



Staats- und  
Universitätsbibliothek  
Bremen

# **Staats- und Universitätsbibliothek Bremen**

**DFG Projekt Die Grenzboten**

## **Die Grenzboten**

**Berlin u.a., 1841 - 1922**

Baumert, Georg: Wie entstehn Pfandbriefverbände? : Solidarhaft -  
Amortisation? - Mündelsicherheit

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

Der Friede mit England war geschlossen, und nur mit Frankreich dauerte der Krieg fort. Deshalb war die Not nicht mehr so groß, man konnte sich mit Recht mehr Ruhe gönnen. De Ruyter erholte sich im Jahre 1675 von den Strapazen des letzten Feldzugs im Kreise der Seinigen mit der stillen Freude an häuslichem Glück, die ihm ebenso eigentümlich war wie der erhabne Mut im Graus und Schrecken der Seeschlacht; da bekam er von den Generalstaaten den Auftrag, im Mittelmeere den Spaniern Hilfe gegen die Franzosen zu bringen. Als ihm die Liste der Schiffe, die er führen sollte, vorgelegt worden war, machte er der Admiralität in Amsterdam dringende Vorstellungen. Den Franzosen gegenüber, die unter dem Befehl du Quesnes stünden, sei weder die Anzahl noch die Größe und Schwere der Schiffe ausreichend. Darauf begab sich ein Mitglied der genannten Behörde zu ihm und sagte wörtlich: „Ich denke nicht, mein Herr, daß Sie in Ihren alten Tagen anfangen, sich zu fürchten und den Mut sinken zu lassen.“ Ohne den Unmut Herr über sich gewinnen zu lassen, erwiderte de Ruyter ruhig: „Nein, ich lasse den Mut nicht sinken. Für den Staat schlage ich mein Leben in die Schanze. Aber ich wundre mich, und es thut mir leid, daß die Herren die Flagge des Landes so wohlfeil aufs Spiel setzen.“ - Infolge dessen ging ein freundlich gehaltenes Gesuch an ihn ab, trotz seiner Bedenken das Kommando zu übernehmen, worauf die stolze Antwort gegeben wurde: „Die Herren haben mich nicht zu ersuchen, sondern mir zu befehlen, und würde mir der Befehl gegeben, die Flagge des Landes nur auf einem Schiffe zu führen, so ginge ich damit in See; wo die Herren Staaten ihre Flagge sicher glauben, da werde ich mein Leben wagen.“

De Ruyter ging in See und kehrte nicht wieder. Wie die Tromps, Wassenaar, der ganze Stamm der Evergens und so viele andre das Leben fürs Vaterland gelassen hatten, so ließ auch er es. Den Holländern kann der Vorwurf nicht erspart bleiben, daß sie ihr bestes Blut umsonst haben ins Meer fließen lassen, daß ihnen ihr Geld da, wo es darauf ankam, schwerer gewogen hat, als die Ehre und die Sicherheit ihres Landes.



## Wie entstehn Pfandbriefverbände?

Solidarhaft — Amortisation? — Mündelsicherheit



ind Pfandbriefverbände, wie in den frühern Aufsätzen (in Nr. 27, 34 und 35) dargethan worden ist, die beste und gesündeste Form für den Realkredit, so fragt es sich weiter, wie solche in das Leben gerufen werden können.

Wie schon mitgeteilt worden ist, ist der erste Pfandbriefverband unter dem Namen „Landschaft“ in Schlesien von Friedrich dem Großen ins Leben gerufen worden. Es geschah dies im Jahre 1770, und zwar wurde

von dem König die Bedingung gestellt, daß sich alle Rittergüter Schlesiens mit ihrem ganzen Grundbesitz für die Schulden der Landschaft für verhaftet erklärten. Damals mochten wohl alle Rittergutsbesitzer Schlesiens in Not und sehr kreditbedürftig gewesen sein. Jedenfalls ging man auf die harte Bedingung ein, und es wurden durch Gesetz alle Rittergüter Schlesiens für die Schulden der Landschaft für verhaftet erklärt, ganz gleichgültig, ob ihre Besitzer den Kredit der Landschaft durch Aufnahme einer Pfandbriefhypothek in Anspruch nahmen oder nicht. Man bezeichnete diese Verhaftung mit „Generalgarantie.“

Das Gesetz spricht darum „von inkorporierten Gütern“ und von den „Kreditverbunden.“ Allerdings war damals diese Solidarhaft wieder in anderer Weise schmächer gemacht. Die Landschaft gab damals nicht wie jetzt nur Pfandbriefe aus, auf denen lediglich die Landschaft als Schuldner steht, sondern die damaligen Pfandbriefe waren wirkliche Hypothekenbriefe auf den Inhaber — sogenannte Güterpfandbriefe —, sie enthielten genau das Gut verzeichnet, das für sie an erster Stelle oder zunächst verhaftet war. Der Eigentümer des Guts war deshalb auch verpflichtet, diese bestimmten Pfandbriefe, die ihm gegeben waren, wieder einzulösen, was durch Aufruf in den Zeitungen bewirkt wurde.

Als nun Friedrich der Große, nachdem sich die Landschaft in Schlesien als segensreich bewährt hatte, sie auf die Mark übertragen wollte, stellte er hier dieselbe Bedingung. Jedoch die märkischen Rittergutsbesitzer gingen nicht darauf ein, sie wollten nur eine Solidarhaft für die Güter mit in Kauf nehmen, die wirklich eine Pfandbriefhypothek aufnahmen. Der König fügte sich schließlich, nachdem man wohl in Schlesien die Erfahrung gemacht hatte, daß es auch hier ohne diese weitergehende Solidarhaft gegangen wäre. \*)

In der Provinz Brandenburg sind deshalb bei der Ritterschaft, wie hier die Landschaft für die Rittergüter genannt wurde, nur die Rittergüter verhaftet, die eine Pfandbriefschuld aufgenommen haben und verschulden. Diese strenge, wenn auch gemilderte Solidarhaft, die unter Friedrich dem Großen als etwas notwendiges und wesentliches beibehalten wurde, mag im Laufe der Zeit wohl nie in Anspruch genommen worden sein, denn entstanden Verluste, so waren dafür die ersparten und bestimmten Reserven wohl meist ausreichend. War die Not sehr groß, so ist schließlich doch noch in anderer Weise Hilfe geschafft worden.

