Vossische Zeitung 4./XI. 1915 30 U

Schutz der Hypothekenschuldner.

Von

Stadtsyndikus Sembritzki,

Vorsitzendem des Charlottenburger Hypothekeneinigungsamtes.

Ein unlängst bei dem Charlottenburger Hypothekeneinigungsamt verhandelter Fall gibt zu einigen allgemeinen Bemerkungen Anlaß. Das betreffende Grundstück, welches bei einem staatlich veranlagten Gebäudesteuer-Nutzungswert von 11 130 ℳ vor dem Kriege einen jährlichen Mietertrag von 14 000 ℳ gebracht hat und jetzt noch einen solchen von 12 714 Mark bringt, ist hypothekarisch zur ersten Stelle mit 125 000 Mark zu 4 pCt. und zur zweiten Stelle mit 21 000 ℳ zu 5 pCt., also durchaus mäßig belastet. Die erste Hypothek war am 1. April 1915 zur Rückzahlung fällig. Da der Eigentümer nicht in der Lage war, das Kapital zurückzuzahlen, so war ihm vom Gericht auf Grund der bekannten Bundesratsverordnungen vom 20. Mai 1915 zunächst eine Zahlungsfrist bis zum 1. Juli bewilligt und demnächst die Zwangsvollstreckung bis zum 1. Oktober 1915 eingestellt worden. Da der Eigentümer auch jetzt keine Aussicht hatte, das Kapital zur Rückzahlung rechtzeitig zu beschaffen, so beantragte er am 14. September d. J. bei dem Amtsgericht, ihm zur Vermeidung der Zwangsversteigerung aus der notariellen Vollstreckungsklausel eine weitere Rückzahlungsfrist bis zum 1. April 1916 zu bewilligen. Das Gericht hörte über diesen Antrag den Gläubiger, der dem Antrage unter Hinweis darauf widersprach, daß der Schuldner die angebotenen Prolongationsbedingungen abgelehnt hätte. Am 25. September ordnete darauf das Amtsgericht gemäß der allgemeinen Verfügung des Justizministers vom 28. Dezember 1914 die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung an, jedoch nur insoweit, als die Zwangsvollstreckung durch Zwangsversteigerung des Grundstücks erfolgen soll, und ersuchte das Einigungsamt um Erstattung eines Gutachtens über den Einstellungsantrag des Schuldners vom 14. September, jedoch wiederum nur insoweit, als die Zwangsversteigerung des fraglichen Grundstücks verlangt wird. Dieses Ersuchen ging bei dem Einigungsamte am 29. September ein. Um ein erschöpfendes Bild von der Sachlage zu gewinnen, richtete das Einigungsamt am 1. Oktober an das Amtsgericht das Ersuchen, ihm die vollständigen gerichtlichen Akten zur Einsichtnahme zu übersenden.

Inzwischen hatte der Schuldner durch eine Eingabe an das Amtsgericht am 30. September seinen Antrag vom 14. September dahin ergänzt, die Zwangsvollstreckung auch insoweit einzustellen, als es sich um die Beschlagnahme des Grundstücks durch Zwangsverwaltung handelt, und in dieser Eingabe darauf hingewiesen, wie er als mehrfacher Hausbesitzer durch die Einleitung der Zwangsverwaltung in seiner ganzen wirtschaftlichen Lage auf das schwerste geschädigt, insbesondere sowohl sein Hypothekenkredit als auch sein Bankkredit erschüttert werden würde. Am 9. Oktober erhielt das Einigungsamt die gerichtlichen Akten, aus denen sich ergab, daß das Gericht auf den Antrag des Gläubigers vom 1. Oktober am 5. Oktober die Zwangsverwaltung des Grundstücks angeordnet und die Beschlagnahme ausgesprochen hatte. In der mündlichen Verhandlung vor dem Einigungsamt am 11. Oktober gelang es, einen Vergleich zwischen den Parteien über eine weitere Stundung der Hypothek zustande zu bringen und den Gläubiger zur umgehenden Zurücknahme des Zwangsverwaltungsantrages zu bewegen, nachdem festgestellt worden war, daß der Schuldner seine sämtlichen Hypothekenzinsen und Abgaben bis zum 1. Oktober stets pünktlich bezahlt hatte.

