



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

5. Das Realkreditwesen. Von Geh. Justizrat Professor Dr. Erman in Münster
i. W.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-96495](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-96495)

5.

Das Realkreditwesen

Von Geh. Justizrat Professor Erman in Münster i. W.

Einleitung

Bei dem knappen Raum für diesen ungemein umfangreichen und verwickelten Gegenstand sollen hier nur die Hauptpunkte, die erfahrungsgemäß den Nichtjuristen am wenigsten geläufig sind, kurz veranschaulicht werden. Für alles weitere sei auf die Lehrbücher verwiesen, von denen ich hier nur eines nenne, als das neueste und zugleich umfassendste, dabei zuverlässig und gemeinverständlich, nämlich: Artur Ruffbaum, Deutsches Hypothekenwesen, ein Lehrbuch, Tübingen, Mohr 1913, XV und 365 S.

Das Realkreditwesen, oder deutlicher: Bodenkreditwesen, bezeichnet die Zuführung von Spar- und Leihkapital zum Boden, gegen eine Verpfändung des Bodenwertes, die sich aber leicht zu einer Ausmünzung des Bodenwertes, zur „Bodenmobilisierung“ entwickelt. Die hier zu behandelnden Rechtsfragen und Rechtsformen des Bodenkreditwesens sind mithin doppelter Art, solche der Bodenverpfändung: des „Hypothekenwesens“ im weitesten Sinne, und solche der Kapitalzusammenführung: Pfandbriefs-, Sparkassen- und Versicherungswesen. Für unsere Wohnungsfrage interessiert fast nur das städtische Realkreditwesen. Seine Rechtsgrundlagen sind überwiegend reichsgesetzlich. So vor allem das BGB., besonders sein Buch III: Sachenrecht, und hierin vor allem der achte Abschnitt: „Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld“. Ferner die Reichs-Grundbuchordnung und die Reichsgesetze über die Zwangsvollstreckung und über die Hypothekenbanken. Aber die praktische Verwirklichung dieser Reichsgesetze ist in recht weitem Umfange Sache der Landesgesetze, nicht nur hinsichtlich der Behörden und Geschäftsformen zu ihrer Durchführung, sondern auch für wichtige, materielle Grundsätze, insbesondere für die wirtschaftliche Bemessung der Mündelsicherheit (BGB. § 1807) oder für die Beaufsichtigung der Hypothekenbanken. Rein landesgesetzlich geregelt ist das für den Realkredit höchst wichtige gesamte Sparkassenwesen: BGB. Einf.-G. Art. 99.

Unser Bodenkreditwesen war die Privatrechts- und Privatwirtschaftsform, um den zahllosen Millionen, die in der innerdeutschen Völkerwanderung des ausgehenden 19. Jahrhunderts in die Groß- und Industriestädte drängten, dort Wohnelasse zu beschaffen. Aber diese gewaltige Leistung vollzog sich ohne jedes Planen und Leiten der für die Volkszukunft verantwortlichen öffentlichen Stellen rein privatwirtschaftlich-anarchisch und daher unter schwersten Schädigungen der sittlichen, leiblichen und wirtschaftlichen Kraft des deutschen Volkes. Maßgebend waren nur kapitalistische Erwerbsinteressen und zwar in der Hauptsache das Interesse der Hochtreibung der Bodenpreise durch allseitige Förderung des Eng- und Hochbaus. So waren für die Wohnungsherstellung nicht entscheidend die Bedürfnisse und Wünsche der „Wohnungskonsumenten“, also der Familien die in möglichst weiträumigen Wohnungen mit Gärten, möglichst festhaft, Deutschlands Nachwuchs erzeugen und erziehen sollten, stark an Zahl und an Art, als unser wichtigstes, ja eigentlich unser einzig wichtiges Kapital, Deutschlands Hoffnung im kriegerischen oder friedlichen Kampf um sein nationales Dasein.

Aber maßgebend waren auch nicht einmal die Interessen der „Wohnungsproduzenten“, der Bauunternehmer, Baumeister und Bauhandwerker, deren Gewerbe bei dieser ins Ungeheuerliche gesteigerten Bautätigkeit mehr als je „einen goldenen Boden“ hätte haben

müssen, und die statt dessen als notleidende Opfer des „Bauschwindels“ kümmerlich vegetierten und oft genug schließlich, selbst verlumpt, auch Bauschwindler wurden.

