

Der Zinssatz bei Hypothekenverlängerungen

Von

Rechtsanwalt Dr. A. Nussbaum.

Privatdozent an der Universität Berlin.

Die Frage der Hypothekenverlängerung, genauer der Verlängerung erster Hypotheken während des Krieges, wird in den beteiligten Kreisen nach wie vor lebhaft erörtert. Das ist begreiflich, da eine durchweg befriedigende Lösung immer noch nicht erreicht ist.

Die gegenwärtige Lage läßt sich folgendermaßen zusammenfassen: Die hypothekengebenden Institute haben sich im allgemeinen bereit erklärt, ihren Schuldner eine kurzfristige, auf die Kriegsdauer berechnete Verlängerung grundsätzlich ohne Berechnung von Vergütungen und ohne das Verlangen einer Teilrückzahlung zu gewähren, soweit die Schuldner ihren Zinsverpflichtungen bisher nachgekommen sind. Als Zinsfuß ist in der neuesten Erklärung des Zentralverbandes des deutschen Bank- und Bankiergewerbes, der sich die weitaus meisten — nicht alle — deutschen Hypothekenbanken angeschlossen haben, 4½ pCt. im Sinne einer Höchstgrenze festgesetzt worden. Bereits im Juli 1915 hatten ferner etwa 70 dem Schutzverband für deutschen Grundbesitz angeschlossene Institute, überwiegend Versicherungsgesellschaften, sich zur Verlängerung auf der Grundlage eines Zinsfußes von 4½ pCt. bereit erklärt. Vorher war die Praxis der Institute eine außerordentlich verschiedene. Während zum Teil 5 pCt., in den ersten Kriegsmonaten bisweilen noch mehr verlangt wurde, haben mehrere bedeutende Hypothekenbanken, und zwar, wie es scheint, von Anfang des Krieges an, sich der Regel nach dazu verstanden, den Schuldner ihre Hypotheken unter den bisherigen Bedingungen, d. h. im allgemeinen zu einem Zinsfuß von 4½ pCt. kurzfristig zu verlängern.

Hinsichtlich der langfristigen, gewöhnlich zehnjährigen Verlängerungen bestehen keine Abmachungen allgemeiner Art. Der übliche Zinsfuß beträgt 4½ bis 4¾ pCt., daneben werden von dem größten Teil der Institute einmalige Vergütungen von 1 bis 2 pCt. sowie außerdem, je nach Lage des einzelnen Falles, Teilrückzahlungen verlangt. Daß die Bedingungen einer zehnjährigen Verlängerung sich für den Schuldner ungünstiger stellen und in höherem Maße von der konkreten Sachlage abhängen, ist sachgemäß. Wünscht der Schuldner, daß der Gläubiger nicht nur der augenblicklichen Notlage Rechnung trage, sondern sich auch auf eine tief in den Frieden hineinreichende Zeit festlege, so muß der Schuldner dafür ein entsprechendes Opfer bringen. Die durchschnittliche Höhe der Opfer kann auch — abgesehen von den Forderungen einiger weniger Institute — im allgemeinen als nicht übertrieben, häufig sogar als entgegenkommend bezeichnet werden. Zu verlangen ist jedoch, daß das Institut den Schuldner und namentlich einen geschäftlich unerfahrenen und in bedrängter Lage befindlichen Schuldner nicht darüber im unklaren lasse, daß er auch eine kurzfristige Verlängerung zu günstigeren Bedingungen erhalten könne.

