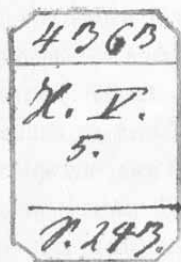


Das landwirthschaftliche  
Kredit- und Hypothekenwesen.



~~~~~  
Von

Dr. Lette.

Präsident des Revisions-Kollegiums für Landeskultursachen, Mitglied des Reichstags des Norddeutschen Bundes und des Preussischen Abgeordnetenhauses.

BA 737 LET

354



---

Berlin, 1868.

C. G. Lüderitz'sche Verlagsbuchhandlung.  
H. Charisius.

Mit dem Auftrage beehrt, in der ersten Versammlung des jüngst berufenen Kongresses Norddeutscher Landwirthe einen Vortrag zu halten über Kredit- und Hypothekenwesen, ist meines Erachtens — nach dem Vorgange des seit 1858 ins Leben gerufenen volkswirtschaftlichen Kongresses — eine schriftliche Vorbereitung zu den Berathungen über einen so wichtigen und keineswegs einfachen Gegenstand um so nöthiger, je zahlreicher die hervorgetretenen Meinungen und Pläne sind, die sich durchkreuzen, oder nach verschiedenen Richtungen hin auseinandergehen. Ich muß dabei mit der Bitte beginnen, keine durchaus neuen Gedanken und Pläne erwarten zu wollen.

Es scheint zunächst darauf anzukommen, daß man sich vom gegebenen Standpunkt der Gegenwart aus die Elemente und Bedingungen, die Bedürfnisse wie die Zwecke des Kredits, und die Mittel seiner Befriedigung vergegenwärtige und an der Hand der Erfahrung die weitere bessere Ausbildung einst bewährter Einrichtungen ins Auge fasse. Man gebe sich keinen Täuschungen hin und hüte sich vor den wiederum auch in neuerer und neuester Zeit hervorgetretenen überschwänglichen Anforderungen und Zukunftsplänen, welche von naheliegenden Erfahrungen anderer Länder verurtheilt, nur von dem durch die realen Verhältnisse und die historisch bewährten Vorgänge gewiesenen Wege ablenken.

Bei solchen Ausgangspunkten wird der Vortrag freilich dem Vorwurf nicht entgehen, mehr oder weniger bekannte Dinge zu

wiederholen, von mancher Seite auch einer gewissen Keßerei beschuldigt werden.

Die Grundlage jedes Kredits beruht auf der Kreditwürdigkeit entweder des Individuums, sei es, daß dies eine Person, Gewerb-, Handeltreibender oder Landwirth, oder eine Sache, Waare oder Grundstück ist, oder aber auf der genossenschaftlichen Verbindung einer Mehrzahl solcher Individuen, — diese Verbindung zur gemeinschaftlichen Kreditförderung wiederum aber in der solidarischen Verbürgung einer Mehrzahl von Personen als solcher, mit aller ihrer Habe oder wenigstens mit einem bestimmten Theile des Vermögens, oder aber von Grundeigenthümern als solchen mit ihrem Grundbesitz und dessen Zubehörungen.

Diese zweite Art des auf genossenschaftlicher Verbindung beruhenden Real-Kredits wurde bekanntlich in der Form der landschaftlichen oder ritterschaftlichen Kreditverbände und Pfandbriefsysteme von Friedrich dem Großen, zuerst 1763 für die Provinz Schlesien, ins Leben gerufen, alsbald auf die älteren Provinzen des Staats, durch das ritterschaftliche Kreditreglement von 1777 auf die Kur- und Neumark, durch das Landschaftsreglement von 1781 auf Pommern, 1787 auf Westpreußen, 1788 auf Ostpreußen, später 1821 und mittelst besonderen Verbandes ergänzend 1857 und 1858, auf Posen ausgedehnt. Die älteren Kreditverbände dieser Art umfaßten alle landschaftsfähigen d. h. Ritter-Güter, gleichviel ob sie mit Pfandbriefen beliehen waren oder nicht, neuere nur die beliebigen Güter.

Nach ihrem Vorbilde, jedoch, gleich dem Posenschen Kreditverbände von 1821, mit Beschränkung auf bespfandbriefte Güter, bildete sich 1861 die „neue Westpreuß. Landschaft“, 1864

der Kreditverband für die Provinz Sachsen und 1865, unter Leitung und durch Unterstützung der Kommunalstände, das Kredit-Institut für die Königl. Preussische Ober- und Niederlausitz. Während der neue Westpreussische Verband und der in der Provinz Sachsen gleich den übrigen Kreditverbänden und Pfandbriefsystemen, nur land- und forstwirthschaftlich benutzte Grundstücke, ersterer von 1500 Thalern Werth, letzterer indeß schon zu einem Grundsteuer-Reinertrage von 50 Thalern und darüber aufnimmt, übrigens ohne Rücksicht auf ritterchaftliche oder bäuerliche Eigenschaft des Grundbesitzes, beleihet das Kredit-Institut für die Preussische Ober- und Niederlausitz auch städtische Grundstücke, überall bis zum Werthe von 100 Thln., hingegen der neue Kreditverein für die Provinz Posen von 1857 und 1858, — ebenfalls zwar ohne Rücksicht, ob das Gut ein ritterliches und adliges, oder ein anderes ländliches Grundstück ist, nur Güter zum Werthe von mindestens 5000 Thalern. Seit 1848 nimmt der Schlesische Kredit-Verband auch Rustikalgrundstücke zum Werthe von 100 Thalern und der ostpreussische Verband auch kölmische und bäuerliche Güter zum Werthe von 500 Thalern auf. Mit einer solchen Ausdehnung des Pfandbriefsystems auf andere Grundstücke als sogenannte landtagsfähige oder Rittergüter, ist auch der landchaftliche Kreditverband der Provinz Pommern besaßt.

Was hingegen die Befriedigung des persönlichen Kreditbedürfnisses durch genossenschaftliche Verbindung betrifft, so gipfelt dieselbe in den der neusten Zeit angehörigen, durch Schulze-Deleßich ins Leben gerufenen Kredit- und Erwerbs-Genossenschaften (den sogenannten Volksbanken), welche — abweichend von einer Mehrzahl von Actienvereinen — vorzugsweise dem kleineren und mittleren Handwerker und Gewerbetreibenden dienen.

In beiderlei Arten von genossenschaftlichen Associationen ist der Kredit ihrer Mitglieder beschränkt durch die Rücksichten

auf die die Existenz der Genossenschaft verbürgende Sicherheit der Darlehne.

Wie die Kreditvereine bei Beleihung der Güter mit Pfandbriefen theils durch die auf allgemeine Normen gegründete Werthschätzung der zu bepfandbriefenden Grundstücke, theils durch eine Maximalgrenze der Beleihung bis zur Hälfte, höchstens bis zu  $\frac{2}{3}$  des Werths für ihre als *lettres au porteur* im Börsenverkehr *coursirenden* genossenschaftlichen Darlehne eine objektive Sicherheit fordern und dadurch auch dem kaufenden Publikum für diese Sicherheit bürgen, so gewähren die dem Personalkredit der einzelnen Mitglieder dienenden Erwerbs- und Kredit-Genossenschaften nach Schulze = Delitzsch'schem Prinzip die persönliche Sicherheit theils durch eine Maximalgrenze der Darlehne und das verantwortliche Ermessen der verwaltenden Organe über die Solidität der Borger, theils durch Bürgschaftsleistung zahlungsfähiger, als zuverlässig anerkannter Männer.

Uebrigens ist diese soeben gedachte Form der Kreditgenossenschaften keineswegs auf Gewerbetreibende und Handwerker beschränkt, vielmehr keine gesellschaftliche Berufsklasse vom Beitritt ausgeschlossen. Dergleichen Kreditgenossenschaften haben sich neuerlich unter Anleitung des für die Förderung der landwirthschaftlichen Interessen besonders thätigen Dr. Fühling schon mehrfach in der Rheinprovinz, hin und wieder auch in den östlichen Provinzen, sogar mit vorzugsweiser Betheiligung von Landwirthen, zur Befriedigung auch ihrer vorübergehenden Geldbedürfnisse, gebildet.

Dies vorausgeschickt, bleibt es vorbehalten, die Bedingungen der Wirksamkeit und die Erfolge der landschaftlichen Kreditverbände für die Befriedigung der Kreditbedürfnisse der Grundbesitzer, desgleichen anderer Kreditanstalten nach dem Muster des *Crédit foncier*, der Hypothekenbanken, der Hypothekenversicherungs-Gesellschaften, und ähnlicher Aktienvereine, späterhin in Betracht zu ziehen.

Zuvor sind die verschiedenen Gegenstände und Zwecke ins Auge zu fassen, für welche die Landwirthschaft des Kredits bedarf. Dieselben sind nur zu einem Theile spezifischer Art und der Landwirthschaft oder dem Grundbesitz eigenthümlich, zum anderen Theile aber wesentlich die gleichen mit Industrie, Handel und Gewerbe. Insoweit erfordert die Landwirthschaft, als Gewerbe, keine anderen Einrichtungen für den ihr nöthigen Kredit, als Fabriken, Bergbau, Handel und Handwerke. Der Personalkredit einerseits und der Realcredit andererseits haben ihr gesondertes Gebiet und die Voraussetzungen und Ansprüche des einen und des anderen dürfen mit einander nicht verwechselt und vermischt werden.

Theils betrifft das landwirthschaftliche Kreditbedürfniß das zum Ankauf der Grundstücke und zur Erhaltung in deren Eigenthumsbesitz erforderliche Kapital, theils die Mittel zur Ausführung von Grundverbesserungen, endlich das Betriebs- und umlaufende Kapital für die mannigfachen, in den verschiedenen Jahresperioden vorkommenden wirthschaftlichen Operationen.

Es leuchtet ein, daß der Landwirth, sei es als Grundeigenthümer oder als Pächter, welcher, wenn auch in Verbindung mit seiner Landwirthschaft, Brauerei, Zucker-, Spiritus- oder Stärkefabrikation u. s. w. betreibt, bezüglich dieser Nebengewerbe bei der weiteren angemesseneren Ausbildung der Krediteinrichtungen keine besonderen, ihm eigenthümlichen Interessen und Ansprüche hat. Auch er ist nur interessirt:

„bei möglichster Vermehrung und Freiheit der Banken als Sammlungs- und Geldvermittlungsanstalten zur Flüssigmachung größerer und kleinerer Kapitalersparnisse für die Produktion“.

Dies gilt vorzugsweise von dem Betriebs-Kapital, sei es erforderlich zur Bestreitung der Arbeitslöhne für die Erndte,

zum Ankauf von Sämereien, von Vieh zur Mastung, von Rüben zur Zuckerbereitung für die nächste Campagne, selbst von Maschinen für die gewöhnliche Ackerbestellung, Einfaat und Ernte. Auch ein wohl begründeter persönlicher Kredit entbindet jetzt den Landwirth oft nicht davon, sich das nöthige Betriebskapital im Wege eines Lombardgeschäftes oder vorzeitigen Verkaufs von Wolle, Getreide, Spiritus u. s. w. vorrathweise zu verschaffen. In England und Schottland, wo bekanntlich die Selbstbewirthschaftung der Güter zu den Ausnahmen gehört, deren Verpachtung vielmehr Regel ist, infolge dessen die Landwirthschaft um so erkennbarer die Natur eines Gewerbes angenommen hat, ist die Befriedigung der Geldbedürfnisse des Landwirths vorzugsweise auf die zahlreichen, bis in ländliche Orte hinab verzweigten Privatbank-Institute angewiesen, in welche er aber auch seine vorübergehenden Einnahme-Überschüsse zinsbar niederlegt, mit welchen der solide Landwirth sein Contocurrent führt.

Anders verhält es sich freilich schon bezüglich der Mittel zu Meliorationen. Indes wohl nicht bezüglich aller. Ein Theil von Grundverbesserungen, z. B. durch Rajolen, Beetkultur in Mooren, Entwässerung, Drainage, Anlegung von Nieselwiesen, selbst Weidenpflanzung zum Flechten und dergl. bringt öfter schon in Jahr und Tag die darauf verwendeten Kosten wieder auf und der Kredit für Grundverbesserungen solcher Art würde auf dieselbe Weise, wie der für das Betriebskapital zu befriedigen sein. Freilich fließt das Betriebskapital des Kaufmanns und Gewerbetreibenden durchschnittlich in kürzeren Perioden um und zurück und ist deshalb wohlfeiler. Doch würde dem soliden Landwirth für zweckmäßige fruchttragende Meliorationen die Prolongation der desfalls übernommenen Schuldverbindlichkeit kaum versagt werden. Mit den sogenannten Buchergesetzen, den Zinsbeschränkungen, hat auch der Grundbesitzer jetzt nicht mehr zu kämpfen. Infolge der Initiative des Reichstages des Norddeutschen Bundes (Antrag Lasker) ist endlich auch die Landwirth-

schaft von ihnen befreit. Die Rente eines auf rationelle Meliorationen verwandten Kapitals wird meist die sonst gemeinüblichen Zinsen übersteigen.

Hingegen giebt es andere Meliorationen, zu denen auch die Errichtung fehlender Wirthschaftsgebäude, die Anschaffung des mangelnden Inventars verschiedener Art zu rechnen ist, deren Kosten nicht in so kurzer Zeit aus den Früchten des Guts ersetzt werden können, für die der Personalkredit auch des kreditwürdigen Landwirths nicht ausreicht. Dafür, wie für die Kapitalien zur Erwerbung der Grundstücke und Erhaltung ihrer Substanz ist der Real- oder Immobilial-Kredit in Anspruch zu nehmen.

Diese Art des Kredits behält daher auf alle Fälle ihre hervorragende Bedeutung für die Landwirthschaft, — eine um so größere in den östlichen Provinzen des Preussischen Staates, wie in allen denjenigen Ländern, in welchen die Selbstbewirthschaftung der Güter Seitens der Grundeigenthümer, die Regel bildet. Für den ländlichen und ebenso für den städtischen Grundbesitz tritt bei Prüfung des Realkredits deshalb die Frage in den Vordergrund:

„was zur Hebung und Förderung des Realkredits der Grundbesitzer, sei es durch die Gesetzgebung, sei es durch Krediteinrichtungen, zu geschehen hat, soweit jene oder diese als ungenügend anerkannt werden müssen.“

Dabei wird es sich vorzugsweise um die Frage der Reform der Hypotheken- und Subhastations-Gesetzgebung handeln, die deshalb bei Erörterung des landwirthschaftlichen Kreditwesens vor allen anderen ins Auge zu fassen ist. Denn, wie sich ergeben wird, kann der einzelne Grundbesitzer des individuellen Realkredits nicht entbehren und letzterer weder durch Aktienvereine, Hypothekenbanken oder genossenschaftliche Kreditverbände vollkommen ersetzt werden. Selbst für sie und ihre



Operationen bedarf es als sicherer Unterlage einer den Bedürfnissen und Verkehrsverhältnissen der Gegenwart entsprechenden guten Hypothekenverfassung und dabei einer zweckmäßigen Substitutions-Gesetzgebung.

Der Realkredit hat bei der Reform dieser Gegenstände der Gesetzgebung ein bei weitem größeres Interesse, als bei einer Anzahl überschwänglicher, dabei unausführbarer und unfruchtbarer, zugleich die allgemeinen und selbst sittlichen Grundlagen einerseits des Staates, andererseits der bürgerlichen und wirtschaftlichen Gesellschaft gefährdender Projekte, dergleichen täglich auftauchen, indeß nur zu sehr an jene Phrase des Jahres 1848 „von der Lösung der socialen Frage“ erinnern und den socialistischen Doktrinen des verstorbenen Lassalle so ähnlich sind, wie ein Ei dem andern, sobald man ihre leichte Umhüllung etwas lüftet.

Eine nähere Betrachtung dieser Projekte in den wesentlichsten Grundzügen ist hier schon deshalb nicht zu umgehen, weil daran von manchen und ganz entgegengesetzten Seiten große Erwartungen geknüpft werden. Zur Begegnung von Mißverständnissen ist nur vorweg zu bemerken, daß damit Rentenbanken und Landes-Kreditkassen nicht verwechselt werden dürfen, welche z. B. im Königreich Sachsen, in Preußen, im vormaligen Kurfürstenthum Hessen zur Ablösung von Grundlasten, Frohdiensten, Zehnten und anderen Beschränkungen in der Verfügung und Benutzung des Grundbesitzes, behufs Herstellung eines völlig freien Grundeigenthums, durch den Staat und mit Beihülfe von öffentlichen Geldern gebildet wurden. An der Befreiung von Personen und Grundeigenthum, an dieser charakteristischen Umwandlung der socialen Zustände des Mittelalters zur Herstellung der neuen Gesellschafts-Verfassung, als der Grundlage des modernen Staates, hatte dieser kein geringeres Interesse, als das seiner eigenen Existenz und Erhaltung.

