

10. 11. 1916

Hilfe für den Hausbesitz.

Die Realkreditfrage im Ausschuss.

Von

Dr. Arthur Ruxbaum - Berlin.

Der Wohnungsausschuss des Reichstages hat eine Reihe von Beschlüssen gefasst, die zum Teil lebhaft zu begrüßen sind, zum andern Teil Bedenken begegnen.

Erfreulich ist, daß der Ausschuss das von manchen Seiten verlangte sogenannte Hypothekenzinmoratorium, nämlich die Unkündbarkeit der Hypotheken für die Kriegszeit und die beiden ersten Friedensjahre, abgelehnt hat. Ein derartiges Teilmoratorium würde wegen der eigenen Verpflichtungen der Hypothekengläubiger und wegen des ganzen Ineinandergreifens des volkswirtschaftlichen Räderwerks zu unerträglichen Schädigungen führen, ja sogar praktisch undurchführbar sein. Dagegen hat der Ausschuss mit Recht verlangt, daß die Vorschriften, nach denen in einzelnen Fällen Zahlungsfristen bewilligt werden können, über die Kriegszeit hinaus erstreckt werden. Mit dieser Forderung des Ausschusses steht nicht in Widerspruch, daß die Fristen immer nur auf einen kalendermäßig bestimmten Zeitraum, sei es ein halbes Jahr, sei es, hoffentlich, künftig ein volles Jahr, gewährt werden, nur muß eben die Fristbewilligung bis zur Wiederkehr geordneter Verhältnisse wiederholbar sein. Daß die Erstreckung über die Kriegszeit hinaus kommen muß, steht außer Zweifel. Gleichwohl ist es freudig zu begrüßen, daß die Reichstagskommission einen dahingehenden Beschluß, der sicher die Zustimmung der Regierung finden wird, gefasst hat. Denn es wird zur Beruhigung der Hausbesitzer dienen, zu hören, daß sie bei Friedensschluß nicht ihren Gläubigern schlechthin preisgegeben sein werden. In dieser Hinsicht bestehen gegenwärtig noch vielfach unbegründete, aber erklärliche Befürchtungen, die die bedauerliche Folge haben, daß manche Hypothekenschuldner solchen leider noch immer anzutreffenden Gläubigern gegenüber, die rücksichtslos die Kriegsnotlage ausnutzen wollen, nicht den erforderlichen Widerstand entgegenzusetzen wagen.

Daß nach einem weiteren Beschluß des Wohnungsausschusses gewissermaßen als Entgelt für den Schutz der Hausbesitzer auch die Mieter gegen „willkürliche, der Billigkeit widersprechende Kündigungen und Steigerungen des Mietzinses“ geschützt werden sollen, ist gleichfalls im Prinzip nicht zu beanstanden. Für Groß-Berlin hat die Frage angesichts der hier fast durchweg eingetretenen und fortwährenden starken Mietrückgänge keine nennenswerte Bedeutung. Im übrigen wird man sich die endgültige Stellungnahme bis zur Vorlegung genauer formulierter Vorschläge vorzubehalten haben. Den unhaltbaren ursprünglichen Antrag, wonach Wohnungsrenten bis 1200 Mark und Geschäftsraumrenten bis 2000 Mark im Kriege und zwei Jahre danach nicht erhöht werden dürften, hat die Kommission fallen gelassen.

Nach einem weiteren Beschluß des Ausschusses soll der Vollstreckungsrichter in der Zwangsversteigerung ermächtigt werden, das Stehenbleiben einer Hypothek, die vom Ersther an sich bar ausgezahlt werden müßte, als Versteigerungsbedingung zu bestimmen. Gegenwärtig machen nämlich die an erster Stelle stehenden Hypothekengläubiger ganz allgemein gegenüber dem zur Erstehung des Grundstücks gedrängten nachstehenden Hypothekar das Bestehenlassen ihrer Hypothek davon abhängig, daß der Erwerber des Grundstücks höhere Zinsen und eine Sondervergütung bewilligt, Teilrückzahlungen leistet usw. Dem soll nach dem Beschluß der Kommission ein Riegel vorgeschoben werden. Dem Grundgedanken ist beizustimmen; doch sind gegen die Formulierung einige Einwendungen zu erheben. Die Kommission will dem Richter die Befugnis geben, die Versteigerungsbedingungen auf Antrag eines Beteiligten ganz nach freiem Ermessen zu bestimmen. Danach könnte der Richter z. B. auch anordnen, daß Hypotheken, die an sich bestehen bleiben sollen, bar ausgezahlt werden müßten, oder er könnte beliebige Zahlungsfristen für das Darlehen festsetzen, einzelne Gegenstände von der Versteigerung ausschließen usw. Das geht weit über das Ziel hinaus und bedeutet eine Gefährdung der Sicherheit des Realkredits. Sehr zu begrüßen ist es, daß nach dem Vorschlag der Kommission das Gericht vor der Entscheidung das Hypotheken-Einigungsamt hören soll; doch scheint mir eine unnötige Vermehrung der Arbeit darin zu liegen, daß vor dem Termin beim Einigungsamt noch in jedem Fall ein Vortermin beim Vollstreckungsgericht abgehalten werden soll. Die Abhaltung des Vortermins könnte in das Ermessen des Gerichts gestellt werden.

