

**Bibliothek  
des Instituts für Weltwirtschaft  
an der Universität Kiel**

**Signatur**

**A** 9561





Beurtheilung

des

Entwurfes

für ein

Reichs-Hypothekenbank-Gesetz

von

Carl Liman,

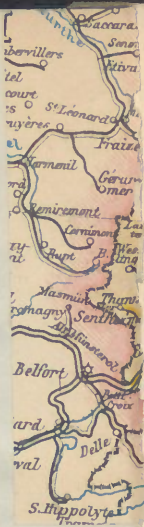
Geheimer Commissionsrath.

3 Aufläße,

zum Theil in der Berliner Börsen-Zeitung veröffentlicht.

1898.

Druck von A. d. Hausmann, Berlin.



# Binn Entwurf

für ein

## Reichs-Hypothekenbank-Gesetz.

*Tempora mutantur nos et mutamur in illis.*

So können wir in diesem Falle mit Zug und Recht sagen. Vor vier Jahren, am 29. Mai 1894 brachten wir in Nr. 144 der Berl. Börsenzeitung einen Artikel „Gleiches Recht für die Deutschen Hypothekenbanken“, worin wir für solches eintraten, und wurde damals dies durchaus berechnete Verlangen fast durchweg abfällig beurtheilt, so daß wir uns veranlaßt sahen, in Nr. 375 der Börsenzeitung am 13. August desselben Jahres einen Artikel zu veröffentlichen zur Abwehr gegen die Angriffe, welche von Blättern der verschiedensten politischen Richtung gegen uns lancirt wurden. Verletzung des Reservatrechtes der Bundesstaaten, Verkenntung der verschiedenen Interessen bezüglich des Realcredits derselben und dergleichen Redensarten mehr wurden uns entgegengehalten. Jetzt nach vier Jahren wird seitens des Bundesrathes der vorliegende Entwurf für ein Hypothekenbank-Gesetz publicirt und die gleichen Blätter, welche damals uns angriffen, erklären sich generaliter mit dem Inhalte desselben einverstanden und berufen sich auf die Autorität der Hypothekenbanken, bei denen sie deswegen angefragt haben. Man bekommt gewöhnlich gute Auskunft, wenn man bei den Vätern sich nach Kindern erkundigt. Wir wollen es



nicht verhehlen, daß wir mit einem gewissen Mißtrauen an die Prüfung dieser Entwürfe herangegangen sind, und zwar erstens, weil diese Entwürfe im Reichs-Justizamt seiner Zeit fast ausschließlich von Beamten und Hypothekenbank-Directoren berathen sind, während wir gewünscht hätten, daß im Hypothekensache erfahrene Anwälte sowie auch Finanzleute bei den Conferenzen zugezogen wären; dann hätten einige Bestimmungen des Entwurfes jedenfalls nicht Platz darin gefunden.

Ein weiterer Grund des Mißtrauens ergibt sich für uns aus der Behandlung der bekannten Angelegenheit des Stettiner National-Hypotheken-Credit-Vereins seitens der Staatsbehörde respective des Preuß. Herrn Ressortministers. Es wird stets mehr oder minder solide geleitete Hypothekenbanken geben, und von Staatswegen das Schicksal aller dieser zu verwickeln durch zu leistende Beihilfe, halten wir für einen volkswirtschaftlichen Fehler.

Wollte man staatlicherseits eingreifen in Rücksichtnahme auf den Staatscommissarius oder aus sonstigen Gründen, so gab es den sehr einfachen Weg — da der Landtag versammelt war, durch ein Gesetz ad hoc — begründet im öffentlichen Interesse — die Zwangsliquidation des Stettiner Instituts zu verfügen.

