

Paper-ID: VGI_192503



Bodenreform, Bodenwertabgabe und Wohnungsnot

August Gabrielli ¹

¹ *Vermessungsinspektor in Salzburg*

Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen **23** (2), S. 17–27

1925

Bib_TE_X:

```
@ARTICLE{Gabrielli_VGI_192503,  
  Title = {Bodenreform, Bodenwertabgabe und Wohnungsnot},  
  Author = {Gabrielli, August},  
  Journal = {{{\0}sterreichische Zeitschrift f{{\"u}r Vermessungswesen}},  
  Pages = {17--27},  
  Number = {2},  
  Year = {1925},  
  Volume = {23}  
}
```



ÖSTERREICHISCHE ZEITSCHRIFT FÜR VERMESSUNGSWESEN

ORGAN

des

ÖSTERREICHISCHEN GEOMETERVEREINES.

Redaktion: Hofrat Prof. Dr. Ing. h. c. E. Doležal und Vermessungsrat Ing. K. Lego.

Nr. 2.

Wien, im April 1925.

XXIII. Jahrgang.

Bodenreform, Bodenwertabgabe und Wohnungsnot.

Von Ing. A. Gabrielli, Vermessungsinspektor in Salzburg.

Vor dem Eingehen auf das eigentliche Thema erscheint es mir zweckmäßig, insbesondere das Verhältnis einerseits zwischen der Grundsteuer und der Hauszinssteuer im alten Österreich zu beleuchten, und andererseits die volkschädlichen Auswirkungen der letzteren, sowie einige allgemeine erläuternde volkswirtschaftliche Zusammenhänge in den Kreis der Betrachtungen einzubeziehen. Naturgemäß kann hierfür nur ein Zeitraum einer steten, normalen Entwicklung zugrunde gelegt werden.

Schon in der Vorkriegszeit wurde des öfteren auf das ungünstige Verhältnis, welches in Österreich zwischen der Grundsteuer und der Hauszinssteuer herrschte, hingewiesen. Im Jahre 1909 verhielt sich beispielsweise erstere zur letzteren: in Frankreich wie 1 : 0·67; in Bayern wie 1 : 0·72; in Ungarn wie 1 : 0·32, dagegen in Österreich wie 1 : 1·51; oder mit anderen Worten: Während in dem bezogenen Jahre der Grundsteuerertrag in Frankreich das eineinhalbfache, in Bayern nahezu das eineinhalbfache und in Ungarn das dreifache der Hauszinssteuer betrug, betrug die Hauszinssteuer in Österreich im umgekehrten Verhältnisse das eineinhalbfache der Grundsteuer, um durch progressive Steigerung im Jahre 1913, dem letzten normalmäßigen Budgetjahre das zweieinhalbfache derselben zu erreichen.

Es stellt sich nun die Frage auf, welche Auswirkungen in volkswirtschaftlicher Beziehung sich aus diesem Mißverhältnisse ergaben. Auf der einen Seite waren es relativ hohe Bodenpreise für landwirtschaftliche Grundstücke trotz extensiver Bewirtschaftungsweise, welche heute unsere Handelsbilanz so stark beeinträchtigt, Bauernlegerei seitens des Großgrundbesitzes und Schaffung großer Jagdgebiete auf Kosten der Produktion von Bodenfrüchten unter staatlicher Prämierung; auf der anderen Seite Herstellung einer künstlichen Anbauergrenze für Wohngebäude, Verteuerung der Lebenshaltung des arbeitenden Volkes und eine damals schon bestehende Wohnungsnot in den Großstädten, trotz der vielen leerstehenden Wohnungen, wobei unter Wohnungsnot nicht

etwa der Mangel an Wohnräumen, sondern das Wohnungselend verstanden sein will. Die breite Masse des arbeitenden Volkes war eben nicht in der Lage, den Zins für eine halbwegs entsprechende Wohnung aufzubringen und war daher gezwungen, in allen möglichen und unmöglichen Unterkünften zu hausen, ohne Rücksicht auf die primitivsten Gebote der Hygiene und der Moral.

Die Untersuchungen, welche in dieser Richtung in vielen Großstädten angestellt wurden und die ständigen Gerichtssaalrubriken der Tagesblätter haben ganz erschreckende Bilder von diesen Wohnungszuständen und der sich daraus ergebenden Entsittlichung und Verelendung eines großen Volksteiles den Augen der Öffentlichkeit enthüllt.

