



Staats- und
Universitätsbibliothek
Bremen

Staats- und Universitätsbibliothek Bremen

DFG Projekt Die Grenzboten

Die Grenzboten

Berlin u.a., 1841 - 1922

Der Grundkredit in Preußen.

urn:nbn:de:gbv:46:1-908

Roman zu erklären! Spielhagen sei ein vornehmer Dichter der Großstadt.
O Engel und Diener der Gnade!

Wir erinnern uns nun freilich nicht, jemals gelesen zu haben, daß Lindau einen Autor völlig zersezte, um ihn dann später als ein schönes Vorbild der Vollkommenheit hinzustellen. „Er ist ein schlauer Ringer,“ dem Odysseus gleich. Er pflegte auch früher schon vor anerkannten Dichtern höflich den Hut abzunehmen, indem er ihnen die Kniee lähmte. In unserm Falle würde seine Art etwa folgende Rede sein: Ich hoffe, keinen Augenblick den Respekt aus den Augen verloren zu haben, den ich einem Schriftsteller von dem Verdienste Paul Lindaus schuldig bin. Es sind schließlich nur unbedeutende Dinge, die ich an seinen Schöpfungen auszusetzen habe. Um meine Negation in einen Satz zusammenzufassen: Ich tadle am Kritiker den Mangel an Konsequenz und Gründlichkeit, eine gewisse Laune, die ihn oft den Wald vor Bäumen nicht sehen läßt, am Dichter nur die Dürftigkeit der Fabel, die oberflächliche Charakteristik der meisten Personen und die Gewöhnlichkeit der Sprache. Die Schönheiten in allen seinen Werken überstrahlen jedoch so sehr diese Mängel, daß die ganze Gewissenhaftigkeit des Kritikers dazu gehörte, sie überhaupt zu finden.

Wir sollten aber meinen, daß sich einem Geiste wie dem Lindauschen große und schöne Aufgaben böten, wenn er die Welt etwas ernster nehmen wollte. Auf diesem Wege droht ihm das Schicksal schlecht regulirter Flüsse, das Schicksal der Versandung. Man ignorirt nicht ungestraft die wichtigsten Interessen seiner Zeit, um mit nebensächlichen Erscheinungen zu spielen.

Noch ist es Zeit! Noch ist der Herr nicht von der Reise heimgekehrt, um Rechenschaft zu fordern. Noch kann das vergrabene Pfund herausgescharrt und zinstragend angelegt werden. Möge sich Paul Lindau den Vorwurf ersparen: Ihr seid das Salz der Erde. Wenn das Salz dumm wird, womit soll man salzen?



Der Grundkredit in Preußen.



ie rasche Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse, welche infolge politischer und anderer Vorgänge unser Land seit Jahrzehnten erlebt hat, und die unsrer Zeit vorausichtlich auf lange ein kennzeichnendes Merkmal aufprägen wird, hat auch auf den Kredit und seine gesetzlichen Grundlagen eine tiefe Wirkung ausgeübt. Namentlich ist in Preußen der Grundkredit tiefer betroffen als in andern Ländern. Die Ursache davon liegt nahe: Preußen charakterisirt sich in wirt-

schaftlicher Beziehung immer als ein wenig begütertes Land, dessen Bewohner nur, je mäßiger die Natur ihre Heimat bedacht hatte, um so eifriger bemüht waren, diesen Mangel durch Arbeit auszugleichen. Insbesondere jenes Preußen, welches bis 1866 bestand, erschien dem Ausländer wie ein mit geringem Vermögen arbeitender Geschäftsmann, der sich jedoch eine höchst geordnete und durchsichtige Buchführung zur Pflicht gemacht hat.

Vielleicht als das vornehmste Merkmal der letztern kann die preussische Hypothekenordnung gelten. Fast seit einem Jahrhundert schon besitzt Preußen ein streng geordnetes, gerichtlich geführtes Hypothekenbuchwesen. Aber gerade dieser Umstand hat gewisse nachteilige Einwirkungen geübt. Je ärmer das Land, desto geringer die Zahl der wohlhabenden Leute, desto geringer auch der Begriff von Wohlhabenheit. Der Grundbesitz ist in Preußen verhältnismäßig tief verschuldet, und der hierzu bestehenden unverkennbaren Tendenz diente in außerordentlich bequemer Weise gerade die an sich höchst lobenswerte Einrichtung des Hypothekenbuchs. Die juristische Sicherheit der Hypothek ermöglicht eine leichte Verpfändbarkeit der Grundstücke. Die Verpfändung von Grund und Boden ist denn auch in Preußen etwas so Selbstverständliches, daß der Besitz schuldenfreier Immobilien wie ein materielles Glück von seltener Höhe angestaunt wird; er kommt in der That nur in wenigen Ausnahmefällen vor. Sein Grundstück nur mit dem dritten Teile des Wertes verpfändet zu haben, gilt schon für solid; ja es giebt viele begüterte Leute in Preußen, die ihren Grundbesitz ohne innere Notwendigkeit und nur aus dem Grunde hypothekieren, weil ein weitverbreiteter Aberglaube gegen den Segen eines so völlig ungetrübten Besitzes streitet.

Es versteht sich, daß eine ganze Reihe staatlicher und privater Institutionen sich auf der Basis dieser Einrichtung des Hypothekenbuchs entwickelt hat. Zu den wichtigsten der neuesten Zeit zählen die sogenannten Hypothekenbanken. Mit der Schöpfung dieser Art von Banken, denen in ziemlich großer Zahl Privilegien vom preussischen Staate erteilt worden sind, glaubte man zur Zeit im Dienste des Grundkredits beinahe den Stein der Weisen gefunden zu haben. Das Grundkapital einer solchen Gesellschaft sollte hypothekarisch ausgeliehen und die übernommenen Hypotheken sollten zur pfandmäßigen Basis für die Emission zinstragender Obligationen gemacht werden. Der Erlös aus den letzteren sollte die gleiche Verwendung wie das Grundkapital selbst finden, und so eine fortschreitende zehn- bis zwanzigfache Übereinanderhäufung von Sicherheiten und Schuldschreibungen geschaffen werden. Dadurch sei, so debuzirte man, einerseits das Grundkapital ertragsreich angelegt, ferner seien in den Obligationen, denen man den in Preußen beliebten Namen Pfandbriefe gab, sichere zinstragende Papiere geschaffen, und endlich und hauptsächlich sollte dem unter dem Drucke einer unregelmäßigen wucherischen Geschäftsthätigkeit schwachtenden Kreditbedürfnisse des Grundbesitzers eine vortreffliche Erleichterung gewährt werden. Leider hat die Praxis gelehrt, daß alle diese Erwartungen zum größten Teil

auf Irrtum beruhten. Kein einziges der drei erhofften segensreichen Resultate ist erreicht worden, nicht einmal das der vorteilhaften Verzinsung der Aktienkapitalien, die sich mit wenigen Ausnahmen eine Reihe schlechter Jahrgänge gefallen lassen mußten, und deren Besitzer in einzelnen Fällen die üble Erfahrung gemacht haben, daß sie jahrelang ihre Dividenden gewissermaßen aus dem Kapitale bezogen hatten. Die Pfandbriefe gelten keineswegs durchweg als solide Papiere. Nur bei den wenigen Gesellschaften, die sich einer vorsichtigen und soliden Leitung erfreuen, sind sie aus dieser Ursache ein beliebtes Anlagepapier geworden, ohne aber davor geschützt zu sein, daß eine wiederkehrende Deroute der großen Mehrzahl auch sie in Mitleidenschaft zieht.

Am wenigsten hat der Grundkredit gewonnen. Er hat seinen Zuschnitt zwar verändert, aber in der That nicht verbessert. Die gut gelegenen Grundstücke der großen Städte bedürfen für ihre wirklich sichern Hypotheken der Bodenkreditanstalten nicht. Ihre Besitzer gehen diesen aus dem Wege, weil sie die Unkosten, welche jene verlangen, nicht zu zahlen brauchen. Für eine gute, insbesondere für eine erste städtische Hypothek ist ein niedriger Zinsfuß erreichbar, der nur von den jeweiligen Schwankungen des großen Geldmarktes beeinflusst wird und zu diesem in einer stetigen Wechselbeziehung steht. Ländliche Hypotheken sind den Hypothekengesellschaften immer wenig sympathisch und stehen aus vielen Gründen für die Geschäftsgebarung derselben in zweiter oder dritter Linie. Ihr Hauptgeschäft beschränkt sich auf die weniger guten abgelegenen und am allermeisten auf die suburbanen Grundstücke der großen Städte. Bei diesen, insbesondere bei denjenigen, welche erst bebaut werden, ist für den Leichtsinne auf Seiten der Geldsucher ebenso wie für die wucherische Habgucht der Geldgeber ein üppiges Feld geboten, und man kann sagen, dieses Gebiet der wucherischen Geldverleihung auf suburbane Grundstücke der großen Städte des Landes ist das eigentliche Feld für die Thätigkeit der meisten Hypothekenbanken geworden. Das ist jahrelang nicht hinreichend bekannt gewesen. Man hat in politischen Kreisen, in der Sphäre der Gesetzgebung diese Gesellschaften geraume Zeit unrichtig beurteilt, und vor zwei Jahren wäre beinahe die deutsche Reichsregierung bewogen worden, ihnen durch ein Gesetz eine Unterstützung zu gewähren, auf die sie eine Art legitimen Anspruch zu haben behaupteten. Glücklicherweise ist der Entwurf zu einem Gesetze betreffend das Faustpfandrecht für Pfandbriefe und ähnliche Schuldverschreibungen, welches der Reichskanzler am 11. März 1879 dem Reichstage vorlegte, im Schoße eine Kommission begraben worden und hat keine Aussicht auf Wiederausgrabung, seitdem inzwischen eine bessere Einsicht Platz gegriffen hat. Man wollte den damaligen Niedergang der Verhältnisse jener Gesellschaften in der Unsicherheit finden, die über das Pfandrecht an den Hypotheken für die darauf emittirten Schuldverschreibungen bestand. Es hat sich aber seitdem ergeben, daß dieses Pfandrecht für die Schuldverschreibungen ganz nebensächlich ist, wenn die Hypotheken wirkliche Sicherheit bieten, und daß

es eher eine Täuschung des Publikums als ein Schutz desselben bedeuten würde, wenn man diesem Pfandrecht besondere Sorgfalt erwiese, ohne sicher zu sein, daß sein materieller Inhalt seiner formellen Konstruktion an Qualität gleichkomme, was in der That nicht der Fall ist, und auch bei dem Bestreben dieser Gesellschaften, große Erträgnisse mittelst Hypothekenkredits zu liefern, niemals wird der Fall sein können.

Es ist eine traurige Thatsache, aber es ist Thatsache, daß die Erweiterung der großen Städte durch Spekulationsbauten meist höchst leichtsinniger Art vor sich geht. Ein Ackergrundstück gewinnt in den Händen seines Besitzers im Laufe der Jahre allmählich, je näher die Stadtgrenze an dasselbe heranrückt, eine Erwartung auf das Prädikat „Bauplatz.“ Nach jahrelangem Harren wandelt es sich endlich zu einem solchen um, dann kommt der Moment, wo ein leichtsinniger Bauunternehmer es erwirbt, um ein Haus darauf zu bauen. Der oft ganz vermögenslose Unternehmer lebt dabei von dem, was zwischen Baukosten und Hypothekenkredit für ihn abfällt, richtiger gesagt, von dem, was er sich aus den durch seine Hände fließenden Baugeldern beiseite bringen kann. Fast unfehlbar werden diese Grundstücke dann subhastirt und so ein erstesmal von dem ungeheuerlichen Hypothekenballast befreit, den unvorsichtige Lieferanten darauf gehäuft haben. In der Umgangssprache der Hypothekemacher bezeichnet man diese Vorgänge mit frivolem Humor dahin, daß das Grundstück „eine Kinderkrankheit durchmache.“ Geschäfte dieser Art entwickelten sich in Berlin in kolossalem Umfange gerade in jener Zeit, wo der Mobiliarkredit in Folge der Gründerepoche gänzlich darniederlag, und die Folge hiervon war, daß die Hypothekenbanken jener Zeit anscheinend sehr gewinnreiche Abschlüsse machten. Der weitere Verlauf hat aber gelehrt, wie es damit bestellt war. Der Epoche jener berücktigten Bauhypotheken folgte diejenige der Subhastationen. Die Hypothekenbanken mußten die von ihnen beliebigen Grundstücke massenweise erwerben.

Es ist bekannt, wie eine dieser Banken sich endlich genötigt sah, eine große neue Immobiliengesellschaft lediglich zu dem Zwecke zu gründen, nur um sich des grenzenlosen Besitzes an Grundstücken zu entschlagen. Allerdings ist diese Gründung nur unter Hingabe der bedeutenden Reserven, welche die Bank für diesen Besitz hatte hinlegen müssen, bewirkt worden. Fast jedes Grundstück, das zur Subhastation kam, fiel in jener Zeit dem Darleiher zu. Es versteht sich, daß in solcher Zeit die Pfandbriefe im Preise zurückgingen und neue gar nicht emittirt werden konnten, wenn man nicht schon an der Emission einen Verlust erleiden wollte. Ja es geschah damals sogar stellenweise das Gegenteil der Emission von Pfandbriefen: die Banken kauften ihre eignen Pfandbriefe auf, um das Disagio des KurSES zu verdienen. Man nannte das „sich nach rückwärts konzentriren.“

Die Subhastationen lassen gegenwärtig nach. Wenigstens erweist die Statistik des Berliner Amtsgerichts eine bedeutende Abnahme seit Beginn des letzten Jahres. Aber die Folgen jener unmoralischen Geschäftsthätigkeit sind noch keineswegs verschwunden, sie sind im Gegenteil in ein neues, höchst überraschendes Stadium getreten, welches mit gewissen Bestimmungen unserer neuen Grundbuchordnung zusammenhängt. Es sind dies die Prozesse aus der persönlichen Verbindlichkeit der ehemaligen Hypothekenschuldner. Es gab in Preußen leider bisher keine offizielle Subhastationsstatistik. Indes haben sich einige Berliner Blätter die dankenswerte Aufgabe gestellt, über die Subhastationen der Berliner Gerichte regelmäßig Bericht zu erstatten. Wer diese verfolgt, den kann die neueste Ara, in welche die Praxis der Hypothekenbanken getreten ist, nicht Wunder nehmen.

Die Neigung zur Erwerbung von Grundbesitz ist im allgemeinen nicht groß. Der Fall, daß irgend ein Fremder im Bietungstermine erscheint, um das Grundstück den Hypothekengläubigern herauszubieten, kommt nur ganz ausnahmsweise vor. In der Mehrzahl aller Fälle bleibt das Grundstück einem Hypothekengläubiger, wobei die Frage, wer Geld hat, um die Voranstehenden auszuführen und das Grundstück zu halten, naturgemäß eine große Rolle spielt. Daher ist denn auch in den meisten Fällen aus den Hypothekenverhältnissen auf die Person des Erstehers im Voraus mit ziemlicher Sicherheit zu schließen. Wer nun eine Hypothek von beispielsweise 50 000 Mark hat und das Grundstück übernehmen muß, weil die postlocirten Gläubiger gar nicht zu bieten vermögen, der übernimmt es nicht zu dem Betrage, mit welchem seine Hypothek ausläuft, sondern zu demjenigen, mit welchem sie anfängt. Er wird hieran von niemand gehindert und entschuldigt sein Vorgehen kurzweg durch den Hinweis auf den Kaufstempel, den er sich nicht unnötig erhöhen will.

So sind denn in neuester Zeit die Fälle sehr häufig gewesen, daß Grundstücke, die z. B. bis zu 150 000 Mark hypothekirt waren, von den die ersten 50 bis 60 000 Mark besitzenden Gläubigern erstanden wurden, und daß dieser beim Mangel jeder Opposition hundert Mark (!) zahlte. Ist der Subhastat ganz ohne Vermögen, so hat die Sache hiermit ihr Bewenden. Indes der vermögenslose Subhastat kann später wieder zu Vermögen kommen, und nicht selten sind nach den Vorschriften der Grundbuchordnung höchst vermögende Vorbesitzer, welche bei Veräußerung des Grundstücks die Hypothek nicht bezahlt, sondern sie ihrem zur Zeit wohlthitirten Abkäufer in Anrechnung auf den Kaufpreis überwiesen haben, noch mit verhaftet. In solchen Fällen beginnt denn ein Treiben, welches vom Gesetze geschützt ist, auf den gewöhnlichen Menschenverstand aber beinahe den Eindruck des Betruges macht. Der Ersteher läßt sich ein Ausfallsattest über seine Hypothek geben und hat nun eine ganz unumstößliche Forderung wegen der persönlichen Schuld sowohl gegen den Subhastaten als auch unter gewissen Voraussetzungen gegen dessen Vorbesitzer.

In diese geschmackvolle Ara ist man neuerdings eingetreten. Die Klagen aus der persönlichen Haftpflicht sind wie nie zuvor an der Tagesordnung. Ihr Effekt auf die Grundkreditverhältnisse lehrt zweierlei: einmal die Unerträglichkeit der darüber geltenden Bestimmungen der Grundbuch-Ordnung und sodann, welcher Wert in Wahrheit den Hypothekenbanken beizumessen ist. Die Hypothekenbanken sind in Verbindung mit dem Institut unseres Hypothekenbuches in Preußen eine gewisse Gefahr für den Grundkredit. Sie sehen sich darauf hingewiesen, nicht den soliden, sondern den unsoliden Grundkredit zu fördern. Sie bieten sich nicht einem wirklichen Kreditbedürfnisse dar, sondern mit dem Hypothekenbuche kooperirend, locken sie ungehörige Kreditbedürfnisse heraus, schädigen die Gewerbethätigkeit durch unmittelbare Anreizung zu unsoliden Entreprisen-Verträgen, drängen den Gewerbefleiß dadurch in die Bahn des Schwindels und mehren in letzter Reihe die Zahl der Hindernisse, welche einer gediegene Entwicklung von Handel und Industrie zur Zeit in unserm Lande noch immer entgegenstehen. Ein Eingreifen der Gesetzgebung in dieser Richtung wird zunächst bei Gelegenheit einer Revision der Subhastationsordnung, voraussichtlich aber auch noch durch andere legislatorische Schritte erstrebt werden. Vielleicht wäre es mindestens am Platze, den nicht von Preußen konzessionirten Hypothekenbanken, deren Praxis gerade die am wenigsten solide ist, das Handwerk einigermaßen zu erschweren.