Bei dem jetzt beliebten modus der Sanirung der National-Hypothekenbank, welchen wir nur für eine fictive halten, hat die Staatsregierung eine gewisse Verantwortlichkeit übernommen, während bei einer Zwangsliquidation kein Gläubiger geschädigt werden konnte und die schlimmen Seiten eines Concurfes vermieden wären. In den Normativbedingungen der Preussischen Hypothekenbanken ist die Maßregel der Zwangsliquidation als ultima ratio vorgesehen und müssen wir doch wohl annehmen, daß solche unter Umständen als zweckentsprechend anerkannt ist. Die Gründe des Ein-

Schreitens der Staatsregierung auf die Berücksichtigung des gefährdeten Absatzes von Hypothekenspfandbriefen zurückzuführen, wie manche Blätter dies gethan, halten wir für ganz verfehlt. Russische und chinesische Anleihen und vielerlei andere Vorkommnisse im Börsenverkehr schädigen den Absatz von Hypothekenspfandbriefen weit mehr, als wenn ein seit lange als nothleidend bekanntes Institut zur Zwangsliquidation gezwungen wäre.

Die Besitzer der nicht zur Convertirung angemeldeten Pfandbriefe werden voraussichtlich nunmehr den Vortheil ziehen aus den nach unserer Ansicht verfehlten Maßregeln der Behörde.

Gegenüber unserem gehegten Mißtrauen müssen wir doch constatiren, daß im Großen und Ganzen der vorliegende Entwurf als ein wirtschaftlicher Fortschritt zu bezeichnen ist und auch dazu beitragen wird, ein einigermaßen gleiches Recht für die deutschen Hypothekenbanken zu schaffen. Wir hätten unsererseits gewünscht, daß statt der vielen Paragraphen das Reichshypothekenbank-Gesetz deren nur zwei enthalten hätte in ungefähr folgender Fassung:

§ 1. Deutsche Hypothekenbanken haben sich in den Bundesstaaten, wo sie Beleihungsgeschäfte betreiben, um daraufhin Pfandbriefe zu emittiren, den Normen resp. den Normativbedingungen zu unterwerfen, welche dort gesetzlich vorgeschrieben sind.

§ 2. Ueber die Zulassung zur Notirung und zum Handel der Pfandbriefe der Deutschen Hypothekenbanken an den Börsenplätzen hat lediglich die Regierung des Bundesstaates zu bestimmen, in welchem der Börsenplatz belegen.

Vermuthlich wäre ein solches Gesetz im Bundesrathe nicht durchgegangen und so ist es auch bei den verschiedenen Interessen der Bundesstaaten erklärlich, daß nicht mehr zu



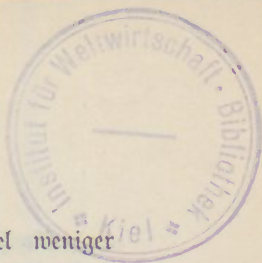
erzielen war, als in dem vorliegenden Entwurfe geboten wird.  
Nun ad rem.

Die Bestimmung des § 1 des Entwurfes, wonach in Zukunft der Bundesrath über Concessionirung neuer Hypothekenbanken zu bestimmen hat, kommt jetzt, — nachdem auch die kleinsten Bundesstaaten ihre eigene Hypothekenbank aufweisen können — post festum; viel wichtiger ist die Bestimmung (letzter Absatz des § 12), wonach in Zukunft keine Deutsche Hypothekenbank fernerhin Pfandbriefe emittiren darf auf Grund der Beleihung von Bergwerken, Gruben, Brücken und Bauplätzen. Diese negative Bestimmung verleiht den Deutschen Hypothekenbanken eine gewisse Conformität.

Die Bestimmungen des § 3, wonach die staatliche Aufsicht dem Bundesstaate zusteht, in welchem die Hypothekenbank ihren Sitz hat, schwächt nach unserer Ansicht die Wirkung des ganzen Gesetzes bedeutend ab, besonders da das Aufsichtsrecht sich auf den ganzen Betrieb der Bank erstrecken soll, worunter nach § 13 die Art der Werthermittelung der zu beleihenden Grundstücke einbegriffen ist.

Der § 4 enthält die Bestimmungen über das staatliche Aufsichtsrecht resp. Bestellung eines Commissarius zur Ausübung desselben.

