



Staats- und
Universitätsbibliothek
Bremen

Staats- und Universitätsbibliothek Bremen

DFG Projekt Die Grenzboten

Die Grenzboten

Berlin u.a., 1841 - 1922

Dollinger: Der unverdiente Wertzuwachs an Grund und Boden unter den
neuen Verhältnissen

urn:nbn:de:gbv:46:1-908

ist aus dem unmittelbaren Empfinden des Volkes heraus ein Umschwung im Geiste der Wehrhaftigkeit, ein Erwachen nationalen Stolzes und Trozes zu bemerken, der lediglich aus der unmittelbar verspürten Bedrohung von außen, keineswegs aus irgend welchen gegenrevolutionären Bestrebungen erwachsen ist.

Erfreulicherweise scheint auch bei der Berliner Regierung vielleicht durch die Ausscheidung des „unabhängigen“ Pfahles im Fleische die Angst vor der eigenen Courage im Schwinden zu sein und damit endlich etwas wie eine machtpolitische Ermannung einzutreten. So hat der Volksbeauftragte Noske einer Bromberger Abordnung den Rat gegeben, die ostmärkischen Deutschen sollten im Einvernehmen mit den militärischen Kommandostellen getrost selber den Schießprügel ergreifen. Wie die Bromberger Vorgänge zeigen, kann dieses befreiende Wort auf den Widerhall in den breitesten Schichten des ostmärkischen Deutschland rechnen. Wenn derart der Grenzschutz Ost so etwas wie eine Keimzelle der Erneuerung unserer militärischen Widerstandskraft bedeutet, so kann das von weittragender Bedeutung für die Geschichte unseres ganzen Vaterlandes werden. Denn hier im Osten wird es sich entscheiden, ob unser Vaterland sich tatsächlich zur Barrikade Lenins, Trozki's und Liebknechts hergeben muß. Der ostpreußische Boden ist für diese entscheidende Auseinandersetzung nicht ungünstig. Der Ostpreuße hat den Krieg am eigenen Leibe gespürt. Als die Berliner Schaumtörtchen aßen und auf dem Potsdamer Platz jeden Abend eine neue französische Festung eroberten, haben die im Osten unter den Schlägen der Knute den homo Sarmaticus von seiner liebenswürdigsten Seite kennen gelernt. Dazu ist Ostpreußen ein Bauernland mit gesunden ungebrochenen Instinkten. Und jahrhundertelange Bedrohung durch ein fremdes Volkstum hat im Ostmärker jenen völkischen Stolz, jenes nationale Selbstbewußtsein gezüchtet, das unserer Nation als ganzer in so bedauerlichem Maße abgeht. Verschließen wir uns nicht vor dem Ernst der Lage. Der Krieg ist noch nicht zu Ende. Der deutsche Osten hat noch nicht sein letztes Opfer auf dem Altare des Vaterlandes niedergelegt. Der Bolschewismus ist ein Feind, der mit den modernsten Machtmitteln arbeitet und doch nicht die alten militärischen Gewaltmethoden scheut, die unser aufgeweichter Liberalismus theoretisch so fix überwunden hat. Die Sicherung im Osten ist nicht das Privatinteresse von ein paar hunderttausend Ostmärkern, die man in Berlin leichtens Herzens ins weltpolitische Lotteriespiel einsetzt. Der Grenzschutz Ost ist die Schicksalsfrage der deutschen Zukunft.



Der unverdiente Wertzuwachs an Grund und Boden unter den neuen Verhältnissen

Von Dr. Dollinger



u den dringendsten Fragen der Neuordnung gehört diejenige der Behandlung des unverdienten Wertzuwachses an Grund und Boden. Mit ihr hängt in gewissem Sinn die gesamte Bodenpolitik zusammen.

Von jeher war man sich klar darüber, daß der unverdiente Wertzuwachs etwas sei, was bekämpft werden müsse.

An dem unverdienten Wertzuwachs bei Grundstücken hat niemand ein Interesse als der augenblickliche Besitzer und dieses Interesse ist weder berechtigt noch schutzwert. Der unverdiente Wertzuwachs entsteht ohne jedes Zutun des Besitzers, in den Städten durch die Ausdehnung der Stadt, durch die Tätigkeit der Behörden im Straßenbau, die das Grundstück baureif machen, durch Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und andere öffentliche Einrichtungen, durch die gesteigerte Nachfrage nach Wohnungen, durch Eingemeindung kleinerer Gemeinden in eine Großstadt usw., alles ohne Mitarbeit und Opfer des Grundeigentümers.

Ihm fällt vielmehr der Wertzuwachs in den Schoß wie ein Lotteriegewinn. Bei ländlichen Grundstücken ist es ähnlich. Die gesteigerte Nachfrage nach landwirtschaftlichen Produkten und die damit zusammenhängende Preissteigerung für diese Produkte hat die landwirtschaftliche Rente und damit den Bodenwert in die Höhe getrieben. Verbesserte Verkehrseinrichtungen, Bahn- und Kanalbauten usw. wirken in derselben Richtung.

