



Staats- und
Universitätsbibliothek
Bremen

Staats- und Universitätsbibliothek Bremen

DFG Projekt Die Grenzboten

Die Grenzboten

Berlin u.a., 1841 - 1922

Winkler, Albert: Besitzfestigung und Nachhypothecken in den
ostmärkischen Städten

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

die empfohlene Einsetzung von landwirtschaftlichen Verwaltungsgerichten hingewiesen und ihr Wirkungskreis näher definiert. Ihre Machtbefugnis soll insbesondere dahin gehen, dem Kleinpächter eine größere Sicherheit seines Pachtbesizes zu geben. Auch würden diese Gerichte aus eigenem Ermessen einen billigen Pachtpreis festsetzen können. Ihrer Jurisdiktion sollen ferner unterliegen alle Entschädigungsansprüche, namentlich die wegen Wildschadens, und schließlich die Preisbestimmung, wenn die Landgemeinde zur Errichtung von Wohnungen oder zur Bildung von Rentengütern Land auf dem Wege des Zwangskaufes erwirbt.

Die englische Landreform steckt sich hohe Ziele. Wie weit das Programm der englischen Landwohlfahrtspolitik in die Wirklichkeit umgesetzt wird, das steht noch dahin. Aber daß schleunigst etwas gegen die zunehmende Verelendung des ländlichen Englands getan werden muß, darüber sind sich die beiden großen politischen Parteien völlig einig. Selbst im industriellen England mit seiner nur noch anderthalb Millionen betragenden landwirtschaftstreibenden Bevölkerung kann der Staat nicht ruhig zusehen, wie der kleine Landmann und der Landarbeiter an ihrem Beruf zugrunde gehen.



Besitzfestigung und Nachhypotheken in den ostmärkischen Städten

Von Albert Winkler in Berlin



ie Besitzfestigung des deutschen städtischen Hausbesizes in den ostmärkischen Städten ist eine der wichtigsten nationalen Fragen der Ostmarkenpolitik; der Angelpunkt dieses Problems ist jedoch die Beschaffung und Sicherung der Nachhypothek. Hier Abhilfe zu schaffen, ist um so dringender, als die Beschaffung der zweiten Hypothek für den deutschen Hausbesitzer in den kleinen ostmärkischen Städten noch schwieriger ist, als in den übrigen Städten des Reichs. Von einzelnen Städten, wie Neukölln, Schöneberg u. a., sind jetzt Hypothekeninstitute für Nachhypotheken gegründet bzw. in Aussicht genommen, die durch Ausgabe von mündelstärkeren Pfandbriefen unter Bürgschaft der betreffenden Kommune die notwendigen Gelder zur Hergabe zweiter Hypotheken beschaffen sollen. Dieser Weg ist in den ostmärkischen Städten infolge der geringen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der kleinen Städte und des nationalen Zwiespaltes nicht gangbar. Die Garantie von größeren Kommunalverbänden, Provinzen und Kreisen

wird gleichfalls nicht zu erreichen sein, sofern sich die Beleihung auf deutsche Grundstücke beschränken soll. Hinzu kommt, daß voraussichtlich die landwirtschaftlichen Kreise gegen die Garantieübernahme nicht ganz unberechtigte Bedenken geltend machen werden. Der Staat muß daher, wie bei der Besitzfestigung der ländlichen Grundstücke, auch für die Besitzfestigung der städtischen Grundstücke seinen Rentenkredit zur Verfügung stellen. Ein wesentliches Moment bei der ländlichen Besitzfestigung ist die Rentebürgschaft der örtlichen Spar- und Darlehnskassen gegenüber den Besitzfestigungsbanken; hierdurch wird die Gefahr der Übertarierung oder gar des Ersterbens von Grundstücken seitens der erwähnten Banken zum großen Teil ausgeschaltet.