Es wird nicht ganz leicht sein, tüchtige Persönlichkeiten als Commissarien zu finden; am geeignetsten würden uns bekannte Directoren von Hypothekenbanken erscheinen, doch glauben wir kaum, daß diese ihren ihnen lieb gewordenen Wirkungskreis aufgeben würden, um ihre früheren Collegen zu beaufsichtigen, zumal als auch wohl keinesfalls ein pecuniärer Vortheil mit dem Wechsel der Stellung verbunden wäre. Durch die in Aussicht genommene Controlle der Pfandbriefgläubiger wird aber jedenfalls die Stellung der Staats-



commissarien bei den Hypothekenbanken eine viel weniger schwierige und verantwortliche werden.

Die §§ 5 und 6 möchten wir als Geschäftsordnungs-Paragraphen der Hypothekenbanken bezeichnen, sie geben keinen Anlaß zu Ausstellungen. Jedenfalls ist es als ein Fortschritt anzuerkennen, daß in Zukunft bezüglich des Erwerbs von Grundstücken in allen Bundesstaaten gleiche Bestimmungen bestehen sollen.

§ 7 bringt die Neuierung, daß ganz abgesehen von der Höhe des Actien-Capitals sämtliche Hypothekenbanken nur den fünfzehnfachen Betrag des Grund- oder Stamm-Capitals nebst Reserven an Pfandbriefen ausgeben dürfen. Jedenfalls eine anerkennenswerthe, weitere Sicherung der Pfandbriefgläubiger.

Die Bestimmungen des § 11, wonach bei ländlichen Grundstücken ein höherer Procentsatz der Beleihung statthaft ist als bei städtischen, halten wir für vollständig verfehlt. Der Werth eines ländlichen Grundstückes hängt von der Bewirtschaftung, dem hinreichenden Betriebs-Capital, sowie der Persönlichkeit des Besitzers ab und ist somit sehr viel unsicherer und schwankender als der von städtischen Grundstücken. Die Exemplification auf die Höhe der Beleihungen seitens der Provinzial-Landschaften ist keine zutreffende, da diese Institute bei ihrer vorzüglich bewährten Organisation die beliebigen Grundstücke viel mehr überwachen können und viel eher in der Lage sind, wenn nöthig, zur rechten Zeit einzuschreiten, als dies bei den Hypothekenbanken angänglich ist. Ländliche Beleihungen sind überhaupt für letztere mehr oder minder riskant, eine höhere Beleihung wie mit drei Fünfteln des ermittelten Werthes ist daher auch entschieden zu widerrathen. Wir erachten die Bestimmungen des § 11 als ein zu weites Entgegenkommen den agrarischen Wünschen.



Die §§ 12—15 behandeln die Werthermittlungen der zu beleihenden Grundstücke sowie die Darlehnsbedingungen und geben keinen Anlaß zu Ausstellungen.

Für die in § 16 enthaltenen Bestimmungen bedarf es jedenfalls einer präciseren Fassung, um die Rechte der Hypothekengläubigerin respective der Bank zu wahren. Ueber die Unschädlichkeit der Abtretung eines Grundstücktheiles können sehr verschiedene Ansichten herrschen; zu Weitläufigkeiten und Processen ist hier reichlich Anlaß gegeben. Wir schlagen vor, die betreffende Bestimmung dahin zu präcisiren, daß der Werth der Abtretung ohne Aenderung des Beleihungsvertrages eine procentuale Höhe des dargeliehenen Capitals nicht übersteigen darf.

Die §§ 17, 18, 19 behandeln die künftigen Auszahlungs- und Amortisations Modalitäten bei Hergabe von Darlehen seitens der Hypothekenbanken, ihre Fassung giebt zu Bedenken keinen Anlaß, ebenso wenig wie die §§ 20 bis 24 inclusive, welche die Geschäftsordnung der Hypothekenbanken behandeln.

Die Bestimmungen des § 25, wonach jedem Besitzer eines Hypotheken-Pfandbriefes ein Abdruck der Bilanz etc. verabsolgt werden muß, halten wir für eine unnöthige Behelligung der Hypothekenbanken, ausgiebige Publicationen in öffentlichen Blättern müssen und können den Pfandbriefgläubigern auch genügen.

