Kölnische Zeitung
17./IV. 1915

11 - 17

Der Schutz der Hypotheken-Schuldner.

Wir erhalten folgende Zuschrift:

Zur Linderung der Hypothekennot müssen meines Erachtens weitergehende Maßregeln getroffen werden, als dies bisher der Fall ist. Es ist eine nicht zu leugnende Tatsache, daß die Zeichnungen auf die Kriegsanleihen, ferner die Kapitalbedürfnisse der für Heereslieferung und Lebensmittelversorgung tätigen industriellen und gewerblichen Kreise alle flüssigen Mittel in so weitgehendem Maße in Anspruch nehmen, daß für Hypothekenbeleihungen einfach kein Geld mehr vorhanden ist. Zwar liegt zurzeit der Baumarkt fast ganz still, so daß von dieser Seite keine großen Kapitalansprüche hervortreten, ebenso hat der Umsatz an Grundstücken fast gänzlich nachgelassen, so daß hier ebenfalls keine Hypothekenbedürfnisse vorliegen, aber eine allgemeine drückende Lage und zwar in vielen Fällen drückend sowohl für den Gläubiger als auch für den Schuldner — tritt in solchen Fällen in die Erscheinung, wenn eine bestehende frühere Hypothek zurückgezahlt werden soll. Vom Zentralverband deutscher Hausbesitzervereine ist jüngst an den Bundesrat eine Eingabe gerichtet worden, die befürwortet, daß Hypothekenkapitalien während der Dauer des Krieges nicht zurückgezahlt zu werden brauchen. Eine derartige Bestimmung verallgemeinert würde ich für zu weitgehend erachten, da es Fälle gibt, wo der Schuldner zur Rückzahlung in der Lage ist und wo der Gläubiger zur Begleichung dringender Verbindlichkeiten das Geld selbst benötigt. Dagegen würde ich dringend befürworten, daß eine gesetzliche Bestimmung erlassen wird, die obigem Antrage der Hausbesitzervereine in solchen Fällen stattgibt, wo für den Gläubiger keine zwingende Lage für die Zurückerhaltung des Kapitals vorliegt. Letzteres dürfte meist dort der Fall sein, wo es sich um öffentliche Kassen, Banken, Versicherungsgesellschaften, Stiftungen, Kirchen- und Renteiverwaltungen (sehr häufig auch Privatkapitalisten) handelt.

In jedem Stadt- und Landkreise müßten staatliche Ausschüsse eingerichtet werden, die auf Antrag des Schuldners zu entscheiden haben, ob für die Rückzahlung eines während des Krieges fälligen Hypothekenkapitals ein späterer Termin bestimmt werden kann, da die finanzielle Lage des Gläubigers eine derartige ist, daß für ihn die Zurückhaltung des Kapitals keine zwingende Notwendigkeit ist. Diese Ausschüsse müßten gleichzeitig befugt sein, in Streitfällen über den Zinsfuß eine Entscheidung zu treffen, und zwar dahinlautend, ob die Beibehaltung des bisherigen Satzes oder eine Erhöhung — jedoch nicht über den Reichsbankdiskont hinaus — angemessen ist. Die Tätigkeit dieser Ausschüsse könnte den Gerichten übertragen werden; sie würden sich zweckmäßigerweise aus einem Richter und zwei beratenden Sachverständigen, die vielleicht von den Bürgermeister- oder Landratsämtern vorzuschlagen sind, zusammensetzen.

Man beabsichtigt neuerdings in verschiedenen Städten, nach dem Muster der bewährten Mieteinigungsämter auch Hypothekeneinigungsämter zu errichten, jedoch deucht mich, daß für die Hypothekenregulierung diese Art der Verständigung weniger Erfolg versprechend sein dürfte, da es sich meist um größere Summen als bei Mieten handelt und eine gesetzliche Handhabe für böswillige Beteiligte, welche die Notlage des andern ausnutzen wollen, hiermit nicht geboten ist. Einigermaßen Schutz gewährt den Schuldnern bereits die Bundesratsverordnung über die Bewilligung von Zahlungsfristen bis zu drei und sechs Monaten, aber diese betrifft solche Fälle, wo ein gerichtliches Verfahren mit der Absicht der Erwirkung eines vollstreckbaren Titels oder einer Zwangsvollstreckung anhängig gemacht wird. So dankbar ich diese Schutzmaßregel anerkenne, so besteht das Brenzliche hierbei darin, daß sie in ihrer Anwendung beschränkt ist und erst in letzter Stunde, wenn sich das Unheil über den Schuldner bereits in Form eines zwangsweisen gerichtlichen Vorgehens zusammentürmt, durch das Gericht angewandt werden kann. Der ordentliche Schuldner will es aber nicht so weit kommen lassen, sondern schon beizeiten seine Verhältnisse gesichert wissen, namentlich in den Fällen, wo mit der Hypothek sein gewerblicher Fortbestand und die Aussicht für die Zukunft aufs engste verknüpft ist. Ich bin der Ansicht, daß für die eingangs erwähnten Zufälle, wo eine Hypothek während des Krieges fällig wird, aber für den Gläubiger keine Notlage zur Eintreibung besteht, die Ausschüsse weitgehende Befugnisse erhalten müßten, indem sie ermächtigt werden, unter Berücksichtigung der Verhältnisse von Gläubiger und Schuldner mehr oder weniger weitreichende Zahlungsfristen (nicht allein auf die Kriegsdauer beschränkt) zu gewähren. Voraussetzung für diese Tätigkeit der Ausschüsse ist natürlich, daß die Zinsen bezahlt werden, andernfalls ist der Gläubiger zur Zwangsbeitreibung befugt, und dann treten die bereits vom Bundesrat erlassenen Bestimmungen der auf drei bis sechs Monate zulässigen Fristen in Anwendung. Wird jedoch während dieser Fristen die Zinszahlung nachgeholt, so können die Ausschüsse auf Antrag des Schuldners neue Entscheidungen innerhalb des Rahmens ihrer Befugnisse treffen.

In Vorstehendem dürfte so ziemlich den Fällen Rechnung getragen sein, die eines rechtlichen Schutzes in erhöhtem Maße dringend bedürfen. Es bleibt nur noch die Frage offen, was geschehen soll, wenn der Ausschuß oder das Gericht infolge der zwingenden Notlage des Gläubigers (der selbst dringenden Verbindlichkeiten nachzukommen und keine andern Mittel verfügbar hat) dem Hypothekenschuldner keinerlei Frist oder nur in ganz beschränktem Maße gewähren kann? Hier dürfte wohl nichts anders übrigbleiben, als daß die Zwangsvollstreckung ihren Weg geht, es sei denn, daß bei Konkursdrohung gerichtliche Geschäftsaufsicht angeordnet werden kann. (Gemäß Bundesratsverordnung vom 8. August 1914.)