Dieser Modus kann bei der Eigenart des städtischen Grundbesitzes, dessen Wert durch mannigfaltige Umstände beeinflusst wird, nicht angewandt werden; keine städtische Darlehnskasse kann hierfür, ohne sich zu gefährden, die Rentebürgschaft übernehmen. Als Ersatz käme vielleicht die Gesamtbürgschaft einer Gemeinschaft von Hausbesitzern in Frage. Diese Gemeinschaft wird aber der Bonität gerade in kritischen Zeiten ermangeln, sofern sie nicht über einen ansehnlichen liquiden Sicherheitsfonds verfügt. Dieser Fonds müßte doch mindestens 10 Prozent des Leihkapitals betragen; es ist wohl ausgeschlossen, das die geldbedürftigen Hausbesitzer einen solchen Fonds aufbringen können. Ihre Bürgschaften jedoch haben nur einen bedingten Wert. Eine allmähliche Auffüllung dieses Fonds durch Verwendung der Amortisationsquoten der ersten Jahre würde eine zu große Belastung der Schuldner bedeuten, die in der Ostmark genötigt sind, mit den kleinsten Beträgen zu rechnen. Die solventen Hausbesitzer werden sich hüten, einer solchen Gemeinschaft mit hohen Risiken beizutreten; die alsdann verbleibenden schwachen Elemente bieten aber selbst mit höherer Bürgschaftsquote nicht die Garantie, die der Staat bei Hergabe von öffentlichen Geldern fordern muß. Soll also diese Gemeinschaft bürgschaftsfähig werden, so müssen ihre Mitglieder andere Sicherheiten stellen.

Die naheliegendste und häufig einzige Sicherheit bietet der Hausbesitzer mit seinem Grundstück. Nun ist die erste Hypothek natürlich belegt, die zweite Hypothek sucht der Hausbesitzer gerade, und den etwaigen Nacheintragungen kann man nur einen geringen Wert beimessen. Es muß daher ein Modus gefunden werden, um dieser Hausbesitzergemeinschaft eine gesunde Grundlage zu geben. Vielleicht gibt nachstehende Anregung die zweckmäßige Lösung dieser Frage.

Die Besitzer der zu beleihenden Grundstücke gründen eine Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, der vom Staat Gelder zur Hergabe zweiter Hypotheken zur Verfügung gestellt werden. Der Hausbesitzer, der eine zweite Hypothek sucht, tritt der Genossenschaft bei und zwar mit soviel Geschäftsanteilen, daß sie 10 Prozent der zu gebenden zweiten Hypothek betragen. Zahlung für seine Geschäftsanteile leistet er dadurch, daß diese 10 Prozent als unverzinsliche Grundschuld hinter der zu amortisierenden ersten mündelsicheren Hypothek ein-

getragen und an die Genossenschaft zediert werden. Der Hausbesitzer bewilligt das Borrücken der Grundschuld in die amortisierten Beträge der ersten Hypothek, so daß nach einiger Zeit die so geleisteten Geschäftsanteile mündelsicher angelegt sind.

Angenommen, es soll eine Beleihung bis 75 Prozent des Wertes erfolgen, so ergibt sich folgende Rechnung:

Ermittelter Wert des Grundstücks 40 000 Mark,

I. Hypothek 20 000 Mark = 50 Prozent,

Ia. Grundschuld 1000 Mark = $2\frac{1}{2}$ Prozent, zediert für Geschäftsanteile,

II. Hypothek 9000 Mark = $22\frac{1}{2}$ Prozent.

Angenommen, es wollen 100 Genossen à 10 000 Mark = 1 000 000 Mark als zweite Hypotheken aufnehmen, so haben sie 100 000 Mark hiervon als Geschäftsguthaben an die Genossenschaft abgetreten, und dieser Betrag ist in Wert angelegt, die in absehbarer Zeit mündelsicher werden. Hierdurch ist die Bonität der Genossenschaft gesichert, der Geldgeber kann gegen die Festlegung des Garantiefonds in nahezu mündelsicheren Werten nichts einwenden. Hinzu kommt als weitere Sicherheit die Bürgschaft der Genossen auf Grund ihrer Haftpflicht.

Das Risiko des solventen wie des schwachen Genossen soll aber und wird hierdurch immer nur im Verhältnis zu seiner eigenen Hypothekenschuld stehen.