Eben so wenig ist die Vermittelung der Regierungen und

selbst die Beihülfe des Staates, sei es durch kostenfreie Vorarbeiten und Pläne, durch Garantien, oder selbst durch die Beihülfe aus öffentlichen Fonds in solchen Fällen verwerflich, in denen es sich um die Verwandlung größerer Landstrecken aus Sandwüsten, Sümpfen oder unfruchtbaren entwaldeten Gebirgsrücken in Fruchtfelder, in Wald, überhaupt in gesunde, menschenwürdige Wohnstätten handelt, wie z. B. im Oder- und Warthebruch, in der Bocker Heide, in der Eifel u. s. w. \*) Uebrigens sind die einzelnen Gesellschaftsklassen, gleichviel, ob Landwirthe, bezüglich Grundbesitzer, oder Fabrikarbeiter, auf die eigene Selbsthülfe anzuweisen. Deren Ansprüche auf eine Beihülfe des Staates, sei es durch Garantieleistung für ihre individuellen oder genossenschaftlichen Verbindlichkeiten, sei es durch Geldvor- oder Zuschüsse, gehören dem Bereich socialistischer Systeme an. Sie führen mit Nothwendigkeit zur Bevormundung und Leitung der wirthschaftlichen Gesellschaft durch den Staat, zur Beschränkung der persönlichen und bürgerlichen Freiheit der Einzelnen, der Familien, der Vereine und der Genossenschaften. Dadurch gerade wird die naturgemäß fortwachsende Entwicklung der wirthschaftlichen und bürgerlichen Verhältnisse nur gehemmt und verkrüppelt.

Wenn man sich auf die Anlage und die Verwaltung von Eisenbahnen durch den Staat, resp. die Regierung beruft, so verkennt man, daß diese Staatssthätigkeit eben nur einem Uebergangsstadium angehört, das mit der Erstarkung der wirthschaftlichen Kräfte der Nation und der Entfaltung voller bürgerlicher Freiheit inskünftige ebenfalls zu verlassen ist, und daß auch hier Concessionsystem und Staatsinteresse dem größeren Erfolge der freien Konkurrenz mitunter schon jetzt Gefahr droht.

\*) auch wohl für Drainage und Entwässerung in Ost- und Westpreußen, wofür, einer Bill Peel's von 1846 zufolge, in England und Irland gegen 20 Millionen Thaler aus dem Staatsschatz vorgeschossen wurden.

Jene neuen Projekte gehen theils unmittelbar (wie alsbald in Oesterreich), theils wenigstens mittelbar auf Napoleonische Schöpfungen zurück. Sie sind mehr oder weniger den Ideen des Gefangenen von Hamm verwandt, der den damaligen socialistischen Doktrinen in Frankreich bekanntlich nahe stand und schon als Präsident der Republik, dann als Kaiser, 1852 und 1853, neben dem Crédit mobilier (Société générale de Crédit mobilier), auch den Crédit foncier de France ins Leben rief. Jener sollte (unter Leitung der Gebrüder Péreire), wie es hieß, „den Genius des Handels und der Industrie anregen, um die Wunder zu verrichten, deren Keime sie in sich tragen.“ Die Gesellschaft vermaß sich, die finanzielle und administrative Leitung aller großen Associationen zu centralisiren, ihre Kassen zu vereinigen, deren Zahlungen zu leisten, deren Aktien unterzubringen, ihnen Anleihen zu verschaffen, ein neues Vertrauensgeld in Umlauf zu setzen, das einen täglichen Zins trüge und die kleinsten Ersparnisse, wie die größten Kapitale fruchtbar mache. In Frankreich sollten nur noch die Obligationen des Crédit mobilier circuliren und allen Courschwankungen ein Ende gemacht, jede Association sollte unter den Flügeln und der Leitung jener großen Gesellschaft gleichmäßig beschützt werden. Auch ausländischen Unternehmungen, so den Oesterreichischen Eisenbahnen, wandte sich die Gesellschaft zu. So wollte es das französische Ideal der Centralisation, Uniformität und Präponderanz. Alsbald erschraf die Regierung vor ihrem eigenen Kinde. Das weitere Schicksal des Crédit mobilier ist bekannt.

Ähnlich waren die Pläne des Crédit foncier, für welchen Anfang 1852 ein Decret Napoleons, damaligen Präsidenten der Republik, die Grundzüge zu den Statuten landwirthschaftlicher Kreditvereine vorgeschrieben hatte, denen im Voraus die Genehmigung, wie die Unterstützung der Staatsregierung zugesagt war. Zweck der Kreditgesellschaften sollte sein: „den Grundbe-

sichern durch Anleihen auf Hypothek, Obligationen (Pfandbriefe), die Abzahlung ihrer Schulden und durch Zahlung jährlicher Tilgungsrenten oder Annuitäten allmählig eine gänzliche Befreiung von allen den Grundbesitz belastenden Verbindlichkeiten in ganz Frankreich möglich zu machen". Staatskasse und Departements sollten zur Erleichterung der ersten Operationen eine Anzahl Pfandbriefe übernehmen; Gemeinden und Vormundschaften durften Pfandbriefe als Kapitalanlage benutzen. Dabei sollten doch aber auch diese Gesellschaften nur auf erste Hypothek und bis zur Hälfte des Werthes der verpfändeten Liegenschaften leihen. Obwohl man damals die Abgaben der Schuldner in Frankreich incl. Zinsen u. s. w. auf durchschnittlich 9 bis 10 pCt. des Kapitals berechnete, wogegen die Gesellschaften erheblich wohlfeiler leihen sollten und obgleich die Hypothekenbelastung des Grundeigenthums auf 12 Milliarden Francs angenommen und nichts unterlassen wurde, um die Einrichtung anzupreisen, so hatte sie doch geringen Erfolg. Man verfiel auf den echt französischen Gedanken, daß daran der Mangel an Centralisation schuld sei, weshalb das Privilegium der Banque foncière de Paris alsbald auf ganz Frankreich ausgedehnt wurde. Es sollten mit 5 pCt. gleichzeitig der Zins, wie die Tilgungs- und Verwaltungskosten gedeckt und damit in 50 Jahren sämtliche Hypothekenschulden getilgt sein. Eine Subvention von 10 Millionen aus dem Staatsschatz war zur Deckung der Verluste der Pfandbriefe bestimmt, eine Prämienverloosung der Aktien sollte den Anleihen besonderen Reiz geben. Damit sei, sagte ein damaliger französischer Minister, „das Signal zu einer wirthschaftlichen Revolution gegeben, deren Vortheile Frankreich bald erkennen, deren Ehre es dem Kaiser allein zuschreiben werde". — — „Nunmehr sei der Tag voranzusehen, an welchem der französische Boden von der Hypothekenschuld, welche ihm die Jahrhunderte hinterlassen hätten, befreit sein würde." Indes wurde die höchst geringe und auf alle Departe-

ments nach Verhältniß der Belastung ihres Bodens, vertheilte Summe von 200 Millionen nicht einmal als Hypothek untergebracht. Die größere Hälfte der Darlehen von nur einigen 60 Millionen Frs. war an Hausbesitzer in Paris ausgeliehen. Statt einer Direction in jedem Gerichtsprengel bestanden deren nur 29 in ganz Frankreich. Man glaubte nunmehr die Centralisation noch straffer anziehen zu müssen. Die allgemeine Leitung des Crédit foncier wurde deshalb unter dem Finanz-Minister einem Gouverneur und zwei Unter-Gouverneuren, beide vom Kaiser ernannt, übertragen, inzwischen die Regelung des Zinsfußes nach der Concurrenz und die Beleihung auf kürzere Zeit, auch ohne Amortisation gestattet. Schon 1854 aber meinte ein späterer Finanz-Minister, „daß die Anstalt zu groß sei, um sich selbst überlassen zu werden, daß sie der Stütze der Regierung bedürfe, daher auch deren Autorität unterworfen sein müsse, daß hingegen unter der unmittelbaren Leitung der Regierung das Statut nicht mehr der Beschränkungen bedürfe, welche man einer Gesellschaft habe auferlegen müssen. Ohne sich den Illusionen hinzugeben, welche der Crédit foncier in einigen Köpfen erregt habe, ohne von einer vollständigen Entlastung des Grundeigenthums zu träumen, dürfe man hoffen, daß er der Landwirthschaft namhafte Dienste leisten werde.“ Danach änderte, resp. erweiterte man die Statuten; man gestattete der Anstalt, Darlehne statt in Geld, in Obligationen von 500 Frs. zu geben, die der Schuldner an der Börse zu 440 Frs. verkaufen konnte; nur bei einer Tilgung durfte der Schuldner den Nennwerth zurückgeben. Von 75 Millionen Darlehen auf Hypothek sollten die Landwirthe 24, die Hausbesitzer 51 Millionen erhalten. Wiederum erhielten nun die Aktionaire eine hohe Dividende und die Gesellschaft hatte sich glänzend eingerichtet.

Diese gedrängte Schilderung der kurzen Jugendzeit des französischen Crédit foncier wird eine eingehende Kritik über neuere

und neueste deutsche Projekte zur Errichtung allgemeiner Staats-Grund-Kreditbanken für das ganze Norddeutsche Bundesgebiet oder doch für die ganze Preussische Monarchie, wie sie selbst im Reichstage und im Abgeordnetenhause zum Vorschein gekommen sind, überflüssig machen. Es genügt, darauf zurückzuweisen, um daran auch diese Projekte zu messen. Dieselben sollen zwar zur Förderung des Realkredits dienen. Sie verlangen übrigens aber besondere Privilegien und daneben die allgemeinen Befugnisse einer Bank, überdies das Recht zur Ausgabe unverzinslicher, auf den Inhaber lautender Banknoten, ferner Stempelfreiheit, Verstärkung ihrer Betriebsmittel durch Betheiligung von Privatkapitalien, jedenfalls das Recht zur Ausstellung von Scheinen au porteur auch über unverzinsliche Deposita. Noch mehr: „ihre Noten sollen gleich den Noten der Preussischen Bank in Zahlung bei allen Staatskassen statt baaren Geldes angenommen werden“.

Man täusche sich darüber nicht, daß solche Institute, gleich anderen Hypothekenbanken, sehr bald diejenigen Geschäfte mit Vorliebe betreiben werden, bei denen der größte Vortheil zu erwarten ist.

Eben so wenig können die geistreichen Vorschläge meines Correferenten (Professor Bekker zu Greifswald in seiner Schrift „die Reform des Hypothekenwesens als Aufgabe des norddeutschen Bundes“) — abgesehen von den im letzten Abschnitt beantragten Veränderungen der Hypothekengesetzgebung — zur Annahme empfohlen werden.

Kapitalisten und Banquiers werden bei der Ausführung auch dieses Projektes nicht zu entbehren sein und der reiche associirte Grundbesitzer theilt deren Interesse. Bankgeschäfte will und kann auch dieser Vorschlag nicht ausschließen. Dies verlangt die Existenz des Instituts und die Nugbarmachung seiner Fonds. Eine Beschränkung des Bankgeschäfts blos auf Landwirthschaft ist

mit Rücksicht auf die ineinander greifenden wirthschaftlichen und Berufsverhältnisse der Gegenwart unmöglich. Sodann aber entspricht eine zu weite Ausdehnung des Gebietes landwirthschaftlicher Kreditwerke dem Interesse und der Natur des Realkredits keinesweges. Sie wird vielmehr oft die entgegengesetzte Wirkung hervorbringen.

Diese „Reform des Hypothekenwesens“ projektirt einen allgemeinen Norddeutschen Grund-Schuldenverband mit gegenseitiger Garantie der Grundbesitzer unter der oberen Aufsicht des Staats. In allen Kreisen sollen Grundbuchämter eingerichtet und mit mehreren höheren (deshalb aber auch gut zu besoldenden) Beamten besetzt und daneben überall Vertrauensmänner bestellt werden. „Dabei sei es nicht für undenkbar zu erachten, daß der Staat die Kapital- und Zinsvermittlung übernehme“ (S. 19); „es könnte der erforderliche Betriebsfonds dem Verbands zunächst vom Norddeutschen Bunde, oder sei es auch vom Preussischen Staate, gegen Uebernahme der Verzinsung und Amortisation vorgestreckt werden. Später würde aus den Ueberschüssen das Nöthige bald erworben sein. Habe der Verband erst eigenes bewegliches Kapital, so könne auch die Notenemission zur Erleichterung seiner Bankgeschäfte innerhalb fester Schranken ihm unbedenklich gestattet werden (S. 65).“

Sonach blickt auch dies Projekt auf Staatsunterstützung hin. Was anderes aber verlangt der Lassallianismus, — die Doktrin der französischen Socialisten — für die Klasse der Fabrikarbeiter und für deren Produktiv-Associationen?

Die fortgeschrittene Erkenntniß der volkswirthschaftlichen Gesetze hat inzwischen zu der Ueberzeugung geführt, daß die bei Begründung der landwirthschaftlichen Kreditvereine im vorigen Jahrhundert, denselben zugestandenen und wegen dieser Präcedenzen auf einige spätere Pfandbriefsysteme übertragenen Privilegien weder dem allgemeinen Verkehr, noch dem Realkredit

der Grundbesitzer im Ganzen zum Vortheil gereichen. Damals begriff man unter der Landschaft die Rittergüter als die hervorragende Klasse des Grundbesitzes. Deren, obwohl fast ausschließlich zu den Staatssteuern und Kommunalleistungen verpflichtete Gutshintersassen und Unterthanen kamen damals noch nicht in Betracht.

Auch später wurde dem durch Verordnung vom 8. Juni 1835 begründeten Königl. Kreditinstitute für Schlesien ein zinsfreier Vorschuß überwiesen und die Staatsgarantie für seine Pfandbriefe versichert. Das Institut sollte, — wie es heißt, — „den drückenden Vermögensverhältnissen vieler Schlesiſchen Gutshesitzer abhelfen, die aus der Schwierigkeit entstanden, die hinter den landschaftlichen Pfandbriefen auf den Gütern haftenden Hypothekenschulden, im Falle der Aufkündigung durch andere Kapitalien zu ersetzen, oder das nach den gegenwärtigen Verhältnissen zur vortheilhafteren Bewirthschaftung ihrer Güter nothwendige Betriebskapital gegen Verpfändung der hinter den Pfandbriefen freigebliebenen Werthshälfte anzuschaffen, zu welchem Ende ihnen die Ausfertigung landschaftlicher Pfandbriefe (Littr. B.) unter Allerhöchster Garantie bis zu  $\frac{2}{3}$  des Werths der zu verpfändenden Güter gestattet würde.“

Wenn indeß in älterer Zeit und noch 1835 der wohlwollende Absolutismus eines patriarchalisch regierten Staates die von der Regierung ins Leben gerufenen Kreditverbände mit Beihülfen aus den öffentlichen Fonds ausrüstete, so würde sich hierzu eine die Interessen der ganzen Nation in allen ihren Gewerbs- und Berufsclassen vertretende Landes-Versammlung nicht mehr für berechtigt halten.

Es darf doch nicht unerwogen bleiben, daß wesentliche Momente für die Sicherheit der Pfandbriefs-Darlehen, mithin auch für deren Coursfähigkeit im Publikum und an den Börsen, gleichwie für die Existenz der landschaftlichen Kreditverbände



selber, gegen Gefährdung der diesen gegenseitigen Garantie-Ver-  
einen angehörigen Gutsbesitzer, auf denjenigen Vorschriften der  
landschaftlichen Kreditreglements beruhen, welche die Konser-  
vation des Werths der bespandbriefften Güter zum Gegenstande  
haben. Deren wirthschaftliche Konservation bedingt aber eine  
fortgesetzte Aufsicht und Kontrolle. Eine solche ist mit Erfolg  
nur in nicht zu ausgedehnten Kreisen zu ermöglichen. In ihnen  
erleichtert schon die Notorietät eine genauere Kenntnißnahme  
sachkundiger und interessirter Genossen vom Wirthschaftszustande.  
Demgemäß machen alle landschaftlichen Kreditordnungen den aus  
der Mitte der Betheiligten hervorgegangenen Beamten eine solche  
Aufsicht und Kontrolle zur Pflicht. Sie schreiben unter anderm  
vor, daß gegen Walddevastationen und andere Deteriorationen,  
selbst bei Wirthschafts-Veränderungen und Unordnungen, welche  
die Sicherheit beeinträchtigen können, sofort eingeschritten werde.  
