

17./II. 1916.

Zum Realkreditprogramm des Deutschen Städtetages.

Von
Dr. Erich Eyck.

Die unbezweifelbare Kreditnot, unter der der städtische Haus- und Grundbesitz gegenwärtig und vermutlich noch für längere Zeit leidet, hat naturgemäß auch die Verwaltungen der deutschen Städte vor die Frage gestellt, welche Abhilfemaßnahmen vorzuschlagen seien. Der Vorstand des deutschen Städtetages ist im Januar zusammengetreten und hat ein Realkreditprogramm beschlossen, das bei allen Beteiligten die ernsthafteste Beachtung finden wird. Es ist von den Blättern für Genossenschaftswesen zusammen mit einem sehr interessanten Aufsatz des Charlottenburger Stadtsyndikus Sembritzky veröffentlicht worden. Sembritzky ergänzt die Vorschläge des Städtetages an einzelnen Stellen noch in sehr bemerkenswerter Weise.

Der Städtetag steckt zunächst das Feld, auf welchem sich die Kommunalverwaltungen betätigen können, in einer Weise ab, die schwerlich Widerspruch finden wird. Er betont, daß die Unterstützung des Realkredits nach Friedensschluß in erster Reihe die Aufgabe von Reich und Staat sein wird, und daß die Befriedigung der Bedürfnisse des Realkredits in der Hauptsache dem Privatkapital überlassen bleiben muß. Im Anschluß daran entwickelt er aber diejenigen Maßregeln, die nach seiner Auffassung zu einer Gesundung des Realkredits unerlässlich sind, und in denen er deshalb die Voraussetzung einer Mitarbeit der Städte sieht. Diese Maßregeln sind es in erster Linie, welche dem Programm seine Bedeutung geben, und die deshalb zum Gegenstand der folgenden Bemerkungen gemacht seien.

Offenbar hat sich der Vorstand des Städtetages von dem Gesichtspunkt leiten lassen, den Sembritzky in die folgenden Worte faßt: „Ausgangspunkt und Ziel der ganzen Realkreditfrage ist die Beschaffung der 2. Hypothek“. Das Privatkapital hat schon in den letzten Jahren vor dem Krieg immer weniger Neigung zur Anlage in dieser Form gezeigt. Die Gründe dafür sind oft genug erörtert worden. Sembritzky klagt in erster Linie die Ueberbeleihrung zur ersten Stelle an. Wenn der Vorstand des Städtetages zur Abhilfe hiergegen eine Neuordnung des Schätzungswesens mit Einführung des Schätzungszwanges für alle Neubauten und alle Neubeleihungen fordert, so ist dem ja durch die Vorlage der preussischen Regierung Rechnung getragen. Das Programm fügt allerdings die durchaus gerechtfertigte Forderung hinzu, daß die Härte, die die Einführung des Schätzungszwanges für alte Grundstücke zur Folge hat, durch Uebergangsvorschriften gemildert werden müsse.

Weitere Gründe, welche das Privatkapital von der 2. Hypothek zurückgeschreckt haben, liegen auf dem Gebiet des Zivilrechts. Die Mietszessionen sind ja inzwischen durch das Gesetz vom 8. Juni 1915 etwas beschränkt worden. Wie weit die Mißstände dadurch beseitigt sind, muß erst die praktische Erfahrung lehren. Sembritzky will weiter das gesetzliche Vorrecht der Rückstände an öffentlichen Abgaben und namentlich Zinsen der Vorhypothek bei der Zwangsversteigerung auf höchstens 1 Jahr beschränken. Auch dieser Vorschlag wird durch die Mißstände begründet, die ich bei der Zahlung von Zinsen der 1. Hypothek durch nachstehende Gläubiger gegen Abtretung der Zinsforderung herausgestellt haben. Die Forderung Sembritzkys, daß die hohen Umsatzabgaben bei der Zwangsversteigerung ermäßigt werden müssen, wird heute ebenfalls schwerlich Widerspruch finden.