Im Laufe der Zeit ist man schließlich zu der Überzeugung gekommen, daß man von dieser Solidarhaft absehen könne, ohne die Sicherheit der Pfandbriefe dadurch zu gefährden. Allerdings hat man sich gescheut, diese Solidarhaft, wo sie einmal bestand, abzuschaffen, man ist aber bei den neugegründeten Landschaften nicht mehr auf sie zurückgegangen, abgesehen von dem 1865 geschaffenen Kreditinstitut der Ober- und Niederlausitz, das für die Pfandbriefe verhaftet

\*) Vergl. Götz, Schlesische Landschaft, Breslau, 1886, und Hertens-Busch, Landschaften und Hypotheken-Aktienbanken, Schöneberg-Berlin, 1900.

erklärt „die zum Kreditwerk verbundenen Grundstücksbesitzer mit ihrem zur Zeit gepfandbrieften unbeweglichen Vermögen,“ also die Solidarhaft in demselben Umfange, wie in der Mark beibehalten hat.

Daß selbstverständlich das ganze Vermögen der Landschaft, soweit sie eignes hat, und die jedesmal anzusammelnden Reservefonds oder Sicherheitsmassen dem Pfandbriefinhaber zu seiner Sicherheit und Befriedigung dienen, braucht hier nicht besonders hervorgehoben zu werden. Hier handelt es sich darum, ob und inwieweit nebenbei noch eine besondere Verhaftung der Hypothekenschuldner geschaffen wurde neben der jedesmaligen Hypothekenschuld.

Bei der 1864 gegründeten Landschaft für Sachsen besteht eine solche Verhaftung nicht. Der Schuldner zahlt aber neben den Zinsen noch ein weiteres volles Prozent, wovon ein Viertel für die Verwaltungskosten bestimmt ist, und soweit es nicht aufgebraucht wird, während der ersten sechs Jahre als eigentümlicher Fonds der Landschaft angesammelt wird; erst dann wird der Überschuß den Hypothekenschuldnern zu einem Sicherheitskonto gutgeschrieben. Dreiviertel Prozent sind und bleiben von Anfang an zur Tilgung bestimmt.

Bei der 1861 ins Leben gerufenen Neuen Westpreussischen Landschaft (für die kleinern Güter) besteht ebenfalls keine weitere Verhaftung, nur wird das über die Zinsen zu zahlende halbe Prozent während der ersten zwei Jahre zum Betriebsfonds, während der nächsten acht Jahre zum Sicherheitsfonds und sodann erst zum Tilgungsfonds abgeführt, sodaß also die Amortisation erst nach zehn Jahren beginnt. Außerdem hat der Schuldner während der ersten vier Jahre noch ein weiteres  $\frac{1}{4}$  Prozent auf Verwaltungskosten zum Betriebsfonds zu zahlen.

Bei der 1857 gegründeten Posener Landschaft ist eine solche Verhaftung auch nicht festgesetzt. Während aber nach den alten Satzungen der Schuldner außer den Zinsen mit 4 Prozent noch 1 Prozent mehr zahlen mußte, wovon  $\frac{1}{2}$  Prozent in den Verwaltungsfonds und  $\frac{1}{2}$  Prozent zunächst in den Reservefonds und später in den Tilgungsfonds gelangten, ist nach den neuen Satzungen von 1896 der Schuldner verpflichtet, neben den Zinsen von 3 Prozent nur  $\frac{1}{8}$  Prozent in den Verwaltungsfonds und daneben entweder  $\frac{1}{8}$  oder  $\frac{3}{8}$  in den Reservefonds oder, sobald dieser 10 Prozent der Hypothekenschuld beträgt, in den Tilgungsfonds zu zahlen.

Am geringsten ist die Verhaftung des Schuldners bei der seit 1895 bestehenden Schleswig-Holsteinischen Landschaft. Hier zahlt der Schuldner zwar auch  $\frac{1}{2}$  Prozent mehr als die Zinsen. Diese gelangen jedoch ohne weiteres in das Tilgungskonto und dienen also ganz zur Abtragung der Schuld. Dies ist dadurch erreicht worden, daß der „gemeinschaftliche Fonds der schleswig-holsteinischen adelichen Klöster“ zum Betriebsfonds bei der Gründung 75000 Mark zahlte und jährlich dafür 15000 Mark beiträgt, auch in der Höhe von einer Million für alle Verpflichtungen der Landschaften und damit auch für die Pfandbriefe Garantie übernommen hat.

Bei dem Danziger Hypothekenverein für die Städte Westpreußens zahlt der Schuldner  $\frac{3}{4}$  Prozent mehr als die Zinsen, davon fließt  $\frac{1}{4}$  Prozent in den Verwaltungsfonds und  $\frac{1}{2}$  Prozent in den Tilgungsfonds. Aus den Ersparnissen des Verwaltungsfonds wird ein Reservefonds angesammelt, der Eigentum des Vereins bleibt. Wenn er 10 Prozent aller Hypotheken beträgt, kann dem Schuldner das eine Viertel Prozent erlassen werden, das für den Verwaltungsfonds bestimmt ist. Bei diesem Verein ist mithin der Schuldner bezüglich dieses einen Viertel Prozents am schlechtesten bestellt.