§ 26 regelt die Ansprüche der Pfandbriefgläubiger an die Hypothekenbanken im Falle eines Konkurses. Darnach soll das Vorrecht der ersteren sich in solchem Falle nur auf diejenigen Hypotheken beschränken, welche laut dem zu führenden Register als Unterlage für die emittirten Pfandbriefe dienen. Bezüglich des übrigen Vermögens der Bank steht den Pfandbriefgläubigern kein Vorrecht zu und ist eine vermehrte



Sicherheit derselben gegen früher aus diesen Bestimmungen nicht ersichtlich, wohl aber wäre dies der Fall, wenn die Hypothekenbanken verpflichtet wären, mindestens die Hälfte ihrer Reserven in deutscher Reichsanleihe als Plusicherheit für die emittirten Pfandbriefe zu hinterlegen.

Die §§ 27 und 28 enthalten strafrechtliche Bestimmungen im Falle der Untreue bezüglich der Geschäftsführung des Vorstandes einer Hypothekenbank und wegen eines etwaigen Verstoßes gegen die Bestimmungen des § 2 des vorliegenden Entwurfes.

Mit allem Nachdruck müssen wir uns aber gegen die in dem § 29 enthaltene Bestimmung erklären, wonach Grundschulden im Sinne dieses Gesetzes den Hypotheken gleichstehen sollen. In diesem Falle erlauben wir uns denn doch die ganz präzise Frage an die Teilnehmer der Conferenz im Reichs-Justiz-Amt zur Verathung eines Hypothekenbank-Gesetzes zu richten, ob die Herren — wenn sie für sich oder ihre Angehörigen Capitalien auf Grundstücken anlegen wollen — Grundschulden nehmen? Die Antwort auf diese Frage würde wohl in einem einstimmigen „Nein“ erfolgen und wahrscheinlich mit dem Zusätze: „Wir nehmen noch nicht einmal sogenannte Hypotheken auf Grundstücken, welche Gesellschaften mit beschränkter Haftung gehören.“

Warum, fragen wir nun weiter, soll denn das Publikum Pfandbriefe nehmen, bei welchen Grundschulden als Unterlage dienen? Es würde — falls diese Bestimmung Gesetzeskraft erlangte — das Vertrauen in die Sicherheit der Hypotheken-Pfandbriefe mehr erschüttert werden als die anderen wohlgemeinten Bestimmungen des Entwurfes gutmachen könnten. Auf diese Auslassung hin ist von einem Blatt die geistreiche Bemerkung gebracht, daß es gute Grundschulden

und schlechte Hypotheken und umgekehrt gäbe und es ganz falsch sei, unsererseits einen so großen Unterschied zu construiren. Vielleicht hat der weise Urheber dieser Tendenz schon 'mal davon gehört, daß selbst bei den feinsten Wechsln, wo eine Unterschrift überreichliche Sicherheit bietet, die Reichsbank drei Unterschriften respect. Viros verlangt. Warum sollen die Hypothekenbanken beziehungsweise die Pfandbriefgläubiger das eine Giro der Aussteller aufgeben?! Nach unserer Ansicht ist es eine Verkennung der thatsächlichen Verhältnisse, wenn der Entwurf den Hypothekenbanken das Recht zugestehen will, nach ihrem Ermessen und nach ihrer Wahl Grundschulden oder Hypotheken als Unterlage für Hypotheken-Pfandbriefe zu hinterlegen. Man frage doch bei den Notaren an, ob das Publicum Gewicht auf das Giro der Aussteller legt.

Ueber den Geschmack ist nicht zu streiten und wer sich Pfandbriefe einer Grundschuldbank kaufen will, mag dies thun, aber eine Hypothekenbank soll Hypotheken als Unterlage für ihre Pfandbriefe geben und keine Grundschulden. Wären größere Banquiers, welche sich mit dem Vertrieb der Hypotheken-Pfandbriefe beschäftigen, zugezogen zu der damaligen Conferenz im Reichs-Justiz-Amte, so würden diese zweifellos ihr Veto dagegen eingelegt haben, daß Grundschulden als Unterlage für Hypotheken-Pfandbriefe dienen sollen.