Das Hauptstück der Reform aber sieht der Vorstand des Deutschen Städtetages darin, daß die 1. Hypothek grundsätzlich als unkündbare Tilgungshypothek gegeben werden soll. Heute ist das ja zum mindesten für Norddeutschland die Ausnahme; die Regel ist die alle 10 Jahre kündbare Hypothek. Die Hausbesitzer haben zum Teil für die Amortisation keine Neigung gehabt, weil die fortschreitende Abzahlung die Rente des angelegten Kapitals verkürzt und der leichten Veräußerlichkeit des Grundbesitzes entgegenwirkt, indem sie die erforderliche Anzahlung erhöht. Unzweifelhaft hat aber der Krieg ihnen die Augen für die dauernden Vorteile der Amortisationshypothek, welche die augenblicklichen Nachteile bei weitem übersteigen, geöffnet; denn sie schützt den Hypothekenschuldner davor, daß er gerade in dem für ihn schlimmsten Zeitpunkt durch die Notwendigkeit, neues Kapital für die 1. Hypothek zu beschaffen, in seiner wirtschaftlichen Existenz bedroht wird. Dadurch muß auch das Vertrauen des Privatkapitals zur 2. Hypothek gestärkt werden. Auf Seiten der Gläubiger wird freilich eingewandt, ihre Lage würde wesentlich verschlechtert, wenn sie ihre Forderung nicht kündigen können und dadurch den Schwankungen des Geldmarkts wehrlos gegenüber stehen, während der Schuldner jederzeit zurückzahlen kann. Demgegenüber schlägt der Städtetag vor, daß die Hypothek seitens des Schuldners erst nach Ablauf eines angemessenen Zeitraumes, etwa von 10 Jahren, kündbar sein soll. Mit Recht betont auch vor allem Regierungsrat a. D. Dr. Schwartz, der Direktor der Preussischen Zentral-Boden-Kredit-A.-G., welche die Amortisationshypothek vorzugsweise pflegt, daß die von den Hypothekenbanken ausgegebenen Pfandbriefe gemäß § 8 des Hypothekenbankgesetzes seitens des Gläubigers grundsätzlich unkündbar sind, und daß sich daraus für die Hypothekenbanken von selbst die Pflicht ergibt, dem Grundbesitz unkündbaren Kredit einzuräumen. Diejenigen Hypothekenbanken, welche einen großen Bestand an Tilgungshypotheken haben, sind auch mit ihrer Lage durchaus zufrieden.

Sembritzky will nun allerdings die Unkündbarkeit noch weiter steigern. Während bisher § 19 des Hypothekenbankgesetzes dem Gläubiger das Recht gab, auch das Tilgungsdarlehen „aus besonderen, in den Verhältnissen des Schuldners liegenden Gründen zurückzuverlangen“, fordert Sembritzky, daß die Kündigung auch für den Fall des Zahlungsverzuges des Schuldners wegen der Zins- und Tilgungsbeträge, des Konkurses, der Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung oder aus sonstigen besonderen, in dem Verhalten des Schuldners liegenden Gründen, ausgeschlossen ist. Auch hierzu bestimmt ihn das Interesse des 2. Hypothekars, der allerdings außerordentlich häufig dadurch in die schlimmste Bedrängnis kommt, daß der 1. Hypothekar sein infolge der Zwangsversteigerung fällig gewordenen Kapital nur unter erschwerenden Bedingungen stehen lassen will. Allein es ist zu befürchten, daß diese Forderung den Bogen überspannt und das Kapital abschreckt, eine erste Hypothek zu geben. Man kann auch nicht bestreiten, daß der 1. Hypothekar ein berechtigtes Interesse daran hat, sich an der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung zu beteiligen, und ebenso im Konkurs seine Rechte zu wahren.

