



Staats- und  
Universitätsbibliothek  
Bremen

# **Staats- und Universitätsbibliothek Bremen**

**DFG Projekt Die Grenzboten**

## **Die Grenzboten**

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

Reuling, W.: Zur neuen preußischen Hypothekengesetzgebung.

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

Culturlbens zum Bewußtsein gebracht hat und befriedigt wissen wollte, und daß sein Cultus der „Eigenthümlichkeit“ ein specifisches Product moderner Geistesbildung gewesen ist. Es liegt in der Natur der Sache, daß bei den beiden mit einander zu vermittelnden Factoren: Christenthum und Bildung je nach der Individualität bei gleich redlichem Streben nach Versöhnung mehr Partei für den einen als für den andern genommen wird. Da jedoch die Richtung auf den einen, objectiven Zweck bleibt, so kann kein Theil den andern für unprotestantisch erklären. Und so müssen wir uns eben von beiden Seiten darein fügen, daß die Kritik ihr Culturwerk hin wie her fortsetzen und daß die Frömmigkeit ihren Glaubensinhalt zu conserviren streben wird, permanent neben einander gebannte Gegner, die mit einander nur für das unverwüßliche Leben und die unendliche Entwicklungsfähigkeit des Protestantismus zeugen.

### Sur neuen preussischen Hypothekengesetzgebung.

Von allen Fragen, welche die volkswirtschaftlich gebildeten Kreise beschäftigen, steht dermalen, seitdem die Aufhebung der Zinsbeschränkungen, die Gewerbefreiheit und die Freizügigkeit als vollendete Thatsachen angesehen werden können, die sogenannte Realcreditfrage in erster Linie. Sie ist nicht bloß die tiefeingreifendste und sachlich bedeutendste, sie ist auch wohl die schwierigste; schwierig um deswillen, weil dieselbe nicht einfach durch eine Umgestaltung der Gesetzgebung gelöst werden kann, weil es vielmehr auch einer Organisation des Realcreditverkehrs bedarf, welche für den Realcredit Dasselbe oder doch Ähnliches leistet, was das Bankgeschäft als Vermittler zwischen den Creditsuchenden und Capitalisten für den Credit der Staaten und der großen Communen, also für den sog. öffentlichen Credit, sowie für den Credit der Eisenbahnunternehmungen und sonstiger großer Verkehrsanstalten leistet.

Die Motive zu dem „Entwurf eines Gesetzes über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbständigen Gerechtigkeiten“, welche dem preussischen Landtag dermalen zur Berathung vorliegen (Nr. 85 der Drucksachen des Abgeordnetenhauses S. 18) sagen mit Recht:

„Man verlangt und erwartet von der Gesetzgebung zu viel, wenn man

sich der Hoffnung hingibt, eine Reform des Hypothekenwesens, und gehe sie auch noch so weit den heutigen Ansprüchen des Capitals entgegen, um es anzuziehen, könne direct diese Wirkungen hervorrufen. Eine solche Reform wird die Hauptursache des Mangels nicht heben, ja nicht einmal berühren . . . . Alles, was eine Reform des bestehenden Rechts leisten kann, ist eine Beseitigung formeller Hindernisse und Erschwerungen, um den begründeten oder vermeintlichen Vorwurf zu vermeiden, daß in dem gesetzlichen Bestehen solcher Hindernisse der Grund liege, weshalb das Capital ausbleibe oder sich nur unter drückenden Bedingungen finden lasse."

Andererseits aber wird doch auch die Gesetzgebung diejenigen Einrichtungen zu treffen haben, welche eine dem Bedürfniß entsprechende Organisation des Realcreditverkehrs zu ihrer Voraussetzung hat. Nur auf der Grundlage solcher Einrichtungen werden Institutionen errichtet werden können, welche der Aufgabe vollständig Genüge leisten, wird sich ein Geschäftsgang entwickeln und einleben können, welcher durch die größtmögliche Raschheit, Leichtigkeit und Billigkeit den nach allen Richtungen so sehr entwickelten Verkehrsverhältnissen der Jetztzeit entspricht, insbesondere auch die Ansprüche des durch die Entwicklung des Effectenverkehrs so bequem gewordenen Capitalistenpublicums befriedigt.