Auch über Verwendung des Agios und des in Rechnungstellens des Disagios seitens der Hypothekenbanken beim Ankauf von Pfandbriefen hätte man die Ansicht von Finanzmännern bei Abfassung des vorliegenden Entwurfes einholen sollen. Nach diesem hat eine Hypothekenbank, wenn sie vierprocentige Pfandbriefe emittirt, das erzielte Agio glatt verdient und kann den Betrag als Gewinn in dem Emissionsjahre verbuchen, während eine andere Hypothekenbank beim



Ankauf von  $3\frac{1}{2}\%$  Pfandbriefen das Disagio als Verlust aufzuführen hat.

Derartige Vorschriften sind mit den Grundsätzen einer gesunden volkswirtschaftlichen Finanzlehre nicht in Einklang zu bringen.

§ 30 des Entwurfs enthält die Bestimmungen über die seitens der Hypothekenbanken auszugebenden Schuldverschreibungen auf Grund von Darlehen, welche dieselben an inländische öffentliche Körperschaften oder gegen Gewährleistung von solchen herleihen. Bezüglich der Höhe dieser Schuldverschreibungen im Verhältniß zum Actien-Capital gelten die Bestimmungen des § 7 des Entwurfs und geben zu Bedenken keinerlei Anlaß, wohl aber nach unserer Ansicht diejenigen des § 31: Die Beleihung von Kleinbahnen ohne obligatorische Bürgschaft einer öffentlichen Körperschaft halten wir für durchaus bedenklich und für ein zu weites Entgegenkommen gegenüber agrarischen Wünschen. Die sehr bedeutende Ausdehnung, welche der Ausbau des Kleinbahnennetzes in den letzten Jahren genommen, hat sich zweifellos in erster Reihe im Interesse des ländlichen Besizes vollzogen und wenn wir auch unsere Genugthuung darüber aussprechen, daß der allgemeine Verkehr in dieser Weise gehoben wird und dem Bedürfniß Rechnung getragen, so bedingt ein solches doch durchaus keine Garantie für eine stetige Rentabilität dieser Anlagen, welche im Gegentheil bei manchen überhaupt schwer erreichbar sein wird. Eine unrentable Bahn hat aber so gut wie gar keinen Realwerth. Daher ist durchaus erforderlich, daß die Hypothekenbanken nicht lediglich auf Grund von stets mehr oder minder trügerischen Rentabilitätsberechnungen Darlehen auf Kleinbahnanlagen gewähren, sondern daß, wenn solche als Unterlagen für Schuldverschreibungen dienen sollen, die Bürgschaft einer öffentlichen Körperschaft (Kreis) vorhanden sein muß.



Nachdem die Staatsregierung einzelnen Hypothekenbanken gestattet hat, Schuldverschreibungen auf Grund von Kleinbahnbeleihungen auszugeben, hat man — um die Conformität nicht zu stören — den betreffenden Paragraphen in den Entwurf eingefügt. Wir würden es nicht für einen Fehler halten, wenn derselbe wieder aus dem Gesetz verschwände, da es eines ganz neuen Apparates für die Hypothekenbanken bedarf, um diese Lizenz zu fructificiren.

§ 32 handelt von dem Recht der Konkursgläubiger, welches durch eine Eintragung in ein öffentliches Schuldbuch gewährt wird.

Die §§ 33, 34 und 35 behandeln die Ausführungsbestimmungen beim Inkrafttreten des zum Gesetz gewordenen vorliegenden Entwurfes; es ist nicht zu verkennen, daß solche mit größter Loyalität erlassen sind und daß jede unnöthige Störung im Betriebe der Banken vermieden wird.

Vom 1. Januar 1900 an würde also danach bei sämtlichen Deutschen Hypothekenbanken die Einführung des vorgeschriebenen Registers zu geschehen haben, in welchen diejenigen Hypotheken speciell aufgeführt sind, welche den zu emittirenden Pfandbriefen als Unterlage dienen. Bei diesem Register mag man sich des bekannten ländlichen Sprüchwortes erinnern: „Gezählte Schafe frißt der Wolf auch.“ Wenn die Hypotheken, die in das Register eingetragen werden, zweifellose Sicherheit bieten, so wird wohl eine Hypothekenbank schwerlich in Konkurs gehen, dagegen wird das Register auch nichts nützen, wenn die verzeichneten Hypotheken nicht absolut sicher und gut sind.

