der Neubau an Stelle eines zerstörten und gegen die Zerstörung versicherten Gebäudes errichtet wird und der Versicherer nach den Versicherungsbedingungen nur verpflichtet ist, die Entschädigungssumme zur Wiederherstellung des versicherten Gebäudes zu zahlen.

Zweiter Titel.

Baubeginn.

§ 11.

Vor dem Beginne des Baues ist auf dem Grundbuchblatte der Baustelle der Vermerk, daß das Grundstück bebaut werden soll (Bauvermerk), einzutragen.²⁾ Bildet die Baustelle nur einen Teil eines Grundstücks, so ist sie von dem Grundstück abzuschreiben und als selbständiges Grundstück einzutragen.

Mit der Eintragung des Bauvermerks erwerben die Baugläubiger den Anspruch auf Eintragung einer Hypothek für ihre Bauforderungen (Bauhypothek); der Bauvermerk hat die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung dieses Anspruchs.

¹⁾ Beschluß der Kommission des Bundes der Bodenreformer vom 1. März 1898 (Antrag des Verfassers). Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 317.

²⁾ Beschluß der Kommission des Bundes der Bodenreformer v. 10. Dez. 1891 (Antrag des Verfassers). Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 248.

§ 12.

Die Eintragung eines Bauvermerks unterbleibt, wenn in Höhe eines Betrags, der nach dem Ermessen des Bauschöffenamts den dritten Teil der voraussichtlich entstehenden Baukosten erreicht, Sicherheit durch Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren geleistet ist. Mit Wertpapieren, die von der Reichsbank in der ersten Lombardklasse beliehen werden, kann Sicherheit in Höhe von neun Zehnteln ihres Kurswertes geleistet werden.

Die Eintragung eines Bauvermerks unterbleibt ferner bei Grundstücken des Fiskus und solchen Grundstücken, welche einer Körperschaft, Stiftung oder Anstalt des öffentlichen Rechts gehören oder einem dem öffentlichen Verkehr dienenden Bahnunternehmen gewidmet sind, bei Grundstücken, die nach landesherrlicher Verordnung ein Grundbuchblatt nur auf Antrag erhalten, sowie bei Grundstücken eines Landesherrn und den Grundstücken, welche zum Hausgut oder Familiengut einer landesherrlichen Familie, der Fürstlichen Familie Hohenzollern, der Familie des vormaligen Hannoverschen Königshauses, des vormaligen Kurhessischen, des vormaligen Herzoglich Nassauischen oder des Herzoglich Holsteinischen Fürstenhauses gehören.

Die Eigentümer der im Abs. 2 bezeichneten Grundstücke haften in Höhe des dritten Teiles der aufgewendeten Baukosten den Baugläubigern in gleicher Weise, wie wenn in Höhe dieses Betrags Sicherheit geleistet wäre.

§ 13.

Die Baupolizeibehörde darf die Bauerlaubnis nur erteilen, wenn nach § 12 die Eintragung eines Bauvermerks zu unterbleiben hat oder wenn der Bauvermerk eingetragen ist und entweder die dem Bauvermerke vorgehenden oder ihm gleichstehenden Belastungen drei Vierteile des Baustellenwerts nicht übersteigen¹⁾ oder in Höhe des Überschusses Sicherheit durch Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren geleistet ist. Gleichstehende Belastungen werden bei der Berechnung der Sicherheit nur insoweit berücksichtigt, als ihr Kapitalbetrag ein Viertel des Baustellenwerts übersteigt.

Wird nach Erteilung der Bauerlaubnis die baupolizeiliche Genehmigung solcher Änderungen des Bauplans beantragt, welche nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde die Baukosten nicht unwesentlich erhöhen, so bedarf es vor Erteilung der Genehmigung, wenn nach § 12 Sicherheit geleistet ist, einer entsprechenden, vom Bauschöffenamts festzusetzenden Erhöhung dieser Sicherheit.

§ 14.

Bei der Feststellung der Belastungen kommen nur in Ansatz:

1. Hypotheken und Grundschulden mit ihrem Kapitalbetrag und zweijährigen Zinsen;

¹⁾ Beschluß der Kommission des Bundes der Bodenreformer v. 9. Nov. 1894 (Antrag Dr. Oertmann und Freese). Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 298. Jahrbuch der Bodenreform 1907, S. 15.

2. Rentenschulden und solche Reallasten, welche die Leistung von Geldrenten zum Gegenstande haben, mit ihrer Ablösungssumme;

3) nicht ablösbare Geldrenten mit ihrem nach § 9 der Zivilprozeßordnung zu berechnenden Werte;

4. die nach dem öffentlichen Rechte auf dem Grundstücke lastende Verpflichtung zur Leistung von Beiträgen für die Kosten der Herstellung einer Straße oder eines Abzugskanals; der Betrag dieser Lasten wird von der Baupolizeibehörde geschätzt, sofern er nicht bereits in einem amtlichen Verfahren festgestellt ist.

Rechte, die durch Eintragung einer Vormerkung oder eines Widerspruchs gesichert sind, stehen eingetragenen Rechten gleich.

Zu einer Rangänderung, durch die dem Bauvermerke der Vorrang vor anderen Rechten oder der gleiche Rang mit ihnen eingeräumt wird, genügt an Stelle der Einigung des zurücktretenden und des vortretenden Berechtigten die Erklärung des zurücktretenden Berechtigten gegenüber dem Grundbuchamt.

§ 15.

Die Feststellung des Baustellenwerts erfolgt durch das Bauerschöffenamtsamt.

Als Baustellenwert gilt der Wert der unbebauten Baustelle. Ist die Baustelle zur Zeit der Erteilung der Bauerlaubnis mit Bauwerken besetzt, welche zum Zwecke der Errichtung eines Gebäudes abgebrochen werden sollen, so ist der Baustellenwert in der Weise zu ermitteln, daß zunächst der nach Fertigstellung des Neubaus sich ergebende Wert des Grundstücks geschätzt wird und von diesem Werte die Kosten des Neubaus und des Abrisses abgezogen werden.

Im übrigen werden die Grundsätze für die Bemessung des Baustellenwerts und das Feststellungsverfahren durch landesherrliche Verordnung bestimmt.

§ 16.

Die Eintragung des Bauvermerks erfolgt auf Ersuchen der Baupolizeibehörde.¹⁾

Von der Eintragung hat das Grundbuchamt der Baupolizeibehörde Mitteilung zu machen. In der Mitteilung ist der Gesamtbetrag der im § 14 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten, dem Bauvermerke vorgehenden oder ihm gleichstehenden Belastungen anzugeben.

§ 17.

Der Bauvermerk wird gelöscht, wenn dem Grundbuchamt eine Bescheinigung der Baupolizeibehörde vorgelegt wird, daß vor dem Beginne des Baues die Bauerlaubnis erloschen oder daß nachträglich vor dem Beginne des Baues gemäß § 12 Sicherheit geleistet worden ist. Das gleiche gilt, wenn die Baupolizeibehörde das auf Eintragung

¹⁾ Beschluß der Kommission des Bundes der Bodenreformer v. 10. Dez. 1891 (Antrag des Verfassers). Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 248.

des Bauvermerks gerichtete Ersuchen vor dem Beginne des Baues zurücknimmt.

Dritter Titel.

Baugläubiger.

§ 18.

Baugläubiger sind die an der Herstellung des Gebäudes auf Grund eines Werk- oder Dienstvertrags Beteiligten sowie diejenigen welche zur Herstellung des Gebäudes Sachen geliefert¹⁾ haben, sofern die Werk-, Dienst- oder Lieferungsverträge von dem Eigentümer der Baustelle oder für seine Rechnung geschlossen worden sind. Dem Eigentümer der Baustelle steht gleich, wer den Bau mit Zustimmung des Eigentümers als Bauherr ausführt.

§ 19.

Hat der Eigentümer die Herstellung des Gebäudes oder eines einzelnen Teiles des Gebäudes einem Unternehmer übertragen, so sind die im § 18 Satz 1 bezeichneten Personen auch dann Baugläubiger, wenn die Verträge von dem Unternehmer oder im Falle der Weiterübertragung der Herstellung an andere Unternehmer von einem solchen geschlossen worden sind. Den von einem Unternehmer geschlossenen Verträgen stehen Verträge gleich, die für seine Rechnung geschlossen worden sind.

Die Vorschriften des Abs. 1 finden keine Anwendung, wenn dem ersten Unternehmer die zur Herstellung erforderlichen Mittel zu Gebote standen und er die Absicht hatte, die aus der Herstellung für ihn erwachsenden Verbindlichkeiten in vollem Umfange zu erfüllen. Die Beweislast für diese Umstände trifft den Eigentümer, es genügt jedoch statt des Nachweises des Vorhandenseins ausreichender Mittel oder der Absicht, die Verbindlichkeiten zu erfüllen, der Nachweis, daß dem Eigentümer das Nichtvorhandensein ausreichender Mittel oder jener Absicht ohne grobe Fahrlässigkeit unbekannt war.

Hat ein Bauherr, der den Bau mit Zustimmung des Eigentümers ausführt, die Herstellung des Gebäudes einem Unternehmer übertragen, so finden die Vorschriften des Abs. 1, 2 entsprechende Anwendung. Jedoch ist zum Ersatz des Nachweises des Vorhandenseins ausreichender Mittel oder der Absicht, die Verbindlichkeiten zu erfüllen, der Nachweis erforderlich, daß sowohl dem Eigentümer als auch dem Unternehmer das Nichtvorhandensein ausreichender Mittel oder jener Absicht ohne grobe Fahrlässigkeit unbekannt war.

§ 20.

Als Bauforderung gilt nur der Anspruch eines Baugläubigers auf die in Geld vereinbarte Vergütung; der Anspruch kommt nur

¹⁾ Beschluß der Hauptversammlung des Bundes der Bodenreformer vom 11. Oktober 1891 (Antrag Dr. Arons).

insoweit in Betracht, als die Leistung in den Bau verwendet worden ist. Ist diese Verwendung nicht vollständig erfolgt, so ist die vereinbarte Vergütung in dem Verhältnisse herabzusetzen, in welchem bei dem Abschlusse des Vertrags der Wert der vereinbarten Leistung zu dem Werte der in den Bau verwendeten Leistung gestanden haben würde.

Der Verwendung der Leistung in den Bau steht es gleich, wenn in den Bau einzufügende Sachen fertiggestellt und abgeliefert sind oder wenn die Verwendung in den Bau infolge Annahmeverzugs des Eigentümers oder Bauunternehmers unterblieben ist.

§ 21.

Wird bei der Vereinbarung einer Vergütung die übliche Vergütung offenbar in erheblichem Maße überschritten, so hat das Bauschöffenamtsamt auf Verlangen eines Beteiligten zu bestimmen, daß die Forderung nur in Höhe des Betrags berücksichtigt wird, welcher dem üblichen Preise entspricht,¹⁾ und diesen Betrag festzusetzen.

Soweit nach § 29 Abs. 2, 3 eine Umwandlung der Bauhypothek eingetreten oder im Verteilungstermin ein Widerspruch gegen die Bauforderungen nicht erhoben ist, findet eine Herabsetzung des Betrags einer Bauforderung nach Abs. 1 nicht mehr statt.

§ 22.

Sobald festgestellt ist, daß baupolizeiliche Bedenken, das Gebäude in Gebrauch zu nehmen, nicht bestehen, hat die Baupolizeibehörde²⁾ dies binnen zwei Wochen in dem für ihre Bekanntmachungen bestimmten Blatte zu veröffentlichen. In gleicher Weise hat die Baupolizeibehörde, wenn auf Antrag eines Beteiligten festgestellt ist, daß die Bauerlaubnis nach dem Beginne des Baues erloschen ist, dies zu veröffentlichen.

Ist ein Bauvermerk eingetragen, so hat die Baupolizeibehörde die gemäß Abs. 1 erfolgte Veröffentlichung dem Bauschöffenamtsamt unverzüglich mitzuteilen.

Innerhalb einer Frist von einem Monat, die mit der Einrückung der Bekanntmachung in das zu ihrer Veröffentlichung dienende Blatt beginnt, können die Baugläubiger auf Grund des Bauvermerkes ihre Bauforderungen bei dem Bauschöffenamtsamt anmelden³⁾; in der Bekanntmachung soll hierauf hingewiesen werden.

¹⁾ Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 195, 200.

²⁾ Beschluß der Kommission des Bundes der Bodenreformer v. 10. Dez. 1891 (Antrag des Verfassers). Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 242, 248, 294.

³⁾ Beschluß der Kommission des Bundes der Bodenreformer v. 12. Okt. 1891 und v. 1. März 1898 (Vorschlag Dr. Oertmann). Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 240, 318.

§ 23.

Die Anmeldung einer Bauforderung ist nur wirksam, wenn bis zum Ablaufe der Anmeldefrist die schriftliche Zustimmung des Eigentümers zur Anmeldung oder eine gegen den Eigentümer ergangene, die Anmeldung zulassende einstweilige Verfügung bei dem Bauschöffenamte eingereicht wird. Das Bauschöffenamte hat, sobald eine Anmeldung wirksam geworden ist, dem Anmeldenden eine Bescheinigung über die Anmeldung zu erteilen.

Für die Erlassung der einstweiligen Verfügung ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die Baustelle gelegen ist. Glaubhaft zu machen¹⁾ sind:

1. der von dem Anmeldenden geschlossene Vertrag;
2. die Verwendung seiner Leistungen in den Bau oder die der Verwendung nach § 20 Abs. 2 gleichstehenden Tatsachen und bei teilweiser Verwendung der nach § 20 zu berechnende Betrag der Bauforderung;
3. wenn der Betrag nicht mit dem Eigentümer geschlossen ist, die Voraussetzungen, unter denen nach den §§ 18, 19 der Vertrag einem mit dem Eigentümer geschlossenen Vertrage gleichsteht. Im Falle des § 19 ist vor der Erlassung der einstweiligen Verfügung der Eigentümer zu hören. Die Erlassung der einstweiligen Verfügung ist abzulehnen, falls der Eigentümer diejenigen Tatsachen glaubhaft macht, deren Nachweis ihm nach § 19 obliegt.

§ 24.

Die Zurücknahme einer Anmeldung bedarf der für Eintragungsbewilligungen in der Grundbuchordnung vorgeschriebenen Form.

Der Zurücknahme einer Anmeldung steht es gleich, wenn dem Bauschöffenamte nachgewiesen wird, daß für die angemeldete Forderung Sicherheit durch Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren geleistet ist.

Das Bauschöffenamte hat auf Antrag dem Anmeldenden eine Frist zu bestimmen, binnen welcher dieser dem Bauschöffenamte die Einwilligung in die Rückgabe der Sicherheit zu erklären oder die Erhebung der Klage wegen seiner Forderung nachzuweisen hat. Nach dem Ablaufe der Frist hat das Bauschöffenamte auf Antrag die Rückgabe der Sicherheit anzuordnen, wenn nicht inzwischen die Erhebung der Klage nachgewiesen ist. Auf das Verfahren finden die Vorschriften des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit entsprechende Anwendung. Die Abänderung der Entscheidungen des Bauschöffenamtes kann bei dem Amtsgericht, in dessen Bezirk das Bauschöffenamte seinen Sitz hat, unter entsprechender Anwendung der §§ 20 bis 25 des bezeichneten Gesetzes nachgesucht werden; die Beschwerde findet gegen die Entscheidungen des Amtsgerichts statt. Eine

¹⁾ Beschluß der Kommission des Bundes der Bodenreformer v. 9. Nov. 1894 (Antrag Dr. Bieber). Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 296, 303.

Anfechtung der Entscheidung, durch welche der Antrag auf Bestimmung einer Frist abgelehnt wird, steht nur dem Antragsteller zu; in diesem Falle sowie im Falle der Anfechtung der Entscheidung über die Rückgabe der Sicherheit muß die Anfechtung in der für sofortige Beschwerden bestimmten Frist erfolgen. Die Entscheidung über die Rückgabe tritt erst mit der Rechtskraft in Wirksamkeit.

§ 25.

Anmeldungen sowie die die Wirksamkeit oder die Zurücknahme einer Anmeldung betreffenden Urkunden, welche bei der zuständigen Baupolizeibehörde oder dem zuständigen Grundbuchamt eingereicht werden, sind von diesen Behörden dem Bauschöffenamte unverzüglich vorzulegen.

§ 26.

Auf Antrag eines Beteiligten hat das Bauschöffenamte, falls Anmeldungen erfolgt oder beabsichtigt sind, eine gütliche Einigung zu vermitteln. Es kann zu diesem Zwecke einen Termin zur mündlichen Verhandlung bestimmen, zu diesem Termine die Beteiligten vorladen und deren persönliches Erscheinen nötigenfalls durch Ordnungsstrafen bis zum Gesamtbetrage von zweihundert Mark erzwingen. Erfolgt nachträglich genügende Entschuldigung, so kann die Verurteilung ganz oder teilweise zurückgenommen werden. Gegen die Entscheidungen des Bauschöffenamtes über Ordnungsstrafen findet Beschwerde an das Amtsgericht statt, in dessen Bezirk das Bauschöffenamte seinen Sitz hat; das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften der Strafprozeßordnung.

Viertel Titel.

Bauhypothek. Baugeldhypothek.

§ 27.

Liegen bei dem Ablaufe der Anmeldungsfrist wirksame Anmeldungen nicht vor, so wird der Bauvermerk auf Ersuchen des Bauschöffenamtes gelöscht. Mit dieser Löschung erlischt der Anspruch der Baugläubiger auf Eintragung der Bauhypothek.

Sind bis zum Ablaufe der Frist Bauforderungen wirksam angemeldet, so wird für sie von Amte wegen unter Löschung des Bauvermerkes eine als Bauhypothek zu bezeichnende Hypothek eingetragen. Mit der Eintragung entsteht die Hypothek.¹⁾ Die Bauhypothek gilt als Sicherungshypothek, auch wenn sie im Grundbuche nicht als solche bezeichnet ist.

Bei der Eintragung der Bauhypothek sind außer ihrem Gesamtbetrage die den einzelnen Baugläubigern zustehenden Teilbeträge anzugeben.

Bei der Berechnung der Höhe der Bauforderungen werden Zinsen

¹⁾ Beschluß der Kommission des Bundes der Bodenreformer v. 12. Okt. 1891 (Antrag Dr. Bieber). Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 246.

nicht berücksichtigt. Auch dürfen die Bauforderungen nicht als verzinsliche eingetragen werden; die nach § 1118 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehende Haftung des Grundstücks für die gesetzlichen Zinsen der Bauforderungen wird hierdurch nicht berührt.

Ist gemäß § 13 Sicherheit geleistet, so vermindert sich der Betrag der Bauhypothek um den Betrag der Sicherheit unter verhältnismäßiger Herabsetzung der den einzelnen Baugläubigern zustehenden Teilbeträge.

§ 28.

Soweit im Falle des § 19 die von einem Unternehmer angemeldete Bauforderung die Vergütung für Leistungen mitumfaßt, für welche auch von einem Nachmanne des Unternehmers eine Bauforderung angemeldet ist, gebührt nur dem Nachmann ein Anteil an der Bauhypothek. Ist ungewiß, ob hiernach dem Vormann ein Anteil an der Bauhypothek gebührt, so hat das Grundbuchamt für den Vormann und für den Nachmann einen Anteil an der Bauhypothek und gleichzeitig einen Widerspruch einzutragen.

Wird ein Nachmann durch einen Vormann befriedigt, so geht in Höhe des gezahlten Betrags der Anteil des Nachmanns an der Bauhypothek auf die Bauforderung des Vormanns über.

§ 29.

Mehrere bei der Eintragung der Bauhypothek berücksichtigte Bauforderungen haben unter sich gleichen Rang¹⁾; soweit jedoch die Bauhypothek für Lohnrückstände von Bauarbeitern besteht, gebührt diesen bis zur Höhe des auf zwei Wochen entfallenden Lohnes der Vorrang vor den übrigen Bauforderungen.²⁾ Der Vorrang der Lohnrückstände ist bei der Eintragung der Bauhypothek im Grundbuche zu vermerken; ist ungewiß, ob und in welcher Höhe der Vorrang für eine Bauforderung besteht, so ist ein Widerspruch einzutragen.