Die bereits angezogenen Motive (S. 21) bezeichnen denn auch den der Reform der Hypothekengesetzgebung vorgezeichneten Weg dahin:

„Daß es bei der Feststellung der allgemeinen Gesichtspunkte ebenso, wie bei der speciellen Durchführung wesentlich auf die Befriedigung der praktischen Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs ankomme.“

Sowohl praktische Erfahrungen als theoretische Erwägungen lassen nun wohl keinen Zweifel darüber bestehen, daß einer der wesentlichsten und für den Capitalisten fühlbarsten Mißstände der hypothekarischen Capitalanlage gegenüber der Anlage in Staatspapieren und sonstigen Effecten der Mangel eines bequemen und prompten Zinsbezuges ist. Den Staatspapieren sind besondere Zinsabschnitte (Coupons) beigegeben, welche Papiere au porteur sind und mittels deren, von Fällen gänzlicher oder theilweiser Insolvenz des Schuldners abgesehen, der Capitalist seine Zinsen durch Vermittelung des Bankgeschäfts ohne jede Unbequemlichkeit und mit voller Sicherheit an dem Verfalltag, vielfach schon früher, einziehen kann. Er gibt dieselben einfach seinem Banquier ab, der ihm den betreffenden Betrag je nachdem mit einem kleinen Provisionsabzug haar ausbezahlt oder gutschreibt.

Bei hypothekarischen Capitalanlagen war bisher an eine ähnliche Einrichtung nicht zu denken. An und für sich widersprach schon der ganze Geist der bestehenden Hypothekengesetzgebung jeder derartigen Mobilisirung der Immobilisarwerthe. Die Rechtsformen, auf welche der Hypothekenverkehr that-

sächlich angewiesen war und welche auch, weil sie bestimmten materiellen Rechtsgrundsätzen entsprechen mußten, gar nicht ohne Weiteres mit anderen Formen vertauscht werden konnten, gestatteten auch wohl die Einfügung einer derartigen den Papieren au porteur nachgebildeten Einrichtung gar nicht. Und, was gewiß ebenfalls nicht unbeachtet bleiben darf, eine solche Einrichtung würde auch bei dem bisherigen Mangel einer Organisation des Realcreditverkehrs gar keinen rechten Sinn und Zweck gehabt haben.

Dies Alles wird sich nun mit der neuen Gesetzgebung ändern. Die preussischen Hypothekenbriefe werden mehr oder weniger wie Staatspapiere und andere Effecten zum Gegenstande eines lebhaften und leichten Umsatzes werden und sie werden auch wie diese einem wechselnden Cours unterworfen sein, welcher im Wesentlichen von dem jeweiligen Stand des Zinsfußes abhängen und sich nach diesem, natürlich in umgekehrtem Verhältniß, reguliren wird. Und zwar wird dieser Umsatz sehr wesentlich auch noch dadurch erleichtert werden, daß für die Schätzung der in den verpfändeten Objecten dargebotenen Sicherheiten in den Hypothekenbriefen selbst wenigstens Anhaltspunkte dargeboten sind, indem sowohl der Grundsteuerreinertrag als auch der Nutzungswerth nach den desfalligen Ansätzen im Grundsteuerbuche in den Hypothekenbriefen notirt wird. Andererseits wird im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Hypothekengesetzgebung sich voraussichtlich eine besondere Geschäftsbranche entwickeln, welche sich mit der geordneten und soliden Vermittelung des Hypothekenverkehrs beschäftigt, ähnlich wie der Verkehr in Effecten in dem Bankgeschäft eine solche organisirte Vermittelung bereits besitzt. Thatsächlich bestehen bereits mehrere Institute zum Zweck der Vermittelung des Realcreditverkehrs, und zwar nicht bloß solche, welche das zu den Darlehen erforderliche Capital selbst durch Ausgabe von Pfandbriefen beschaffen (wie die bairische Hypotheken- und Wechselbank, die beiden preussischen Hypotheken-Actiengesellschaften, deren eine bekanntlich von Hansemann gegründet wurde, die deutsche Hypothekenbank zu Meiningen, die frankfurter Hypothekenbank, die deutsche Grundcreditbank zu Gotha), sondern auch solche, deren Geschäftsbetrieb wesentlich auf eine directe Vermittelung zwischen den Capitalsuchenden und den Capitalisten, also auch die Vermittelung gewöhnlicher hypothekarischer Privatdarlehen gerichtet ist. Ich erwähne hier die Hübner'sche Hypothekenversicherungsbank zu Berlin und die Hermann Henkel'sche Hypotheken-, Credit- und Bankanstalt daselbst. Ferner die soeben in der Organisation begriffene, von Staatsminister a. D. von Bonin, Director des statistischen Bureau's Dr. Engel, Consul a. D. v. d. Heydt, Landrath Sachmann, Buchhändler Janke, Generaldirector Knoblauch, von dem vortragenden Rath im Landwirthschaftsministerium