Auffällig ist in diesem ganzen Verfahren vor allem die Tatsache, daß die Zwangsverwaltung eines Grundstücks eingeleitet ist, obgleich der Schuldner seine sämtlichen Hypothekenzinsen stets pünktlich bezahlt hat, und zwar zuletzt zu dem Fälligkeitstermin wenige Tage vor der Einleitung der Zwangsverwaltung. Gewiß ist es an sich zulässig, die Vollstreckung durch Zwangsverwaltung auch wegen eines fälligen Hypothekenkapitals zu betreiben; aber es liegt auf der Hand, daß die Zwangsverwaltung ein ganz ungeeignetes Mittel ist, um die Rückzahlung des Kapitals zu erreichen, da die Einkünfte der Zwangsverwaltung erfahrungsgemäß nicht ausreichen, um außer den erheblichen Kosten des Verfahrens und den laufenden Abgaben, Lasten und Zinsen noch Kapitalsabzahlungen zu decken, zumal, da gewöhnlich nach Einleitung der Zwangsverwaltung auch die Erträge des Grundstückes zurückzugehen pflegen. Anderseits ist die Zwangsverwaltung geeignet, den Grundstückeigentümer in der Tat in seiner ganzen wirtschaftlichen Lage auf das schwerste zu schädigen, insbesondere, wenn er, wie im vorliegenden Falle, mehrfacher Hausbesitzer ist und mit Bankkrediten arbeitet. Denn in den üblichen Hypothekenbedingungen ist bestimmt, daß die Hypotheken fällig werden, sobald auch nur über ein Grundstück des Schuldners die Zwangsverwaltung eingeleitet ist. Ebenso pflegen Bankkredite gesperrt oder gekündigt zu werden, sobald ein Grundstück des Schuldners unter Zwangsverwaltung kommt. Jede Möglichkeit, Mittel für die Rückzahlung eines Hypothekenkapitals zu beschaffen, wird dadurch dem Schuldner genommen. Die Zwangsverwaltung verschlechtert also die wirtschaftliche Lage des Schuldners in der empfindlichsten Weise und wird regelmäßig, wenn nicht eine außergewöhnliche Hilfe eintritt, die Zwangsversteigerung und den völligen Vermögensverfall des Schuldners nach sich ziehen. Mit Recht ist daher die Bundesratsverordnung vom 22. April 1915 bemüht, diese Nachteile der Zwangsverwaltung dadurch zu mildern, daß der Schuldner unter gleichzeitiger Bestellung einer Aufsichtsperson zum Verwalter bestellt werden kann, was jedoch im vorliegenden Falle nicht geschehen war. Es ist daher mit einer an Gewißheit grenzenden Wahrscheinlichkeit anzunehmen, daß auch in diesem Falle die Zwangsverwaltung den wirtschaftlichen Zusammenbruch des Schuldners nach sich gezogen haben würde, wenn es nicht dem Einigungsamt noch nach Einleitung der Zwangsverwaltung gelungen wäre, eine Einigung zwischen den Parteien über die weitere Stundung der Hypothek und die Aufhebung der Zwangsverwaltung zustande zu bringen.

