Neue Freie Presse
23./IX. 1915

Krieg und Hypothekarkreditwesen.

Von Universitätsprofessor Dr. Richard Reisch,
Direktor der Allgemeinen österreichischen Bodenkreditanstalt.

Wien, 22. September.

Die besondere Lage der Pfandbriefinstitute und Sparkassen, welche die ihnen aus dem Pfandbriefverkaufe und aus den Spareinlagen zufließenden Kapitalien im wesentlichen lediglich vermittelnd in Hypothekarforderungen anlegen, hat in unserem „Kriegsrechte" formell allerdings von Anfang an Berücksichtigung gefunden, indem die Moratoriumsgesetze die an diese Institute abzuführenden Annuitäten von der Stundung ausgenommen haben — Ausnahmsverfügungen, welche im Interesse des öffentlichen Kredits geboten erschienen, weil die fortlaufende Zahlung der Pfandbrief- und Sparkasseneinlagenzinsen nur unter dieser Voraussetzung gefordert werden könnte. Materiell jedoch waren diese Ausnahmsbestimmungen vielfach nicht zu verwirklichen, da teils im Hinblicke auf die durch den Krieg geschaffene wirtschaftliche Situation, teils infolge der Sonderbestimmungen, die für zur militärischen Dienstleistung eingerückte Schuldner und für die Gerichtsbarkeit in den durch die Kriegsereignisse unmittelbar betroffenen Gebieten erlassen worden sind, ein regelmäßiges Einfließen der Annuitäten nicht erzielt werden konnte. Diese Tatsache wird, soweit sie eines Beweises überhaupt bedarf, aus dem allgemeinen Anwachsen der Annuitätenrückstände in den Bilanzen der Hypothekarinstitute ersichtlich werden. Das Anschwellen der Zinsenrückstände muß gewiß schon an sich von den verschiedensten Gesichtspunkten aus als unerwünscht betrachtet werden, steigert sich jedoch für die Bilanzleger zur direkten Gefahr in dem Augenblicke, in welchem die Bonität dieser Rückstände durch Verlust des ihnen zukommenden Vorzugspfandrechtes zweifelhaft werden sollte. Nun steht aber gemäß § 17 des Grundbuchsgesetzes und gemäß § 216 der Exekutionsordnung nur den nicht länger als drei Jahre vor dem Tage der Erteilung des Zuschlages rückständigen Zinsen die gleiche Priorität mit dem Kapital zu. Da die Durchführung der Realexekution durchschnittlich mindestens sechs Monate in Anspruch nimmt, wären die Hypothekarinstitute eigentlich genötigt, spätestens in dem Augenblicke, da vier halbjährige Annuitätenrückstände erwachsen sind, mit der Einleitung der Exekution vorzugehen. Dieser Augenblick wird, da während des Krieges zumeist schon drei Semestralraten fällig geworden sind und zu Beginn des Krieges doch sehr leicht ein oder zwei Raten rückständig gewesen sein konnten, bei zahlreichen im Kriegsgebiete elozierten Darlehen bereits eingetreten sein oder doch unmittelbar bevorstehen. Dennoch würde es zweifellos als unzulässig empfunden werden, daß unter den gegenwärtigen Verhältnissen schon mit Exekutionsführungen vorgegangen würde. Könnte übrigens, wer sich über solche Bedenken hinwegzusetzen vermöchte, auf ein befriedigendes Ergebnis der Exekutionsführung rechnen? Bei Feilbietung größerer Grundbesitze und Häuser dürften sich gegenwärtig wohl nur selten Kauflustige einfinden, so daß der Exekutionsführer ziemlich ausnahmslos mit der Selbsterwerbung der Realität vorgehen müßte. Das wäre aber für alle Teile eine durchaus unbefriedigende Lösung, denn das Hypothekarinstitut will doch nicht — und sei es zu noch so billigen Preisen — Realitäten erwerben, sondern die rückständigen Zinsen und das elozierte Kapital bar bezahlt erhalten; die nachfolgenden Hypothekargläubiger würden ungeachtet eines über den ersten Satz hinaus höchst wahrscheinlich vorhandenen Mehrwertes des Pfandobjekts vollständig leer ausgehen; der Hypothekarschuldner endlich wäre um seinen ererbten Besitz gebracht und von Haus und Hof vertrieben, während die Volkswirtschaft den Verlust erprobter, unter den heutigen Produktionsverhältnissen doppelt wertvoller landwirtschaftlicher Kräfte zu beklagen hätte. Der wirtschaftliche Wiederaufbau Galiziens und der Bukowina darf nicht mit der Einleitung zahlreicher Realexekutionen, die sich unter so ungünstigen Auspizien abwickeln müßten, begonnen werden! Hier stehen offenbar zu große Interessen der Gläubiger und Schuldner, aber auch des öffentlichen Kredits und der Allgemeinheit in Frage, als daß unterlassen werden könnte, im Wege einer ehesten Aenderung oder doch Ergänzung der einschlägigen Normen unseres Hypothekar- und Exekutionsrechtes Abhilfe zu schaffen.