Aber auch das private Sparkapital war je länger je mehr mit gutem Grund unzufrieden, sei es nun, daß es die Hauserbauung ermöglichte durch Hergabe der die Baukosten gutenteils beschaffenden „zweiten Hypothek“, oder aber späterhin den Hausbesitz und die Hausverwaltung möglich machte durch Hergabe der Baranzahlung, die neben der Hypothekenübernahme den Kaufpreis des fertigen Hauses darstellte und zugleich das „Guthaben“ des „Hauseigentümers“ an diesem auf seinen Namen eingetragenen, aber wirtschaftlich nicht sowohl ihm, als seinen Hypothekengläubigern gehörigen Grundstück. In dem Unterschied zwischen den Passivzinsen dieser Hypotheken und zwischen den Miete-Reineinnahmen lag dann die „Verzinsung“ seines Guthabens, die um so höher war, je geringfügiger dieses Guthaben im Verhältnis zum Gesamtwert des Grundstückes war, also etwa für einen „vierprozentigen“ Hauseigentümer.

Auch diese typischen Mittelstandsvertreter in dem Personal des deutschen Wohnungsbeschaffungsgewerbes, die zweiten Hypothekare und die Hausbesitzer, sind schon seit längerer Zeit unzufrieden mit unserem Realkreditwesen, das sie mit dem Ruin bedrohe. Zufrieden damit und Gegner jeder reformierenden Umwälzung „unseres bewährten Systems“ sind nur zwei großkapitalistische Kreise, die den hauptsächlich von ihnen gegründeten „Schutzverband für den deutschen Grundbesitz“ widerstandslos beherrschen: die Terraininteressenten und die Anstalten für den erststelligen Hypothekarkredit, vor allem die Hypothekenbanken.

Das ist also eine merkwürdige und in ihrer Wirkung verhängnisvolle Tatsache: das Wohn- und Siedlungswesen eines kräftig aufstrebenden Volkes wird beherrscht nicht von dem Interesse der Wohnungskonsumenten, d. h. des Volkes selbst und seiner Zukunft, oder wenigstens von dem Interesse der Werte schaffenden Wohnungsproduzenten oder der durch Überwindung ihrer Genußtriebe volksnützlich Geld zusammenparenden Mittelstandsleute, sondern von dem Großkapital und von dem minderwertigsten und in seiner Berechtigung anfechtbarsten der bloßen Privatrechte, dem Ausschliefungs- und Nicht-Benutzungsrecht des Grundstückseigentümers! — Der Hauptgrund dieser unerfreulichen Erscheinung liegt nun aber in der Gestaltung unseres Hypothekenrechtes, kraft deren „in dieser ernstesten Frage unserer Volkszukunft ein demgegenüber weit zurücktretendes, bloß privates Recht, die Beherrschung des Baubodens durch Eigentum oder Kaufpreishypothek, die ganze Entwicklung in unsachlicher ja sachwidriger Weise beherrscht,“ wie ich 1914 in meinem Hypothekarreform-Gutachten für den dann durch den Kriegsausbruch verhinderten Düsseldorfischen Juristentag schrieb (XXXII Jur. E. Bd. I, Berlin 1914, S. 585—653). Ich stellte dort, im Anschluß an Professor Eberstadt (Berlin), fest, daß unser städtisches Siedlungswesen nicht an Kapitalmangel, sondern an Kapitalüberfluß leidet und zugleich an seiner Fehlleitung zu volkschädlicher Bodenverteuerung, statt zu volksnützlicher Bodenbebauung. Die zahllosen Milliarden, die von Pfandbriefbanken, Versicherungen, Sparkassen und Privaten in städtischen Hypotheken angelegt werden, dienen nicht der Bebauung des Bodens, sondern nur der Hochtreibung der Grundrente. Sie verschwinden im Boden und helfen dem Bodenwucher, ihn immer teurer und dadurch unbenutzbarer zu machen, und zugleich machen sie das Baugeld immer knapper und teurer.