Verwandelt sich ein Teil der Bauhypothek in eine dem Eigentümer des Grundstücks zufallende Grundschuld, so kann diese nicht zum Nachteile der den Baugläubigern verbleibenden Bauhypothek geltend gemacht werden.³⁾

Die Vorschrift des Abs. 2 findet entsprechende Anwendung, wenn ein Teil der Bauhypothek in eine gewöhnliche Hypothek, eine Grundschuld oder Rentenschuld umgewandelt oder wenn an die Stelle einer Bauforderung, für welche die Bauhypothek besteht, eine andere Forderung gesetzt wird.

¹⁾ Beschluß der Kommission des Bundes der Bodenreformer v. 13. Nov. 1891 (Antrag Eschenbach). Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 108, 200, 247.

²⁾ Beschluß der Kommission des Bundes der Bodenreformer v. 7. März 1898 (Antrag Freese-Völker). Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 192, 201, 325. Archiv für soziale Gesetzgebung 1901, S. 183. Gutachten des Verfassers für den 26. Deutschen Juristentag, 1902, Verhandlungen Bd. 2, S. 236.

³⁾ Archiv für soziale Gesetzgebung, 1901, S. 178.

§ 30.

Behufs Eintragung der Bauhypothek hat das Bauschöffenamnt nach dem Ablaufe der Anmeldefrist dem Grundbuchamt die Anmeldungen und die die Wirksamkeit oder die Zurücknahme einer Anmeldung betreffenden Urkunden zu übersenden. Soweit nach Mitteilung des Bauschöffenamnts eine Einigung der Beteiligten über den Gesamtbetrag der Bauhypothek, die Anteile der einzelnen Baugläubiger und den Vorrang der Bauforderungen von Bauarbeitern erfolgt ist, hat das Grundbuchamt die Eintragung der Bauhypothek nach Maßgabe dieser Mitteilung vorzunehmen.

Schweben Verhandlungen über eine gütliche Einigung, so kann das Bauschöffenamnt die Uebersendung der im Abs. 1 bezeichneten Urkunden bis zum Abschlusse der Verhandlungen, jedoch spätestens bis zum Ablauf eines Monats nach dem Ablaufe der Anmeldefrist aussetzen.

§ 31.

Haben Bauarbeiter im Akkord gearbeitet, so hat das Bauschöffenamnt festzustellen, welcher Lohnrückstand ihrem zweiwöchigen Akkordlohn entspricht.

§ 32.

Der Rang der Bauhypothek gegenüber anderen Rechten bestimmt sich, unbeschadet der Vorschriften über Baugeldhypothen, nach der Eintragung des Bauvermerkes. Nießbrauchs- und Wohnungsrechte stehen jedoch der Bauhypothek im Range nach.

Der Rang der Bauhypothek soll bei ihrer Eintragung ersichtlich gemacht werden.

§ 33.

Wird eine dem Bauvermerk im Range nachstehende Hypothek zugunsten eines Gläubigers eingetragen, welcher die Gewährung von Baugeld übernommen hat, so gelten für diese Hypothek, falls sie bei der Eintragung als Baugeldhypothek bezeichnet ist, die Vorschriften der §§ 34 bis 36.

Eine Baugeldhypothek soll nur eingetragen werden, wenn der Baugeldvertrag bei dem Grundbuchamt eingereicht ist.¹⁾ Das Grundbuchamt soll eine Abschrift des Baugeldvertrags dem Bauschöffenamnt mitteilen.

§ 34.

Der Baugeldhypothek gebührt der Vorrang vor der Bauhypothek und den dem Bauvermerke gleichstehenden Belastungen (§ 13 Abs. 1), soweit durch eine in Anrechnung auf das Baugeld geleistete Zahlung eine Bauforderung getilgt worden ist; das gleiche gilt in An-

¹⁾ Beschluß der Hauptversammlung des Bundes der Bodenreformer vom 8. Dezember 1900 (Antrag des Verfassers). Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 197, 222, 332.

sehung einer Zahlung, die in Anrechnung auf das Baugeld an den Eigentümer in Höhe einer von diesem getilgten Bauforderung bewirkt worden ist.¹⁾ Hat die Bauforderung nicht bestanden, so gebührt der Baugeldhypothek gleichwohl der Vorrang, es sei denn, daß dem Baugeldgeber zur Zeit seiner Zahlung bekannt oder infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt war, daß die Forderung nicht bestanden hat; dem Nichtbestehen einer Bauforderung steht es gleich, wenn ein Nachmann für dieselbe Leistung eine Bauforderung hat und der Vormann nicht über ausreichende Mittel zur Befriedigung der Forderungen seiner Nachmänner verfügt oder nicht die Absicht hat, diese Forderungen in vollem Umfange zu befriedigen.

Der Vorrang der Baugeldhypothek erstreckt sich auf Zinsen bis fünf vom Hundert und auf die im § 1118 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Kosten.

In Ansehung des fünften Teiles des Baugeldes finden die Vorschriften des Abs. 1 keine Anwendung, wenn binnen einer Frist von zwei Wochen seit dem Beginne der Anmeldeungsfrist ein Baugläubiger Widerspruch gegen die Auszahlung erhoben hat.²⁾ Wird Widerspruch erhoben, so ist der Baugeldgeber berechtigt, den fünften Teil des Baugeldes mit der Wirkung zu hinterlegen, daß die Baugeldhypothek in Höhe des hinterlegten Betrags den im Abs. 1 bestimmten Vorrang erhält. Auf den hinterlegten Betrag finden die Vorschriften des fünften Titels über eine nach § 13 geleistete Sicherheit entsprechende Anwendung.

Der Widerspruch gegen die Auszahlung ist dem Baugeldgeber durch einen Gerichtsvollzieher zuzustellen. Der Widerspruch verliert seine Wirkung, wenn nicht dem Baugeldgeber vor dem Ablaufe der Anmeldeungsfrist die im § 23 Abs. 1 Satz 2 bezeichnete Bescheinigung des Bauschöffenamts vorgelegt wird. Wird der Widerspruch zurückgenommen, so gilt er als nicht erfolgt.

§ 35.

Auf Antrag des Baugeldgebers bestellt das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Baustelle gelegen ist, einen Treuhänder. Als Treuhänder soll tunlichst ein Bausachverständiger bestellt werden.³⁾ Über die Personen der zu bestellenden Treuhänder ist die Handwerkskammer des Bezirks zu hören.

Die durch Vermittlung oder auf Anweisung des Treuhänders geleisteten Zahlungen begründen den Vorrang vor der Bauhypothek. Der Treuhänder darf die Zahlung nur vermitteln oder anweisen, soweit der Baugeldgeber nach Maßgabe des § 34 zur Zahlung mit Wirkung

¹⁾ Siehe Anmerkung zu § 1.

²⁾ Freese, Bodenreform! S. 173. Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 199, 213, 219.

³⁾ Jahrbuch der Bodenreform, 1907, S. 27.

gegen die Baugläubiger berechtigt ist. Dem Treuhänder ist an Stelle des Baugeldgebers der Widerspruch gegen die Auszahlung des fünften Teiles des Baugeldes zuzustellen und die Bescheinigung des Bauschöffenamts vorzulegen.

Der Treuhänder hat die rechtliche Stellung eines Pflegers; an die Stelle des Vormundschaftsgerichts tritt das im Abs. 1 bezeichnete Amtsgericht. Der Treuhänder ist für die Erfüllung der ihm obliegenden Pflichten allen Beteiligten verantwortlich; auf Ersuchen des Bauschöffenamts hat er diesem Auskunft zu erteilen.

Eine Pflicht zur Übernahme des Amtes besteht nicht. Der Treuhänder kann von dem Baugeldgeber für die Führung seines Amtes eine angemessene Vergütung verlangen. Vor der Festsetzung soll das Amtsgericht den Baugeldgeber, soweit tunlich, hören.

Durch Anordnung der Landesjustizverwaltung können die dem Amtsgericht in Ansehung der Treuhänder obliegenden Verrichtungen für mehrere Amtsgerichtsbezirke einem Amtsgericht übertragen werden.

§ 36.

Soweit von dem Treuhänder in öffentlich beglaubigter Form bescheinigt wird, daß Zahlungen durch seine Vermittlung oder auf seine Anweisung geleistet worden sind, oder daß eine Hinterlegung nach § 34 Abs. 3 erfolgt ist, hat das Grundbuchamt auf Antrag des Baugeldgebers den Vorrang der Baugeldhypothek vor der Bauhypothek in das Grundbuch einzutragen.

§ 37.

Wird die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des Grundstücks angeordnet, ehe die Bauhypothek eingetragen ist, so kann jeder Baugläubiger, welcher seine Bauforderung wirksam angemeldet hat, Befriedigung aus dem Grundstücke verlangen, wie wenn die Bauhypothek eingetragen wäre.

Einer Sicherheitsleistung nach § 67 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung bedarf es nicht,¹⁾ soweit durch das Gebot eine wirksam angemeldete Bauforderung ganz oder teilweise gedeckt wird.

§ 38.

Der Versteigerungstermin darf nicht auf einen früheren Zeitpunkt als zwei Wochen nach dem Ablaufe der Anmeldefrist bestimmt werden. Hatte zur Zeit der Veröffentlichung des Versteigerungstermins die Anmeldefrist noch nicht begonnen, so beginnt sie mit dieser Veröffentlichung.²⁾

¹⁾ Erweiterung des Beschlusses der Kommission des Bundes der Bodenreformer v. 7. März 1898 (Antrag Berg). Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 123, 325.

²⁾ Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 196.

Ist eine dieser Vorschriften verletzt, so ist der Zuschlag zu versagen. Gegen die Erteilung des Zuschlags ist Beschwerde zulässig.

§ 39.

Solange der Bauvermerk eingetragen ist, hat das Grundbuchamt von der Eintragung des Vollstreckungsvermerkes dem Bauschöffenamte Mitteilung zu machen. Das Bauschöffenamte hat dem Vollstreckungsgericht alsbald und, wenn bei dem Eingange der Mitteilung die Anmeldefrist noch nicht abgelaufen ist, nach dem Ablaufe dieser Frist eine beglaubigte Abschrift der wirksamen Anmeldungen zu erteilen. Baugläubiger, für die eine wirksame Anmeldung vorliegt, stehen für das Vollstreckungsverfahren Gläubigern, die zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerkes im Grundbuch eingetragen waren, gleich.

§ 40.

Soweit durch ein Urteil der Widerspruch eines Baugläubigers gegen die Aufnahme der Forderung eines anderen Baugläubigers in den Verteilungsplan rechtskräftig als begründet anerkannt ist, wirkt das Urteil für alle Baugläubiger. Der widersprechende Baugläubiger kann Erstattung derjenigen Prozeßkosten, die von dem Prozeßgegner nicht beizutreiben sind, aus dem bei der Verteilung auf die Baugläubiger entfallenden Betrag insoweit verlangen, als infolge des Widerspruchs der Anteil des Prozeßgegners an diesem Betrage weggefallen oder vermindert ist. Ist der Prozeßgegner ein Nachmann, so kann die Erstattung nur denjenigen Baugläubigern gegenüber verlangt werden, denen der Wegfall oder die Verminderung des Anteils des Nachmanns zum Vorteile gereicht.

Fünfter Titel.

Sicherheitsleistung.

§ 41.

Eine gemäß § 12 oder § 13 geleistete Sicherheit haftet den Baugläubigern in der gleichen Weise, wie ihnen im Falle der Eintragung einer Bauhypothek kraft dieser Hypothek das Grundstück haftet. Im Falle des § 13 bemißt sich der auf die einzelnen Bauforderungen entfallende Anteil an der Sicherheit nach dem bei der Eintragung der Bauhypothek berücksichtigten Betrag auch dann, wenn die Bauforderung nach der Eintragung zum Teil getilgt worden ist.

§ 42.

Ist nach § 12 Sicherheit geleistet, so kann jeder Beteiligte die Eröffnung eines Verfahrens in Ansehung der Sicherheit beantragen, sobald die im § 22 Abs. 1 bestimmte Veröffentlichung der Baupolizeibehörde erfolgt ist. Wird der Antrag von einem Baugläubiger gestellt, so hat der Gläubiger die schriftliche Zustimmung

des Eigentümers beizubringen oder seine Bauforderung nach Maßgabe des § 23 Abs. 2 glaubhaft zu machen.

§ 43.

Für das Verteilungsverfahren ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die Baustelle gelegen ist. Auf das Verfahren finden die für die Verteilung des Erlöses im Falle der Zwangsversteigerung eines Grundstücks geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung.

Die Eröffnung des Verteilungsverfahrens und der Verteilungstermin müssen durch das für Bekanntmachungen des Gerichts bestimmte Blatt öffentlich bekannt gemacht werden. Der Eröffnungsbeschluß sowie die Terminbestimmung sollen außerdem dem Antragsteller und dem Eigentümer von Amts wegen zugestellt werden.

Wird Widerspruch gegen eine Bauforderung erhoben, so bleibt die Forderung bei der Ausführung des Verteilungsplans unberücksichtigt, wenn nicht der Baugläubiger binnen einer Frist von einem Monat, welche mit dem Terminstage beginnt, dem Gerichte nachweist, daß er gegen die Beteiligten Klage erhoben hat.

§ 44.

Sind Wertpapiere hinterlegt, so hat das Gericht die Veräußerung der Papiere nach Maßgabe der Vorschriften über die Zwangsvollstreckung anzuordnen; der Erlös ist zu hinterlegen. Gegen die Anordnung der Veräußerung steht dem Eigentümer die sofortige Beschwerde zu; die Veräußerung erfolgt erst nach dem Eintritte der Rechtskraft der Anordnung.

Der Verteilungstermin soll nicht vor der Hinterlegung des Erlöses stattfinden.

§ 45.

Nach Ablauf einer Frist von einem Monat, die mit dem im § 22 Abs. 3 bezeichneten Zeitpunkte beginnt, hat das Gericht auf Antrag die Rückgabe der Sicherheit anzuordnen, wenn ein Antrag auf Eröffnung des Verteilungsverfahrens nicht gestellt oder wenn der gestellte Antrag zurückgenommen oder rechtskräftig zurückgewiesen ist und nicht andere Bauforderungen inzwischen angemeldet worden sind. Die Vorschriften des § 24 Abs. 2, 3 finden entsprechende Anwendung.

Die Rückgabe der Sicherheit ist auch dann anzuordnen, wenn dem Gericht eine Bescheinigung der Baupolizeibehörde vorgelegt wird, daß die Bauerlaubnis versagt oder vor dem Beginne des Baues erloschen ist.

§ 46.

Wird dem Gerichte durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen, daß sich die Beteiligten über die Verteilung der Sicherheit geeinigt haben, so hat es die Auszahlung der Sicherheit nach Maßgabe dieser Einigung anzuordnen. Auf die Vermittlung

einer solchen Einigung finden die Vorschriften des § 26 entsprechende Anwendung.

§ 47.

Haftet der Eigentümer nach § 12 Abs. 3 den Baugläubigern in Höhe des dritten Teiles der Baukosten, so erfolgt die Bestimmung der den einzelnen Baugläubigern auszahlenden Beträge durch ein Verteilungsverfahren. Auf das Verteilungsverfahren finden die Vorschriften der §§ 43, 45, 46 entsprechende Anwendung. An die Stelle der Anordnung der Rückgabe der Sicherheit tritt die Feststellung, daß die im § 12 Abs. 3 bestimmte Haftung erloschen ist.

§ 48.

Ist nach § 13 Sicherheit geleistet, so kann nach dem Ablaufe der Anmeldefrist jeder Beteiligte die Eröffnung eines Verteilungsverfahrens in Ansehung der Sicherheit beantragen.

Die Vorschriften des § 43 Abs. 1 und der §§ 44, 46 finden Anwendung.

Wird der Antrag auf Eröffnung des Verteilungsverfahrens zugelassen, so hat das Gericht gleichzeitig das Bauschöffenamts um Erteilung einer beglaubigten Abschrift der wirksamen Anmeldungen zu ersuchen. Ansprüche, für die nach der Mitteilung des Bauschöffenamts eine wirksame Anmeldung vorliegt, stehen für das Verteilungsverfahren Ansprüchen gleich, die zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerkes aus dem Grundbuch ersichtlich waren.

Sind ein Verteilungsverfahren in Ansehung der Sicherheit und ein Verteilungsverfahren über den Erlös des mit der Bauhypothek belasteten Grundstücks gleichzeitig anhängig, so hat das Gericht beide Verfahren zu verbinden. Die Verbindung findet nicht mehr statt, sobald in einem der Verfahren der Verteilungstermin abgehalten ist.

§ 49.

Wird der Bauvermerk nach § 17 oder nach § 27 Abs. 1 gelöscht, so hat das Bauschöffenamts auf Antrag die Rückgabe der gemäß § 13 geleisteten Sicherheit anzuordnen. Das gleiche gilt, wenn dem Bauschöffenamts nach dem Ablaufe der Anmeldefrist die Zustimmung aller Baugläubiger, für welche wirksame Anmeldungen vorliegen, in der für Eintragungsbewilligungen durch die Grundbuchordnung vorgeschriebenen Form nachgewiesen wird.

Sechster Titel.

Bauschöffenamts.

§ 50.

Die Errichtung eines Bauschöffenamts (§ 9 Abs. 2) erfolgt durch Ortsstatut nach Maßgabe des § 142 der Gewerbeordnung. Vor der Abfassung des Statuts ist die Handwerkskammer des Bezirks anzuhören.

Mehrere Gemeinden können sich durch übereinstimmende Ortsstatute zur Errichtung eines gemeinsamen Bauschöffenamts für ihre Bezirke vereinigen. Für die Genehmigung der übereinstimmenden Ortsstatute ist die höhere Verwaltungsbehörde zuständig, in deren Bezirk das Bauschöffenamts seinen Sitz haben soll.

Die Errichtung des Bauschöffenamts erfolgt durch Anordnung der Landeszentralbehörde, wenn ungeachtet einer von ihr an die Gemeinde ergangenen Aufforderung innerhalb der gesetzten Frist die Errichtung auf dem im Abs. 1, 2 bezeichneten Wege nicht erfolgt ist. Alle Bestimmungen, welche dieses Gesetz dem Statute vorbehält, erfolgen in diesem Falle durch die Anordnung der Landeszentralbehörde.

§ 51.

Das Bauschöffenamts besteht aus einem Vorsitzenden und mindestens einem Stellvertreter sowie der erforderlichen Zahl von Bauschöffen; die Zahl der letzteren soll mindestens vier betragen.

Bei Ämtern, die aus mehreren Abteilungen bestehen, können mehrere Vorsitzende bestellt werden.

§ 52.

Als Bauschöffe soll nur berufen werden, wer zum Amt eines Schöffen fähig ist (§§ 31, 32 des Gerichtsverfassungsgesetzes), das dreißigste Lebensjahr vollendet hat und in dem Bezirk des Amts während mindestens drei Jahren gewohnt hat oder beschäftigt gewesen ist.

Mindestens die Hälfte der Bauschöffen soll aus Bausachverständigen bestehen.

§ 53.

Die Mitglieder des Bauschöffenamts werden durch den Magistrat und, wo ein solcher nicht vorhanden ist oder das Statut dies bestimmt, durch die Gemeindevertretung auf mindestens drei Jahre nach Anhörung der Handwerkskammer des Bezirks gewählt.¹⁾

Sind Wahlen innerhalb der durch das Ortsstatut zu bestimmenden Frist nicht zustande gekommen, so ist die höhere Verwaltungsbehörde befugt, die Mitglieder des Amts selbst zu ernennen.

Namen und Wohnort der Mitglieder des Amts werden nach näherer Bestimmung des Statuts öffentlich bekannt gemacht.

§ 54.

Das Amt der Bauschöffen ist ein Ehrenamt. Die Übernahme kann nur aus den Gründen abgelehnt werden, welche zur Ablehnung eines unbesoldeten Gemeindeamts berechtigen. Wo landesgesetzliche Bestimmungen über die zur Ablehnung von Gemeindeämtern berechtigenden Gründe nicht bestehen, darf die Übernahme nur aus denselben

¹⁾ Beschluß der Kommission des Bundes der Bodenreformer v. 31. März 1898 (Antrag Völker). Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 129, 207, 329.

Gründen verweigert werden, aus welchen das Amt eines Vormundes abgelehnt werden kann. Wer das Amt eines Bauschöffen sechs Jahre versehen hat, kann während der nächsten sechs Jahre die Übernahme des Amts ablehnen. Über den Ablehnungsantrag entscheidet die im § 53 Abs. 1 bezeichnete Stelle.

