

eitung.

1915  
2. Juni**Berlins Hypothekeneinigungsamt**

Von

Magistratsrat Liebrecht - Berlin.

Von der Einrichtung der Mieteinigungsämter zu der eines Hypothekeneinigungsamtes war es nur ein Schritt. Durch eine den Bundesratsverordnungen, die mitbestimmend für die Einrichtung der Mieteinigungsämter waren, analoge vom 22. Dezember 1914 soll der Richter dem vom Hypothekengläubiger verklagten Grundstückseigentümer nach Lage des Falles eine Zahlungsfrist bis zu sechs Monaten gewähren und ihn vor den besonderen Rechtsfolgen, die wegen der Nichtzahlung eingetreten sind, also insbesondere Fälligkeit des Hypothekenskapitals, auf die gleiche Dauer bewahren. Mit dieser neuen Einrichtung dürfte ein weiterer Schritt getan sein, den Mißständen, denen der Grundbesitz in Folge der wirtschaftlichen Einflüsse des Krieges ausgesetzt ist, in einem für die Selbstverwaltung gebotenen Rahmen zu begegnen. Das Eigentum an dem Grundstück und damit oft der wesentliche oder gar einzige Bestandteil eines Vermögens ist in weit größerem Maße von der Erfüllung der auf ihm lastenden Verbindlichkeiten abhängig, als sonst die Nichterfüllung von Geldverpflichtungen den einzelnen in seiner wirtschaftlichen Lage zu bedrohen vermag. Wird eine Einigung über die Folgen des Zahlungsverzuges zwischen Gläubiger und Eigentümer auf privatem Wege erreicht, so ist sie gewöhnlich mit großen Opfern für diesen in Gestalt von Erhöhung der Hypothekenzinsen, Abschlußprovisionen und dergleichen verknüpft. Als Aufgabe des Hypothekeneinigungsamtes muß es gelten, solchen Neuverpflichtungen, wenn sie nach Lage der Verhältnisse schwer drückend wären, den Weg zu verschließen, ohne daß der Gläubiger, weil er nicht vertragsmäßige Erfüllung findet, sogleich von seinem Zwangsrechte Gebrauch macht.

Bei der Wichtigkeit eines jeden Falles wird das Hypothekeneinigungsamt natürlich in eine umfassendere Prüfung der Zahlungsfähigkeit des Grundstückseigentümers und der Möglichkeit des Gläubigers nachzulassen, einzutreten haben, als es das Mieteinigungsamt bei seiner auf 500 M. jährlicher Wohnungsmiete beschränkten Zuständigkeit tun muß. Die gesamte Realbelastung des Grundstückes wird in Frage kommen, und weiterhin die sonstigen Vermögensverhältnisse des Grundstückseigentümers. Fernerhin werden kraft des Zusammenhanges zwischen den Mieteingängen und der Berichtigung der Hypothekenzinsen die Nachlässe Berücksichtigung verdienen, die der Eigentümer im Mieteinigungsverfahren seinen Mietern hat gewähren müssen.

Das Verfahren ist ein mündliches: nur in der Rede und Gegenrede der Parteien, in dem Herausfinden derjenigen Grundlagen seitens des Vorsitzenden, auf den sie sich verständigen könnten, in der Unmittelbarkeit seiner Einwirkung auf die vor ihm Stehenden liegt die Gewähr für ein erfolgreiches Wirken. Das Nichterscheinen vor dem Amt hat auch eine materielle Wirkung: für den Grundstückseigentümer, indem er der Wohlthaten der Kriegsnotgesetze nicht für würdig erachtet, für den Hypothekengläubiger, indem angenommen wird, er wolle gegen die Zuerkennung dieser Wohlthaten an den Eigentümer keine Einwendungen erheben. Der Gang des Verfahrens vor dem Vorsitzenden und den Sachverständigen ist ähnlich wie in dem zweiten Termin vor dem Mieteinigungsamt. Nach etwa erfolglosen Einigungsversuchen entscheidet das Hypothekeneinigungsamt über das zu erstattende Gutachten, das den Parteien auf Antrag ausgehändigt wird, bzw. dem Gericht, wofür es eine gutachtliche Äußerung von dem Hypothekeneinigungsamt erfordert, direkt zugestellt wird. In letzter Beziehung sei erwähnt, daß die Bundesratsverordnung betreffend die Einigungsämter vom 15. Dezember 1914 die Gerichte anweist, wenn der Schuldner in einer Zins- oder Hypothekendarlehnsklage die Gewährung einer Frist beantragt, das Einigungsamt vor ihrer Entscheidung zu hören. Ebenfalls kann das Amt um die Abgabe des für das Gericht benötigten Gutachtens