

21. 12. 1915

22

Hypothekenverlängerung im Kriege

Von
Max Diefke.

Als mit der längeren Dauer des Krieges die Lage der Vermieter immer schwieriger geworden war, hatten die Hypothekenschuldner eine gesetzliche Bestimmung verlangt, daß Hypothekenkapitalien während des Krieges nicht zurückgefordert werden dürften, daß vielmehr die Hypotheken für die Zeit des Krieges zu unveränderten Bedingungen belassen werden sollten. Die Regierung hat namentlich im Hinblick darauf, daß damit eine Art von Moratorium geschaffen würde, diesen Wünschen nicht stattgegeben, sie hat aber in der Bundesratsverordnung vom 20. Mai 1915, die sich an die früheren, während des Krieges erlassenen Vorschriften über die Bewilligung von Zahlungsfristen anschließt, eine Verordnung getroffen, die dem erstrebten Zustande im praktischen Ergebnisse nahekommt. Nach dieser Bundesratsverordnung kann die Zahlungsfrist, wenn es sich um die Rückzahlung eines Hypothekenkapitals handelt, auf die Dauer von sechs Monaten bemessen werden. Ebenso kann die Einstellung der Zwangsvollstreckung für die Dauer von sechs Monaten erfolgen, und die Einstellung kann mehrmals angeordnet werden. Hierdurch ist ein Zustand geschaffen, der unter Umständen die Belassung einer fälligen Hypothek bis über den Krieg hinaus ermöglicht, der jedoch der von den Hausbesitzern erstrebten gesetzlichen Sicherheit nach wie vor entbehrt.

Zu bemerken ist auch, daß nur die erstmalige Bewilligung einer Zahlungsfrist seitens des Prozeßgerichtes erfolgen kann. Ist die bewilligte Frist von 6 Monaten abgelaufen, und will der Schuldner eine längere Frist erreichen, so kann er nur die Einstellung der Zwangsvollstreckung beantragen. Bei dem überwiegenden Teile der von Sparkassen, Hypothekenbanken, Versicherungsgesellschaften usw. ausgeliehenen Hypotheken kommt aber eine Zahlungsfrist bei dem Prozeßgericht überhaupt nicht in Frage, da sich die Schuldner derartiger Institute der sogenannten sofortigen Vollstreckung unterworfen haben, nach der der Gläubiger auf Grund einer Bescheinigung des Notars ohne jede Klage und ohne jedes gerichtliche Urteil die Zwangsvollstreckung betreiben kann.

Da in der großen Mehrzahl der Fälle von vornherein und in allen übrigen Fällen mindestens bei einer wiederholten Fristgewährung das Vollstreckungsverfahren in Betracht kommt, so treten zunächst auch alle Folgen der Zwangsvollstreckung ein, und diese Folgen können auch durch die nachträgliche Einstellung der Vollstreckung nicht beseitigt werden. Das gilt von der Einleitung der Zwangsverwaltung, aber auch z. B. von der Pfändung der Mieten. Ist diese einmal erfolgt, so kann sie auch bei der Einstellung der Zwangsvollstreckung nicht mehr rückgängig gemacht werden. Allerdings können diese Folgen vermieden werden, wenn, wie es jetzt nach der Verordnung vom 20. Mai zulässig ist, die Einstellung noch vor dem Beginn der Vollstreckung beantragt wird. Es wird also Sache des Schuldners sein, nicht erst den Termin der Fälligkeit abzuwarten, sondern bereits vorher den Antrag auf Einstellung der Vollstreckung zu stellen. Daneben sind aber selbstverständlich noch die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung im Sinne der Bundesratsverordnung vom 18. August 1914 zu beachten. In den hypothekarischen Darlehensverträgen findet sich regelmäßig die Bestimmung, daß bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Zinsen des Kapitals eine höhere Verzinsung (bis 6 pCt.) eintreten soll. Der Eintritt dieser Rechtsfolgen kann ebenfalls durch das Gericht außer Wirksamkeit gesetzt werden. Doch muß dies besonders beantragt werden.

Der Zustand, der auf diese Weise für den Schuldner erreicht ist, bringt wesentliche Vorteile. Er bringt aber nicht die in diesen kritischen Zeiten für den Schuldner ganz besonders wertvolle Beruhigung und Sicherheit. Das Gericht kann anordnen... Es besteht aber keine Bestimmung, daß das Gericht anordnen muß. Ganz im Gegenteil, der Sinn der Bundesratsverordnung ist bewußt der, daß die Verhältnisse des einzelnen Falles und auch die Lage des Gläubigers eingehend berücksichtigt werden sollen. Ferner erfordert die Innehaltung der notwendigen formellen Voraussetzungen eine große Achtsamkeit und Gewandtheit des Schuldners, die bei weniger geschäftskundigen Schuldnern, namentlich auch bei den Frauen der zum Heeresdienst eingezogenen Schuldner, nicht immer zu erwarten ist. Auch Kosten verursacht das Verfahren. Die Kosten sind zwar durch die Neuregelung infolge der Bundesratsverordnung vom 20. Mai außerordentlich herabgesetzt, man muß aber immerhin in Erwägung ziehen, daß es sich bei den Hypothekenkapitalien meist um sehr hohe Summen handelt.

