

## Der Schutz der zweiten Hypothek nach der neuen Bundesratsverordnung.

Von

**Dr. Arthur Nußbaum,**

Privatdozent an der Universität Berlin.

Neben dem Schutze des Grundbesitzes ist der Schutz der sogenannten zweiten Hypothek unzweifelhaft als die wichtigste Aufgabe der Kriegsgesetzgebung auf dem Gebiete des Hypothekenswesens zu erachten. Das nachstellende Hypothekens Kapital stammt so gut wie ausschließlich aus den Kreisen der privaten Geldgeber. Insbesondere hat der vermögendere Mittelstand einen großen Teil seines Vermögens in zweiten Hypotheken angelegt — allein für Groß-Berlin ist der Gesamtbetrag der nachstellenden Hypotheken auf 2½ bis 3 Milliarden Mark zu schätzen. Es gilt nicht allein, diese bedeutenden Kapitalien vor schweren Schädigungen zu bewahren, sondern auch das stark erschütterte Vertrauen des privaten Publikums zu der zweitstelligen hypothekarischen Anlage wieder zu beleben. Mit Recht hat der Vorstand des Deutschen Städtetages erklärt, daß die Deckung des nachstellenden hypothekarischen Kreditbedürfnisses der Hauptsache nach dem Privatpublikum überlassen bleiben müsse, und immer mehr ringt sich in Fachkreisen die Ueberzeugung durch, daß die Wirksamkeiten der geplanten „Stadtschaften“ auf diesem Gebiete nur eine sehr beschränkte bleiben müsse.

Nun ist das nachstellende Hypothekens Kapital im Kriege von schweren Nachteilen und Gefahren betroffen worden. Selbstverständlich ist zunächst, daß der Zinsausfall hier ein viel größerer ist als bei den ersten Hypotheken. An dieser naturgemäßen Folge der Notlage des Grundbesitzers läßt sich indessen nichts ändern. Weit größer und bedauerlicher ist eine andere Gefahr, in die die Inhaber nachstellender Hypotheken geraten sind. Denn die an erster Stelle eingetragenen Hypothekare und namentlich auch die Institute sind mehr und mehr dazu übergegangen, sich bei Zinsausfällen an die nachstehenden Hypothekare zu halten. Der erste Hypothekar ist hierzu in der Lage, denn da der Schuldner wegen der rückständigen Zinsen nur einmal — bisher auf drei Monate, nach der neuen Verordnung auf sechs Monate — eine Zahlungsfrist zu erlangen vermag, so kann der erste Hypothekar nach dieser Frist das Grundstück zur Zwangsversteigerung bringen. Damit wird der zweite Hypothekar vor die Wahl gestellt, ob er das Grundstück erwerben oder seine Hypothek ausfallen lassen will. Die Bedingungen des Grundstückserwerbs aber diktiert der erste Hypothekar. Er macht das Stehenlassen seiner Hypothek regelmäßig davon abhängig, daß der zweite Hypothekar nicht nur die rückständigen Zinsen und Kosten der ersten Hypothek — zu denen noch die hohen Besitzwechselabgaben hinzukommen — bezahlt, sondern auch für die Zukunft den Zinssatz der ersten Hypothek erhöht, Rückzahlungen leistet usw. Das ist in der Kriegszeit eine überaus bedrückende Zwangslage, zumal der zweite Hypothekar bei der ungewissen Zukunft des städtischen Grundbesitzes ohnehin die Uebernahme des Grundstücks mehr scheut als je, und so muß der zweite Hypothekar schon zufrieden sein, wenn er gegen Bezahlung der rückständigen Zinsen der ersten Hypothek oder Uebernahme einer Ausbietungsgarantie erreicht, daß der erste Hypothekar von der Zwangsversteigerung absieht. Das Ergebnis ist, daß der zweite Hypothekar, statt von seinem Kapital Zinsen zu ziehen, in der Kriegszeit noch obendrein Lasten auf sich nehmen muß. Hier Wandel zu schaffen, war eine der vornehmsten Aufgaben der Bundesratsverordnung. Leider hat sie in diesem Punkte die auf sie gesetzten Hoffnungen nicht in vollem Umfange erfüllt.

Schon nach der früheren Verordnung vom 10. Dezember 1914 konnte der Versteigerungsrichter den Zuschlag versagen, wenn ein innerhalb der ersten zwei Drittel des Grundstückswertes stehender Berechtigter durch das Meistgebot nicht gedeckt war, vorausgesetzt, daß der betreibende Gläubiger durch die Versagung des Zuschlages nicht einen unverhältnismäßigen Nachteil erlitt. Die neue Verordnung erweitert diese zum Schutze der nachstellenden Hypothekare erlassene Bestimmung dahin, daß der Zuschlag schon dann versagt werden kann, wenn der von dem Ausfall bedrohte Berechtigte innerhalb der ersten drei Viertel des Grundstückswertes steht. Die von vielen Seiten verlangte Erhöhung auf die Vierfünftel-Grenze ist abgelehnt. Mit der jetzt vorliegenden Vorschrift ist aber wenig gewonnen. Die Verordnung vom 10. Dezember 1914 war überhaupt ohne jede praktische Wirkung geblieben. Sie hatte, und darin ist ihr die neue Verordnung gefolgt, für die Ermittlung des Grundstückswertes die Schätzung zugrunde gelegt, die für die Berechnung des Reichsstempels maßgebend ist, und diese Schätzung ist im allgemeinen eine ziemlich hohe. Die zweite Hypothek blieb um so mehr meist jenseits der Zweidrittel-Grenze, als die regelmäßig erheblichen Rückstände an Grundsteuern, Zinsen und Kosten der ersten Hypothek, sowie Zwangsverwaltungsvorschüsse — sie alle gehen der zweiten Hypothek im Range vor —, zu Lasten des nachstehenden Hypothekars bei Bestimmung seiner Rangstelle mit zu berücksichtigen sind. Nach der neuen Verordnung wird die zweite Hypothek etwas häufiger mit einem Teil ihres Betrages unter der maßgebenden Grenze bleiben, aber auch wenn dies der Fall ist, so ist trotzdem der Versteigerung Fortgang zu