Von allen wesentlichen Veränderungen im Wirthschaftssystem  
oder von erheblichen Substanz-Verringerungen ist der Direktion  
Anzeige zu machen. Sind die Forsten zur Taxe gezogen und  
bespandbriefft, so müssen die Forstwirthschaftspläne genau inne-  
gehalten werden (s. z. B. das Reglement der Pommerischen  
Landschaft vom 26. Oktober 1857).

Bei der Einrichtung des Königl. Kreditinstituts für Schle-  
sien von 1835 ist den Gutsbesitzern, welchen Pfandbriefe be-  
willigt sind, nicht bloß die Erhaltung der Güter in guter Kultur  
und in wirthschaftlichem Zustande, sondern sogar die Führung  
vollständiger Wirthschaftsrechnungen zur ausdrücklichen Pflicht  
gemacht. Bei anderweiter Nachsichung der Hülfe des Schle-  
sischen Kreditinstituts durch Darlehne gegen 4 pSt. Zinsen, soll  
sich das Institut eine Einwirkung auf die wirthschaftlichen Ein-  
richtungen und auf alle ökonomischen Verhältnisse des Schuldners  
stipuliren und vorbehalten.

Solche Beschränkungen in der Disposition und Benutzung

haben die auf Gegenseitigkeit beruhenden, in weit engerer Umgrenzung bestehenden landschaftlichen Genossenschaftsverbände im Interesse des Realkredits der Pfandbriefe überall für nöthig erachtet, obwohl dieser Kredit auf Grund mäßiger Taxen und nur bis zur Hälfte, resp. bis zu  $\frac{2}{3}$  des Werths gewährt wird. Und dennoch muß daran erinnert werden, daß z. B. in den Provinzen Ost- und Westpreußen, nachdem zumeist in Folge der Kriegskalamitäten der Jahre 1806 und 1812, erst in den Jahren 1820 bis 1830 eine zerstörende Katastrophe über den Grundbesitz hereinbrach, dieser Katastrophe (nach früheren Kommissionsberichten der II. Kammer) an 80 pCt. der Rittergutsbesitzer erlagen und daß bei den Subhastationen sogar mehrere Millionen Pfandbriefe ausfielen, ferner, daß (zufolge derselben Kommissionsberichte) in Altvor- und Hinterpommern von etwa 1636 Rittergütern, — welchen beinahe resp. 56 und 69 pCt. des Grund und Bodens gehört, — an 1300 zur Subhastation standen.

An diese, noch im Laufe unserer neueren Kulturgeschichte gemachten Erfahrungen muß man denken, wenn man einen Grundschuldenverband für ganz Norddeutschland zu bilden vorschlägt, „dessen Substrat die sämtlichen grund- und resp. gebäudesteuerverpflichtigen Grundstücke des Gebiets sein sollen, dessen Geschäftskreis neben der ganzen Verwaltung der Grundbücher alles umfassen soll, was innerhalb dieses weiten Gebiets die Vermittelung des Verkehrs zwischen Kapitalisten und Grundbesitzern erheischt, dessen Organe die Grundbuchämter, einstweilen in jedem Kreise, regelmäßig am Orte des Kreisgerichts, auch zur Erhebung und Auszahlung von Zinsen event. von Kapitalien, außerdem Provinzialhauptämter in der Hauptstadt jeder Provinz oder Quasi-Provinz, versehen mit den nöthigen flüssigen Geldmassen, unter einem Centralamt in Berlin seien (s. S. 44), gegen welche Beschwerden bezüglich der rechtlichen Verfügungen der Buchämter an die Ober-Appellationsgerichte, in letzter In-

stanz an das Ober-Tribunal gehen sollen, über welches Institut sodann dem Staate eine Superrevisions-Instanz und die Mitwirkung bei Besetzung der obersten Posten vorbehalten wird."

Gleichfalls soll das Institut auf kündbare lettres au porteur sich gründen. Die Hülfe des Verbandes soll überdies das Bestehen aller anderen, nicht vom Verbande garantirten Hypothekenschulden auf demselben Grundstück erübrigen und ausschließen, indem neben der verbandmäßigen Beleihung die Hülfe weder von Kreditinstituten noch von Banken nöthig sein soll. Würde so — abweichend von anderen Kreditinstituten — die Verfügung der Norddeutschen Grundbesitzer beschränkt, so will dagegen das Institut zum Ersatz auch deren gesammte Kreditbedürfnisse befriedigen, mittelst der von ihm ausgefertigten und garantirten Grundschuldverschreibungen „den Kredit der Grundbesitzer am großen Weltmarkt aller Börsen des In- und Auslandes betheiligen“ und dadurch zur berechtigten Höhe hinaufheben.

Es ist indeß nicht zu bezweifeln, daß das Börsenpublikum, wie bei den Schuldverschreibungen und Garantien der verschiedenen Staaten oder anderer Kreditanstalten, sich auch bei den lettres au porteur dieses Instituts um den, seinem Gebietsumfange entsprechenden Finanzstand und die Sicherheit der Unterlagen desselben kümmern werde. Auch die Börse wird sich zweifelsohne erkundigen, ob und welche allgemeinen Maximalgrenzen der Beleihung ein solcher Norddeutscher Grundschuldenverband inne hält, oder ob er etwa in jedem einzelnen Falle das individuelle Kreditbedürfniß der Grundbesitzer, abweichend von sonstigen allgemeinen Normen, mit Pfandbriefen deckt. Jedes Institut dieser Art muß, gleich den landschaftlichen Kreditverbänden, für den Realkredit allgemein gültige Maximalgrenzen der Beleihung festhalten, wenn es seinen Grundobligationen diejenige Sicherheit geben will, welche für den Börsenverkehr, wie nicht minder für seine eigene Existenz, nothwendig ist.

Davon kann und darf sich kein Kreditverein, ob mehr oder weniger umfangreich, entbinden. Dagegen hat der Grundbesitzer zumeist ein Interesse, daß die Maximalgrenze seines Realkredits möglichst hoch gegriffen werde.

Die Maximalgrenze wird aber nothwendig und in dem Grade eine beschränktere sein müssen, als die Grundschuldverschreibungen ihren Markt über einen gewissen Umfang von Landgebieten und nun gar auf alle Börsen des Auslandes erweitern, wo man die Verhältnisse nicht kennt, welche die Unterlagen des Realkredits bilden, jedoch es wohl ebenso weiß, daß Kaufwerth und Ertrag der Grundstücke von allgemeinen Schätzungsnormen nicht getroffen werden, daß sie vielmehr in entfernten Provinzen weit ungünstigere bleiben, als in der Nähe von Eisenbahnen, von großen Marktstädten und von lebhafterem Geldumsatz. Vorzugsweise ist vielmehr eine solche über große Staats- und Landesgebiete centralisirte Verwaltung, sofern sie sich nicht selbst und das Publikum täuschen will, zu um so größerer Vorsicht bei Bestimmung und Abmessung der Maximalgrenze des Realkredits und Beurtheilung der Grundlagen desselben verpflichtet.

Unseres Erachtens erstrecken sich die landschaftlichen Kreditverbände der einzelnen Provinzen bereits auf denjenigen Umfang eines Gebiets, innerhalb welches dem einzelnen Grundbesitzer resp. dem Grundeigenthum und dessen berechtigtem Realkredit die ihm gebührende Berücksichtigung zu Theil werden kann. Immerhin müssen aber auch sie auf ein durchschnittliches Niveau der Ertrags- und Werth-Verhältnisse der verschiedenen Güter zurückgehen, so daß in vielen einzelnen Fällen ein Ueberchuß des individuellen Gutswerths und Realkredits, ganz abgesehen von der kreditwürdigeren Persönlichkeit des Besitzers, unbelieben gelassen wird. Selbst dann, wenn die Pfandbriefstaxen der land- und ritterchaftlichen Kreditvereine überall, wie es zum Theil in den letzten Decennien geschehen, der Revision unter-

worfen und mit den gegenwärtigen Ertrags- und Werthverhältnissen der Grundstücke in das richtige Gleichgewicht gesetzt werden, auch dann, wenn dergleichen Kreditvereine alle Güterklassen von land- und forstwirthschaftlicher Benutzung, oder selbst alle städtischen Grundstücke umfassen, wird immer noch für das individuelle Bedürfniß des Realkredits, mithin auch für eine Reform der denselben betreffenden Gesetzgebung, ein weiterer unausgefüllter Raum übrig bleiben\*).

\*) Erst während des Drucks ist uns die soeben erschienene ideenreiche Schrift des Stadtgerichts-Assessor *Wilmanns*: „Die Kredit-Noth der Grundbesitzer und deren Abhülfe durch die Norddeutsche Bundes-Hypothekenbank. Berlin 1868“, bekannt geworden, welche die Grundlagen der Sicherheit und Ausführbarkeit einer solchen Hypothekenbank sehr eingehend, unter Vergleichung mit andern Kredit- wie insbesondere mit den Pfandbrief-Instituten und im Hinblick auf die oben gedachte Schrift des Herrn Professor *Bekker*, darstellt und kritisch beleuchtet, dabei die verschiedenen zu berücksichtigenden Fonds, den Hypotheken-, Reserve- und Amortisationsfonds, wie deren Anlage ins Auge faßt und sich über die Maximalgrenzen der Beleihung städtischer Gebäude und ländlicher Liegenschaften verbreitet, ferner die Zulässigkeit unkündbarer und kündbarer Hypotheken, verschiedener Zinssätze, Amortisationsperioden und Rückzahlungstermine, und deren Ausgleichung durch Prämien-Pfandbriefe, nach Analogie der Staatsprämien-Anleihen, einer Versicherung der erst künftig in Pfandbriefe umzuschreibenden Hypotheken, eines Umtausches von Pfandbriefen in Hypothekenbriefe (Handfesten), je nach der Konjunktur des Geldmarktes und Konvenienz der Grundbesitzer, und endlich auch vorschlägt, in welcher Weise die verschiedenen einzelnen Kredit- und Pfandbriefs-Institute in Beziehung auf Sicherheit und Realisirbarkeit ihrer *lettres au porteur* und Hypothekenbriefe, unbeschadet übrigens der eigenen Verwaltung und Organisation innerhalb der besonderen Associationen, jedoch auf Grundlage übereinstimmend normirter Rechtsverhältnisse zu den Gläubigern bezüglich der Beleihungsgrenze, der Bildung und Höhe des Reservefonds, der Art der Amortisation, der Formen der Kreditvermittlung, insbesondere der verschiedenen Arten der Anleihen, der Zulässigkeit von Hypothekenversicherungen u. s. w., zu einem einheitlichen Garantieverbände zusammenzutreten haben, dergestalt, daß die Norddeutsche Bundes-Hypothekenbank für alle einzelnen Kreditverbände von Kreisen und Provinzen, wie von bestimmten Klassen von Grundstücken, deren Statuten vom Bundespräsidium genehmigt sind, die Vertretung der sämmtlichen associirten Verbände über-

Zu demselben Ergebniß führt auch die Betrachtung der sogenannten Hypothekenbanken. Mit Bankgeschäften steht überdies die Ausleihung unkündbarer Hypotheken im Widerspruch.

Während im Oesterreichischen Kaiserstaat, besonders seit 1848, mit der Einrichtung von Grundbüchern auch zur Förderung des hypothekarischen Kredits für die verschiedenen Güterklassen, für Landtafel-, städtische und Rustikal-Güter, vorgegangen wurde, sich hier und da auch Gesellschaften zur Befriedigung der Kreditbedürfnisse der Landwirthschaft bildeten, wurde inzwischen doch eine besondere Geschäftsabtheilung der Nationalbank für den Hypothekarkredit eingerichtet. Derselben wurden indeß gleichzeitig die bedeutenden Privilegien der Bank beigelegt. Dabei sollte die Beleihung der Grundbesitzungen mit Pfandbriefen nur bis höchstens zur Hälfte des Werths geschehen und die Abtheilung der Bank war überdies von jeder Beschränkung bezüglich der Höhe des Zinsfußes befreit.

Die Bayerische Hypothek- und Wechselbank in München beschränkt sich keinesweges auf den Realkredit.

Weiter allerdings geht die aus eigenen Mitteln von den Ständen des Landkreises des Königl. Sächsischen Markgrafthums Oberlausitz 1844 gegründete und 1857 erweiterte landständische Hypothekenbank. Sie fertigt kündbare und unkündbare Bankbriefe auf den Inhaber aus; ihre Bankobligationen können indessen nur durch gerichtlich anerkannte Cession auf Dritte übertragen werden. Jedem Grundbesitzer, dessen Grundstück einen nach den Steuereinheiten zu bemessenden reinen Hypothekenwerth von 100 Thalern hat, kann ein Kredit eröffnet werden. Durch

nimmt und als Selbstschuldnerin für die im Interesse derselben kontrahirten Schulden haftet.

Wir können aber auch diesen Ausführungen gegenüber unsere allgemeinen Betrachtungen, wie unsere speziellen Vorschläge über das landwirthschaftliche Kredit- und Hypothekenwesen nur aufrecht halten.

Sparbankbücher und Rückzahlung in den kleinsten Beträgen wird die Amortisation erleichtert.

Die Dienste, welche die gerichtlichen Depositen, wie die Institute öffentlicher und gemeinnütziger Art, insbesondere die in ihren Beständen außerordentlich gewachsenen Sparkassen, durch Anlegung ihrer Gelder auf Hypothek, hervorragend z. B. die Niederlausitz'sche Sparkasse, dem Realkredit geleistet haben und fortdauernd leisten, sind bekannt.

Der Erwähnung der erst in neuerer Zeit entstandenen Hypothekenversicherungsgesellschaften und ihrer Wirksamkeit für den landwirthschaftlichen, wie für den Realkredit überhaupt, sind zuvor einige allgemeinere Bemerkungen vorauszuschicken.

Schon oben ist gedacht, daß die Bedürfnisse des Personal- und des Real-Kredits bei einer Erörterung der Mittel und Wege zur Kreditbefriedigung auseinanderzuhalten seien, daß das Bedürfniß nach Gewerbs- oder Personalkredit gegenwärtig auch in der Landwirthschaft eine größere Rolle spielt und daß dieselbe bei Vermehrung und Freiheit der Bankinstitute gleich interessirt ist.

Wodurch aber ist das in neuerer Zeit zweifellos außerordentlich gewachsene Kreditbedürfniß der Grundbesitzer hervorgerufen?

Man hat sich die Ursachen dieser Erscheinung zu vergegenwärtigen, bevor zu den möglichen Mitteln der Abhülfe und dabei schließlich der Reform der Gesetzgebung überzugehen ist.

Allerdings sind die Klagen der Grundbesitzer über mangelnden Kredit uralt. Sie standen und stehen mit den periodischen Fortschritten und Umwandlungen der Zustände der Staats- wie der ganzen wirthschaftlich-bürgerlichen Gesellschaft im unmittelbaren Zusammenhang. So lange die Naturalwirthschaft mit Spann- und Handdiensten der freien und unfreien bäuerlichen Hinterlassen, mit der gewohnten Dreifelderwirthschaft, ohne landwirthschaftliche Fabrikation und ohne Handelsgewächsbau, die herkömm-

liche Grundlage des landwirthschaftlichen Betriebes war; so lange der Bauerhof ungetheilt auf den vom Vater oder vom Gutsherrn bestimmten Erben oder Besitznachfolger überging, hatte das Verlangen nach Kredit meist persönliche Bedürfnisse, nicht selten der Mode und Verschwendung, oder aber Unglücksfälle und Krieg zu seiner Veranlassung.

Eine durchgreifende Veränderung der Lage trat mit dem Uebergange der Natural- in die Geldwirthschaft ein. Diese Umwandlung ist hauptsächlich durch die Agrargesetzgebung und deren successive Ausführung, durch die Regulirung der gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnisse und durch die Ablösung der Frohndienste, der Naturalzehnten, der Dienstbarkeiten der Grundstücke und anderer Grundbelastungen und Beschränkungen der Kultur und Benutzung des Grund und Bodens veranlaßt. Es mag nicht unerwähnt bleiben, daß die, zuerst durch jenen, mit Beendigung der Kriegsjahre (1813—1815), vermöge der gutsherrlich-bäuerlichen Regulirungen, eingetretenen Uebergang der Natural- in die Geldwirthschaft hervorgerufene außerordentliche Anstrengung des Realkredits der großen Gutsbesitzer, lange nachgewirkt hat. Und wuchsen einerseits Ersparnisse und Kapitalien in Folge der entfesselten Industrie und Arbeit, so lenkten dieselben auch alsbald in andere Bahnen durch die seitdem enorm gewachsenen Staatsschulden, überdies durch die kaum seit 3 Jahrzehnten entstandenen, in riesenhaftem Fortschritt begriffenen Eisenbahnen, wie selbst durch Kreischauffeen. Während der Grundbesitz einerseits durch die aus dem Nationalvermögen erbauten Eisenbahnen und Chauffeen in seinem Werthe stieg, machten andererseits deren *lettres au porteur* und der Börsenverkehr dem Realkredit sein früheres Gebiet streitig.\*) Hauptjächlich aber ist es doch die Her-

\*) Doch erhielten auch die berechtigten Gutsbesitzer bei Ablösung der Reallasten an Kapitalien in Rentenbriefen einige 80 Millionen Thaler.