Dieser Wertzuwachs kommt aber nur dem augenblicklichen Besitzer zugute. Schon der nächste Nachfolger kann von der Wertsteigerung seinerseits keinen Nutzen mehr ziehen. Denn bei jedem Besitzwechsel wird der bis dahin eingetretene Wertzuwachs liquidiert in der Höhe des Kaufpreises beim Eigentumsübergang unter Lebenden und in der Höhe des Übernahmepreises beim Erbgang. Der neue Besitzer muß also für den gestiegenen Wert vollen Gegenwert leisten, sei es in Form von Barzahlung oder durch Übernahme von Hypotheken und Kaufpreisrestschulden. Für ihn bleibt nur der Zwang durch erhöhten Nutzen, höhere Mieten und gestiegene Preise für die Produkte, den erhöhten Kapitalaufwand zu verzinsen und herauszuwirtschaften. Schon in der Hand des nächsten Besitzers äußert sich der Wertzuwachs als Erhöhung der Produktionskosten. Zu der Zuwendung unverdienter Gewinne an einzelne gesellt sich der Nachteil höherer Mieten und Lebensmittelpreise für die Allgemeinheit. Bei industriellen Anlagen ist es nicht anders. Auch hier führt die Wertsteigerung des Bodens, auf dem die Industrie sich ansiedeln will, zu erhöhter Kapitalinvestition, ohne gleichzeitige Erhöhung der Produktion, also zu erhöhten Unkosten für unproduktive Zwecke.

Es ist klar, daß wir gerade jetzt das allerdringendste Interesse haben, solche Wirkungen zu vermeiden.

Wenn je einmal, so stehen wir jetzt auf dem Standpunkt, daß unverdiente Gewinne unmoralische Gewinne sind und dem einzelnen nicht zukommen. Wenn je einmal, haben wir jetzt Anlaß, jeder durch die Umstände nicht unbedingt gebotenen Verteuerung von Mieten und Lebensmitteln entgegen zu treten und der Industrie jede vermeidbare Verteuerung der Produktion zu ersparen. Besonders bei der Landwirtschaft ist Gefahr im Verzug. Durch die ungeheure Steigerung der landwirtschaftlichen Grundrente, welche der Krieg gebracht hat, ist eine außerordentliche Steigerung der Bodenwerte bereits eingetreten. Auch in der Landwirtschaft hat, abgesehen vom augenblicklichen Besitzer, niemand ein Interesse an dieser Wertsteigerung. Auch für die Landwirtschaft bedeutet der unverdiente Wertzuwachs letzten Endes eine Verteuerung der Produktion ohne Gegenwert und zugleich, wenn nicht alsbald eingegriffen wird, eine Verewigung der unnatürlichen Preissteigerung für Lebensmittel, die während der Kriegszeit eingetreten ist. Wir haben gesehen, daß der Wertzuwachs dem Vorbesitzer vom Nachfolger in dem erhöhten Kauf- bezw. Übernahmepreis voll bezahlt werden muß. Falls es nicht gelingt durch Wegnahme des unverdienten Wertzuwachses dem vorzubeugen, wird in der Form erhöhter Lebensmittelpreise die Gesamtheit für alle Folgezeit diesen Zuwachs verzinsen und amortisieren müssen. Die so notwendige Senkung der Lebensmittelpreise wird beim nächsten Besitzer durch seinen erhöhten Erwerbungs- aufwand unmöglich. Die Landwirtschaft als solche hat daran kein Interesse, im Gegenteil, die durch solche unproduktiven Faktoren bedingte Preissteigerung erschwert ihr die Erlangung der Gegenleistung für wirklich produktive Aufwendungen und für unvermeidbare Steigerungen der tatsächlichen Produktionskosten (Löhne, Materialkosten usw.). Aber auch schon der einfache Gedanke, daß der ganze Wertzuwachs die nächste Generation in Form höherer Schulden belastet, muß bei der Landwirtschaft dafür sprechen, daß auch sie den unverdienten Wertzuwachs als solchen verurteilt.

Bis jetzt hat man nun geglaubt, dem unverdienten Wertzuwachs dadurch entgegenwirken zu können, daß man ihn zu einem nicht unerheblichen Teil für die Allgemeinheit in Anspruch nimmt in Form von Wertzuwachssteuer, Anliegerbeiträgen u. dergl. Man hat aber das Übel dadurch nur vergrößert, da es dem Gutsbesitzer gelang, gestützt auf die ihm günstige Konjunktur, die den Wert-

zuwachs geschaffen hat, auch die ihm angefallenen Lasten auf den nächsten Besitzer abzuwälzen. Der nächste Besitzer und mittelbar die Allgemeinheit hatten dann nicht bloß den Wertzuwachs des Vorbesitzers voll, sondern außerdem noch die ganzen ihm auferlegten Lasten zu übernehmen und in Form höherer Mieten und Lebensmittelpreise abzutragen. Der einzige Weg, dem unverdienten Wertzuwachs entgegenzuwirken ist der, ihn zu verhindern.

