Neue Freie Presse

23./IX. 1915

II

24

Krieg und Hypothekarkreditweſen.

Gläubiger zum Zuge gelangen können und daß ſie von manchen Zufälligkeiten, die bei dieſen Satzpoſten und bei der Realiſierung des Pfandobjektes eintreten können, abhängig ſeien. Insbeſondere trifft dies auch rückſichtlich des Zeitpunktes der Veräußerung des Pfandobjektes zu, an welchem die poſtlozierten Gläubiger ein ſehr lebhaftes Vermögensintereſſe haben, ohne ihn doch unter allen Umſtänden beſtimmend beeinfluſſen zu können. Nun bewirkt aber die beantragte Verlängerung des Vorzugspfandrechtes praktiſch gerade eine Verſchiebung des Zeitpunktes der Veräußerung *zum Vorteile der nachfolgenden Satzpoſtgläubiger*, die bei Exekutionsführung im jetzigen ungünſtigen Zeitpunkte unausbleiblich den gänzlichen Verluſt ihrer Forderungen zu beklagen hätten: die Duldung des erweiterten Vorzugspfandrechtes wäre daher gewiſſermaßen nur das Aequivalent, welches die nachfolgenden Satzpoſtgläubiger für den Schutz vor ſolchen unzeitgemäßen Exekutionsführungen zu leiſten hätten. Hingegen würde der erſte Satzpoſtgläubiger bei Aufrechterhaltung der gegenwärtigen Beſchränkung des Vorzugspfandrechtes für Zinsrückſtände einerſeits und angeſichts der unvermeidlichen Fortdauer und Erweiterung der Exekutionsbehinderungen anderſeits jeden Aequivalents für das ihm auferlegte Opfer, aus höheren volkswirtſchaftlichen Rückſichten auf die bare Begleichung ſeiner Zinſenforderung oder doch auf die ausreichende Deckung ſeiner *Geſamtforderung* durch Selbſterwerb der Realität verzichten zu müſſen, entbehren; wobei zur Würdigung dieſes Opfers nicht überſehen werden darf, daß die Verweiſung derartiger Zinſenrückſtände auf den nach Befriedigung aller Satzpoſtgläubiger verbliebenen Reſt des Meiſtbotes in den allermeiſten Fällen gleichbedeutend wäre mit dem völligen Verluſte dieſer Forderungen ! Die vorgeſchlagene Erweiterung des Vorzugspfandrechtes iſt daher meines Erachtens nur eine der Billigkeit Rechnung tragende *Anpaſſung unſeres Pfandrechtes an die* durch den Krieg bewirkte *Aenderung unſeres Exekutionsrechtes*; dieſe Anpaſſung iſt um ſo mehr eine Pflicht der Legislative, als den erſten Satzpoſten, beziehungsweiſe den Pfandbriefen und den Sparkaſſeeinlagen eine *privilegierte* Stellung unter den Kapitalsanlagen eingeräumt iſt, gemäß welcher ſie ausdrücklich als zur Anlage von *Mündelgeldern* geeignet erklärt ſind. Die Geſetzgebung trägt daher auch die moraliſche Verantwortung dafür, daß dieſe Kapitalsanlagen nicht durch *nachträglich verfügte* Aenderungen dieſer Rechtsordnung zu Schaden kommen.

Die in dieſer Darlegung geforderte Erweiterung des Vorzugspfandrechtes für Zinſenrückſtände nicht von drei, ſondern von fünf Jahren könnte zweckmäßigerweiſe von der Erfüllung gewiſſer, im Intereſſe der Schuldner und der Allgemeinheit gelegener Vorausſetzungen abhängig gemacht werden. Als ſolche käme nicht nur die Unterlaſſung der Exekutionsführung zur Einbringung der während des Krieges erlaufenen Zinſenrückſtände bis zu einem näher feſtzuſetzenden Termin (etwa 1. Oktober 1916), ſondern darüber hinaus auch die Verpflichtung in Betracht, über Verlangen des Schuldners unter gewiſſen Vorausſetzungen noch ein *Zuſatzdarlehen behufs Begleichung dieſer Zinſenrückſtände* zu gewähren. Daß durch letztere Forderung den Bedürfniſſen des Schuldners in hervorragendem Maße Rechnung getragen würde, bedarf keiner näheren Darlegung: die Schuldner, welche vielfach durch den Verluſt von ein bis zwei Jahreserträgen und durch die Notwendigkeit der Beſtreitung von Retablierungskoſten wirtſchaftlich hart mitgenommen ſind, werden in ſehr zahlreichen Fällen nicht in der Lage ſein, neben den laufenden Zinſen auch mehrjährige Zinſenrückſtände zu begleichen. Durch die Gewährung eines neuen Annuitätendarlehens würde nun die Verteilung dieſer Laſt auf 40 bis 50 Jahre ermöglicht, worin häufig geradezu das einzige Mittel zu erblicken ſein wird, den plötzlichen Zuſammenbruch oder doch den Ausbruch eines langwierigen wirtſchaftlichen Siechtums der Schuldner zu verhindern. Zu erreichen jedoch iſt dieſes Ziel, welches nicht nur im Intereſſe der Schuldner ſelbſt, ſondern auch in jenem der Allgemeinheit und ganz insbeſondere der nachfolgenden Satzpoſtgläubiger unbedingt angeſtrebt werden muß, gewiß nur, wenn es möglich gemacht wird, *den Zuſatzdarlehen das Pfandrecht im Range des für das urſprüngliche Darlehen beſtellten Pfandrechtes einzuräumen*, da ſich ſonſt niemand zur Gewährung ſolcher an ſich gewiß ſtark gefährdeter Darlehen bereit finden würde.