stellung eines völlig freien Grundeigenthums, welche eine rationelle, möglichst rentable Bewirthschaftung, unter Benutzung der seit den letzten Decennien mächtig fortgeschrittenen Naturwissenschaften, eine landwirthschaftliche Gewerbs-Industrie, damit die nutzbare Anlage von Kapital, Arbeit und Intelligenz auf den Grundbesitz möglich machte, wovon das wachsende Kreditbedürfniß eine nothwendige unmittelbare Folge ist. Unleugbar ist aber eine weitere Folge davon, daß der bloße Immobiliarcredit in den Hintergrund gedrängt wird, indem der Darleiher vor allen Dingen nach der persönlichen Befähigung und Tüchtigkeit des Grundbesitzers fragt, dessen Namen in der Rubrik des Besitztittels eingetragen ist.

Die Güterpreise der großen, wie der mittleren und kleinen Grundbesitzungen sind seit Ausführung der Agrargesetzgebung weit über das Doppelte, öfters bis zum Fünffachen gestiegen. Ein neuer Käufer zahlt den doppelten und mehrfachen Preis des Guts und prosperirt, während sein Verkäufer nahe daran war, zu Grunde zu gehen. Nur der, — vornehmlich nach Jahren hoher Getreidepreise, — oft vorgekommenen Erwerbung von Grundbesitzungen ohne hinlängliches, eigenes Kapital, ohne Rücksicht auf Mißjahre und Unglücksfälle, dabei ohne Betriebskapital, versagt jedes Mittel zur Hebung des Realkredits und hilft keinerlei Kreditinstitut, — so scharfsinnig ein solches auch ausgedacht und geplant sein mag; ebenso wenig wie einem städtischen Grundbesitzer für mit Schulden angefangene und bis zu Ende geführte Häuserbauten, zumal in einer Periode allgemeiner Niederge schlagenheit und Stockung von Verkehr, Gewerbe und Geldumlauf, plötzlich zu helfen ist.

Es ist anerkannt, daß die wirthschaftliche Rentabilität nicht sowohl von der Größe und dem Flächeninhalt des Grundbesitzes, als von einem verhältnißmäßigen Betriebskapital zu dessen Bewirthschaftung abhängt. Das gesteigerte Verlangen nach erhöh-

tem Kredit hat daher wohl auch öfter in einem übermäßigen Umfang der Grundbesitzungen und deren, nicht bloß seit dem dreißigjährigen Kriege, sondern auch noch in neuerer Zeit erfolgten Vergrößerung durch Einziehung oder Auskauf vieler Bauerhöfe seinen Grund. Nun ist aber besonders das Bedürfniß eines bedeutenderen Betriebskapitals für die Landwirthschaft ein völlig anderes geworden als vormals. Es schreitet fort mit dem Maß der freien Arbeit, welche in den verschiedenen Jahresperioden, jetzt z. B. für das Säen der Saaten, für den Rübenbau, gleichviel ob zur Zuckerbereitung oder zum Viehfutter, für jährliche wiederkehrende Entwässerung und Drainage, für Berieselung und Kultur der Wiesen und für vieles Andere aufzuwenden ist. Mit der Ausbildung des freien Arbeiters wächst auch dessen Anspruch auf Erhöhung des Lohns, Hand in Hand mit dem Verlangen nach Verbesserung seines Lebensstandes. Man hat dies anzuerkennen, soviel auch über mangelhafte Leistungen der Arbeiter jetzt, wie zu allen Zeiten bis in das Mittelalter zurück, geklagt worden. Zweifellos überragt Leistung und Produkt der freien Arbeit weitaus die von Diensten der Fröhner. Der einsichtige Landwirth erkennt an, daß der gut situirte Arbeiter, auch der mit eigenem Haus und Heerd angesiedelte, der leistungsfähigere und zuverlässigere sei. Wir dürfen uns dieserhalb auf das Zeugniß des Altvaters rationeller Preussischer Landwirthschaft, des verstorbenen würdigen Koppe, berufen. Und wie wollten unsere großen Landwirthschaften ihre Bestellung und Erntearbeiten ohne diese Klasse von völlig freien, auf eigenem Grunde lebenden Arbeitern bewältigen, welche sich ihnen aus dem Warthebruch, aus Schlesien, aus dem Sicksfelde u. s. w. zu Gebote stellt. Daher liegt denn auch die Erwägung um so näher, daß vorzugsweise der große Grundbesitzer und zwar im mittelbaren Interesse seines Kredits, an der Aufhebung der — trotz der Verordnung vom 9. Oktober 1807 und des Landkultur=Edikts vom

14. September 1811 — noch fortbestehenden Beschränkungen der Parzellirung, insbesondere der Ansiedelung von freien Arbeitern am meisten interessirt ist, — von Beschränkungen, welche mit der Einführung einer ländlichen Gemeinde-Ordnung ihren letzten Grund verlieren würden. (Vergl. deshalb Lette und v. Rönne, Landeskultur-Gesetzgebung des Preussischen Staats. Bd. II., Abth. 1, S. 151 u. 153—157.)

Die Ursachen, aus welchen sich die Erscheinung der stetig wachsenden Kreditbedürfnisse der Landwirthschaft erklärt, stehen sonach mit dem Umschwung und Fortschritt der bürgerlichen Gesellschaft im unmittelbaren Zusammenhange. Es gilt dies im Allgemeinen auch vom Immobilial- oder Realkredit. Denn der bei weitem bewegtere Verkehr und Wechsel im Grundbesitz beruht nicht etwa allein oder hauptsächlich auf der Noth der Besitzer, sondern auf der wachsenden Intelligenz und wirthschaftlichen Industrie, welche dem Grund und Boden höhere Erträge abzugewinnen versteht. Ein damit ausgerüsteter Erwerber vermag oft bedeutend höhere Kaufpreise zu bieten und scheut, im Vertrauen auf seine persönlichen Kräfte, die Erwerbung auch mit geringem Ankaufskapital nicht. Der häufigere Besitzwechsel ergreift, in Folge der Freiheit des Grundeigenthums, wenn auch noch nicht so häufig, doch selbst die mittleren und kleineren Güter, deren neue Besitzer in die Mitwerbung um Grundkapital eintreten. Bei den bespandbriestenen oder doch landschaftsfähigen Gütern wird Ankauf und Besitzwechsel durch die Pfandbriefsbeleihung bis zur Hälfte, resp. bis Zweidrittel des Werths, allerdings um so leichter.

Wiederum ergiebt ein Blick auf diese in Folge der Freiheit des Grundeigenthums und seiner fortschreitend rationelleren Bewirthschaftung hervorgetretenen mannigfachen landwirthschaftlichen Kreditbedürfnisse, daß denselben durch Staatsbanken oder Garantien keine Abhülfe geschafft werden kann. Die Aufgabe

der Staatsregierung, wie sie in Preußen in der Unglücksperiode von 1807 und folgende mit so glänzendem Erfolge gelöst wurde, besteht nur darin, „die Hindernisse der bürgerlichen und wirthschaftlichen Freiheit und Entwicklung durch Reformen in der Gesetzgebung aus dem Wege zu räumen.“ Noch leidet auch die Kreditbewegung an der polizeilichen Bevormundung des Staates, obschon die Zinsbeschränkungen endlich durch das Gesetz des Norddeutschen Bundes beseitigt sind. Wie schon oben angedeutet wurde, hemmen das Konzessionsystem, wie Monopole der Staatsbank und die beengenden Normen für die Errichtung von Privatbanken die Bewegung und Leitung der ersparten Kapitale in diejenigen Bahnen, in denen sie, gleich anderen Gewerben, insbesondere auch der Landwirthschaft zu statten kommen müssen. Das Bankwesen soll der überall, auch beim Geldverkehr, wohlthätig wirkenden Konkurrenz nicht entzogen sein; es ist erst in den Anfängen seiner Entwicklung begriffen. Man scheint die Vortheile, welche aus der erweiterten Bankfreiheit auch der Landwirthschaft zufließen könnten, nicht genug zu würdigen. Die Landwirthschaft ist mehr und mehr in den erweiterten Markt- und Weltverkehr hineingezogen und von dessen Bewegungen abhängig. Sie hat es deshalb aber auch aufzugeben, Vorrechte und Privilegien für ihren Kredit in Anspruch zu nehmen und sich dieserhalb als ein isolirtes Gebiet der Volkswirthschaft und ihre gewerblichen und industriellen Verhältnisse aus ganz gesonderten Gesichtspunkten zu betrachten.

Mit vorstehenden Bemerkungen gehen wir zu einer der neuesten Formen von Kreditinstituten über, welche sich vorzugsweise die Befriedigung des landwirthschaftlichen Personal- und Realkredits zur Aufgabe gestellt haben, zu den Hypothekenversicherungs-Gesellschaften. Es sind indeß von ihrem Wirkungskreise allgemeine Bankgeschäfte nicht ausgeschlossen. Abgesehen von der Bindobonagegesellschaft zu Wien, sind be-

sonders die Sächsische Hypothekenversicherungs-Gesellschaft zu Dresden und die Preussische (Hübner'sche) zu Berlin zu nennen. Eine Norddeutsche Grundcreditbank zu Berlin, gleichzeitig ebenfalls zum Zweck der Versicherung hypothekarischer Forderungen und Vermittelung hypothekarischer Darlehne, ist im Entstehen begriffen.

Diese Gesellschaften haben den Zweck, unter Berücksichtigung der verschiedenen Bedürfnisse und Gesichtspunkte einerseits der Darleiher resp. Gläubiger, andererseits der Borger resp. Schuldner, deren oft entgegengesetzte Interessen zu vermitteln und auszuöhnen. Sie verlangen für ihre Operationen Freiheit von der Einwirkung und Bevormundung des Staates.

Die Sächsische Gesellschaft, die älteste und wohl auch bezüglich der verschiedenen Zwecke und Operationen umfassendste, verbindet eine Hypothekentilgungskasse, je nach den Uebereinkommen mit obligatorischer Tilgung der Hypothekenschulden nach einem Plane, welcher auf Kombination der Association der Versicherung und der Kreditansammlung durch Zins und Zinseszinsen beruht, oder auch mit fakultativer Amortisation. Durch die Hypothekentilgungskasse soll jedem Beigetretenen die Möglichkeit geboten sein, mittelst successiver Einzahlung von 41 pCt. seines gesammten Hypothekenschuldenbestandes während eines Zeitraumes von 36 Jahren gänzlich von diesen Schulden befreit zu werden und dabei zugleich versichert zu sein, daß bei Kapitalaufkündigungen die Deckung aus dem Tilgungsfonds der Mitglieder erfolgt. Die Deckung einer gekündigten Hypothek kann gegen Subhastation und Zinsenverlust versichert werden. Ein besonderer Zweig der Versicherung ist die der pünktlichen Entrichtung der Zinsen. Die Hypothekenversicherung umfaßt mithin sowohl einzelne, als alle Forderungen auf Grundstücken gegen Verlust bei Subhastationen, ferner die Zinsen, wie die Kündigung, inolge deren ein Gläubiger das von ihm gekündigte Ka-

pital am Zahlungstermine entweder durch den Schuldner oder durch die Gesellschaft zurückgezahlt, oder auch ein gleich großes Kapital geliehen erhält. Die Beleihung der Grundstücke versichert und garantirt sie bis zu 80 pCt. ihres reellen Werthes gegen feste von 10 zu 10tausend Thaler steigende Prämien der Darlehne sammt Kosten und Verzugszinsen; sie kommt für den Verlust bei einer Subhastation oder Deterioration auf oder zahlt zur Begegnung der ersteren die ihr cedirte Forderung voll und haar aus. Endlich übernimmt sie Rückversicherungen auf die von Gesellschaften, Vereinen, Anstalten oder Privatpersonen des In- und Auslandes übernommenen Versicherungen aller Art. Außerdem besteht bei ihr als Nebenanstalt eine Centralstelle für den Hypothekenverkehr behufs Geld- und Darlehnsbeschaffung. Nach ihrem, auf Wahrscheinlichkeitsberechnungen der Gefahr eines Verlustes gegründeten Tarif für Versicherung hypothekarischer Darlehne, betragen die jährlichen Prämien bezüglich bis 10, 20, 30, 40 u. s. w. bis 80 pCt. des Werths für je 1000 Thaler je 0,4 bis 0,8, bei 40 bis 50 pCt. 1 Thaler, von 50 bis 60  $2\frac{1}{2}$  Thaler, von 60 bis 70 5 Thaler und von 70 bis 80 pCt.  $7\frac{1}{2}$  Thaler. Die Grundsätze, wie die Bedenken, sind ausführlich in einer Denkschrift des Direktors des statistischen Bureau's, Dr. Engel, vom 3. October 1858 beleuchtet.

Zufolge des Statuts der Preussischen Aktiengesellschaft zu Berlin (des Dr. Hübner), beruht deren Schwerpunkt in dem als Bürgschaftsleistung autorisirten Geschäft der Versicherung und zwar in drei verschiedenen Arten: 1) des Verlustes nach Austrag der Subhastation gegen Abtretung des Ausfallkattestes, — 2) der vom Schuldner nicht erfüllten Verbindlichkeiten nach richterlichem Urtheil, — 3) auch ohne Klage des Gläubigers, der Zahlung für den Schuldner, wenn diejer seine Verbindlichkeiten nicht pünktlich erfüllt. Sie tritt dem Gläubiger gegenüber an die Stelle des Schuldners, dem Schuldner gegenüber

an die Stelle des Gläubigers, je nach der Uebereinkunft bedingt oder unbedingt, mit oder ohne Vorbehalt, auch den Rechtsnachfolgern gegenüber. Sodann giebt sie auch Vorschüsse auf Hypothekeninstrumente, nimmt Kapitalien verzinslich oder unverzinslich an und vermittelt deren hypothekariſche Unterbringung. Sie diſcontirt übrigens behufs Nugbarmachung flüſſiger Geldmittel auch Wechsel. Bei der Vermittelung hypothekariſcher Darlehne will die Geſellſchaft Kapitaliſten und Grundbeſitzer von der koſtbaren Zwiſcheninſtanz der Commiſſionaire befreien und dadurch dem Bodenkredit billigere Kapitalien zuführen und erhalten. Sie hoffte ſelbſt durch Hypothekentage oder Hypothekenbörfen an Hauptquartalſtagen in jeder Provinz einen großen Theil der Darlehnsgeſchäfte Zug um Zug zu erledigen. In den früheren Preußiſchen Provinzen (vor 1866) ſoll der alljährliche Umſatz von Hypotheken etwa 300 Millionen Thaler betragen. (Zuſolge anderer Annahmen der geſamten Hypothekenschuld, etwa  $\frac{1}{10}$  oder 5 pSt. dieſer Geſamtbelaſtung.) Der Tarif dieſer Geſellſchaft bei Hypothekenverſicherungen iſt für die höheren Werthbelei- hungen billiger, ſo für Darlehne innerhalb der letzten Dekaden (bei 70 bis 80 pSt.) des Grundwerths nur auf 4 Thaler beſtimmt.

Doch ſind die Hypothekenverſicherungs-Geſellſchaften, (welche in ihren Direktionen und Verwaltungsräthen ebenſowohl Grundbeſitzer wie Banquiers zu Mitgliedern haben,) freilich nicht verpflichtet, jede bei ihnen beantragte Hypothekenverſicherung ohne Rückſicht auf die Höhe des zu verpfändenden Grundwerths nach Maßgabe ihrer Pläne und Tarife zu übernehmen. Sie geben — trotz geringerer Prämie — den ſichereren Hypotheken unter 50 pSt. den Vorzug. Dabei ſind ſie bei Feſtſtellung der Sicherheit an keine Tarnormen gebunden. Sie unterſcheiden beim Abſchluß ihrer Verſicherungsverträge auch nicht bloß zwiſchen ſtädtiſchen

und ländlichen und bezüglich letzterer zwischen Grundstücken mit reiner Ackerwirthschaft oder mit Fabrikationszweigen, ferner zwischen den im Allgemeinen besser oder schlechter situirten Provinzen und Landestheilen und bei städtischen Häusern vorzugsweise zwischen ihrer örtlichen Lage in dem einen oder anderen Stadttheil. Vielmehr ziehen sie außerdem auch andere Bedingungen der Sicherheit, die Vermögensverhältnisse, die Zuverlässigkeit und Moralität der Person, mit welcher sie contrahiren, in Betracht. Es ist erklärlich, daß neben der Sicherheit, Gewinn und Dividende für ihre Operationen bestimmend sind. Die Erfolge hängen, wie überall, von der Umsicht und Zuverlässigkeit ihrer Leiter, wie ihrer örtlichen Agenten ab.