Bevor wir unsere Betrachtungen über den Entwurf eines Hypothekenbank-Gesetzes für das Deutsche Reich schließen, können wir nicht umhin, darauf hinzuweisen, daß in demselben Bestimmungen über eine Kategorie von Unterlagen für zu

emittirende Pfandbriefe ganz fehlen und zwar enthält der Entwurf keine Bestimmungen bezüglich solcher Hypotheken, welche auf Grundstücke eingetragen sind, die Gesellschaften mit beschränkter Haftung gehören. Wir können uns dies nur so erklären, daß man dieselben unter die Kategorie der Grundschulden mit einbegriffen hat. Nach unserem bisherigen Hypothekenrecht haftet der Aussteller mit seinem ganzen jetzigen und zukünftigen Vermögen für eine von ihm constituirte Hypothek, während das Schuldverhältniß ein anderes ist, falls eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung Ausstellerin ist. Ebenso, wie wir dagegen Verwahrung eingelegt haben, daß Grundschulden zur Unterlage von Hypothekenspfandbriefen für die Zukunft dienen sollen, ebenso müssen wir auch dagegen remonstriren, daß Hypotheken dazu verwendbar sein sollen, welche von Gesellschaften mit beschränkter Haftung ausgestellt sind.

Für die Hypothekenbanken als solche hat die Staatsregierung selbstverständlich nur dasselbe Interesse wie für jede andere Bank und es handelt sich bei dem in Aussicht genommenen Reichs-Hypothekenbank-Gesetz in erster Reihe auch nur darum, den Pfandbriefen dieser Institute die thunlichst größte Sicherheit zu verleihen. Möge man dies Princip nun auch consequent durchführen, nur erstklassige Hypotheken als Unterlage für die Pfandbriefe zulassen.

Nach Publicirung des vorliegenden Entwurfs hat die „Mitteldeutsche Bodencreditanstalt in Greiz“ eine neue Species von Schuldverschreibungen an den Markt gebracht, „Grundrentenbriefe“ benannt — nach dem Prospect *qualité supérieure*; ohne die Sicherheit dieser Papiere auch nur im Geringsten anzuzweifeln, sind wir doch der Ansicht, daß sie ihrer ganzen Provenienz nach besser für kleinere Verhältnisse zum Handel passen und da Greiz kein Börsenplatz, vielleicht für die Börsen in



Leipzig oder Dresden. Jedenfalls wird aber diese Kategorie von Schuldverschreibungen mit in Betracht gezogen werden müssen bei dem künftigen Hypothekenbankgesetz für das Deutsche Reich.

Schon seit Jahren haben wir es angeregt und haben dafür plaidirt, daß den Pfandbriefgläubigern der Hypothekenbanken gewisse Rechte eingeräumt werden und sie die Berechtigung haben, unter Umständen auch activ in die Verwaltung der Bank eingreifen zu können. In dankenswerther Weise hat die Staatsregierung in dem

„Entwurf eines Gesetzes betreffend die gemeinsamen Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen“

diesen Wünschen Rechnung getragen; in Zukunft werden sich die Pfandbriefinhaber selbst die Schuld zuschreiben müssen, wenn sie dem Geschäftsgange der sie interessirenden Hypothekenbanken nicht die nöthige Aufmerksamkeit geschenkt haben, und ihnen dadurch Schaden entstanden ist.

Wir können den eben erwähnten Entwurf nur als einen reiflich durchdachten und vortrefflich redigirten bezeichnen, hätten aber gewünscht, daß, wie die jährliche ordentliche Generalversammlung für die Actionaire einer Gesellschaft gesetzlich vorgesehen ist, auch für die Pfandbriefgläubiger einer Hypothekenbank jährlich eine ordentliche Generalversammlung bestimmt worden wäre, um sich über den speciellen Geschäftsgang, den Status des Hypothekenregisters zu informiren und event. ihre Moniten zu ziehen.













206\$00616796