Die Gründe hierfür sind: der Vorrang der Kaufpreishypothek vor dem späteren Baukosten- und Meliorationskredit, die unbedingte Zugehörigkeit des Bauwerkes zum Grundstück, endlich das völlige Fehlen eines Hypothekentilgungszwanges. Mein Gutachten sucht nun, durch eine möglichst einfache und beschränkte Hypothekarreform „der Terrainspektatur ihre Machtwerkzeuge zu nehmen und so das jetzige gemeinschädliche Bündnis von Boden und Kapital zu zersprengen. An seine Stelle würde dann unter dem Zwange der wirtschaftlichen Notwendigkeiten ein neues sachgemäheres Bündnis treten, zwischen dem Kapital, den Wohnungsproduzenten und den Wohnungskonsumenten.“

Die Begründung des Realkredits

erfolgt durch das Grundbuch und nach seinen Grundsätzen des abstrakten Geldwerts und der Priorität. Nur für zahlenmäßig bestimmte Geldsummen kann das Grundstück verpfändet werden, und diese Geldschulden kommen zur Hebung nach ihrer Rangfolge, also regelmäßig nach der Zeitfolge ihrer Eintragung. Auf die Herkunft und Art dieser Forderungen — also etwa ob für Baukosten oder für Bodenpreis — wird keinerlei Rücksicht genommen. Im Gegensatz zu dem ihm vorhergehenden römisch-gemeinen Rechte, welches bestimmte Hypotheken gegenüber gewöhnlichen, früher entstandenen bevorrechtete, „privilegierte“, kennt das BGB. nur die grundbuchmäßige, „abstrakte Priorität“. Allerdings gestattet es im Einf.-G. Art. 118 den Landesgesetzen eine Bevorrechtung auszusprechen, aber nur für öffentlich gewährte Meliorationshypotheken.

Professor Eberstadt (Berlin) hat nun wiederholt empfohlen, gerade durch Verallgemeinerung dieses Art. 118 auch den städtischen Bodentredit zu differenzieren, in Baukostentredit und Bodentkaufpreistredit. Aber die hierin liegende Untergrabung des gesamten Prioritäts- und Grundbuchsystems hat unleugbar schwere Bedenken. Um so unbedenklicher ist die durch § 880 geordnete, private Vorrangseinräumung, und diese könnte und sollte zum Zweck der von Eberstadt mit Recht geforderten Hypothekendifferenzierung stets erzwungen werden, indem durch Reichsgesetz die polizeiliche Bauerlaubnis stets abhängig gemacht würde von solchem Zurücktreten der Bodenpreishypothek gegenüber der Baukostenhypothek. Die Baupolizei bliebe hierbei in ihrem gewöhnlichen Rahmen, da ein der Volksgesundheit, Volkskraft und Volkszukunft gefährlicher „Zusammenbruch von Häusern“ ja genau wie durch Verletzung der statischen Gesetze und unsoliden Mauern, auch durch Verletzung der wirtschaftlichen Gesetze und unsoliden Finanzieren herbeigeführt wird!

Sinngemäß der Schuld, für die das Grundstück haftet, unterscheiden sich Hypothek und Grundschuld. Letztere bewirkt eine rein abstrakte Verhaftung des Grundstücks für eine Schuldsomme, gleichviel, ob und wie die Schuld begründet oder nicht begründet ist. Die Hypothek dagegen ist ihrem Gedanken und Begriffe nach die Verhaftung des Grundstücks für eine bestehende Schuld, also für eine wirklich vorhandene, die durch einen zureichenden „Tatbestand“ (Kontrakt, Vermächtnis usw.) einmal entstanden und durch keinen entgegengesetzten Tatbestand (Zahlung usw.) wieder aufgehoben worden ist.

Aber dieser „Begriff“ der Hypothek, mit seiner Folge, daß beim Nichtbestehen der Schuld auch die Hypothek leer und nichtig ist, kommt zur wirklichen Durchführung nur bei der mehr ausnahmsweise vorkommenden „Sicherungshypothek“ (§ 1184 ff. — beiläufig nicht, wie meistens gesagt wird: „Sicherheitshypothek“!). Sehr anders steht hierin aber die regelrechte, sogenannte „Verkehrshypothek“. Bei ihr kommt nämlich der „öffentliche Glaube“ des Grundbuchs (§ 892) auch der Forderung zugute, für die die Hypothek haftet, derart, daß ihre Nichtexistenz einem Hypothekengläubiger, der davon nichts wußte, nicht entgegengehalten werden kann. Damit wird aber diese Verkehrshypothek der Grundschuld, trotz der theoretisch-begrifflichen Verschiedenheit, praktisch überaus ähnlich! — Die Grundschuld als reiner, ausschließlicher Realkredit ist nun unserem praktischen, deutschen Bodentreditwesen ziemlich fremd geblieben, die Sicherungshypothek beschränkt sich ihrer Natur nach auf bestimmte Einzelfälle, so ist das normale und bei weitem üblichste Werkzeug unseres Bodentredits: die Verkehrshypothek.

