

Der Volkswirt.

Der Krieg und die Hypothekenzinsen. Einschränkung der Zwangsversteigerungen.

Wie auf vielen andern Gebieten des Wirtschaftslebens, hat der Krieg und seine unerfreulichen Begleitumstände ganz besondere Schwierigkeiten für den Hausbesitz mit sich gebracht, denn es ist von vornherein klar, daß bei dem weiten Umfang der Einberufungen sowie bei der vielfältigen Notwendigkeit von Evaluierungen im unmittelbaren Kriegsgebiet auf eine regelmäßige und pünktliche Leistung der Mietzinsse sehr oft nicht zu rechnen ist. Der Mieter bleibt, gewiß nicht durch eigenes Verschulden, in seinen Verpflichtungen gegenüber dem Hausbesitzer im Rückstand. Der Hausbesitzer kann angesichts der außerordentlichen Verhältnisse in der Regel nichts andres tun, als Rücksicht walten lassen. Andererseits ist es bekanntlich eine Legende, daß jeder Hausbesitzer ohne weiteres als Großkapitalist einzuschätzen ist; zutreffender ist vielmehr die Auffassung, daß der Hausbesitzer selbst eine Schuldenlast trägt, und zwar ist er oft Schuldner von mehreren Gläubigern, die ihre Forderungen auf das Haus grundbücherlich vorgemerkt haben. Das Grundbuch offenbart den Schuldenstand, und vielleicht in neun von zehn Fällen findet sich nicht bloß ein Gläubiger mit einer ersten Vormerkung, sondern nach dieser noch eine zweite und dritte Satzpost und mehr. Der Besitzer des Hauses ist dann mitunter nicht viel mehr als der Beauftragte der Pfandgläubiger, deren Zinsen er unbedingt aufbringen muß, wenn er nicht die zwangsweise Lizitation „seines“ Hauses riskieren will.

Es ist nun ohne weiteres klar, daß, je weniger pünktlich der Mietzins gezahlt wird, je größer die Rückstände werden, in eine um so schwierigere Lage der Hausbesitzer geraten kann, wenn er seinen Zinsenverpflichtungen gegenüber den Pfandgläubigern nachkommen soll. Der Staat hat in richtiger Erkenntnis dieser schwierigen Situation des Hausbesitzes durch Stundung und Nachlaß der Steuer in jenen Fällen bis zu einem gewissen Grade Entgegenkommen bewiesen, in denen die Kriegsdienstleistung des Mieters oder sonstige mit dem Kriege zusammenhängende Ereignisse als Ursache der Mietzinsrückstände nachgewiesen werden konnten.

Nun galt es aber auch dem Hausbesitzer darüber hinaus einen Schutz gegenüber den Gläubigern zu gewähren, um die Säufung von Exekutionen infolge nicht gezahlter Hypothekenzinsen zu verhüten. Derartige Zwangsversteigerungen erscheinen insbesondere als schädlich, und zwar sowohl für den Schuldner als auch für den Pfandgläubiger, wenn der Realitätenmarkt ohnehin daniederliegt. Das Ergebnis der Lizitationen pflegt dann gewöhnlich kaum zur Deckung der Forderung des erstvorgemerkten Gläubigers hinzureichen. Die Gläubiger zweiten und dritten Ranges usw. fallen dann vollständig durch, ein Resultat, welches weder für den Gläubiger noch für den Schuldner vorteilhaft erscheint.

In der geltenden Exekutionsordnung findet sich im § 216, Absatz 2, eine Bestimmung, wonach bei einer Zwangsversteigerung der Erlös zur Befriedigung des ersten, eventuell des zweiten Satzes zc. Verwendung findet, wobei jedoch die rückständigen Zinsen, und zwar maximal für drei Jahre vor dem Tag der Lizitation gerechnet, in gleichem Rang mit der Satzpost stehen, so daß sonach beispielsweise, wenn der Erlös so groß ist, daß nach der Deckung der ersten Satzpost noch etwas erübrigt, eventuell rückständige Zinsen von höchstens drei Jahren bei diesem ersten Satz ebenfalls noch in Berücksichtigung kommen, dann erst kommen die Ansprüche des zweiten Satzgläubigers samt höchstens dreijährigem Zinsenrückstand usw. zum Zuge. Zinsenrückstände, die auf länger als drei Jahre zurückreichen, können erst nach Befriedigung aller übrigen Ansprüche auf Befriedigung zählen; in der Regel also gar nicht. Hieraus ergibt sich von selbst, daß der Gläubiger, wenn er einmal einen dreijährigen Zinsenrückstand angewachsen sieht, an die Durchführung der Zwangsversteigerung