Schumann und anderen Capacitäten auf volkwirthschaftlichem Gebiete gegründete preußische Bodencredit-Actienbank.

Sicherlich wird eine Hauptaufgabe dieser Hypotheken oder — nach einem der üblichen volkwirthschaftlichen Terminologie sich enger anschließenden, auch etwas umfassenderen Ausdruck — Realcreditbanken die prompte Auszahlung der Hypothekenzinsen und resp. Einziehung derselben sein, so daß also der Hypothekengläubiger bezüglich seines Zinsbezugs nicht von der größeren oder geringeren Zuverlässigkeit seines speciellen Schuldners abhängig ist, vielmehr auf die pünktliche Auszahlung seiner Zinsen am Verfalltag seitens dieser Banken (gegen einen kleinen Abzug als Provision und Ersatz des Zinsverlustes) sicher rechnen kann, ebenso sicher wie er auf die Einlösung seiner Coupons durch den Banquier rechnen darf.

Die dem Landtag vorliegende neue Hypothekengesetzgebung dürfte nun nach dieser Richtung hin einer Verbesserung allerdings fähig sein. Es läßt sich nämlich nach den dort getroffenen Einrichtungen die einzelne Zinsforderung von der Capitalforderung nicht als eine selbständige, ihrem eigenen Schicksal überlassene ablösen.

Nach § 43. des erwähnten Gesetzentwurfes kann das mit einer Hypothek verbundene persönliche Recht nur gemeinsam mit der Hypothek abgetreten werden, indem im Gegensatz zu dem römischen Pfandrechtsystem die Hypothek das Principale, die persönliche Forderung nur das Accessorium ist. Es kann also nicht einmal die Zinsforderung als eine persönliche Forderung von der Hypothek abgelöst und als ein selbständiger persönlicher Anspruch mittels Cession an einen Dritten übertragen werden.

Als dinglicher, hypothekarisch gesicherter Anspruch bildet aber die Zinsforderung nach den vorliegenden Entwürfen lediglich einen Annex der Hauptforderung, indem das durch den Eintrag begründete Hypothekenrecht sich auch auf die Zinsen (wie auch auf die Kosten der Kündigung, der Klage und Beitreibung) erstreckt (vergl. § 28 des zweiten Entwurfs).

Die neue Hypothekengesetzgebung, wie sie in den betreffenden Entwürfen vorliegt, setzt also der durch die thatsächlich vorliegenden Bedürfnisse unbedingt gebotenen und eine der wesentlichsten Voraussetzungen einer Organisation des Realcreditverkehrs bildenden Einziehung der Hypothekenzinsen und resp. prompter Auszahlung dieser Zinsen durch die Realcreditbanken außerordentliche Schwierigkeiten, vielfach selbst unübersteigliche Hindernisse entgegen.

Bei einer in dieser Richtung unveränderten Einführung der vorliegenden Entwürfe würde sich die Sache praktisch und in größerem Maßstabe nur durchführen lassen auf Grund einer fiduciarischen Uebertragung der Hypothekenbriefe an die betreffende Realcreditbank, sei es auf Namen, sei es mittels Blancoindossaments (vergl. § 57.), denn die Ertheilung

einer bloßen Vollmacht zur Einziehung der betreffenden Jahreszinsen würde auf alle Fälle einen etwas schwerfälligen Geschäftsgang und die Errichtung besonderer vielfach selbst mit Stempelkosten belasteter Urkunden nöthig machen; in vielen Fällen würde sie, da sie dem Bevollmächtigten kein eignes Recht gibt, eine sofortige vorlagsweise Auszahlung der Zinsen durch die bevollmächtigte Realcreditbank sogar geradezu ausschließen. Aber ebenso setzt auch selbstverständlich die fiduciarische Ueberlassung des betreffenden Hypothekenbriefes selbst an die die Zinszahlung und resp. Wiedereinziehung besorgende Bank ein Maß von Vertrauen in die Solvenz derselben und in die Solidität ihres Geschäftsbetriebes voraus, welches in vielen Fällen — mit Recht oder Unrecht, bleibt für das Ergebnis selbst ganz einerlei — seitens der Hypothekenbesitzer nicht gewährt werden mag, ja welches den sich voraussichtlich nach Analogie der kleinen Privatbankgeschäfte entwickelnden Privat-Realbankgeschäften in vielen Fällen kaum gewährt werden kann.

