Die Rechtsunsicherheit des Hypothekengläubigers

und

Vorschläge zur Besserung.

Von

Robert Wiener und **Dr. Leopold Samolewitz,**
Rechtsanwalt am Kammergericht.

Berlin 1912.
J. Guttentag, Verlagsbuchhandlung,
G. m. b. H.

Einleitung.

Die Rechtsunsicherheit des Hypothekengläubigers ist vornehmlich die Ursache für die ungünstige Lage des Hypothekenmarktes.

Bis vor wenigen Jahren galt die Hingabe von Geldern gegen Bestellung von Hypotheken als eine sichere und begehrenswerte Kapitalsanlage. Dies hat sich, soweit erststellige Hypotheken in Betracht kommen, im wesentlichen nicht geändert. Dagegen hat sich eine immer mehr steigende Abneigung gegen die Anlegung von Kapitalien in zweitstelligen Hypotheken herausgebildet. Diese Erscheinung ist umso beachtenswerter, als für diese Anlagen in der Hauptsache die Kapitalien bestimmter Kreise in Frage kommen, und zwar von kleinen Kapitalisten, Beamten ꝛc. Man ließ sich hierbei von der durchaus zutreffenden Erwägung leiten, daß zweitstellige Hypotheken — in der Regel bis 80 % des reellen Grundstückswertes auslaufend — eine durchaus einwandsfreie Sicherheit boten und gleichzeitig einen höheren Zinsgenuß gewährten, als dies durch die Anlage in Staats-, Kom-

munal- oder gleichartigen Werten erreichbar ist. Es kommt weiter hinzu, daß Kapitalseinbußen, welche durch Kursverluste bei den genannten Werten nicht selten zu verzeichnen sind, bei der Anlegung von Geldern in zweitstelligen Hypotheken vollständig vermieden werden können.

Auf den ersten Blick erscheint die Frage berechtigt, weshalb die ungünstige Gestaltung des Hypothekenmarktes überhaupt auf rechtliche Unsicherheiten zurückgeführt werden solle, da seit langen Jahren eine Veränderung der gesetzlichen Bestimmungen nicht erfolgt ist, und weshalb dasselbe Gesetz, welches früher ausreichenden Schutz gewährte, jetzt plötzlich versagen solle.

Solange die Verhältnisse des Grundstücksmarktes sich in Grenzen des lauteren Geschäftsverkehrs hielten, wurden die Lücken, welche das Gesetz aufweist, nicht beachtet, und demnach gewährten die bestehenden Bestimmungen dem Hypothekengläubiger ausreichenden Schutz. Da aber mit der Zeit mehr und mehr unlautere Elemente in den Kreis der Grundstücksinteressenten eingedrungen sind, haben diese es verstanden, die Mängel in der Gesetzgebung aufzufinden und rücksichtslos zu ihrem einseitigen Vorteil und zur Schädigung des Hypothekengläubigers auszubeuten.

Diese Manöver sind in der raffiniertesten Weise mit immer größerem Erfolge durchgeführt worden, und es ist bereits so weit gekommen, daß fast bei jeder Zwangsversteigerung Hypothekengläubiger durch derartige Machenschaften ihr Geld verlieren.

Es konnte deshalb nicht ausbleiben, daß sich in den beteiligten Kreisen das Gefühl geltend gemacht hat, die Anlegung des Kapitals in zweiten Hypotheken biete keine einwandsfreie Sicherheit mehr. Durchaus berechtigt ist dieser Standpunkt, soweit sich das Mißtrauen gegen unsolide Besitzer richtet. Das Publikum hat aber nicht die Möglichkeit, mit Sicherheit festzustellen, ob der Kapital suchende Eigentümer in jedem einzelnen Falle kreditwürdig ist. So muß denn der solide Besitzer unter den Machenschaften der unsoliden Elemente des Grundstücksmarktes leiden; denn das Publikum zieht seine ausgeliehenen Kapitalien grundsätzlich aus dem Hypothekenmarkte zurück und verweigert grundsätzlich die Gewährung neuer Darlehen gegen Hypothekenbestellung.

