

Gesetzentwurf zur Förderung der Stadtschaften.

Am Dienstag beginnt die Kommission des Abgeordnetenhauses die erste Beratung des Gesetzentwurfs zur Förderung der Stadtschaften. Der Entwurf ermächtigt bekanntlich die Regierung, der preussischen Zentralgenossenschaftsklasse zum Zwecke der Gewährung von Darlehen zur Förderung der Gründung preussischer öffentlicher Kreditanstalten, die durch Vereinigung von Eigentümern von Hausgrundstücken gebildet werden und durch staatliche Verleihung Rechtsfähigkeit erlangt haben (Stadtschaften) einen Betrag von 10 Millionen Mark zur Verfügung zu stellen.

Hierzu liegt bisher nur ein einziger Änderungsantrag eines freikonservativen Abgeordneten vor, wonach zunächst der Begriff der Stadtschaften genauer umgrenzt werden soll. Der Antrag versteht unter öffentlichen Kreditanstalten (Stadtschaften) im Sinne des Gesetzes solche Kreditanstalten, die satzungsgemäß nach folgenden Grundsätzen verfahren: 1. Jeder Grundbesitzer ihres Bezirks hat ein Recht auf Beleihung seines Grundstücks bis zu 60 Prozent des vom Schätzungsamte festgestellten Wertes. 2. Die Beleihung wird über 60 Prozent ausgedehnt, sofern und soweit eine öffentlich-rechtliche Sicherheitsleistung von Provinzen, Kreisen oder Gemeinden übernommen wird. 3. Es sind Einrichtungen zu treffen, die dem Hypothekenschuldner den Nennbetrag der Beleihung in barem Gelde sichern. Weiter verlangt der Antrag, daß in den öffentlichen Kreditanstalten, welche als Stadtschaften anerkannt werden sollen, bestimmte Grundsätze innegehalten werden müssen, und zwar sollen die Beleihungen, soweit sie 50 Prozent des Wertes übersteigen, bis zu 60 Prozent von der Provinz, darüber hinaus von der Provinz, den Kreisen oder Gemeinden sichergestellt werden. Alle Beleihungen sollen, solange der Schuldner seine Verpflichtungen erfüllt, unkündbar sein. Dem Schuldner soll das Recht zustehen, die von ihm übernommene Tilgung oder Abzahlung zu beschleunigen. Soweit für die Schuld Pfandbriefe ausgegeben wurden, kann die Schuld auch durch Einlieferung von Pfandbriefen getilgt werden. Alle Beleihungen müssen getilgt oder abbezahlt werden. Die Tilgung bis zu 60 Prozent des Wertes soll ein Viertel Prozent nicht übersteigen, sobald der Zinsfuß der auszugebenden Pfandbriefe $4\frac{1}{2}$ Prozent erreicht oder übersteigt. Für die 60 Prozent übersteigende Beleihung ist anstatt einer Tilgung, die mindestens einhalb Prozent betragen muß, eine Abzahlung von mindestens 1 Prozent zulässig. Soweit der Wert des Grundstücks durch den Grund und Boden gedeckt ist, kann Tilgung und Abzahlung ermäßigt werden. Bei Beleihungen über 75 Prozent, die nur zur Ablösung bestehender Hypotheken zulässig sind, muß die Tilgung des 75 Prozent überschreitenden Betrages mindestens $1\frac{1}{2}$ Prozent bzw. die Abzahlung mindestens 3 Prozent betragen. Zuschußdarlehen zur Ausgleichung eines etwaigen Verlustes bei Veräußerung von Pfandbriefen sollen spätestens innerhalb 5 Jahren getilgt sein müssen. Es soll zulässig sein, daß sie gegen Bürgschaft oder Verpfändung von Wertpapieren, gegen Wechsel oder sonstige Sicherheitsstellung erfolgt. Der Hypothekenschuldner ist zu verpflichten, daß bis zur vollen Tilgung des gesamten Darlehens die Löschung der gezahlten Tilgungs- oder Abzahlungsbeträge im Grundbuche nur zugunsten der im Range nachfolgenden Gläubiger zulässig ist. Diese sind berechtigt, die Löschung herbeizuführen. Endlich verlangt der Antrag, daß soweit in einer Provinz bis zum 1. April 1918 eine Stadtschaft noch nicht zur Ausführung gelangt ist, im Aufsichtswege die Errichtung anzuordnen ist.

In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, daß der Deutsche Städtetag, an dessen Erfahrungen die Kommission nicht gut vorübergehen kann, sich auf einen anderen Standpunkt gestellt hat; er hat sich auf seiner letzten Hauptversammlung am 15. Juni 1914 in Köln dahin ausgesprochen, daß die Befriedigung der Bedürfnisse des Realkredits — von vorübergehenden Schwierigkeiten abgesehen — in der Hauptsache dem Privatkapital überlassen bleiben muß, und daß jede Hilfe aus Mitteln der Gemeinde nur mit Rücksicht auf außerordentliche Verhältnisse verantwortet werden kann und deshalb nur vorübergehenden Charakter trägt. Im Anschluß daran hat der Vorstand des Städtetages bestimmte Richtlinien zur Realkreditfrage aufgestellt und der Kommission des Abgeordnetenhauses unterbreitet. In diesen Grundsätzen findet sich nichts davon, daß jeder Grundbesitzer ein Recht auf Beleihung seines Grundstücks hat, im Gegenteil, es ist ausdrücklich gesagt, daß die Ausgabe der Hypothek nur auf Grund einer für den einzelnen Fall abgegebenen Erklärung der Gemeinde, die Bürgschaft ganz oder teilweise übernehmen zu wollen, erfolgen darf. Ebenso wenig sehen die Richtlinien des Städtetages eine bestimmte Höhe für die Tilgungsquoten vor. Nach den von ihm vorgeschlagenen Bestimmungen haben die Gemeinden bezw. Landkreise es vielmehr völlig in der Hand, ob und in welchen Fällen sie von der Bürgschaftsübernahme für zweite Hypotheken Gebrauch machen wollen. Insbesondere muß es hiernach jeder Gemeinde überlassen bleiben, nach ihren örtlichen Verhältnissen eine allgemeine Grenze zu bestimmen, über die der Einzelbetrag jeder zweiten Hypothek nicht hinausgehen darf, wobei zweckmäßig zwischen Neubauten und bestehenden Gebäuden unterschieden werden soll.