Bei Hypotheken und Grundschulden haftet das Grundstück für ein Kapital, sie sind rein kapitalistische Verschuldungsformen und widersprechen der besonders von Rodbertus für den landwirtschaftlichen Kredit klargestellten Tatsache, daß aus einem Grundstück kein Kapital herauszuwirtschaften ist, sondern nur eine Rente. Aber das BGB. trägt auch dieser Tatsache Rechnung durch die in seinen letzten Stadien von ihm aufgenommene

Neuerung der „Rentenschuld“: einer Grundschuld auf (wiederholte) Zahlung einer bestimmten Geldsumme in regelmäßig wiederkehrenden Terminen (§ 1199). Indes sucht es diese „agrarische“ Verschuldungsform seinem sonstigen, geldwirtschaftlich kapitalistischen System dadurch einzugliedern, daß es ihre Ablösbarkeit in einer Kapitalsumme vorschreibt, unter Beschränkung der Unkündbarkeit auf höchstens 30 Jahre (§§ 1195, 1202, Abs. 2)*.

Die normale Verkehrshypothek wird als „Briefhypothek“ begründet, mit einem für ihr Dasein und für alle Verfügungen über sie unentbehrlichen Hypothekenbriefe (§ 1116 ff.). Die hierin einfacher gestellten, nur durch Bucheintragungen bedingten „Buchhypotheken“ (und ebenso die „Buchgrundschuld“) bilden im praktischen Verkehr Ausnahmen.

An den Prioritätsbegriff unseres Hypothekenrechtes knüpft sich die seit langem theoretisch, neuerdings aber auch praktisch-wirtschaftlich vielumsrittene Frage der Eigentümerhypothek. Während im römisch-gemeinen Recht nur die Hypotheken selbst sich gegenseitig im Range bedingten, also beim Fortfall einer vorgehenden die folgende automatisch und mit Rechtsnotwendigkeit ihr nachrückte, weist jetzt das Grundbuch jeder Hypothek ihren unabänderlichen Platz an. Dazu kommt aber noch, daß bei dem im neuen Deutschland nun leider einmal üblich gewordenen Hypothekenübermaß die Sicherheit dieser Hypotheken eine ganz verschiedene ist: von der mündelsicheren, ersten Stelle an, die nur und ganz durch das Grundstück gedeckt ist, über die „zweite Hypothek“, die oft schon ein Stück Personalkredit in sich schließt, bis zur bloß persönlichen, durch den Realkredit des Grundstücks in keiner Weise mehr gedeckten „Schornsteinhypothek“. Da pflegt denn der Zinsfuß jeder folgenden Hypothek den der vorhergehenden um eine entsprechende Risikoprämie zu überschreiten, und um diese Risikoprämie wäre der Eigentümer zu Unrecht belastet, wenn beim Fortfall der Vorhypothek die nachstehende mit ihrem höheren Zinsfüße an die bessere und sichere Stelle vorrückte. — So führten formal-juristische und wirtschaftliche Erwägungen das BGB. §§ 1163 ff. zum Nichtaufrücken der Nachmänner und zu der sogenannten „Eigentümerhypothek“: die Stelle einer etwa durch Amortisation erloschenen oder einer nicht zur Entstehung gelangten Hypothek gehört dem eingetragenen Eigentümer des Grundstücks. An ihn wird also der bei der Zwangsversteigerung des Grundstücks auf diese Hypothek entfallende Betrag abgeführt, und nicht etwa an die folgende Hypothek, die vielmehr leer ausgehen und ausfallen kann. Nur dann kommt es anders: — die zurückgezahlte Vorhypothek wird gelöscht, und die Nachhypothek rückt an ihre Stelle vor —, wenn der Grundstückseigentümer sich dem Nachhypothekar gegenüber zur Löschung der etwa entstehenden Eigentümerhypothek verpflichtet und diese Verpflichtung durch eine Vormerkung grundbuchmäßig festgemacht hat: § 1179. Durch eine Verallgemeinerung dieses § 1179, so daß er etwa bei allen Amortisations-(Abtrags-)Hypotheken von rechtswegen Platz griffe, ließe sich also die Eigentümerhypothek, als unzertrennliche Folge nur unseres Hypothekenübermaßes, mit diesem Übermaße selbst ohne Schwierigkeit beseitigen.