Wenn der Ausschuss weiter für die Errichtung öffentlicher Schätzungsämter und „Stadtschafften“ (und zwar als Pfandbriefämter für zweite Hypotheken) eintritt, so hat dies mehr die Bedeutung der Zustimmung zu einer ohnehin sich vollziehenden Entwicklung. Weiter aber fordert der Wohnungsausschuss ebenso wie der Vorstand des Deutschen Städtetages und neuerdings die verstärkte Haushaltskommission des preussischen Abgeordnetenhauses zur Förderung der unkündbaren Tilgungshypothek die selbsttätige Vorrückung der zweiten Hypothek in die getilgten Beträge der ersten, insbesondere durch Beschränkung der Eigentümerhypothek. So sehr nun die unkündbare Tilgungshypothek alle Förderung verdient, so ist doch das hier vorgeschlagene Mittel als untauglich anzusehen. Allerdings kann eine Entschuldung wirksam nur durch Aufrücken der Nachhypotheken herbeigeführt werden. Aber dieses Ziel ist sachgemäß in jedem einzelnen Fall durch Anwendung des schon geltenden Rechts, nämlich durch Eintragung einer Löschungsvormerkung zugunsten des nachstehenden Hypothekars (§ 1179 BGB.) zu erreichen. Für den erheblichen Vorteil, den der Nachhypothekar hierdurch erlangt, muß er aber eine Gegenleistung bieten, insbesondere hinsichtlich der Verzinsungs- und Rückzahlungsbedingungen seiner Hypothek entgegenkommen. Gewährt man dem Nachhypothekar das „selbsttätige“ Aufrücken ohne Gegenleistung, so erschwert man die Befundung der Verhältnisse des Grundstücks, statt sie zu erleichtern.

Aber auch hiervon abgesehen ist der Vorschlag der Kommission nicht annehmbar. Man darf hier, wo es sich um eine Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs handeln würde, nicht ausschließlich an den überschuldeten großstädtischen Grundbesitzer denken; es gibt glücklicherweise doch, und sogar in den Großstädten, Grundeigentümer, die nicht überschuldet sind. Durch den Grundsatz, daß die zurückgezahlten Teile der Hypothek erlöschen, würde man den Grundbesitzer nur zwingen, die Zahlung von dritter Seite — von seinem Geldgeber, seiner Bank, seiner Ehefrau — gegen Abtretung des betreffenden Teils der Hypothek leisten zu lassen. Allgemein auf die frei werdende Stelle im Grundbuch zu verzichten, kann man dem Grundeigentümer keinesfalls zumuten. Jede Hypothek ist heutzutage im Hinblick auf einen bestimmten Wertabschnitt des Grundstücks gegeben. Führt man den Grundsatz des Aufrückens der Nachhypotheken wieder

ein — er war schon dem römisch-gemeinen Recht bekannt —, so raubt man dem Eigentümer die mit der vorgehenden Stelle verbundene günstigere Kreditmöglichkeit, durch die die grundbuchliche Rangordnung hauptsächlich ihren wirtschaftlichen Sinn erhält. Daher hat sich denn auch die Eigentümerhypothek in gleichem Schritte mit dem Realkredit entwickelt, langsam und fast unbewußt, aber stetig und mit innerer Notwendigkeit. Das Ziel der Entwicklung ist nicht die Aufhebung, sondern die Bervollkommnung der Eigentümerhypothek; eine künstliche Hemmung kann nur Schaden stiften, und es bedarf ihrer auch nicht, um das allen vor-schwebende Ziel, die allmähliche Entschuldung und Befestigung des städtischen Grundbesitzes, zu erreichen.