

Hypothek bedeutet Belastung*). Die Vereinigung größeren Besitzes in einer Hand brachte es mit sich, daß der Erwerber eines umfangreicheren Grundstückes oder Hauses, eines Landgutes bezw. einer Fabrik usw. nicht immer in der Lage war, den geforderten Preis voll in bar auszubahlen, sondern einen Teil des Kaufpreises gestundet erhielt und sich dafür dem Verkäufer gegenüber „belastete“. Da es sich dabei vielfach nicht um eine einfache Verzinsung nach den heutigen Begriffen, sondern vielmehr um eine stille Teilhaberschaft mit einem Anspruch an dem erzielten Reingewinn handelte, sprach man von „Interessen“, welche der eine oder andere an diesem oder jenem Besitz hatte. Anfänglich wurden derartige „Interessen“ „abgesprochen“, d. h. man traf in Gegenwart verlässlicher Zeugen eine mündliche Verabredung. Späterhin trat an deren Stelle eine schriftliche Abmachung, welche je nach Inhalt und Umfang einem regelrechten Kontrakt bezw. einem Schuldschein gleichkam. In gleichem Maße indessen, wie sich derartige Rechtsgeschäfte wiederholten, stellte sich das Bedürfnis heraus, für dieselben eine allgemeine gesetzliche Form zu finden, einmal um den mannigfachen Prozessen vorzubeugen, welche bei Uebertragung der Rechte in der Erbesfolge unvermeidlich waren, wenn unklare mündliche und schriftliche Vereinbarungen vorlagen, andererseits um den Mitbesitzern an einem Grundstück usw. bereits bei ihren Lebzeiten die Möglichkeit zu verschaffen, ihre Anrechte an einen Dritten abzutreten und auf diese Weise in bare Münze umzusetzen.

Die folgerichtige Entwicklung dieser Verhältnisse ist die Hypothek, wie wir sie heute kennen. Der Begriff einer

*) Abgeleitet von ὑποθήκη darauflegen, belasten, wie Apotheke ἀποθήκη niederlegen mit Niederlage zu verdeutschen ist.

solchen war bereits den Römern geläufig, welche ja, wie allgemein bekannt, auf dem Rechtsgebiet heute noch für uns vorbildlich sind, der genaue Ausbau des Hypothekenrechtes reicht aber nicht soweit zurück, wie man gemeiniglich glauben sollte. Eine einheitliche, abschließende Regelung ward vielmehr erst für das beginnende neue Jahrhundert zum 1. Januar 1900 vorgesehen und trotzdem blieben bei der Durchführung, im besonderen der Anlegung eines Grundbuches, eine ganze Reihe deutscher Staaten zurück. So Bayern, Baden, Hessen, beide Mecklenburg, Sachsen-Weimar, beide Schwarzburg, Bremen und Elsaß-Lothringen *). Erst Ende 1909, also nach 10 Jahren, ist man in Hessen z. B. soweit gekommen, daß den Hypothekengläubigern von seiten des Grundbuchrichters die Auszüge aus dem Grundbuch mit der Aufforderung zugingen, vor der endgültigen Eintragung ev. Einwendungen zu erheben. Für das Jahr 1910 waren also frühestens die Ausstellungen regelrechter Briefhypotheken zu erwarten.

Die grundlegenden Arbeiten sind ja allerdings sehr umfangreich und zeitraubend und erfordern eine außerordentliche Gewissenhaftigkeit, da einmal in das Grundbuch übergegangene Angaben nur mit den größten Schwierigkeiten wieder aus demselben zu beseitigen sind. Denn das Grundbuch ist, wie schon sein Name besagt, grundlegend für alle einen Besitz, bebaut oder unbebaut, betreffenden Verhältnisse. Als abgrenzender Bezirk für die Anlegung eines Grundbuches gilt derjenige eines Amtsgerichtes und ist ein bei diesem angestellter Grundbuchrichter die in allen Grundbuchsachen, also auch in Hypothekenangelegenheiten, entscheidende Persönlichkeit. Deshalb sind auch alle die Eintragung, Löschung usw. einer Hypothek betreffenden Anträge an den Grundbuchrichter des zuständigen Amtsgerichts zu richten. Das Grundbuch, dessen einen Bestandteil die Hypotheken bilden, ist eine Zusammenfassung aller Liegenschaften des Bezirkes, deren jede ein besonderes Blatt hat. Ein solches trägt alle das Besitztum betreffenden Vermerke und ist zu diesem Zwecke zur größeren Uebersichtlichkeit in drei Abteilungen gegliedert.

Die **erste** Abteilung enthält alle Angaben über die Größe des Grund und Bodens, wie solche durch Messungen vereidigter Geometer ermittelt ward, den sich ergebenden Nutzungswert und die Art der Benutzung sowie den Namen des jeweiligen Eigentümers. Der bedeutendste der hier zu machen-

*) cf. Pharm. Ztg. 68, 69 vom 22. bzw. 26. August 1908. Capelle: Einiges aus dem Hypothekenrecht.

den Vermerke ist natürlich der über die Benutzungsweise. In den meisten Fällen wird derselbe allerdings von keiner weittragenden Bedeutung sein, wenn es z. B. heißt: Wohnhaus, Scheune, Stall o. dergl. m. Wesentlich anders aber sieht sich die Sache an, wenn es sich um konzessionierte Anlagen wie eine Schankwirtschaft, Bäckerei o. dergl. m. und, was uns am meisten interessiert, eine Apotheke handelt. Der Wortlaut einer diesbezüglichen Eintragung entscheidet nicht nur über den Wert der Apothekengerechsamkeit, sondern ist für die Beurteilung des Kauf- bzw. Umsatzsteuerstempels *) von ausschlaggebender Bedeutung. Auch für die Sicherung der Hypotheken darf ein solcher Vermerk nicht fehlen. Denn es ist jedem ohne weiteres klar, daß die auf einem Apothekengrundstück eingetragene Hypothek anders als eine solche auf einem gewöhnlichen Wohnhaus gemachte Eintragung einzuschätzen ist. Trotzdem gibt es unglaublich viele Grundbuchakten, die sich auf Apotheken beziehen, ohne daß ein Wort darüber in ihnen zu finden ist. Die Liegenschaft wird als Kossätenwirtschaft, Halbbauerngut und alles andere, nur nicht als das bezeichnet, was es ist, als Apothekengrundstück. Als solches muß es in jedem Fall im Grundbuch vermerkt werden. Ob der Besitzer eines Privilegiums dabei gleichzeitig zum Ausdruck bringen will, daß es sich um ein solches, an dem Grundstück haftendes Vorrecht handelt oder aber ob er, was zulässig ist, das Privilegium als ein besonderes Vermögensstück behandelt und für dasselbe die Einrichtung eines besonderen Grundbuchblattes beantragt, wird sich allgemein schwer sagen lassen und meistens einer Entscheidung von Fall zu Fall vorbehalten bleiben, da wie oben erwähnt, der Steuerfiskus hier ein gewichtiges Wort mitspricht. Mit Nachdruck sei indessen hier bereits darauf hingewiesen, daß, wie immer auch die Verhältnisse liegen, der Geldgeber bei der Uebernahme einer Apotheken-Hypothek zu seiner Sicherung, der Geldnehmer bei der Abtretung einer solchen Hypothek zur Vermeidung späterer Differenzen sich genau ansehe, was Abteilung A des Grundbuches über die Apotheke besagt. Fehlt der Vermerk, daß auf dem zu beleihenden Anwesen eine Apotheke betrieben wird, so halte man sein Geld zurück, bis das Versäumte nachgeholt ward, ist dies in Ordnung, so sichere man sich durch die Aufnahme des Vorbehaltes in dem Hypothekenbrief, daß das hergeliehene Kapital ohne weitere Kündigung fällig wird, wenn das Besitztum durch Verlegung der Apotheke aufhört eine Apotheke zu sein.

*) cf. Pharm. Ztg. Nr. 97 S. 958 vom 2. Dez. 1908; ebenda Nr. 33 S. 326 vom 23. April 1908.

Ebenso lasse man sich die Apothekengerechtsame, sofern dieselbe keine persönliche ist, mit verpfänden und, wenn das Privileg ein gesondertes Grundbuchblatt besitzt, seine Forderung auch auf dieses eintragen und sich einen doppelten Hypothekenbrief ausstellen. Dabei kann es kommen, wie ein mir aus der Praxis in B w bekannter Fall lehrt, daß die Hypothek auf dem Haus hinter 32 000 Mark, auf dem Privileg hinter 68 000 Mark eingetragen war und der Beteiligte bei der Subhastation mit seinem Kapital auf dem Haus ausfiel, dasselbe aber durch das Gebot auf das Privileg rettete. Die Verhältnisse liegen bei Apotheken so eigenartig und von der allgemeinen Regel abweichend, daß man gut tut, sich nicht lediglich auf den amtierenden Notar zu verlassen, sondern da, wo eigene Erfahrung nicht ausreicht, einen in diesen Dingen bewanderten Kollegen als Berater zuzuziehen. Die häufig bei Eintragung von Hypotheken auf Apotheken herbeigeführten Unklarheiten und Verwirrungen lassen sich nicht mit wenigen Worten abtun, da sie zu zahlreich und umfangreich sind.

In der **zweiten** Abteilung des Grundbuchblattes finden sich alle mit dem Grundstück verbundenen Rechte ebenso wie alle auf demselben ruhenden dinglichen Lasten verzeichnet. Die ersteren können natürlich sehr verschiedener Art sein und berühren nicht selten wie ein interessantes Stück aus guter alter Zeit. So ruhte z. B. auf der Apotheke in O., einem unweit Berlin gelegenen Städtchen der Mark, in welcher ich meine Lehrzeit absolvierte, noch bis in die sechziger Jahre ein sehr wertvolles Doppelrecht. Einmal mußte der städtische Schweinehirt für den Herrn Apotheker bis zu sechs Schweinen in den ausgedehnten Eichenwaldungen des Ortes unentgeltlich weiden und außerdem war es dem Besitzer gestattet, bei einem Bau alles für denselben benötigte Holz, ohne einen roten Pfennig dafür zu entrichten, in dem städtischen Forst schlagen zu lassen. Man muß die Verschwendung gesehen haben, welche bei dem Aufbau der Häuser in O. mit besten Eichenbalken und -bohlen getrieben war, um sich eine Vorstellung davon zu machen, was solch' ein Vorrecht bedeutet. Nicht die einfachste Behausung des kleinsten Ackerbürgers enthielt weniger als zwei Hausböden unter den steil ansteigenden Dächern, und kam in den späteren Jahren ein Bau zum Abbruch, so war nicht nur genug Material für eine Neuerrichtung vorhanden, sondern es konnte reichlich davon noch verkauft werden. Als mit den späteren Jahren die städtische Forst verkauft und königlich wurde, floß daraus eine bedeutende Summe in die Stadtkasse, so daß aus den Zinsen für die Ein-