Eine unangenehme Nebenwirkung der Eigentümerhypothek ist auch folgende. Bei Abtragshypotheken wird üblicherweise ein gleichbleibender Prozentsatz des ursprünglichen Kapitals bis zu Ende gezahlt. Da das Kapital mit jedem Jahr geringer wird, wird auch der in diesem Betrage stehende Zinsen-Anteil immer geringer, die Kapitalabzahlung dagegen immer größer. Entsprechend ändert und vergrößert sich die Eigentümerhypothek, die in jedem Jahr dem dann gerade eingetragenen Grundstückseigentümer zufällt, und die ihm auch verbleibt, als sein persönliches Vermögen, wenn er etwa das

* Die gemäß Einf.-G. Art. 62 den Landesgesetzen vorbehaltenen „Rentengüter“ unterstehen aber nicht dem BGB., und so hat Preußen, das bislang allein solche Rentengüter geschaffen hat, bei ihnen auch unkündbare Renten, und die starke Bewegung für „Heimstätten“ (heut: „Kriegerheimstätten“) möchte gerade diese Unkündbarkeit auch als reichsgesetzliche einführen unter Durchbrechung des § 1202, Abs. 2.

Grundstück weiter veräußert. Wenn also ein Bauvereinshaus mit 50jähriger Hypothekentilgung in diesen 50 Jahren zehnmal den Eigentümer wechselte, und nun die fertig getilgte Hypothek etwa gelöscht werden soll, dann steht sie in verschiedenen und schwer bestimm- baren Teilbeträgen als Eigentümerhypothek zehn vielleicht unauffindbaren früheren Eigen- tümern oder ihrem Rechtsnachfolger zu. Auch hier liegt die einzig glatte und einfache Abhilfe in der Zwangslöschung.

Die Hypothek (im weiten Sinne, einschließlich Grundschuld und Rentenschuld!) ergreift das Grundstück als Ganzes, in dem weiten Umfange, der durch die §§ 93–102 BGB. über „wesentliche Bestandteile“, „Zubehör“ und „Früchte“ gegeben wird, also vor allem auch das Haus mit allen seinen Teilen als „wesentlichen Bestandteil“ des Grundstücks: § 94. Dies ist die Rechtsgrundlage unseres berufs- und gewerbsmäßig organisierten „Bau- schwindels“ mit seinen Bauhandwerkertragödien, wenn etwa der Tischler die von ihm für das vertrachte Haus gelieferten, unbezahlten Türen, die schon eingehängt waren, also schon „zur Herstellung des Gebäudes eingefügt“, wieder fortnimmt und sich damit gegen Bürger- liches und Straf-Gesetzbuch schwer vergeht. Denn mit dem Einhängen waren sie „wesent- liche Bestandteile“ des Hauses und dadurch des Grundstücks geworden, also Eigentum seines eingetragenen Eigentümers, und — was praktisch sehr viel schwerer wiegt — Pfand und Haftungsgegenstand für seine Hypothekengläubiger, insbesondere den Baustellenverkäufer und Kaufpreishypothekar, der nun in der Zwangsversteigerung etwa als Erstfälliger gegen seine hochgewucherte Bodenpreishypothek das Grundstück mitsamt dem unbezahlten Hause zu Eigentum erwirbt, als scham- und ruchlosen Räubergewinn, aber — „von Rechtswegen!“

Die Abstellung dieses Schandflecks unserer Rechtsordnung war in den letzten Jahr- zehnten das Hauptziel der dem deutschen Hypothekenwesen überhaupt zugewandten geseg- geberischen Reformarbeit. Bisher ohne Erfolg, denn das nach fast 20jähriger Arbeit zu- stande gekommene Reichsgesetz über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 ist nicht nur an sich wenig durchgreifend, sondern sein praktisch allein bedeutsamer zweiter Teil, der nur durch landesherrliche Verordnung für einzelne Gemeinden in Kraft gesetzt werden kann, ist bisher noch für keine einzige eingeführt worden! Die oben (S. 87) an- gedeutete, baupolizeilich zu erzwingende „Vorrangseinräumung“ könnte und würde durch- greifend helfen.

Daß beim Erbbaurecht die „wesentliche Bestandteils“-Eigenschaft durch BGB. § 95 ausgeschaltet, also das Erbbauhaus von der Hypothek an dem Grundstück nicht er- faßt wird, sondern nur von der Hypothek an dem Erbbaurecht, sei zur gegenseitigen Abgrenzung und Klarstellung der Begriffe hier kurz erwähnt.