Bei dem Berliner Pfandbriefinstitut ist der Schuldner am günstigsten gestellt. Bei diesem zahlt der Schuldner  $\frac{1}{2}$  Prozent mehr als die Zinsen, davon fließt  $\frac{1}{4}$  Prozent gleich in den Reservefonds, bis dieser die Höhe von 5 Prozent erreicht, und dann in den Tilgungsfonds. Das andre Viertel Prozent fließt zunächst in den Betriebsfonds, und was davon erspart wird, in den Reservefonds, der Eigentum des Hypothekenschuldners bleibt und schließlich zur Tilgung der Hypothek dient. Da die Verwaltungskosten nur einen kleinen Teil der dafür bestimmten  $\frac{1}{4}$  Prozent ausmachen, so werden die Hypotheken in stärkerem Maße getilgt. Die Verwaltungskosten beanspruchen nämlich in Berlin etwa nur  $\frac{1}{10}$  Prozent. Eine weitere Verhaftung der Mitglieder ist bei den genannten Pfandbriefverbänden nicht festgesetzt. Ebenso hat man bei dem Neuen Brandenburgischen Kreditinstitut von einer Solidarverhaftung abgesehen.

Obgleich keine schlechten Erfahrungen mit dem Weglassen der Solidarverhaftung gemacht worden sind, ist man doch 1877 auf die Solidarhaft bei der Landschaft für Westfalen wieder zurückgekommen. Der Schuldner zahlt hier  $\frac{1}{2}$  Prozent über die Zinsen. Davon fließt alles nach Abzug dessen, was die Verwaltung im Jahre beansprucht, zunächst in den Reservefonds, und wenn dieser 5 Prozent erreicht hat, in den Tilgungsfonds. Der Reservefonds bleibt auch hier Eigentum des Schuldners und dient schließlich zur Tilgung der Hypothek. Aber der Schuldner ist so lange, als sein Anteil am Reservefonds nicht 5 Prozent beträgt, bis zum Fehlbetrage, also höchstens bis zu 5 Prozent seiner Hypothek solidarisch für die Schulden der Landschaft verhaftet. Er bringt also gewissermaßen durch seine Solidarhaft den Reservefonds von vornherein auf 5 Prozent, und die Solidarhaft erreicht ihr Ende, sobald der Reservefonds 5 Prozent erreicht hat. Sind infolge seiner Solidarverhaftung aus dem Reservefonds 5 Prozent entnommen (zur Deckung von Verlusten), so kann ein weiterer Anspruch wegen Verlusten gegen den betreffenden Hypothekenschuldner nicht mehr erhoben werden. Jedenfalls haben die Satzungen der Landschaft in Westfalen, die sich auch sonst durch Kürze vorteilhaft auszeichnen, in glücklicher Weise die Solidarhaft mit dem Reservefonds in Verbindung gebracht und auf 5 Prozent ein für allemal beschränkt.

Diese Verschiedenheit der landschaftlichen Pfandbriefverbände findet ihre Erklärung allein in der Entstehungsgeschichte des einzelnen Verbands. Bei Berlin hat man von einer Solidarhaft ganz abgesehen, weil der Magistrat Berlins

das Pfandbriefinstitut ins Leben rief, bei der westfälischen Landschaft ist man wahrscheinlich deshalb wieder auf sie zurückgekommen, weil diese durch die privaten Bauernvereine gegründet wurde, und private Vereinigungen nicht das Vertrauen beanspruchen können wie ein Magistrat. Aber sowohl in Westfalen wie in Berlin, deren Satzungen sich sehr nahe stehn, hat man bei der Gründung von einer besondern weitem Garantie abgesehen.

Die Stadt Berlin sowohl wie die Bauernvereine in Westfalen haben nur die Betriebskosten des ersten Jahres mit 20000 bis 30000 Mark vorgeschossen und bald genug mit Zinsen zurückgehalten. Ein weiteres hat man von ihnen nicht beansprucht.

Neuerdings sind jedoch, als von den Hausbesitzervereinen in Ostpreußen, Schlesien und Brandenburg der Versuch gemacht wurde, landschaftliche Kreditverbände für die bebauten Grundstücke, also für die Häuser dieser Provinzen ins Leben zu rufen, viel weiter gehende Anforderungen gestellt worden.

Man verlangt neuerdings namentlich eine weitergehende Solidarhaft als bis zu 5 Prozent. Es fragt sich aber, ob eine weitergehende praktische Wert hat. Die Erfahrungen, die man bei den Genossenschaften mit der Solidarhaft gemacht hat, sind wenig erfreulich, ja geradezu betrübend und haben dazu geführt, daß durch Gesetz auch Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht zugelassen worden sind. Wird auf die Solidarhaft zurückgegriffen, so ist damit noch nicht das nötige Geld da. Keiner zahlt das Außergewöhnliche gern oder bereitwillig, im Gegenteil haben die Beträge meistens müssen eingeklagt werden und konnten wohl nur selten ganz beigetrieben werden. Der mit Hypotheken verschuldete Grundbesitzer wird auch nicht immer reich sein und gleich größere Geldbeträge flüssig machen können, auch wenn er es wollte.

Wenn man auch eine beschränkte Solidarhaft schon im Interesse einer soliden Verwaltung fordern mag, großen praktischen Wert wird sie nicht beweisen, am allerwenigsten bei Notständen, denn je größer die Not, um so weniger wird sie bringen. Den vorsichtigen und wohlhabenden Grundbesitzer wird sie jedoch zurückschrecken, seine Hypothek bei einem solchen Verbands aufzunehmen. Jedenfalls ist dadurch das Neuschaffen solcher Kreditverbände sehr erschwert und mindestens verzögert worden, wenn es überhaupt noch gelingt, unter den neu gestellten Bedingungen solche mit Erfolg ins Leben zu rufen.

Eine weitere Frage, die mit der Solidarhaft eng verbunden ist, ist die, wie die Sicherheitsmasse (der Reservefonds) bei neuen Pfandbriefverbänden geschaffen werden soll.