Nehmen wir an, die Verzinsung soll 5 Prozent betragen. Davon zahlt die Genossenschaft zirka 4 Prozent für Verzinsung des Leihkapitals; sie muß $\frac{1}{2}$ Prozent auf Geschäftsunkosten rechnen und $\frac{1}{2}$ Prozent einem Rücklagefonds überweisen. Diesem Rücklagefonds werden außerdem die etwaigen Eintrittsgebühren und die Abschlußprovisionen von 1—2 Prozent überwiesen. Die gegebene zweite Hypothek ist mit 1 Prozent zu amortisieren, so daß der Darlehnsnehmer für die zweite Hypothek 6 Prozent jährlich aufzubringen hat. Der Rücklagefonds wird bei Ausgabe von einer Million zweitstelligen Hypotheken im ersten Jahre aus Zinsdifferenz und Abschlußprovision bereits auf 15 000 Mark anwachsen. Reicht der Rücklagefonds zur Deckung von Verlusten nicht aus, so wird der Mehrverlust durch Umlage unter Zugrundelegung der noch nicht amortisierten Hypotheken aufgebracht, wobei das oben erwähnte Prinzip, Inanspruchnahme nur im Verhältnis zur Hypothekenschuld, zur Geltung kommt. Die etwaige Umlage zur Deckung von größeren Ausfällen darf einen Satz von 2 Prozent jährlich nicht übersteigen. Werden die Verluste hierdurch nicht gedeckt, so ist die Umlage auf mehrere Jahre zu verteilen.

Um der Genossenschaft eine feste Grundlage zu geben, wird freilich der Staat ein größeres zinsfreies Betriebskapital geben müssen, dessen Zinsen zur Mitdeckung der Geschäftsunkosten zu verwenden sind.

Bei seinem Eintritt in die Genossenschaft verpflichtet sich jedes Mitglied der Genossenschaft gegenüber, dafür einzustehen, daß das beliebene Grundstück nicht in polnische Hand übergeht, und verspricht für den Fall des Zuwider-

handelns die Zahlung einer Vertragsstrafe. Für diese Vertragsstrafe haftet auch die oben erwähnte, der Genossenschaft zederte Grundschuld. Der Verkauf des Grundstücks an einen Polen hat den sofortigen Ausschluß des Besitzers aus der Genossenschaft zur Folge, wie auch die Fälligkeit der Grundschuld und deren Inanspruchnahme für die Vertragsstrafe. Scheidet das Mitglied durch Rückzahlung der Hypothek aus, so bleibt nur die Haftung für die Konventionalstrafe wegen des Verkaufs an Polen auf weitere 20 Jahre bestehen. Sonstige Verbindlichkeiten hat der ausgeschiedene Hypothekenschuldner nicht.

Hält man den in obiger Weise gebildeten Garantiefonds nicht für ausreichend, so könnte der Prozentsatz der Grundschuld erhöht werden; die Praxis wird aber ergeben, daß eine Erhöhung nicht notwendig ist, denn für den Hausbesitzer fallen in Zukunft die Unkosten und Sorgen bei Beschaffung etwa gekündigter Hypothekenkaptialien fort, er wird wirtschaftlich gesünder und das Risiko der Genossenschaft vermindert sich.

Es sind natürlich alle die gesetzlichen Kautelen vorzusehen, die notwendig sind, um die zweite Hypothek zu schützen, insbesondere muß mit dem Inhaber der ersten Hypothek die Vereinbarung getroffen werden, daß nicht nur die erste Hypothek zu amortisieren ist, sondern daß auch die fälligen Zinsen nicht von einem Dritten gezahlt werden und die Zinsforderung etwa an diesen zediert wird, so daß eine Zwischenhypothek entstehen kann. Außerdem ist zu vereinbaren, daß der vorstehende Hypothekengläubiger der Genossenschaft davon Mitteilung macht, falls die fälligen Zinsen nicht innerhalb vier Wochen gezahlt sind. Der Grundstückseigentümer hat der Genossenschaft ferner das Recht der Verwaltung zu übertragen. Die Genossenschaft darf dieses Recht nur dann in Anspruch nehmen, sofern der Grundstückseigentümer in Vermögensverfall gerät oder mit der Zinszahlung in Verzug kommt oder aber, wenn er Mieten an einen anderen zediert oder diese ihm gepfändet werden.

Im allgemeinen wird das Risiko bei Hergabe von zweitstelligen Hypotheken auf Grundstücke in den kleinen ostmärkischen Städten unterschätzt. Es wird zu wenig beachtet, daß es sich in der Ostmark selten um Groß- oder Mittelstädte handelt, wo mit einigem Recht von einem Grundstücksmarkt gesprochen werden kann, sondern daß es in der Hauptsache kleine und kleinste Städte sind, die häufig kaum den Namen Städte verdienen und in denen ein Grundstücksmarkt überhaupt nicht existiert. (Die Möglichkeit, das Grundstück an einen Polen zu verkaufen, scheidet hierbei aus.) Es handelt sich auch in den selteneren Fällen um Rentenhäuser, die eine regelrechte Verzinsung abwerfen und deren Wert auf Grund dieser Verzinsung annähernd richtig ermittelt werden kann, sondern um mehr oder minder kleine Geschäfts- bzw. Handwerkerhäuser, deren Wert mit der geschäftlichen Prosperität ihrer Besitzer steigt und fällt.

Praktische Erfahrungen hat auf diesem Gebiete, soweit die kleinen Städte der Ostmark in Betracht kommen, in größerem Umfange wohl nur die Ostmärkische Grundstücks-Erwerbsgenossenschaft in Berlin gesammelt, die im

Jahre 1907 von Freunden des Deutschen Ostmarkenvereins gegründet wurde, um deutschen Gewerbetreibenden in der Ostmark bei Beschaffung von zweiten Hypotheken behilflich zu sein. Sie hat trotz ihrer bescheidenen Mittel in dieser Zeit recht segensreich gewirkt. Deren praktische Erfahrungen weisen gebieterisch darauf hin, bei Hergabe von zweiten Hypotheken die größte Vorsicht walten zu lassen. Es hat sich zumeist gezeigt, daß auch die zuverlässigsten Lagen bei einem Zwangsverkauf in der Regel noch wesentlich zu hoch waren, und zwar größtenteils aus dem Grunde, daß die von dem Eigentümer zu seinem Geschäftsbetriebe benutzten Räumlichkeiten nicht immer in derselben Art verwendet werden konnten.

Will man also diese zweifellos vorhandenen Risiken auf ein vernünftiges Maß zurückführen, so ist es notwendig, die Interessenten, d. h. die hypothekenbedürftigen Hauseigentümer, in eine Genossenschaft zu vereinigen, an deren Prosperieren die Mitglieder mit ihrem eigenen Geldbeutel interessiert sind, indem sie bei größeren Verlusten durch das vorgeschlagene Umlageverfahren darauf aufmerksam werden, ob der Vorstand bei Hergabe von Darlehen vorsichtig genug gewesen ist. Die Folge wird sein, daß die einzelnen Genossen den Vorstand auf etwaige wirtschaftliche Schwierigkeiten, die sich bei dem einen oder anderen Mitgliede zeigen, rechtzeitig hinweisen werden, und es ist dann Sache des Vorstandes, zu prüfen, welche Sicherungsmaßnahmen er auf Grund seines Verwaltungsrechts treffen will.

Bei Beratung des Antrages Bierck in der letzten Tagung des Preussischen Landtages herrschte bei den nationalen Parteien Einstimmigkeit darüber, daß für die Förderung des zweitstelligen Realkredits in den ostmärkischen Städten staatliche Mittel zur Verfügung gestellt werden müssen, und die zuständigen Minister versprachen eine wohlwollende Prüfung. Es ist daher zu hoffen, daß die Staatsregierung dem Landtage zur neuen Session eine entsprechende Vorlage unterbreitet. Freilich ist die Nachhypothekenfrage in Verbindung mit der notwendigen Sicherung des deutschen städtischen Grundbesitzes in der Ostmark ein besonders schwieriges Problem. Vielleicht gibt die vorstehende Anregung die gesuchte Lösung.

