

Guttentag'sche Sammlung
Nr. 51. Deutscher Reichsgesetze. Nr. 51.
Text-Ausgaben mit Anmerkungen.

Hypothekengesetz.

Vom 13. Juli 1899.

Text-Ausgabe mit Einleitung, Anmerkungen und
Sachregister

von

Dr. Heinrich Göppert,
Gerichtsassessor.



Berlin 1900.

J. Guttentag, Verlagsbuchhandlung,
G. m. b. H.

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Verzeichniß der Abkürzungen in den Anmerkungen	V
Einleitung	VII

Hypothekendarlehensgesetz:

Hypothekendarlehensbanken. §§ 1, 2	1—4
Staatssupervision. §§ 3, 4	4—8
Nebengeschäfte. § 5	8—15
Ausgabe von Hypothekendarlehensbriefen. §§ 6—9	15—21
Bedingung bei der Gewährung hypothekendarlehenslicher Darlehen. §§ 10—21	21—41
Hypothekendarlehensregister. §§ 22, 23	41—44
Buchführung, Bilanzen, Geschäftsberichte und sonstige Nachweisungen der Hypothekendarlehensbanken. §§ 24—28	45—54

	Seite
Die rechtliche Sicherung der Pfandbriefgläubiger. §§ 29—39	54—82
Grundschulden. § 40	82—84
Ausgabe von Kommunal- und Kleinbahnobligationen durch Hypothekenbanken. §§ 41, 42	84—93
Schluß- und Uebergangsbestimmungen. §§ 43—53	93—124
Sachregister zum Hypothekenbankgesetze .	125—137

Abkürzungen in den Anmerkungen.

A.G. = Aktiengesellschaft.

Begr. = Begründung zu dem Entwurf eines Hypothekenbankgesetzes, Drucksachen des Reichstags, 10. Legislatur-Periode, I. Session 1898/99, Nr. 106 S. 14 bis 64.

B.G.B. = Bürgerliches Gesetzbuch.

E. z. B.G.B. = Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche.

G.D. = Grundbuchordnung (Reichs-Gesetzbl. 1898 S. 754).

H.B. = Hypothekenbank.

H.G. = Hypothekenbankgeschäft.

H.G.B. = citirt nach Artikeln Handelsgesetzbuch vom 5. Juni 1869; citirt nach Paragraphen Handelsgesetzbuch vom 10. Mai 1897.

H.R. = Hypothekenregister.

R.B. = Bericht der X. Kommission über den Entwurf eines Hypothekenbankgesetzes, Drucksachen des Reichstags, 10. Legislatur-Periode, I. Session 1898/99, Nr. 320.

R.G. a. A. = Kommanditgesellschaften auf Aktien.

R.D. = Konkursordnung (Reichs-Gesetzbl. 1898 S. 612).

VI

Abkürzungen in den Anmerkungen.

Merzbacher = Merzbacher, Das Hypothekendarlehen, München 1900.

N.B. = Normativbestimmungen für die preussischen Hypothekendarlehenbanken vom 7. Juni 1893, abgedruckt in „Saling's Börsenpapiere“ 1897.

H.B. = Hypothekendarlehenbriefe.

H.D. = Darlehensbriefdeckung.

H.G. = Darlehensbriefgläubiger.

St.G.B. = Strafgesetzbuch.

Die Vorschriften des Gesetzes sind nur nach den Paragraphenzeichnungen ohne Zusatz citirt.

Einleitung.

Die Bodenkreditanstalten dienen der Vermittlung zwischen dem kreditbedürftigen Grundbesitz und dem anlagensuchenden Kapital.