Man kann darauf nur antworten: „möglichst schnell“; und zwar scheint es richtiger, mit der Tilgung der Hypothek nicht eher zu beginnen, als bis die Sicherheitsmasse die genügende Höhe, die wohl 5 Prozent sein dürfte, erreicht hat. Die Satzungen der Landschaft von Westfalen haben darum diese Frage am zutreffendsten gelöst. Denn beginnt man eher mit der Tilgung oder Amortisation, so bleibt zu lange zum Nachteil des Pfandbriefinhabers

und auch des solidarverpflichteten Hypothekenschuldners die Sicherheitsmasse zu niedrig. Also ahme man die Satzungen Westfalens nach!

Viel mehr erregt jedoch die Gemüter die weitere wichtige Frage, ob und wie amortisiert werden soll. Die Landschaften, die sich der Zentrallandschaft angeschlossen haben, \*) müssen mindestens jährlich  $\frac{1}{2}$  Prozent zur Abtragung der Schuld aufwenden. Neuerdings hat man jedoch die Amortisationshypotheken sehr angefeindet, man findet, daß sie einen Sparzwang dem Hypothekenschuldner auferlegen, der nichts zum Sparen übrig hat, und man erklärt sich nach beliebten Schlagworten sofort gegen jeden Zwang. Aber mit solchen vorgefaßten Meinungen lassen sich derartige Fragen nicht lösen. Es fragt sich, was ist das gefündere und bessere für den Realkredit und damit auch für die Pfandbriefverbände und den Hypothekenschuldner. Da scheint mir nun ganz unzweifelhaft die Amortisationshypothek den Vorzug vor der nicht amortisierbaren zu verdienen. Sie zwingt allerdings den Schuldner zu sparen, nämlich durch Zurücklegung eines jährlichen kleinen Beitrags (von etwa  $\frac{1}{2}$  Prozent) in die Tilgungsmasse. Wenn das Haus aber durch Abnutzung an Wert verliert oder das Gut oder das Grundstück allmählich im Werte sinkt, weil die Erträge durch Weichen der Preise zurückgehn, so scheint diese Zurücklegung in die Tilgungsmasse geradezu notwendig zu sein. Wer will aber bei Begebung einer unkündbaren Hypothek — denn eine solche verlangt die Ruhe und Sicherheit des Grundbesitzers — sagen, daß das Grundstück niemals an Wert verlieren wird?

Allerdings haben die Hypothekenbanken mit ihren angeblichen Amortisationshypotheken, die dies oft in Wirklichkeit gar nicht sind, diese recht unbeliebt gemacht, und die Sparkassen haben gezeigt, daß es — zur Not — auch ohne Amortisation geht. In der That mag man bei Hypotheken mit so kurzer Kündigungsfrist wie bei den öffentlichen Sparkassen von einer Amortisation absehen können. Solche erreichen eben dem Grundbesitz nicht zum Heil, sondern sind für ihn eine stete große Gefahr. Schließlich ist es doch für den Hypothekenschuldner auch angenehm und vorteilhaft, daß er, sobald er 10 Prozent getilgt hat, dann eine Neubeleiheung nachsuchen und dadurch die ersparten 10 Prozent zu einem Umbau oder zu sonstigen notwendigen großen Ausgaben nützlich verwenden und sich dadurch einmal über eine Notlage hinweghelfen kann. Die Landschaften erlauben aber durchgehend schon bei 10 Prozent (der Danziger Hypothekenverein erst nach einer Tilgung von 20 Prozent) über den getilgten Betrag durch Löschung oder sonstwie zu verfügen. Die Höhe des jährlichen Tilgungsbeitrags erscheint dabei nebensächlicher Natur. Wenn er jedoch gar zu klein ist, so ist sein Nutzen zu gering. Es soll hier ganz dahingestellt bleiben, ob die Posener Landschaft mit einem Tilgungsbeitrag von  $\frac{1}{8}$  Prozent — den sie dem Schuldner erlaubt — nicht schon diese Grenze überschritten hat. Da sie jedoch eigne Fonds besitzt und aufspart, so mag auch bei ihr in Wirklichkeit etwas mehr zur Tilgung verwandt werden können.

\*) Nachgetragen sei hier noch zu dem Aufsatz in Nr. 35, daß sich auch die schlesische Landschaft der Zentrallandschaft nicht angeschlossen hat.

Als nun die schlesischen Hausbesitzer bei dem von ihnen beabsichtigten Pfandbriefverband für die Häuser ähnliches beabsichtigten, fanden sie im Ministerium zunächst keine Gegenliebe. Es wurde aber auf Anregung des Finanzministers Miquel, der die Schaffung von Pfandbriefverbänden nach Möglichkeit zu fördern bemüht war, ein Ausweg dahin gefunden, daß für die Hypothek nur eine Sicherheitsmasse von 10 Prozent aufgesammelt zu werden braucht, und dann die Ansammlung einer Tilgungsmasse, also eine Amortisation nicht weiter stattfindet. Jedoch muß dafür in regelmäßigen Zwischenräumen eine Nachprüfung stattfinden, ob nicht eine Wertverminderung des Grundstücks eingetreten ist, die die Kündigung eines Teils der Hypothek verlangt. Man hat also damit die Unkündbarkeit der Hypothek etwas in Frage gestellt, ein Ergebnis, das mir nicht erfreulich zu sein scheint. Auch dürften Pfandbriefe, die wenigstens nach den Satzungen niemals bar eingelöst zu werden brauchen, doch nicht ganz unbedenklich sein. Man sollte doch mit dem Schaffen von ewigen Schulden und ewigen Forderungen etwas vorsichtig sein! Ich vermag also die Absicht der schlesischen Hausbesitzer nicht für glücklich zu halten, eine Verbesserung des landschaftlichen Kreditystems scheint sie mir nicht zu bedeuten, wenn sie auch eine Neuerung enthält. Die landschaftliche Pfandbriefhypothek ist in Wirklichkeit nur eine Renten- oder Zinsenschuld, wenn sie auch äußerlich noch die Form einer Hypothek hat. Diese Neuerung führt sie der Hypotheken- oder Kapitalschuld wieder näher. Die der Natur der Sache entsprechende und allein gesunde Verschuldung von Grundstücken ist nur die Rentenschuld, wie Professor Adolf Wagner wiederholt dargethan hat. Dieser hat sich auch jüngst in einem Vortrage nach dem Zentralblatt für Grundstücks- und Hypothekenverkehr (Nr. 18 von 1901) für die Schaffung von Landschaftsverbänden für die Städte warm ausgesprochen.