Dieser verhältnismäßig günstige Ausgang im vorliegenden Falle ist jedoch ein schwacher Trost für andere Schuldner, die sich in gleicher Lage befinden, weil die Einigung von dem guten Willen des Gläubigers abhing. Wenn dieser widerstrebt hätte, so wäre es ohne vorgängige Rückzahlung des fälligen Hypothekenkapitals auf keine Weise möglich gewesen, die Zwangsverwaltung aufzuheben. Denn nach den maßgebenden Verordnungen, insbesondere nach § 5 der Bundesratsverordnung über die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen und nach § 2 der Verordnung, betreffend die Bewilligung von Zahlungsfrist bei Hypotheken und Grundschulden vom 20. Mai 1915, kann zwar die Zwangsvollstreckung, z. B. eine eingeleitete Zwangsversteigerung, eingestellt, niemals aber aufgehoben werden; insbesondere kann die einmal ausgesprochene Beschlagnahme des Grundstücks auf Grund jener Bestimmungen nicht beseitigt werden. Hieraus folgt, daß die Wirkungen der einmal eingeleiteten Zwangsverwaltung, soweit es sich um die Beschlagnahme der Mietzinsen handelt, auch durch Einstellung der Zwangsvollstreckung auf Grund der Bundesratsverordnungen nicht beseitigt werden können; die Einstellung der Zwangsverwaltung würde lediglich die Wirkung haben können, daß die beschlagnahmten Mietzinsen nicht zur Verteilung gelangen, sondern hinterlegt werden (vgl. Güthe-Schlegelberger, Kriegsbuch S. 243e). Mit einer solchen Einstellung der Zwangsverwaltung kann aber ebensowenig dem Schuldner wie dem Gläubiger gedient sein.

Es ergibt sich also zunächst zweierlei: 1. die Zwangsverwaltung ist eine außerordentlich einschneidende Vollstreckungsmaßregel, deren Folgen auch durch nachträgliche Einstellung der Zwangsvollstreckung auf Grund der Kriegsverordnungen nicht beseitigt werden können, 2. die Zwangsverwaltung ist völlig ungeeignet zur Befriedigung des Gläubigers wegen des Anspruches auf Rückzahlung eines fälligen Kapitals. Zweifellos würde daher das Einigungsamt sich unter den obwaltenden Umständen nachdrücklich gegen die Einleitung der Zwangsverwaltung ausgesprochen haben, wenn es hierzu in der Lage gewesen wäre. Das Einigungsamt ist aber über den Antrag auf Einleitung der Zwangsverwaltung nicht gehört worden, hat vielmehr erst nachträglich von der Einleitung der Zwangsverwaltung Kenntnis erhalten. Nach einer dem Einigungsamt erteilten Auskunft des Amtsgerichts ist die Anhörung des Einigungsamtes vor der Einleitung der Zwangsverwaltung unterblieben, weil der Einstellungsantrag des Schuldners vom 14. September zunächst nur auf Einstellung der Zwangsversteigerung, nicht aber auf Abwendung der Zwangsverwaltung gerichtet war. Hierzu ist folgendes zu bemerken:

Der Antrag des Schuldners vom 14. September war überhaupt in erster Linie nicht auf Einstellung der Zwangsvollstreckung, sondern auf Bewilligung einer weiteren Rückzahlungsfrist von 6 Monaten gerichtet. Nur zur Begründung war darin angegeben, daß die Fristbewilligung zur Abwehr der von dem Gläubiger beabsichtigten Zwangsversteigerung dienen solle. Der Schuldner hat sich bei dem Antrage offenbar in dem weit verbreiteten Irrtum befunden, daß nach den neuen Bundesratsverordnungen vom 20. Mai 1915 wiederholte Fristbewilligungen zur Rückzahlung von Hypothekenkapitalien zulässig seien. Dieser Irrtum ist offenbar auf mißverständliche Erklärungen in den Verhandlungen der verstärkten Budgetkommission des Abgeordnetenhauses und auf eine ungenaue Ausdrucksweise in der Begründung der Bundesratsverordnung vom 20. Mai d. J. zurückzuführen. Vgl. Näheres in den „Blättern für Genossenschaftswesen" Nr. 30 vom 25. Juli 1915 S. 405. Tatsächlich ist nach den bestehenden Bestimmungen nur eine wiederholte Einstellung der Zwangsvollstreckung, nicht aber eine wiederholte Fristbewilligung für die Zahlung zulässig. Das Gericht hat daher wohl mit Recht den Antrag des Schuldners als einen solchen auf Einstellung der Zwangsvollstreckung behandelt, ihn aber m. E. zu eng ausgelegt, wenn es ihn nur als gegen die Zwangsversteigerung und nicht auch gegen die Zwangsverwaltung des Grundstücks gerichtet ansah, zumal da der Schuldner den Antrag durch die weitere Eingabe vom 30. September dahin ergänzt hat, daß er auch die Einstellung der Zwangsvollstreckung zur Vermeidung der Zwangsverwaltung begehrt. Zweifelhaft ist allerdings, ob für das Vollstreckungsgericht nach den maßgebenden Bestimmungen überhaupt eine Verpflichtung besteht, das Einigungsamt vor der Entscheidung über einen Einstellungsantrag des Schuldners zu hören, der lediglich die Abwehr der Zwangsvollstreckung wegen Rückzahlung eines fälligen Hypothekenkapitals, nicht aber wegen rückständiger Hypothekenzinsen bezweckt. Denn § 4 der maßgebenden Bundesratsverordnung über die Einigungsämter vom 15. Dezember 1914 schreibt die Anhörung des Einigungsamtes durch das Gericht nur vor, wenn es sich um ein Verfahren wegen Zahlung des Mietzinses oder des Zinses für ein hypothekarisch sichergestelltes Darlehen oder die besonderen Rechtsfolgen der Nichtzahlung oder nicht rechtzeitigen Zahlung handelt. Nach dem Wortlaut dieser Bestimmung wird sogar angenommen werden dürfen, daß die Anhörung des Einigungsamtes gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, wenn es sich lediglich um die Vollstreckung wegen einer Kapitalforderung handelt. Dieser Rechtszustand ist sicherlich unbefriedigend. Denn es ist unbillig und in keiner Weise zu rechtfertigen, daß derjenige Hypothekenschuldner, der seine Zinsen stets pünktlich bezahlt hat, weniger Schutz durch die Vermittlung des Einigungsamtes genießt als derjenige, der mit seinen Zinsen im Rückstande geblieben ist. Auf jeden Fall ist es ein mit den Absichten der Kriegsverordnungen zum Schutze der Schuldner unvereinbares Ergebnis, daß gegen einen Hypothekenschuldner, der seine Zinsen bisher stets pünktlich bezahlt hat und sich auch sonst in geordneten Verhältnissen befindet, wegen eines fälligen Hypothekenkapitals ohne vorherige Anhörung des Einigungsamtes die Zwangsverwaltung eingeleitet wird, und zwar selbst dann, wenn der Schuldner statt der Einstellung der Zwangsvollstreckung irrtümlich die Bewilligung einer weiteren Rückzahlungsfrist beantragt hat. Zur Beseitigung eines solchen Zustandes ergeben sich folgende Forderungen:

1. Durch eine neue Bundesratsverordnung ist zu bestimmen, daß die Zahlungsfrist von 6 Monaten aus § 1 der Verordnung über die Bewilligung von Zahlungsfristen bei Hypotheken und Grundschulden vom 20. Mai 1915 auch wiederholt bewilligt werden kann, wie dies bei der Verhandlung in der Budgetkommission des Abgeordnetenhauses offenbar schon vorausgesetzt ist.
2. Die Bestimmung im § 4 der Bundesratsverordnung über die Einigungsämter vom 15. Dezember 1914 ist dahin klarzustellen oder zu erweitern, daß das Gericht das Einigungsamt vor der Entscheidung über Anträge des Schuldners auf Bewilligung einer Zahlungsfrist oder Einstellung der Zwangsvollstreckung auch dann zu hören hat, wenn es sich nicht um die Zahlung von Hypothekenzinsen, sondern um die Zahlung eines Hypothekenkapitals handelt.