wohner eine dauernde Steuerentlastung möglich ward, und jeder Bürger erhielt außerdem eine der Größe seines Besitzes entsprechende, klingende Entschädigung. Der Wohlstand mancher Familie ward späterhin auf diese Ablösungsjahre zurückgeführt, deren Segen in der Erinnerung und von Jahr zu Jahr mehr aufgebauscht in dem Munde alter Leute fast sagenhaft klang. In einzelnen Teilen des Reiches, z. B. in Thüringen, begegnet man häufiger der auf dem Grundstücke eingetragenen Brauereigerechtigkeit. Indessen nicht allzu häufig dürften diese Rechte so angenehmer und gewinnbringender Natur wie in O. sein, meistens sind sie mehr praktisch, z. B. das sogenannte Fensterrecht, d. h. die Vergünstigung nach dem Nachbargrundstück zu Fenster durchbrechen zu lassen. Oder das Wegerecht, in dem es in der zweiten Abteilung etwa heißt, „das Grundstück Nr. 942 hat Wegrecht über Grundstück Nr. 951“, wodurch häufig einem Hause ein bequemerer Zugang gesichert wird. Zahlreicher finden sich aber die auf dem Grundstück ruhenden Lasten. So enthält z. B. bei Apotheken fast jedes Grundbuchblatt in Sachsen in der II. Abteilung einen Vermerk wie „24. Dezember 1864. Von diesem Grundstück ist ein Canon von jährlich 2 Thalern an die Kgl. Bauverwaltung zu Leipzig für Erteilung der Real-Apotheken-Concession zu entrichten lt. Verordnung vom 30. August, Verhandlung vom 12. November und Beschlusses des Kgl. Appellations-Gerichtes zu Leipzig vom 7. Dez. 1867“ oder „15 Silbergroschen ein zu Trinitatis jährlich an die Kämerei abzuführenden Cannon, welche Last auf Grund des mit dem Magistrate zu Rh. den 12. Julius 1790 abgeschlossenen, den 28. November 1791 gerichtlich recognoscirten, von der Kgl. Krieges- und Domänenkammer den 9. März 1792 und Allerhöchst den 10. April 1792 bestätigten Erbpachts-Contractes hier ex decreto vom 5. August 1828 eingetragen worden“. In dem Grundbuchblatt einer Apotheke im Bezirk Frankfurt a. O. fand ich die Eintragung: „das Grundstück ist nach näherem Ausweis der von der Kgl. Regierung, Abteilung für die Verwaltung der directen Steuern, Domänen und Forsten zu Frankfurt a. O. am 30. März 1853 bestätigten Rezesses wegen der in demselben gedachten, durch Amortisation abzulösenden Renten dem Domänen Fiskus verhaftet und kann dieser Vermerk nur auf Grund eines ausdrücklichen, die während der ganzen Amortisations-Periode vollständig geleisteten Rentenzahlung bescheinigenden Consenses der Kgl. Regierung gelöscht werden“. In Landstädten handelt es sich oft um sog. Wegelasten und Feuerlöschverpflichtungen. Erstere vielfach aus der Zeit herrührend, wo das Grundstück

noch nicht dem Apothekenbetriebe diene und eine Ackerbürgerstelle war, können oft sehr lästig und kostspielig sein. Denn da der Apothekenbesitzer meist weder Pferd und Wagen besitzt, noch über eine Kiesgrube verfügt, muß er das Gespann teuer mieten und das Material hoch bezahlen. Bietet sich daher eine Gelegenheit, sich von einer derartigen Verpflichtung loszukaufen, so sollte man dieselbe ja nicht ungenutzt vorbeilassen. Die Verpflichtung zum Feuerlöschdienst ist heute in den meisten Orten beseitigt, nachdem selbst der kleinste Platz eine freiwillige Feuerwehr hat, welche einem gegen den ortsüblichen Beitrag den Zwang abnimmt. Man verwechsle dabei nicht die Verpflichtung für die Person mit derjenigen, welche durch den Besitz des Grundstückes bedingt ist. Der Apotheker als solcher ist von dem Löschdienst befreit ebenso wie der Arzt, Geistliche und Lehrer, trotzdem kann für das Grundstück die Verpflichtung bestehen, je nach dessen Größe einen oder mehrere Mann stellen zu müssen. Hierher gehört auch die z. B. in Städten am Rhein vorkommende Verpflichtung „zum jährlichen Brunnenzins zur Stadtpflege lt. Servitutenbuch VII, 138/141 und XIV, 47“. Es ist hier natürlich nicht möglich, eine Aufzählung aller Lasten zu geben, welche auf einem Grundstück ruhen können. Dieselben sind meist lokaler Natur und sehr verschieden. Es sei nur darauf hingewiesen, daß dieselben aus der Abteilung II des Grundbuchblattes ersichtlich sind, und daran die ernste und dringende Mahnung geknüpft, bei einem Apothekenkauf diesen Teil des Grundbuches genau einzusehen und zu prüfen. Manch' unerfahrener Anfänger, der diese Verhältnisse nicht kannte und die Bedeutung der Eintragungen unterschätzte, hat seine Sorglosigkeit bitter bereuen und teuer bezahlen müssen.

Ist in den beiden ersten Abteilungen des Grundbuchblattes so gleichsam in großen Zügen das zu beleihende Objekt in seinen Besitzverhältnissen, nach seiner Größe und dem daraus sich ergebendem Wert, den Rechten und Lasten skizziert, so enthält Abteilung III die Schulden, welche auf dasselbe kontrahiert sind, die Belastungen, welche wir kurzweg mit dem üblichen terminus technicus Hypotheken bezeichnen. Dieselben werden mit fortlaufender Nummer in die Spalten dieser Abteilung des Grundbuchblattes, welches seinerseits die Grundbuchband- und -Blattnummer trägt, eingetragen, und zwar dergestalt, daß eine Nummer stets nur einer, und zwar nur der ersten ursprünglichen Eintragung vorbehalten ist. Auch wenn späterhin das aufgenommene Kapital zurückbezahlt und infolgedessen die Hypothek gelöscht

wird, so daß die Nummer sozusagen frei wird, läßt sich an deren Stelle keine andere Eintragung machen. Eine solche muß vielmehr am Ende der bereits vermerkten Posten unter fortlaufender Nummer geschehen. So kann es kommen, daß eine z. B. in Spalte 12 der III. Abteilung stehende Hypothek in facto erststellig sein kann, wenn die voraufgehenden 11 gelöscht sind, mithin nicht mehr zu Recht bestehen. Die neuere Gesetzgebung hat hier allerdings einen Ausweg geschaffen, um eine zurückgezahlte Hypothek nicht löschen lassen zu müssen, sondern gleichsam zu späterer Verwendung für den Grundstückseigentümer die Rangstelle offen zu halten, welche Fürsorge von **eminenter Bedeutung** ist. Es ist nämlich heute zulässig, daß der Grundstückseigentümer gleichsam als sein eigener Schuldner auftreten und eine heimgezahlte Hypothek für sich in eine Grundschuld umwandeln lassen kann, welche er später als Hypothek weiterbegeben darf. Oder aber, was vielfach geschieht, er läßt die ausbezahlte Post auf den Namen seiner Frau schreiben. **Auf diese Weise sichert er sich ein jederzeit von neuem zu beleihendes Dokument in guter Rangstelle.** Bevor auf die Verschiedenheit der Hypotheken nach ihrer Rangstellung, dem Inhalt des Hypothekenbriefes oder Hypotheken-Instrumentes, wie man sich in der Rechtssprache vielfach auszudrücken beliebt, oder sonstiger Eigenschaften, welche einen Unterschied unter den Posten bedingen, eingegangen wird, soll zunächst erörtert werden, in welcher Weise der Wert des zu beleihenden Objektes im besonderen auch einer Apotheke zu ermitteln ist. Denn die Höhe dieses ist natürlich maßgebend für die angängige Höhe der hypothekarischen Belastung.

Bei der Wertbeurteilung ist zunächst ganz allgemein von Bedeutung die Lage. Es ist naturgemäß nicht belanglos, ob ein Grundstück an einer gut gepflasterten und beleuchteten, in ununterbrochener Linie bebauten, stark frequentierten Straße bzw. an einer weit sichtbaren Straßenecke, an einem Marktplatz, auf welchem die Wochen- und Jahrmärkte abgehalten werden, in der Nähe eines vom Publikum viel besuchten, öffentlichen Gebäudes und dergleichen mehr, oder in einer stillen, abgelegenen Nebengasse liegt. Ebenso fallen die städtischen Anlagen, wie Wasserleitung, Kanalisation, höhere Schulen, Theater, sowie mäßige Steuern ins Gewicht, desgleichen Zuzug neuer Bewohner und die dadurch bedingte Bautätigkeit, welche den Preis für Grund und Boden bestimmt. Es ist daher zunächst der Zeitwert des Quadratmeters am Orte unter Berücksichtigung der besonderen Lage zu ermitteln und danach die Grundfläche einzuschätzen. An-

genommen, derselbe beträgt 12,00 Mark pro Quadratmeter in einer Stadt von etwa 10 000 Einwohnern in der Geschäftslage und die Grundfläche 729 qm, so entspräche der Wert derselben 8748,00 Mark.

Für die Beurteilung des Wohnhauses ist die äußere und innere Ausstattung (ob herrschaftlich, bürgerlich, einfach usw.), Alter und Bauzustand, die Höhe des Gebäudes, das Vorhandensein von Gas-, Wasserleitung und Kanalisation usw. maßgebend. Danach berechnet sich der Wert des Quadratmeters bebauter Fläche. Es sei derselbe bei einem innen und außen sachgemäß eingerichteten Apothekengebäude mit elektrischer Beleuchtung, Wasserleitung, aber ohne Kanalisationsanschluß 160 Mark. Das Haus enthalte Wirtschafts- und Geschäftskeller, im Erdgeschoß Offizin und die vorschriftsmäßigen Arbeits- und Vorratsräume, im Obergeschoß eine Fünf-Zimmer-Wohnung mit allem Zubehör, im Dachgeschoß weitere drei Räume und einen entsprechend großen Trockenboden, so würden dafür 237,24 qm bebauter Fläche erforderlich sein oder das Gebäude einen Wert von 37 958 Mark repräsentieren. Dazu käme ein Wirtschaftsgebäude, in dem die Waschküche, ein Benzinraum, eine Faktorstube, Räume für Brennmaterialien usw. untergebracht sind, von etwa 64 qm bebauter Flächenausdehnung im Preise von 45 Mark pro Quadratmeter mithin zu den Gesamtkosten von 2880 Mark. Ein kunstschmiedeeisernes Tor schließt den Toreingang ab und kostet 380 Mark. Die gesamten Baukosten berechnen sich demnach auf 41 218 Mark, und wenn man die Grenzzäune, etwa 29,2 laufende Meter à 10 Mark gleich 292 Mark und die Hof- und Straßenpflasterung mit 281 qm à 2,50 Mark gleich 702 Mark hinzugerechnet:

37 958,00	Mark,
2 880,00	..
380,00	..
292,00	..
702,00	..
42 212,00	

42 212,00 Mark.