Die Bauschöffen erhalten eine Entschädigung für Zeitversäumnis und Vergütung der Reisekosten. Die Höhe der Entschädigung ist durch das Statut festzusetzen; eine Zurückweisung derselben ist unstatthaft.

§ 55.

Auf die Vorsitzenden des Bauschöffenamts und deren Stellvertreter finden die für Gemeindebeamte geltenden Disziplinarvorschriften Anwendung. Inwieweit gleichartige Vorschriften auf die Bauschöffen Anwendung finden, bestimmt sich nach den Landesgesetzen.

Für die Entfernung eines Bauschöffen von seinem Amt gelten, soweit nicht nach Abs. 1 ein anderes bestimmt ist, folgende Vorschriften. Ein Bauschöffe, hinsichtlich dessen Umstände eintreten oder bekannt werden, welche seine Wählbarkeit nach Maßgabe dieses Gesetzes ausschließen, ist des Amts zu entheben; die Enthebung erfolgt durch die höhere Verwaltungsbehörde nach Anhörung des Beteiligten. Ein Bauschöffe, der sich einer groben Verletzung seiner Amtspflicht schuldig macht, kann seines Amts entsetzt werden. Die Entsetzung erfolgt durch das Landgericht, in dessen Bezirk das Bauschöffenamt seinen Sitz hat. Hinsichtlich des Verfahrens und der Rechtsmittel finden die Vorschriften entsprechende Anwendung, welche für die zur Zuständigkeit der Landgerichte gehörigen Strafsachen gelten. Die Klage wird von der Staatsanwaltschaft auf Antrag der höheren Verwaltungsbehörde erhoben.

§ 56.

Der Vorsitzende des Bauschöffenamts und dessen Stellvertreter sind vor ihrem Amtsantritt durch den von der höheren Verwaltungsbehörde beauftragten Beamten, die Bauschöffen vor der ersten Dienstleistung durch den Vorsitzenden auf die Erfüllung der Obliegenheiten des ihnen übertragenen Amts eidlich zu verpflichten.

§ 57.

Die Vorschriften über die Beschlußfähigkeit und den Geschäftsgang des Bauschöffenamts sind im Ortsstatute zu treffen.

Durch das Statut kann bestimmt werden, daß für gewisse Fälle, insbesondere bei Einwendungen gegen die Feststellung des Baustellenwerts und die Höhe der Baukosten, eine größere Zahl von Mitgliedern zuzuziehen ist.

§ 58.

Zur Deckung der Kosten des Bauschöffenamts sind für die Tätigkeit desselben Gebühren zu entrichten, deren Höhe durch das Statut bestimmt wird. Die Gebühren fallen dem Eigentümer zur Last.

Die Gebühren bilden Einnahmen des Bauschöffenamts; ihre Einziehung erfolgt nach den für die Einziehung der Gemeindeabgaben geltenden Vorschriften. Im Falle der Zwangsversteigerung sind sie aus dem Grundstücke mit dem Range der öffentlichen Lasten des Grundstücks zu befriedigen.

Die Gebühren sollen nicht höher bemessen werden, als es zur Deckung der Kosten der Einrichtung und der Unterhaltung des Bauschöffenamts notwendig ist; soweit diese Kosten in den Einnahmen des Bauschöffenamts ihre Deckung nicht finden, sind sie von der Gemeinde zu tragen.

Wird das Bauschöffenamts nicht ausschließlich für eine Gemeinde errichtet, so ist in dem Statute zu bestimmen, zu welchen Anteilen die einzelnen Gemeinden an der Deckung der Kosten teilnehmen.

§ 59.

Die Zentralbehörden der Bundesstaaten bestimmen, von welchen Organen der Gemeinde die Statuten über Errichtung von Bauschöffenämtern zu beschließen und von welchen Staats- oder Gemeindeorganen die übrigen in diesem Gesetze den Staats- oder Gemeindebehörden sowie den Vertretungen der Gemeinden zugewiesenen Verrichtungen wahrzunehmen sind. Mit den von der höheren Verwaltungsbehörde wahrzunehmenden Geschäften dürfen jedoch nur diejenigen höheren Verwaltungsbehörden betraut werden, welche nach Landesrecht die Aufsicht oder Oberaufsicht in Gemeindeangelegenheiten wahrzunehmen haben.

§ 60.

Durch landesherrliche Verordnung können von den Vorschriften der §§ 50 bis 59 Abweichungen zugelassen werden.

Siebenter Titel.

Schlußbestimmungen.

§ 61.

Soll das Gebäude von einem Erbbauberechtigten errichtet werden, so ist der Bauvermerk auf dem Grundbuchblatte des Erbbaurechts einzutragen. Der Wert des Erbbaurechts tritt an die Stelle des Baustellenwerts.

Bei der Feststellung der Belastungen sind sowohl die auf dem Erbbaurecht als die auf dem Grundstücke haftenden, dem Erbbaurecht vorgehenden Belastungen zu berücksichtigen.

Die sich auf den Eigentümer beziehenden Vorschriften dieses Gesetzes finden auf den Erbbauberechtigten Anwendung.

§ 62.

Auf die durch dieses Gesetz den Baugläubigern gewährten Rechte kann erst nach dem Beginn der im § 22 Abs. 3 und im § 45 Abs. 1 bestimmten Frist oder

nach der Anordnung der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung verzichtet werden.¹⁾

§ 63.

Durch landesherrliche Verordnung können Verrichtungen, die nach diesem Gesetz dem Bauschöffenamte obliegen, einer anderen Behörde einem Beamten oder einem Notar, ingleichen kann die Zuständigkeit für das Verteilungsverfahren einer anderen Behörde, einem Beamten oder einem Notar übertragen werden. Ebenso können durch landesherrliche Verordnung die Verrichtungen der Baupolizeibehörde oder der Treuhänder dem Bauschöffenamte übertragen werden.

§ 64.

Die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Vorschriften über die Kosten werden durch landesherrliche Verordnung erlassen.

§ 65.

Die im § 9 vorgesehene landesherrliche Verordnung kann zurückgenommen werden.

Auf Neubauten, für die bereits ein Bauvermerk oder eine Bauhypothek eingetragen oder gemäß § 12 Sicherheit geleistet ist, finden die Vorschriften dieses Gesetzes ungeachtet der Zurücknahme Anwendung.

§ 66.

Diejenigen Gegenstände, welche in diesem Gesetze der Regelung durch landesherrliche Verordnung vorbehalten sind, werden in den freien Hansestädten durch Verordnung der Landeszentralbehörde geregelt.

§ 67.

In bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, in welchen durch Klage oder Widerklage ein Anspruch auf Grund dieses Gesetzes geltend gemacht ist, wird die Verhandlung und Entscheidung letzter Instanz im Sinne des § 8 des Einführungsgesetzes zum Gerichtsverfassungsgesetze dem Reichsgerichte zugewiesen.

Urkundlich unter Unserer Höchsteigenhändigen Unterschrift und beigedrucktem Kaiserlichen Insignel.

Gegeben Neues Palais, den 1. Juni 1909.

(L. S.)

Wilhelm.

Fürst von Bülow.

¹⁾ Beschluß der Kommission des Bundes der Bodenreformer v. 1. Dez. 1891 (Antrag des Verfassers). Das Pfandrecht der Bauhandwerker, S. 200, 242, 248.

2. Organisation des Realkredits.

Statutenentwurf einer Erbbaubank für Deutschland.

Titel I.

Allgemeine Bestimmungen.

§ 1.

Unter der Firma „Erbbaubank für Deutschland“ ist eine Aktiengesellschaft gegründet, die ihren Sitz in Berlin hat.

§ 2.

Die Bank ist berechtigt, in den sämtlichen Staaten des Deutschen Reiches und den Reichslanden Elsaß-Lothringen Zweiganstalten und Vertretungen zu errichten.

§ 3.

Gegenstand des Unternehmens ist die Förderung des Erbbaues in Deutschland im Sinne der § 1012—1017 des BGB.

Zu diesem Zwecke betreibt die Bank die nachstehenden Geschäfte:

1. die Gewährung hypothekarischer Darlehen, sowie den Erwerb, die Veräußerung und die Beleihung von Hypotheken auf solche Gebäude, die im Sinne der §§ 1012—1017 des BGB. als im Erbbau errichtet gelten;
2. die Gewährung anderer hypothekarischer Darlehen, sowie den Erwerb, die Veräußerung und die Beleihung von Hypotheken und Grundschulden;
3. die Ausgabe verzinslicher Hypothekenbriefe nach Maßgabe der in diesem Statut enthaltenen Bestimmungen;
4. die Gewährung nicht hypothekarischer Darlehen an inländische Körperschaften des öffentlichen Rechtes oder gegen Übernahme der vollen Gewährleistung durch eine solche Körperschaft und die Ausgabe von Schuldverschreibungen auf Grund der so erworbenen Forderungen;
5. die kommissionsweise Vermittlung des Erwerbs und der Beschaffung von hypothekarischen und Grundschuld Darlehen;
6. die Einlösung hypothekarischer und Grundschuldforderungen für Rechnung der Schuldner gegen Sicherstellung;
7. die Verwaltung und den Einzug von hypothekarischen und Grundschuldforderungen und Güterkaufschillingen;
8. die Versicherung hypothekarischer und Grundschuldforderungen gegen eine vom Gläubiger zu leistende Prämie;
9. die Nutzbarmachung verfügbaren Geldes durch Hinterlegung bei geeigneten Bankhäusern, durch Ankauf ihrer Hypotheken-

pfandbriefe und ihrer gemäß Nr. 4 ausgegebenen Schuldverschreibungen, durch Ankauf solcher Wechsel und Wertpapiere, welche nach den Vorschriften des Bankgesetzes vom 14. März 1875 von der Reichsbank angekauft werden dürfen, sowie durch Beleihung von Wertpapieren nach einer von der Bank aufzustellenden Anweisung;

10. die Annahme von Geld oder anderen Sachen zum Zweck der Hinterlegung;
11. die Besorgung der Einziehung von Wechseln, Anweisungen und ähnlichen Papieren;
12. den kommissarischen Ankauf und Verkauf von Wertpapieren, jedoch unter Ausschluß von Zeitgeschäften.

Der Erwerb von Erbbaurechten und Grundstücken und Gebäuden ist der Bank nur zur Verhütung von Verlusten an Hypotheken oder zur Beschaffung von Geschäftsräumen gestattet.

§ 4.

Die Bank darf Hypothekenspfandbriefe nur bis zum fünfzehnfachen Betrage des eingezahlten Grundkapitals und des ausschließlich zur Deckung einer Unterbilanz oder zur Sicherung der Pfandbriefgläubiger bestimmten Reservefonds ausgeben.

Der Umfang der Ausgabe von Schuldverschreibungen richtet sich nach den hierfür bestehenden gesetzlichen Vorschriften.

§ 5.

Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt.

§ 6.

Alle gemäß Gesetz oder Gesellschaftsvertrag von der Gesellschaft ausgehenden Bekanntmachungen werden im Deutschen Reichsanzeiger und in der Bodenreform veröffentlicht.

Titel II.

Grundkapital und Aktien.

§ 7.

Das Grundkapital der Bank beträgt 1 Mill. Mk. deutscher Reichswährung und ist eingeteilt in 1000 auf den Inhaber lautende Aktien à 1000 Mk.

Das Grundkapital kann auf Beschluß der Generalversammlung mit Genehmigung des Bundesrats und der zuständigen Minister erhöht werden.

Bei der Erhöhung des Grundkapitals können die neuen Aktien für einen höheren als den Nennbetrag ausgegeben werden; alsdann ist in dem Beschlusse über die Kapitalserhöhung der Mindestbetrag festzusetzen, unter dem die Ausgabe der Aktien nicht erfolgen soll.

§ 8.

Die Aktien werden mit dem Faksimile der Unterschrift des Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder seines Stellvertreters und mit der Unterschrift oder dem Faksimile des Vorstandes ausgefertigt und mit Gewinnanteils- und Erneuerungsscheinen versehen.

§ 9.

Auf die Aktien sind zunächst vor Eintragung des Gesellschaftsvertrages in das Handelsregister 25 % eingezahlt.

Solange Vollzahlung nicht stattgefunden hat, werden auf Namen lautende Aktien oder Interimsscheine ausgegeben.

Die Übertragung derselben kann nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats geschehen, welcher zur Angabe der Gründe seiner Weigerung nicht verpflichtet ist; sie erfolgt unbeschadet der dem Aktienzeichner und seinem Rechtsnachfolger gesetzlich obliegenden Haftung.

§ 10.

Die Einforderung der übrigen 75 % des Grundkapitals erfolgt auf Beschluß des Aufsichtsrats durch den Vorstand nach den Bedürfnissen der Bank unter Anberaumung einer Zahlungsfrist von mindestens 4 Wochen.

Jeder Aktionär, der den auf die Aktie eingeforderten Betrag nicht zur rechten Zeit einzahlt, hat Zinsen nach dem Maßstabe von jährlich 6 % von dem Tage an zu entrichten, an dem die Zahlung hätte geschehen sollen. Daneben kommen die gesetzlichen Vorschriften zur Anwendung, die für den Fall, daß die Einzahlung nicht rechtzeitig erfolgt, getroffen sind.

§ 11.

Im Fall einer Erhöhung des Grundkapitals muß jedem Aktionär auf sein Verlangen ein seinem Anteil an dem bisherigen Grundkapital entsprechender Teil der neuen Aktien zugeteilt werden, soweit nicht in dem Beschluß über die Erhöhung ein anderes bestimmt ist.

Der Betrag, zu welchem die neuen Aktien an die Aktionäre ausgegeben werden, ist von dem Vorstand im Reichsanzeiger und in der Bodenreform zu veröffentlichen. In der Veröffentlichung kann eine Frist für die Ausübung des Bezugsrechts bestimmt werden; die Frist muß mindestens zwei Wochen betragen.

§ 12.

Die Interimsscheine und Aktien sowie Pfandbriefe und Schuldverschreibungen werden von der Direktion und einem Mitglied des Aufsichtsrates unterzeichnet und erhalten auf den Inhaber lautende Gewinnanteilsscheine für eine von dem Aufsichtsrat zu bestimmende Zahl von Jahren sowie Erneuerungsscheine.

§ 13.

Gewinnanteilsscheine müssen innerhalb 4 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in welchem sie fällig geworden sind, der Gesellschaft zur Einlösung vorgelegt werden, widrigenfalls sie mit Ablauf des vierten Kalenderjahres zugunsten der Gesellschaft kraftlos werden.

Ist jedoch ein Gewinnanteilsschein abhanden gekommen, oder vernichtet und hat der bisherige Inhaber den Verlust der Gesellschaft vor dem Ablauf der Vorlegungsfrist angezeigt, so kann der bisherige Inhaber nach dem Ablauf der Frist den betreffenden Gewinnanteil von der Gesellschaft verlangen. Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der abhanden gekommene Schein der Gesellschaft zur Einlösung vorgelegt oder der Anspruch auf den Schein gerichtlich geltend gemacht worden ist, es sei denn, daß die Vorlegung oder die gerichtliche Geltendmachung nach dem Ablauf der Frist erfolgt ist.

§ 14.

Ist eine Aktie oder ein Interimsschein abhanden gekommen oder vernichtet, so kann die Urkunde im Wege des Aufgebotsverfahrens für kraftlos erklärt werden. Die Vorschriften des § 799 Abs. 2 und des § 800 des BGB. finden entsprechende Anwendung.

Mit der Kraftloserklärung der Aktie oder des Interimsscheins erlischt auch der Anspruch aus den noch nicht fälligen Gewinnanteilscheinen.

§ 15.

Ist eine Aktie oder ein Interimsschein infolge einer Beschädigung oder einer Verunstaltung zum Umlaufe nicht mehr geeignet, so kann der Berechtigte, sofern der wesentliche Inhalt und die Unterscheidungsmerkmale der Urkunde noch mit Sicherheit erkennbar sind, von der Gesellschaft die Erteilung einer neuen Urkunde gegen Aushändigung der beschädigten oder verunstalteten verlangen. Die Kosten hat er zu tragen und vorzuschießen.

Titel III.

Gewährung von hypothekarischen und Grundschuld-darlehen, welche als Unterlage für Hypothekenspfandbriefe benutzt werden.

§ 16.

Die Beleihung der Grundstücke oder Gebäude darf nur nach folgenden Grundsätzen geschehen:

1. Die Beleihung ist auf inländische Gebäude und Grundstücke beschränkt und der Regel nach nur zur ersten Stelle zulässig.
2. Bei auskömmlich befristetem Erbbaurecht, d. h. bei solchem, bei dem die planmäßige Amortisation der Erbbauhypothek mindestens 10 Jahre vor dem Ende der Erbbaufrist abläuft, ist eine Beleihung bis zur Höhe von 75 % des Wertes zu-

lässig, den das Erbbaurecht nach der vom Reichsamt des Innern aufgestellten Norm im Verhältnis zur Dauer des Erbbauvertrages hat.

Bei Gemeindebürgschaft darf die Bank bis zum vollen Betrag dieser Bürgschaft beleihen.

Bei einer Amortisationsrate, die die Höhe von $3\frac{1}{2}\%$ p. a. überschreitet, kann bis zu 85% des Wertes beleihen werden.

3. Bei Beleihung von Grundstücken darf diese die ersten drei Fünftelle des Wertes des Grundstücks nicht übersteigen. Unbebaute Grundstücke dürfen nur als landwirtschaftliche Grundstücke bis zu zwei Dritteln ihres Wertes beleihen werden, soweit die Zentralbehörde des Bundesstaates in dem sie liegen, Beleihungen bis zu dieser Grenze gestattet.
4. Der bei der Beleihung angenommene Wert von Grundstücken darf den durch sorgfältige Ermittlung festgestellten Verkaufswert nicht übersteigen. Bei der Feststellung dieses Wertes sind nur die dauernden Eigenschaften des Grundstückes und der Ertrag zu berücksichtigen, welchen das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann.

§ 17.

Alle für die Erledigung eines Antrags für die Wertermittlung und den Vollzug eines Darlehns entstehenden Kosten hat der Antragsteller zu tragen.

Im Falle einer Ablehnung eines Antrags findet ein Ersatz dieser Kosten durch die Bank nicht statt. Die Bank ist zur Angabe von Gründen für ihre Ablehnung nicht verpflichtet.

§ 18.

Alle verpfändeten Baulichkeiten müssen nach den vom Aufsichtsrat festgesetzten allgemeinen Normen oder nach den speziellen Bestimmungen des Darlehnsvertrages gegen Feuergefahr versichert sein.

§ 19.

Die hypothekarischen Darlehen sind in Geld zu gewähren, jedoch ist die Gewährung von Darlehen in Hypothekenpfandbriefen der Bank zum Nennwert zulässig, wenn der Schuldner ausdrücklich zustimmt.

§ 20.

Die Darlehen, welche die Gesellschaft gewährt, sind entweder

- a) Amortisationsdarlehen oder
- b) kündbare d. h. in ganzer Summe, bzw. in Raten rückzahlbare Darlehen.

§ 21.

Auf in Erbbauf errichtete Gebäude dürfen nur Amortisationsdarlehen gewährt werden, deren planmäßige Amortisation mindestens 10 Jahre vor Ende der Erbbaufrist abläuft.

§ 22.

Amortisationsdarlehen werden durch einen zu dem festgesetzten Zinssatze hinzutretenden jährlichen Zuschlag (Tilgungsquote) innerhalb rechnungsmäßig bestimmter Frist amortisiert. Die Höhe der Tilgungsquote bleibt der Vereinbarung vorbehalten, doch darf sie nie weniger als $\frac{1}{2}\%$ p. a. betragen.

§ 23.