Aus diesem Grunde kann auch der reelle Besitzer seinen Bedarf an Kapital zur zweiten Stelle fast ausschließlich nur noch von seiten der gewerbsmäßigen Darlehnsgeber erhalten. Diese Darlehnsgeber stellen aber dem Grundstückseigentümer in vielen Fällen recht harte Bedingungen. Es ist schon fast zur stehenden Übung geworden, daß zweitstellige Hypotheken nur noch mit einem erheblichen Damno, oder in der Weise hergegeben werden, daß nur ein Teil des Darlehns in bar gezahlt wird, während der Grundstückseigentümer für den Rest lästige Objekte, wie Grundstücke, Hypotheken usw. in Zahlung nehmen muß. Solche Verträge müssen naturgemäß die wirtschaftliche Lage des Grundstücksmarktes ungünstig beeinflussen.

Die Frage, wie hier wirksam Abhilfe zu schaffen ist, ist schon von den verschiedensten Seiten aus beleuchtet worden.

Die Grundstücks-Institute öffentlichen Rechts, wie Ritterschaften, Pfandbriefämter usw. können hier ebenso wenig helfen, wie die Hypothekenbanken; denn alle diese Institute dürfen nur Beleihungen an erster Stelle und zwar bis höchstens 60 Prozent des Grundstückswertes gewähren. Eine Reihe von Kommunen hat bereits in dankenswerter Weise den Versuch gemacht, helfend einzugreifen, indem sie aus bestimmten Fonds Darlehen zur zweiten Stelle hergegeben haben. Die Mittel, welche auf diesem Wege zur Verfügung stehen, reichen aber bei weitem nicht aus, um auch nur annähernd den ungeheuren Kapitalsbedarf des Marktes zu decken.

Es wird nun weiter vorgeschlagen, Banken für die Hergabe zweitstelliger Hypothekendarlehen nach Art der Hypothekenbanken oder in Angliederung an die bestehenden Hypothekenbanken zu schaffen. Dieser Vorschlag scheint nicht unbeachtlich; seine wirksame Durchführung wäre sicherlich geeignet, dem Markte erhebliche Kapitalien für die Anlage in zweiten Hypotheken zuzuführen. Trotzdem dürfte dieser Plan jedenfalls für die nächste Zeit nicht ausführbar sein. Abgesehen davon, daß unter den seit einiger Zeit herrschenden schwierigen Geldverhältnissen am Hypothekenmarkte selbst die Pfandbriefe unserer bestehenden Hypothekenbanken, welche durch erststellige Hypotheken gedeckt sind, recht schwer unterzubringen sind, spricht gegen diesen Vorschlag die

Erwägung, daß selbst unter besseren Geldverhältnissen Pfandbriefe, welche durch Hypotheken gedeckt sind, die an zweiter Stelle rangieren, in Kreisen der Kapitalisten wenig Gegenliebe finden dürften. Pfandbriefe sind nichts anderes, als mobilisierte Hypothekenforderungen. Wer also Pfandbriefe erwirbt, tut dies in dem Bewußtsein, daß seine Forderung, wenn auch nur mittelbar, hypothekarisch sichergestellt ist. Der Vertrieb derartiger Pfandbriefe, denen zweitstellige Hypotheken als Unterlage dienen, wird also z. Zt. auf dieselben Schwierigkeiten stoßen, mit welchen die Erlangung zweiter Hypotheken verknüpft ist.

Allen derartigen Versuchen, dem Markte die erforderlichen Kapitalien zuzuführen, mußte aber der Erfolg versagt bleiben, weil nicht Mangel an bereiten Kapitalien, sondern das Bewußtsein der mangelnden Rechtssicherheit die Ursache der vorhandenen Mißstände ist. Mag das Gesetz dem Hypothekengläubiger nur hinreichenden Schutz gewähren, so wird man recht bald die Erfahrung machen, daß das Privatpublikum wieder ausreichende Mittel für die Bedürfnisse des Hypothekenmarktes zur Verfügung stellen wird.

Wir haben es uns deshalb zur Aufgabe gemacht, die wesentlichen Mängel des Gesetzes zu schildern und alsdann Vorschläge zur Besserung zu machen. Es ist keineswegs unsere Absicht, in die Tiefen juristischer oder wirtschaftlicher Betrachtungen zu dringen; wir wollen vielmehr lediglich darlegen, welche Erfahrungen die Praxis gezeitigt hat und wollen versuchen, praktische