Hierzu kämen für die Apotheken-Einrichtung	5 000,00	Mark,
für die Materialstube und Kräuterkammer	1 000,00	..
für die Keller-Einrichtung	1 200,00	..
für die Laboratoriums-Einrichtung	1 200,00	..

oder insgesamt 8 400,00 Mark.

Man hätte also das Apotheken-Besitztum mit Grund und Boden, Gebäuden und Einrichtungen in einer Stadt von etwa 10 000 Einwohnern in guter Geschäftslage auf etwa 50 612 Mark einzuschätzen.

Zu einem etwas günstigeren Resultat des positiven (nicht auch des ideellen) Wertes käme derjenige, welcher bei der Abschätzung nicht die wirklich bezahlten Preise für Grund und Boden, die Rechnungen der Bauhandwerker usw. usw., zugrunde legt, zumal dieselben auch wohl nur bei einem Neubau in aller Vollständigkeit vorliegen, sondern der dem üblichen Gange folgt, den die Bautechniker als Sachverständige inne zu halten pflegen. Danach fiel die Abschätzung, wie folgt, aus:

Schätzung der Grundfläche.

Die Größe der Grund- und Bodenfläche beträgt nach Ausweis des Kataster-Auszuges 729 qm. Der Wert desselben wird angenommen mit 12,00 Mark pro Quadratmeter, mithin
8 748,00 Mark.

Ertragswert.

Der unter gewöhnlichen Umständen zu erzielende Mietertrag bringt jährlich 4 300,00 Mark.

Hiervon ab Lasten und Abgaben:

1. Reparatur und Unterhaltungskosten	150,00	
2. Jährliche Abgaben, Steuern usw.		
a) Grund- und Gebäudesteuern	142,80	
b) Feuerversicherungs-Beiträge	32,00	
c) Schornsteinfeger-Lohn . . .	24,00	
d) Grundrente	60,00	408,80 ..
bleiben		3 891,20 Mark.

Dieser Nutzungswert mit dem 20 fachen Betrage*) kapitalisiert, ergibt einen

Ertragswert von 77 824,00 Mark.

Zusammenstellung.

A. Grund und Bodenwert	8 748,00 Mark.
B. Wert der Baulichkeiten	50 612,00 ..
C. Ertragswert	77 824,00 ..
	<u>137 184,00 Mark.</u>

Diese Summe wie üblich halbiert, ergibt den Betrag von 68 592 Mark, welche den Taxwert des Grundstückes darstellt. Zu diesem käme noch der Geschäftswert hinzu: Allgemeine Normen lassen sich für die Beurteilung des letzteren schwer geben. In kaufmännischen Kreisen pflegt man je nach dem Nutzen, mit dem gearbeitet wird, den Jahresumsatz oder einen Teil desselben als ideellen Geschäftswert anzusehen.

*) Bei dieser Berechnung ist eine 5 prozentige Verzinsung des im Hause angelegten Wertes angenommen.

Bei einer Kolonialwaren-Handlung z. B., die infolge der Konkurrenz nur geringen Verdienst läßt, dürfte kaum mehr als ein Zehntel des Umsatzes als Entgelt für Firma und Kundschaft in Frage kommen; bei Manufakturwarengeschäften pflegen die Ansätze höher zu sein. Bei Drogerien schwanken dieselben, wie aus den Angeboten der Fachzeitungen ersichtlich ist, nicht unbedeutend. Einzelne Handlungen werden zum Inventurwert ausbezahlt, bei anderen wird die Hälfte des Jahresumsatzes als Kundschaftswert angerechnet, bei gut eingeführten, mit einem Haus verbundenen Etablissements der Provinz werden oft dagegen Forderungen gestellt, die nichts weniger als bescheiden sind und schon mehr als Apothekenpreise gelten können. Die Berechnung bei diesen ist einem Apotheker geläufig. Trotz allem Lamentieren über die unerschwinglichen Preise sind solche unter dem Siebenfachen bisher nicht bekannt geworden, dagegen solche zum Neun-, Zehn-, ja Zwölffachen noch immer häufiger, als man denken sollte. Eine durch die Usance und Dauer der Jahre sanktionierte Abschätzung ist reell, wenn sie dem Käufer nach Abzug aller Unkosten außer der Verzinsung des gesamten Kapitals einen Reingewinn von 10 Prozent der Anzahlung garantiert, sofern diese ein Drittel des Kaufpreises ausmacht. Eine solche Berechnung zugrunde gelegt, müßte eine Apotheke, auf welche die oben angeführten Zahlen des Hausbesitzes zutreffen, bei 20 000 Mark Umsatz einen Verkaufswert von 150 000 Mark haben, bei dem, die Verzinsung mit 5 Prozent berechnet und die Geschäftsunkosten zu 40 Prozent angenommen, ein Verdienst von etwa 4500 Mark übrig bliebe. Erkennt man als richtig an, daß bei normalen Verhältnissen ein Drittel des Kaufpreises als Anzahlung zu leisten ist, so würden auf der Apotheke 100 000 Mark Hypotheken ruhen bzw. für dieselbe aufzubringen sein. Wie diese zu beschaffen sind, ist eine Frage, deren Lösung bei der heutigen Lage des Hypothekenmarktes um so größere Schwierigkeiten macht, als eine Besserung desselben oder auch nur eine Rückkehr zu normalen Verhältnissen für eine Reihe von Jahren kaum zu erhoffen ist. In früherer Zeit stieß die Beleihung von Apotheken nicht nur auf keine Schwierigkeiten, sondern die auf diesen eingetragenen Hypotheken waren sehr gesucht wegen der absoluten Sicherheit, welche sie neben guter Verzinsung boten, denn der Konkurs einer Apotheke war ein einfach undenkbarer Begriff. Auch war der Besitzer nur selten genötigt, sich nach Geld in weiteren Kreisen umzusehen, da es meistens nähere oder entferntere Verwandte waren, welche ihr Kapital gern bei ihm anlegten. Es war eben das goldene Zeitalter der Pharmazie,

in dem nicht nur der ganze Stand sich einer gefestigten Wohlhabenheit erfreuen dürfte, sondern auch alles, was durch die Bande der Vettern- oder Freundschaft mit ihm zusammenhing, gleichfalls mehr oder minder zu den beati possidentes zählte. Ein Abglanz dieser glücklichen Jahre hat sich bis zum heutigen Tage in den alten Apotheker-Familien erhalten, in denen mit der Apotheke auch der Wohlstand sich fortgeerbt hat, während die zum Fache zugezogenen, wenn nicht von Hause aus begütert, heute unter ganz anderen, grundverschiedenen Verhältnissen leben. Unmerklich, aber unaufhaltsam fortschreitend, haben sich die Bedingungen verschlechtert, so daß sie zurzeit, wenn auch noch nicht den ganzen Stand in einer Weise bedrohen, welche große Schwierigkeiten nicht als unmittelbar vor der Tür stehend erscheinen lassen, so doch bereits manche Einzelexistenz ruiniert haben und andere nicht vor gleichem Schicksal bewahren werden. Die Gründe, welche diese Verschlechterung der allgemeinen Lage herbeigeführt haben, sind verschiedene. Das Wachsen der Preise für die Apotheken und die daraus resultierenden Folgen allein sind es nicht. Gewiß muß das Publikum stutzig werden, wenn es von Summen hört, welche für Apotheken angelegt werden, deren Haus- und Grundstücksbesitz oft genug gar nicht im Verhältnis zu dem aufgewandten Preise zu stehen scheinen und in welchem letzteren sein Laienverstand sich nicht hineinzudenken vermag. Auch muß es einen tiefen Eindruck auf die Geldgeber machen, als anfangs vereinzelt, aber dann nicht mehr so selten und in jedem Jahre häufiger die Kunde von dem finanziellen Zusammenbruch einiger Apothekenbesitzer und den bedeutenden Verlusten bei den folgenden Konkursen an ihr Ohr drang. Naturgemäß wurden die Kapitalisten ängstlich und um ihre Anlagen besorgt. Und nachdem ihnen einmal den Apothekern Uebelwollende die Augen darüber geöffnet hatten, daß sie zum größten Teil Idealwerte beliehen hätten, die jeden Tag durch einen Federstrich annulliert werden könnten, so daß ihre Gelder auf ungarantierten Werten angelegt erschienen, war das blinde Vertrauen von ehemals auf die Güte der Hypothekenanlagen auf Apotheken stark erschüttert. Aber auch zu wohlwollender Prüfung geneigte Geldgeber mußten in ihrem Zutrauen zweifelhaft werden, nachdem der Staat an der Apotheken-Gesetzgebung herumzufflickschustern begann und mit Projekten an die Öffentlichkeit trat, welche in den weitesten Kreisen Aufsehen erregten und Nationalökonomien wiederholt das Wort „von gewaltsamer Enteignung“, wenn nicht gar härtere Ausdrücke, in den Mund legten. Herrscht doch im

Fache selbst durch die mannigfachen Beunruhigungen von oben ein so geringer Glaube an die Zukunft, daß manch Besitzer verkauft und dem Fach den Rücken gekehrt hat, und eine Zeitlang der Zuzug jungen Nachwuchses ganz zu stocken drohte, da die Väter ihre Söhne besorgt zurückhielten, Apotheker zu werden. Diejenigen aber, welche noch Vermögen im Fache durch einen gewinnbringenden Verkauf gemacht hatten, suchten sich baldigst zu salvieren und konnten ihr Geld, mit allen Schwächen und Gefahren des Standes vertraut, gar nicht schnell genug aus demselben herausziehen. Schätzungsweise möchte ich den Betrag, welcher in dieser Weise jährlich dem Fache entzogen wird, auf einige Millionen angeben. Denn rechnet man, daß die jährlich zum Verkauf kommenden 250 Apotheken (etwa vier in der Woche) einen Wert von etwa 45 Millionen Mark repräsentieren und mit einer Anzahlung von 15 Millionen von einer Hand in die andere gehen, so werden von diesen vielleicht 10 Millionen zum Wiederankauf verwendet werden, während der Rest den Besitz von Rentnern ausmacht und in Papieren usw. angelegt werden dürfte. Zu dieser Summe kommen noch die von ängstlichen Leuten gekündigten Gelder, deren Höhe z. B. im Sommer 1907 vor der bekannten Eisenacher Versammlung eine beträchtliche war, und die heute noch nicht wieder in das Fach zurückgeflossen sind. Ein weiterer Ausfall wird weiterhin bedingt durch die ungewöhnlich hohen Zinsen, welche einige Apotheken-Rentner für die herzuleihenden Kapitalien verlangen und die ihre Angebote unannehmbar machen, es sei denn, daß jemand keine andere Rettung weiß und in der Not zugreift. So sind z. B. 8 Prozent Zinsen eine durchaus nicht mehr seltene Forderung. Das anhaltende Fallen aller Papiere, welches eine Rückwirkung der Krise in Amerika von 1907 war und auch während des Anfangs und der Mitte des Jahres 1908 anhielt, und welche wir erst jüngst durch die Balkankrise wieder erleben mußten, veranlaßt zwar Apotheken-Rentner, Hypotheken gegen Staats- und sonstige Papiere auszutauschen. Sie knüpfen daran aber die Bedingung, daß der Geldnehmer die Kursdifferenz zu seinen Lasten nimmt. Bei einer erststelligten Hypothek von 60 000 Mark auf einem uralten Privileg einer sächsischen Großstadt wäre dem Geldsuchenden dabei das Kapital auf 14 Prozent Zinsen zu stehen gekommen. Er lehnte daher das Angebot ab; ein anderer Kollege, dem kein besserer Ausweg offen stand, mußte zugreifen. Aber alle diese Verhältnisse ließen doch hoffen, daß sie nur vorübergehende seien und, wie auf Regen Sonnenschein, baldige Besserung folge, und das allseitige Vertrauen der Geldgeber sich von neuem den Apo-