Für die Praxis ist ferner die Frage viel wichtiger, wie hoch die Pfandbriefe im Kurse stehen. Diese Frage ist einschneidender und einflussreicher als der etwaige Amortisationsbeitrag. Jetzt — Mitte August 1901 — stehen zum Beispiel die neuen Berliner Pfandbriefe 99,10, ähnlich, zum Teil höher, die zentrallandschaftlichen, schlesischen und schleswig-holsteinischen Pfandbriefe; auch die übrigen landschaftlichen Pfandbriefe weichen nicht viel davon ab.

Die Berliner Hausbesitzer können demnach jetzt Hypotheken zu  $3\frac{1}{2}$  Prozent von ihrem Pfandbriefinstitut erhalten, müssen aber dafür noch  $\frac{1}{2}$  Prozent auf Tilgung und Verwaltung, im ganzen 4 Prozent zahlen. Dabei ist aber jetzt Geld kaum zu 4 Prozent zu haben, viele Sparkassen bekommen sogar  $4\frac{1}{2}$  Prozent, wo sie es verlangen. Es hat also bei der landschaftlichen unkündbaren Hypothek der Schuldner mit der Amortisationsrate nicht mehr zu zahlen als bei der kündbaren nicht amortisierbaren Sparkassenhypothek, für gewöhnlich bei der ersten sogar weniger. Noch mehr muß der Schuldner bei den Hypothekenbanken zahlen. Es fragt sich also, wie Pfandbriefe, die niemals eingelöst zu werden brauchen, im Kurse stehen werden. Nun dies kann nur die Praxis oder Zukunft lehren. Es mag zugegeben werden, daß sie unter

Umständen sogar höher stehen können als die andern einlösbaren, wahrscheinlich erscheint dies jedoch nicht.

Man kann also die Frage, ob Amortisationshypothek oder nicht, nicht von der andern trennen, ob man Pfandbriefe bevorzugt, die sich hoch oder niedrig im Kurse halten. Für den Schuldner sind allein die hochstehenden Pfandbriefe günstig. Bei Amortisationshypotheken werden aber voraussichtlich die Pfandbriefe höher im Kurse stehen als bei nicht amortisierbaren. Alles dies führt dahin, zu raten, bei der Schaffung von neuen Pfandbriefverbänden an der Amortisationshypothek nach dem bewährten Vorbild der bestehenden landeschaftlichen Verbände streng festzuhalten, das doch schon seit einem Jahrhundert erprobt ist. Alles, was für die Amortisationshypotheken spricht, ist so vorteilhaft und günstig für den Grundbesitzer, daß sie sogar dann den Vorzug verdienen würden, wenn sich wider Erwarten die Pfandbriefe von nicht amortisierbaren Hypotheken ebenso hoch oder auch etwas höher im Kurse halten können.

Alles dies ist in Schlesien und Brandenburg bei der Schaffung von neuen Hausbesitzerpfandbriefverbänden eingehend erörtert und dann den betreffenden Behörden zur Entscheidung unterbreitet worden. Diese Bestrebungen haben bei den Behörden ungeteiltes Wohlwollen gefunden. Am weitesten ist darin das preussische Abgeordnetenhaus gegangen, wo in diesem Frühjahr von vielen Mitgliedern aus Veranlassung von ähnlichen Anträgen der Budgetkommission folgendes beantragt und einer Kommission überwiesen worden ist: „Die königliche Staatsregierung zu ersuchen, gesetzgeberische Maßnahmen in Erwägung zu ziehn, wonach die Ausgabe hypothekarisch gesicherter Inhaberpapiere in der Form von Pfandbriefen lediglich öffentlichen, nicht auf bankmäßigen Erwerb gerichteten Instituten oder Genossenschaften, eventuell mit Tilgungszwang, vorbehalten wird, und bis dahin gegenüber den privaten Hypothekenbanken die gesetzlich bestehenden staatlichen Aufsichtsbefugnisse thunlichst wirksam und energischer als bisher auszuüben.“

In der That ist dieser Standpunkt des Abgeordnetenhauses durchaus gerechtfertigt. Bankbrüche werden sich bei den Hypothekenbanken, weil sie einmal fehlerhaft organisiert sind (vgl. Nr. 27 der Grenzboten), bei Geldkrisen und sonstigen Notständen mit Naturenotwendigkeit in größerem oder geringerem Umfange einstellen, je nachdem die Bank vorsichtiger oder unvorsichtiger geleitet ist, und nach dem Vertrauen, das ihren Pfandbriefen entgegengebracht wird. Der Grundbesitz wird dann immer mehr oder minder in Mitleidenschaft gezogen werden. Aber das kann und muß man verhüten durch Schaffung geeigneter Pfandbriefverbände, die nicht das geringste mit Bankgeschäften zu thun haben und nicht eignen Erwerb oder Gewinn für sich suchen. Man muß eben den Realcredit von dem gefährlichen Teil des Bankwesens loslösen, mit dem er an sich nicht das geringste zu thun hat, und mit dem er nur durch die fehlerhafte Organisation der Hypothekenbanken in unglückseliger Weise verknüpft worden ist. Bei den Beratungen im Abgeordnetenhause sind die hier auf-

geworfnen Fragen, insbesondre auch die Fehlerhaftigkeit des Taxwesens, eingehend erörtert worden. Dies geschah im Winter 1900/1901 nach dem Krach der Spielhagenbanken. Ein Jahr vorher, bei der Beratung des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, hatte das Herrenhaus mehr als das Abgeordnetenhaus zwar diesen Bankbruch gewissermaßen geahnt und gegen die Befürwortung der Regierung den Pfandbriefen der preussischen Hypothekenbanken die Mündelsicherheit nicht neu gewährt, aber den Pfandbriefverbänden wurde diese zu einem gewissen Teil genommen, obgleich man das Weiterbestehen des frühern Zustands von einer Seite beantragt hatte.