Von den allererst eilf, durch Königl. Verordnung, meist im vorigen Jahrzehnt, in den Hauptorten der Provinzen und Fabrik- und Handelsstädten, concessionirten inländischen Privatbanken, zum Zweck: „Handel und Gewerbe zu unterstützen und zu beleben, den Geldumlauf zu befördern und Kapitalien nutzbar zu machen,“ — hat unseres Wissens freilich nur die älteste, schon 1824 gegründete ritterschaftliche Privatbank in Pommern dem Grundbesitz und der Landwirthschaft namhafte Dienste geleistet.

Der neuesten Zeit gehören die mittelst Statut vom 2. Mai 1864 gegründete erste Preussische Hypotheken-Aktiengesellschaft, ferner die Preussische Hypotheken-Aktien-Bank vom 18. Mai 1864 und endlich die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank vom 1. Oktober 1866 an, welche statt der Sicherheit des Kapitals ihrer Hypothekendarlehne die Sicherheit der Verzinsung der letzteren danach ermessen und fixiren, daß die vom Schuldner zu zahlenden Zinsen bei Liegenschaften zwei Drittel des jährlichen Reinertrages, bei Gebäuden ein Drittel des jährlichen Nutzungswerths nach der Abschätzung zur Grund- bez. Gebäudesteuer, nicht übersteigen.

Sie dürfen kündbare und unkündbare hypothekarische Dar-



lehne — letztere nicht unter 500 Thaler — erstere in der Regel auf längere Fristen — 10 Jahr — mit Gewährung von Hypothekenbriefen zum Nominalwerth, bei Deckung derselben durch ihre Hypothekforderungen, begeben, deren Gesammtsumme jedoch den zehnfachen Betrag des baar eingezahlten Grundkapitals nicht übersteigen darf. Auch die unkündbaren Darlehne dürfen in den näher bezeichneten Fällen (Werthverminderung, Sequestration, Subhastation, Concurſ, mangelhafter Feuerversicherung u. s. w.) von der Gesellschaft zurückgefordert werden.

Wenn man meint, daß dergleichen Kreditinstitute von anderen Gesichtspunkten und Prinzipien als deren größtmöglicher Sicherheit ausgehen sollten und würden gleichviel ob sie allein die Förderung des Immobiliarkredits bezwecken und unter welcher Benennung sie auftreten, — so beruht das auf Illusion. Lassen die landschaftlichen Kreditverbände die subjektiven, mit der Persönlichkeit des Besitzers zusammenhängenden Voraussetzungen der Realsicherheit außer Betracht, so haben sie um so vorsichtiger und schärfer deren objektive Bedingungen normirt.

Weisen wir deshalb nochmals spezieller auf die Statuten der neusten, alle ländlichen Grundbesitzklassen umfassenden Kreditverbände der Provinz Sachsen von 1864 und der Preussischen Ober- und Nieder-Lausitz von 1865, in die außerdem städtische Grundstücke aufgenommen werden, hin.

Statutenmäßig steht ihnen jederzeit die Einsicht der Wirthschaft, nebst allen Wirthschafts-Büchern und Rechnungen zu; die Schuldner müssen nicht bloß Gebäude, sondern auch alle Inventarien, Vorräthe u. s. w. mit der höchst zulässigen Summe versichern. Bei Versäumniß der statuten- und vertragsmäßigen Verbindlichkeiten des Schuldners ist die Aufkündigung des Pfandbriefskapitals zulässig. Auch sind die Institute befugt, sich wegen ihrer Forderungen, nach freier Wahl, an das Mobilien- oder Immobilienvermögen der Schuldner zu halten. Die vom Schuld-

ner zu übernehmende persönliche Verbindlichkeit eines Mitgliedes für die Pfandbriefe erlischt bei Veräußerung eines mit Pfandbriefen beleihenen Grundstücks erst, wenn der neue Erwerber dem Verbande beizutreten und diese persönliche Verbindlichkeit seinerseits zu übernehmen sich gerichtlich oder notariell ausdrücklich verpflichtet hat.

Dennoch haben diese neuen Institute sowohl auf Staatsgarantie, wie auf die wichtigsten Privilegien der älteren landschaftlichen Verbände keinen Anspruch; das Statut des Ober- und Niederlausitz'schen Verbandes hält den Pfandbriefsinhabern den ordentlichen Rechtsweg ausdrücklich offen. Es liegen den Pfandbriefsbeleihungen, in der Provinz Sachsen bis zum halben Werthe, in der Ober- und Niederlausitz bei ländlichen Grundstücken bis  $\frac{6}{10}$ , bei städtischen nur bis  $\frac{1}{2}$  des Werths, die notorisch unter dem wirklichen Gutswerth weit zurückbleibenden Grundsteuerreinerträge zum Grunde und wird dort zum 30-, hier nur zum 25fachen Betrage kapitalisirt; hingegen sind von der Beleihung auch kleinere und besonders mittlere Grundbesitzungen, nach dem Statut des Ober- und Niederlausitz'schen Verbandes aber Fabriken ausgeschlossen. Gleich beschränkende Bedingungen enthält das spätere auch erst unterm 3. Mai 1864 genehmigte Statut der „neuen Westpreussischen Landschaft“, in deren Verband mit einigen Ausnahmen solche zum Betriebe der Landwirthschaft geeignete Grundstücke behufs Beleihung mit Pfandbriefen aufgenommen werden, welche nicht dem Verbande der älteren Westpreussischen Landschaft angehören, jedoch nach landschaftlichen Abschätzungsgrundsätzen einen Werth von mindestens 1500 Thaler haben müssen. Und endlich mag nicht unerwähnt bleiben, daß nach anderen Statuten, so der älteren Westpreussischen Landschaft (vom 25. Juni 1851 §. 26) die Direktion der Genossenschaft (und das mit Recht) befugt ist, Beleihungsanträge zurückzuweisen,

wenn die Grundstücke ihrer Natur und Bestimmung nach keine genügende und dauernde Sicherheit gewähren.

Nach allen diesen Erörterungen ergibt sich zur Evidenz, daß der individuelle Realkredit der einzelnen Grundbesitzungen durch keinerlei Kreditinstitute, ob Aktien- oder genossenschaftliche Vereine, mittelst *lettres au porteur* vollständig, den verschiedenen besonderen Verhältnissen entsprechend, gedeckt werden kann.

Vergleichen Pfand- oder Hypothekenbriefe, sollen sie unkündbar sein, setzen eine eingeschränkte Maximalgrenze der Beleihung voraus — ganz abgesehen von Amortisation und Reservefonds, wodurch die Kapitalsumme des hypothekarischen Darlehens vermindert oder dessen Zinsfuß im Verhältniß zu dem des zeitigen Geldmarkts erhöht wird. Und obwohl die neuesten Hypotheken-Aktien-Banken „sich der Spekulationsgeschäfte enthalten und auf solche Transaktionen beschränken sollen, die den Hypothekenverkehr erleichtern und fördern, ohne dessen Sicherheit zu gefährden“, haben sie, wie man hört, demselben dauernd nicht viel genügt.

In der That ist aber auch nicht zu leugnen, daß es zwei Klassen von Kapitalbesitzern giebt, deren eine es verschmäht, sich den Schwankungen des großen Geldmarkts und der Börse auszusetzen und ihr Vermögen täglich nach den öffentlichen Blättern und Courszetteln zu bemessen, die es vielmehr vorzieht, gegen sichern stetigen Zins, auf Rückerstattung zum *Paricours* einem bekannten Grundbesitzer ihr Kapital auf Hypothek zu überlassen.

Zu diesen Privatrentiers gesellt sich erfahrungsmäßig eine nicht geringe Zahl von Instituten: Sparkassen, Waisenhäusern, Lebens- und Feuerversicherungs-Anstalten u. s. w.

Für diese Klasse von Realgläubigern, wie für diejenigen Grundbesitzer, welche sich den mit der Pfandbriefsbeleihung ver-

bundenen Kontrollen nicht unterwerfen, welche in keine Solidarhaft eintreten, deren Gefahren vermeiden und Herren bleiben wollen über die volle Freiheit ihres Grundbesitzes und über ihren Realkredit, — ist die Reform der Hypothekengesetzgebung um so wichtiger, als es verschiedene Privilegien der landschaftlichen Verbände sind, wodurch die Beleihung hinter den Pfandbriefen, mithin die Ausnützung des Realkredits eines durch nachhaltige Kultur, durch Kapital- und Arbeitsanlage des Besitzers gehobenen Gutes beeinträchtigt wird.

Wir wenden uns demnächst zu den Vorschlägen über die Reform der Hypotheken- und im Anschluß daran der Subhastations-Gesetzgebung\*).

Der Gegenstand interessiert nicht allein den Preussischen Staat oder bloß dessen ältere Landestheile. Es bedarf deshalb auch hier für das Verständniß und die Würdigung der Reformvorschläge eines weitern historischen Ueberblicks.

Unser Hypothekenwesen beruht bekanntlich auf den Grund- oder Grund- und Hypothekenbüchern. Ihnen waren früher die bezüglich der Besitz-, Rechts-, Dienst- und Lastenverhältnisse, besonders der bäuerlichen Einsassen zum Gutsherrn, entweder gerichtlich oder auch nur von den Dorfgerichten geführten Lager-, auch Erb-, Amts-, Schöppen-, Konsens- oder Gerichtshandelsbücher vorausgegangen. Eigene Grundbücher existirten unter andern auch in verschiedenen Oesterreichischen Kronlanden, zum Theil in Verbindung mit den Steuerkatastern, für die sogenannten bestifteten (geschlossenen) bäuerlichen Besitzungen, wie für Haus- und sogenannte Ueberlandsgründe, desgleichen im vor-maligen Herzogthum Nassau unter der Bezeichnung als Stock-

\*) Der dem Herrenhause am 15. Januar von der Regierung vorgelegte, uns eben bekannt gewordene Gesetz-Entwurf betreffend die Einführung von Hypothekenbüchern in Neu-Vorpommern und Rügen ist bereits auf die unten empfohlenen Principien gegründet.

bücher, resp. Lagerbücher. In jenem wurden die Eigenthümer der Immobilien und die dinglichen Lasten und Rechte dieser letzteren, wie die darauf ruhenden Hypotheken und andern Verbindlichkeiten eingetragen, in diesem die Liegenschaften und Grundstücke der Feldflur nach Größe, Lage und Grenzen genau beschrieben. Nach vollzogener Güter-Konsolidation werden die Bücher künftig durch den Steuerkommissar fortgeführt und dadurch unbedenklich die besten Grundlagen zur Aufstellung richtiger Lager-, Steuer- und Hypothekenbücher gewonnen.

Die Hypothekenbücher im engeren Sinne sind eine besondere Art solcher Grundbücher, zum Zweck der Feststellung des Eigenthums der Immobilien durch Eintragung des Besitztittels und die nähere Beschreibung und Bezeichnung der Güter und Grundstücke, ferner und insbesondere zum Zweck des Realkredits durch die Eintragung der Forderungen und sonstigen speziellen Schuldverbindlichkeiten des Besitzers, für welche die Grundstücke als Pfand haften und zur Hypothek bestellt sind. Die Form der Eintragung stellt die Verbindung des Eigenthumsrechtes, wie einer persönlichen Forderung mit einem bestimmten Immobile fest.

Diese Eintragungen traten an die Stelle des (deutschtlichen), vor Einführung der Hypothekenbücher geltenden feierlichen und öffentlichen Akts der sogenannten Auf- oder Verlassung, — der Uebertragung des Eigenthums Seitens des Veräußerers in der Gemeinde, später vor Gericht in Gegenwart von Zeugen. Früher faßte man deshalb auch das Hypothekenbuch und die Eintragung in dasselbe unter einem publizistischen Gesichtspunkt, nicht bloß unter dem des Privatinteresses von Grundeigenthümer und Gläubiger auf. Auch die Preussische Hypothekenordnung vom 20. Dezember 1783 besagt: „daß der öffentlichen Ordnung und Sicherheit daran gelegen ist, daß das Eigenthum der unbeweglichen Grundstücke nicht zweifelhaft und ungewiß sei und daß daher alle mit solchem Eigenthum vorkommende

Veränderungen beim Hypothekengericht (und zwar innerhalb Jahresfrist) angezeigt und im Buche vermerkt werden müßten.“ Diese letztgedachte Bestimmung ist indeß später aufgehoben. Die Zwangstitelberichtigung tritt jetzt nur ausnahmsweise, in gewissen Fällen, meist auf besonderen Antrag von Behörden oder interessirten Privatpersonen ein. Einzelne deutsche Gesetzgebungen (so das Königl. Sächsische Gesetz vom 6. November 1843) haben dieselbe hingegen beibehalten.

Unseres Erachtens ist jedoch die Einrichtung des Hypothekenwesens lediglich aus dem Gesichtspunkt des Privatinteresses zu betrachten. Die publizistische Seite wird jetzt durch Grundsteuerkataster und andere staatliche Einrichtungen ersetzt.

Die Vorschläge zur Reform des Hypothekenwesens haben nun wesentlich zweierlei Gegenstände: die Erwerbung und Feststellung des Eigenthums am Grundbesitz, sodann an dinglichen Forderungsrechten (den Realkredit). Der größere Werth ist auf letzteren zu legen, wengleich die Verbindung, in welcher er mit dem ersteren steht, nicht verkannt werden kann.

Soll ein begründetes Urtheil über Bedeutung und Richtung der Reform gewonnen werden, so ist es unerläßlich, ohne dabei in ein juristisches Detail einzugehen, wenigstens die wesentlichen materiellen und formellen Grundsätze der jetzt geltenden Hypothekenverfassung und ihrer wünschenswerthen Abänderung näher zu betrachten. Es handelt sich auch gegenwärtig, wie früher bei der geschichtlichen Entwicklung unseres Hypothekenwesens, um den alten Kampf zwischen römisch-rechtlichen und deutsch-rechtlichen Prinzipien.

Zufolge der deutschrechtlichen Auffassung ging das Eigenthum der Grundstücke ohne Rücksicht auf vorausgegangenen Titel (Vertrag oder sonstigen Rechtsgrund der Eigenthumserwerbung) und ohne Rücksicht auf die erfolgte Uebergabe lediglich durch die feierliche Erklärung des bisherigen legitimirten Grundeigen-

thümers auf den Besiznachfolger über. Indem hierauf die Eintragung in die Hypothekenbücher an die Stelle trat, hat ein Theil der deutschen Gesetzgebungen der Eintragung dieselbe rechtliche Bedeutung und Wirkung beigelegt. (Bremen, Hamburg, das Oesterreichische Gesetzbuch §§. 431 und 444, das Sächsische Gesetz von 1843, §§. 2—5). Danach begründet erst die Eintragung des Besiztitels des neuen Erwerbers in das Hypothekenbuch sein (Civil- oder bürgerliches) Eigenthumsrecht.

Dagegen ist die Preussische Gesetzgebung bei den materiellen Grundsätzen des römischen Rechts stehen geblieben, indem sie zur Eigenthumsübertragung Titel und Uebergabe verlangt. Jedoch bestimmen die §§. 6 und folgende Tit. 10, Theil I. des allgemeinen Landrechts, daß

„wer über ein Grundstück vor Gericht Verfügungen treffen will, sein darauf erlangtes Eigenthumsrecht dem Richter der Sache nachweisen und dasselbe in dem Hypothekenbuche vermerken lassen muß,“

„der in das Hypothekenbuch eingetragene Besizer in allen mit einem Dritten über das Grundstück geschlossenen Verhandlungen als der Eigenthümer desselben angesehen wird,“

„wer mit einem solchen eingetragenen Besizer in dergleichen Verhandlungen sich einläßt, dessen Befugnisse so wenig der nicht eingetragene Eigenthümer als der, dessen Recht nur von diesem sich herschreibt, anfechten kann.“

Dem nicht eingetragenen Eigenthümer bleibt nur das Recht zur Schadloshaltung gegen den eingetragenen Besizer vorbehalten und nur der, welcher wider besseres Wissen mit dem eingetragenen Besizer verhandelt, kann zum Nachtheil des wahren nicht eingetragenen Besizers keine Rechte aus solchen Verhandlungen erwerben.

Es leuchtet ein, daß auch der Realkredit bei diesen Bestimmungen interessirt.