theken zuwenden würde. Die eigentlichen Gründe für die bestehende Misere liegen auf einem anderen Gebiete: nämlich dem volkswirtschaftlichen. Wie mit grellem Schlaglicht beleuchtete die schwere Finanzkrise des Jahres 1907 die Lage in Deutschland und ließ uns erkennen, daß mit der gewaltigen industriellen Entwicklung seit den siegreichen Kriegen des vorigen Jahrhunderts der wahre Reichtum nicht Schritt gehalten hat, daß wir auf die Zufuhr fremden Geldes angewiesen sind und die gesamte Maschinerie in Handel und Wandel bedenklich ins Stocken gerät, wenn Uebelwollen unserer begüterten Nachbarn oder ernste Verwicklungen bei anderen reichen Nationen uns die Geldzufuhr abschneidet. Die Industrie braucht Geld viel und täglich und, da sie mit gutem Gewinn zu arbeiten pflegt, vermag sie es gut zu bezahlen und die verfügbaren Mittel an sich zu ziehen. Die Idee der sich selbst verwaltenden Kommunen hat sich mächtig entwickelt, seitdem denselben vor hundert Jahren das Städterecht verliehen wurde. Dazu kommen die modernen Anforderungen an Hygiene, die geistige Förderung aller Kreise, die durch die fortschreitende Kultur bedingten Ansprüche an Schönheit der Umgebung, Wohlleben, Komfort usw., die Hebung des Verkehrs in jeder Form usw., welche Milliarden verschlingen. Und diese großen Summen ziehen die Städte an sich, da sie in ihren Anleihen neben guter Verzinsung eine Sicherheit bieten, welche im Inlande derjenigen der Staatspapiere gleichkommt. Es ist deshalb gewiß keinem Kapitalisten zu verdenken, wenn er einer 4½proz. städtischen Anleihe, z. B. der Stadt Hamburg, deren Reichtum zweifelsohne auch dem Bedenklichsten eine unanfechtbare Garantie für die Bonität der Anleihe bietet, den Vorzug vor einer Hypothek gibt. Denn die Vorteile sind überwiegend, und etwa wie folgt zu präzisieren:

1. Fallen alle Umstände fort, welche mit der Beschaffung und gerichtlichen Eintragung einer Hypothek verbunden sind, und die Abneigung gegen Gericht und Notar ist bekanntlich nicht bloß eine Eigentümlichkeit ungebildeter Kreise;
2. bietet eine gut fundierte Kommune stets mehr Garantie als der beste Einzelschuldner;
3. ist die Zinszahlung ein für allemal, und zwar dadurch noch besonders günstig für den Gläubiger geregelt, daß die Einlösung der Kupons bereits am 15. des dem Fälligkeitstermin vorausgehenden Monats durch die Banken geschieht, er somit vierzehn Tage früher in den Genuß der Zinsen kommt;

4. läßt sich — und das ist ein Punkt von ganz eminenter Bedeutung — ein derartiges gutes, städtisches Papier ohne Schwierigkeit bei jedem Bankier zu Geld machen bzw. beleihen, während dies bei einer Hypothek bedeutende Schwierigkeiten verursacht und oft genug, wenn der Besitzer gezwungen ist, dieselbe als Damno-Hypothek, also mit Verlust, abzugeben, mit nennenswerten Geldopfern verbunden ist.

Leider ist das Ende der gegen den Hypothekenmarkt auf diese Weise geschaffenen Konkurrenz noch gar nicht abzusehen. Je mehr das platte Land sich entvölkert und ihre Bewohner in die Städte ziehen, je mehr Deutschland aus einem Landwirtschaft treibendem Volke sich zu einem Industriestaat entwickelt, um so mehr wird es fühlbar werden, daß das Geld zu seiner Nutzbarmachung neue Wege sucht. Deshalb ist es auch ein großer Irrtum, wenn man von dem Geldmarkt als solchem einfach Rückschlüsse auf den Hypothekenmarkt zieht. Der erstere kann noch so günstig stehen und der Bankdiskont noch so niedrig notieren, ohne daß der Hypothekenmarkt davon auch nur die mindeste Erleichterung hat. Die Tatsache, daß Geld genügend, wohl gar im Ueberfluß vorhanden ist, besagt noch lange nicht, daß es für all und jeden Zweck verfügbar ist. Im allgemeinen beschränkt sich vielmehr die Einwirkung des Geldmarktes auf den Hypothekenmarkt darauf, daß es gelingt, wenn das Kapital auf jenem auffallend niedrig arbeiten muß, solches durch besonders günstige Angebote auf diesen hinüberzuziehen. Auch ist es durchaus nicht belanglos, um welche Hypotheken es sich handelt. Nicht deren Güte allein spielt eine Rolle, sondern auch der Zweck, dem sie dienen. Eine besondere Art in dieser Beziehung sind die als Hypotheken sicher zu stellenden Baugelder, die sogenannten Neu-Anlagen. Es leuchtet ein, daß sich die Bautätigkeit nicht entfalten kann, wenn sie keine finanzielle Unterstützung findet. Da nun das ganze Heer der Baumeister und Bauspekulanten, die große Schar der Handwerker und Arbeiter davon leben müssen, daß gebaut wird, so geht ein großer Teil der für Hypothekenbeleihung verfügbaren Gelder für diesen Zweck auf und treten so gleichsam die Neu-Anlagen in schweren Wettstreit zu den bereits bestehenden Hypotheken. Und dieser Kampf um die Mittel wiederholt sich nicht nur täglich, sondern er wird auch auf der einen Seite mit einer ungewöhnlichen Gewandtheit auch wohl nicht immer mit ganz lauterem und einwandfreien Mitteln geführt, denn was aus dem Baugewerbe über Hypothekenschlepperei und -schieberei gelegentlich an die Öffentlichkeit dringt, ist nicht nur staunenerregend, son-

dern auch leider das Vertrauen zu der Sicherheit hypothekarischer Anlagen schwer schädigend. Zieht man alle diese Verhältnisse in Betracht, so sollte man glauben, daß es schier unmöglich sei, noch eine Hypothek zu beschaffen. Nun, daß es deshalb im Apothekerfach noch nicht zu schwereren Katastrophen gekommen ist, liegt im wesentlichen daran, daß der vorhandene Wohlstand in diesem und ihm nahestehenden Kreisen noch immer ein bedeutender und gefestigter sein muß. In zahlreichen Fällen wurden Verwicklungen auch dadurch vermieden, daß die Gläubiger verständig genug sind, um einzusehen, daß es nutzlos ist, ihren Schuldner zu drängen, und daß sie sich selbst mit ruinieren, wenn sie die Hypothek einzutreiben versuchen. Für die Allgemeinheit kommen ferner bei Beschaffung von Hypotheken vielfach die Bestimmungen von Stiftungen, Instituten, Vermächtnissen, Testamenten, ihre Gelder nur auf Hausbesitz anzulegen, um jeder Spekulation und etwaiger Veruntreuung vorzubeugen, in Frage. Ein gleiches gilt teilweise für Behörden, z. B. Pfarr- und Schulgelder. Ebenso bevorzugen Post- und städtische Sparkassen Hypothekenanlagen, wengleich die neuere Gesetzgebung sie genötigt hat, den dritten Teil ihrer Ueberschüsse in Reichsanleihen sicher zu stellen. Wo von mündelsicheren Anlagen die Rede ist, handelt es sich ebenfalls meistens um Hypotheken, wengleich auch Staatspapiere als solche zulässig sind. In diesem Falle tatsächlich einem Bedürfnis entsprechend, gibt es eine ganze Reihe von mehr oder minder ehrlichen Hypothekenmaklern, welche sich die Vermittlung von Kapitalien angelegen sein lassen. Auf genossenschaftlicher Basis haben sich weiterhin die Interessenten zusammengeschlossen, um gemeinsam ihren Bedarf an Hypothekengeldern zu beschaffen, so die Hausbesitzervereine, die Hypothekenbank für die Hausbesitzer Posens und Westpreußens. Gleichen Zwecken dienen den Apothekern ihre fachlichen Finanzinstitute, wie der Kreditverein deutscher Apotheker zu Danzig-Langfuhr, die Apothekerbank in Berlin und die Garantie-Genossenschaft deutscher Apothekenbesitzer in Hamburg sowie die Gardas. Am wesentlichsten aber ist wohl die auf diesem Gebiete entfaltete Staatshilfe. Daß der Staat Apothekern aus seinen Mitteln gegen hypothekarische Sicherheit zu mäßigem Zins ($3\frac{1}{2}$ —4 Prozent) Summen oft bis zur Höhe von 30—50 000 Mark vorstreckt, um sie zu veranlassen, sich in den östlichen Provinzen anzusiedeln und das hier gefährdete Deutschtum zu stützen und zu heben, geradeso wie er mit Hilfe der sogenannten Ansiedelungs-Kommission deutsche Landwirte in Posen, Ost- und Westpreußen als Schutz-