Paragraph 39 Absatz 4 der preussischen Vormundschaftsordnung vom 5. Juli 1875 gewährte nämlich die Mündelsicherheit den mit staatlicher Genehmigung ausgegebenen Pfandbriefen solcher Kreditinstitute, die durch Vereinigung von Grundbesitzern gebildet mit Korporationsrechten versehen waren und nach ihren Statuten die Beleihung von Grundstücken auf mündelsichere Hypotheken beschränkten. Danach hatten die Mündelsicherheit sowohl die Pfandbriefe des Berliner Pfandbriefinstituts als auch der westfälischen Landschaft, wie überhaupt der Landschaften. Die preussische Gesetzgebung hielt das jedoch für zu weitgehend und beschränkte in dem Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch die Mündelsicherheit auf die mit staatlicher Genehmigung ausgegebenen Pfandbriefe der Kreditanstalt einer deutschen kommunalen Körperschaft. Dies wurde Gesetz, obgleich das Bestehenlassen des alten Zustands von einer Seite sowohl in der Kommission wie im Plenum beantragt worden ist. Danach würden die Pfandbriefe der westfälischen Landschaft ihre Mündelsicherheit verloren haben, wenn man nicht zugleich durch die Genehmigung neuer Satzungen die westfälische Landschaft in eine öffentliche Kreditanstalt umgewandelt hätte. Bis dahin war sie das nicht, da sie nur von privaten Vereinen geschaffen war. Das Pfandbriefinstitut der Stadt Berlin war es jedoch von Anfang an, da es eine Kreditanstalt der Stadt Berlin und von dieser ins Leben gerufen worden ist. Dabei ist die Bestimmung in Art. 74 Nr. 3 des preussischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch so engherzig abgefaßt, daß sich Juristen in der Juristenzeitung — Nr. 24 von 1900 und Nr. 4, 6, 8 von 1901 — mehrfach darüber gestritten haben, ob die zentrallandschaftlichen Pfandbriefe die Mündelsicherheit genießen, was jedoch die Praxis bejaht.

Natürlich erschwert dieser jetzige gegenüber dem frühern Recht ungünstigere Zustand ganz bedeutend das Entstehen neuer Pfandbriefverbände. Sollte das vielleicht beabsichtigt gewesen sein? Man muß es annehmen, denn die Bestrebungen der Hausbesitzervereine auf Schaffung neuer Pfandbriefverbände waren bekannt und wurden bei den Beratungen auch erwähnt.

Wenn also Hausbesitzervereine jetzt Pfandbriefverbände gründen, so haben deren Pfandbriefe nicht ohne weiteres Mündelsicherheit, wie früher die Landschaft in Westfalen, sondern sie muß ihnen erst besonders verliehen werden, sofern der Pfandbriefverband nicht von einer Stadt oder einer Provinz ins Leben gerufen wird. Dieses Verhalten der Gesetzgebung Preußens neuen

Pfandbriefverbänden gegenüber fällt um so mehr auf, als zugleich durch dasselbe Gesetz — wie beantragt war — den Pfandbriefen der Hypothekenbanken ohne weiteres die Mündelsicherheit neu verliehen werden sollte, und die Regierung diesem Antrage schließlich zugestimmt hatte. Preußen ist noch einmal nach schweren Kämpfen in den gesetzgebenden Körperschaften davor bewahrt worden. Der kurz danach folgende Zusammenbruch der Preussischen Hypothekenaktienbank, der Deutschen Grundschuldbank und der Pommerischen Hypothekenbank beleuchtet diese Absicht noch greller. Es ist schwer, hierfür eine Erklärung zu finden.

Wenn auch die preussische Regierung den Bestrebungen der Hausbesitzervereine auf Schaffung von Pfandbriefverbänden großes Wohlwollen entgegenbringt, so vermögen doch Wohlwollen und ermunternde Worte allein nicht immer, solche Verbände ins Leben zu rufen, und es fragt sich, wie vorgegangen werden muß, daß solche geschaffen werden.

Da unter Friedrich dem Großen in Preußen die Landschaften provinzweise geschaffen worden sind, so wäre es das nächstliegende, wenn sich auch die jetzt bestehenden Provinzialverwaltungen dieser Sache annähmen. Wenn ein Provinzialausschuß die Sache gründet, so wird die Staatsregierung keine Veranlassung haben, mehr zu verlangen, als wenn es ein Magistrat einer Großstadt thut. In der That ist auch die Provinzialverwaltung von Brandenburg mit Bereitwilligkeit und Opferfreudigkeit der Sache näher getreten, im Provinziallandtag haben sich aber die Vertreter von städtischen Sparkassen dagegen erklärt und dadurch die Sache bis auf weiteres verhindert.

Es fragt sich, ob es in Preußen gelingen wird, wenn die Provinzialverwaltung versagt, in anderer Weise rettend einzugreifen. Schwierig wäre es nicht, wenn der Staat oder das Ministerium — den Wünschen des Abgeordnetenhauses nachgebend — die Sache in die Hand nähme. Man würde dadurch gleichmäßiger und schneller zum Ziele gelangen, und manche Schwierigkeit würde dabei leichter zu überwinden sein.