Vom Standpunkte der Hypothekargläubiger ist diese Abhilfe nur durch Erteilung der Zusicherung erreichbar, daß sie durch weiteres Zuwarten mit ihren Zinsenforderungen, also durch die Duldung des Entstehens von mehr als dreijährigen Zinsenrückständen, eine Schädigung ihrer Vermögensinteressen nicht erfahren werden. Diese Zusicherung ist nicht nur notwendig, um die Hypothekargläubiger zu veranlassen, von möglichen Exekutionsführungen abzustehen (wozu sie eventuell gleichzeitig gesetzlich zu zwingen wären), sondern sie erscheint namentlich auch in allen jenen Fällen geboten, in welchen eine Exekutionsführung überhaupt nicht durchführbar ist, sei es, weil der Eigentümer in militärischer Dienstleistung steht, sei es, weil die Gerichte in dem betreffenden Gebiete noch nicht amtieren. Es ist doch nur eine logische und unabweisbare Konsequenz, daß die Rechtsordnung, welche den Gläubiger an der Geltendmachung seiner Rechte verhindert, ihm zugleich auch die Mittel an die Hand gibt, sich gegen einen aus dieser Hinderung entstehenden Verlust zu schützen. Dieser Gedanke ist ja auch in allen Moratoriumsgesetzen durch Aufnahme der Bestimmung zur Geltung gekommen, daß die Stundungsfristen in die Klage- und Verjährungsfristen nicht einzurechnen seien; er liegt auch der kaiserlichen Verordnung vom 29. August 1914, R. G. Bl. Nr. 227, zugrunde, welcher die Regierung ermächtigt, den Einfluß der kriegerischen Ereignisse auf den Lauf von Fristen und auf die Einhaltung von Terminen zu regeln und Rechtsnachteile, die durch die Versäumung von Fristen oder Terminen oder sonst infolge der kriegerischen Ereignisse eintreten können, zu beseitigen. In Anwendung dieser Ermächtigung müßte für die hier besprochene Frage verfügt werden, daß die Frist der Behinderung in der Geltendmachung der Zinsenforderung, durch welche es zu mehr als dreijährigen Zinsenrückständen kommt, für die Berechnung der für das Vorzugspfandrecht der Zinsenrückstände maßgebenden Zeitperiode außer Anschlag bleibt. Da jedoch eine solche vage, von subjektiven Momenten abhängige und gerichtsbezirksweise verschiedene Regelung der Frage mit dem unser Grundbuchswesen beherrschenden Prinzip absoluter Präzision wohl kaum vereinbar wäre, durfte es sich besser empfehlen, diesen Zeitraum fest zu begrenzen; im Hinblicke auf die jedenfalls noch einige Zeit andauernde Behinderung in der gerichtlichen Geltendmachung der Zinsenforderungen — man denke nur an den zur Wiederherstellung der vielfach zerstörten oder doch in Unordnung geratenen Grundbücher erforderlichen Zeitraum! — wäre meines Erachtens die Verlängerung der gegenwärtigen dreijährigen Frist auf fünf Jahre in Aussicht zu nehmen. Die einfachste Abhilfe schiene also darin zu liegen, das bisher nur den dreijährigen Zinsenrückständen zustehende Vorzugspfandrecht auf fünfjährige Zinsenrückstände auszudehnen.

Gegen diesen Vorschlag wird nun allerdings von Seite der postlozierten Gläubiger Widerspruch erhoben und darauf verwiesen werden, daß hiedurch unter Verletzung der den Grundbüchern zukommenden publica fides eine Schädigung ihrer Vermögensinteressen bewirkt würde, weil hienach bei der Verteilung des Meistbotes entgegen der bisherigen gesetzlichen Zusicherung die erste Hypothek nicht nur mit drei-, sondern mit fünfjährigen Zinsenrückständen vorweg zur Befriedigung zu gelangen hätte. Allein diese Einwendungen sind meines Erachtens nicht stichhältig. Denn auch die publica fides kann sich immer nur auf die jeweils geltende Rechtsordnung beziehen; wenn diese infolge außerordentlicher Verhältnisse eine Aenderung erfährt und Eingriffe in wohlerworbene vertragsmäßige Rechte verfügt — warum soll dieser Eingriff, welcher vor einer Schädigung der ersten Satzpostforderungen nicht zurückschreckt, gerade vor den nachfolgenden Satzpostforderungen Halt machen müssen? Es kann doch nicht geleugnet werden, daß der Rechtstitel des ersten Satzpostgläubigers auf das Pfandobjekt der stärkere ist; es widerspräche unbedingt dem Rechtsgefühle, daß der zweite Satzpostgläubiger aus dem Pfandobjekte Befriedigung sollte erlangen können, bevor der erste Satzpostgläubiger für seine Kapitals- und Zinsenforderung voll befriedigt sei, mag diese Zinsenforderung auch infolge nachträglicher Aenderung der Rechtsordnung statt eines dreijährigen einen fünfjährigen Zeitraum umfassen. Schließlich wußten die postlozierten Gläubiger ja doch, daß sie nur nach Befriedigung der vorausgehenden