wall gegen das Polentum seßhaft zu machen sucht, sei nur erwähnt. Für die Allgemeinheit ungleich wichtiger ist, daß er in richtiger Erkenntnis der großen Wichtigkeit des Hypothekenwesens für den gesamten Volkswohlstand und der für dasselbe unbedingt notwendigen Unterstützung die Gründung großer Hypothekenbanken in die Wege leitete und mit der Konzession der Pfandbriefausgabe ausstattete. Diese Institute schlagen gleichsam zwei Fliegen mit einer Klappe. Auf der einen Seite befriedigen sie das Bedürfnis des Kapitalisten nach der Anlage seines Geldes in sicheren Papieren, auf der anderen Seite ermöglichen sie dem Grundbesitzer die Aufnahme der von ihm benötigten Kapitalien. Erfreut sich jemand z. B. des Besitzes von 20 000 Mark, so kann er dafür Pfandbriefe erwerben, während die die Pfandbriefe ausgebende Bank Hypotheken beleiht. Und zwar sieht das Statut vor, daß durchschnittlich ein Drittel mehr beliehener Grundbesitz vorhanden sein soll als Pfandbriefe ausgegeben werden dürfen. Die hierdurch und durch eine strenge staatliche Kontrolle gebotene Sicherheit machen Pfandbriefe zu einer beliebten Kapitalsanlage und läßt sich bei genügendem Geldangebot die Vermehrung der Pfandbriefe auf der einen, die Hypothekenbeleihung auf der anderen Seite usque ad infinitum fortführen, wodurch die Sorge um die Beschaffung mancher Hypothek behoben wird. Da die Pfandbriefe mit 4—4½ Prozent verzinst werden, für die Hypotheken aber nur 1 Prozent über Bankdiskont oder ein fest vereinbarter Zinsfuß zu zahlen ist, wirft das Geschäft durch die Zinsdifferenz einen annehmbaren Gewinn ab. Diese Form der Ausgabe der Pfandbriefe und Beleihung der Grundstückswerte erscheint auch geeignet, wenn sie einmal durchgeführt werden sollte, die Entschuldung der Apotheken zu ermöglichen. Es ist sehr wohl denkbar, ohne einen übertrieben umfangreichen Apparat in Bewegung zu setzen, auf dem beschriebenen Wege dazu zu gelangen, die auf den Apotheken ruhenden Hypotheken mit Hilfe von zu verausgabenden Pfandbriefen in Amortisationshypotheken zu verwandeln, indem die Zinsdifferenz zwischen Zinsausgabe für die Papiere und Zinseinnahme aus den Hypotheken im wesentlichen der Abzahlung der letzteren dient und so langsam aber sicher die zu hoch geschraubten Idealwerte aus der Welt schafft. Verfasser erscheint es durchaus nicht unwahrscheinlich, daß vielleicht ungewollt die Hypothekennot, welche unlegbar besteht und nach seiner Ansicht leicht einen Umfang annehmen kann, welcher zum Handeln drängt, Reformen herbeiführt, an die im Fache im Augenblick noch gar nicht oder wenig gedacht wird. Leicht könnte hier der Fall ein-

treten, daß das Böse, welches die Schwierigkeit der Geldbeschaffung für Hypotheken in sich birgt, das Gute zeitigt, und die Wiedergesundung und Festigung des Hypothekenkredits herbeiführt. Neben den eigentlichen Hypothekenbanken mit staatlichen Konzessionen gibt es dann noch eine ganze Reihe mehr oder minder leistungsfähiger Privat Institute, welche sich auf diesem Gebiete betätigen. Auch die Lebens- und Feuerversicherungs-Gesellschaften legen einen nicht unbedeutenden Teil ihrer Einnahmen in heimischem Grundbesitz an. Daraus sieht man, wie nicht nur unpatriotisch, sondern auch direkt unklug derjenige handelt, welcher eine ausländische Versicherungsgesellschaft, welcher Art dieselbe auch sei, bevorzugt. Er trägt dazu bei, das Geld, welches wir hier so notwendig gebrauchen, über die Grenzen zu schaffen, ganz abgesehen davon, daß eine z. B. in Amerika domizilierende Gesellschaft dem Versicherten nur bedingte Sicherheit bietet, da er ihren Geschäftsgang nicht übersehen kann. Man denke dabei z. B. an den Brand Chicagos und die daraus resultierenden Finanzschwierigkeiten für einzelne amerikanische Feuerversicherungsgesellschaften.

Prüfen wir des genaueren die Möglichkeiten, für den Suchenden sich Geld für eine gekündigte bzw. neu einzutragende Hypothek zu verschaffen, so dürfte ihm in der Regel am nächsten liegen, das zu tun, was er gelegentlich von anderen gesehen oder gehört hat. Er wird sich erinnern, in den örtlichen oder großen Tageszeitungen diesbezügliche Annoncen gelesen zu haben und es gleichfalls mit einer solchen versuchen. Ob er zu diesem Zwecke die eine oder andere wählt, hängt von dem Ermessen des einzelnen Interessenten ab. Eigentlich sollte namentlich für die besseren Hypotheken im Bezirke der Apotheke Deckung zu finden, unschwer möglich sein. Denn die Geldgeber kennen den Ruf des Geschäftes, können sich leicht durch den Augenschein von dem Werte des Anwesens überzeugen und durch mündliche Verhandlungen gewonnen werden. Auch kommt, wie ich häufig zu beobachten Gelegenheit hatte, eine gewisse Eitelkeit dazu, den Kapitalisten geneigt zu machen, da es ihm schmeichelt, an dem vornehmsten Betriebe am Platze Anteil zu haben. Wer allerdings an jedem Biertisch und vor jedem Ohre über die Misere der Apotheke räsontiert, darf sich nicht wundern, wenn er allgemeiner Ablehnung bei einer beabsichtigten Geldaufnahme begegnet. Gerade durch diese Offenheit und gelegentliche Herzerleichterung hat mancher Kollege unserem Stande mehr geschadet als er selbst

glaubt. Derartige Vertrauensseligkeiten sollten strengstens auf die Kreise von Freunden und Kollegen beschränkt bleiben, denn sie gehören nimmer in die Öffentlichkeit. Von den größeren Tageszeitungen sind für Geldgesuche die führenden Organe der jeweiligen Regierungshauptstadt am geeignetsten, weil sie am meisten und in den weitesten Kreisen verbreitet zu sein pflegen, der Geldgeber mit seinem Kapital auch lieber in der Provinz bleibt als zu sehr in die Ferne geht. Diesbezügliche Zeitungen sind z.B. der „Hannoversche Courier“ für Hannover, die „Magdeburger Zeitung“ für die Provinz Sachsen, die „Dresdener Neuesten Nachrichten“ für das Königreich Sachsen, die „Hartung'sche Zeitung“ (Königsberg) für Preußen, der „Graudenz'er Gesellige“ für die östlichen Provinzen, das „Berliner Tageblatt“ für die Mark usw. Fachblätter im Sinne des „Hypothekenmarktes“ oder der „Grundstückbörse“ haben hinsichtlich des Erfolges darin veröffentlichter Annoncen meist enttäuscht, da der Leserkreis besonders aus gewerbsmäßigen Vermittlern besteht, dagegen werden die „Pharmaceut. Nachrichten“, die „Pharmaceutische“, die „Berliner“ und die „Süd-deutsche Apothekerzeitung“ in erster Linie bei Hypotheken-Gelder-Gesuchen in Anspruch genommen. Ehedem war der Erfolg dieser Annoncen sozusagen garantiert, heute hängt er mehr oder minder vom Glückszufall ab. Ohne sichtbaren oder erklärlichen Grund findet der eine bald einen Reflektanten, ein anderer dagegen bietet ein durchaus gleichwertiges Objekt wochenlang vergeblich aus. In vielen Fällen beruht allerdings der Einschlag einer Anzeige auf ihrer Fassung. Dieselbe soll alles Wesentliche enthalten und trotzdem nicht zu umfangreich sein. Töricht wäre es aber, aus Sparsamkeit sich so vieler Abkürzungen zu bedienen, daß das Ganze eher einem Preisrätsel als einem Hypothekengeldgesuch gleichkommt. Bei der Beleihung eines Hauses ist das Wichtige, worauf es dem Geldgeber zu wissen ankommt, natürlich ganz anderer Natur als bei einer Apotheke. Dort spielen eine gute Lage, sei es als Geschäftslage, sei es für herrschaftliche Wohnungen, Wasser und Beleuchtungseinrichtungen, Größe des Hauses wie der Einzelwohnungen, ob Geschäfts- oder Mietshaus eine Rolle, bei dieser ist die Apothekengerechtheit, ob Privileg, Real- oder Personalkonzession, Umsatz, Kaufpreis, Konzessionsgefahr und die Höhe der voraufgehenden und nachfolgenden Hypotheken maßgebend. Auch ist es einem Laien gegenüber erforderlich (während es vom Fachmann, der sich auf sein eigenes Urteil verlassen kann, nicht immer verlangt wird), eine sinngemäße Wertberechnung vorzulegen. Gelegentlich der Frage nach der möglichen Höhe der Hypothekenbelastung

war bereits eine Wertbeurteilung aufgemacht. Hier möge noch einmal eine andere allgemein anwendbare Norm gegeben werden. Danach richtet sich der Wert einer Apotheke:

1. nach Boden- und Materialwert,
2. nach Nutzungswert,
3. nach Idealwert.

Bei 1 kommen in Betracht:

a) Größe der unbebauten und bebauten Fläche und Wert des Quadratmeters. In Langfuhr-Danzig stieg das Quadratmeter, zuvor als Gartenland benutzt, von 1,50 Mark in 6 Jahren auf 20 Mark. In Danzig selbst kostet das Quadratmeter zurzeit etwa durchschnittlich 30 bis 100 Mark und ist in einzelnen Lagen unbezahlbar. In Mittelstädten von 6—10 000 Einwohnern beträgt der Durchschnittspreis zirka 30 Mark, in kleineren Plätzen von zirka 2000 Einwohnern 10 bis 15 Mark.

b) Bauwert der Gebäude nach Quadratmetern. Die Größe ergibt sich durch Multiplikation von Länge und Tiefe; der Wert der bebauten Quadratmeter nach der Höhe der Stockwerke, der Tiefe des Kellers, der Beschaffenheit des Hauses (ob massiv, Fachwerk usw.) und des Daches sowie des Alters. Bei einem einstöckigen Gebäude wird der Preis für das Quadratmeter auf 100 Mark angesetzt, für ein Seitengebäude mit Laboratorium auf 28 Mark, für ein Stallgebäude mit 12 Mark.

Bei Punkt 2 handelt es sich

- a) um den ortsüblichen Mietwert der Offizin und der Nebenräume,
- b) der Wohnung,
- c) des Gartens.

Im obigen Fall wird derselbe

- ad a zu 1000 Mark,
- ad b u. c zu 650 Mark angenommen.

Abzuziehen von diesen Werten sind

1. Gebäudesteuer,
2. Feuerversicherung,
3. etwaige Renten und sonstige Lasten,
4. jährliche Unterhaltungskosten.

Der Nutzungswert (2 a b c) = 1650 Mark wird mit 5 Prozent kapitalisiert, danach berechnet sich

1. die Gebäudesteuer auf	57,00	Mark
2. die Feuerversicherung auf	42,10	„
3. die Renten usw. auf	3,80	„
4. die jährl. Unterhaltungskosten auf	67,10	„
	<hr/>	
	170,00	Mark,

wonach verbleiben $(1650 - 170) = 1480$ Mark, die einem Kapital- bzw. Nutzungswert von 29 600 Mark entsprechen.