Allerdings scheint die preussische Staatsregierung nicht dazu sonderlich geneigt zu sein. Wenn sie auch Pfandbriefverbände für den Realkredit für nützlich und förderlich hält, so scheint sie doch noch nicht von der Überzeugung durchdrungen zu sein, daß sie auch im Staatsinteresse für die Häuser geschaffen werden müssen, daß sie die vollkommenste und bisher unübertroffene Form einer Genossenschaft für den Realkredit sind, und daß sie als Rüstzeug für einen langwierigen Krieg vom Staate nicht entbehrt werden können. Wäre die preussische Staatsregierung von diesem allen durchdrungen gewesen, so würde sie, als die ritterschaftlichen Kreditvereine in der Provinz Hannover beim Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs ihre Satzungen umänderten, nicht den günstigen Zeitpunkt verpaßt haben, darauf hinzuwirken, daß diese das landschaftliche Vorbild für das Umschaffen der Pfandbriefschuld in eine niedriger verzinsliche nachgeahmt hätten. Denn wenn sich auch diese ritterschaftlichen Kreditvereine zu Hannover und Celle (und wohl auch der zu Stade) die preussische

Landschaft zum Vorbild genommen haben, so sind sie in jener Beziehung noch zurückgeblieben und kennen leider auch noch von dem Inhaber kündbare Pfandbriefe,\*) die eine stete Gefahr für den Kreditverein sind. Hoffentlich werden von den Kreditvereinen bei der Ausgabe die unkündbaren wenigstens bevorzugt. In einer Beziehung ist jedoch der ritterschaftliche Kreditverein zu Hannover den preussischen Landschaften vorausgeeilt. Er hat nämlich in § 17 der Satzungen die Höhe der Beleihung dafür festgesetzt, daß die Hälfte des Reinertrags zur Deckung des Zinsfußes ausreichen muß. Diese Satzungen vermeiden also bei der Abschätzung den Fehler, der sonst bei den Landschaften noch besteht, daß der Reinertrag mit einem — immer falschen — Multiplikator vervielfältigt werden muß, sodaß schließlich ein unzutreffender Kapitalwert für die Beleihungsgrenze gefunden wird. (Vergl. Grenzböten von diesem Jahre Nr. 18, S. 203.)

Eine ähnliche glückliche Bestimmung wie die Satzungen des ritterschaftlichen Kreditvereins zu Hannover enthalten auch die Statuten der Hannoverschen Landes-Kreditanstalt (im Nachtrag vom 12. August 1846), die geschaffen wurde zur Ablösung der gutsherrlich-bäuerlichen Lasten und heute noch als Kreditanstalt für Landgüter und Landgemeinden besteht, und deren Ausdehnung auf die Häuser der Städte angeregt worden ist. Diese Landes-Kreditanstalt hat leider auch von dem Inhaber kündbare Schuldverschreibungen ausgegeben. Wie mir mitgeteilt wurde, ist sie davon abgekommen und giebt, gewizigt durch die Erfahrungen der letzten Jahre, nur noch vom Inhaber nicht kündbare Schuldverschreibungen aus.

Wäre die preussische Staatsregierung davon durchdrungen, daß es angebracht ja notwendig sei, derartige Anstalten von dem Kredit der Provinzen und Gemeinden möglichst unabhängig hinzustellen, so würde die Landes-Kreditkasse in Kassel, die auch Häuser beleih, längst in einen Pfandbriefverband umgewandelt worden sein, und würde dann nicht von dem Regierungsbezirk Kassel eine Zeit lang als gute Einnahmequelle ausgenutzt worden sein, denn nur deshalb hat man in Kassel eine Zeit lang die hochstehenden Schuldverschreibungen aufgerufen und eingelöst, damit man sie mit Gewinn wieder von neuem ausgeben konnte. Hierdurch hat man natürlich zum Nachteil der Anstalt die Ausgabe weiterer Schuldverschreibungen erschwert und diese unbeliebt gemacht und die Landes-Kreditkasse in Mißkredit gebracht.\*\*)

Dieser Fehler ist nun allerdings bei der Schaffung der kürzlich entstandnen Hypothekenanstalt der Stadt Düsseldorf vermieden worden. Denn hier hat die Regierung verlangt, bevor sie die Satzungen genehmigte, daß aller Gewinn der Anstalt dieser selbst, d. h. also mittelbar den Hypothekenschuldnern zu gute

\*) Noch mehr zurückgeblieben ist der ritterschaftliche Kreditverein von Braunschweig, der nur Inhaberpapiere (Schuldverschreibungen) ausgiebt, die beiderseitig kündbar sind, und zwar in der Regel halbjährlich. Darum sehen dessen Satzungen in § 40 bei ungünstigen Konjunkturen und Geldkrisen die Einziehung der Hypotheken vor! Gerade dann aber ist der Kredit dem Grundbesitzer unentbehrlich und darf ihm zu einer solchen Zeit nicht entzogen werden.

\*\*\*) Monatsblatt des Zentralverbandes städtischer Hausbesitzervereine, April 1900.

kommen müsse, daß die Stadt Düsseldorf selbst aber daraus nicht für sich Gewinn ziehen dürfe. Daß man diese Anstalt aber als eine rein städtische und nicht als eine korporative wie das Berliner Pfandbriefinstitut hat entstehen lassen, muß beklagt werden. Denn dieser Fehler wird und muß sich früher oder später einmal zum Schaden der Stadt Düsseldorf rächen und wird der Anstalt selbst dauernd eher zum Nachteil als zum Vorteil gereichen. Nebenbei sei noch bemerkt, daß die Hypothekenanstalt der Stadt Düsseldorf nicht Pfandbriefe, sondern einfach städtische Schuldverschreibungen in der Höhe der beliehenen Hypotheken ausgiebt.