Die Kontroversen bezüglich der Kollisionen zwischen dem Buch- oder Civil- und dem Natural-Eigenthümer und die deshalb ergangenen Entscheidungen der Gerichte übergehen wir.

In der That bezweckte nun aber der im Jahre 1864 vom Königl. Preuß. Justiz-Ministerium vorgelegte Entwurf zum Gesetz über das Hypothekenwesen eine Abänderung des oben gedachten Princip's, indem danach „die mittelbare Erwerbung des Eigenthums an dinglichen Rechten, wie an Immobilien die Eintragung in das Grund- und Hypothekenbuch erfordern sollte, sobald ein solches für die zu erwerbenden oder zu belastenden Immobilien angelegt ist.“

Diese Abänderung der Gesetzgebung, welche indirect zur Zwangstitelberichtigung zurückführte, fand bei den Justizbehörden Widerpruch.

Auch die als Manuscript gedruckte Denkschrift des Ministeriums für die landwirthschaftlichen Angelegenheiten betreffend die Revision der Hypothekenordnung, vom 1. Juni 1863 hält dieselbe für bedenklich. Es würde dadurch allerdings in die freie Verfügung über das Eigenthum und in die Bewegung des Güterverkehrs eingegriffen werden.

Man kann demnach auch das Eintragungsprincip für das Eigenthum an Immobilien fallen lassen, weil dasselbe für die Hebung des Realkredits nicht unbedingt nothwendig ist. Nur bedarf es einer Ergänzung der oben angeführten §§. des Allg. Landrechts im Interesse des Realkredits, für welche sich auch der kritische und sehr eingehende Bericht einer Kommission der hiesigen Juristengesellschaft vom 3. März 1865 ausspricht, dahin:

„daß der Eigenthümer, der die Eintragung seines Besitztittels unterlassen hat, so wie alle diejenigen, denen er Rechte constituirt hat, nicht befugt sein sollen, die Rechte Dritter an-



zufechten, welche zur Eintragung gelangt sind, obwohl sie jüngere ihnen vom eingetragenen Eigenthümer gewährte Titel haben, — daß mithin Dritten gegenüber der eingetragene Eigenthümer stets als der wahre gelte.“

Erheblich ferner ist indeß auch der Realkredit bei der Beschreibung des Guts im Hypothekenbuch und in Uebereinstimmung damit in der Realobligation

betheiligt. Die meist sehr ungenügende Bezeichnung (auf dem Titelblatt oder Rubrica I.) beeinträchtigt denselben, indem sie, wenn es zur Subhastation kömmt, zu Streitigkeiten über den Umfang und die Pertinenzien des Guts Veranlassung giebt. Das Objekt der Hypothek muß zweifellos sein. Gegenwärtig giebt nun die Grundsteuerregulirung mit der Anlegung der Grundsteuerkataster für die genauere Beschreibung der Grundstücke den besten Anhalt. Injoweit wenigstens sollte die Hypothekenbehörde mit der Katasterbehörde in Verbindung stehen. Bei der Notorietät der Grundsteuereinschätzungs-Principien und ihrer Anwendung in den verschiedenen Provinzen und Landestheilen kann jeder Interessent selber den Werth der Grundstücke, danach namentlich aber ermessen, wie weit der eingeschätzte Grundsteuerreinertrag unter dem wirklichen Werthe der Grundstücke zurückgeblieben ist und ob daher volle Sicherheit gewährt ist, wenn ersterer zur Bestimmung des letzteren mit dem 25fachen oder 30fachen oder mit welchem noch höheren Betrage kapitalisirt wird. Bei städtischen Grundstücken bedarf es dagegen außerdem noch der Eintragung der Feuerversicherungssumme der Gebäude und deren Bestimmung. Es mag den Grundbesitzern überlassen bleiben, ob sie noch andere Taxen oder die Kaufwerthe behufs der Werthsbestimmung ihrer Grund-

stücke eintragen lassen wollen oder nicht. Wir werden auf den Gegenstand bei der Subhastationsgesetzgebung zurückkommen.

Entscheidend für den Realkredit sind die Reformvorschläge, welche die Bedeutung und Wirkung, wie die weitere Behandlung der eingetragenen Verpflichtungen der Grundeigenthümer und der Belastungen der Grundstücke, insbesondere der Forderungsrechte von Gläubigern zum Gegenstande haben.

Scheiden wir von diesen Reformvorschlägen jedoch zuvörderst diejenigen aus, welche über das Ziel hinausgehen und die von der Gesetzgebung nicht zu ignorirenden, praktisch ausführbaren Grundlagen verlassen.

Begründen gleichwohl nach der Theorie des Allg. Landrechts Pacht- und Miethsverträge dingliche Rechte am Grundstück gegen jeden Nachfolger im Eigenthum desselben, so würde es doch bei der oft wechselnden, zahllosen Vermietung der Wohnungen, zumal in größeren Städten, ebenso bei der in manchen Landestheilen herkömmlichen ebenfalls oft jährlich wechselnden Parzellarverpachtung von Grundstücken, zur äußersten Verwirrung und Belästigung des Verkehrs reichen, wenn man die Dinglichkeit von Pacht- und Miethsrechten an deren Eintragung knüpfen wollte. Anders steht es, wo gemeines (römisches) Recht gilt.

Ebenso wenig würde es sich empfehlen, den Fortbestand von Dienstbarkeiten der Grundstücke, zumal von solchen ländlichen Realservituten, welche nach der Gemeintheilungs-Ordnung der Ablösung unterliegen, oder von andern ebenfalls der Ablösung unterliegenden Realkasten, als Zehnten und dergl., an die Eintragung zu knüpfen. Abgesehen von den Prozessen, die sofort über Existenz, Art und Umfang solcher Grundberechtigungen entstehen würden und die weit angemessener im Laufe eines Gemeintheilungs- oder Ablös-

jungs-Verfahrens entschieden oder verglichen werden, würden andererseits viele Berechtigte bei geringerer Vorsicht und Aufmerksamkeit durch die Präklusion um ihre wohl erworbenen Rechte kommen. Dagegen empfiehlt es sich allerdings

„die Eintragung **neu** constituirter Realdienstbarkeiten in die Hypothekenbücher unter dem Präjudiz anzuordnen, daß sie gegen den Nachfolger im belasteten Eigenthum nicht geltend gemacht werden können, wenn er sie nicht ausdrücklich anerkannt und übernommen hat.“

Dasselbe gilt um so mehr von Wohnungs- und anderen Nießbrauchsrechten, auch vom Altentheil und Ausgedinge.

Bei der Eintragung dieser realen Belastungen und Beschränkungen des Grundeigenthums ist die Beförderung und Befestigung des Realkredits unmittelbar betheiliget. Wir nehmen in dieser und in anderer Beziehung auf einen Aufsatz in der Zeitschrift des Revisions-Collegiums für die Landeskultur-Gesetzgebung Bd. 16. S. 421 ff. Bezug.

Vorzugsweise hat es nun aber die Reform mit den Forderungsrechten der Gläubiger, den hypothekarischen Schulden der Grundbesitzer, zu thun. Von einer zweckmäßigen Bestimmung dieser Rechtsverhältnisse hängt der Realkredit der Grundbesitzer hauptsächlich ab. In dieser Beziehung wird der Reform auch nicht entgegengesetzt werden können, daß zuvor das gesammte Rechtssystem der bestehenden Gesetze einer Revision und harmonischen Umgestaltung bedürfe, daß ohnedies eine Reform zu Inkonsequenzen und juristischen Widersprüchen führe. Es haben auch andere namhafte Juristen, insbesondere auch der schon erwähnte Bericht der Kommission der hiesigen juristischen Gesellschaft diesen Vorwurf den Reformvorschlägen des Realkredits im engeren Sinne nicht entgegengesetzt.

Freilich liegt der Wunsch nahe, daß eine einheitliche

Hypothekengesetzgebung den ganzen Staat, womöglich das ganze Gebiet des Norddeutschen Bundes umfasse. Man soll aber darauf das Bedürfniß großer Landestheile wegen Verbesserung ihres Hypothekenwesens nicht warten lassen. Eine parlamentarische Gesetzgebung bietet an sich für fortschreitende Ergänzungen die wiederkehrende und geeignete Gelegenheit. Daß dagegen in diesen weiten Gebieten ein Einigungswerk für alle Grundschulden unthunlich, es namentlich weder mit den wirklichen Verhältnissen, noch mit den Kreditbedürfnissen der Grundbesitzer in Uebereinstimmung zu bringen sei, allen Grundbesitzungen innerhalb dieser Gebiete einen gleich hohen und dabei entsprechenden Zins und Kredit zu verschaffen, das ist bereits oben erörtert.

Bei den auf die Reform des Realkredits im engeren Sinne gerichteten Vorschlägen muß man sich zunächst auf die Preussische Hypothekenordnung beschränken, jedenfalls die Französische nach dem Code civil, bezüglich die Rheinische, außer Betracht lassen. Denn jede Hypothekenverfassung, welche nach dem Vorgange und unter dem Einflusse des römischen Rechtes noch General- oder wenigstens stillschweigende gesetzliche Hypotheken zuläßt, die der Eintragung nicht bedürfen und dennoch den eingetragenen vorgehen, welche somit den Grundsatz der Spezialität nicht anerkennt, liegt von den praktisch ausführbaren Reformen deutscher Hypothekengesetze zu weit ab.

Die Reformvorschläge haben sich mit den Hauptprinzipien der Hypothekenordnung zu beschäftigen, also namentlich 1) der Publizität — der Deffentlichkeit des Hypothekenbuchs für alle Betheiligte — 2) der Spezialität — der Beschränkung des Pfand- und Hypothekenrechts auf das demselben verhaftete Immobile, mit Ausschließung aller andern generellen oder speziellen gesetzlichen Pfand- und Hypothekenrechte, welche dem in das Hypothekenbuch eingetragenen Rechte zum Nachtheil

gereichen können, — 3) der Legalität, — der Gewährleistung und Vertretung der Hypothekenbehörde nicht bloß für ein gesetzmäßiges Verfahren bei den Eintragungen, sondern auch für die Prüfung der Rechtsgültigkeit der in das Hypothekenbuch einzutragenden Rechtsgeschäfte nach Form und Inhalt.

Anerkanntermaßen war die Preussische Hypothekenordnung von 1783 mustergiltig. Sie hat lange Zeit, wie noch gegenwärtig, dem Grundbesitz unschätzbare Dienste geleistet.

Die Reform richtet sich nun wesentlich gegen den materiellen (römisch=rechtlichen) Rechtsatz: „daß die Gültigkeit des Hypothekenrechtes an und für sich von der Gültigkeit des Anspruchs abhängt, zu dessen Sicherheit dasselbe bestellt ist.“ Danach ist das private Hypothekenrecht (im Gegensatz zu den Pfandbriefen) nur ein sogenanntes accessorisches Recht und die ausgestellte und eingetragene Obligation persönlicher Natur, keine eigentliche und selbstständige Realobligation.

Demnach ist der Gläubiger und in einzelnen Fällen selbst ein späterer Inhaber der Forderung, — der Cessionar, — abgesehen von dem nach kürzerer Frist ausgeschlossenen Einwande der nicht gezahlten valuta (der *exceptio non numeratae pecuniae*) nicht, wie der Inhaber eines Pfandbriefes, durch Erwerbung des Hypothekendokuments seines Eigenthums an demselben und seines Rechts am und zum Grundstück, welchem die Hypothek anhaftet, durchaus versichert. Derselbe ist vielmehr immer noch genöthigt, die Rechtsgültigkeit des Geschäftes, welches dem Hypothekenrecht zu Grunde liegt, seinerseits zu untersuchen und z. B. zu prüfen, ob der Rechtsgrund des Vertrages den ursprünglichen Schuldner verpflichtete, ob derselbe gehörig legitimirt und verfügungsfähig gewesen, ob bei einer konkurrirenden Bürgschaft oder Verhaftung der mitbesitzenden Ehefrau die (allerdings sehr überflüssige, indeß immer noch erforderliche) Verwarnung (*Certioration*) der Frauen mit allen Vorhaltungen ord=

nungsmäßig erfolgt ist u. s. w. Selbst Zwischenakte und Prioritätsabtretungen kommen dabei in Betracht. Eine Folge davon ist, daß die Hypothekendokumente allmählig zu dicken Büchern anschwellen. Der bestellte Realkredit bleibt solchergestalt an sich nur ein subsidiärer; er ist nicht, wie bei Pfandbriefen, der principale. Die Reform empfiehlt daher mit Recht:

die mit der Eintragung ins Leben tretende Realobligation von dem persönlich=obligatorischen Rechtsverhältniß des ihr zu Grunde liegenden Rechtsgeschäfts völlig loszulösen und zu befreien, dergestalt, daß die Hypothek nicht mehr von der Gültigkeit des Anspruchs abhängt, zu dessen Sicherheit sie bestellt wurde, somit ihre accessorische Natur verliert und ein für sich bestehendes selbstständiges Vermögensobjekt bildet.

Dieser neue Rechtsatz ist am entschiedensten in den Mecklenburgischen Hypotheken=Ordnungen für Ritter=, Stadt= und bäuerliche Erbpachtsgüter mit allgemein anerkannter günstigster Wirkung durchgeführt. Wie nach den Bestimmungen dieser zum Theil in neuerer Zeit erst revidirten Mecklenburgischen Hypotheken=Ordnungen „das Hypothekenbuch nicht der Person des zeitigen Eigenthümers, vielmehr dem Gute angehört, ohne alle Rücksicht auf die mit dessen Besitz vorgehenden Veränderungen“, so wirkt die Eintragung von Forderungen keine bloßen Sicherheitsrechte für eine persönliche Verhaftung des Schuldners; sie ist durch die Existenz einer solchen persönlichen Verhaftung gar nicht bedingt, der jedesmalige Eigenthümer des Guts an und für sich für seine Person nicht verhaftet, dagegen aber auch die Klage aus Hypothekendokumenten durch einen Besitzwechsel nicht unterbrochen. Der jedesmalige Eigenthümer ist nur Repräsentant des gewissermaßen als besondere juristische Persönlichkeit betrachteten,

mit der Hypothek belasteten Gutes. Jede Hypothek hat überdies ihre bestimmte Stelle und rückt nicht von selbst auf.

Wenn der bekannte § 52 des Anhangs zum Allgem. Landrecht in ähnlicher Richtung bestimmte, „daß Hypothekenrechte nicht durch die bloße Vereinigung ihres Eigenthums mit dem Eigenthümer des verpflichteten Grundstücks in einer Person aufgehoben werden, so lange nicht eine vom Antrage des Besitzers abhängende Löschung erfolgt ist“, der Besitzer mithin der Zahlung und der Quittung des Gläubigers ungeachtet, das ungelöschte Hypothekenrecht weiter an Andere abtreten kann, so war dies eigentlich eine Anomalie in dem landrechtlichen System.

Ob und welcher Gestalt ein Gläubiger sich durch Uebernahme persönlicher Verbindlichkeiten für die Verhaftung Seitens des ursprünglichen Schuldners oder jedesmaligen Gutsbesizers sichern will, bleibt dabei der abgesonderten Uebereinkunft überlassen und geht die (übertragbare) Realobligation nichts an. Denn auch die landschaftlichen Kreditverbände und Pfandbriefsysteme schließen die Mobilienexekution gegen den zeitigen Besitzer des Guts nicht aus und, wie oben erwähnt ist, lassen sich die neusten Kreditverbände für die Provinz Sachsen und die Preussische Ober- und Niederlausitz sogar den Besitznachfolger als Selbstschuldner für ihre Pfandbriefe besonders verpflichten; was jedoch nur die eigene Sicherheit des Instituts betrifft und die Natur der ausgegebenen Pfandbriefe, als Realobligationen, nicht tangirt.

Tritt man obiger Auffassung des Wesens der Hypothek als selbstständiger Realobligation bei, so knüpfen sich daran sehr fruchtbare weitere Folgen für den Realkredit; einestheils:

daß der Schuldner über den Ort der von ihm getilgten Realobligation anderweit verfügen darf, so lange nicht auf seinen Antrag die unbedingte Tilgung und Löschung im Hypothekenbuche erfolgt ist,

andertheils aber auch (wie dies unter andern die Mecklenburgische Hypothekenordnung, insbesondere ferner die Bremensche Erb- und Handfesten-Ordnung von 1830 und die revidirte vom 30. Juli 1860, bestimmen):

daß der Grundeigentümer jederzeit und zum Voraus befugt ist, dergleichen Hypotheken und Realobligationen auf seinen eigenen Namen eintragen und sich zu seiner Verfügung und anderweiten Abtretung ausfertigen zu lassen.