Es ergibt sich somit folgendes Exempel:

1a) 430 qm Grundfläche	à 12.00 =	5 160 M.
1b) 193,4 qm bebaute Wohnungsfläche	à 100.00 =	19 340 „
1c) 18,5 qm bebaute Laboratoriumsfläche	à 28.00 =	518 „
1d) 53 qm bebaute Stallgrundfläche	à 12.00 =	636 „
2. Nutzungswert		25.654 „
		<hr/> 51 308 M.

Dann rechnet man die Hälfte = 25 654 Mark als Wert des gesamten Grundstückes.

Vielfach wird sich eine Berechnung erübrigen, da diejenigen, welche bei der Landes- oder städtischen Feuersozietät versichert sind, vor der Aufnahme in die Versicherung ihr Grundstück einer genauen Taxation unterwerfen müssen, somit ihre Versicherungspolice genauen und zuverlässigen Aufschluß über den Grundstückswert gibt. Bei privaten Versicherungen pflegt dies nicht der Fall zu sein, denn der Agent taxiert mit Rücksicht auf die höheren Prämien die Gebäude usw. stets höher. Und die Gesellschaften lassen sich dies aus gleichem Grunde gefallen, denn bei einer späteren Feuerschadenregulierung halten sie sich keineswegs an die Sätze der Police, sondern entschädigen einfach den vorhandenen Wert unter Anrechnung starker Abnutzung vom Beginn der Versicherung ab. Deshalb läßt sich das Publikum die Uebervorteilung gefallen, weil es aus Erfahrung die hohen Kürzungen kennt, welche die Gesellschaften bei Entschädigungen vornehmen. Nichtsdestoweniger muß bei jeder hypothekarischen Beleihung eine Feuerversicherungspolice zur Hand sein. Dieselbe spielt im Hypothekenrecht, wie später noch erörtert werden soll, eine nicht unbedeutende Rolle. An weiteren Dokumenten sind noch vorzulegen bzw. zu beschaffen:

1. Ein Grundbuchauszug. Die Ausstellung desselben ist beim Grundbuchamt des zuständigen Amtsgerichtes, in dessen Bezirk die Transaktion vorgenommen werden soll, zu beantragen und gegen die üblichen Kopialiengebühren von etwa 1,50 Mark erhältlich. Dabei ist zu beachten, daß die Auszüge möglichst neuesten Datums sein müssen. Aeltere Auszüge sind nur dann noch brauchbar, wenn seit der Zeit der Ausfertigung der Stand der Hypotheken unverändert blieb und Veränderungen bzw. Neueintragungen nicht vorgenommen wurden. Wie bereits oben des Näheren ausgeführt ward, enthält der Grundbuchauszug eine Abschrift des Grundbuchblattes und alles, was auf das Grundstück Bezug hat: den

Besitzer, den Zweck, dem das Grundstück und seine Teile dienen als Wohnhaus, Stall, Schuppen, Scheune, Speicher, Werkstätte, Fabrik, Apotheke, Hof, Garten, Wiese, Ackerland usw., die Gesamt- und Einzelgrößen desselben, die Rechte, Pflichten und Belastungen.

An Stelle des Grundbuch-Auszuges bezw. zur Ergänzung desselben.

2. Ein Auszug aus der Grundsteuerrolle, wie solcher auf dem Katasteramt auf Antrag ausgestellt wird. Derselbe gibt auf Grund amtlicher Messungen und Ermittlungen alles Nähere über Flächen- usw. Maße, Nutzungswert, Veranlagung zu diversen Steuern an.

3. Ein Gebäude- oder Situationsplan mit Zeichnung der Grundflächen und der Gebäude, wie solcher ebenfalls auf dem Katasteramt erhältlich ist und von jedem Bauverständigen angefertigt wird.

4. Eine Ausfertigung über die etwa bestehenden oder geplanten Mieterträge.

5. Auf besonderen Wunsch ein sogenannter Hypothekensicherungsschein. Ein solcher ist nicht in allen Provinzen bezw. Teilen des Deutschen Reiches erhältlich. Im Königreich Sachsen z. B. kennt man dies Dokument nicht, wie überhaupt nirgends, wo eine zwangsweise Versicherung durch die Städte-Feuer-Sozietät besteht. Es handelt sich für die Ausstellung des Papiere um eine Eintragung im Grundbuch, die den Hypothekenschuldner verpflichtet, sein Besitztum bei einer Feuersozietät stets dem Wert angemessen versichert zu halten, worüber der Behörde der Nachweis durch die vorzulegenden Prämienquittungen zu erbringen ist. Unterbleibt dies oder läßt die Herabsetzung der Prämienbeträge auf eine Verminderung der Versicherungssumme schließen, so benachrichtigt der Grundbuchrichter die Hypothekengläubiger hiervon und setzt sie auf diese Weise in die Lage, ihre Interessen rechtzeitig zu wahren.

Mit diesem Material mag der Ansturm der erhofften Geldgeber abgewartet werden. Allerdings scheint ein lebhafter Andrang nach einem Blick auf die als Beantwortung der Annonce einlaufenden Briefschaften stattzufinden. Leider erfolgt eine Enttäuschung: der überwiegend größere Teil der Eingänge rührt von Agenten her, welche ihre Dienste zur Vermittlung anbieten und um nähere Angaben über die unterzubringende Hypothek bitten. Für eine an erster Stelle auf eine privilegierte Apotheke einer Großstadt eingetragene Hypothek in Höhe von 62 000 Mark, welche noch dazu mit 2000 Mark Damno bei einem Zinsfuß von 4 Prozent ausgebaut

wurde, meldeten sich auf mehrfaches Annoncieren in drei Zeitungen, deren eine 48 Mark, die andere 75 Mark und die dritte 86 Mark für je 3 Inserate in Rechnung stellte, 14 Interessenten, von denen sich 13 als Agenten oder Vermittler entpuppten und von denen nur ein einziger Selbstdarleihner war. So geschehen im März im Jahre des Heils 1908! Leider nähert sich auch das Ergebnis auf Anzeigen in unseren Fachblättern mehr und mehr diesen Erfahrungen. Totsicher melden sich auf ein Gesuch die aus den eigenen Empfehlungen und Anerbietungen genugsam bekannten Agenten. Ohne anzweifeln zu wollen, daß die diesen von manchem Kollegen ausgestellten Zeugnisse über die Wirksamkeit ihrer Vermittlung auf vollster Wahrheit beruhen, läßt sich doch in vielen Fällen nachweisen, daß sich ihre ganze Tätigkeit darauf beschränkt, dem Geldsuchenden eine ihrem Wert nach oft wenig brauchbare Liste von Geldmännern in die Hand zu geben. Den ganzen Briefwechsel zu führen, die eigentlich werbende Tätigkeit, das Handeln um den Zinssatz, überlassen sie diesem. Von einer Beihilfe bei Erledigung der Formalitäten ist schon gar nicht die Rede. Wer einmal das Suchen von Kapital auf diesem Wege durchgemacht hat, weiß ein Lied davon zu singen. Alles ginge dabei noch an, wenn es sich bei den Adressen, die der Agent einem angibt, um Selbstdarleihner handelte, die demselben in Wirklichkeit den Auftrag gegeben hätten, zurzeit so und soviel Kapital zu bestimmten Bedingungen anzulegen. Dies ist indessen nur in beschränktem Maße der Fall. Die Ehre auf die Liste der reichen Leute zu kommen, die jahrein jahraus Geld auszuleihen haben, genießt jeder, der dem Agenten einmal sagt, daß er gelegentlich einmal einige Tausend Mark unterzubringen habe. Prompt wird sein Name in alle Welt hinausposaunt, und der über Nacht zum Krösus gestempelte Ahnungslose wird mit Gesuchen überschwemmt, von den Hunderttausenden der größten Großstadthypothenken herab bis zu der 3 bis 5 Tausend - Mark - Eintragung auf eine kleine Landapotheke soll er übernehmen, als ob er einen Dukatenmacher sitzen hätte. Anfangs belustigt die Sache oder stimmt ernst, je nachdem man sie ansieht, dann wird sie ärgerlich, denn die Geldsucher werden ungeduldig und verlangen unter Berufung auf die beigefügte Freimarke Antwort, einige unangenehme Briefe werden von hüben und drüben gewechselt, in denen Worte wie Belästigung und Mangel an Höflichkeit fallen, das Ende pflegt ein energisches Schreiben an den Agenten zu sein, in dem ihm unter Androhung alles möglichen untersagt wird, die Leute auf einen nach Geld zu hetzen. Der bewahrt indessen seine Ruhe, denkt

gar nicht daran den Namen zu streichen, sondern er datiert ihn nur vor, d. h. er merkt ihn sich für die Zeit, wo Gras über die diesmalige Sache gewachsen ist und kalkuliert einfach, 'mal wird der Mann ja Geld frei haben, kommt ihm dann ein Angebot gelegen, schön, so wird er davon Gebrauch machen, auch kündigt er vielleicht eine minderwertige Hypothek, wenn ihm wiederholt bessere offeriert werden, jedenfalls ahnt er nicht, von wem die Anerbieten angeregt werden, denn ich werde dem Geldsuchenden schreiben „ohne Berufung auf mich!“. So wiederholte sich bei einem Kollegen die Ueberflutung mit Offerten nach genau drei Jahren. Besitzt jemand aber die Bierruhe, Brief auf Brief zu legen, ohne zu antworten, ohne dem Agenten abzuschreiben, so bleibt er Zeit seines Lebens der reiche Mann auf der Liste und hat wohl selbst sein bißchen Mammon hoch notwendig. Kommt aber auf diese Weise einmal ein Geschäft zustande, so ist die geringste Forderung für seine „Bemühungen“ von seiten des Agenten 1 Prozent Abschlußprovision. Damit erreichen allerdings dieselben nicht die Sätze der eigentlichen Hypothekemakler, deren Ansprüche für gewöhnlich 2—3 Prozent, häufig genug aber mehr und bis zu 6 Prozent betragen, aber 1 Prozent ist für die einfache Mühe der Listenführung und Namensnennung eine ausreichende Bezahlung, zumal wenn man berücksichtigt, daß die Geschäftskosten im wesentlichen nur Inseratenreklame sind. Neben den eigentlichen Agenten hat sich in den letzten Jahren eine Klasse von Fachgenossen ausgebildet, welche ich als „stille Agenten“ bezeichnen möchte. Leute, die nach außen hin als unbeschäftigte Rentiers erscheinen und auftreten, hinter den Kulissen aber mit ihrem Gelde „arbeiten“, teils wie sie es berühmten Mustern abgesehen haben, teils wie ihre eigene Intelligenz es sie lehrt. Die Bescheidenen unter ihnen begnügen sich zunächst mit hohen Zinsen, dann gesellt sich die Forderung einer 1proz. Abschlußprovision hinzu, wie der Darleiher sie ja dem Agenten ebenfalls hätte zahlen müssen. Weiter ist es nicht das eigene Geld, für dies würde man natürlich niemals so hohe Bedingungen stellen, sondern es rührt von einem guten Bekannten, dem man im Interesse des Faches zu einer Anlage auf Apotheken geraten habe, aber dieser beanspruche als Kursausgleich für die zu versilbernden Papiere 3 Prozent. Ein anderes Mal wird eine hohe Abschlußprovision zur Bedingung gemacht. Allgemein eingebürgert und zur Usance erhoben ist es, bei einer Verlängerung der Kündigungsfrist eine Prolongationsgebühr zu verlangen. Dieselbe wird in der Höhe von 1—3 Prozent beansprucht, je nachdem sie auf das Jahr oder in einer einmaligen Rate erhoben