Die Einräumung des Pfandrechtes in bevorzugter Stellung an ein ſpäteres Darlehen iſt nun keineswegs etwas gänzlich Neuartiges; der modernen Jurisprudenz iſt vielmehr das Inſtitut einer bis zu einem gewiſſen Grade gewillkürten Rangordnung von Pfandrechten durchaus nicht mehr fremd, und wir ſehen dieſen Gedanken in der ausländiſchen Geſetzgebung bereits mehrfach in verſchiedener Weiſe durchgeführt. Beſcheidene Anſätze zur Verwirklichung dieſes Gedankens, welcher in ſeiner konſequenteſten Durchführung zum Inſtitut der Eigentümerhypothek führt, finden wir auch ſchon im Oeſterreichiſchen Rechte im Konvertierungsgeſetze vom 22. Februar 1907, R. G. Bl. Nr. 48. Eine weſentliche Vertiefung und Ausgeſtaltung dieſer Ideen bot ſodann der Entwurf unſeres k. k. Juſtizminiſteriums zur Novelle des Allgemeinen Bürgerlichen Geſetzbuches in den §§ 63 bis 69. Endlich erfuhr der Regierungsentwurf gerade in dieſem Punkte durch die Herrenhauskommiſſion für Juſtizgegenſtände noch weitere wohldurchdachte und durchgreifende Verbeſſerungen. (Vergleiche den Bericht dieſer Kommiſſion XXI. Seſſion 1912, Beilage 78, §§ 86 ff.) Der Grundgedanke aller dieſer Vorſchläge liegt darin, daß dem Grundeigentümer das Recht zuſtehen ſolle, bei Wegfall einer Pfandſchuld das für dieſe weggefallene Schuld beſtellte Pfandrecht im gleichen Range für eine neue Schuld, die den Betrag der weggefallenen Schuld nicht überſteigt, verwerten zu können; denn die poſtlozierten Hypothekargläubiger durften zwar vielleicht tatſächlich die *Erwartung* hegen, aber rechtlich gewiß keinen *Anſpruch* darauf erheben, durch das Wegfallen vorangehender Hypothekargläubiger den Wert ihres Pfandrechtes verbeſſert zu ſehen; ſolche „Ausſichten“ auf ein de facto eintretendes Vorrücken im Pfandrechte brauchen daher von der Geſetzgebung nicht reſpektiert zu werden, am allerwenigſten in Zeitläuften wie den gegenwärtigen, in welchen viel tiefer reichende Eingriffe in zweifelloſe jura quaesita durchgeführt werden müſſen. Gegen die Verwirklichung der von der Herrenhauskommiſſion ausgearbeiteten Vorſchläge könnte daher vom Standpunkte der nachfolgenden Satzpoſtgläubiger eine Einwendung wohl keinesfalls erhoben werden, — wird doch ſogar vereinzelt die Anſicht vertreten, daß dem Eigentümer das in Rede ſtehende Verfügungsrecht ſchon auf Grund unſerer gegenwärtigen Geſetze zukomme; dieſer Meinung vermöchte ich allerdings mit der großen Mehrzahl der Ziviliſten nicht beizupflichten und hielte daher eine Novelle, welche den Eigentümern dieſes Recht ausdrücklich und zweifelsfrei einräumt, zur Erreichung dieſes Rechtszuſtandes für unerläßlich.

Das praktiſche Ergebnis einer ſolchen Neuregelung wäre namentlich für Pfandbriefinſtitute und Sparkaſſen, welche durchwegs in Annuitäten rückzahlbare Hypothekarkredite gewähren, nicht zu unterſchätzen; denn ſie könnten unter dieſer Vorausſetzung wenigſtens in allen jenen Fällen, in welchen es ſich um ältere, bereits teilweiſe zurückgezahlte Darlehen handelt, zur Deckung der Zinſenrückſtände Zuſatzdarlehen im Range ihrer erſten Hypothekarforderung gewähren. Zur Illuſtration der praktiſchen Tragweite einer ſolchen Novelle möge dienen, daß bei 5prozentiger Verzinſung und 50jähriger Laufzeit des Darlehens die in den Annuitäten enthaltene Kapitalsabſtattung nach den erſten zehn Jahren *einer*, nach 16 Jahren *zwei* und nach 21 Jahren *drei* Jahresannuitäten gleichkommt. Handelt es ſich aber nicht um neue, ſondern um ſchon längere Zeit laufende Darlehen, ſo erhöht ſich der für die rückſtändigen Zinſen verfügbare Teil des freigewordenen Pfandrechtes noch ſehr beträchtlich