Ebenso müssen wir Bedenken erheben gegen eine Forderung des Vorstandes des Deutschen Städtetages, in der wir wohl einen der Hauptpunkte der von ihm geforderten Reform zu sehen haben. Es heißt unter II 8: „Das Bürgerliche Gesetzbuch ist dahin abzuändern, daß mangels einer anderen, ins Grundbuch eingetragenen Vereinbarung in die durch Tilgung frei werdende Stellen des Grundbuches die nacheingetragenen Schulden einrücken.“ Die heutige Rechtslage ist die, daß für den Eigentümer, der einen Teil seiner Hypothek an den Gläubiger zahlt, in der Regel eine Eigentümer-Grundschuld entsteht, so daß die folgende Hypothek ihren Platz nicht verändert. Es bedarf einer besonderen Vereinbarung mit dem nachstehenden Gläubiger, um diesem das Nachrücken in die frei gewordene Stelle zu ermöglichen. Dieses Recht ist durch die Eintragung einer Vormerkung nach § 1179 BGB. zu sichern. Dieser gegenwärtige Zustand soll also gerade umgekehrt werden. Das Nachrücken soll der normale Fall sein, während das Stehenbleiben der zweiten Hypothek und die Bildung einer Eigentümer-Grundschuld besonders vereinbart sein müßten. Eine solche Begünstigung der zweiten Hypothek geht aber über das zulässige Maß hinaus. Sie bedeutet eine Benachteiligung des Eigentümers, welche der Popularisierung der Tilgungshypothek wahrscheinlich die allergrößten Schwierigkeiten bereiten würde. Denn, wenn der Eigentümer sich schon das Opfer auferlegt, außer seinen Zinsen noch einen Amortisationsbetrag zu zahlen, so will er davon doch etwas Greifbares haben. Dadurch will er sein Grundstück wirksam entschulden und sich eine Kapitalreserve schaffen, auf die er im Notfall zurückgreifen kann. Es ist ihm aber nicht damit ge-

Unsere Verlosungs-Tabelle

Die bisher der Gesamtauflage unseres Blattes beigegebene Verlosungsliste für Wertpapiere werden wir mit Rücksicht auf die im allgemeinen Interesse während des Krieges erforderliche Papiersparsnis weiterhin nur denjenigen Abonnenten zustellen, die daran Interesse haben. Wir bitten mit der unserer heutigen Auflage beiliegenden Karte die regelmässige kostenfreie Zusendung zu bestellen.

dient, wenn er einen etwa notwendig werdenden neuen Kredit hinter der zweiten Hypothek aufnehmen muß. Man kann auch in der Regel dem zweiten Hypothekar keinen Anspruch auf eine solche fortlaufende Verbesserung seiner Stellung zubilligen. Er müßte sich, um sie zu erlangen, seinerseits bestimmten Beschränkungen unterwerfen. Man darf doch auch das Gewicht der historischen Entwicklung nicht zu gering einschätzen. Das System der Eigentümer-Grundschuld hat sich bei uns in Norddeutschland trotz aller juristischen Schwierigkeiten im Laufe des 19. Jahrhunderts durchgesetzt, weil das Bedürfnis des Realkredits es forderte. (Vgl. Nußbaum, Hypothekenwesen, S. 50.) Da kann man es nicht um einer zeitweiligen Notlage willen, und sei sie auch noch so drückend, kurzerhand wieder beseitigen. Der Grundeigentümer, der eine zweite Hypothek nicht erhalten kann, ohne ihr das Recht des Vorrückens einzuräumen, mag es bewilligen, wenn ihm dafür entsprechende Gegenleistungen geboten werden. Ebenso ist es durchaus angebracht, wenn Pfandbriefanstalten für zweite Hypotheken, die unter der Bürgschaft von Gemeinden oder Verbänden gegründet sind, sich dieses Recht ausbedingen, wie z. B. der Charlottenburger Hypothekenbank-Verein in § 31 Ziffer 9. Eine Gesetzesänderung aber ist nicht zu empfehlen. Man belaste den glücklichen und gesunden Gedanken der Tilgungshypothek nicht mit übertriebenen Forderungen. Sonst besteht die Gefahr, daß man zwar ein sehr gutes Programm hat, daß man es aber nicht in die Wirklichkeit übertragen kann.