Heute unter der Wirksamkeit des Mietengesetzes haben sich die Wohnungspreise gegenüber dem Arbeitseinkommen ganz wesentlich verschoben; der Ertrag der Hauszinssteuer ist auf einen kleinen Bruchteil des Friedensertrages herabgesunken; sie dürfte ihre frühere Rolle als eine der führenden Steuern im Staatshaushalte endgültig ausgespielt haben und weiterhin nur mehr ein hoffentlich befristetes Dasein als Notbehelf im Haushalte der Länder und Gemeinden führen. Jedenfalls ist es der Bundesregierung nicht schwer gefallen, sich von ihr gänzlich zu trennen.

Es wäre jedoch durchaus unrichtig, zu behaupten, daß sich die erwähnten traurigen Wohnungsverhältnisse in den Großstädten lediglich unter dem Einflusse der Hauszinssteuer so ungünstig gestaltet haben. Der Unterschied zwischen den Orten lit. A und lit. B einerseits und den Landeshauptstädten und Städten mit eigenem Statut andererseits, betrug 7% des Mietzinses; diese verhältnismäßig geringe Differenz vermag die großen Ungleichheiten in den Wohnungszinsen zwischen dem flachen Lande und den erwähnten Städten, insbesondere Wiens, gewiß nicht zu rechtfertigen. Wie uns allen ja noch erinnerlich ist, betrug der Mietzins einer Wohnung beispielsweise in Wien das Doppelte, Drei- oder sogar Mehrfache einer gleich großen Wohnung in irgend einer Provinzstadt des Reiches und auch die Mietzinse gleich großer Wohnungen innerhalb Wiens selbst wiesen ganz gewaltige Unterschiede auf, je nach der Lage des Wohngebäudes im Verhältnisse zum Zentrum der Stadt. Da die eigentlichen Baukosten, Material und Arbeitslöhne in Wien selbst durchaus die gleichen waren, sich in der Provinz kaum wesentlich hievon unterschieden, und die sogenannten Aufschließungsgebühren ebenfalls keinen so wesentlichen Einfluß auf die Preisbildung nehmen konnten, bedarf es wohl keines weiteren Beweises, daß diese Mietzinsunterschiede, welche in den Mieten der Geschäftslokale in noch viel höherem Maße als in den Wohnungszinsen zum Ausdruck kamen, lediglich oder doch zum überwiegendsten Teile auf den Verkehrswert des verbauten Grundstückes sich gründeten.

Während am flachen Lande der Preis eines Quadratmeters Baugrund durchschnittlich eine Goldkrone, in den Landstädten und Märkten zwei bis fünf Goldkronen, in den Provinzialhauptstädten acht bis zehn Goldkronen betrug, kostete er in der gleichen mittleren Lage in Wien 200 bis 300 Goldkronen. Daß diese letzteren Preise die Baurente ganz wesentlich beeinflussen mußten, liegt klar auf der Hand. Das Wohnungselend war auch deswegen auf dem flachen Lande kaum wahrnehmbar, in den größeren Städten immerhin noch erträglich,

in Wien jedoch so groß, daß schon in der Vorkriegszeit daselbst von einer Wohnungsnot gesprochen werden konnte. Bekanntlich waren dort 300.000 Menschen gezwungen, zu vier bis zwanzig Personen in einem Raume zu wohnen; dabei aber waren nur 12% des ganzen Wiener Gemeindegebietes verbaut, gegen 28%, welche auf Straßen und Plätze entfielen und 60%, welche unverbaut waren.

Der Grund und Boden unterliegt nach den Bestimmungen des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches dem Sachenrechte; nach diesem kann er daher vom Eigentümer beliebig gehandelt, verschenkt, verkauft, vererbt, vertauscht, belehnt und belastet, also genau so behandelt werden, wie irgendwelche im Eigentume sich befindliche bewegliche Sache oder Ware.

Sehen wir uns nun einmal irgend eine solche wirkliche Sache, beispielsweise eine marktfähige Ware an, wobei es ganz gleichgültig ist, ob es sich um ein Stück Leinwand, ein Kilogramm Zwetschken, ein Taschenmesser oder einen Porzellanteller handelt, so kommt für deren Erzeugung ein ganz bestimmter Aufwand von menschlicher Arbeit und von Kapital in Betracht, wobei unter Arbeit die Summe des hiefür aufgewendeten körperlichen und geistigen Schaffens und unter Kapital aufgespeicherte Arbeit zu verstehen ist (Werkzeug, Maschinen, Arbeitsstätte u. dgl.).