Gemäß dem § 99 über die „Früchte“ bestimmt BGB. § 1123: „Ist das Grundstück vermietet oder verpachtet, so erstreckt sich die Hypothek auf die Miet- oder Pachtzins- forderung.“ Der Hypothekengläubiger kann diese Forderungen für sich pfänden lassen; von dieser „Beschlagnahme“ an kann dann nicht mehr rechtswirksam an den eingetragenen Eigentümer gezahlt werden. Dagegen war eine vorher erfolgte Zahlungsannahme oder sonstige Verfügung des Eigentümers über den Mietszins nach dem BGB. § 1124 gültig, wenn sie sich nur auf: „das zur Zeit der Beschlagnahme laufende und das folgende Kalendervierteljahr“ erstreckte. Jetzt sind durch Reichsgesetz vom 8. Juni 1915 die Worte: „und das folgende“ gestrichen worden. Der eingetragene „Eigentümer“ darf also fortan Mietzahlungen auf mehr als ein Vierteljahr hinaus eigentlich nicht mehr entgegennehmen. Er heißt zwar „Eigentümer“, die wahre Gewalt und Herrschaft über das Grundstück haben aber andere: die Hypothekare!

Die regelrechte Durchsetzungsweise unseres rein kapitalistisch geordneten Hypotheken- systems liegt in der Zwangsversteigerung, die einen Verkaufspreis des Grundstücks ergeben soll, also einen Kapitalbetrag, der die Kapitalforderung des Hypothekengläubigers mit einem Schlage deckt und wettmacht, oder aber, falls er sie nicht deckt, sie zum Ausfall

bring. Jedenfalls soll, auf die eine oder die andere Weise, das Grundstück und das Grundbuchblatt frei- und glattgestellt werden.

Die theoretisch danebenstehende Möglichkeit einer nicht kapitalmäßigen, sondern rentenmäßigen Zwangsabwicklung der Bodenverschuldung durch die bloße Zwangsverwaltung, welche nicht einen Kapitalwert aus dem Bodenwerte, sondern eine Dauerrente aus dem Bodenertrage für die Hypothekare herauszuwirtschaften sucht, kommt praktisch nur beim gebundenen Großgrundbesitz vor (BGB. Einf.-G. Art. 60). Dem städtischen Realkreditwesen war sie bisher ganz fremd. Aber die neueren Reformbestrebungen wollen für die „Heimstätte“ den Boden statt durch eine Kaufpreis-Kapital-Hypothek vielmehr durch eine Rentenschuld beschaffen (oben S. 88), die Baukosten aber gegen eine (löschungspflichtige: oben S. 88) Tilgungshypothek, also beidemale durch eine bloße Rentenleistung. Dieser rentenmäßigen Grundstücksverschuldung widerspräche nun aber die rein kapitalmäßige Vollstreckungsart der Zwangsversteigerung. Ihr entspricht nur die Zwangsverwaltung, die ja auch nur in unserer gegenwärtigen individualistischen Anarchie des Vollstreckungswesens als undurchführbar erscheint, dagegen sofort durchführbar würde bei einem genossenschaftlich oder gemeindlich organisierten Kleinsiedlungssystem. — Aber auch für die Kriegsrückstände der Hypotheken wird die rücksichtslose, sofortige Zwangsversteigerung allseitig als unzweckmäßig angesehen, und eine allmähliche mehr zwangsverwaltungsmäßige Abwicklung angestrebt.

Doch das sind einstweilen bloße Gedanken und Wünsche; die Hypothekenpraxis ist noch ganz und gar bei der Zwangsversteigerung mit ihren brutalen Schroffheiten und Einseitigkeiten. Ja diese sind gegenüber den Schutzvorschriften des Gesetzes noch vielfach verschärft worden durch die ständigen Vertragsklauseln bei Ausbedingung besonders der ersten Hypothek.

So wird nach der Vorschrift über das geringste Gebot „nur ein solches Gebot zugelassen, durch welches die dem Anspruche des Gläubigers vorgehenden Rechte sowie die aus dem Versteigerungserlöse zu entnehmenden Kosten des Verfahrens gedeckt werden“ (Zw. Verst. Ges. § 44). Hiernach soll der Vorhypothekar völlig unberührt bleiben von einer Zwangsversteigerung, die sein Nachmann ausbrachte. Wird seine Hypothek (nebst Kosten usw.) nicht ausbezahlt, so erfolgt überhaupt kein Zuschlag, wird sie ausbezahlt, so bleibt sie unverändert stehen, denn zur Löschung kommen nur (aber auch stets!) die das geringste Gebot überschreitenden Hypotheken (§ 52).