Die ersten dieser Institute in Deutschland waren die auf genossenschaftlicher Grundlage beruhenden preußischen „Landschaften“, welche auf Grund der an den Etatsminister von Carmer gerichteten Kabinettsorder Friedrichs des Großen vom 29. August 1769 zunächst für Schlessien (1770), später auch für die Kur- und Neumark (1777), Pommern (1781), Westpreußen (1787) und Ostpreußen (1808) unter staatlicher Mitwirkung gebildet wurden. Veranlassung zu dieser Maßnahme gab die Wahrnehmung, „daß der bei dem schlesischen Landadel sich äußernde Geldmangel hauptsächlich von dem Verfall des Kredits herrühre, dieser aber vorzüglich der unproportionirten Verpfändung der Landgüter und den Weitläufigkeiten und Kosten, in welche die Kreditores bei entstehenden Konkursen verwickelt werden, zuzuschreiben sei.“

Der Eigenthümer eines zu der Landschaft gehörigen Gutes hatte das Recht, auf sein Gut bis zu

einer bestimmten Werthgrenze Pfandbriefe der Landschaft aufzunehmen. Die Pfandbriefe wurden einzeln nach der Nummer, gleich als wären sie selbst die Gläubiger, auf das Gut eingetragen. Ihrer rechtlichen Natur nach waren sie Hypothekeninstrumente auf den Inhaber; für sie haftete aber nicht nur das speziell verpfändete Gut, sondern Kapital und Zinsen wurden dem Besitzer auch durch die Landschaft garantirt. Die Zinsen für die Pfandbriefe waren an die Landschaftskasse zu entrichten, welche die Auszahlung an den Pfandbriefbesitzer und die Realisation des Kapitals besorgte. Die Pfandbriefe wurden entweder dem Eigenthümer des verpfändeten Gutes zur freien Verfügung ausgehändigt, oder die Landschaft besorgte für ihn auch den Verkauf. Diese „alten Pfandbriefe“ gewährten dieselbe Sicherheit wie eine Hypothek. Sie boten aber den Vortheil, daß der Pfandbriefgläubiger des oft lästigen unmittelbaren Verkehrs mit dem Schuldner und der eigenen Prüfung der Sicherheit überhoben war. Dazu kam die Leichtigkeit der Uebertragung. So stellten sie ein bequemes Anlagepapier dar, dem sich auch dasjenige Kapital zuwenden konnte, welches die sonstige Schwerfälligkeit des Realkredits scheute. Allerdings ließen sie den unmittelbaren Zusammenhang zwischen dem Grundbesitzer und dem Kapitalisten noch unberührt. An ihrer Stelle wurden später „neue Pfandbriefe“ ausgegeben, welche auch diesen Zusammenhang aufhoben. Die neuen Pfand-

briefe werden nicht auf ein bestimmtes Gut eingetragen, vielmehr werden die beliebigen Güter mit einer Hypothek für die Landschaft belastet und diese giebt zum Betrag und als Valuta der Hypothek Pfandbriefe aus. Für jeden Pfandbrief haften die gesammten Hypotheken der Landschaft und zwar so, daß sich der Inhaber des Pfandbriefs, falls er nicht befriedigt wird, eine dieser Hypotheken in Höhe seiner Forderung im Wege der Zwangsvollstreckung überweisen lassen kann. Die Erhaltung des Gleichgewichts zwischen Pfandbrief- und Hypothekencapital ist durch besondere Maßregeln gesichert.

Dem System der alten Landschaften schlossen sich andere von den Grundbesitzern in und außerhalb Preußens gebildete Kreditvereine an. Im Jahre 1834 wurde auch ein Bankinstitut, die „Bayerische Hypotheken- und Wechselbank“ gegründet, das sich der Vermittelung des Realkredits widmete. Die übrigen deutschen Hypothekenbanken sind erst nach dem Jahre 1861 entstanden.

Die genossenschaftlichen Verbände vermochten auf die Dauer das Kreditbedürfniß nicht zu befriedigen. Ein großer Theil des Grundbesitzes blieb von der Aufnahme in den Verband ausgeschlossen, und die aufgenommenen Grundstücke konnten nach den für die Verbände maßgebenden Bestimmungen nur innerhalb einer engen Werthgrenze beliehen werden. Die Umständlichkeit des Hypothekenbuchs- und Sub-

haftationsverfahrens erschwerte die Erlangung hypothekarischer Beleihungen von anderer Seite, zumal das Kapital mehr und mehr Gelegenheit zur Anlage in Staats-, Eisenbahn- und Industriepapieren fand. Die hieraus erwachsende „Hypothekennoth“ des Grundbesitzes gab die Veranlassung, daß das Bodenkreditgeschäft mehr und mehr auch von Bankinstituten aufgenommen wurde. Diese Bankinstitute (Hypothekenbanken) gewähren Darlehen gegen hypothekarische Sicherstellung. Zur Beschaffung der Gelder für die Darlehen geben sie Schuldverschreibungen aus, die zwar, ähnlich wie die „neuen Pfandbriefe“ der Landschaften, kein Recht an einzelnen bestimmten Hypotheken begründen, aber in dem gesammten Hypothekenbestand ihre Unterlage und Deckung finden sollen. Gegenwärtig bestehen in Deutschland vierzig Hypothekenbanken. Die von ihnen ausgegebenen Schuldverschreibungen beliefen sich am 1. Dezember 1897 auf mehr als fünf Milliarden. Die Banken haben sich vorwiegend der Beleihung des städtischen Grundbesitzes zugewandt; nur etwa sieben Achtel der zur Deckung der Schuldverschreibungen bestimmten Hypotheken ruhen auf landwirthschaftlichen Grundstücken.

Eine reichsgesetzliche Regelung des Hypothekenbankwesens wurde zum ersten Male im Jahre 1868 ins Auge gefaßt. Die damals herrschende Kreditnoth des Grundbesitzes veranlaßte den Bundesrath, eine Enquete über die Frage zu veranstalten, ob

auf dem Gebiete des Hypothekenbankwesens eine Erleichterung des Realkredits geboten sei. Da sich aber die gewünschte Vermehrung der Hypothekenbanken binnen kurzer Zeit auch ohne Hilfe der Gesetzgebung vollzog, so wurde diesem Schritte keine weitere Folge gegeben.

Ein zweiter im Jahre 1879 unternommener Versuch bewegte sich in wesentlich anderer Richtung.

Obwohl die Bezeichnung der von den Hypothekenbanken ausgegebenen Schuldverschreibungen als Hypothekenspfandbriefe, Hypothekencertifikate u. s. w. den Anschein erweckte, als stühe den Inhabern dieser Schuldverschreibungen an den zu ihrer Sicherheit bestimmten hypothekarischen Forderungen ein alle übrigen Gläubiger ausschließendes Vorrecht zu, fand doch das Deckungsverhältniß zwischen den Schuldverschreibungen und den ihrer Ausgabe zu Grunde liegenden Hypotheken keine solche Gestaltung, daß die Inhaber gegen Verfügungen der Bank über die Hypotheken sowie gegen den Zugriff dritter Gläubiger gesichert waren und im Konkurse der Bank eine vorzugsweise Befriedigung aus diesen Werthen beanspruchen konnten. Der Mangel einer solchen Gestaltung erschien um so bedenklicher, als ein Theil der Hypothekenbanken auch andere Bankgeschäfte in großem Umfange betrieb und die Sicherheit einzelner zeitweise stark gefährdet war. So lag die Befürchtung nahe, daß sich Mißtrauen gegen die Sicherheit der von den

Hypothekenbanken ausgegebenen Schuldverschreibungen verbreiten und das Kapital von der Anlage in diesen Werthen abgeschrieben werden könnte. Auch bezüglich der von den Landschaften ausgegebenen „neuen Pfandbriefe“ konnten ähnliche Befürchtungen entstehen, da die Pfandbriefgläubiger gleichfalls gegen die Konkurrenz anderer Gläubiger und Verfügungen der Anstalt nicht durchweg gesichert erschienen.