Bei Amortisationsdarlehen und bei solchen kündbaren Darlehen, für welche die Bank den Ausschluß der Kündigung für eine bestimmte Zeit vereinbart hat, ist die Bank jedenfalls berechtigt, die Rückzahlung der Hypothek vor der bestimmten Zeit zu verlangen, soweit nicht in dem betreffenden Darlehnsvertrage dem Schuldner günstigere Bedingungen ausdrücklich zugestanden sind:

- a) wenn die vom Schuldner vertragsmäßig zu leistenden Zahlungen und Kosten nicht innerhalb zwei Wochen nach dem Fälligkeitstermin an die Bank abgeführt worden sind;
- b) wenn der verpfändete Grundbesitz oder ein Teil desselben zur Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung gebracht oder auch nur ein desfallsiges Verfahren eingeleitet, oder wenn die Rechtsgültigkeit oder der Rang der bestellten Hypotheken von dem Eigentümer des Pfandgrundstückes bestritten wird;
- c) wenn der Schuldner in Konkurs verfällt oder die Zahlungen einstellt;
- d) wenn durch unwirtschaftliches Verfahren des Besitzers der Wert des hypothekarischen Unterpfandes, im Vergleich zu dem bei Gewährung des Darlehens geschätzten Werte, so gesunken ist, daß der nicht amortisierte, bzw. zurückgezahlte Teil des Darlehens nicht mehr genügend gesichert erscheint.

§ 24.

Der Gesamtbetrag der im Umlauf befindlichen Hypothekenpfandbriefe muß in Höhe des Nennwerts jederzeit durch Hypotheken von mindestens gleicher Höhe und mindestens gleichem Zinsertrage gedeckt sein. Den Hypotheken stehen im Sinne dieser Satzungen die Grundschulden gleich.

Titel IV.

Organisation der Gesellschaft.

§ 25.

Die Organe der Gesellschaft sind:

- a) der Vorstand (Direktion)
- b) der Aufsichtsrat
- c) die Generalversammlung.

A. Der Vorstand (Direktion).

§ 26.

Den Vorstand der Gesellschaft im Sinne des Gesetzes bildet die Direktion, welche aus einem oder mehr Mitgliedern, nach Ermessen des Aufsichtsrats besteht. Die Direktoren werden von dem Aufsichtsrat bestellt und entlassen. Der Aufsichtsrat ist befugt, für einen im voraus begrenzten Zeitraum einzelne seiner Mitglieder zu Stellvertretern von behinderten Mitgliedern des Vorstandes zu bestellen; während dieses Zeitraums und bis zur erteilten Entlastung des Vertreters darf der letztere eine Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats nicht ausüben.

§ 27.

Die Dauer und die sonstigen Bedingungen der Anstellung der Direktionsmitglieder, insbesondere die ihnen zu gewährende Besoldung und Tantieme vom Reingewinn, setzt der Aufsichtsrat in den Anstellungsverträgen fest.

Die Anstellung der Direktionsmitglieder und deren Stellvertreter kann — unbeschadet der Ansprüche auf die vertragsmäßige Vergütung — jederzeit von dem Aufsichtsrat widerrufen werden.

§ 28.

Die Direktoren können mit Genehmigung des Aufsichtsrats Prokuristen und Handlungsbevollmächtigte bestellen.

§ 29.

Zu Willenserklärungen, insbesondere zur Zeichnung des Vorstandes für die Gesellschaft, sowie zu Bekanntmachungen bedarf es des Zusammenwirkens zweier Mitglieder des Vorstandes oder eines Mitgliedes des Vorstandes und eines Prokuristen.

§ 30.

Die Direktion vertritt die Gesellschaft in allen ihren Geschäften und Rechtsverhältnissen dritten Personen gegenüber, gerichtlich und außergerichtlich; sie führt die Geschäfte nach Maßgabe des Gesetzes, des Gesellschaftsvertrages und der von dem Aufsichtsrat ihr erteilten Instruktion und Geschäftsordnung.

§ 31.

Auf Einladung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats haben die Direktionsmitglieder den Sitzungen desselben beizuwohnen. Den Generalversammlungen beizuwohnen, ist die Direktion verpflichtet.

B. Aufsichtsrat.

§ 32.

Der Aufsichtsrat besteht aus 5—9 Mitgliedern. Alljährlich scheiden in der ordentlichen Generalversammlung drei Mitglieder aus.

Der Austritt erfolgt, insofern er nicht nach dem Amtsalter geschehen kann, durch Bestimmung des Loses.

Austretende Mitglieder sind wieder wählbar.

§ 33.

Der Aufsichtsrat erwählt unter seinen Mitgliedern für die Dauer eines Jahres einen Vorsitzenden, einen Stellvertreter desselben und einen Schriftführer.

§ 34.

Schriftliche Willenserklärungen, sowie Bekanntmachungen des Aufsichtsrats werden von dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter unterzeichnet.

§ 35.

Der Aufsichtsrat ist beschlußfähig, wenn die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist; er faßt Beschlüsse mit absoluter Mehrheit der votierenden Mitglieder. Bei Stimmgleichheit gibt der Vorsitzende den Ausschlag.

§ 36.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse wird ein Protokoll geführt und von dem Vorsitzenden und Schriftführer unterzeichnet.

§ 37.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung der Gesellschaft in allen Zweigen der Verwaltung zu überwachen und zu dem Zwecke sich von dem Gange der Angelegenheiten der Gesellschaft zu unterrichten.

Er kann jederzeit über dieselbe Berichterstattung von dem Vorstände verlangen und selbst oder durch einzelne von ihm zu bestimmende Mitglieder auch unter Zuziehung von Sachverständigen die Bücher und Schriften der Gesellschaft einsehen, den Bestand der Gesellschaftskasse und die Bestände, Handelpapiere usw. untersuchen.

Er hat die Jahresrechnungen, die Bilanzen und Vorschläge zur Gewinnverteilung zu prüfen und darüber alljährlich der Generalversammlung der Aktionäre Bericht zu erstatten.

§ 38.

Der Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf es zur

1. Bewilligung von Hypotheken, sofern das einzelne Darlehen die Summe von 25 000 Mk. übersteigt;
2. Abschluß von anderen Darlehnsgeschäften;

3. Veräußerung von Immobilien;
4. Bestellung und Entlassung von Prokuristen;
5. Anstellung und Entlassung von Beamten, welche ein Gehalt von 2000 Mk. oder darüber beziehen oder welche auf länger als dreimonatliche Kündigung angestellt bzw. anzustellen sind
6. Bestellung von Taxatoren.

§ 39.

Der Aufsichtsrat bezieht neben Ersatz seiner Auslagen als Entschädigung für seine Mühewaltung die in § 53 bestimmte Tantieme.

§ 40.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind nur wählbar aus Mitgliedern des Bundes Deutscher Bodenreformer.

C. Generalversammlung.

§ 41.

Die ordentliche Generalversammlung der Aktionäre wird durch den Aufsichtsrat oder die Direktion einberufen und innerhalb der ersten fünf Monate des Geschäftsjahres abgehalten.

§ 42.

Außerordentliche Generalversammlungen werden durch den Aufsichtsrat oder die Direktion berufen, wenn dies im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist, oder wenn Aktionäre, deren Anteile zusammen den zwanzigsten Teil des Grundkapitals darstellen, unter Beobachtung der Vorschriften des Gesetzes, es verlangen.

§ 43.

Die Berufung der Generalversammlung geschieht durch einmaliges Ausschreiben in den Gesellschaftsblättern; das Ausschreiben hat mindestens 21 Tage vor dem Tage der Generalversammlung zu erfolgen. Der Tag der Berufung und der Tag der Generalversammlung sind hierbei nicht mitzurechnen.

§ 44.

Aktionäre, die in der Generalversammlung ihr Stimmrecht ausüben wollen, haben spätestens am dritten Tage vor dem Tage der Generalversammlung ihre Aktien oder Interimsscheine an der Kasse der Gesellschaft oder an einer anderen im Ausschreiben bekannt gegebenen Stelle zu hinterlegen. Im Falle der Hinterlegung bei einem Notar ist die betreffende Bescheinigung, welche die Nummern der hinterlegten Aktien enthalten muß, spätestens am Tage nach Ablauf der Hinterlegungsfrist bei der Gesellschaftskasse einzureichen.

§ 45.

Jede Aktie von 1000 Mk. gibt Anrecht auf eine Stimme. Stellvertretung durch schriftliche Vollmacht ist zulässig. Juristische Personen, Gesellschaften und Handlungshäuser können durch ihre Vertreter, Pflegebefohlene durch ihre Vormünder vertreten werden.

§ 46.

Der Zweck der Generalversammlung soll bei der Berufung bekannt gemacht werden.

§ 47.

Zum regelmäßigen Geschäftskreise der ordentlichen Generalversammlung gehört insbesondere:

- a) die Entgegennahme der Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates,
- b) die Beschlußfassung über die Genehmigung der Bilanz,
- c) die Beschlußfassung über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrats,
- d) die Beschlußfassung über die Verwendung des Reingewinnes,
- e) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern.

Außerdem können alle sonstigen Gegenstände auf die Tagesordnung der ordentlichen Generalversammlung gebracht werden.

§ 48.

In der Generalversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrats und, im Falle der Verhinderung, dessen Stellvertreter oder ein vom Aufsichtsrat zu bezeichnendes Mitglied den Vorsitz.

Der Vorsitzende ernennt zwei Stimmzähler, leitet die Verhandlungen und bestimmt den Modus der Abstimmung.

§ 49.

Abänderungen des Gesellschaftsvertrages, einschließlich der Erhöhung des Grundkapitals, können nur mit einer Mehrheit von wenigstens Dreiviertel der abgegebenen Stimmen beschlossen werden. Im übrigen werden alle Beschlüsse mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt, soweit nicht das Handelsgesetzbuch eine Dreiviertelmehrheit verlangt.

Wahlen erfordern gleichfalls absolute Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Wird diese Mehrheit im ersten Wahlgange nicht erzielt, so findet die engere Wahl zwischen den Personen statt, welche die meisten Stimmen erhalten haben. Bei Stimmgleichheit entscheidet das von dem Vorsitzenden zu ziehende Los.

§ 50.

Das Protokoll in der Generalversammlung wird durch einen Notar geführt. In dem Protokolle sind der Ort und der Tag der Verhandlung,

der Name des Notars sowie die Art und das Ergebnis der Beschlüßfassungen anzugeben.

Das nach § 258 des Handelsgesetzbuches aufgestellte Verzeichnis der Teilnehmer an der Generalversammlung sowie die Beläge für die ordnungsmäßige Berufung sind dem Protokolle beizufügen. Das Protokoll muß von dem Vorsitzenden, dem Notar und den beiden Stimmzählern unterzeichnet werden.

Titel V.

Treuhänder.

§ 51.

Für die Bestellung des Treuhänders und seines Stellvertreters bei der Bank sowie für dessen Beziehungen zur Bank sind die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften maßgebend.

Titel VI.

Bilanz, Gewinnbeteiligung und Reserve.

§ 52.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Die Direktion hat alljährlich spätestens am 31. Mai für das verflossene Jahr eine Bilanz, eine Gewinn- und Verlustrechnung sowie einen den Vermögensstand und die Verhältnisse der Gesellschaft entwickelnden Bericht dem Aufsichtsrat und mit dessen Bemerkungen der Generalversammlung vorzulegen.

Diese Vorlagen sind mindestens während der letzten zwei Wochen vor dem letzten Tage der Hinterlegungsfrist (§ 44) in dem Geschäftsraum der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre auszulegen.

§ 53.

Aus dem bilanzmäßigen Reingewinn ist der Reservefonds so lange gesetzlich zu dotieren, als derselbe 20 % des Grundkapitals nicht überschreitet, alsdann den Aktionären eine erste Dividende bis zu vier vom Hundert des eingezahlten Grundkapitals auszuzahlen.

Über die Verwendung des hiernach etwa verbleibenden Gewinnrestes hat die Versammlung nach ihrem freien Ermessen, jedoch mit der Beschränkung zu beschließen, daß aus dem nach Vornahme sämtlicher Abschreibungen und Rücklagen etwa verbleibenden Teile dieses Gewinnrestes sowohl die Mitglieder des Aufsichtsrats als auch diejenigen Mitglieder des Vorstandes und sonstigen Beamten, denen dies in ihren Anstellungsverträgen zugesichert ist, einen prozentualen Anteil (Tantieme) beziehen.

Die Tantieme beträgt für die Mitglieder des Aufsichtsrats 10 %. Für die Mitglieder des Vorstandes und die sonstigen Beamten bestimmt sich die Tantieme nach den Anstellungsverträgen.

Im Falle einer Erhöhung des Grundkapitals nehmen die neuen Aktien an dem Reingewinn nach dem gleichen Prozentsatz wie die alten und zwar nach Verhältnis der jeweils auf den Nominalbetrag eingezahlten Beträge teil; hat eine Einzahlung im Laufe eines Geschäftsjahres stattgefunden, so wird hierauf die Dividende nach Verhältnis der Zeit berechnet.

§ 54.

Über die Verwendung etwaiger Spezialreserven zu den Zwecken, für welche sie gebildet wurden, beschließt der Aufsichtsrat, soweit nicht bei Schaffung der Reserven die Generalversammlung sich die Verfügung vorbehalten hat.

§ 55.

Insolange die Generalversammlung nicht anders bestimmt, können der Reservefonds und die Reserven unverzinslich als Betriebsfonds verwendet werden, unbeschadet jedoch besonderer Buchung.

Titel VII.

Auflösung und Liquidation.

§ 56.

Abgesehen von den Fällen, in welchen sich die Gesellschaft nach den gesetzlichen Bestimmungen auflösen muß, kann dieselbe jederzeit ihre Auflösung und zwar auch durch Vereinigung mit einer anderen Gesellschaft beschließen.

Eine zu diesem Zwecke einberufene erste Generalversammlung ist nur dann beschlußfähig, wenn mindestens $\frac{3}{4}$ aller Aktien vertreten sind.

Ist die erste zur Fassung des Auflösungsbeschlusses berufene Generalversammlung nicht beschlußfähig, so wird innerhalb sechs Wochen eine zweite Generalversammlung berufen, welche ohne Rücksicht auf die Zahl der vertretenen Stimmen beschlußfähig ist. In jedem Falle kann die Auflösung nur mit einer Mehrheit von drei Vierteln des in der Generalversammlung vertretenen Grundkapitals beschlossen werden.

Nach der Auflösung dürfen neue Geschäfte nicht mehr abgeschlossen werden, es erfolgt vielmehr die Liquidation durch den Vorstand unter Aufsicht des Aufsichtsrats nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches.

Die Modalitäten der Ausführung der Liquidation beschließt die Generalversammlung.

3. Die Besteuerung des Bodens.

Die Reichsfinanzreform von 1909.

Aus dem Reichsstempelgesetz.

In der Fassung vom 22. Juli 1909.

(Reichsgesetzblatt 1909 Nr. 45.)

IX. Grundstücksübertragungen.

(Tarifnummer 11.)

§ 78.

Die Verpflichtung zur Entrichtung der in der Tarifnummer 11 bezeichneten Abgabe tritt ein bei der Zwangsversteigerung mit Erteilung des Zuschlags, bei freiwilliger Veräußerung in den Fällen a, b, c mit der rechtswirksamen Beurkundung des der Übertragung zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts und im Falle zu d mit der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch oder, wenn das Grundstück im Grundbuche nicht eingetragen ist und nicht eingetragen zu werden braucht, mit der rechtswirksamen Beurkundung.

§ 79.

Für die Steuerpflichtigkeit ist die Hinzufügung von Bedingungen, die unterbliebene Ausführung und die Wiederaufhebung des Geschäfts oder Rechtsvorganges sowie die Vernichtung der Urkunde ohne Bedeutung.

Der Bundesrat bestimmt, ob und inwieweit der Abgabebetrag auf Antrag zu erstatten ist.

§ 80.

Die Entrichtung der Abgabe geschieht durch Verwendung von Stempelmarken nach näherer Anordnung des Bundesrats.

Dem Bundesrate steht auch die Bestimmung darüber zu, ob und unter welchen Voraussetzungen die Entrichtung der Abgabe ohne Verwendung von Stempelmarken zu erfolgen hat.

§ 81.

Von mehreren über denselben Rechtsvorgang lautenden Urkunden ist nur eine stempelpflichtig.

Die Verwendung des Stempels zu dieser ist auf den übrigen Urkunden zu vermerken.

§ 82.

Enthält eine Urkunde mehrere steuerpflichtige Rechtsvorgänge der zu a bis d der Tarifnummer 11 bezeichneten Art, so ist der Betrag

des Stempels für einen jeden besonders zu berechnen und die Urkunde mit der Summe dieser Stempelbeträge zu belegen.

§ 83.

Die Stempelabgabe ist binnen zwei Wochen nach Eintritt der Steuerpflicht zu entrichten:

- a) bei den von Behörden oder Beamten, einschließlich der Notare, vorgenommenen Verhandlungen und Beurkundungen von denjenigen, auf deren Veranlassung die Schriftstücke aufgenommen sind;
- b) in den übrigen Fällen von den Teilnehmern am Rechtsgeschäfte.

Mehrere zur Zahlung der Abgabe verpflichtete Personen haften als Gesamtschuldner.

§ 84.

Von der Entrichtung der Abgabe befreit sind der Landesfürst und die Landesfürstin.

§ 85.

Soweit eine steuerpflichtige Beurkundung von Behörden oder Beamten, einschließlich der Notare, vorgenommen ist, haben diese den Stempel vor Aushändigung der Urkunde, spätestens aber binnen zweier Wochen nach Eintritt der Steuerpflicht zu verwenden.

Ist der Stempel innerhalb dieser Frist von den Verpflichteten nicht beigebracht, so ist die zwangsweise Einziehung des Stempels binnen einer Woche bei der zuständigen Steuerstelle von den vorbezeichneten Behörden und Beamten zu beantragen oder, wenn sie selbst zur zwangsweisen Einziehung von Geldern befugt sind, die zwangsweise Einziehung innerhalb der gleichen Frist anzuordnen. Dieser Bestimmung unterliegen auch diejenigen Urkunden, bei denen ein Notar den Entwurf anfertigt und nach Vollziehung durch die Beteiligten die Unterschriften oder Handzeichen beglaubigt.

Die Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch ist davon abhängig zu machen, daß für den Abgabebetrag Sicherheit geleistet wird, sofern nicht nach dem Ermessen des Grundbuchamts zu besorgen ist, daß einem der Beteiligten aus der Ablehnung der Eintragung ein schwerer ersetzender Nachteil erwächst.

§ 86.

Für die Entrichtung der Stempelabgabe haften unter Vorbehalt des Rückgriffs gegen den nach § 83 zur Zahlung der Steuer Verpflichteten:

- a) Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien, eingetragene Genossenschaften, Gewerkschaften und Gesellschaften

mit beschränkter Haftung für die Stempelbeträge zu den von ihren Vorständen oder Geschäftsführern in ihrem Auftrag oder Namen errichteten Verhandlungen;

- b) jeder Inhaber oder Vorzeiger einer mit dem gesetzlichen Stempel nicht oder nicht ausreichend versehenen Urkunde, welcher ein rechtliches Interesse an dem Gegenstande der Beurkundung hat;
- c) Beamte einschließlich der Notare, welche die von ihnen aufgenommenen Urkunden vor erfolgter oder nicht ausreichend erfolgter Stempelverwendung aushändigen oder Ausfertigungen oder Abschriften erteilen oder wegen der Einziehung des Stempels die ihnen nach § 85 obliegenden Pflichten verabsäumen, soweit ihnen ein Verschulden zur Last fällt und die Steuer von dem Steuerpflichtigen nicht zu erlangen ist.

Diese Vorschrift kommt auch dann zur Anwendung, wenn ein Notar den Entwurf einer Urkunde anfertigt und nach Vollziehung durch die Beteiligten die Unterschriften oder Handzeichen beglaubigt.

§ 87.

Die Wertermittlung ist in denjenigen Fällen, in denen die Steuer vom Werte zu berechnen ist, auf den gemeinen Wert des Gegenstandes zur Zeit des Eintritts der Steuerpflicht zu richten.

Der Wert dauernder Nutzungen oder Leistungen bestimmt sich nach den Vorschriften des Erbschaftssteuergesetzes.

Ist einem der Vertragsschließenden ein Wahlrecht oder die Befugnis eingeräumt, innerhalb gewisser Grenzen den Umfang der Leistung zu bestimmen, so wird die Stempelsteuer nach dem höchsten möglichen Werte des Gegenstandes des Geschäfts berechnet.

Soweit in Landesgesetzen für die Wertermittlung bei Erhebung einer Abgabe von der Übertragung des Eigentums an Grundstücken oder ihnen gleichgeachteter Rechte von den vorstehenden Vorschriften Abweichungen getroffen sind, können diese nach näherer Bestimmung des Bundesrats der Bemessung der Reichsabgabe zugrunde gelegt werden.

§ 88.