Aus allen diesen Gründen wäre das erstrebenswerteste Ziel, daß die gerichtlichen Verfahren überhaupt vermieden würden. Und deshalb ist es zu begrüßen, daß, wie an dieser Stelle mehrfach erwähnt ist, eine Reihe von Hypothekenbanken und Versicherungsgesellschaften sich bereit erklärt hat, unter präzisiert formulierten Bedingungen die jetzt während des Krieges fällig werdenden Hypotheken für die Dauer des Krieges und eine gewisse Zeit darüber hinaus stehen zu lassen, ohne irgend welche gerichtliche Schritte zu unternehmen. Die betreffenden Gesellschaften haben sich verpflichtet, für das Stehenlassen der Hypotheken keine Provision oder sonstige Nebenkosten zu beanspruchen und auch keine Teilrückzahlung von Hypothekenkapitalien zu verlangen. Insofern sind Bedenken natürlich überhaupt nicht möglich. Der Zinssatz, zu dem die Gesellschaften die Hypotheken stehen lassen wollen, beträgt 4% Prozent. An der Höhe dieses Zinssatzes ist Anstoß genommen worden. Nun ist zunächst darauf hinzuweisen, daß die Verpflichtung der betreffenden Gesellschaften nur eine einseitige Bindung des Gläubigers darstellt, die der Schuldner nach seinem Belieben annehmen kann oder nicht, und daß andererseits der Satz von 4% pCt. nur einen Höchstsatz darstellt. Wenn also seitens der Hypothekenbanken, die sich der Erklärung nicht angeschlossen haben, darauf hingewiesen wird, daß sie zu günstigeren Bedingungen die Hypotheken stehen lassen, dann ist das natürlich sehr schön, und die Hypothekenschuldner werden das Vorgehen dieser Banken ganz besonders dankbar anerkennen. Uebrigens sind auch seitens der Institute, die sich auf den Höchstsatz von 4% pCt. festgelegt haben, in einzelnen Fällen, wo es angängig erschien, niedrigere Zinssprüche gestellt worden.

Entscheidender wäre allerdings ein anderes Bedenken. Man hat befürchtet, dadurch, daß ein Zinssatz von 4% pCt. für erste Hypotheken gewissermaßen in der Öffentlichkeit als angemessen bezeichnet worden ist, würde der Zinsbildung für Hypotheken vorgegriffen. Daß bei der außerordentlich schwierigen Lage des Hausbesitzes, die auch an dieser

Stelle mehrmals hervorgehoben ist, jede Zinserhöhung eine schwere, einfache unerträgliche Belastung darstellt, ist selbstverständlich, und wo es irgend möglich ist, sollte dahin gestrebt werden, daß die alten Zinsbedingungen für den Hausbesitzer auch während der Kriegszeit, in der er schon so schwer zu leiden hat, erhalten bleiben. Das ist ja der Zweck der oben erwähnten Bundesratsverordnungen, und wo das Gericht zu der Ueberzeugung gelangt, daß dieses Ziel erreichbar ist, ohne Schädigung des Gläubigers, da wird das Gericht ja auch entsprechend entscheiden. Es ist also dem Schuldner durchaus nicht benommen, in allen diesen Fällen, trotz der Erklärung der betreffenden Gesellschaften, die Hilfe des Gerichts in Anspruch zu nehmen. Aber, wie immer wieder hervorgehoben werden muß, handelt es sich bei der gerichtlichen Anordnung um eine Möglichkeit, um keine Sicherheit. Ja, die gewisse Unsicherheit gehört zum Wesen dieser Verordnungen. Denn sonst wäre ja das Moratorium, das die Regierung vermeiden will, auf Umwegen doch wieder hergestellt. In allen solchen Fällen aber, wo das Gericht die Anordnung nicht für zulässig oder zweckmäßig hält, ist der Schuldner, wenn er nicht den Verlust seines ganzen Eigentums riskieren will, auf die von dem Gläubiger gestellten Bedingungen angewiesen. Wenn sich also für diese Fälle die Hypothekeninstitute freiwillig einer bestimmten Höchstgrenze ihrer Forderungen unterwerfen, so kann das nur von Vorteil für den Schuldner sein.

Der Zinssatz von 4% Prozent ist gefunden als ein Mittelweg, der, wenn man den Verzicht auf Provision in Betracht zieht, einem Zinssatze von 4½ pCt. entspricht, wie er schon vor dem Kriege üblich war. An sich wäre also gegen den Zinssatz von 4% pCt. herum nicht viel einzuwenden. Denn daß der Hypothekenzinsfuß nach dem Kriege unter 4½ Prozent sinken wird oder daß die Gesellschaften von den Provisionen Abstand nehmen könnten, ist kaum zu erwarten. Im übrigen darf man die Einwirkung solcher Erklärungen auf die tatsächliche finanzielle Entwicklung nicht allzu hoch anschlagen. Wenn der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine dieser Erklärung sich sympathisch gegenübergestellt hat — das gleiche hat übrigens, wie unlängst in der „Bauwelt“ ausgeführt ist, auch die Regierung getan — so ist damit doch keinerlei Festlegung für alle Zeiten erfolgt. Die Verhältnisse auf dem Hypothekenmarkte und die Faktoren, die für die Bildung des Hypothekenzinsfußes in Frage kommen, sind so offenkundig, daß eine Erklärung immerhin privaten Charakters keine großen Umwälzungen herbeiführen wird. Ob die Erklärung der betreffenden Gesellschaften als ein ausreichendes Entgegenkommen der Hypothekenbanken und Versicherungsgesellschaften überhaupt anzusehen ist, soll dahingestellt bleiben, sie zeigt jedenfalls den guten Willen, Hypothekengläubiger und Hypothekenschuldner auf gutlichem Wege zur Einigung zu bringen, um gemeinsam die schwere Zeit durchzuhalten. Dieses Ziel ist allein so wichtig, daß man jeden Versuch, ihm näher zu kommen, fördern sollte.