Danach sucht er sich für diese Hypothekenbriefe oder Handfesten einen bestimmten Gläubiger. Vom Antrage des Eigenthümers hängt es natürlich ab, die Theilstücke, die gleiche oder abweichende Priorität derselben, den Zinsfuß wie die Zins-, Kündigungs- und Rückzahlungs-Termine zu bestimmen, — gleich wie in andern Fällen hierüber das Abkommen mit seinem Gläubiger entscheidet.\*)

Operationen dieser Art würden vorzugsweise für städtische Grundstücke, beim Häuserbau oder bei Fabrikanlagen, der Befriedigung des Kreditbedürfnisses außerordentlich förderlich sein.

Ein Markt für den An- und Verkauf von Realobligationen resp. Hypothekenbriefen in bestimmten Jahresperioden, wie er in Mecklenburg herkömmlich geworden ist und wie ihn die hiesige Hypothekenversicherungs-Gesellschaft des Dr. Hübner hervorzurufen beabsichtigt hat, kann sich erst bilden, wenn auf die vorgeschlagene einfache Weise die Hypothek von jeder ihr zu Grunde liegenden persönlich-obligatorischen Verpflichtung losgelöst, zu einer selbstständigen Realobligation, umgewandelt ist und wenn dabei zugleich — wie wir dies bereits oben beantragt haben — die Bezeichnung und Beschreibung

\*) Der Besitzer mag versuchen, ob er für immer oder für längere Perioden unkündbare Hypothekenbriefe verkaufen kann.



des verhafteten Objekts auf eine möglichst sichere und allgemein bekannte Werthgrundlage (den Grundsteuerreinertrag resp. die Feuerversicherungssumme) zurückgeführt und dieselbe im Hypothekenbriefe angegeben ist.

Eine selbstverständliche Folge der Umwandlung des Hypothekeninstruments in die mehrgedachte Realobligation ist es, daß — abgesehen etwa von dem allerdings stets nur in Folge von Anträgen des Prozeßrichters zulässigen Vermerken über Verfügungsbeschränkung (Protestationen), — wider den Gläubiger oder den neuen Inhaber der eingetragenen Hypothek und dessen Erben oder Cessionarien, dem Schuldner oder neuen Eigenthümer überall keine Einwendungen gegen den Rechtsbestand der Forderung zustehen und daß durch die Eintragung der Forderung erworbene Realrecht gegen Einwendungen jeder Art gesichert ist.

Im Interesse des Realkredits und eines ausgedehnteren Marktes der Hypothekenbriefe erscheint sodann wünschenswerth, daß vermöge einer vollkommeneren Anerkennung des Prinzips der Specialität, in zweierlei Beziehungen Beschränkungen in der Verfügung eintreten; einestheils dahin:

daß unbestimmte Leistungen und etwanige künftige Ansprüche vor ihrer Eintragung nach Uebereinkunft der Parteien auf bestimmte Geldsummen fixirt werden;

ferner dahin:

daß die Eintragung ein- und derselben Realobligation auf mehrere besonders intabulirte Grundstücke (die Korrealverpfändung) untersagt wird.

Es bleibt den Betheiligten überlassen, sich über die Theilung und Uebertragung der Antheile auf die verschiedenen

Blätter des Hypothekenbuchs vor der Eintragung zu einigen. Die Korrealverpflichtung mehrerer besonderer Güter ist überdies, beim Abverkauf des einen Guts, der Verfügungsbefugniß des neuen Besitzers und mittelbar der Kultur des Gutes nachtheilig.

Dagegen würde sich der Vorschlag einer weiteren Beschränkung, „wonach einzelne Substanztheile eines Grundstücks oder Pertinenzstücke desselben von der Verhaftung für die Realobligation nicht ausgeschlossen werden dürfen“, unseres Erachtens nicht empfehlen; vorausgesetzt nur, daß dergleichen einzelne Substanztheile oder unbewegliche Zubehörungen eines Guts durch lokal erkennbare oder mittelst glaubhafter Urkunden, als Grenz- und Vermessungs-Register und Karten festgestellte Grenzen, von den übrigen Substanztheilen und Pertinenzen des Grundstücks gesondert sind. Ein solcher Vorschlag würde unter andern z. B. eine beabsichtigte Abtrennung entfernt gelegener, dem Hauptgut keinen Nutzen bringender Grundstücke erschweren, durch deren Verkauf der Besitzer vielleicht für andere Grundstücke die erforderlichen Betriebskapitalien sich zu beschaffen gedenkt, wie dergleichen Fälle namentlich bei den Markentheilungen nicht selten vorkommen.

Die Umwandlung der Hypothek in eine vom Rechtsgrunde abgelöste selbstständige Realobligation macht es möglich, diese Realobligation in einen einfachen vom Hypothekenamt ausgefertigten und beglaubigten Hypothekenbrief zu fassen. Um so unbedenklicher ist dann auch der Vorschlag:

daß es bei der Uebertragung des Hypothekenbriefes auf einen neuen Inhaber lediglich einer gerichtlichen, notariellen oder auch nur amtlichen Beglaubigung der Unterschrift des Cedenten bedarf.

Die Gesetzgebung einiger deutschen Länder begnügt sich so-

gar mit einer bloßen schriftlichen Cession in Verbindung mit dem Besitz des Hypothekenbriefes.

Außerdem scheint es ferner durchaus zulässig:

die Cession der Hypothekenbriefe auch in blanc zu gestatten, wenn nur der seine Ansprüche verfolgende Inhaber durch die letzte Cession und den Besitz des Hypothekenbriefes legitimirt ist.

Die Zulässigkeit einer Blancocession würde namentlich die weitere Begebung der auf den Eigenthümer selbst ausgestellten Hypothekenbriefe durch Agenten und Mittelspersonen erleichtern.

Aus den vorstehenden Erörterungen ergiebt sich bereits, daß wir die Eintragung von Cessionen für die Legitimation des Cessionars keinesweges und um so weniger zur Begründung seines Eigenthumsrechtes an der Realobligation, für erforderlich halten, wie dies im Gegentheil von einzelnen Gesetzgebungen noch geschieht.

Sodann aber ist die Ansicht derjenigen zu verwerfen, welche: „die in der Form von Hypothekenbriefen ausgefertigten Realobligationen von dem kreditsuchenden Grundbesitzer nicht auf bestimmte Namen von Gläubigern stellen, sondern es gestatten wollen, daß sie gleich den Pfandbriefen als lettres au porteur ausgegeben werden können“. Eine solche Form des Hypothekenbriefes würde sogar dem Realkredit nachtheilig sein. Jedenfalls verträgt sie sich mit dem individuellen Immobiliarcredit nicht. Derselbe beruht auf dem Vertrauen zu der Sicherheit des Hypothekenbriefes. Diese verbürgen die Kreditinstitute nach Maßgabe der ihnen im Interesse des Kurseß der Pfandbriefe obliegenden allgemeinen regulativmäßigen Verpflichtungen. Danach aber würde eine Anzahl kreditbedürftiger Grundbesitzer schwerlich fragen. Ein individueller Gläubiger hingegen, welcher beim Darlehn für seine eigene Sicherheit interessirt war, giebt dadurch auch für die der

Cessionarien dieselbe Garantie, — sofern man von Betrügereien und Scheingeschäften abstieht.

Die Erörterung weiterer aus den oben aufgestellten wesentlichsten Prinzipien der Reform der Hypothekenverfassung sich ergebender, mehr reglementarischer Abänderungen der Gesetzgebung, zu denen auch eine entsprechende Einrichtung der Hypothekenbücher gehört, übergehen wir, als nicht hierher gehöriges Detail, welches der weiteren legislatorischen Arbeit anheimfällt.

Das dritte große Prinzip der Preussischen Hypothekenordnung, das der Legalität ist gleichfalls Gegenstand der Reformvorschlüge.

Die Preussische Hypothekenordnung von 1783 enthält in dieser Beziehung widersprechende Bestimmungen. An der einen Stelle wird der Hypothekenrichter „nicht für verbunden erachtet, die Gültigkeit und Rechtsbeständigkeit der von den Parteien vorgenommenen Handlungen selbst zu vertreten“, sondern nur verpflichtet „für die Richtigkeit der Bücher und dafür zu haften, daß die eingetragenen Akte, so wie sie darin vermerkt sind, wirklich vorgenommen worden“. An einer andern Stelle wird ihm „eine genaue Vorprüfung der Eintragungsgesuche und Akte und namentlich zur Pflicht gemacht, zu examinieren, ob nach Form und Inhalt der Akte die zu dessen Gültigkeit und Rechtsbeständigkeit vorgeschriebenen Erfordernisse beobachtet und die darüber errichteten Instrumente deutlich genug und bestimmt abgefaßt sind“. „Der Hypothekenrichter soll mit möglichster Sorgfalt verhüten, daß kein gesetzwidriges und ungültiges Geschäft in die Bücher vermerkt, das Vertrauen des Publikums auf die Legalität einer bei Gerichten eingetragenen Handlung zu Hintergehungen und Betrügereien nicht gemißbraucht, auch nicht durch Unvollständigkeit, Dunkelheit oder andere Mängel der dabei vorkommenden Urkunden zu künftigen Prozessen oder anderen Weiterungen Anlaß gegeben werde“.

Man braucht nicht erst daran zu erinnern, in welcher Weise besonders früher, infolge solcher Vorprüfung, Monate, öfters Jahre lang die Eintragungen bei den Collegien der Obergerichte durch wiederholte Monita und Zwischenverfügungen verzögert wurden. Jene, eine ausgedehnte Vertretungspflicht der Richter mit sich führenden Bestimmungen entsprachen der collegialen Behandlung der Hypothekensachen. Sie benachtheiligten aber früher hauptsächlich nur einen Theil der Grundbesitzer, die eximirten Besitzer von Rittergütern und wenn auch weniger, außer den städtischen Grundbesitzern, die damals verhältnißmäßig geringe Zahl bäuerlicher Grundeigenthümer oder Erbpächter. Seitdem durch die Agrargesetzgebung aller kleinere und mittlere Grundbesitz in Eigenthum verwandelt, der Güterverkehr aller Klassen aber in großen Dimensionen gewachsen ist, entsprechen jene Bestimmungen, gleichwie die collegialische Behandlung des Hypothekenswesens, den landwirthschaftlichen Kreditverhältnissen ferner nicht mehr. Auch bei den Kreisgerichten findet immer noch die collegialische Behandlung des Hypothekenswesens, wenigstens bezüglich der größeren Güter, statt.

Wie die Officialmaxime mit der behördlichen Bevormundung in der Civilprozeßordnung aufgegeben ist, so wird man sie um so mehr bezüglich des Hypothekenswesens verlassen können.

Einerseits gehen nun die Reformvorschläge dahin, „daß die Hypothekenbehörde von den oben bezeichneten Prüfungspflichten der Gesuche und Urkunden ganz zu entbinden und deren Verantwortlichkeit allein auf die Gesetzmäßigkeit der Eintragungsoperation zu beschränken, es auch den Betheiligten allein zu überlassen sei, bei Ueberreichung ihrer Eintragungsgesuche die Eintragungsformel anzugeben, für welche es der Beibringung der Urkunde über den Rechtstitel überhaupt nicht bedürfe“.

Andererseits wird dieser Vorschlag für zu weit gehend gehalten. Und allerdings darf sich eine auf die praktischen Ver-

Hältnisse des Lebens gerichtete Gesetzgebung nicht von abstrakten Prinzipien leiten lassen. Bei der Eintragung von Hypothekenbriefen (in Rubr. III.), deren Gegenstand eine Geldforderung ist, oder welcher auf eine bestimmte Geldsumme fixirt wird, kann allerdings dem Eintragungsantrage der legitimirten Beteiligten ohne Weiteres entsprochen werden, sobald es bei der Realobligation auf das ihr zum Grunde liegende Rechtsgeschäft ferner nicht mehr ankommt. Dasselbe ist indeß bei Eintragungen anderer Art nicht überall anzuerkennen. Es würde vielmehr immerhin gerathen sein:

„daß die Hypothekenbehörde in bestimmten Fällen die in der Eintragungsformel bezeichnete Urkunde einsehe und bei offenkundiger Gesetzwidrigkeit oder Nichtigkeit des zum Grunde liegenden Rechtsgeschäftes die Eintragung ablehne, jedenfalls aber bei offenkundiger Mangelhaftigkeit der Eintragungsformel diese verbessere und im Interesse der Beschleunigung der Geschäfte, mithin des Publikums, auch die dazu etwa erforderliche Verhandlung aufnehme“.

Jedenfalls aber verlangt fernerhin eine nach obigen Vorschlägen herbeizuführende Vereinfachung und den veränderten Verkehrsverhältnissen entsprechende beschleunigte Verwaltung des Hypothekenwesens eine anderweite Organisation der Hypothekenbehörden. Daher empfiehlt sich der Vorschlag:

an Stelle der Behandlung der Hypothekensachen durch Kollegien, büreaumäßige Hypothekenämter einzurichten und mit einzelnen, aber gesetzkundigen, zuverlässigen Beamten neben den Ingrossatoren und Subalternen zu besetzen.

In der überwiegenden Mehrzahl werden dann die Gesuche

der Betheiligten um Eintragung ohne Aufenthalt erledigt werden können.

Es mag dahingestellt bleiben, ob dergleichen Hypothekenämter mit den Geschäften der Einzelrichter (gegenwärtig den Gerichts-Kommissarien) zu verbinden, oder ganz abgesondert einzurichten seien. Ersteres ist im Königreich Sachsen geschehen, wo außerdem bei den Kollegialgerichten ein Mitglied mit der selbstständigen Bearbeitung des Hypothekenwesens betraut ist. Jedenfalls würde es aber dem Interesse des Publikums nicht entsprechen, wenn nur für ganze Kreise oder Kreis- oder Stadtgerichts-Bezirke ein einziges Hypothekenamt bestellt würde. Erst nach endlicher Reform der Kreisordnung und Einführung einer ländlichen Gemeindeordnung für die östlichen Provinzen würde die Frage in Erwägung kommen: ob die Hypothekenämter als Institute der Selbstverwaltung der Kreise zu betrachten und dieser anzuschließen seien, ob nicht das Hypothekenwesen, wie auf alle Fälle zweckmäßiger das Vormundschaftswesen, von der Justizverwaltung überhaupt abzusondern und diese letztere von einer Menge von Geschäften zu entbinden sei, deren Behandlung in ihren Händen nach der gegenwärtigen Gestaltung der gesellschaftlichen Verhältnisse größtentheils unfruchtbar sein muß und den Erfordernissen des Verkehrslebens nicht entsprechen kann.

Auf die durchaus wünschenswerthe Ermäßigung von Stempel und Kosten für Grundstücks-Erwerbungen und Eintragungen wollen wir nur mit der Bemerkung hinweisen, daß die Justiz- und Hypotheken-Verwaltung wohl nicht dazu bestimmt sein sollte, die Einnahmen des Staats zu erhöhen, dessen Finanzbedürfnisse vielmehr durch allgemeine Steuern zu decken sind.

Wir wenden uns hiernächst zur Subhastations-Gesetzgebung, bei deren Reform der Realkredit der Grundbesitzer gleicherweise interessirt.

Auch in dieser Beziehung müssen den speziellen Reformvorschlägen einige allgemeine Bemerkungen vorausgeschickt werden, in welchen jene Vorschläge wegen Verbesserung der Gesetze ihre Begründung und Rechtfertigung finden.

Der Grundbesitz ist mehr und mehr zur Fabrikationsstätte für das landwirthschaftliche Gewerbe und die Industrie geworden. Die einst in seinem Interesse auch beim Zwangsverkauf verliehenen Privilegien reichen gegenwärtig meist zu seinem Nachtheil, indem sie den Realkredit beeinträchtigen. Dieselben betrafen und betreffen hauptsächlich noch jetzt die Ritter- und adeligen Güter. Die Gliederung der Stände, womit dieselben zusammenhingen, ist inzwischen der Umgestaltung der gesellschaftlichen Verhältnisse erlegen. Der Besitz aller Klassen von Gütern ist im häufigeren Wechsel begriffen zwischen verschiedenen Volks- und Berufsklassen, Landwirthen, Kaufleuten und Gewerbetreibenden. Jener mittelalterliche Charakter und das Uebergewicht des Grundbesitzes über die Person, — deren Freiheit oder Unfreiheit und sonstiges persönliches Recht einst der Qualität des Grundbesitzthums von Ritter-, Bürger- oder Bauer-, von freien Allodial- oder von Lehn- oder unfreien und hörigen Gütern unterlag, — ist verschwunden. Werth und Bedeutung der Güter bestimmt sich jetzt zumeist durch die tüchtige Persönlichkeit des besitzenden Landwirths.