Zur Vollständigkeit der Organisation wird aber gerade die Entwicklung solcher Privatgeschäfte zur Vermittelung des Realcreditverkehrs innerhalb bestimmter local beschränkter Gebiete und für die kleineren Geschäfte nicht zu entbehren sein, mag nun im Uebrigen — was eine Frage zukünftiger, voraussichtlich auch nicht überall gleichmäßiger Entwicklung ist — diese neue Branche sich zu einer selbständigen Geschäftsbranche, gesondert von dem bisherigen Bankgeschäfte, ausbilden oder mit diesem verbunden werden, so daß also das bisherige Bankgeschäfte diese neue Geschäftsbranche in sich aufnimmt. Man wird daher jedenfalls gut thun bei der neuen Legislation auch die aus der Entwicklung solcher Privat-Realcreditbankgeschäfte sich ergebenden Anforderungen zu beachten und nicht in den einzuführenden Einrichtungen einer solchen jedenfalls thatsächlichen Bedürfnissen entsprechenden Entwicklung Hemmnisse zu bereiten.

Unseres Erachtens läßt sich nun der in der angedeuteten Richtung vorliegende Mangel der beabsichtigten Legislation einfach dadurch ausgleichen, daß man den Hypothekenbriefen wenn nicht obligatorisch doch jedenfalls facultativ besondere Zinsabschnitte ganz nach Analogie der Coupons der Börsenpapiere beifügt, in welchen die Identität der betreffenden Zinsforderung, also vor Allem ihr Zusammenhang mit dem betreffenden Hypothekenbrief, sowie die sonstigen für die selbständige Uebertragbarkeit und Einlagbarkeit erforderlichen Punkte kurz angegeben sind.

In der That stehen der Durchführung dieses Vorschlags, so unerwartet er Manchem kommen mag, weder theoretische Bedenken noch erhebliche praktische Schwierigkeiten entgegen. Vor Allem ist zu bemerken, daß der Hypothekenbrief selbst im Sinne der neuen Legislation nicht wie die bisherigen Schuld- und Verpfändungsurkunden die die eigentliche causa der persönlichen

Forderung sowohl als des Hypothekenrechtes selbst bildende Willenserklärung des Verpfändenden enthält, sondern eine den betreffenden Eintrag im Hypothekenbuch reproducirende einseitig von dem Hypothekenanamt auszufertigte Urkunde ist, welche die Bestimmung hat, ein selbständiger Träger des betreffenden Hypothekenrechtes als einer selbständigen dinglichen Belastung\*) des Hypothekenobjects zu sein, insbesondere also als Behülfel bei Uebertragungen zu dienen.

Es ist nun nicht einzusehen, warum nicht ganz gleichartige, vom Hypothekenanamt über die einzelnen Zinsforderungen im Voraus auszufertigende und den betreffenden Hypothekenbriefen beizugebende Zinsabschnitte, welche die für die Identität und Größe der Forderung maßgebenden Momente enthalten, also insbesondere das belastete Object den Betrag und die Rangordnung der Hauptforderung, sowie den Betrag der betreffenden Zinsforderung, den Fälligkeitstermin und die betreffende Periode, kurz theilweise unter Hinweis auf die näheren Angaben des Hypothekenbuchs selbst, bezeichnen, ebenfalls als selbständigen Träger der betreffenden periodisch wiederkehrenden Zinsforderungen ausgegeben werden können, gerade so wie mit den Börseneffecten Zins- und resp. Dividenden-Coupons ausgegeben werden, um in Verbindung mit denselben und bis zur Fälligkeit des einzelnen Coupons das Schicksal des Effectes theilend, zu cursiren, nachher aber abgeschnitten und als selbständige Zinsforderung ihren selbständigen Weg zum Banquier und von diesem durch vielleicht zahlreiche Zwischenhände zu dem den Coupon einlösenden Schuldner selbst zu machen.