Soweit das Gesetz hierdurch den Vorhypothekar schützen wollte, wird dieser Zweck auch voll erreicht, dagegen der gleichzeitig dem Eigentümer zugedachte Schutz gegen verfrühtes Fälligwerden auch der Vorhypotheken wird ganz vereitelt dadurch, daß besonders der erste Hypothekar (Hypothekenbanken usw.) ganz regelmäßig für jede von einem Nachmann ausgebrachte Zwangsversteigerung die Fälligkeit auch seiner eigenen Hypothek ausbedingt, also nun jederzeit die Zwangsversteigerung auch von sich aus beantragen kann.

Bei einer vom ersten Hypothekar ausgebrachten Zwangsversteigerung beherrscht er nun aber die ganze Lage. Geringstes Gebot sind dann nur die Kosten, die erste Hypothek muß jetzt ausbezahlt werden und zwar als Bargebot (§ 49). Da nun der zweite Hypothekar, der „hinter der ersten Hypothek Wache steht“, zu solcher Barauszahlung nicht imstande ist, kann ihm der erste Hypothekar sein Stehenlassen der Hypothek beliebig teuer verkaufen. Kann oder will der zweite Hypothekar hierauf nicht eingehen, so ersteigert der erste das Grundstück, offen oder häufiger durch einen Strohmann, einen „Hypothekenhertules“ oder neuerdings durch eine G. m. b. H. Und zwar natürlich möglichst niedrig, schon der Kosten wegen. Denn, da er nötigenfalls natürlich bis zum Ende seiner Hypothek mitbieten würde, so bietet wegen des für andere Bieter nötigen Bargebots nebst Bietungskautions so leicht kein anderer mit, und so ersteigert er wohl das Grundstück „für das geringste Gebot“, also nur für die Kosten; jedenfalls unter formalem Ausfall des größten Teils seiner ersten

Hypothek. Für diese hat er ja nun den meist höheren Wert des Grundstücks, aber juristisch gilt die Hypothek als ausgefallen und unbefriedigt, und so kann er sich aus dem sonstigen Vermögen des Schuldner-Eigentümers zum zweitenmal dafür bezahlen lassen!

Bei der Zwangsversteigerung droht jedem Hypothekar die Gefahr, entweder auszufallen oder — wider Willen — selbst ersteigern zu müssen. Das ihm regelmäßig am meisten Erwünschte ist, von einem allseitig zuverlässigen Ersteigerer „ausgeboten“ zu werden. Von hier aus ist die neuere deutsche Hypothekenpraxis nun zu der den Gesetzen unbekannten, aber überaus beliebten und häufigen „Ausbietungsgarantie“ gekommen, die trotz mancher formalen Verschiedenheiten praktisch eine Art Bürgschaft für die Hypothek darstellt.

Juristisch ist die Zahl der möglichen Hypotheken unbegrenzt — bei einer Groß-Berliner Zwangsversteigerung gab es unlängst deren 36! — und ihre Numerierung: erste, zweite, dritte usw. entspricht nur ihrer äußeren Reihenfolge im Grundbuch, aber ganz anders ist es damit im praktischen Hypotheken- und Realkreditverkehr. Da ist „Erste Hypothek“ die ganze erstgesicherte Stelle, also innerhalb der Mündelsicherheit (in Preußen für städtische Hypotheken: 50 %) oder doch der „Hypothekenbanksicherheit“: 60 %, immer vom gesamten Grundstückwert: Boden und Haus. Die „Zweite Hypothek“ bedeutet die daran anschließende, im wesentlichen und normalerweise noch „real“ durch das Grundstück selbst gesicherte Stelle, also etwa bis 75 oder 80 %, und dahinter kommen die im Grunde nur noch Personalkredit darstellenden dritten und weiteren Hypotheken.

Die Kapitalzusammenführung

Die erste Hypothek in den deutschen Groß- und Industriestädten ist fast stets „Anstaltshypothek“, d. h. sie kommt nicht von einem privaten Geldgeber, sondern von einem Geldinstitut, entweder von einem die Grundstücksbeleihung berufsmäßig und als Selbstzweck betreibenden, eigentlichen Bodenkreditinstitut, oder von einer Versicherungsgesellschaft oder einer Sparkasse, die die Grundstücksbeleihung nur im Dienste ihrer eigenen, anderen Zwecke betreiben. Die hypothekarische Anlage gerade von Versicherungskapitalien war vor dem Kriege eine starke und stets steigende. Ein Hauptgrund dafür liegt in den Bilanzvorteilen der Hypothek, denn diese wird — bis zu ihrem etwaigen Ausfall! — stets mit dem gleichen, vollen Wert gebucht, während bei Wertpapieren jeder Kursrückgang zu Abschreibungen zwingt.