Bereits bei den Vorarbeiten zu der Reichskonkursordnung hatte die Reichsregierung es als ihre Aufgabe erkannt, dem immer lauter geäußerten Verlangen nach einer ausreichenden Sicherung der Pfandbriefgläubiger im Wege der Reichsgesetzgebung stattzugeben, indessen sah sie sich außer Stande, vor dem Inkrafttreten der Reichskonkursordnung diese Regelung herbeizuführen. Um aber einstweilen der Landesgesetzgebung die Möglichkeit zu lassen, den Pfandbriefgläubigern eine konkursmäßige Realsicherheit zu gewähren, wurde in das Einführungsgesetz zur Konkursordnung eine Vorschrift aufgenommen (§ 17), welche es der Landesgesetzgebung vorbehielt, Bestimmungen zu treffen, nach welchen den Inhabern der von Gemeinden oder anderen Verbänden, von Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien oder Genossenschaften ausgestellten Pfandbriefe oder ähnlicher auf Grund erworbener Forderungen von denselben ausgestellten Werthpapiere, an solchen Forderungen ein Faustpfandrecht im Sinne des § 40 der Konkursordnung

dadurch gewährt werden kann, daß einem Vertreter sämmtlicher Inhaber allein oder in Gemeinschaft mit dem Aussteller die Ausübung des Gewahrsams der über die Forderungen lautenden Urkunden übertragen oder auf diesen Urkunden die Gewährung des Pfandrechts vermerkt wird.

Die Ansicht, daß hiermit nur eine einstweilige Abhülfe geschaffen sei, und daß die Sicherstellung der Pfandbriefgläubiger angemessen allein durch ein Reichsgesetz gewährt werden könne, kam auch in dem vom Reichstage bei Berathung der Konkursordnung am 21. Dezember 1876 gefaßten Beschlusse zum Ausdrucke:

den Reichskanzler zu ersuchen, womöglich noch vor dem Inkrafttreten der Konkursordnung die einheitliche Regelung des im § 17 des Entwurfs des Einführungsgesetzes behandelten Gegenstandes im Wege der Reichsgesetzgebung herbeizuführen (Stenogr. Berichte S. 1000).

Im Jahre 1879 wurde darauf dem Reichstage der Entwurf eines Gesetzes, betreffend das Faustpfandrecht für Pfandbriefe und ähnliche Schuldverschreibungen, vorgelegt (Nr. 50 d. Drucksachen). Die Vorlage verfolgte lediglich die Aufgabe, den Bodenkreditanstalten die Möglichkeit einer ausreichenden rechtlichen Sicherstellung der Pfandbriefgläubiger zu geben. Alle Fragen wirthschaftlicher Natur blieben außer Betracht, insbesondere waren keine Be-

stimmungen aufgenommen über die Voraussetzungen der Errichtung sowie den Geschäftsbetrieb und die Geschäftsverwaltung der Pfandbriefinstitute. Der Entwurf ging von der Auffassung aus, daß die Pfandbriefe als ein Ersatz für die ihnen zu Grunde liegenden, mit dem Gelde der Pfandbriefgläubiger erworbenen Hypotheken zu betrachten seien, und entnahm daraus die Nothwendigkeit einer unmittelbaren faustpfandmäßigen Haftung der Hypotheken für die Pfandbriefforderungen. Er regelte die Voraussetzungen der Begründung sowie die Wirkungen des Faustpfandrechts und führte auch eine Vertretung der Pfandbriefgläubiger insoweit ein, als es sich um die Erwerbung des Pfandrechts für die unbekannte Menge der Pfandbriefgläubiger und um die Erhaltung dieses Rechtes handelte. Ein Zwang, sich dem Gesetze zu unterwerfen, sollte den Bodenkreditanstalten nicht auferlegt werden, vielmehr sollte es in dem Belieben der einzelnen Anstalt stehen, ob sie von den Vorschriften des Entwurfs Gebrauch machen wolle oder nicht.