Anträge auf Reform der Subhastations-Ordnung sind ebenfalls bereits und zwar gleichzeitig mit den Anträgen auf Reform des Hypothekenwesens in den Jahren 1861 und 1862, nach Anleitung einer Schrift des Ober-Tribunalsraths Meyer in das Haus der Abgeordneten eingebracht, ohne jedoch in diesem zur Berathung gekommen zu sein. Doch sind dieselben innerhalb



der Gerichte Gegenstand der Erörterung gewesen, wozu diese Anträge in Verbindung mit der Schrift des Ober-Tribunals-Raths Meyer (Die Preussische Hypotheken- und Subhastations-Gesetzgebung. Ihre Prinzipien, ihre Mängel und deren Abhülfe. Berlin 1854.) Anlaß gaben.

Auch bezüglich der Subhastations-Gesetzgebung sollen an diesem Orte jedoch nur die wichtigsten Ziele der Reform, insbesondere rücksichtlich des Verfahrens, hervorgehoben werden.

Selbstverständlich darf der Grundstücksbesitzer als Schuldner nicht weniger gerecht und gesetzlich behandelt werden, wie der Gläubiger. Man darf daher auch zu der Subhastation des Grundstücks nicht eher schreiten, als bis die Einwendungen, welche der Schuldner, oder ein anderer, gleich ihm unmittelbar Betheiligter, ein Miteigenthümer oder Miterbe, dem Anspruch und Exekutionsantrage entgegenzusetzen hat, durch rechtskräftiges Erkenntniß erledigt sind. Auch wird man es dem Schuldner zugestehen müssen, bis zur Publikation des Zuschlagserkennnisses die Tilgung der Forderung des Extrahenten der Subhastation nachzuweisen und dadurch die Enteignung des Guts abzuwenden. Erst durch die Adjudikation und nicht schon durch die Licitationsverhandlung geht das Eigenthum in andere Hände über.

Wir überlassen es der Legislation, die Mißstände zu beseitigen, welche mit der Anwendung der Nichtigkeitsbeschwerde auf Zuschlagserkennnisse nach der gegenwärtigen Lage der Gesetzgebung verbunden sind. Wir beschränken uns auf die Mängel des Subhastationsverfahrens selbst, soweit sie die Befriedigung des Gläubigers und den Zweck und Erfolg der Exekution durch den Zuschlag und die Kaufgeldervertheilung, aufhalten.

Zunächst ist es das sogenannte präparatorische Mandat der Verordnung über die Exekution in Civilsachen vom 4. März 1834, — ein wiederholter Zahlungsbefehl an den Schuldner binnen 4wöchentlicher Frist, vor Stattgebung des Antrages auf

Subhastation, — welches die Einleitung ohne Grund verzögert.

Dies gilt vor allen Dingen aber von der Aufnahme einer Taxe, welche nach der Allgemeinen Gerichts-Ordnung von 1793, wie nach Maßgabe des Reglements der älteren landschaftlichen Kreditverbände, diesen und nicht den Gerichten bezüglich aller landtagsfähigen (Mitter-) Güter, ohne Rücksicht darauf zusteht, ob die Güter bepfandbrieft sind oder nicht, ferner von der Zuziehung aller Realinteressenten beim Targeschäft und der Befugniß zu Erinnerungen, selbst Kauflustiger, gegen die Schätzung bis 4 Wochen vor dem Bietungstermin, endlich von dem Einspruchsrechte gegen den Zuschlag bei Geboten auf adlige Güter unter zwei Drittel des Tarwerths.

Natürlich gewähren dergleichen landschaftliche oder gerichtliche Taxen für den Bieter, wie für den Kaufwerth des Guts immer nur einen allgemeinen Anhalt. Einen solchen giebt hingegen weit entsprechender das Kataster und der Grundsteuerreinertrag. Wie sehr durch die Taxaufnahme und weiter durch die vorgeschriebene Zuziehung und Vernehmung der Gläubiger, deren Aufenthalt oft unbekannt oder im fernen Auslande ist, Zuschlag und Befriedigung des Extrahenten verzögert wird, oft ohne allen Vortheil des Schuldners und Gutsbesizers, ist eine bekannte Thatsache. Es wird deshalb der Vorschlag auf Zustimmung rechnen können:

daß sowohl das oben gedachte präparatorische Mandat, ganz besonders aber die landschaftliche, wie die gerichtliche Taxaufnahme nebst Vernehmung der Interessenten über dieselbe aufgehoben wird, dagegen das Patent sich auf die Werthsangabe nach dem Grundsteuerreinertrage, bei städtischen Gebäuden auch des Feuerkassenwerths beschränke.

Soweit die Taxe bei Correalobligationen zum Maßstabe der Vertheilung der Kaufgelder auf verschiedene Güter dient, wird der Grundsteuerreinertrag, eventuell ein zu bildendes Schiedsgericht Sachverständiger, ebenso zweckmäßig ausshelfen.

Hinsichtlich der anzuberaumenden Fristen des Aufgebots mag man nach Größe und Werth der Güter, wie nach den örtlichen Verhältnissen des Verkehrs und Gütermarktes dem Gericht ein Ermessen gestatten und nur eine längste Frist etwa auf 2 bis 6 Monate bestimmen.

Sodann empfiehlt es sich:

die Befugniß des Schuldners zum Antrage „auf Aussetzung der Subhastation für den Fall, daß die zur Exekution stehende Forderung aus den Einkünften des Guts innerhalb Jahresfrist getilgt werden könnte und inzwischen nur die Revenüen mit Beschlag zu belegen seien“, aufzuheben.

Ueberdies knüpft der §. 24 der oben gedachten Verordnung von 1834 die Führung eines solchen Nachweises an bloße Atteste von Behörden, die zum Theil mit den Verhältnissen nicht einmal genügend bekannt sein werden. Ein Schuldner, welcher den Extrahenten, wenn ueberdies etwa nur einen seiner Gläubiger, mit Kapital und Zinsen aus den einjährigen Revenüen des Guts befriedigen kann, wird meist wohl Mittel finden, ohne diesen Aufschub, die Subhastation abzuwenden.

Es wird kaum bestritten werden, daß auch die bezüglich der Sequestration der hypothekarischen Güter den älteren land- und ritterschaftlichen Kreditverbänden zugestandenen Privilegien dem Realkredit nachtheilig sind. Hinter den Pfandbriefen zu leihen, werden vorsichtige Kapitalbesitzer meist Bedenken tragen. Denn sobald eine landschaftliche Sequestration wegen der Pfandbriefszinsen u. s. w. in den Fällen eintritt, in welchen

der Ertrag der Grundstücke durch unwirthschaftliche Behandlung, Waldverwüstung u. s. w. bereits im ungewöhnlichen Maße heruntergebracht ist, sind die landschaftlichen Kreditverbände befugt, alle überschießenden Renten über die Pfandbriefszinsen zur möglichsten Wiederherstellung des Guts zu verwenden, damit bei der Subhastation wenigstens die Pfandbriefe gedeckt werden. Und selbst das wird nicht immer erreicht, wie sich bei den zur Zeit des Ausbruchs der Kalamität in Ost- und Westpreußen stattgefundenen Subhastationen vieler Güter ergab.

Unter solchen Verhältnissen wird ein Privatgläubiger es sicher nicht für gerathen halten, als Extrahent der Subhastation aufzutreten und die Kosten des Verfahrens aus seinen Mitteln vorzuschießen. Es kommt dazu, daß beim Konkurse die Landschaften ihre eigenen Sequestrationsreste und Administrationsvorschüsse nebst sämtlichen Zinserrückständen aus dem sequestrirten Gute vorwegnehmen dürfen, die Konkursmasse des Schuldners die landschaftlichen Zinsen und alles, was zur schleunigen Wiederherstellung der Wirthschaft erforderlich ist, vorschießen muß und dieser Vorchuß beim Verkaufe des verpfändeten Gutes vorzugsweise vor andern Schulden, der Konkursmasse mit Zinsen, aus dem Kaufgelde zu erstatten ist.

Die Hebung des Realkredits verlangt:

die Beseitigung dieser Privilegien der Landschaften, auch der zur eigenen Sequestration.

Es sind doch die Landschaften in weit höherem Grade, wie jeder Privatgläubiger, in der Lage, den Ausfällen und Gefahren der gedachten Art durch die Taxation, wie durch die Kontrolle der Wirthschaften vorzubeugen.

Noch nachtheiliger für den Realkredit der großen Grundbesitzer (der Besitzer von landtagsfähigen Gütern) ist die zur Zeit noch geltende, mit den gegenwärtigen Besitz- und socialen Verhältnissen unvereinbare Bestimmung:

daß ein zur Subhastation gestelltes adliges Gut, sobald dafür weniger als  $\frac{2}{3}$  der Taxe geboten werden, nur mit Einwilligung aller Interessenten einschließlich des Schuldners resp. seiner Erben und der Gläubiger zugeschlagen werden darf,

ingleichem die Bestimmung:

daß die Landschaften, wenn ihre Forderungen an Kapital, Zinsen und Vorschüssen durch das im Licitationstermine abgegebene Meistgebot nicht vollständig gedeckt werden, befugt sind, den Zuschlag drei Jahre aufzuhalten.

Es bedarf keiner weitem Motive:

daß diese Privilegien beseitigt werden müssen, wenn der Realkredit der betroffenen Güter befördert werden soll.

Dieselben gehen über den Bereich der Befugnisse der Associationen hinaus und greifen in die allgemeinen Rechte des Verkehrs und der bürgerlichen Gesellschaft ein. Endlich scheinen im Interesse des Realkredits, zur Beseitigung der in der Praxis häufig vorkommenden Verzögerungen und Schwierigkeiten, anderweite Bestimmungen nöthig in Betreff der Vorladung der Interessenten, insbesondere der ihrem Aufenthalt nach unbekanntem Realberechtigten und wegen der Präklusion von Einwendungen derselben, welche sich auf die Art und Weise ihrer Zuziehung oder der Wahrnehmung ihrer Interessen beim Subhastationsverfahren beziehen.

Demgemäß würden sich etwa folgende Bestimmungen empfehlen:

daß jeder bei der Subhastation eines Grundstücks zuzuziehende Realinteressent, welcher den bei Eintragung seines Rechtes im Hypo-

thekenbuche angegebenen Wohnort innerhalb des Norddeutschen Bundesgebietes wechselt und außerhalb desselben nimmt oder daselbst von Hause aus sein Domicil hatte, ein Domicil im Bezirke des Hypothekenamts zu wählen und anzuzeigen hat, an wen hier insinuirt werden soll;

ferner:

daß diese Bestimmung auch gegen Erben oder in das Hypothekenbuch nicht eingetragene Cessionarien gilt;

sodann:

daß alle nicht in bestimmter Frist nach insinuirter Bekanntmachung der Einleitung des Verfahrens angebrachten Einwendungen für präkludirt zu erachten sind, ohne dieserhalb eine Restitution gegen den Präklusionsbescheid zu gestatten.

Es mag dagegen die Bekanntmachung bekannter Interessen gegen beglaubigte Insinuationsdokumente, statt durch Postaufgabe, vorgeschrieben werden.

Dhnehin wird jeder einigermaßen vorsichtige Gläubiger sich um seinen Schuldner und dessen Wirthschaft kümmern und Kenntniß nehmen, wenn Vermögens- und Guts-Verhältnisse sich so weit verschlechtern, daß es zu einer Subhastation kommt. Der unbekannte Gläubiger, welcher sich beim Subhastationsverfahren selbst nicht meldet, wird überdies durch Deposition seiner Forderung zu einer Specialmasse beim Kaufgelderbelegungsverfahren gedeckt. Dabei bliebe die Verfolgung der Rechte aus der persönlichen Obligation jedem unbefriedigten Gläubiger immer noch vorbehalten. Die strengeren Vorschriften für das Subhastationsverfahren dürften aber um so weniger Bedenken haben, wenn

die Hypothek als reine Realobligation von der persönlichen Obligation des ihr zu Grunde liegenden Rechtsgeschäftes losgelöst, die Natur eines bloßen Accessoriums dieses Geschäftes verliert.

Anderweite gesetzliche Aenderungen bezüglich der Kautionspflicht und Kautionsbestellung für die Erfüllung des Meistgebotes dürften nur insofern erforderlich sein, als an die Stelle einer Taxe der Grundsteuerreinertrag tritt und zu bestimmen wäre, daß vorläufig dieser Reinertrag, etwa zum 30fachen Betrage kapitalisirt, den Werth des Grundstücks darstelle.

Wird vielfach über die bei der Bepfandbriefung zum Grunde gelegten, für Ermittlung des wahren gegenwärtigen Werths der Güter ungenügenden landschaftlichen Taxen geklagt, so ist es doch in keinerlei Weise zu empfehlen: die Regierungsbehörden, wie die Staatsgesetzgebung aufzufordern, dieserhalb auf die landschaftlichen Associationen und ihre Operationen direkt einzuwirken. Diesen korporativen Verbänden ist die Selbstverwaltung und die Selbstbestimmung ihrer Angelegenheiten durch Gesetze, bezüglich Königlich Verordnungen verliehen. In dergleichen korporative Selbstbestimmungsrechte einzugreifen, soll vor Allen ein auf Verfassung beruhender Rechtsstaat vermeiden. Es ist Sache der associirten Mitglieder der einzelnen Landschaften auf die Revision der Taxen oder sonstigen Abschätzungsnormen und auf successive Herstellung des Gleichgewichts derselben mit den fortgeschrittenen Ertrags-, Verkehrs- und Geld-Verhältnissen, hinzuwirken. Ohnehin haben dergleichen Revisionen vor nicht zu langer Zeit in mehreren Provinzen stattgefunden und sind dabei einerseits die Taxprinzipien verbessert, andererseits die zu beleihenden Quoten des Werths bis auf  $\frac{2}{3}$  erhöht; jedoch nicht ohne durch gleichzeitige Bestimmungen über Amortisation, Reservefonds u. s. w. anderweite Sicherungsmaßregeln zu treffen.

Man darf es daher höchstens nur als einen Wunsch aussprechen:

daß eine solche Revision der Regulative und Taxen in regelmäßigen Perioden, etwa von 10 zu 10 Jahren, eintreten möge.

Macht sich das Bedürfniß nach sicherem unkündbaren Immobiliarkredit auch bei den mittleren und kleineren Grundbesitzern in denjenigen Provinzen und Landestheilen geltend, in welchen sie in die älteren landschaftlichen Verbände nicht aufgenommen oder auch — nach der Höhe des zur Pfandbriefung nur verstatteten Werths (z. B. von 5000 oder 1500 Thalern — von den neueren Kreditverbänden ausgeschlossen sind, so würde die Einrichtung besonderer Pfandbriefsysteme und Associationen auch ihnen zu gestatten sein. Erwünscht bleibt, daß die Anträge aus ihrer Initiative hervorgehen, nicht aus der der Staatsregierung. Auch dazu aber ist eine Reform der Provinzial- und Kreisordnungen wie eine ländliche Gemeindeordnung nothwendig, durch die jene mittleren und kleineren Besitzer, bei angemessener Vertretung ihrer Interessen, die gemeinsamen Organe zur Besprechung und Berathung auch jener Angelegenheit erhalten. Damit soll in keiner Weise befürwortet werden, daß dergleichen Kreditinstitute, gleichviel ob aller oder eines Theils der Grundbesitzer, unter die gemeinsame Garantie der Provinzen, Kreise und Gemeinden gestellt werden, anstatt sie vielmehr auf die Solidarverhaftung der Betheiligten zu beschränken und ihnen den allein zutreffenden Charakter genossenschaftlicher Einrichtungen innerhalb des weiteren Kommunalverbandes zu bewahren, wie denn mit vollem Recht der Berliner Magistrat, der Staatsregierung gegenüber, die Garantie der Stadtgemeinde, welche nicht bloß aus interessirten Hausbesitzern besteht, sondern die verschiedensten bei der Sache nicht betheiligten Gesellschaftsklassen und Berufsstände



umfaßt, für das hiesige, in der Ausführung begriffene Pfandbriefsinstitut abgelehnt hat.

Behält trotz aller gemeinsamen und genossenschaftlichen Kreditanstalten der individuelle Realkredit seine hervorragende Bedeutung, so gilt das denn auch von der Reform der Hypotheken- und Subhastations-Gesetzgebung. Wir können mit der Bemerkung schließen, daß dabei der städtische Grundbesitz gleichmäßig interessirt ist und daß die wesentlichsten, die Verbesserung des Realkredits betreffenden Reformvorschläge auch auf den Häuserbesitz Anwendung finden.

Berlin, den 12. Januar 1868.