Ebenso versteht es sich auf der andern Seite von selbst, daß die Beifügung solcher Coupons zu den Hypothekenbriefen den Hypothekencämtern nicht ohne Vergütung angeschlossen werden soll. Der dadurch entstehende Mehraufwand an Arbeitskosten, an Materialien und insbesondere auch an Verantwortlichkeit der Hypothekenbehörden kann einfach durch einen entsprechenden Zuschlag zu den Kosten und Stempelgebühren für die Ausfertigung des betreffenden Hypothekenbriefes erhoben werden. Bei den sehr erheblichen Vortheilen, welche die vorgeschlagene Einrichtung darbietet, würde selbst ein wirklich erheblicher Mehraufwand den Gesetzgeber nicht abhalten dürfen, dieselbe, zumal da sie eine rein facultative sein soll, zuzumuthen. Allein eine beträchtliche Vermehrung der Kosten wird dadurch voraussichtlich nicht einmal veranlaßt werden. Man braucht nur dem Drucker zu geben was des Druckers

\*) Die Motive zu dem Gesetzentwurf über die Erwerbung des Eigenthums 2c. (S. 44) geben diesem der mecklenburgischen Hypothekengesetzgebung entnommenen Ausdruck den Vorzug vor dem in der Literatur geläufig gewordenen „Realobligation“, weil derselbe einen logischen Widerspruch enthalte. Gewiß thut der Gesetzgeber Recht daran, Ausdrücke, welche in sich unklar, nur weitere Unklarheiten erzeugen können, zu vermeiden.

ist, um ohne erheblichen Aufwand diese Zinsabschnitte herzustellen; zumal da ja ein sehr großer Theil ihres Inhalts in allen Fällen derselbe bleibt, also mittels feststehender Formen, in welche der wechselnde Inhalt eingefügt wird, hergestellt werden kann.

Darmstadt, im Januar 1869.

W. Reuling, Hofgerichtsadvocat.

### Die österreichischen Stifter und ihr Vermögen.

In den Jahren 1803—1830 verschwanden die begüterten Mannsklöster in Deutschland. Nur in Oestreich blieben die bestehen, welche der Säkularisation unter Joseph entgangen waren. Der Wunsch sie aufzuheben wird lauter als je. Daß der Staat durch das Klostervermögen seinen kranken Finanzen mit einem Male aufhelfen könnte, ist eine im Volke weit verbreitete Ansicht. Wozu, sagen Entschiedene, brauchen wir die großen Gütercomplexe, neben welchen der kleine Grundbesitzer nicht aufkommen kann, oft verarmt? Und die Geistlichkeit versteht die Wirthschaft überhaupt nicht, sie braucht kein Vermögen. Könnte man mit dem Klostergut nicht gründlich unserm Unterrichts-, namentlich Volksschulwesen aushelfen? Oder seht hin, wie schlecht die Pfarrer und Capläne auf dem Lande dotirt sind, während die Mönche ein fürstliches Leben führen und keine Arbeit thun? Wäre es nicht billig, das Klostervermögen zum Pfarrvermögen zu schlagen? — So ist man sehr bereit, eine Verwendung für das Klostergut zu finden. Selbstverständlich halten wir eine Aufhebung der Mönchsgenossenschaften für geboten. Nur kann jedem mit den österreichischen Verhältnissen Vertrauten nicht entgehen, daß über die volkswirthschaftliche Seite der Frage nicht die wünschenswerthe Klarheit herrscht, und daß auch Solche nicht genügend unterrichtet sind, bei welchen man Kenntniß der thatsächlichen Verhältnisse erwarten sollte.

Man unterscheidet nämlich zunächst sehr oft nicht zwischen den Klöstern überhaupt und den begüterten, den Abteien, welche hier zu Land mit dem Namen Stifter bezeichnet werden. Und doch ist dieser Unterschied maßgebend. Es haben nämlich unter den Klöstern nur einige eigenes Vermögen, während die übrigen vermögenlos sind und, um existiren zu können, Zuschüsse aus dem sogenannten Religionsfond beziehen. Auf sie finden also die oben ausgesprochenen Ansichten nur ausnahmsweise Anwendung.