Der Entwurf gelangte in dieser Session nicht zur Verabschiedung. Im folgenden Jahre (1880) wurde er mit geringen Aenderungen von Neuem vorgelegt (Drucksachen Nr. 32). Obwohl er im Wesentlichen die Zustimmung der mit der Vorberathung betrauten Kommission des Reichstags fand (Drucksachen Nr. 114), konnte er auch in dieser Session wegen Mangel an Zeit nicht erledigt werden.

In den folgenden Jahren wurde von einer Wiederaufnahme des Gegenstandes durch die Reichsgesetzgebung abgesehen, weil es mit dem Fortschreiten der Arbeiten für das Bürgerliche Gesetzbuch zweifelhaft geworden war, ob der für die rechtliche Sicherung der Pfandbriefgläubiger eingeschlagene Weg gegenüber den Vorschriften des künftigen Rechtes festgehalten werden könnte. Dagegen machten mehrere Bundesstaaten von der im § 17 des Einführungsgesetzes zur Konkursordnung der Landesgesetzgebung gewährten Befugniß Gebrauch, um in mehr oder weniger engem Anschluß an den gescheiterten Entwurf eines Reichsgesetzes betreffend das Faustpfandrecht für Pfandbriefe und ähnliche Schuldverschreibungen, den Pfandbriefgläubigern eine faustpfandmäßige Sicherung zu gewähren. So Sachsen=Coburg=Gotha durch das Gesetz, betreffend die Sicherstellung der Rechte der Besitzer von Pfandbriefen, vom 4. April 1885 (Gemeinschaftliche Gesetzsamml. Nr. 476), Baden durch das Gesetz, betreffend die Pfandrechte für Schuldverschreibungen auf den Inhaber, vom 12. April 1892 (Gesetzes- und Verordnungsbl. S. 112), Elsaß=Lothringen durch das Gesetz, betreffend das Pfandrecht für die von den Bodenkreditgesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen, vom 22. Mai 1893 (Gesetzbl. S. 65), Mecklenburg=Schwerin durch das Gesetz, betreffend das Faustpfandrecht für Pfand-

briefe und ähnliche Schuldverschreibungen, vom 27. Februar 1894 (Regierungs-Bl. S. 43), Mecklenburg-Strelitz durch ein mit dem vorgenannten Gesetz übereinstimmendes Gesetz vom 21. März 1894 (Offizieller Anzeiger S. 49), Schwarzburg-Sondershausen durch das Pfandbriefgesetz vom 15. Januar 1896 (Gesetz-Samml. S. 23). Preußen beschränkte sich darauf, die auf der Grundlage der Staatsaufsicht erlassenen Normativbestimmungen vom 6. Juli 1863, 22. Juni 1867 unter dem 7. Juni 1893 neu aufzustellen. Diese Normativbestimmungen enthalten keine Regelung der rechtlichen Sicherstellung der Pfandbriefgläubiger, sie geben vielmehr nur Vorschriften über den Geschäftsbetrieb der Hypothekenbanken.

Nach der Fertigstellung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und des neuen Handelsgesetzbuchs wurde die Regelung des Hypothekenbankwesens durch die Reichsgesetzgebung von Neuem aufgenommen. Wie die Begründung zu dem Entwurf eines Hypothekenbankgesetzes bemerkt, war die Ueberzeugung, daß die in Betracht kommenden Verhältnisse am zweckmäßigsten durch ein Reichsgesetz zu ordnen wären, durch jene landesgesetzlichen Akte nicht erschüttert worden. Auf diesen Weg wies schon die Art des Geschäftsbetriebs der Hypothekenbanken hin, die sich sowohl bei ihren Beleihungen als bei dem Abfaß ihrer Hypothekenpfandbriefe nicht auf das Gebiet desjenigen Bundesstaats beschränken, in welchem sie ihren Sitz haben. (Vgl. Begründung