Der Preis einer Sache oder Ware wird unter der Voraussetzung einer normalen, ruhigen, volkswirtschaftlichen Entwicklung durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Halten sich diese beiden Faktoren die Wage, so liegt der Warenpreis in der Nähe der Gestehungskosten; steigt die Nachfrage nach einer Ware und damit ihr Preis, so bewirkt dies eine vermehrte Erzeugung, damit eine Vermehrung des Angebotes und ein Sinken des Preises. Diese sich aus Angebot und Nachfrage ergebenden Schwankungen werden von der Produktion zumeist schon in ihrem Entstehen ausgeglichen; auch dienen dazu die handels- und zollpolitischen Abmachungen der Staaten untereinander. Der Preis einer Sache oder Ware hat daher eine ziemlich stetige Tendenz selbst über große Zeiträume hinaus; jedenfalls ist er für eine und dieselbe Sache zu gleicher Zeit innerhalb eines von Zollschranken umgebenen Gebietes nahezu der gleiche.

Es entsteht nun unwillkürlich die Frage: „Warum liegen bei dem Grund und Boden die Verhältnisse anders? Warum sind die Grund- und Bodenpreise an verschiedenen Orten so stark voneinander abweichend, während die Warenpreise an verschiedenen Orten die gleichen bleiben?“

Die Antwort auf diese Frage ergibt sich aus dem Wesensunterschiede zwischen dem naturgegebenen, unvermehrbaaren, nicht verschiebbaren Grund und Boden und seinen Schätzen, seinen Naturkräften und dem beliebig vermehrbaren, versendbaren Erzeugnis aus Menschenhand, der beweglichen Sache, der Ware. Grund und Boden gewinnt an bestimmter Stelle eben Monopolcharakter, das heißt, es muß für ihn jeder verlangte Preis gezahlt werden, wenn er unbedingt benötigt wird.

Die Erkenntnis dieses Monopolcharakters und seines Zusammenhanges mit der Volkswohlfahrt ist nicht vielleicht eine Errungenschaft der modernen Volkswirtschaftslehre; sie spielte schon, wie uns die Geschichte des Altertums

überliefert, eine hervorragende Rolle in der Staatsverfassung Spartas, Athens, Roms; der Niedergang dieser Staaten ist nicht zuletzt auf die Abkehr von dieser Erkenntnis zurückzuführen. Auf ihr beruhte auch die Blütezeit des deutschen Städtewesens im Mittelalter. Erst durch verfehlte gesetzgeberische Maßnahmen in der neueren und neuesten Zeit ging sie für die Allgemeinheit gänzlich verloren.

Diese Erkenntnis nun wiederum in das Bewußtsein des deutschen Volkes hineingetragen zu haben, ist das große Verdienst der deutschen Bodenreformbewegung. Es ist nicht Zweck dieses Aufsatzes, einen Überblick über diese Bewegung zu geben, die aus kleinen Anfängen heraus infolge ihrer hohen sittlichen und ethischen Grundlagen die besten Köpfe im Deutschen Reiche erfaßt hat, und namentlich in letzterer Zeit auch in Österreich immer mehr an Ausdehnung gewinnt.

Das Ziel derselben möchte ich unter Anpassung auf die gegebenen Verhältnisse in Österreich einteilen in ein ideales, das heißt augenblicklich nicht verwirklichtbares und ein reales, welches heute schon greifbar wäre. Zu dem ersteren gehört die Lostrennung des Grund und Bodens vom Sachenrechte und Unterstellung unter deutsches Recht, der Ersatz aller Abgaben für die Kulturaufgaben des Gemeinwohles durch die Bodenwertabgabe und zum Teile wohl auch noch die Heimstättengesetzgebung; das reale, also bereits heute verwirklichtbare Ziel, ist die Einführung einer Bodenwertabgabe, das ist einer Abgabe vom gemeinen Werte des Grund und Bodens, an Stelle der Realsteuern und einiger sonstiger auf dem Grund und Boden lastender Steuern, Taxen und Gebühren, um einerseits eine gerechte Verteilung der Lasten, anderseits eine Vereinfachung in der Steuervorschreibung herbeizuführen, als dies eben unter den heutigen Verhältnissen möglich ist.

Der Katastralreinertrag, welcher vor etwa 50 Jahren ermittelt worden ist und hinsichtlich des Ackerlandes im Jahre 1896 eine Verminderung erfuhr, berücksichtigt in keiner Weise die Kulturfortschritte dieses Zeitraumes. Die großen Bahnbauten seit den Sechzigerjahren des vorigen Jahrhunderts, welche ganz neue Absatzgebiete für die land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse schufen, die bisherigen Flußregulierungen, Wildbachverbauungen, Meliorationen, aller Art u. dgl. m., haben eine wesentliche Verschiebung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenerträge nicht nur innerhalb der Gemeinde- und Landesgrenzen, sondern auch in den Ländern untereinander mit sich gebracht, ohne im jeweiligen Katastralreinertrage zum Ausdruck zu gelangen. So kam es, daß sich die Erkenntnis von der Unzulänglichkeit des Katastralreinertrages als Besteuerungsgrundlage allgemein Bahn gebrochen hat, und so war es auch nahe liegend, daß nicht nur die österreichischen Wirtschaftspolitiker, sondern auch die politischen Parteien ihr Augenmerk auf jene Bewegung in Deutschland richteten, welche die Einführung einer Bodenwertabgabe sich zum Ziele gesetzt und auch in einer ganzen Reihe von Gemeinwesen im Laufe der letzten 20 Jahre zur Durchführung gebracht hatte. Als bedeutsames Zeichen der Zeit muß gewertet werden, daß gelegentlich der Beratungen über ein derartiges Abgabegesetz in der Gemeindestube der Landeshauptstadt Linz a. d. D. sich

die Wortführer aller politischen Parteien grundsätzlich als Anhänger der Bodenreform bekannten.

Es würde ebenfalls den Rahmen dieses kurzen Aufsatzes weit übersteigen, wenn auf die bereits nicht nur in Deutschland, sondern auch in den überseeischen Ländern gemachten Erfahrungen über diese Art der Lastenverteilung näher eingegangen werden sollte. Es muß hier der Nachweis genügen, daß die Ergebnisse durchaus günstige sind.

Die Bodenwertabgabe verfolgt den Zweck, einen Teil der sogenannten Grundrente dem Gemeinwohle, also für die Kulturbedürfnisse des Staates, des Landes oder der Gemeinde dienstbar zu machen. Die Grundrente steht mit dem Begriffe vom Bodenertrage nach dem österreichischen Grundsteuergesetze in keinem Zusammenhange; sie ist lediglich abhängig von der Lage des Grundstückes, sowie den darin vorhandenen Bodenschätzen und seinem dadurch bedingtem Werte; sie ist somit ausnahmslos ein Produkt des Kulturfortschrittes eines ganzen Volkes oder ein Geschenk der Allmutter Erde.

Um den schwer definierbaren Begriff der Grundrente vollständig klarzulegen, gebe ich den Vergleich wörtlich wieder, den der bedeutendste Volkswirtschaftslehrer der Gegenwart und Führer der deutschen Bodenreformer Dr. h. c. Adolf Damaschke in seinem Werke „Aufgaben der Gemeindepolitik“ hierfür gewählt hat:

„Veranstalten Kaufleute, Künstler, Gewerbetreibende oder Landwirte eine Ausstellung, so wird es ihnen nur natürlich erscheinen, die Kosten der gemeinsamen Veranstaltung nach dem Werte des Platzes zu verteilen, den der Einzelne beansprucht. Dieser wird im wesentlichen durch seine Lage bestimmt. Wer einen bevorzugten Raum in dem Haupteingange, an einer auffälligen Ecke usw. fordert, wird wesentlich mehr Beisteuer in die gemeinsame Kasse legen müssen, als wer sich mit einem weniger günstigen Platze begnügt. Und es gelte als ein Zeichen der Unreife, wenn etwa jemand zum Schlusse der Ausstellung beklagen würde, daß der Ertrag auf dem von ihm gewählten Raum nicht seinen Erwartungen entsprochen hätte. Die Gemeinschaft bietet in der Vergebung des Platzes die Gelegenheit. Wie des Einzelnen Umsicht, Sachkenntnis, Geschicklichkeit, Geschmack diese Gelegenheit ausnützt, ist seine Sache; Erfolge kommen ihm zugute; Mißerfolge hat er zu tragen.“

„Ein solches Beispiel aus dem praktischen Leben beleuchtet wohl am klarsten den Begriff der Grundrente innerhalb des Gemeindelebens. Das Stück rohen Bodens, das der Einzelne in dem Gemeindegebiet besetzt, ist gleichsam sein Platz in der gemeinsamen Veranstaltung. Nach dem Werte dieses von ihm gewählten Platzes ist er zur Tragung der gemeinsamen Lasten verpflichtet. Was er dagegen durch landwirtschaftliche oder gärtnerische Verbesserungen, durch Erstellung von Wohn- und Werkstätten, also durch seine Arbeits- oder Kapitalsaufwendung, als Ertrag aus dem Boden gewinnt, darauf hat er Anspruch, als auf den Gewinn seines Kapitals, als auf den Lohn seiner Arbeit.“

„Grundrente ist der wirkliche oder mögliche Ertrag, den ein Stück Boden ergibt ohne Aufwendung von Kapital und Arbeit des Besitzers.“

„In dem Gemeinschaftsleben völlig besiedelter Kulturländer wird die Höhe der Grundrente in der Regel durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Wo die Nachfrage am größten ist, d. h. wo die meisten Menschen leben und arbeiten wollen, wird deshalb die Grundrente am höchsten sein. Je mehr durch Kulturaufwendungen der Gesamtheit die Lebens- und Arbeitsbedingungen verbessert werden, je mehr wird die Grundrente steigen.“

„Jeder Bau eines Bahnhofes, einer Brücke, jede Errichtung von Kirchen, Schulen, Krankenhäusern, Museen, jede Anlage von Schmuckplätzen und Parks wird neue Grundrente erzeugen. Alle Vorteile der dichteren Bevölkerung, der dadurch ermöglichten Arbeitsteilung und Absatzmöglichkeit der Produkte, alle Aufwendung für erhöhte Rechtssicherheit, Bildung und Gesundheit der Bevölkerung rufen Grundrente hervor.“

„Ihre Bewegung zeigt sich in dem Preise des nackten Bodens, der nichts anderes ist, als Kapitalisierung der Grundrente.“

Es bestehen daher unzertrennliche Wechselbeziehungen zwischen Kulturfortschritt und Grundrente und ist diese gleichsam ein Wertmesser für den jeweiligen Kulturzustand eines Volkes.

Wie aus dem Titel des bezogenen Werkes zu ersehen ist, beziehen sich die darin niedergelegten Ausführungen zumeist auf städtische Verhältnisse. Für das flache Land sind sie im wesentlichen nicht ganz zutreffend, insofern sich der gemeine Wert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke dem mittleren Ertragswerte derselben in bezug auf Erzeugung von Bodenfrüchten nähert.

Was nun die Auswirkung der Bodenwertabgabe in den städtischen Gebieten anbelangt, so müssen wir uns folgendes vor Augen halten: Der für den Ankauf eines Grundstückes gezahlte Preis steht im direkten Verhältnisse zu dessen Bodenwert; dieser ist ein Vielfaches der Grundrente und hängt innig zusammen mit dem jeweiligen Leihzinsfuß. Die Bodenwertabgabe als ein Teil der Grundrente wirkt als ständige Last auf dem Grundstück, wird daher bei gleichbleibender Grundrente den Preis des Grundstückes um den Betrag der kapitalisierten Wertabgabe herunterdrücken, ganz abgesehen davon, daß sie der teilweisen und sehr häufig beobachteten Monopolisierung des Bodens insbesondere in der Nähe der sich rasch entwickelnden Großstädte in der Hand einzelner oder zu diesem Zwecke gebildeter Gesellschaften zu spekulativer Bodenpreiserhöhung, infolge des damit verbundenen höheren Risikos, entgegenwirken würde. Die im Siedlungsgebiete sich befindlichen noch unverbauten Grundstücke würden durch die mit der Bodenwertabgabe verbundenen höheren öffentlichen Abgaben früher als unter den jetzigen Verhältnissen der Verbauung zugeführt werden, um sie gezwungenermaßen nutzbringender zu verwerten. Es deckt sich in diesem Falle das Interesse des Einzelnen mit der Allgemeinheit in der Schaffung vermehrter Wohnungs- und Arbeitsgelegenheit.

Die Auswirkung auf die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke müßte eine Intensivierung der Produktion erzeugen, da die Bodenwertabgabe als Teil der möglichen und erzielbaren Grundrente anzusehen ist, daher mit dem faktisch erzielten Ertrage in keinem unmittelbaren Zusammenhange:

$O-R$ sei dieser Radialstrahl. In O steht das Gebäude; die Bruttomiete wird durch die Länge der Ordinate $O-I$ zum Ausdrucke gebracht, auf welcher in dem genannten Verhältnisse die jährlichen Auslagen, die Verzinsung des Bauaufwandes und die öffentlichen Abgaben durch die Strecken ... $I-1$, $1-2$, $2-3$, dargestellt erscheinen. Die Grundrente würde sich in diesem Falle ergeben aus der Bruttomiete abzüglich der jährlichen Auslagen und der Verzinsung des Bauaufwandes, würde daher in der Figur durch die Länge der Strecke $2-O$ zum Ausdrucke gelangen.

Wird nun dieses Gebäude von seinem bisherigen Verkehrspunkte O nach N verschoben, wobei die Entfernung $O-N$ nicht als räumliche, sondern als wirtschaftliche anzusehen ist, so gelangt hier die entsprechend geringere Bruttomiete durch die Ordinate $N-II$ zum Ausdruck.

Verbinden wir die Punkte I und II , so schneidet diese Verbindungslinie den Radialstrahl im Punkte R . Zwischen O und N liegen alle jenen Verkehrslagen, in denen die verschiedenen erzielbaren Bruttomieten des Gebäudes innerhalb der gewählten Grenzen möglich sein werden.

Da es sich um ein und dasselbe Gebäude handelt, so bleiben sowohl in der Lage O als auch in der Lage N die jährlichen Auslagen (Versicherung, Beleuchtung, Instandhaltung, Verwaltung, Kanalräumung usw.) gleich, ebenso die Verzinsung des Bauaufwandes und werden als parallele Linien zu $I-II$ in 1 und 2 ausgedrückt. Die letztere schneidet den Radialstrahl im Punkte A und gibt in ihrer weiteren Verlängerung den Fußpunkt P unterhalb R .

Aus der Figur ist sonach zu ersehen, daß theoretisch eine Verschiebung des Gebäudes bis in eine wirtschaftliche Entfernung $O-A$ eintreten könnte, um aus der Bruttomiete noch die Bestreitung der jährlichen Auslagen und die Verzinsung des Bauaufwandes zu erzielen, während eine Verschiebung über A hinaus vom Standpunkte der Kapitalsverzinsung nicht mehr in Frage käme. Den Punkt A nennt man daher die natürliche oder theoretische Anbaugrenze.

Da die Hauszinssteuer durch ihre Eigenart die Verzinsung des Bauaufwandes zur Gänze und die jährlichen Ausgaben zum größten Teile unberücksichtigt läßt, indem sie vom Bruttozinse berechnet wird, so stellt sich ihr graphischer Verlauf durch die Verbindungslinie $3-P$ dar, welche den Radialstrahl im Punkte A_1 , der sogenannten künstlichen Anbaugrenze, schneidet.

Die zwischen der künstlichen und der natürlichen Anbaugrenze liegenden Gebietsteile einer Großstadt waren daher unter der Einwirkung der Hauszinssteuer von einer privaten Verbauung im allgemeinen ausgeschlossen, da schon in A_1 , der künstlichen Anbaugrenze, dem Risiko der leerstehenden Wohnungen, welches in der Vorkriegszeit einen nicht unbedeutenden Einfluß auf die Bautätigkeit ausübte, nicht mehr voll Rechnung getragen werden konnte.

Aus dem Bilde ist nun deutlich zu ersehen, daß die Hauszinssteuer eine ungleich höhere Belastung der niederen Mietlagen mit sich bringt, während die höheren Mietlagen ungleich weniger davon betroffen werden. Eine Steuer vom gemeinen Werte des Grund und Bodens, also ohne Berücksichtigung der darauf befindlichen Baulichkeiten, würde hingegen lediglich die Grundrente allein treffen. Ihr graphischer Verlauf ist in der Figur durch die strichpunktierte

Linie vergegenwärtigt, welche von A , der natürlichen Anbaugrenze, über B , dem Halbierungspunkte der Strecke A_1-3 , gezogen erscheint.

Auch zeigt sich aus den beiden flächengleichen Dreiecken $B-b-3$ und $B-a-A_1$, daß die Gebäude von der Verkehrslage in M gegen das Stadtzentrum hin durch die Bodenwertabgabe eine progressiv stärkere Belastung erfahren würden, denen eine gleich große Entlastung nach der entgegengesetzten Seite hin entsprechen würde.

Das Wichtigste jedoch wäre die Möglichkeit der baulichen Erschließung jenes Geländes, welches infolge der künstlichen Anbaugrenze bisher hiezu nicht in Betracht gezogen werden konnte, ganz abgesehen davon, daß durch diese Erschließung wiederum neue Abgaben (das schräg schraffierte Dreieck A_1-A-a der Figur) entstehen und der Allgemeinheit zufließen würden.

Diese Theorie Professor Sittes, deren konstruktiver Beweis wohl außer jedem Zweifel steht, hat in den Erfahrungen, die noch in der Vorkriegszeit in einigen großen deutschen Städten durch die Einführung der Bodenwertabgabe an Stelle der bisherigen Ertragssteuern gemacht wurden, auch eine praktische Beweisführung gefunden, insoferne sich die Abgaben für Grundstücke, deren Verbauung nur Wohnzwecken diene, bis zu einem Drittel der ursprünglichen Belastung verminderten.