Die Nichterfüllung der Steuerpflicht seitens des nach § 83 zur Zahlung der Abgabe Verpflichteten wird mit einer Geldstrafe bestraft, welche dem zehnfachen Betrage der vorenthaltenen Abgabe gleichkommt, mindestens aber 20 Mk. beträgt.

Kann der Betrag der hinterzogenen Steuer nicht ermittelt werden, so tritt eine Geldstrafe bis zu 10 000 Mk. ein.

Die Strafe trifft besonders und zum vollen Betrage jeden, der die ihm obliegende Verpflichtung zur Entrichtung der Abgabe nicht rechtzeitig erfüllt.

Die gleiche Strafe tritt ein, wenn bei Auflassungserklärungen und Umschreibungsanträgen ein geringerer Wert angegeben wird als der

nach den Vorschriften der Spalte 4 der Tarifnummer 11 berechnete Betrag der Gegenleistung oder wenn behufs Erlangung der Steuerfreiheit unrichtige Angaben gemacht werden.

§ 89.

Von einem Grundstücke, das auf Grund der landesgesetzlichen Vorschriften über Familienfideikommisse, Lehn- und Stammgüter (Artikel 59 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche) gebunden ist, ist im voraus in Zeitabschnitten von dreißig Jahren eine Abgabe von $\frac{1}{3}$ vom Hundert des zur Zeit der Fälligkeit nach den Bestimmungen des § 16 des Erbschaftssteuergesetzes vom 3. Juni 1906 (Reichsgesetzbl. S. 620) zu ermittelnden Wertes zu entrichten.

Der erste dreißigjährige Abschnitt beginnt mit dem Zeitpunkt, in welchem das Grundstück der Bindung unterworfen wird, und sofern dieser vor dem Inkrafttreten des Gesetzes liegt, mit dem 1. Oktober 1909.

Wird das Grundstück vor Ablauf des dreißigjährigen Zeitabschnitts veräußert, so ist ein entsprechender Teil der Abgabe zu erstatten.

Die Abgabe ruht auf dem Grundstück und gilt als öffentliche Last im Sinne des § 10 Ziff. 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung.

Die Steuerbehörde hat auf Antrag des Besitzers zu gestatten, daß die Abgabe während des dreißigjährigen Zeitraums in jährlichen Geldbeträgen von gleicher Höhe entrichtet wird. Die Jahresbeträge sind so zu bemessen, daß die Steuerschuld bei einer Verzinsung von 4 vom Hundert innerhalb des vorbezeichneten Zeitabschnitts getilgt wird.

Bis zum Inkrafttreten des Reichsgesetzes über die Erhebung einer Zuwachssteuer wird zu der im Abs. 1 vorgesehenen Abgabe ein Zuschlag von 100 vom Hundert erhoben.

Die Vorschriften des Abs. 4 Satz 2 und 3 des Artikel 5a dieses Gesetzes finden entsprechende Anwendung.

Grundstücke oder Teile von Grundstücken, deren Veräußerung zu ihrer rechtlichen Gültigkeit weder der landesherrlichen Genehmigung noch der Zustimmung Dritter bedarf, unterliegen nicht der im Abs. 1 vorgesehenen Abgabe.

§ 90.

Bis zum 1. April 1912 soll eine Reichsabgabe von der unverdienten Wertsteigerung bei Grundstücken (Zuwachssteuer) eingeführt werden, welche so zu bemessen ist, daß sie einen Jahresertrag von mindestens 20 Mill. Mk. erwarten läßt.

Über diese ist durch besonderes Gesetz mit der Maßgabe Bestimmung zu treffen, daß denjenigen Gemeinden und Gemeindeverbänden, in denen eine Zuwachssteuer am 1. April 1909 in Geltung war, der bis zu diesem Zeitpunkt erreichte jährliche Durchschnittsertrag dieser Abgabe für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren nach dem Inkrafttreten der Reichsabgabe belassen wird.

Dieses Gesetz ist dem Reichstage bis zum 1. April 1911 vorzulegen.

Bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes wird zu der in Tarifnummer 11 vorgesehenen Abgabe ein Zuschlag von 100 vom Hundert erhoben. Nach dem Inkrafttreten des Gesetzes wird der Steuersatz in Tarifnummer 11 von sechs zu sechs Jahren durch den Bundesrat einer Nachprüfung unterzogen. Übersteigt innerhalb des sechsjährigen Zeitraums der durchschnittliche Jahresertrag der Zuwachssteuer den Betrag von 20 Mill., so ist der Steuersatz in Tarifnummer 11 mit Wirkung vom Beginne des der Feststellung folgenden Rechnungsjahrs für die folgenden sechs Jahre nach näherer Bestimmung des Bundesrats entsprechend herabzusetzen.

1	2	3			4
Nr.	Gegenstand der Besteuerung	vom Hundert	vom Tausend	M. Pf.	Berechnung der Stempelabgabe
11.	<p>Grundstücksübertragungen. Beurkundungen der Übertragung des Eigentums an im Inlande gelegenen Grundstücken und der Übertragung von Berechtigungen, für welche die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten, soweit sie zum Gegenstande haben:</p> <p>a) Kauf- und Tauschverträge und andere entgeltliche Veräußerungsverträge, einschließlich der gerichtlichen Zwangsversteigerungen sowie der Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot und der Erklärung des Meistbietenden, daß er für einen anderen geboten habe</p> <p>Beurkundungen von Übertragungen der Rechte der Erwerber aus Veräußerungsgeschäften sowie Beurkundungen nachträglicher Erklärungen der aus einem Veräußerungsgeschäfte berechtigten Erwerber, die Rechte für einen Dritten erworben oder die Pflichten für einen Dritten übernommen zu haben, werden in betreff der Stempelpflichtigkeit</p>	1/5	—	—	<p>und zwar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei Kaufverträgen vom Kaufpreis unter Hinzurechnung des Wertes der ausbedungenen Leistungen und vorbehaltenen Nutzungen; 2. bei Tauschverträgen vom Werte der von einem der Vertragsschließenden in Tausch gegebenen Gegenstände, und zwar derjenigen, welche den höheren Wert haben; beim

1	2	3			4
Nr.	Gegenstand der Besteuerung	Steuersatz			Berechnung der Stempelabgabe
		vom Hundert	vom Tausend	M. Pf.	
(11.)	<p>wie Beurkundungen der Veräußerungen behandelt, sofern nicht der erste Erwerber das Veräußerungsgeschäft erweislich auf Grund eines Vollmachtenauftrags oder einer Geschäftsführung ohne Auftrag für einen Dritten abgeschlossen hat und die Übertragung der Rechte dieses ersten Erwerbers an den Dritten erfolgt. Dasselbe gilt von Übertragungen der Rechte aus Anträgen zur Schließung eines entgeltlichen Veräußerungsgeschäfts, die den Veräußerer binden, sowie aus Verträgen, durch die nur der Veräußerer zur Schließung eines solchen Veräußerungsgeschäfts verpflichtet wird.</p> <p>Befreit sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kauf- und Tauschverträge und andere entgeltliche Veräußerungsverträge zwischen Teilnehmern an einer Erbschaft zum Zwecke der Teilung der zu letzterer gehörigen Gegenstände. Zu den Teilnehmern an einer Erbschaft wird auch der überlebende Ehegatte gerechnet, der mit den Erben des verstorbenen Ehegatten gütergemeinschaftliches Vermögen zu teilen hat. 2. Überlassungsverträge zwischen Eltern und Kindern, auch eingekindschafteten, oder deren Abkömmlingen. Auf Beurkundungen von Übertragungen der 				<p>Tausche inländischer gegen ausländische Grundstücke vom Werte der ersteren;</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. bei anderen Verträgen vom Gesamtwerte der Gegenleistung unter Hinzurechnung des Wertes der vorbehaltenen Nutzungen oder, wenn der Wert der Gegenleistung aus dem Verträge nicht hervorgeht, von dem Werte des veräußerten Gegenstandes; 4. bei Zwangsversteigerungen vom Betrage des Meistgebots, zu dem der Zuschlag erteilt wird, unter Hinzurechnung der vom Ersteher übernommenen Leistungen, und wenn das Meistgebot den Wert des Gegenstandes nicht erreicht, von diesem. Im Falle der Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot und der Erklärung des Meistbietenden, daß er für einen anderen geboten habe, tritt an die Stelle des Meistgebots der Wert der Gegenleistung, sofern eine solche in der Urkunde enthalten ist. <p>Anmerkungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Bei Verträgen über Leistung an Erfüllung statt berechnet sich die Stempelabgabe nach dem Werte, zu dem die Gegenstände an Erfüllung statt angenommen werden. Wird in einem Kaufverträge hinsichtlich des Kaufpreises eine

1	2	3			4
Nr.	Gegenstand der Besteuerung	Steuersatz			Berechnung der Stempelabgabe
		vom Hundert	vom Tausend	M. Pf.	
(11.)	<p>Rechte des Erwerbers aus Verträgen der bezeichneten Art an andere Personen als an Abkömmlinge des ersten Veräußerers finden die unter a Abs. 2 Satz 1 dieser Tarifnummer vorgesehenen Einschränkungen der Stempelspflicht keine Anwendung.</p> <p>3. Die Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot und die Erklärung, für einen anderen geboten zu haben, sofern die Abtretung oder die Erklärung in dem Versteigerungstermin erfolgt oder sofern ein Gläubiger Meistbietender war, dem eine durch ein geringeres Gebot nicht oder nicht völlig gedeckte Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld zustand;</p>				<p>Leistung an Erfüllung statt vereinbart, so ist der Vertrag wie ein Tauschvertrag zu versteuern.</p> <p>b) Wenn auf dem veräußerten Gegenstand ein Nießbrauchsrecht lastet, zu dessen Beseitigung der Veräußerer nicht verpflichtet ist, so ist der Steuerbemessung der Wert des veräußerten Gegenstandes zugrunde zu legen, sofern dieser Wert den Betrag der Gegenleistung (Ziff. 1 u. 3 dieser Spalte) übersteigt.</p> <p>c) Wenn der Ersteher zur Zeit der Einleitung der Zwangsversteigerung Hypotheken- oder Grundschuldgläubiger ist, so tritt an die Stelle des Meistgebots, falls dieses hinter dem Gesamtbetrag der Hypotheken- und Grundschuldforderungen des Erstehers und der diesen vorgehenden Forderungen zurückbleibt, dieser Gesamtbetrag, sofern er nicht den Wert des Gegenstandes übersteigt.</p> <p>d) Wird bei einer Versteigerung, welche zum Zwecke der Auseinandersetzung unter Miteigentümern erfolgt, der Zuschlag einem Miteigentümer erteilt, so bleibt bei Berechnung des Stempels derjenige Teil des Meistgebots außer Betracht, welcher auf den dem Ersteher bereits zustehenden Anteil an den versteigerten Gegen-</p>

1	2	3			4	
Nr.	Gegenstand der Besteuerung	Steuersatz			Berechnung der Stempelabgabe	
		von Hundert	von Tausend	M	Pf.	
(11.)	<p>b) das Einbringen in eine Aktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft auf Aktien oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung . . . Dem Einbringen von unbeweglichen Gegenständen steht gleich das Einbringen des Rechtes auf Auflassung sowie der Rechte aus Veräußerungsgeschäften der unter a Abs. 2 dieser Tarifnummer bezeichneten Art.</p> <p>Befreit ist:</p> <p>das Einbringen von Nachlaßgegenständen in eine ausschließlich von den Teilnehmern an einer Erbschaft gebildete Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Zu den Teilnehmern einer Erbschaft wird auch der überlebende Ehegatte gerechnet, welcher mit den Erben des verstorbenen Ehegatten gütergemeinschaftliches Vermögen zu teilen hat;</p> <p>c) die Überlassung von Gesellschaftsvermögen an einen Gesellschafter oder dessen Erben zum Sondereigentume seitens einer Aktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft auf Aktien, Gewerkschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, offenen Handelsgesellschaft, Kommanditgesellschaft, Kolonialgesellschaft oder einer dieser</p>	1/3	—	—	—	<p>ständen fällt. Im Falle der Gemeinschaft unter Miterben gilt im Sinne dieser Vorschrift jeder Miterbe als Miteigentümer nach Verhältnis seines ideellen Anteils am Nachlasse.</p> <p>des Entgelts einschließlich der auf der Einlage ruhenden, auf die Gesellschaft übergehenden Verbindlichkeiten und des Wertes aller sonstigen ausbedungenen Leistungen und vorbehaltenen Nutzungen oder, wenn das Entgelt aus dem Vertrage nicht hervorgeht, des Wertes des eingebrachten Vermögens.</p>

1	2	3			4
Nr.	Gegenstand der Besteuerung	vom Hundert	vom Tausend	M. Pf.	Berechnung der Stempelabgabe
(11.)	<p>gleichgestellten Gesellschaft, seitens einer Gesellschaft oder eines Vereins des bürgerlichen Rechtes sowie seitens einer Genossenschaft</p> <p>Der Überlassung von Grundstücken steht gleich die Überlassung des Rechtes auf Auflassung sowie der Rechte aus Veräußerungsverträgen der unter a Abs. 2 dieser Tarifnummer bezeichneten Art.</p> <p>Befreit ist:</p> <p>die Rückgewähr der von einem Gesellschafter eingebrachten Vermögensgegenstände an diesen Gesellschafter oder dessen Erben oder dessen Ehefrau, welche mit ihm in Gütergemeinschaft gestanden hat;</p> <p>d) Auflassungen und Anträge auf Eintragung der Begründung oder Übertragung von Erbbau-rechten oder sonstigen Rechten, die ein Grundbuchblatt erhalten können, in Fällen der freiwilligen Veräußerung</p> <p>Der Antrag auf Umschreibung von Gesellschaftseigentum auf den Namen eines Gesellschafters unterliegt dem Auflassungsstempel auch dann, wenn nach den Vorschriften des Bürgerlichen Rechtes eine Auflassung nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Auflassungsstempel ist nicht zu erheben, wenn die das Veräußerungsgeschäft enthaltende, in an sich stempelpflichtiger Form ausgestellte</p>	<p>$\frac{1}{3}$</p> <p>—</p> <p>$\frac{1}{3}$</p> <p>—</p>	<p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>	<p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>	<p>des Entgelts einschließlich des Wertes der ausbedungenen Leistungen und vorbehaltenen Nutzungen oder, wenn das Entgelt nicht aus dem Vertrage hervorgeht, des Wertes der überlassenen Rechte.</p> <p>Bei Berechnung des Stempels bleibt derjenige Teil der zum Sonder-eigentum überlassenen Vermögensgegenstände außer Betracht, der auf den erwerbenden Gesellschafter nach der Kopfzahl der Gesellschafter entfällt.</p> <p>des Wertes des veräußerten Gegenstandes.</p> <p>Anmerkung zu Tarifnummer 11: Bei Berechnung der Abgabe sind Pfennigbe-träge derart nach oben abzurunden, daß sie durch 10 teilbar sind. Ausländische Werte sind nach den Vorschrif-ten wegen Erhebung des Wechselstempels umzu-rechnen.</p>

1	2	3	4
Nr.	Gegenstand der Besteuerung	Steuersatz	Berechnung der Stempelabgabe
		vom Hundert vom Tausend M. Pf.	
(11.)	<p>Urkunde in Urschrift, Ausfertigung oder beglaubigter Abschrift vorgelegt wird.</p> <p>Eine das Veräußerungsgeschäft enthaltende Urkunde im Sinne dieser Vorschrift gilt als nicht vorhanden, wenn die Urkunde</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. das Rechtsgeschäft nicht so enthält, wie es unter den Beteiligten hinsichtlich des Wertes der Gegenleistung verabredet ist, 2. die Veräußerung eines Grundstücks durch einen Bevollmächtigten enthält, sofern die Veräußerung erweislich für Rechnung des Bevollmächtigten erfolgt ist, 3. die Überlassung der Rechte an dem Vermögen einer Gesellschaft seitens eines Gesellschafters oder dessen Erben an die Gesellschaft, an einen anderen Gesellschafter oder einen Dritten enthält, sofern nicht diese Personen Abkömmlinge des überlassenden Teiles sind, 4. die Überlassung von Vermögensgegenständen seitens der Gesellschaft zum Sondereigentum an einen Gesellschafter oder dessen Erben enthält, soweit nicht der Stempel zu c dieser Tarifnummer in voller Höhe zu entrichten ist oder die Befreiungsvorschrift zu c dieser Tarifnummer Anwendung findet. <p>Wird nach der Zahlung des Auflassungsstempels die Urkunde über das zugrunde liegende Veräußerungsgeschäft errichtet, so ist auf den zu dieser Urkunde nach a</p>		

1	2	3			4
Nr.	Gegenstand der Besteuerung	Steuersatz			Berechnung der Stempelabgabe
		vom Hundert	vom Tausend	M. Pf.	
(11.)	<p>bis c dieser Tarifnummer erforderlichen Stempel der gezahlte Auflassungsstempel anzurechnen.</p> <p>Die Vorschriften über den Auflassungsstempel finden entsprechende Anwendung bei Anträgen auf Umschreibungen in öffentlichen Büchern, sofern das Grundbuch noch nicht als angelegt anzusehen ist.</p> <p>Befreit sind auf Antrag: Grundstücksübertragungen der in a und d dieser Tarifnummer bezeichneten Art, wenn der stempelpflichtige Betrag bei bebauten Grundstücken 20 000 Mk., bei unbebauten Grundstücken 5000 Mk. nicht überschreitet und der Erwerber weder den Grundstückshandel gewerbsmäßig betreibt noch ein Jahreseinkommen von mehr als 2000 Mk. hat.</p> <p>Auf Beurkundungen von Übertragungen der Rechte des Erwerbers finden die unter a Abs. 2 Satz 1 dieser Tarifnummer vorgesehenen Einschränkungen der Stempelpflicht keine Anwendung.</p>				

4. Die Landfrage in den Kolonien.

Grundsteuer in Südwestafrika.

Verordnung des Gouverneurs von Deutsch-Südwestafrika, betr. die Besteuerung des Grundeigentums im deutsch-südwest- afrikanischen Schutzgebiete.

Vom 19. März 1909.

Auf Grund des § 15 des Schutzgebietsgesetzes (Reichs-Gesetzbl. 1900, S. 813) in Verbindung mit § 5 der Verfügung des Reichskanzlers vom 27. September 1903 (Kol. Bl. S. 509) und § 36, Abs. 2 der Kaiserlichen Verordnung vom 14. Juli 1905 (Reichs-Gesetzbl. S. 717) wird mit Genehmigung des Reichskanzlers (Reichs-Kolonialamt) verordnet, was folgt:

§ 1.

Im Bereich des deutsch-südwestafrikanischen Schutzgebietes unterliegt das bebaute und unbebaute Grundeigentum einer Grundsteuer und einer Umsatzsteuer.

§ 2.

Die Grundsteuer und die Umsatzsteuer gelangen bei ländlichen und städtischen Grundstücken sowie bei Kleinsiedlungen zur Erhebung.

Als städtische Grundstücke gelten alle diejenigen, die innerhalb einer Ortschaft liegen. Welche Niederlassungen im Sinne dieser Verordnung als Ortschaft oder als Kleinsiedlung anzusehen sind sowie deren Ausdehnung bestimmt der Gouverneur.

Alle hiernach nicht als städtische Grundstücke oder als Kleinsiedlungen zu erachtenden Grundstücke sind ländliche.

A. Grundsteuer.

§ 3.

Die Grundsteuer wird vom Grund und Boden nach dem Flächeninhalt erhoben.

Es haben zu entrichten für das Steuerjahr vom 1. April bis 31. März:

I. Ländliche Grundstücke für das Hektar	
a) in den nördlichen und mittleren Bezirken	1 Pfg.,
b) in den südlichen Bezirken, nämlich Gibeon, Keetmanshoop, Lüderitzbucht	0,5 "
c) in der Namib oder Gegenden von ähnlichem Charakter	0,5 "
II. Kleinsiedlungen für jede angefangenen 10 Hektare	1 Mk.,
III. Städtische Grundstücke für das Quadratmeter	2 Pfg.
wenigstens aber	2 Mk.

§ 4.

Welche Gebiete als Namib oder Gegenden von ähnlichem Charakter im Sinne des § 3 I c zu gelten haben, bestimmt der Gouverneur.

§ 5.

Die Zahlung der Grundsteuer erfolgt in bar. Für ihre Entrichtung haftet der Grundeigentümer mit dem Grundeigentum. Er kann sich jedoch von der Zahlungspflicht dadurch befreien, daß er auf sein Grundeigentum zugunsten des Fiskus verzichtet.

§ 6.

Alle Grundsteuerbeträge werden auf die volle Mark nach unten abgerundet.

Läßt sich der genaue Flächeninhalt infolge nicht abgeschlossener Vermessung oder aus anderen Gründen nicht feststellen, so wird er durch Schätzung ermittelt. Ergeben spätere Feststellungen abweichende Größenverhältnisse, so ist der Unterschied des jährlichen Grundsteuerbetrages nachzuzahlen oder zurückzuerstatten. Beträgt der jährliche Unterschied weniger als 1 Mk., so bleibt er unberücksichtigt.

§ 7.

Befreit von der Grundsteuer sind:

- a) der Landesfiskus,
- b) kommunale Verbände,
- c) die South West Africa Comp. im Umfange der in der Konzession vom 12. September 1892 über die Befreiung von der Steuerpflicht getroffenen Bestimmungen,
- d) Neuansiedler für das laufende Steuerjahr.

B. Umsatzsteuer.

§ 8.

Der unter Lebenden oder von Todes wegen erfolgende Übergang des Eigentums an einem städtischen oder ländlichen Grundstück und an einer Kleinsiedlung unterliegt einer Umsatzsteuer von zwei vom Hundert des Wertes.

Auf den Eigentumsübergang zwischen Voreltern, Eltern und Abkömmlingen sowie auf den Eigentumsübergang zwischen Eheleuten von Todes wegen findet diese Vorschrift keine Anwendung.

Bei Erwerbungen auf Grund von Tauschverträgen wird die Umsatzsteuer von jedem der zum Tausch gebrachten Grundstücke erhoben.

§ 9.

Bei käuflichem Übergang des Eigentums wird der Berechnung des Wertes der zwischen dem Veräußerer und Erwerber bedungene Preis

unter Hinzurechnung der vom Erwerber ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Lasten und Leistungen zugrunde gelegt.

Erfolgt der Übergang des Eigentums im Wege der Zwangsvollstreckung, so ist für die Berechnung des Wertes der Betrag des Meistgebotes, auf welches der Zuschlag erteilt ist, unter Anrechnung der vom Ersteher übernommenen Hypotheken, Renten und Lasten maßgebend.

§ 10.

Die Umsatzsteuer wird bereits mit dem rechtsgültigen Abschluß des der Eigentumsübertragung zugrunde liegenden Vertrages fällig. Für die Umsatzsteuer haftet in erster Linie der bisherige Eigentümer, in zweiter Linie der Erwerber.

§ 11.

Erfolgt Wandlung wegen eines nach §§ 459, 460 des Bürgerlichen Gesetzbuches vom Verkäufer zu vertretenden Mangels innerhalb der gesetzlichen Frist, so ist die Steuer auf Antrag zu erlassen, und zwar dem Käufer in jedem Falle, dem Verkäufer dagegen nur, wenn er nicht arglistig gehandelt hat.

Der Antrag auf Erlaß der Steuer muß innerhalb eines Jahres nach Rückübertragung des Eigentums gestellt werden.

Erfolgt an Stelle der Wandlung die Minderung, so ist die Steuer nach Maßgabe der Herabsetzung des Kaufpreises auf Antrag zu erlassen.

C. Gemeinschaftliche Bestimmungen für die Grundsteuer und die Umsatzsteuer.

§ 12.

Die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer und Umsatzsteuer erfolgt durch die Bezirks(Distrikts)ämter.

§ 13.

Der Gouverneur bestimmt durch öffentliche Bekanntmachungen den Termin, bis zu welchem bei der ersten nach dieser Verordnung vorzunehmenden Veranlagung die Grundsteuerpflichtigen die für die Grundsteuer in Betracht kommenden Verhältnisse dem Bezirks(Distrikts)amt mitzuteilen haben.

In der Folgezeit sind diese Mitteilungen, falls der bisherigen Veranlagung gegenüber eine Änderung einzutreten hat, oder eine Grundsteuerpflicht neu begründet ist, alljährlich binnen vier Wochen nach dem nächstfolgenden 1. April zu erstatten.

§ 14.

Das Bezirks(Distrikts)amt ist bei der Veranlagung der Grundsteuer an die Angaben der Steuerpflichtigen nicht gebunden.

Wird die erteilte Auskunft beanstandet, so sind dem Steuer-

pflichtigen vor der Veranlagung die Gründe der Beanstandung mit dem Anheimstellen mitzuteilen, hierüber innerhalb einer angemessenen Frist eine weitere Erklärung abzugeben.

§ 15.

Über die Veranlagung ist dem Steuerpflichtigen ein schriftlicher Bescheid zu erteilen.

Gegen denselben ist der Einspruch an die Berufungskommission zulässig.

Der Einspruch ist binnen einer Frist von zwei Monaten nach Zustellung des Bescheides bei dem Bezirks(Distrikts)amte, welches den angefochtenen Bescheid erlassen hat, schriftlich anzubringen.

Der Bescheid soll eine Belehrung über den Einspruch enthalten.

Die Steuer ist alljährlich in einer Summe im Monat Oktober an die Amtskasse des Bezirks (Distrikts) oder an die Hauptkasse in Windhuk zu entrichten. Die Einlegung des Einspruchs hat für die Verpflichtung zur Zahlung der Steuer keine aufschiebende Wirkung. Nach vergeblicher Aufforderung erfolgt die Einziehung der Steuer im Verwaltungs-Zwangsverfahren.

§ 16.

Zwecks Erhebung der Umsatzsteuer hat der Zahlungspflichtige innerhalb sechs Wochen von dem Tage des steuerpflichtigen Eigentumsübergangs dem Bezirks(Distrikts)amte unter Angabe der für die Veranlagung in Betracht kommenden Tatsachen Mitteilung zu machen und die die Steuerpflicht begründenden Urkunden vorzulegen.

Gegen den die Umsatzsteuer festsetzenden Bescheid ist der Einspruch an die Berufungskommission zulässig.

Der Einspruch ist binnen einer Frist von zwei Monaten nach Zustellung des Bescheides bei dem Bezirks(Distrikts)amte, welches den angefochtenen Bescheid erlassen hat, schriftlich anzubringen.

Der Bescheid soll eine Belehrung über den Einspruch enthalten.

Er hat keine aufschiebende Wirkung. Nach vergeblicher Aufforderung erfolgt die Einziehung der Umsatzsteuer im Verwaltungs-Zwangsverfahren.

§ 17.

Am Sitz des Gouvernements wird unter dem Vorsitze eines vom Gouverneur zu bestimmenden Beamten eine Berufungskommission gebildet, in die ein weiterer vom Gouverneur zu bestimmender Beamter sowie drei vom Landesrate zu wählende Mitglieder zu berufen sind.

Die Berufungskommission entscheidet endgültig über die gegen die Veranlagungen und Festsetzungen der Bezirks(Distrikts)ämter erhobenen Einsprüche.

§ 18.

Die Berufungskommission und die Bezirks(Distrikts)ämter sind beauftragt, Zeugen und Sachverständige vorzuladen und sie über die für ihre Entscheidungen in Betracht kommenden Tatsachen zu vernehmen.

§ 19.

Die Ansprüche auf Zahlung von Grundsteuern und Umsatzsteuern sowie diejenigen auf Erstattung gezahlter Steuern verjähren innerhalb drei Jahren vom Tage ihrer Entstehung.

§ 20.

Wer die nach § 16 dieser Verordnung ihm obliegende Mitteilung nicht rechtzeitig erstattet, wird mit einer Geldstrafe bis zu 150 Mk. bestraft.

§ 21.

Wer es unternimmt, die ihm nach dieser Verordnung obliegenden Steuern zu hinterziehen, hat eine Geldstrafe in Höhe bis zum fünffachen Betrage der vorenthaltenen Steuer verwirkt.

Die hinterzogene Steuer ist neben der Strafe zu entrichten.

§ 22.

Die Vorschriften dieser Verordnung finden auf das Grundeigentum der Rehobother Bastards Anwendung.

Inwieweit andere Eingeborene den Vorschriften dieser Verordnung unterliegen, bestimmt der Gouverneur.

§ 23.

Diese Verordnung tritt am 1. April 1909 in Kraft.

Windhuk, den 19. März 1909.

Der Kaiserliche Gouverneur.

In Vertretung:

Hintrager.

III. Literatur.

Erziehungsreform und Sozialreform.

Briefe von Johann August Schlettwein an Basedow und von Salis.¹⁾

Zweyter Brief

an die

Herren Basedow, und von Salis

über

ihre Philantropinen

besonders

über den Widerspruch zwischen der gewöhnlichen Denkungs- und Handlungsart der großen Welt an den Höfen und in den Republiken, und zwischen der Absicht der Philantropinen.

Ich fahre fort, beste Männer! mit euch über eure philanthropinische Anstalten zu sprechen. In meinem ersten Schreiben habe ich vorausgesetzt, daß ihr auf der Bahn, die ihr betreten wollet, und wirklich zu betreten angefangen habt, die Jugend so vollkommen erziehen werdet, als sie in Schulen erzogen werden kann. Diese Voraussetzung behalte ich in diesem meinem zweytem Schreiben auch bey. Aber ich muß euch leider! noch mehr fürchterliche Berge zeigen, die sich euren menschenfreundlichen Augenmerken durchaus entgegen setzen. Die herrschende Denkungs- und Handlungsart der großen Welt ist der Fortdauer jener Heiterkeit und Frölichkeit, die ihr euren Philantropisten mittheilt, ganz zuwider.

¹⁾ Vgl. „Jahrbuch der Bodenreform“ 1909 S. 146. Erster Brief.

Schlosser hat in seinen beyden ersten Schreiben an Iselin ¹⁾ über die Philantropinen — wenn ers nur nicht, wiewohl ich glaube, daß es ohne Vorsatz geschehen, mit eingestreuten Gifte für die Menschenseelen, und mit so vieler sichtbaren Verachtung ganzer Menschenstände, Aemter und Berufe, und einzelner würdiger Männer vermischt hätte — über diesen Punkt hin und wieder kraftvoll geschrieben.

Zu Marschlins habt ihr einen Orden des Fleißes und einen Orden der Tugend gestiftet. Für beyde Orden habt ihr Meritentafeln. Ihr wendet die größte Aufmerksamkeit an, um jeden Grad des Fleißes, jedes Wachsthum der Tugend eurer Zöglinge zu bemerken, auf den Meritentafeln öffentlich zu bezeugen, und dann die höchste Stufe des Fleißes und der Tugend mit glänzenden Ordenszeichen zu krönen. Wer den Orden des Fleißes erhalten hat, dem erhöht ihr sein Monatsgeld um die Hälfte, und wem ihr mit dem Orden der Tugend beehret, dem verdoppelt ihr seyn Monatsgeld. Ihr bemerkt ebenso genau alle Grade in dem Mangel des Fleißes und der Tugend, und in dem Zurückgehen eurer Schüler in beyden. Ihr bezeichnet das alles auch auf den Meritentafeln, und selbst auf den Ordenszeichen mit verunehrenden Punkten.

Zu Dessau, wie zu Marschlins, straft ihr List, Betrügerey, Verläumdung, Gewalt, Schadenfreude und andere sittlich böse Stimmungen der Seele mit Ausschließung von der vergnügenden Gesellschaftlichkeit, von dem Mitgenusse an euren philanthropinischen Freuden.

So gewöhnt ihr nun, theure Männer, eure Zöglinge durch Ehre und sinnliches Vergnügen zum Fleiß und zur Tugend, und durch Schande und Versagung des Vergnügens zum Abscheu für Unfleiß und für Lastern. Durch eure unablässige Aufmerksamkeit auf das Betragen eurer Schüler, deren Zweck im Belohnen des Fleißes und der Tugend und in Bestrafung der Nachlässigkeit und des Lasters besteht, gießt ihr den jungen Seelen eine stete Wachsamkeit auf ihr Thun und Lassen ein; ihr macht ihnen Fleiß und Tugend durch euren belohnenden Beyfall, und durch Beschimpfung und Bestrafung des Unfleißes und der Laster interessant.

In einem der folgenden Briefe werde ich diese eure Methode,

¹⁾ Sie stehen in dem ersten und sechsten Stück der „Ephemeriden der Menschheit“ vom Jahr 1776, und auch in Schlossers kleinen Schriften, die zu Basel bey Serini herausgekommen sind.

Fleiß und Tugend den Menschenseelen einzupflanzen, physisch und psychologisch betrachten. Jetzt will ich euch nur das zu bedenken geben, vortreffliche Männer! könnt Ihr glauben, daß eure Schüler, denen Fleiß und Tugend in euren Philantropinen in den Augen aller ihrer Vorgesetzten ermunternden Beyfall, und reizende Belohnungen an Ehre, Vergnügungen und Vortheilen erwarb, Unfleiß und moralisch böse Taten hingegen ernsthaften Tadel, Unehre und Schimpf, und Ausschließung von Freuden zuzogen; Schüler, deren Seelen ihr durch eure philantropinische Methode Fleiß und Tugend und reizende Belohnungen dafür als eine unzertrennte Einheit, und Trägheit und Laster und empfindliche Entehrung davon wieder als eine unzertrennte Einheit einprägnet; könnt ihr glauben, frag ich, daß diese jungen Menschen dem Fleiße und der Tugend treu bleiben werden, wenn sie empfinden müssen, daß nach der Denkungs- und Handlungsart der großen Welt an den Höfen und in den Republiken jene unzertrennte Einheiten zwischen Fleiß und Tugend und ihren reizenden Belohnungen, zwischen Trägheit und Laster und ihren beschimpfenden Folgen nicht mehr stattfinden?

Wenn eure Zöglinge aus euren Philantropinen in die große Welt übertreten, so ists ihnen nun alles anders, als es ihnen in euren Philantropinen war. Sie finden weder Meritentafeln, noch Orden des Fleißes und der Tugend. Ehrenzeichen genug, Stern und Ordensbänder sehen sie genug, aber nicht für die thätige Weisheit und Menschenfreundschaft, nicht für die Tugend, sondern in den meisten Fällen nur für — ein Nichts, daß allein die Thoren sich als Etwas einbilden. Die Vorsteher der Staaten und ihre Minister wenden nicht ihre ununterbrochene Aufmerksamkeit auf die Grade der nützlichen Thätigkeit, nicht auf alle edle Gesinnungen und Handlungen, nicht auf das Abweichen vom Fleiße und Tugend der Menschen, wie die Fürsorger und Vorsteher der Philantropine taten.

In den Philantropinen sahen die Kinder und Jünglinge, daß kein edles und unedles Bezeigen, keine gute und böse That unbemerkt und unbelohnt, oder unbestraft vorüberging; in der großen Welt aber sehen sie gerade das Gegentheil. Hier steht vor ihren Augen auf der einen Seite der Mann, der für Leib und Seele des Fürsten und seiner ganzen Familie Tag und Nacht redlich arbeitet, und Morast und Sumpf durchwadet, der im innigsten thätigsten Leiden fürs Volk und für den Regenten den verderblichen Ver-

wirungen des Staates steuret, und Wahrheit und Tugend und Glück auf das Land ausgießt — da steht er unbelohnt und verlassen: auf der andern Seite aber steht der unwissende, sinnliche, eitle Thor, der weder zum Guten thätig seyn kann noch will, mit Beyfall, Macht, Ehre, Gütern und Vergnügen überhäuft. — Dort erblicken sie den rechtschaffenen Mann, der Wahrheit und Menschen liebt, der Jahre lang für Gerechtigkeit und Leben der Bedrängten mehr als oft ein ganzes Regierungskollegium arbeitet, und dem Regenten über die Quellen des Wohls und Wehes der Armen die Augen öffnet, ohne Lohn, sogar unten an der Thür des Vorgemachs, und oben neben dem Throne den Eigennützigem, den Stolzen, den Listigen, den Betrüger, den Unterdrücker der Elenden in mehr als fürstlichem Pomp.

In den Philantropinen sahen eure Zöglinge, wie ihre Fürsorger und Vorsteher Weisheit und Tugend ohne Menschenfurcht muthig hervorzogen, und Trägheit und Laster ohne Menschenfurcht muthig entehrten. In der großen Welt finden sies in den meisten Fällen ganz anders. Oft zu schwach fürs Gute gestimmt, fürchtet sich der Regent vor dem von ihm selbst mit Unrecht an die obersten Plätze hingestellten Thoren, den Mann von entschiedenem Werte zu belohnen, und jenen Unwürdigen seyne Verachtung ihrer niedrigen Handlungsarten blicken zu lassen. Weit öfterer sehen wir den Unwissenden und den Sklaven der Eitelkeit mit glänzender Ehre geschmücket, und mit des Landes besten Gütern gespeist, als die wenigen weisen thätigen Männer, die die Staaten aufrecht erhalten wollen und können.

Nun sagt mirs, liebe weise Männer! kanns euren Philantropisten in der großen Welt noch interessant seyn, für das Wohl der Menschen mit Anstrengung zu arbeiten, und der Tugend ihre Kräfte zu weyhen, wie es ihnen in euren Philantropinen war? Ihr habt sie in euren Philantropinen an Ehre und Vergnügen und Nutzen im Fleiß und in der Tugend angewöhnt. In der großen Welt werden sie nicht so weiter fortgeübt, wie ihrs mit ihnen anfengt. Im Fleiß und in der Tugend ohne Ehre, ohne Vergnügen und ohne Nuzen, hatten sie in euren Philantropinen keine Uebung, keine Gewohnheit erlangt. Wie können sie an den Höfen und in den republikanischen Staaten, wo Ehre, Vergnügen und Nuzen in hundert Fällen neun und neunzimal der Unwissenheit, der Trägheit, dem Eigennuz, der Unredlichkeit, dem Laster zu Theil werden, Weisheit und Tugend aber im Mangel und in Ohnmacht über das

Verderben der Welt seufzen müssen, dem Fleiße und der Tugend mit fester Treue anhängen?

Schickt ihr uns, theure Freunde, aus euren Philantropinen eine schöne Seele zu, die voll reinen Gefühls von den seligen Einflüssen der Tugend und weisen Thätigkeit auf das Wohl des Menschengeschlechts, und voll durchdringenden Gefühls von dem reißenden Strom des Verderbens und Elendes, welches Trägheit und Laster auf der Erde ausbreiten, zum Besten der Menschen sich empor hebt: so wird sie unaufhörlich die unaussprechlichsten Leiden für das liebe Menschengeschlecht ausstehen, wenn sie die Schicksale von Millionen Menschen in den Händen derer liegen sieht, die sich vom Schweiß der Armen und den Thränen der Elenden stark und fett machen, um durch Unwissenheit, Irrthümer, Vorurteile, Einbildungskraft, Sinnlichkeit, eitlen Stolz und Laster die Verwirrungen und das Unglück der Welt zu vergrößern.

Nicht eher also, vortrefliche Männer! nicht eher könnt ihr von euren Philantropinen eine wahre Verbesserung der Welt erwarten, als bis ihr entweder den Widerspruch zwischen der Denkungs- und Handlungsart der Höfe und Republiken, und euren philanthropinischen Erziehungsanstalten entfernen könnt, oder bis ihr Mittel ersinnet, Weisheit und Tugend ohne Hoffnung eines sinnlichen Lohns unter den Menschen in die vollkommenste Thätigkeit zu setzen, und folglich allem Widerspruche zwischen der Denkungs- und Handlungsart der großen Welt und den Zwecken eurer Philantropinen ganz auszuweichen. — Ich werde aber diesem wichtigen Gegenstande einen eigenen Brief widmen.

Lebet wohl.

†† 1776.

Eine zwiespältige Nationalökonomie.

Die im Sommer 1908 herausgekommene „Nationalökonomie als exakte Wissenschaft. Ein Grundriß“ von Geheimrat Professor Julius Wolf in Breslau (Leipzig 1908, Verlag A. Deichert) schließt mit den vom Standpunkte der Bodenreform sehr sympathisch berührenden Worten: „Als der wahrscheinliche (wahrscheinlich stärkere) Antagonismus der Zukunft ergibt sich nicht jener von Arbeiter und Unternehmer oder Arbeiter und Kapital (Sozialismus), sondern der von

Arbeiter und Bodeninteresse.“ Zu diesem erfreulichen Endpunkte gelangt aber Wolf auf einem Wege (und mit Einzelresultaten), auf welchem ihm die Bodenreformer weder nachfolgen können, noch wollen. Von einem Vorwurfe ist aber Wolf sicherlich frei, der manchen anderen zeitgenössischen Volkswirten von mehr oder minder großem Namen zu machen wäre: Im Gegensatze zu diesen ist er weit davon entfernt, die Bodenreform vornehm zu ignorieren. An zahlreichen Stellen seiner auf 204 Seiten und in 271 Paragraphen den reichen Stoff ungemein gedrängt in Thesenform wiedergebenden Schrift läßt er eine weitgehende Vertrautheit mit den Ideen der Bodenreform erkennen, mag er sich nun zu diesen Ideen zustimmend oder ablehnend verhalten. Daß in Wolfs Schrift das Wort „Bodenreform“ nicht vorkommt, ist zwar einigermaßen befremdend, könnte aber damit gerechtfertigt werden, daß er mehr eine theoretische Volkswirtschaftslehre, als eine praktische Wirtschaftspolitik schreiben wollte.

Durch Wolfs Nationalökonomie geht ein großer Zwiespalt, der ihm, bei aller Befähigung zu scharfer Einsicht in die gewissermaßen geschäftliche Seite der Volkswirtschaftslehre (z. B. Arbeitsstimmung, Arbeitshygiene, Arbeitsdisziplin, technische Idee als Produktionsfaktor, Theorie der Unternehmung, Theorie des Börsenpreises und der Börse, Theorie der Abrechnungswirtschaft, Theorie der Konjunktur e. c.), beim Durchdenken der grundlegenden Probleme der nationalökonomischen Wissenschaft hinderlich im Wege steht. Er teilt nämlich mit manchen anderen Ansichten der Bodenreform deren Überzeugung davon, daß das Kapital, insofern man (im Gegensatze zu Grund und Boden) „produzierte Produktionsmittel“ darunter versteht, nicht an und für sich ein Hilfsmittel wirtschaftlicher Ausbeutung der Massen durch eine kleinere Schicht ist. In der Begründung dieser Annahme weicht aber Wolf von den Bodenreformern durchaus ab.

Diese letzteren erblicken in der tatsächlichen tadelnswerten Ausnützung, deren sich Besitzer „produzierter Produktionsmittel“ gegenüber den von ihnen abhängigen Arbeitern, Warenverkäufern usw. des öfteren schuldig machen, nur einen Fall sekundärer Ausbeutung. Da durch Absperrung der breiten Massen vom wichtigsten nichtproduzierten Produktionsmittel, dem Grund und Boden in Stadt und Land, eine Reservearmee der Arbeitslosen geschaffen worden ist, die fast um jeden Preis zur Arbeit

bereit sein muß, steht diese Reservearmee auch dem etwa nur über produzierte Produktionsmittel verfügenden Kapitalbesitzer zu Gebote, mag dieser Kapitalbesitzer auch seinerseits wiederum als Mieter von Läden, Privatwohnungen, als Käufer von Wald- und Bergwerksprodukten usw. der Ausbeutung durch den Grundbesitz bzw. die Grundrente unterliegen. Die Ausbeutung der Massen durch das Kapital (selbstverständlich abgesehen von der nur in Kapitalform verkleideten Grundrente, wie etwa Pfandbriefe von Hypothekarinstituten) ist für den Bodenreformer gewissermaßen nur ein Gestirn mit erborgtem Licht, wie der Mond, während die primäre Ausbeutung durch die eine unbeschränkte wirtschaftliche Macht ausübende Grundrente einem Sterne mit eigenem Lichte, wie der Sonne, zu vergleichen ist.

Ganz anders rechtfertigt Wolf die nicht aus persönlicher Arbeit stammenden Einkommensbezüge der Kapitalbesitzer. Er betont einfach die Unentbehrlichkeit und Nützlichkeit des Kapitalbesitzes als „Produktionsfaktor“, in welchem Zusammenhang er der logischen Folgerung nicht ausweichen kann, auch die „Natur“, deren Hauptbestandteil eben Grund und Boden ist, als dritten Produktionsfaktor anzuführen. Aber die technische Unentbehrlichkeit und Nützlichkeit des Kapitals oder des Grund und Bodens rechtfertigt noch lange nicht eine Rechtsordnung, wodurch den Besitzern dieser Güter die wirtschaftliche Ausbeutung ihrer Volksgenossen oder der gesamten Menschheit ermöglicht wird.

Wolf scheint freilich weniger (oder nicht allein) an die soeben erwähnte technische Rolle des Kapitalbesitzes zu denken, als vielmehr an die wirtschaftliche Notwendigkeit des Kapitalbesitzers, der teils einfach durch Wahrung seines Eigeninteresses, teils als Unternehmer eine wichtige „Funktion“ innerhalb der Volkswirtschaft ausübt. Indem Wolf diese „Funktion“ mit allem Nachdrucke betont und darlegt, glaubt er gegen die Kapitalsfeindlichkeit des marxistischen Sozialismus überzeugende Argumente beigebracht zu haben.

Dabei denkt aber Wolf keineswegs an jenes eine Ausbeutung ausschließende Zusammenfallen von Kapitalbesitz einerseits, Lohnarbeiter, Warenkäufer, Kreditbedarf andererseits, wie es in den Genossenschaften (Produktivgenossenschaften, Werkgenossenschaften, Konsumvereine, Kreditgenossenschaften usw.) zu finden ist. So

groß auch die Bedeutung der Genossenschaft in landwirtschaftlichen sowie städtisch-industriellen Verhältnissen bereits geworden ist, so sehr auch das Handelskapital vom genossenschaftlichen Wirtschaftssystem bereits ergriffen worden ist¹⁾, so sehr auch die Genossenschaftswirtschaft in den Augen ihrer Anhänger bereits zu einer sozialen Hilfsorganisation ersten Ranges emporgewachsen ist, nimmt Wolf hiervon kaum Notiz. Er fertigt das Genossenschaftswesen in dem „Der Kollektivbetrieb“ überschriebenen § 44 auf 8 Druckzeilen ab, während er der Tätigkeit des von ihm geradezu gefeierten privaten Unternehmers ganze Kapitel widmet.

Er unterliegt aber, wie schon gesagt, bei seinem Bemühen, das Kapitaleinkommen als nützliche, unentbehrliche „Funktion“ innerhalb der Volkswirtschaft zu rechtfertigen, einem unentrinnbaren logischen Zwange; er kann nämlich nicht umhin, auch der „Natur“²⁾ eine „Funktion“ zuzuweisen. Er vermag nun durchaus nicht dem Leser seines Buches zur Klarheit über folgenden Umstand zu verhelfen: Warum wird in dem einen Falle durch die Tatsache, daß ein Produktionsfaktor, nämlich das „Kapital“, als „produzierte Produktionsmittel“, eine wirtschaftlich wichtige Funktion ausübt, die Ausbeutung beim Kapitalbesitz angeblich aufgehoben? Warum übt dieselbe Tatsache im Falle der „Natur“ diese Wirkung nicht aus, indem Wolf selbst (siehe § 267 und § 268) ausdrücklich erklärt, das Wachstum der mit dem Produktionsfaktor „Natur“, einfacher ausgedrückt mit dem „Bodenbesitz“, zusammenhängenden Einkommen sei als ein der wirtschaftlichen Hebung der breiten Massen entgegenwirkendes Moment zu betrachten.³⁾ Wolf kommt hier überhaupt in eine Reihe von

¹⁾ Der Bodenbesitz spielt selbst bei den höchstentwickelten Genossenschaften, wie etwa den großen englischen und schottischen Konsumvereinsverbänden, nur eine bescheidene Rolle, und die direkt auf ihm beruhenden Genossenschaften, wie die Baugenossenschaften, sind vorläufig erst schwach entwickelt; indirekt freilich, d. h. als Kreditbasis, ist der Grundbesitz für die landwirtschaftlichen Genossenschaften von geradezu entscheidender Wichtigkeit.

²⁾ Wolf weicht dem sonst üblichen Ausdrucke „Boden“ aus und will diesen vielmehr nur als Bestandteil des weiteren Begriffes „Natur“ aufgefaßt wissen, worunter er auch Klima, Mineralschätze, Wasserkräfte usw. versteht. Aber bisher war man eben gewohnt, all dies dem dritten, nicht von Menschenhand produzierten „Boden“ zuzuweisen. Der Klarheit wegen ist diese terminologische Auseinandersetzung wohl nicht überflüssig.

³⁾ Wolf bezeichnet nämlich im § 268 als wichtigste positive Aufgabe einer auf die Hebung der Lage der Massen bedachten Sozialpolitik

Widersprüchen zwischen seinen Ansichten über Natur und Wirkung der Grundrente, die von den Anschauungen der Bodenreformer beeinflußt oder deren Anschauungen konform sind, und den Anforderungen seines Systems. Denn dieses gestattet ihm kaum, von einer Ausbeutung der Bevölkerung durch den Bodenbesitz bzw. durch die Grundrente zu sprechen, falls er der Grundrente ebenso wie dem Kapitalbesitz eine nützliche „Funktion“ innerhalb der Volkswirtschaft zuweist.

So stellt Wolf z. B. im § 8 eine durchaus im Sinne der Bodenreform gehaltene Güterkategorie auf, nämlich bedingt freie bzw. bedingt wirtschaftliche Güter, die, ob nun im Überfluß vorhanden oder nicht, durch Besitzergreifung in die Verfügungsgewalt einzelner gezogen (appropriiert) werden können und es auch tatsächlich werden, während sie gleichzeitig Gegenstand der Nachfrage durch Dritte sind. Es braucht wohl keiner weiteren Ausführung, wie sehr dieser Begriff der bedingt freien bzw. bedingt wirtschaftlichen Güter auf den Grundbesitzbegriff der Bodenreform paßt.

Durchaus im Sinne der Bodenreform gehalten ist auch Wolfs im § 163 enthaltene kritische Prüfung des „Rechts der Einkommen nach heute geltender Rechts- („sittenrechtlicher“) Auffassung“. Freilich ist es nicht ganz klar, ob er hier nur die allgemeine Strömung unserer Zeit zur Darstellung bringen oder seine eigene Ansicht mitteilen will. Er setzt in diesem § 163 auseinander, daß dem Arbeitseinkommen das volle Recht zugesprochen werde, weil es sich auf die persönliche Arbeit des Beziehers aufbaut, dagegen nicht mehr dem Einkommen aus Kapitalzins, dem die wirtschaftliche Funktion nur eines dem Einkommenbezieher gehörigen Objekts zugrunde liegt. Das Einkommen aus Bodenrente und anderem Konjunkturgewinn gelte als minderen Rechts, weil es aus der Produktivität anderer oder anderen gehöriger Objekte ge-

„die möglichste Beschränkung der Beute- und Konjunktural-einkommen“. Darunter versteht er insbesondere (siehe § 188) die städtische und ländliche Grundrente und hiervon abgeleitete Formen wie die „Konjunkturgewinne des Anleihemarktes“, die ja indirekt zumeist auf irgendwelche Bodenrenten bzw. auf wirtschaftliche oder politische Beherrschung des Grund und Bodens sowie seiner Schätze zurückgehen, endlich das heutzutage praktisch nur eine geringe Rolle spielende Beuteeinkommen, das im „ehrlichen“ Krieg oder in „unehrlichen“ Räubereien und Diebereien gewonnen wird.

zogen, eventuell sogar durch das Mittel der Gewaltanwendung gewonnen wird. Tiefer als das Einkommen aus der Bodenrente stehe in der moralischen Bewertung überhaupt nur das Beuteeinkommen, das physischen Zwang zur unmittelbaren Voraussetzung hat.

Durchaus im Sinne der Bodenreform gehalten ist ferner Wolfs historische Auseinandersetzung über die Entwicklung der einzelnen Einkommenszweige in den modernen, insbesondere mitteleuropäischen Kulturstaaten (§ 211). Er weist darin auf die außerordentliche Steigerung der Grundrente seit Mitte der siebziger Jahre des 19. Jahrhunderts hin und auf die wahrscheinliche Fortdauer dieser Steigerung, wenn auch in etwas schwächerem Tempo. Doch unterläßt Wolf die doch so nahe liegende Frage, ob man dem darin liegenden Aussaugungsprozesse der breiten Massen ruhig zusehen bzw. ob man ihn als eine unaufhaltsame, unvermeidliche Schickung geduldig hinnehmen müsse, oder ihn, gemäß dem Beispiele der Bodenreformer, mit den von ihnen empfohlenen, mehr oder minder erprobten Mitteln bekämpfen solle.

Noch viel näher kommt Wolf dem Gedankenkreise der Bodenreformer im § 268. Dort erklärt er, wie bereits erwähnt wurde, die „möglichste Beschränkung der Beute- und Konjunkturaleinkommen“, unter denen die Grundrentenbezüge (nach § 161) eine sehr wichtige Rolle spielen, als die eine Hauptaufgabe der Sozialpolitik. Er entfernt sich freilich wieder von den Grundideen der Bodenreform, indem er als zweite Hauptaufgabe der Sozialpolitik die möglichst ausgiebige Hebung der Produktivität, d. h. zunächst der Technik in Industrie, Verkehr oder Landwirtschaft, bezeichnet. Die Auffassung der Bodenreform geht ganz im Gegenteil dahin, daß unter der geltenden, arbeitslosen Grundrentenbezug ermöglichenden und begünstigenden Eigentumsordnung nicht die Hebung der Produktivität, sondern die Erzielung arbeitsloser Profite im Vordergrund stehe, und diese Profite werden eventuell, ja sogar sehr häufig mit mangelhafter Produktivität und rückständiger Technik gewonnen.

Jede Erhöhung der Produktivität, jede technische Verbesserung kann sich nur im Kampf mit der arbeitslos erzielten Grundrente durchsetzen, da die Grundrente den Hauptgewinn jeder Produktionsverbesserung an sich reißt und

den die Verbesserung tatsächlich durchführenden Personen einen kümmerlichen Rest übrig läßt. Hierdurch werden diese entmutigt oder zum mindesten in ihren Fortschritten sehr behindert. Man kann dies den allgemein bekannten Beispielen entnehmen, die das Verhältnis zwischen Zehentbezieher und Zehentpflichtigen, Teilpächter und Grundbesitzer, gewöhnlichem Pächter und Grundbesitzer, Bergbautreibenden und Grundbesitzer in Ländern ohne staatliches Bergwerksregal, Ladenmieter und Hausbesitzer in lebhaften Geschäftsstraßen usw. betreffen.

Die „möglichste Beschränkung der Beute- und Konjunkturaleinkommen“ steht also nicht, wie Wolf in § 268 meint, als zweite sozialpolitische Aufgabe neben der ersten, der „Hebung der Produktivität“, sondern die „Beschränkung usw.“ ist die grundlegende Voraussetzung der „Hebung usw.“ Die moderne Technik und nicht zum mindesten auch die landwirtschaftliche, ist heute entwickelt genug, um der Bevölkerung aller Kulturländer, sogar bei einer Vermehrung ihrer heutigen Zahl von ca. 1½ Milliarden auf den fünf- bis zehnfachen Betrag, Nahrungsmittel und Rohmaterialien in hinlänglicher und sogar behaglicher Fülle zu verschaffen, sofern nur das schwere Hindernis des Vorrechts der arbeitslos erzielten Grundrente entfällt, das heute noch in den meisten Ländern jeden Versuch einer Produktionssteigerung ungemein erschwert. Nur der an den Bodenbesitzer von vornherein abzuführende Tribut und die der Abführung dieses Tributs dienenden Zwangsmaßregeln mehr offener oder mehr versteckter Art, nur diese Momente bewirken eine dem modernen Stande der Technik, auch der Agrartechnik, durchaus nicht entsprechende Einengung des Lebens- und Nahrungsspielraumes der breiten Massen in den Kulturstaaten.

Auch folgender Umstand macht einen sonderbaren Eindruck: Wolf stellt (in den §§ 256—260) die plutokratische Bevölkerungstheorie des Malthus mit sehr zutreffenden Darlegungen als völlig verfehlt dar. Dagegen verfällt er im § 268, gelegentlich der Bezeichnung der „Hebung der Produktivität“ als „erste fundamentale Aufgabe der Sozialpolitik“, ferner in § 79 bei Besprechung der angeblich immer höheren relativen Kosten, mit welchen eine agrarische Produktionssteigerung erzielt werde¹⁾,

¹⁾ Wolf übersieht hierbei, daß „Kosten“ in der Landwirtschaft häufig vom volkswirtschaftlichen Standpunkte identisch sind mit „nützlicher Ver-

in eine den malthusianischen Theorien sehr nahekommende Phraseologie über beengten Nahrungsspielraum und diesbezügliche wenig tröstliche Zukunftsaussichten.

Wolf sucht sich freilich aus allen diesen Widersprüchen dadurch herauszuhelfen, daß er (so z. B. im § 203) gegen das „Recht auf den vollen Arbeitsvertrag“ polemisiert und zwar mit folgenden Gründen: 1. sei der Arbeitsertrag unberechenbar, d. h. wo Arbeit und Kapital zusammenwirken, entziehe es sich der Messung, was der Arbeit und was dem Kapitale zu verdanken sei; 2. sei jedes Einkommen auch Konjunkturaleinkommen, d. h. durch die Verhältnisse, unter denen der Mensch arbeitet und lebt und die unabhängig von ihm dastehen, auf das allerstärkste mitbestimmt. Mag nun auch der Arbeitsertrag angeblich „unberechenbar“ sein, so ist doch die „kapitalisierte“ Grundrente im Wert des un bebauten Grund und Bodens, die Grundrente „an sich“ im Pacht ertrage bebauten landwirtschaftlichen Bodens eine ziffermäßig gar nicht so schwer feststellbare Größe.

Tatsächlich kommt es aber nicht auf eine mathematisch völlig genaue Feststellung dessen an, was der Arbeit und was dem Kapital sowie dem Boden an „Leistungen“ und Erträgen zuzuschreiben sei, sondern es handelt sich vielmehr um die Beantwortung folgender Frage: Wie kann eine Ausbeutung der bloß über Arbeitskraft verfügenden Volkskreise durch die Besitzer produzierter und namentlich nichtproduzierter Produktionsmittel verhütet werden?

Die Antwort der Bodenreformer geht bekanntlich dahin, daß teils die Gesamtheit der Bevölkerung (Staat, Provinz, Gemeinde), teils frei genossenschaftliche Organisationen der Produzenten die „nichtproduzierten“ Produktionsmittel an sich bringen sollen, oder daß der Besitz dieser „nichtproduzierten“ Produktionsmittel einer Besteuerung zu unterwerfen sei, die

wertung von Arbeitskraft“. Für den landwirtschaftlichen Großunternehmer, eine keineswegs unentbehrliche Figur des modernen Wirtschaftslebens, mögen erhöhte Arbeitskosten, die den Profit mindern, eine durchaus zu vermeidende Sache bedeuten; für den Kleingrundbesitzer, der den Boden mit seiner eigenen und seiner Familie Arbeitskraft bestellt, ohne fremde Arbeitskräfte auszunützen, sind dieselben „erhöhten Arbeitskosten“ sehr oft willkommene Gelegenheiten, seine und seiner Familie Kräfte in Ackerbau und Viehzucht nutzbringender zu verwerten, als es ohne diese Gelegenheiten möglich wäre.

der maßlosen Wertsteigerungstendenz dieser Produktionsmittel entgegenarbeitet. Wolf unterläßt es aber, diese entscheidende Frage zu stellen.