geben, wenn andernfalls der betreibende Gläubiger einen unverhältnismäßigen Nachteil erleiden würde — eine Bestimmung, die zwar an sich durchaus gerechtfertigt ist, durch die aber im Grunde die Dreiviertel-Grenze überhaupt überflüssig gemacht wird. Auch wenn alle Voraussetzungen gegeben sind, ist der Richter immer noch nicht zur Versagung des Zuschlages verpflichtet, sondern die Entscheidung steht dann in seinem freien Ermessen. Nun bestehen aber unter den einzelnen Richtern selbst innerhalb desselben Gemeinwesens, wie z. B. Groß-Berlin, ganz außerordentlich weitgehende Verschiedenheiten in der Auffassung über das Maß des Schutzes, das der Hypothekenschuldner und zweite Hypothekar verdienen. Sonst verpflichtet die Kriegsverordnung den Richter, vor seiner Entscheidung das Gutachten des sachverständigen Hypothekeneinigungsamtes einzuholen. Hinsichtlich der Versagung des Zuschlages enthält jedoch die Verordnung eine dahingehende Anweisung nicht, weil die Frage der Zuschlagsversagung formell erst nach Schluß der Versteigerung entsteht, und dann für die Einholung des Gutachtens keine Zeit bleibt. Aber gerade das, daß in dem vorausgesetzten Falle nur die Versagung des Zuschlages und nicht schon vorher z. B. die Aufhebung des Versteigerungstermins oder die Einstellung der Zwangsversteigerung statthaft ist, liegt ein weiterer Nachteil für den zweiten Hypothekar; er muß sich auf das Bieten einrichten und bleibt bis zuletzt in voller Ungewißheit. Ja, die Ungewißheit dauert selbst im Falle einer ihm günstigen Entscheidung fort, denn die neue Verordnung verpflichtet den Versteigerungsrichter, im Falle der Versagung des Zuschlages sogleich wieder einen neuen Versteigerungstermin anzuberaumen.

Hiernach ist zu befürchten, daß die Wirkung der neuen Bestimmungen wiederum eine mehr als bescheidene sein wird.

Eine andere Vorschrift zum Nutzen des zweiten Hypothekars hängt damit zusammen, daß es dem Grundstückseigentümer durch die neue Verordnung ermöglicht worden ist, eine Einstellung der Zwangsversteigerung von sechs zu sechs Mo-

naten selbst dann zu erwirken, wenn er seinen Zinsverpflichtungen nicht nachzukommen vermag. Dieser Grundsatz wird nun dadurch eingeschränkt, daß der nachstehende Hypothekar die Durchführung der Zwangsversteigerung dann verlangen kann, wenn ihm fällige Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen für zwei Jahre vorgehen, d. h. also vor allem, wenn die Zinsen der ersten Hypothek zwei Jahre hindurch unbezahlt geblieben sind. Gegen diese Bestimmung ist gewiß nichts einzuwenden, vom Standpunkt des Realkredits aber ist sie ziemlich bedeutungslos. Die Herbeiführung der Zwangsversteigerung ist im allgemeinen die geringste Sorge für den zweiten Hypothekar. Sein Interesse geht gegenwärtig hauptsächlich dahin, die Zwangsversteigerung zu verhindern.

Eher als die unmittelbar zugunsten des zweiten Hypothekars erlassenen neuen Vorschriften können ihm mittelbar die Vergünstigungen zustatten kommen, die den Hypothekenschuldnern gewährt sind. Ihnen bringt die neue Verordnung wesentliche Vorteile, die an dieser Stelle schon von anderer Seite ausführlich dargestellt worden sind. Mit Hilfe des Hypothekenschuldners wird der zweite Hypothekar sein Ziel meist erreichen können. Aber diese Möglichkeit versagt z. B. da, wo der wirtschaftlich zusammengebrochene Eigentümer kein Interesse mehr an dem Grundstück hat; sie birgt auch andere Schwierigkeiten rechtlicher und tatsächlicher Art in sich. Sachgemäß jedenfalls ist ein solcher Umweg nicht.

Unwillkürlich drängt sich, wenn man sich den wirtschaftlichen Gehalt der neuen Vorschriften vergegenwärtigt, die Erwägung auf, ob die Verordnung nicht anders ausgefallen wäre, wenn das private Hypothekens Kapital, insbesondere auch das der nachstellenden Gläubiger, in ähnlicher Weise organisiert wäre, wie der Grundbesitz einerseits und die Institute andererseits. Diese beiden großen Interessentengruppen haben sehr viel erreicht, und wenn auch die neue Verordnung sicher nicht den Schlüsselstein der vor unseren Augen sich vollziehenden, vorläufig noch unübersehbaren Entwicklung bedeutet, so darf ihr doch das Zeugnis nicht versagt werden, daß sie für das Verhältnis dieser beiden Interessentengruppen im großen und ganzen den angemessenen Ausgleich gefunden hat. Ob eine Organisation des privaten Hypothekens Kapitals möglich ist, mag fraglich sein, — wäre sie geschaffen, so würde sie ein weites und fruchtbares Feld der Tätigkeit finden.