Die Einführung einer Bodenwertabgabe setzt voraus, daß der Bodenwert jedes Grundstückes ermittelt, registriert und in bezug auf die eintretenden Veränderungen sowohl hinsichtlich der Person des Besitzers, als auch des jeweiligen Bodenwertes in Übereinstimmung erhalten wird. In der Hauptsache würde es sich also um die erstmalige Aufstellung eines Bodenwertkatasters und in weiterer Folge um eine entsprechende Fortführung desselben handeln.

Aus dem Gesagten ist es jedem Fachmanne sofort klar, daß zwischen der Organisierung eines Bodenwertkatasters und jener des österreichischen Grundkatasters gewisse ursächliche Zusammenhänge bestehen und der letztere nur einer Rekonstruktion bedarf, um durch Umstellung der Katastralreinerträge auf Bodenwerte in einen Bodenwertkataster überführt zu werden. Wenn auch die Katastralparzelle als Einheit des Grundkatasters, insoferne ihre Abgrenzung nicht gleichzeitig als Begrenzung der Eigentumsrechte anzusehen ist, als Grundlage für die Bodenbewertung eigentlich nicht in Frage kommt, so könnte, vorläufig wenigstens, eine Auflassung dieser Einheit nicht platzgreifen, da die damit verbundenen Arbeiten nicht mit einem Schlage zu bewältigen wären und auch der gesetzliche Zusammenhang zwischen dem Parzellarkataster und dem Grundbuche einer willkürlichen Parzellenauflassung widerspräche. Es müßte daher die Bodenbewertung nach den bestehenden Parzellen erfolgen.

Was nun die Bodenbewertung selbst anbelangt, so stehen die Bodenreformer auf dem Standpunkte der Selbsteinschätzung. Es ist dies auch der einzige Weg, der unter den heutigen Verhältnissen zum Ziele führen würde. Wenn auch nicht von der Hand zu weisen ist, daß eine amtliche Schätzung von Haus aus ausgeglichene Ergebnisse zeitigen würde, so würde dieser einzige Vorteil nicht den ungeheuren Kostenaufwand hierfür rechtfertigen können. Es würde sich lediglich darum handeln, die im Wege der Selbsteinschätzung

seitens der Abgabepflichtigen gemachten Fehler auszugleichen. Schon im Gesetz müßten Strafbestimmungen im Vereine mit einer Wertzuwachssteuer vorgesehen werden, um beabsichtigte Minderschätzungen hintanzuhalten; außerdem könnte ein amtswegiges Ausgleichsverfahren die trotzdem noch verbleibenden Ungleichheiten der Ergebnisse abschwächen. Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Bodenflächen wäre der Katastralreinertrag, bei anderen Grundstücken der Flächeneinheitswert als Vergleichsgrundlage heranzuziehen, aus welcher dann durch Mittelbildung unter Ausschließung der Extreme auf ziemlich gute Mittelwerte geschlossen werden könnte, die für die erstmalige Erstellung der Bodenwerte ein vollkommen zureichendes Material liefern würden. Geringe Schwankungen wären naturgemäß zu tolerieren.

Erfahrungsgemäß hat sich gezeigt, daß jede Wiederholung der Einschätzung der Bodenwerte eine nicht unwesentliche Verbesserung der vorausgegangenen Ergebnisse zeitigt, und daß Unterschätzungen zu den Seltenheiten gehören, was ja auch psychologisch begründet werden kann.

Die Frage der verwaltungstechnischen Durchführung der Umstellung des Grundkatasters zu einem Bodenwertkataster ist von mir bereits im Jahre 1910 an dieser Stelle, und zwar im Oktoberhefte angeschnitten worden. Die damaligen Ausführungen sind wohl zum Teile als bereits überholt anzusehen; hier näher darauf einzugehen, liegt nicht im Rahmen der mir gestellten Aufgabe.

Wenn auch theoretisch keinerlei Schwierigkeiten für diese Umstellungsarbeiten vorliegen, so möchte ich doch in bezug auf das österreichische Bundesgebiet vor übertriebenem Optimismus warnen, da die vielfach zum Vergleiche herangezogenen Verhältnisse in Deutschland, wo die Arbeiten in wenigen Monaten vollendet werden konnten, nicht so ohne weiters auf Österreich Anwendung finden können. Auch scheint mir die Forderung der Bodenreformer auf jährliche Wiederholung der Selbsteinschätzung viel zu weitgehend. Die Wertverschiebungen machen sich, von Ausnahmen abgesehen, nicht so radikal geltend, daß sie innerhalb einer Jahresfrist fühlbar in Erscheinung treten werden. Es würde meiner Ansicht nach vollständig genügen, die Selbsteinschätzung in den größeren Städten alle zwei Jahre, in kleineren Städten, Märkten und Industrialorten alle fünf Jahre und in den Landgemeinden alle zehn Jahre vorzunehmen und für Ausnahmefälle (Auffindung von Bodenschätzen, welche unmittelbare Wertsteigerungen mit sich bringen usw.) eine weitere Kürzung dieser Frist vorzusehen, denn es darf nicht übersehen werden, daß die Kostenfrage in ein gewisses Verhältnis zur tatsächlichen Wertsteigerung gebracht werden muß, und daß ja auch eine ständige Fortführung gewisse Werterhöhungen zu erfassen in der Lage sein wird.

Zum Schlusse möchte ich noch zusammenfassend bemerken:

Die auch in Österreich bereits erkannte Unzulänglichkeit der für Realsteuern bestehenden Bemessungsgrundlagen sowie die allmählich fortschreitende Erkenntnis von den ursächlichen Zusammenhängen zwischen Grund und Boden, Kapital und Arbeit einerseits, bzw. ihre Rückwirkung auf die Volkswohlfahrt andererseits in volkswirtschaftlicher Beziehung, weisen den Weg, der zur Bodenreform führen muß. Als Monopol der Monopole würde der Grund und Boden

erst durch die Bodenreform jene Bedeutung zurückgewinnen, welche ihm durch die erwähnten verfehlten gesetzgeberischen Maßnahmen entzogen wurde. Und ganz naturgemäß müßte sich diese erhöhte Bedeutung auch auf jene öffentlichen Verwaltungszweige übertragen, welchen die Durchführung der Bodenreform obliegen würde, und hiezu gehört vor allem der österreichische Grundkataster.

Über die Triangulierung I. Ordnung in Finnland.

Von Ing. H. Rohrer.

Einer in deutscher Sprache erschienenen Publikation des Finnischen Geodätischen Institutes über „die Beobachtungsergebnisse der Südfinnischen Triangulation in den Jahren 1920—1923“ entnehme ich die nachstehenden auf die Triangulierung I. Ordnung und Basismessung in diesem Lande bezughabenden Daten.

Im Jahre 1918 ist in Finnland ein Geodätisches Institut gegründet worden, das sich in den folgenden Jahren mit der Erkundung, Signalisierung und Messung einer meist doppelten Dreieckskette von rund 600 *km* Länge unweit des 60. Parallelkreises beschäftigt hat.

Die Kette enthält 52 Dreieckspunkte von einer mittleren Seitenlänge von 30 *km* und ist bisher an zwei Basen angeschlossen; die Messung einer dritten Basis ist beabsichtigt.

Als Instrumente sind zur Winkelmessung Schraubenmikroskoptheodolite der Firma Hildebrand von 27 *cm* Durchmesser mit Doppelsekundenangabe verwendet worden. Am Fernrohr derselben befindet sich ein um 90° drehbares Okularmikrometer. Die Mikroskope sind mit zwei um zwei Drittel Umdrehungen voneinander entfernten Fadenpaaren versehen.

Der Runn wurde so klein gehalten, daß er vernachlässigt werden konnte.

Zur Sichtbarmachung der Dreieckspunkte sind bei Tag Heliotrope, zur Nachtzeit gewöhnliche Automobilwerfer von 30 *cm* Durchmesser mit Azetylenbeleuchtung und mit einem Einrichtdiopter verwendet worden.

Später sind auch eigens konstruierte Lichtwerfer von Rosenberg in Berlin gleichfalls mit Azetylenlicht und mit Einrichtfernrohr in Gebrauch genommen worden.

Es war geplant, auf allen Punkten eine gleiche Anzahl Heliotrop- und Nachtbeobachtungen auszuführen; tatsächlich sind aber die letzteren wegen der starken Abendbewölkung in überwiegender Zahl vorhanden.

Beobachtet wurde ausschließlich in zwölf vollen Richtungssätzen, wobei die Reihenfolge der Beobachtung 1, 2 *n*, *n* 2, 1 war.

Zwischen Kreislage rechts und Kreislage links wurde der Horizontalkreis um 90° und zwischen den einzelnen Sätzen um je 7½° verstellt.

Jedes Objekt ist mit dem beweglichen Faden anfangs viermal später nur mehr dreimal pointiert worden. Die Beobachtung selbst wurde dabei in folgender Art ausgeführt. Die Okularmikrometerschraube wurde auf die Normallage 10.000 gebracht und der Zielpunkt auf einige Bogensekunden genau eingestellt.