Ebenso wie bei der Polemik gegen das „Recht auf den vollen Arbeitsertrag“ ist eine unzutreffende Auffassung des grundlegenden Problems in § 192 zu verzeichnen, betitelt: „Rente, Miete, Warenpreis in ihrer gegenseitigen Bedingtheit“, wo Wolf, ohne die Bodenreform ausdrücklich zu nennen, doch offensichtlich gegen sie polemisiert. Er sagt dort:

„Nicht hohe Grundrente bringt hohe Miete hervor und nicht hohe Mieten erzeugen hohe Warenpreise, sondern die zeitliche und örtliche Reihenfolge ist die umgekehrte; die Mieten sind das Prius gegenüber der Grundrente und die Warenpreise das Prius gegenüber den Mieten“. Aber so viel oder so wenig man auch geneigt sein mag, der Bodenreform gegenüber Wolf rechtzugeben, so hat doch die Frage des früher oder später der Mieten oder Grundrenten nur insofern Bedeutung, als in ihr folgende andere Frage steckt: Ist es nützlich und notwendig, daß eine Gruppe von Personen, die als Vermieter oder Hypothekenbesitzer arbeitslos die Millionen der städtischen und ländlichen Grundrente bezieht, in Sicherheit und Größe ihres Einkommens hoch über ihren in schwerer Arbeitsmühe dahinglebenden Mitbürgern steht? Da eine solche Frage nur gestellt zu werden braucht, um verneint zu werden, handelt es sich im weiteren nur mehr um die Mittel der Abhilfe, wie etwa Grunderwerb durch die Gemeinde mit Häuserbesitz in einem Erbpachtrecht, das nach einigen Jahrzehnten wieder mit dem Bodeneigentumsrecht der Gemeinde zusammenfällt; Besteuerung der Grundstücke nach gemeinem Werte; Besteuerung des Wertzuwachses usw.

Schließlich wäre noch auf ein besonderes Moment hinzuweisen, das in hohem Maße mitgewirkt hat, dem Buche Wolfs einen so zwiespältigen Charakter zu verleihen und ihn namentlich veranlaßte, eng zusammengehörige Voraussetzungen oder Resultate der bodenreformerischen Denkarbeit bald anzunehmen, bald zurückzuweisen. Dieses Moment besteht in Wolfs Streben nach „Exaktheit“ oder wie er dies (Seite VI des Vorwortes) des näheren erklärt im Streben nach „Resultaten, die, vermöge ihrer Natur abschließende, durch neue Untersuchung und neues Material nicht in Frage zu stellen sind“.

Wolf verfolgt hiermit, wie er in der Vorrede ausdrücklich erwähnt, den Weg, den vor ihm der Wiener Nationalökonom Professor Karl Menger und dessen Anhänger, die sogenannte österreichische Schule, gegangen sind. Aber Menger und die anderen Österreicher wandten den Begriff der Exaktheit nur auf einige wenige, für die Nationalökonomien grundlegende „psychologische Mechanismen“ an, wie z. B. Begriff der wirtschaftlichen und der freien Güter, des Wertes, des Preises, des Tausches, Lehre vom „Grenznutzen“, vom Geld als der tauschfähigsten Ware einer Volkswirtschaft, Wirkung des Monopols auf die Preisverhältnisse usw. Wolf will dagegen die Möglichkeit und Zulässigkeit „exakter“ nationalökonomischer Begriffsbildung viel weiter ausdehnen, bis tief in das Gebiet der praktischen Wirtschaftspolitik hinein.

Diese letztere ist aber (abgesehen von ihrem vielfach opportunistischen und schon deshalb streng „exakter“ Formulierung schwer zugänglichen Charakter) nicht zum wenigsten eine Lehre von den sittlichen und unsittlichen Willensenergien, wobei die Begriffe des Sittlichen und Unsittlichen sowie des für die Volksgesamtheit Nützlichen und Schädlichen in einer höheren Einheit verschmelzen. Aber für Willensenergien gibt es keine „exakten Formeln“. Diese Energien können jahrzehnte- und jahrhundertelang unter intellektueller und moralischer Verwahrlosung schlummern, dann wiederum plötzlich zum Leben erwachend in stürmischem Andrang die überlebten Reste von Jahrhunderten und Jahrtausenden gewaltsam in Trümmer schlagen, oder endlich mit zäher Unermüdlichkeit Stein auf Stein zu einem schöneren, größeren, wohnlicheren Bau oder auch zu einem finsternen „Zwingu“ für die Geschlechter der Zukunft zusammentragen.

Alle diese drei Möglichkeiten sind vorhanden, jeder Bodenreformer, der die Geschichte der Völker an der Hand seiner Lehren durchschreitet, weiß mit Lichtigkeit Beispiele hierfür zu finden, und der Historiker vermag nachher die Gründe der Stagnation, Eruption, des allmählichen Aufbaues in jedem einzelnen Falle mehr oder weniger klar darzulegen. Aber, wie schon gesagt, in „exakte“ Formeln kann man das frühere oder spätere Eintreten oder das längere oder kürzere Ausbleiben dieser Möglichkeiten nicht bringen, und das Streben nach solchen Formeln muß in die Irre führen.

Wien.

Dr. Sigmund Schilder.

Entgegnung.

Der Herausgeber hat mir die Besprechung meines Buches „Nationalökonomie als exakte Wissenschaft“ durch Herrn Dr. Sigmund Schilder freundlichst mit dem Anheimgen mitgeteilt, ihr eine Entgegnung anzufügen. Ich mache von dieser Erlaubnis nur für wenige Worte Gebrauch.

Herr Dr. Schilder hat aus der Fülle des Stoffes, den ich biete, nur das herausgegriffen, was auf die Bodenreform Bezug hat. Das ist an sich ein sehr verständiges und begreifliches Verfahren, da es Bodenreformer sind, zu denen er spricht. Allein das berechtigt ihn nicht, zum Maßstab seiner Kritik die Frage zu nehmen: „Was hat das Buch in majorem gloriam der Bodenreformbewegung geleistet?“ Daß dies sein Maßstab ist, geht aus der ganzen schiefen Stellungnahme zu meinem Buche, schon aus seinen Eingangsworten hervor. Auf die Bodenreform hin habe ich jenes nun freilich nicht geschrieben, wenn ich ihr auch gegeben habe, was ihr meinem Urteile nach zu geben war. Ich stehe seit vielen Jahren der Bodenformsache sympathisch gegenüber, habe sie auch vielfach Gegnern gegenüber verfochten, aber mein Kritiker fordert offenbar viel mehr. Ich hätte nach seiner Ansicht unter dem Titel „Nationalökonomie als exakte Wissenschaft“ die heute übliche Theorie der Bodenreform schreiben sollen, dann wäre ich nicht „zwiespältig“ gewesen. So aber bin ich wohl prinzipieller Bodenreformer, unterschreibe aber nicht alles, was zugunsten der Bodenreform vorgebracht wird, und das bildet dann jenen „Widerspruch“, den mein Kritiker in dem Buche findet, offenbar nach dem biblischen Satze „Deine Rede aber sei Ja, ja, Nein, nein“. Ich nenne letzteres jedoch kein wissenschaftliches Verfahren.

Mich nun mit allen Punkten der Kritik meines Rezensenten auseinanderzusetzen, scheint mir dieses Jahrbuch nicht der richtige Platz. Ich werde mir an den Stichproben genügen lassen, die mir seine ersten und seine letzten Einwände bieten.

Zu Beginn konstatiert er, daß es das Bodenmonopol sei, welches die „Arbeiterreservarmee“ schaffe. Da dürfte aber zunächst zu fragen sein, wie es denn mit der „Arbeiterreservarmee“ steht. Mir will scheinen, sie steht heute nur „auf dem Papier“. Auch meinem Kritiker kann unmöglich fremd sein, daß

die Industriestaaten sämtlich über Arbeitermangel klagen, und daß die gleiche Melodie uns von den Landwirten beider Hemisphären entgegentönt. Ich kann nicht anders, als dem entnehmen, daß wir, von Jahren tiefster Depression abgesehen, eine Arbeiterreservarmee nicht mehr besitzen. Herrn Dr. Schilder zeigt freilich seine Theorie eine solche Reservarmee als vorhanden und als „notwendig“ vorhanden, auch wenn sie in Wirklichkeit nicht vorhanden ist. Da ist denn freilich schwer mit ihm streiten.

Mein Kritiker hat mit dieser ersten Feststellung eine andere verflochten, die nur zu bekannte, wonach das Kapital dem Arbeiter gegenüber notwendig Ausbeutefunktionen übt. In Wirklichkeit hängt aber die Funktion des Kapitals dem Arbeiter gegenüber ganz von der Masse Arbeiter ab, die das Kapital behufs seiner Verwertung braucht und der Zahl Arbeiter, die sich ihm für den Verwertungszweck anbietet. Ist letztere Zahl kleiner als die erste, so kann der Lohn eine Höhe erreichen, daß von Ausbeutung zu sprechen lächerlich ist, selbst wenn man der verkehrten Ansicht zuneigt, daß der Kapitalgewinn von Rechtswegen den ausführenden Arbeitern gebühre. Noch wichtiger für die Würdigung der sozialen Kapitalfunktion ist allerdings die (in § 42 meines Buches ausführlich dargelegte) Tatsache, daß der „Ertrag“ des Kapitals (in Gestalt niedrigerer Preise) schließlich immer der Allgemeinheit zugute kommt. Herrn Dr. Schilder ist das nicht zum Bewußtsein gekommen.

Dr. Schilder kennzeichnet sich weiterhin als Genossenschafts-enthusiast. Er erklärt, die Genossenschaft sei berufen, dem Kapital den Giftzahn auszureißen. „Lohnarbeiter, Warenkäufer und Kreditbedarf“ (sic!) setzten, wo sie „zusammenfallen“ (sic!) der Ausbeutung Schranken. Mit der Widerlegung dieser „Wahrheit“ wird man mich wohl verschonen. In dieser Weise geht es aber weiter, bis der Rezensent endlich zum Schlusse bei der Kritik des Titels und der Methode meines Buches anlangt. Er erklärt hier:

Schließlich wäre noch auf ein besonderes Moment hinzuweisen, das in hohem Maße mitgewirkt hat, dem Buche Wolfs einen so zwiespältigen Charakter zu verleihen und ihn namentlich veranlaßte, eng zusammengehörige Voraussetzungen oder Resultate der bodenreformerischen Denkarbeit bald anzunehmen bald zurückzuweisen. Dieses Moment besteht in Wolfs Streben nach „Exaktheit“ oder wie er dies (Seite VI

des Vorwortes) des näheren erklärt, im Streben nach solchen „Resultaten“, die, durch neue Untersuchung und neues Material nicht in Frage zu stellen sind.

Wolf verfolgt hiermit, wie er in der Vorrede ausdrücklich erwähnt, den Weg, den vor ihm der Wiener Nationalökonom Professor Karl Menger und dessen Anhänger, die sogenannte österreichische Schule, gegangen sind.

Herr Dr. Sigmund Schilder setzt mir nun auseinander:

Aber Menger und die anderen Österreicher wandten den Begriff der Exaktheit nur auf einige wenige, für die Nationalökonomien grundlegende „psychologische Mechanismen“ an, wie z. B. Begriff der wirtschaftlichen und der freien Güter, des Wertes, des Preises, des Tausches, Lehre vom „Grenznutzen“, vom Geld als der tauschfähigsten Ware einer Volkswirtschaft, Wirkung des Monopols auf die Preisverhältnisse usw. Wolf will dagegen die Möglichkeit und Zulässigkeit „exakter“ nationalökonomischer Begriffsbildung viel weiter ausdehnen, bis tief in das Gebiet der praktischen Wirtschaftspolitik hinein.

Hierzu habe ich das Folgende zu bemerken.

Daß ich „den Weg verfolge, den vor mir der Wiener Nationalökonom Professor Karl Menger und dessen Anhänger, die sogenannte österreichische Schule, gegangen sind“, habe ich nirgends ausgesprochen. Wenn Herr Dr. Sigmund Schilder mich derartiges sagen läßt, so ist das sicherlich nicht beabsichtigte Entstellung, aber jener Übereifer, der seine ganze Besprechung kennzeichnet. Denn was sage ich? Das folgende:

Kant hat bekanntlich exakt die Wissenschaften genannt, welche Anwendung der Mathematik zulassen. Karl Menger sieht exakte Wissenschaften dort, wo die Möglichkeit der Zerlegung in „Atome“ und des Wiederaufbaus aus solchen besteht. Dritte sehen (ähnlich) den Prüfstein der Exaktheit in der Anwendbarkeit der isolierenden Methode. Nicht eigentlich in Abweichung von diesen Feststellungen, vielmehr nur das „Ergebnis“ stärker betonend und sie damit ergänzend, möchte ich mir die „Vulgärdefinition“ zu eigen machen, welche eine Wissenschaft exakt nennt, die vermöge ihrer Natur zu abschließenden, durch neue Untersuchung und neues Material nicht in Frage zu stellenden Resultaten zu gelangen vermag und deren Formulierungen damit eine Schärfe und Sicherheit zulassen, die von jener der mathematischen Formel nur durch das (Mitteilungs-) Mittel abweicht.

Ein Kapitel über Methodologie fehlt in meinem Buche, daß ich aber mit den vorstehenden Worten erklärt habe, den Weg gehen zu wollen, den Karl Menger und seine Anhänger in ihrer

nationalökonomischen Arbeit gegangen sind, ist deutlich eine mehr als gewagte Behauptung. Ich erwähne von Karl Menger seine Definition des Begriffs „exakt“. Daß ich sie ganz zu der meinigen mache, sage ich nicht. Ich fühle das Bedürfnis, sie, soweit solches möglich, mit anderen zu verschmelzen, und, indem ich sie ergänze, noch ein weiteres zu tun. Der — in meinem Sinne — exakten Nationalökonomie sind entfernt nicht dieselben engen Grenzen gesteckt, wie der im Sinne Mengers und seiner Schüler. Mein Buch selbst ist das denkbar deutlichste Zeugnis dafür, daß die in meinem Sinne „exakte“ Arbeit noch ganz anderer Probleme sich anzunehmen vermag, wie Menger und sein Anhang sie bearbeiten. Der „Widerspruch“, in den ich mich verwickeln soll, indem ich zuerst erkläre, Menger nennt exakt usw. . . . und indem ich dann meine Wege gehe, besteht sonach nur in der Vorstellung des Kritikers.

Darüber nun wieder, was in der Nationalökonomie exakter Erfassung und Fassung zugänglich ist und was nicht, kann ich mich im Rahmen dieser Antikritik nicht gut auslassen. Bedauerlich ist aber, daß alles, was ich darüber in dem als Ausgangspunkt bezeichneten § 15 meines Buches gesagt habe, wo ich erkläre, der Bezirk jener volkswirtschaftlichen Erscheinungen und Beziehungen, die jenseits von Gut und Böse, d. h. jenseits der sittlichen Norm stehen, und darum eine „exakte“ Fassung zulassen, sei überaus groß, an meinem Kritiker abgeglitten ist, d. h. das erforderliche Verständnis bei ihm nicht gefunden hat.

Breslau.

Julius Wolf.

Forschungen zur Bodenreform. I. Boden und Kapital im Recht — eine Grundlegung. II. Die Rechtserstreckung von Boden auf Bau und Baustoff und das Baugläubigerpfandrecht im römischen Recht. Von Karl Polenske. Jena, Gustav Fischer 1909, XIII u. 99 Seiten. — Preis 2,50 Mk.

I. Die von unserer Bewegung erstrebte soziale Gestaltung des Bodenrechts (§§ 3, 4) geht auf eine grundsätzliche Unterscheidung von Boden und Kapital zurück (§ 2). Diese Unterscheidung ist dem Recht selber scheinbar völlig fremd; es stellt vielmehr Bewegliches und Unbewegliches gegenüber. Aber sowohl

das römische Recht wie das deutsche (§§ 5—8) ist instinktiv von unserer Unterscheidung ausgegangen. Erst spät dringt die andere in Rom durch, erst von dort kommt sie zu uns. Auch heute wieder zwischen Boden und Kapital zu unterscheiden ist de lege lata (Sachenrecht, § 9) und de lege ferenda (Diebstahlsbegriff § 10) möglich und förderlich.

II. Entsprechend jenem Ausgangspunkt ist dem römischen Recht der Satz superficies solo cedit (BGB. §§ 93, 94) ursprünglich fremd. Veranlaßt durch das Zwölftafelgesetz und unter dem Einfluß philosophischer und wirtschaftlicher Anschauungen findet er eine allmähliche aber bis zuletzt sehr behutsame Ausbildung durch die römische Rechtswissenschaft (§§ 4—26). Ihre geistreiche Konstruktion wird von der folgenden kaiserlichen und sonstigen Gesetzgebung zerstört (§§ 27—31).

Diese Entwicklung bildet die Grundlage für das Verständnis der Baugläubigerschutzgesetzgebung Mark Aurels (§§ 1—4, 32—36). Ihre spätrömische Ausgestaltung (§§ 37—43) macht sie geeignet, die Grundlage des Bauhandwerkerschutzes zu werden, den die älteren deutschen Landesrechte gewährten.

Berlin.

Dr. jur. Polenske.



Titel und Inhalt des Jahrgangs 1909 sind dieser Nummer beigegeben.

Der Verlag hat vornehme Einbanddecken herstellen lassen, die zum Preise von 80 Pfg. durch jede Buchhandlung, auch direkt vom Verlag zu beziehen sind.

IV. Notizen.

Der Einfluß der Innenkolonisation auf Bevölkerung und Viehhaltung. Der Jahresbericht der Pommerschen Ansiedlungsgesellschaft e. G. m. b. H. zu Stettin für das Jahr 1908 bringt eine sehr lehrreiche Tabelle über die Wirkung der Aufteilung von Großgrundeigentum in Rentengutkolonien.

Lfde. Nr.	Name des Gutes	Kreis	Vor der Aufteilung waren vorhanden								Nach der Aufteilung sind vorhanden									
			Selbständige Haushaltungen	Personen	Pferde	Rindvieh	Schweine	Schafe	Ziegen	Geflügel	Bienen	Selbständige Haushaltungen	Personen	Pferde	Rindvieh	Schweine	Schafe	Ziegen	Geflügel	Bienen
1.	Camitz	Franzburg	10	60	22	80	90	200	8	250	—	21	129	30	181	135	4	2	472	94
2.	Neubauhof	"	11	34	21	54	46	—	—	65	—	24	117	49	167	126	40	—	320	42
3.	Nepzin	Greifswald	21	193	60	174	239	596	—	175	—	39	245	72	290	295	3	—	900	23
4.	Kl. Bünzow	"	27	91	75	132	40	800	—	70	—	50	311	105	488	409	13	6	908	60
5.	Rürchen	Greifenhagen	18	69	44	94	106	680	13	100	—	35	169	60	247	239	9	32	610	30
6.	Pribbernow	Kammin	10	94	36	76	30	363	—	100	—	30	190	70	227	280	60	24	500	20
7.	Kl. Sabow	Naugard	16	96	26	112	75	500	—	130	—	30	180	50	170	349	23	4	400	10
8.	Wismar	"	15	67	28	73	102	744	3	200	—	29	112	47	140	333	41	—	500	23
9.	Ackerhof	Bublitz	13	47	10	36	63	13	1	35	—	20	117	27	105	108	8	3	350	15
10.	Meddersin	Bütow	7	36	17	58	41	—	—	100	—	12	68	15	64	53	—	—	172	4
11.	Morgenstern	"	2	11	4	11	10	—	—	15	—	2	17	6	13	25	—	—	62	3
12.	Tschebiatkow	"	11	65	9	36	41	7	7	118	—	9	62	11	45	67	1	—	135	2
13.	Kl. Massow	Lauenburg	24	164	38	131	279	572	2	480	—	48	254	67	200	410	46	11	1088	30
14.	Gnewinke	"	4	15	5	18	14	—	—	10	—	4	19	6	15	26	—	—	98	—
15.	Born	Dramburg	8	65	27	75	81	644	—	90	—	25	230	56	242	417	24	—	766	21
16.	Eichen	Neustettin	13	112	24	75	80	183	—	150	—	19	111	30	112	218	—	4	323	9
17.	Cremerbruch	Rummelsburg	1	8	2	6	7	7	1	34	—	1	7	2	8	14	9	—	21	—
18.	Neu-Carwitz	Schlawe	6	38	15	53	52	10	—	80	—	18	85	26	81	193	23	3	237	—
19.	Kleschinz	Stolp	21	123	29	120	128	221	4	250	—	38	221	54	148	232	37	3	665	20
20.	Neu-Carwen	"	1	10	6	14	18	—	—	20	—	3	19	6	22	26	12	—	86	6
		Vergleich:	239	1398	498	1428	1542	5540	39	2472	—	457	2663	789	2965	4005	353	92	8613	412
		mithin { weniger										239	1398	498	1428	1542	5540	39	2472	—
		{ mehr										218	1265	291	1537	2463	—	53	6141	412
												—	—	—	—	—	5187	—	—	—

Schriftleitung: A. Damaschke, Berlin, Lessingstr. 11.

Biblioteka Śląska w Katowicach
ID: 0030001827840



II 4535/5/1909