Solche — auf eine Stadt — beschränkte Hypothekenanstalten werden selten für die Grundbesitzer das Geld so billig zu verschaffen vermögen wie Anstalten oder Pfandbriefverbände, die einen großen Bezirk umfassen, und deren Pfandbriefe nicht bloß in einer Stadt oder auf den Börsen einer Provinz gehandelt werden, sondern im ganzen Reiche willige Käufer finden. Die landschaftlichen Pfandbriefe sind gerade dadurch im Kurse günstig gestiegen, daß durch Schaffung der Zentrallandschaft 1873 ein Inhaberpapier (landschaftliche Zentralpfandbriefe) geschaffen worden ist, das nicht bloß in Deutschland, sondern auch im Auslande begehrt und gehandelt wird. Deshalb ist auch die Hannoverische Landeskreditanstalt wegen des Kredits der Gemeinden am Plage, da diese in Hannover nicht nötig haben, um Darlehen aufzunehmen, eigne Schuldverschreibungen (Obligationen) auszugeben oder sich an die Hypothekensbanken zu wenden, sondern das die Landeskreditanstalt auf eigne Rechnung für die Gemeinden besorgt, die es wünschen. Denn die Obligationen einzelner Städte sind gerade deshalb oft im Kurse niedrig, weil zu wenig davon vorhanden sind, sodaß man sie nicht immer an einer Börse haben kann und auch nicht immer sofort einen Käufer findet. Das Kapital und der Handel wenden sich eben mit Vorliebe solchen Papieren zu, die in ausgiebiger Masse vorhanden sind, sodaß ein ständiger Handel darin vor sich geht. Deshalb haben auch mit Recht die Satzungen der Hannoverischen Landeskreditanstalt von 1842 weitsehend in ihrem letzten § 64 eine Vereinigung der Anstalt mit den hannoverschen ritterschaftlichen Kreditvereinen vorgeesehen. Eine solche Vereinigung ist noch nicht geschehn. Ja die drei ritterschaftlichen Kreditvereine Hannovers haben sich noch nicht einmal zur Herausgabe eines gemeinsamen Inhaberpapiers entschließen können! Wenn also im Vorhergehenden gesagt ist, daß die Pfandbriefverbände für die Häuser der Städte zunächst provinzialweise ins Leben gerufen werden mögen, so soll damit nicht ihrer spätern Vereinigung zu einem Zentralpfandbriefverband entgetreten werden, sondern im Gegenteil müßte dies von vornherein ins Auge gefaßt und angestrebt werden, es wird dann später leichter zu erreichen sein.

Der Zweck dieser Ausführungen war, auf eine Gefundung unsers Realkredits hinzuwirken, damit er fähig gemacht werde, auch Not- und Kriegsjahre zu bestehn. Unser ganzes Kreditwesen — nicht bloß das des Realkredits — ist auf Notstände und anhaltende Kriegsjahre überhaupt nicht zugeschnitten.

Das haben die Bankkrache in jüngster Zeit genugsam dargethan. Doch dies führt auf ein andres Gebiet. Hoffentlich schwindet allmählich wenigstens das Vorurteil für Häuserpfandbriefverbände, deren Schaffung mit Recht angestrebt wird. Hoffentlich zeigt sich nicht bloß die preußische Staatsregierung auch fernerhin diesen Verbänden geneigt, sondern es bricht sich auch bei den Leitern der öffentlichen Sparkassen die Überzeugung immer mehr Bahn, daß es keine Aufgabe für die Sparkassen ist, dem Realkredit zu dienen, und daß sie dessen Bedürfnis weder in gefahrloser Weise noch jemals ganz werden befriedigen können. Denn eine Sparkasse kann nicht mehr Gelder ausleihen, als ihr von Sparern anvertraut werden. Ein Pfandbriefverband kann soviel Pfandbriefe ausgeben, als sich Käufer finden. Einem Pfandbriefverband steht darum der gesamte Geldmarkt zur Verfügung.

Will man zu gefundenen Kreditverhältnissen in unserm Staate gelangen, so werden sich auch die öffentlichen Sparkassen dem allgemeinen Staatsbedürfnis unterordnen müssen. Es wird ihnen selbst, ihrer Gemeinde und dem ganzen Staate zum Wohle gereichen!

Spandau

Georg Baumert



## Die englische Lokalverwaltung

### 3. Redlich gegen Gneist



er letzte Abschnitt des Werkes ist überschrieben: „Zur Theorie und Kritik der englischen Lokalverwaltung“; es wird aber nicht diese kritisiert, sondern Gneists Ansicht von ihr, und auch das Wort Theorie bezieht sich nur auf die in Deutschland herrschenden Ansichten, da nach Redlich die Engländer gar keine Theorie vom Staate haben, und ihnen nichts ferner liegt, als ihr Staatswesen nach irgend einer Theorie formen zu wollen, ihre ganze politische Thätigkeit sich vielmehr darauf beschränkt, die Gesetzgebungsmaschine zur Befriedigung einzelner und augenblicklicher Bedürfnisse zu handhaben. Gneist ist — immer nach Redlich — mit vorgefaßten Meinungen nach England gekommen und hat dort, wie es Theoretikern zu gehn pflegt, gefunden, was er suchte: die Bestätigung seiner Theorie. Diese ist die eines „im schwächlichen Liberalismus und im Glauben an die Wunderkraft der Bureaucratie herangereiften preußischen Beamten,“ der sich verpflichtet fühlte, die in Deutschland nachwirkenden Ideen der französischen Revolution zu bekämpfen, und der sich die dialektische Methode von Hegel und ihre Anwendung auf den Staat von diesem und von Lorenz von Stein geholt hatte. So ausgerüstet gewann er folgende Ansicht von den politischen Dingen im allgemeinen und von den politischen Zuständen Englands im besondern: