



Staats- und
Universitätsbibliothek
Bremen

Staats- und Universitätsbibliothek Bremen

DFG Projekt Die Grenzboten

Die Grenzboten

Berlin u.a., 1841 - 1922

Leo, Ernst: Die hypothekarische Sicherung der Bauhandwerker in Preußen

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

zu Stadtverordneten —, nur das bestehende Landtagswahlrecht sei unverbesserlich.

Wer, wie Jastrow, an die Möglichkeit eines freien Arbeiterstandes glaubt und unsre Verfassungen, die den Besitzlosen das Staatsbürgerrecht verleihen, ernst nimmt, der wird ihm wohl beistimmen müssen; groß wird die Zahl seiner Gesinnungsgenossen in den herrschenden Ständen, von denen allein die Entscheidung abhängt, nicht sein. Wir überlassen es den Lesern, darüber Vermutungen anzustellen, und weisen nur noch darauf hin, wie sich auch hier wieder die große Frage vordrängt, ob einst einmal Preußen in Deutschland oder Deutschland in Preußen aufgehen wird.



Die hypothekarische Sicherung der Bauhandwerker in Preußen

Von Ernst Leo



er zur Anwendung und Fortbildung des Rechts berufen ist, soll sich in seiner verantwortungsvollen Thätigkeit nicht von flüchtigen Tagesströmungen beeinflussen lassen. Ein schlechter Hüter des Gesetzes wäre aber der, der, am Buchstaben haftend, keinen Sinn für die Verderblichkeit solcher Einrichtungen hätte, die unter dem unmittelbaren Schutze des Gesetzes großes Elend über Gesellschaftsklassen bringen, die des öffentlichen Schutzes am meisten bedürfen.

Wer in praktischer gerichtlicher Thätigkeit einen Blick in den heutigen Betrieb des Baugewerbes, besonders in Berlin und andern großen Städten, gethan hat, der wird vor dem Ausdruck nicht zurückschrecken, daß hier in überwiegend vielen Fällen geradezu ein unter dem scheinbaren Schutze des Gesetzes stehender Raub verübt wird. Ein Raub an Angehörigen des Mittelstandes, des Standes der kleinen Unternehmer, der bisher nicht so wie unsre Arbeiter durch eine treffliche Gesetzgebung unterstützt worden ist, sondern vielfach die Kosten der Arbeiterwohlfahrt mit zu tragen hat.

Die typische Geschichte eines großen Teils der heutigen Spekulationsbauten läßt sich mit wenigen Worten an einem einzelnen Falle darstellen. Eine kleinere Spekulationsbank erwirbt durch eine vorgeschobne Person, die im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wird, einen Baugrund und läßt ihn von dieser bebauen. Die zum Erwerb gegebne Summe läßt die Bank an erster Stelle eintragen und ebenso der Reihe nach die Baugelder, die sie wohlweislich nicht auf einmal,

sondern jedesmal nach Vollendung einer Balkenlage hergiebt. Die Bank ist also durch ihre hypothekarischen Eintragungen, die keinesfalls den Verkaufswert des bebauten Objekts übersteigen, gesichert. Der gegen Vergütung angestellte Grundstückseigentümer baut mit seinen knapp bemessenen Zuschüssen lustig drauf los, bezahlt auch in der ersten Zeit die Handwerksmeister, die, um beschäftigt zu sein, sich auf das Unternehmen eingelassen haben, oder speist sie mit der Übertragung zweifelhafter Forderungen ab. Allmählich hört aber das Bezahlen auf, und es beginnt die Zeit der Vertröstungen. Schließlich kommt der kritische Augenblick, wo zur Versteigerung des Grundstücks geschritten werden muß. Denn an ein persönliches Haften des sogenannten Grundstückseigentümers ist nicht zu denken. Dieser ist vielmehr mit vielem Geschick aus dem Kreise solcher Persönlichkeiten ausgewählt worden, die nicht nur notorisch zahlungsunfähig sind, sondern womöglich schon den Offenbarungseid geleistet haben, die also gewissermaßen darauf abgestempelt sind, daß bei ihnen nichts zu holen ist. In der Versteigerung kommt die Bank zu ihrem Recht. Entweder steigert sie das Objekt selbst an und veräußert es bei den verhältnismäßig geringen Geldern, die sie gegeben hat, mit Gewinn, oder sie bekommt das von dem fremden Aufsteiger bezahlte, der noch dazu ihre Hypotheken übernehmen oder decken muß. Die Handwerksmeister, die zu einer wirksamen Eintragung ihrer Rechte keine Gelegenheit gehabt haben, haben das Nachsehen.

Wir brauchen nicht auf den Fall des bis dahin angesehenen Anstreichermeisters Seeger in Berlin zurückzugreifen, der ein erschreckendes Licht auf diese Zustände geworfen hat; wer die Verhältnisse kennt, weiß, daß alljährlich viele Bauhandwerksmeister, die sich mit Mühe emporgearbeitet haben, mit ihren Familien infolge von Verlusten und Ausfällen bei Spekulationsbauten in das Proletariat hinabsinken oder der öffentlichen Wohlthätigkeit anheimfallen.

Bei einer solchen Sachlage muß jeder fragen, ob das in Preußen geltende Immobilienrecht keine Handhabe zum Schutze der Bauleute biete. Nur diese Frage wollen wir zum Gegenstande der Erörterung machen.

Um sie zu beantworten, sind die einschlägigen Bestimmungen der drei großen Rechtssysteme, die in der preussischen Monarchie Geltung haben, zu berücksichtigen, die des Allgemeinen Landrechts, des gemeinen Römischen und des Rheinisch-französischen Rechts.

In diesen drei Rechtsgebieten kannte man ursprünglich zum Schutze der Rechte, denen ein Grundstück zum Pfande dient, die Privilegien und die einfachen Hypotheken. Die Privilegien hatten außer sonstigen Erleichterungen, auch für den Fall der spätern Eintragung, den Vorrang vor den nicht privilegierten Hypotheken.

Nach Römischen Recht stand den Bauwerkleuten wie allen, die etwas zum Nutzen der Pfandsache verwendet hatten, das *privilegium in rem versionis* zu, wonach sie hinsichtlich der Bezahlung für ihre Verwendungen vor den nicht

privilegirten Hypothekargläubigern befriedigt wurden. Das Preussische Landrecht gewährt im § 972, Teil I, Titel 11 denen, die zum Aufbau der Gebäude Materialien geliefert und Arbeiten gethan haben, die Befugnis, ein Vorrecht zum Schutze dieser Verwendungen auf das Grundstück auch ohne die besondere Einwilligung des Schuldners eintragen zu lassen. Ausführlichere Bestimmungen für die Sicherung der Bauwerkleute enthält der Code civil, der im größten Teil von Rheinpreußen Geltung hat. Er giebt den Architekten und allen Bauwerkleuten, die zu irgend einer Arbeit verwendet worden sind, ein Privileg, dessen Wirksamkeit von der Abfassung zweier Protokolle abhängig gemacht wird. Beide Protokolle sind von gerichtlich ernannten Sachverständigen aufzunehmen, und zwar das erste vorher, um die Örtlichkeit und die verlangten Arbeiten festzustellen, das zweite spätestens sechs Monate nach der Vollendung der Arbeiten, um diese zu beurkunden. Sodann ist die richtige Anordnung getroffen, daß der Gegenstand des Vorzugsrechts den durch das zweite Protokoll festgesetzten Wert nicht überschreiten darf und auf den Betrag beschränkt ist, um den sich der Wert des Grundstücks zur Zeit der Veräußerung durch die daran gemachten Arbeiten erhöht hat (Code civil Art. 2103).

Wir finden also in allen drei Rechtsgebieten Bestimmungen, in denen der Gesetzgeber namentlich den Werkleuten, in richtiger Erkenntnis ihrer besondern Schutzbedürftigkeit, den Lohn ihrer Arbeit zu sichern bestrebt gewesen ist. Wenn insbesondere die angeführten Regeln des Preussischen Landrechts und des französischen Rechts vollständig in Kraft geblieben oder verbessert worden wären, so würden die Handwerker darin immerhin einen rechtzeitigen und wirksamen Schutz ihrer Interessen finden können.

Das neue preussische Recht hat aber die Wirksamkeit dieser Sicherungsmittel sehr beeinträchtigt. Das Grundbuchrecht, das jetzt alle Teile der Monarchie umfaßt, ist von dem Grundsatz der Spezialität und Publizität der Hypotheken beherrscht. Um den Realkredit möglichst zu heben, gelten nur die Hypotheken, die eingetragen sind, und ihr Rang bestimmt sich nach der Eintragung. Einen stillschweigenden Vorrang giebt es nicht, er muß besonders eingeräumt werden, ferner bedarf jetzt die Eintragung einer Hypothek, die nicht auf dem Prozeßwege erkämpft wird, der Einwilligung des Eigentümers. Das ist eine besonders tief einschneidende Bestimmung gegenüber dem Allgemeinen Landrecht, das den Werkleuten die endgiltige Eintragung ihres Vorrechts ausdrücklich ohne diese Bewilligung gestattete. Alle Privilegien, und damit auch das der Bauhandwerker, sind jetzt ihres eigentlichen Wesens beraubt und kommen nur noch als Titel zur Eintragung einer nicht bevorzugten Hypothek in Frage.

Der Bauhandwerker kann sich also heute für die anzufertigenden Arbeiten nur durch eine Sicherheits-(Kautions-)Hypothek decken. Diese ist von der Einwilligung des Eigentümers abhängig. Bewilligt der sie nicht, so kann der

Werkmeister durch gerichtliche Verfügung eine Vormerkung im Grundbuch erwirken, die sich nach glücklicher Führung eines Prozesses in eine Hypothek verwandeln kann. Wer aber den Handwerker durch diese Maßregeln als genügend gesichert ansieht, berücksichtigt nicht die gewaltige Macht des Wettbewerbs auf dem Gebiete des Bauhandwerks. Ein Bauherr, der die Eintragung einer Sicherheitshypothek nicht bewilligen will, findet immer noch beschäftigungsbedürftige und kühne Bauhandwerker, die sich auf die Arbeit ohne diese Sicherstellung einlassen, und die es ihm auch ermöglichen, einem Meister, der sich durch eine Vormerkung sichert, die Arbeit zu kündigen. Außerdem kann die Hypothek je nach der Zeit ihrer Eintragung und der Belastung des Grundstücks durchaus wertlos sein.

Wir stehen also vor der beschämenden Thatsache, daß das alte Recht, das vor allen den Werkleuten ein Vorrecht vor den einfachen Hypothekargläubigern gab, dem Arbeiter seinen Lohn wirksamer sicherte, als unser fein ausgearbeitetes Grundbuchrecht. Das Grundbuchrecht ist im Sinne des Geldgebers klassisch zu nennen; den Bauhandwerker aber läßt gerade das Recht, das der gesunden Regelung des Immobilienverkehrs gewidmet ist, im Stiche. Das Grundbuchrecht hat im Interesse des erleichterten Grundstücksverkehrs die diesem Verkehr hinderlichen stillschweigenden Privilegien beseitigt, aber es hat für das der Bauleute keinen Ersatz geschafft. Das Bessere ist der Feind des Guten geworden. Jede Grundstücksversteigerung ist in ihrem eigentlichen Wesen ein Konkurs. Wie nun beim Mobilienkonkurs die Privilegien in Kraft geblieben sind, so liegt auch für das Verschwinden des dem Handwerker günstigen Privilegs im Immobilienrecht kein innerer Grund vor. Wenn sich infolge seiner Wiedereinführung eine gewisse Gattung von Kapitalisten veranlaßt sehen sollte, vom Grundstücksverkehr zurückzutreten, so wäre das kein Schade. Denn ein Grundstücksverkehr, der seine Erleichterung zum großen Teil in dem Umstande findet, daß die Bauarbeit nicht bezahlt zu werden braucht, ist unfittlich.

Der ganzen Einrichtung des heutigen preußischen Immobilienrechts widersetzt aber die Wiedereinführung von Privilegien. Auf diesem Wege wird also kaum Hilfe zu schaffen sein. Ein gewisser Schutz des Bauhandwerkers ließe sich vielleicht durch die Bestimmung erreichen, daß er auf die Eintragung einer Sicherheitshypothek wirksam nicht verzichten könne. Er würde dann wenigstens bezüglich seiner frühzeitigen Sicherung nicht mehr ganz von der Einwilligung des Bauherrn abhängig sein, und wie die zum Wohle der Arbeiter getroffenen Bestimmungen zwingenden Rechtes sind, könnten es auch die für den nicht minder schutzbedürftigen Werkmeister zu erlassenden sein.

Zu einem eingreifenden Schutz der Bauhandwerker werden aber wohl außerhalb des eigentlichen Immobilienrechts schärfere Maßregeln zu treffen sein. Denn die gegenwärtigen Verhältnisse kann der Staat nicht stillschweigend

länger dulden. Daß die Frage eingehend geprüft werden wird, ist nach dem jüngsten Vorgehen des preussischen Justizministeriums wohl zu hoffen.



Verlorne Kräfte

Von Charles Finck

2. Die Deutschamerikaner und die Arbeiterbewegung



Obwohl im ersten Teile dieses Aufsatzes (Heft 7) gezeigt worden ist, daß die Besiedlung der ausgedehnten Prärien im Westen der Vereinigten Staaten von Nordamerika, die Entwicklung von Ackerbau und Industrie in diesem Teile des Landes während der beiden letzten Menschenalter und die siegreiche Verteidigung des Staatswesens in den Stunden der größten Gefahr nicht zum geringsten Teile deutscher Thatkraft und Ausdauer zu danken ist, so darf doch der politische Einfluß, den die Deutschamerikaner hierdurch gewonnen haben, nicht überschätzt werden. Im Verhältnis zu ihrer Gesamtzahl ist er nur gering; es sind immer nur wenige gewesen, die in dem öffentlichen Leben des Landes eine Rolle gespielt haben, und diese mußten jedesmal erst der Gleichgiltigkeit der großen Massen ihrer Landsleute ein Ende machen und sie zu energischem Handeln anspornen, wenn es galt, den Kampf mit der Bestechlichkeit und der Heuchelei aufzunehmen, oder zu verhüten, daß die Verwaltung der öffentlichen Angelegenheiten gänzlich in die Hände derer überging, die mit allen nur denkbaren Mitteln und Waffen den Einfluß der Deutschen bekämpfen. Denn die Deutschamerikaner rafften sich selten dazu auf, ihren Einfluß in politischer Beziehung überhaupt geltend zu machen. Im allgemeinen haben sie für politische Fragen wenig Interesse.*) Sie kannegießern höchstens ein wenig am Bierisch, treiben Kirchturmpolitik und vergessen darüber die großen Ziele, denen zuzustreben ihre Aufgabe sein sollte. Die querelles allemandes, wie der Franzose bezeichnend kleine Eifersüchteleien und Machenschaften nennt, bringen Neid und Zwietracht in ihre Reihen. Auch ein englischamerikanisches Sprichwort drückt diesen Hang der Deutschen, sich gegenseitig zu bekämpfen und kleine Sonderinteressen zu fördern, drastisch mit den Worten aus: „Wo drei Deutsche zusammen sind, gründen

*) Deshalb ist auch die Zahl der deutschen Zeitungen, die politischen Einfluß haben — obwohl es deren mehrere Hundert in den Vereinigten Staaten giebt —, verschwindend klein.