Was nun die Bedingungen der kurzfristigen Verlängerung selbst anlangt, so ist mehrfach versucht worden, sogar die Zinsfußerhöhung auf 4¾ pCt., wie sie in der Erklärung des Schutzverbandes für deutschen Grundbesitz beschlossen ist, als ein besonderes Entgegenkommen hinzustellen, da ja die deutsche Kriegsleihe mit 5 pCt. verzinslich sei. Dieser Standpunkt muß für die Kriegszeit als ein grundsätzlich verfehlt bezeichnet werden. Die Hypothekenbanken sind volkswirtschaftlich die Vermittler zwischen dem anlagensuchenden Publikum und dem Grundbesitz. Das formell den Hypothekenbanken gehörige Hypothekenkapital ist der Sache nach dem Grundbesitz von den Pfandbriefwerbern zur Verfügung gestellt, die infolge der Undenkbarkeit der Pfandbriefe trotz Krieg und Kriegsleihe nur 4 pCt. Zinsen beziehen. Das Vermittlungsmonopol, das die Hypothekenbanken vermöge des staatlichen Pfandbriefprivilegs erhalten haben, darf aber offenbar während der Kriegszeit nicht lediglich nach privatrechtlichen und privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten gehandhabt werden. Die Hypothekenbanken sind vielmehr kraft ihrer halb öffentlichen Stellung verpflichtet, die auf ihrem Monopol beruhende Machtstellung nur unter weitgehender Berücksichtigung der allgemeinen Interessen und insbesondere der Kriegsnotlage des Grundbesitzes zu betätigen. Die Erreichung des höchstmöglichen Gewinnes kann in der Kriegszeit nicht der entscheidende Gesichtspunkt sein.

Das wird heute in Hypothekenbankkreisen auch überwiegend anerkannt; namentlich steht der Zentralverband des deutschen Bank- und Bankiergewerbes offenbar auf diesem Standpunkt. Andere Stellen dagegen lassen die wünschenswerte Einsicht noch vermissen.

Ähnlich wie mit den Hypothekenbanken verhält es sich mit den Versicherungsgesellschaften. Die hypothekarischen Anlagen ihrer Prämienreservfonds stammen nicht aus eigenen Mitteln, sondern aus den Prämienzahlungen der Versicherungsnehmer. Deren Ansprüche aber sind seinerzeit auf der Grundlage desjenigen Geldzinsfußes festgestellt worden, der bei Abschluß der Versicherungen maßgebend war.

Gerade das ist vielleicht der einzige Lichtpunkt der gegenwärtigen Verfassung unseres großstädtischen Realkredits, daß die etwa 15 Milliarden Mark, die dem städtischen Grundbesitz durch Vermittlung der Hypothekenbanken und der Versicherungsgesellschaften zugeflossen sind, aus Kapitalien stammen, die wirtschaftlich auf den niedrigen Zinsfuß der Friedenszeit festgelegt sind. Dieses glückliche Verhältnis festzuhalten, ist im Augenblick die wichtigste Aufgabe unserer Realkreditpolitik. Die Anpassung an den neuen erhöhten Zinsfuß wird erst allmählich in der Friedenszeit durchgeführt werden können.

Wie bereits bemerkt, sind die während des Krieges fällig werdenden Hypotheken im Durchschnitt etwa mit 4½ pCt. verzinslich. Man muß sich nun vergegenwärtigen, daß die Erhöhung des Zinsfußes um ½ pCt. für ein durchschnittliches Groß-Berliner Mietshaus eine jährliche Mehrleistung von 1000—2000 M bedeutet. Das aber ist für einen erheblichen Teil des großstädtischen Hausbesitzes unerschwinglich; das festzustellen, hat der Verfasser namentlich als stellvertretender Vorsitzender des Berliner Hypothekeneinigungsamtes hinreichend Gelegenheit gehabt. Man darf ohne Uebertreibung sagen, daß der durch den Krieg herbeigeführte Mietsausfall sich für den Berliner Hausbesitzer schon jetzt im Durchschnitt auf etwa 10 pCt. der Brutto-Mietseinnahmen, häufig aber noch bedeutend höher stellt. Unter diesen Umständen ist der Hausbesitzer vielfach nicht einmal imstande, ohne Gefährdung des notwendigen Unterhalts auch nur eine Mehrleistung von ½ pCt., d. i. 500—1000 M jährlich aufzubringen. Das gilt keineswegs etwa nur von solchen Hauswirten, deren wirt-

schaftliche Erhaltung nicht mehr lohnte, sondern auch von zahlreichen, durchaus schutzwürdigen Existenzen — ganz abgesehen davon, daß die gegenwärtige Zeit wohl kaum dazu angetan ist, gewissermaßen die schwächeren unter den Hausbesitzern „auszurotten“. Die Dinge liegen eben so, daß während der Kriegsdauer der Regel nach der Gläubiger zufrieden sein muß, seine Zinsen in derselben Höhe wie früher zu erhalten.