Das kann dadurch geschehen, daß der Wert von Grund und Boden an einem bestimmten Stichtag vor dem Krieg, etwa dem 1. Juli 1914, durch Schätzung festgelegt und nunmehr dem Staat oder der Gemeinde ein gegen jeden Eigentümer wirkendes dingliches Vorkaufsrecht gegen Ersatz eben dieses ein für allemal festgelegten Wertes eingeräumt wird. Dieser Wert wird auch das darstellen, was im Falle der Enteignung für öffentliche Zwecke zu entschädigen wäre.

Einen ähnlichen Weg hat bekanntlich der gemeinnützige Wohnungsbau verschiedentlich eingeschlagen, um jeder Spekulation mit den von ihm erstellten Wohngebäuden von vornherein die Spitze abzubreaken. Nur war man bisher darauf angewiesen, ein solches dingliches Vor- bezw. Wiederkaufsrecht sich im Vertragsweg einräumen zu lassen, was bei der ersten Veräußerung der neu erstellten Gebäude ohne weiteres möglich war. Die Ausdehnung eines solchen Vorkaufsrechtes auf den gesamten Grund und Boden zu einem ein für allemal fixierten Preis zugunsten des Staates oder der Gemeinde kann nur auf dem Weg der Gesetzgebung vorgenommen werden. Dabei wäre der in Betracht kommende Übernahmepreis auf Grund behördlicher Feststellung in geordnetem Verfahren im Grundbuch einzutragen. Ebenso könnten durch behördliches Erkenntnis nachträgliche Abänderungen dieses Eintrages angeordnet werden, wenn wirkliche Änderungen des Sachwertes, tatsächliche Verbesserungen oder Verschlechterungen des Objektes eintreten sollten, wobei für abnutzbare Teile auch regelmäßige Abschreibungen in Rechnung zu nehmen wären.

Die Ausübung des Eigentums als solchem würde durch die vorgeschlagene Maßnahme in keiner Weise beeinträchtigt. Der Eigentümer wäre in der Verfügung über sein Eigentum frei. Tatsächliche Verbesserungen seines Besitzes, deren Wert ja dem ursprünglichen Vorkaufspreis zuzuschlagen wäre, würden ihm nicht zum Nachteil gereichen. Auch die Veräußerung als solche zum Vorkaufspreis würde praktisch kaum eine Behinderung erfahren, da in diesem Fall Staat oder Gemeinde kaum Anlaß nehmen würde, einzugreifen. Nur die Veräußerung zu einem höheren Preis würde verhindert, da in diesem Fall Staat oder Gemeinde Anlaß hätten, ihr Vorkaufsrecht auszuüben und das Objekt dem Kaufliedhaber zum Vorkaufspreis zu überlassen. Das ist es aber gerade, was erreicht werden soll.

Auch der Realkredit würde keine Einbuße erleiden, sofern er sich an den Vorkaufswert hält. Im Gegenteil wird der Realkredit in diesem Rahmen durch die Gesundung der Grundstückspreise nur gewinnen können.

Beeinträchtigt würde nur die Grundstückspekulation. Wenn z. B. heute jemand ein unbebautes städtisches Grundstück um einen höheren als den Nutzungswert erwerben und liegen lassen will, bis es durch entsprechende Wertsteigerung nicht nur den Kaufpreis für die Zwischenzeit verzinst, sondern noch einen entsprechenden Gewinn abwirft, so kommt er damit künftig nicht mehr auf seine Rechnung. Das ist aber kein Schaden. Im Gegenteil, es würde durch die Behinderung dieser Spekulation gleichzeitig auch das erreicht, was man mit Hilfe der Bauplatzsteuer bisher ohne Erfolg angestrebt hat.

Aber wenn hier etwas geschehen will, so tut Eile not. Es muß eingegriffen werden, ehe die Wertsteigerungen, die durch die Kriegskonjunktur besonders bei ländlichen Grundstücken hervorgerufen worden sind, beim Übergang in die nächste Hand kapitalisiert und ausgeschöpft sind. Soweit dies bisher bereits geschehen ist, handelt es sich überwiegend um die Anlegung von Kriegsgewinnen, auf die eine Rücksicht nicht genommen zu werden braucht. Allein, je mehr Zeit vergeht, desto größer ist die Gefahr, daß auch andere als Kriegsgewinner getroffen werden. Das sollte verhütet werden.