wird. In ein feines Kompagniegeschäft hat mich gelegentlich der Zufall einen Blick tun lassen: A. hatte von B. eine Hypothek beliehen gehabt, die Kündigungszeit kommt heran und mit ihr pünktlich zur Sekunde der ominöse eingeschriebene Brief, in dem A. mit dem Ausdruck des lebhaftesten Bedauerns die 50 000 Mark gekündigt wurden. Die Summe war groß, hier nicht zu bekommen und da nicht, A. ward ganz verzweifelt, um so mehr als B. von Zeit zu Zeit mahnte, daß er unbedingt mit der Rückgabe des Geldes rechnen müsse. Da erschien C. als rettender Engel auf der Bildfläche, versprach das Geld zu beschaffen. Leider war es ihm hernach nicht möglich, sein Wort zu halten, wenn A. nicht 3 Prozent Abschlußprovision bezahle. Er hatte bestimmt auf einen Freund als Geldgeber gerechnet, sei im Stich gelassen und müsse nun selbst das Geld zu diesen Bedingungen annehmen. Als Beweis legte er den Brief einer Bank vor, in der dieselbe sich bereit erklärte, C. das Kapital zu 5 Prozent und 3 Prozent Provision zu überlassen. Was sollte A. machen?! 1500 Mark Provision, die Nuß war hart, aber B. hatte am Morgen noch einmal an Zahlung erinnert; er mußte die sündhaft hohe Summe opfern. Indessen lag der Zusammenhang so: B. und C. hatten sich zusammengetan, B. die Hypothek gekündigt, C. sich 50 000 Mark gegen 8 Prozent auf eine Woche geliehen. Am Zahlungstermin trug C. das Bankgeld zu A., mit dem A. den B. auslöste, während B. wider das C.sche Darlehen an die Bank zurückzahlte. Die kleine Schiebung brachte B. und C. einen Verdienst von 1500 Mark abzüglich der für 8 Tage geringen Bankzinsen, A. dagegen hatte um 1500 Mark bluten müssen. Bei dieser Gelegenheit sei auch der Praktiken einiger Geschäfte gedacht, welche die Notlage geldsuchender Apothekenbesitzer ausnutzen, um ihren Kundenkreis zu vergrößern und auf diese Weise sogenannte „Revolvergeschäfte“ betreiben. Je nach den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln leihen sie Kapitalien in Höhe von 3—30 000 Mark, zuweilen noch höher, am liebsten aber in möglichst niedrigen Posten, um den Kreis ihrer Hörigen denkbar weit ziehen zu können, aus, und lassen sich neben einer respektablen Verzinsung einen Revers ausstellen, in dem sich der Hypothekenschuldner verpflichten muß, nicht nur seinen Bedarf in den Fabrikaten des Geldgebers zu decken, sondern jährlich davon für eine bestimmte Summe abzunehmen, andernfalls die Hypothek als sofort gekündigt gilt. Es ist klar, daß dem Geschäftsmann, welcher auf diese Bedingungen eingeht, die Hände in einem Grade gebunden sind, der einer direkten Geschäftsschädigung gleichkommt. Denn die Qualität der ihm gelieferten Waren ist durchaus nicht

immer einwandfrei. So wurden einem Apothekenbesitzer, der eine derartige Geschäftsverbindung mit einem Verbandstoff-Fabrikanten eingegangen war, sämtliche Binden dieses Lieferanten zur Verfügung gestellt. Da Reklamationen nichts halfen, ja nicht einmal beantwortet wurden, blieb ihm nichts übrig, von einer anderen Firma daneben zu beziehen. Dies wiederum hatte als Verstoß gegen den Revers die Kündigung der Hypothek zur Folge. Der Apotheker war also um keinen Schritt vorwärts gekommen, vielmehr hatte sich bei ihm, bis es ihm gelang das zur Rückzahlung der Hypothek notwendige Geld von anderer Seite aufzubringen, ein ganzes Lager unbrauchbaren Verbandstoffmaterials angesammelt, denn der Fabrikant war schlaue genug gewesen, ihn zur monatlichen Abnahme eines für seinen Umsatz noch dazu hochbemessenen Durchschnittsquantums zu verpflichten. Und dies kam, ob abgefordert oder nicht, mit der größten Pünktlichkeit zum Beginn jeden Monats ins Haus. Nicht viel besser erging es dem Besitzer einer mäßigen Landapothek. Derselbe hatte sich mit dem Fabrikanten kuranter Handverkaufsartikel eingelassen. Er ward daraufhin mit einer Flut aller möglichen und unmöglichen Dinge überschüttet, für die niemals Absatz oder Nachfrage war. Einzelnen Verpackungen sah man dabei obendrein an, daß sie entweder total verlegene Ladenhüter waren, aus irgend einer Ramschmasse stammten oder bereits durch die Hände mehrerer Abnehmer gegangen und von diesen zurückgewiesen waren. Als er den Absender bat, mit dem Segen doch einzuhalten, da er unmöglich Verwendung für all' das Zeug habe, erhielt er die lakonische Antwort „ein richtiger Kaufmann müsse alles verkaufen können“. Nachdem er sich endlich von diesem unangenehmen Darlehensgeber befreit hatte, saß er wie Hannibal auf den Trümmern von Carthago vor einigen Mille Dosen Stiefelwichse, Strandschuhcreme usw. usw. Als die sogenannten Stofffarben aufkamen und sich schnell eine ganze Anzahl Fabrikanten dieses Artikels bemächtigten, ward ebenfalls mehrfach erzählt, daß einzelne derselben die Einführung und schnelle Verbreitung ihrer Marken in den Apotheken lediglich auf dem eben beschriebenen Wege zustande gebracht hätten. Es läßt sich ja natürlich nichts dagegen einwenden, wenn dem Apothekerfache nahestehende Firmen ihre Ueberschüsse in diesem hypothekarisch anlegen und das Geld dorthin zurückfließt, woher es gekommen ist. Im Gegenteil, es wäre erwünscht und würde von dem gesamten Apothekerstande hoch ange-rechnet werden, wenn die großen Fabriken, welche ihren Verdienst in der Hauptsache dem Vertrieb ihrer Präparate in den

Apotheken verdanken, einen Teil ihrer Millioneneinnahmen dazu verwenden möchten, die Apotheker bei ihren Bemühungen um die Beschaffung von Hypothekengeldern unterstützen würden. Im kritischen Jahre 1907, als eine Zeit hindurch alle Zuflußquellen von Geldern zu diesem Zwecke zu versagen schienen, hat sich sogar der Kreditverein deutscher Apotheker zu diesem Zwecke an eine Reihe bedeutender einflußreicher Firmen in gleichem Sinne gewandt. Leider waren die Antwort-Absagen mit mehr oder minder triftigen Gründen. Aber Voraussetzung bei einem solchen Handinhandgehen muß immer bleiben, daß die Kapitalien ohne drückende Gegenleistungen zu normalen Bedingungen gegeben werden und nicht zur schweren Last wird, was Erleichterung sein soll. Indessen wenden wir uns von diesen auf fachlichen Verhältnissen sich aufbauenden Möglichkeiten der Beschaffung von Hypothekengeldern zu den berufsmäßigen Vermittlern, den sogenannten Hypothekemaklern. Bei dem geschäftlichen Verkehr mit diesen Herren ist eine gewisse Vorsicht geboten. Es gibt zwar in jedem Stande rüdische Schafe und unter den gewerbsmäßigen Vermittlern von Hypotheken gewiß eine große Zahl sehr respektabler Leute, aber dieser Beruf ist nun einmal, zum Teil wenigstens, das Refugium solcher, die in einem anderen Schiffbruch gelitten haben. Dazu kommt, daß die Eröffnung einer Hypothekenagentur nur geringe Mittel erfordert, infolgedessen es jedem, Alt oder Jung, ermöglicht wird, eine solche zu etablieren. Ein leidlich eingerichtetes Bureauzimmer, eine womöglich besonders volltönende Firma, entsprechend bedruckte Briefbogen und Umschläge, neuerdings vielleicht noch eine Schreibmaschine, dazu ein gegen Kautions, die oft genug noch das Betriebskapital des jungen blühenden Unternehmens ausmacht, angestellter Buchhalter und die Sache ist gemacht. Vielfach beschafft sich die Neugründung die Existenzmittel auf einfachste Weise und der Chef lebt nach frommem Brauch wie die Lilien auf dem Felde von Vorschüssen. Als Belag hierfür diene ein Brief, welchen ein Apothekenbesitzer in W. erhielt, nachdem er im „Berliner Tageblatt“ einen Geldgeber für die ihm gekündigte Hypothek suchte. Derselbe lautete folgendermaßen:

Berlin SW., den 30. 11. 08.

D Str. 1.

Herrn Apothekenbesitzer Paul W.

W . . . O.-Pr.

Antwortlich Ihres Geehrten vom gestrigen Tage können

Sie von mir gewünschtes Kapital erhalten, und zwar per 1. Januar 1909 auf fünf Jahre zu 5 Prozent.

Ehe ich mich jedoch definitiv zur Hergabe entschließen kann, müßte ich mir Ihr Anwesen an Ort und Stelle ansehen und bitte ich um gefl. Mitteilung, wenn Ihnen mein Besuch genehm ist, auch erwarte ich, daß Sie mir meine Reisekosten und Zeitversäumnis, welche ich zusammen mit Mark Einhundert anrechne, vergüten.

Sollten Sie meinen Bedingungen einverstanden sein, so sehe ich der Einsendung der mir nötigen 100 Mark entgegen, ebenso Ihrem gefl. Bescheid, wann Sie mich erwarten und belieben Sie sodann Sorge tragen zu wollen, daß alle nötigen Unterlagen zur Hand sind.

Hochachtungsvoll

gez. Carl R . . sch.