Der Regel nach! Darauf ist der Nachdruck zu legen. Es gibt zahlreiche Fälle, in denen weder gegen eine angemessene Zinserhöhung noch gegen das Verlangen einer Rückzahlung etwas einzuwenden ist. Wenn z. B. die Hypothek bisher mit 4 pCt. oder niedriger verzinslich war, so hat der Schuldner auf die Erhaltung eines solchen Zinssatzes auch für die Kriegszeit keinen Anspruch, und ferner erscheint es in solchen Fällen, in denen der Schuldner vermögend und im Besitze erheblicher liquider Mittel ist, geradezu geboten, daß die Institute sich trotz der Kriegszeit Teilrückzahlungen leisten lassen, um ihre flüssigen Mittel zu verstärken. Ueberall da aber, wo der Hausbesitzer sich in unverschuldeter Kriegsnot befindet, muß ihm das Kapital für die Kriegszeit zum bisherigen Zinsfuß belassen werden, und diese Fälle sind ebenso häufig geworden, daß selbst der Zinsfuß von 4½ pCt. im Sinne einer allgemeinen Regel heute nicht mehr angenommen werden kann.

Die Frage entbehrt nicht der rechtlichen Bedeutung. Bekanntlich kann der Richter auf Grund der Kriegsverordnungen dem Schuldner von 6 zu 6 Monaten Frist gewähren, wenn die Lage des Schuldners es rechtfertigt und die Fristgewährung dem Gläubiger keinen unverhältnismäßigen Nachteil bringt. An sich erfolgt die Verlängerung unter den früheren Bedingungen. Doch entspricht es wohl der allgemeinen Praxis der Hypothekeneinigungsämter, deren Gutachten von den Gerichten vor der Entscheidung eingeholt zu werden pflegen, sich gegen die Fristgewährung auszusprechen, wenn der Schuldner sich auf ein annehmbares Verlängerungsangebot des Gläubigers nicht einlassen will. Bei dieser Gelegenheit werden die Verhältnisse der Beteiligten einer sachkundigen und eingehenden Prüfung unterworfen, so daß die erstrebungswerte Berücksichtigung der Umstände des einzelnen Falles in vollem Umfange gewährleistet erscheint.

Gerade deshalb wäre es sehr wünschenswert, die Hypothekeneinigungsämter in weiterem Umfange als bisher zur Erledigung der schwebenden Fragen des Realkredits heranzuziehen. Es bietet sich hier eine unvergleichliche Gelegenheit, die schematischen Lösungen, die immer Schaden stiften, zu vermeiden. Für die Erweiterung der Aufgaben der Einigungsämter haben sich auch bereits der Magistrat Charlottenburg, der preussische Städtetag und, wenn ich recht unterrichtet bin, die Ältesten der Kaufmannschaft zu Berlin in Eingaben an die Reichsbehörden ausgesprochen. Dagegen haben allerdings die Unterzeichner der Erklärung des Schutzverbandes für deutschen Grundbesitz geglaubt, selbst die Bewilligung des Zinsfußes von 4½ pCt. noch davon abhängig machen zu sollen, daß der Schuldner sich nicht an das Einigungsamt wende. Der Schuldner soll also anscheinend, wenn er dies wagt, zur Strafe noch höhere Zinsen zahlen! Die Gründe für diese befremdende Stellungnahme gegenüber einer segensreich wirkenden gemeinnützigen Kriegseinrichtung hat der Schutzverband bisher leider nicht bekannt gegeben. Rücksichten auf den Schutz des Grundbesitzes waren es wohl nicht.