Trotz dieser wachsenden Beteiligung der Versicherungsgesellschaften liegt aber der Hauptanteil des selbstmütigen, städtischen Hypothekengeschäftes einstweilen noch bei den Hypothekenbanken, d. h. (nach dem Reichs-Hyp. V.G. vom 13. Juli 1899) Aktiengesellschaften zur hypothekarischen Beleihung von Grundstücken und Ausgabe von Schuldverschreibungen (Pfandbriefen) auf Grund der erworbenen Hypotheken. Sie entstanden nach dem Vorbilde des 1852 gegründeten Crédit foncier de France, und zwar zunächst hauptsächlich außerhalb Preußens, das erst 1863 die erste Hypothekenbank genehmigte und seine Institute im Wettbewerb mit den außerpreussischen durch seine erst 1897 aufgehobenen „Normativbestimmungen“ stark behinderte. So wurden die außerpreussischen Hypothekenbanken, vor allem die bayrischen, führend. 1910 bestanden in Deutschland 38 Hypothekenbanken mit einem Aktienkapital von etwa 780 Millionen Mark und einem Pfandbriefumlauf von etwa 10,3 Milliarden Mark. Nur etwa 6 % der Beleihungen entfallen auf landwirtschaftlich benutzte Grundstücke. Das Hauptarbeitsgebiet der Hypothekenbanken ist der großstädtische Wohnhausbau, also die mehr oder weniger prunkhafte Mietskasernen. Die einzelne Hypothekenbank pflegt mit bestimmten Terraingesellschaften dauernd zusammenzuarbeiten, indem sie dem Unternehmer, der von dieser Gesellschaft Baustellen kaufte, das Baugeld gewährt und späterhin die endgültige Erste Hypothek.

So waren die Hypothekenbanken eine treibende Kraft unserer großstädtischen Boden- und Bauentwicklung, sie verfügten dank der weitgehenden Möglichkeit, Sparkapital durch

Pfandbriefe heranzuziehen, und dank den mannigfachen Mitteln und Wegen ihrer „Pfandbriefpolitik“ über eine gewaltige, fast monopolistische Herrschaftsstellung in unserem städtischen Siedlungswesen, die in Widerspruch stand zu ihren rein kapitalistisch eigennützigen Erwerbszwecken. Aber schon vor dem Kriege stockte der Pfandbriefabsatz und damit die Neubeleihungstätigkeit der Hypothekenbanken infolge allgemeiner Vorgänge des Geld-, Zins-, Boden- und Hypothekenmarktes, und es wurde von sachkundigen Beobachtern behauptet, daß die Hypothekenbanken den Höhepunkt ihrer Entwicklung erreicht und überschritten hätten.

Einstweilen aber besteht diese Herrschaftsstellung rein privater, kapitalistischer Erwerbsinstitute, und sie wurde schon vor dem Kriege als unzulässig empfunden und scharf angegriffen nicht bloß von den Befürwortern eines öffentlich-sozialen Boden- und Siedlungsrechtes, sondern ganz ebenso auch von den rein privatwirtschaftlichen, organisierten Hausbesitzern. Was als Abhilfe und Gegengewicht gegen die Hypothekenbanken versucht und erstrebt wurde an genossenschaftlichen Gegenseitigkeitsinstituten für den städtischen Hypothekarkredit oder an gemeindlichen und öffentlichen „Stadttschaften“, das war vor dem Kriege und ist noch jetzt durchaus im Werden, und ist daher nicht hier darzustellen, sondern erst unten bei den Reformbestrebungen*.

Dagegen ist hier kurz hinzuweisen auf die besonderen Quellen für den Hypothekarkredit der nicht erwerbs- und privatwirtschaftlichen, sondern gemeinnützigen, öffentlichen oder sozialen Kleinwohnungsbeschaffung. Hier stehen in erster Linie die von den Landesversicherungsanstalten in West-, Süd- und Mitteldeutschland den gemeinnützigen Bauvereinigungen Versicherter gewährten Hypotheken, sowie die von den „Wohnungsfürsorgefonds“ des Reiches und vieler Einzelstaaten den Staatsarbeitern und niedrigbezahlten Beamten gegebenen**.

* Vgl. unten Zweiter Abschnitt, Kap. III, Nr. 1. D. S.

** Vgl. in diesem Abschnitt Kap. III, Nr. 5. D. S.