Die bei einer Auskunftei angestellten Nachforschungen ergaben, daß besagter Herr Carl R. ein junger Mann sei, der unter obiger Adresse ein Bureauzimmer gemietet habe und für einige Geldmänner bei Hypothekenvermittlungen Schlepperdienste leiste. Selbst verfüge er über keine Mittel. Er wohne bei einer Witwe in Halensee, welche ihm den Nießbrauch ihres dortigen Hausbesitzes gerichtlich vermacht habe. Sapiensat! In einem anderen Falle verbarg sich unter dem vollklingenden Titel „Lombard- und Hypothekenbank“ ein Konsortium von Masseuren alias Barbieren, die sich unter der Leitung eines ehemaligen Versicherungsbeamten als „Direktor“ zusammengefunden hatten. Hier wurden die eingeforderten Vorschüsse als „Einschreibgebühr“ und „Portospesen“ verbucht. Augenscheinlich ist das Geschäft nicht nach Wunsch gegangen, nach etwa dreiviertel Jahren war die Bank sang- und klanglos begraben. Der Herr Direktor aber ist in eine andere Gründung übergetreten, welche sich in den pharmazeutischen Fachzeitungen als „Bankinstitut, E. G. unter staatlicher Aufsicht“ empfiehlt. Der ganze Wortlaut des Inserates erscheint verdächtig. Es gibt E. G. m. b. H. und E. G. m. u. H., unter staatlicher Kontrolle aber stehen in gewissem Grade alle. Denn diese Beaufsichtigung seitens der Behörde ward deshalb gerade gesetzlich festgelegt, um unlauteren Manipulationen auf die Spur zu kommen. Man sieht also, eine gewisse Vorsicht ist angezeigt, auch wenn dabei der Gerechte mit dem Ungerechten leiden muß und der ehrliche Makler zuweilen mit dem unehrlichen in einen Topf getan wird. Aus diesem Grunde mache man es sich zur Pflicht, niemals Originalpapiere, sondern lediglich Kopien aus

der Hand zu geben, alle mit dem Vermittler gewechselten Briefe aufzubewahren bezw. eine Kopie der an ihn gesandten zurückzuhalten und im besonderen keinen Revers zu unterschreiben, den man nicht einer sorgfältigen Prüfung unterzogen hat. In einem solchen Revers oder Verpflichtungsschein ist nämlich folgendes klar und ohne Mißdeutungen zum Ausdruck zu bringen:

1. die Höhe der gesuchten Hypothek und der zu bewilligende Zinsfuß;
2. die Angaben über die Hypotheken nach Buch, Blatt, Abteilung, Nummer im Grundbuch;
3. die Provision, welche der Vermittler erhalten soll;
4. die Bedingung, daß diese Provision zahlbar wird.
 - a) wenn die Hypothekenvaluta durch den Vermittler auch tatsächlich beschafft wird,
 - b) wenn dieselbe innerhalb einer bestimmten Zeit besorgt wird,
 - c) wenn dieselbe ausgezahlt wird, nicht etwa an dem Tage, an welchem der Geldgeber sich zu der Herleiherung des Kapitals bereit erklärt, das Geschäft also sozusagen perfekt wird. Vorher muß auch jeder Vorschuß usw. ausgeschlossen sein;
5. die Vereinbarung, daß keine Auslagen oder Unkosten, sie mögen heißen wie sie wollen, außer der Provision zu zahlen sind, gleichviel ob das Geschäft durch den Vermittler zustande kommt oder nicht;
6. der Vorbehalt, daß es dem Auftraggeber zustehen soll, sich auch anderweitig für die Hypothek zu bemühen.

Auf diese letzte Abmachung werden allerdings die wenigsten Makler eingehen, denn erklärlicherweise wollen sie sich ungern um ein Geschäft bemühen, welches ihnen jeden Augenblick aus der Hand genommen werden kann. Auf der anderen Seite bleibt zu berücksichtigen, daß das Schließen einer Hypothek in den seltensten Fällen und nur dann „vom Fleck weg“ geschieht, wenn der Geldgeber den Geldnehmer und seine Verhältnisse ganz genau kennt, ihm vielleicht verwandt ist u. dergl. m. Unter solchen Umständen kann es vorkommen, daß man dem Vermittler gleich die nackte Tatsache von der Unterbringung der Hypothek mitteilen wird. In den weitaus meisten Fällen werden aber der Uebernahme mehr oder minder längere Verhandlungen vorausgehen und jeder Geldsucher wird Anstand genug besitzen, den Vermittler rechtzeitig von ev. anderen Aussichten zu verständigen. Geht ein Vermittler auf den Vorbehalt nicht ein, so versäume man nicht den Zeitraum, für welchen der Auftrag gelten soll, in

dem Verpfändungsschein genau festzulegen; etwa auf sechs Wochen bis ein Vierteljahr, um sich nicht zu lange die Hände zu binden. Denn nichts ist einfacher für einen Makler, wenn man das Geld von anderer Seite sicher hat, als mit einem Strohmann zu kommen und von diesem zu behaupten, daß derselbe sicher die Hypothek akzeptiert hätte, und auf Grund dieser fingierten Tatsache die Provision zu beanspruchen. Ein Verpflichtungsschein oder Revers müßte danach etwa folgenden Wortlaut haben:

Verpflichtungsschein.

Der Apothekenbesitzer A. in B. beauftragt den Hypothekenvermittler C., ebenfalls in B., zur Besorgung des Geldes für eine ihm zum 1. 4. 19 . . gekündigte Hypothek in Höhe von 10 000 (zehntausend) Mark, eingetragen auf die Apotheke zu B. Band . . . Blatt . . . Abt. III Nr. . . . Als Zins werden 5 (fünf) Prozent bewilligt.

Herrn C. verpflichtet sich Apothekenbesitzer A. eine Provision von 2 (zwei) Prozent, also insgesamt 200 (zweihundert) Mark zu zahlen, wenn die Hypothekenvaluta tatsächlich durch Herrn C. besorgt wird und zur Auszahlung kommt. Die Provision soll erst, nachdem dies geschehen, fällig werden und jede Vorausbezahlung auf dieselbe ausgeschlossen sein. Ebenso erklärt Herr C., keinerlei Ansprüche an Herrn A. für Auslagen, Portospesen usw., sie mögen heißen wie sie wollen, zu haben und gesteht dem Apothekenbesitzer A. das Recht zu, sich auch anderweitig um die Hypothek bemühen zu dürfen, ohne sich dadurch dem C. gegenüber in irgend einer Weise zahlpflichtig zu machen.

Die Dauer dieses Auftrages und der ganzen Vereinbarung soll Gültigkeit für die Zeit vom 1. 1. 19 . . bis zum 1. 4. 19 . . haben.

B, den 19 . .

Durch einen Revers vorbezeichneten Inhaltes sollte man meinen, müsse jeder gesichert sein. Dem Wortlaut nach ist er es auch, trotzdem sind Fälle vorgekommen und zur gerichtlichen Entscheidung gebracht, in denen übersehen war, sich ein vollgültig unterzeichnetes Duplikat ausstellen zu lassen und der Agent behauptete, daß ihm der Revers abhanden gekommen sei oder das Vorhandensein eines solchen kurzerhand ableugnete. In einem derartigen Prozesse hängt der Ausgang davon ab, welcher der beiden Parteien der Richter den meisten Glauben schenkt und den Eid zuschiebt. Jedenfalls hat man es stets mit einem sehr redengewandten, durch seine Gerichtspraxis nicht leicht zu verblüffenden

Gegner zu tun, der unter Umständen alle Geschäftspraktiken ins Feld führt. Daher sichere man sich durch Ausfertigen eines Duplikates oder dadurch, daß man sich von dem Vermittler einen Gegenrevers ausstellen läßt. In den Text desselben wird man praktisch noch die Verpflichtung für den Aussteller aufnehmen, daß er ihm etwa ausgelieferte Originalpapiere in einem bestimmten Zeitraum zurückzugeben hat. Der Wortlaut dieses zweiten Verpflichtungsscheins müßte etwa folgender sein:

Verpflichtungsschein.

Als Hypothekenvermittler bestätige ich, von Herrn Apothekenbesitzer A. in B. den Auftrag erhalten zu haben, ihm eine zum 1. April 19 . . . gekündigte, auf seine Apotheke Band . . . Blatt . . . Abt. III Nr. . . . eingetragene, mit 5 (fünf) Prozent vom 100 (Hundert) verzinsliche Hypothek zu besorgen. Als Gebühr sind 2 (zwei) Prozent vom 100 (Hundert), also insgesamt 200 (zweihundert) Mark an mich zu zahlen, nachdem die Hypothekenthalvaluta von mir tatsächlich besorgt und an Herrn A. abgeführt ist. Vorschüsse, Forderungen für Portoauslagen oder sonstige Unkosten, sie mögen heißen wie sie wollen, sollen ausgeschlossen sein. Herrn A. räume ich das Recht ein, sich auch anderweitig um die Hypothek zu bemühen, ohne daß er die Verpflichtung hat, mir irgend welche Entschädigung zu zahlen, wenn die Hypothek ohne meine direkte Mitwirkung geschlossen wird. Die mir ausgehändigten Papiere, nämlich

1. Grundbuchauszug,
2. Mietseinnahmenaufstellung,
3. Situationsplan

verpflichte ich mich, spätestens am 1. April 19 . . . zurückzugeben.

Der mir erteilte Auftrag endlich soll bis zum 1. April 19 . . . Gültigkeit haben.

B, den 19 . . .

Die Zahl der Hypothekenbanken, welche Hypotheken vermitteln, ist eine ziemlich bedeutende, es seien nur genannt:

in Berlin:

- Berliner Hypothekenbank, A.-G.,
- Berlinische Boden-Gesellschaft,
- Deutsche Grund-Creditbank,
- Deutsche Hypothekenbank,
- Neue Boden-Aktien-Gesellschaft,
- Neue Grundstücks-Verwertungs-Gesellschaft,
- Preußische Boden-Credit-Aktien-Bank,

- Preußische Central-Boden-Credit-Aktien-Ges.,
 Preußische Hypotheken-Aktien-Bank,
 Preußische Pfandbrief-Bank,
 Real-Credit-Bank, A.-G.,
 Rheinische Hypothekenbank;
 in Braunschweig:
 Braunschweig-Hannoversche Hypothekenbank;
 in Danzig:
 Danziger Hypothekenverein;
 in Hamburg:
 Hypothekenbank;
 in Frankfurt a. M.:
 Frankfurter Hypotheken-Credit-Verein;
 in Meiningen:
 Deutsche Hypothekenbank;
 in München:
 Bayerische Hypotheken- und Wechselbank;
 in Nürnberg:
 Nürnberger Vereinsbank;
 in Posen:
 Credit-Anstalt städtischer Hausbesitzer der Provinzen
 Posen und Westpreußen.

Einzelne dieser Anstalten haben, wie bereits oben erwähnt, vom Staate die Ermächtigung erhalten, Pfandbriefe zu verausgaben und solchergestalt sich die nötigen Barmittel für hypothekarische Beleihungen zu beschaffen. Die aufgeführte Bank in Posen ist bei ihrer Eröffnung im Jahre 1907 vom Ministerium mit einigen Millionen, die zu mäßigem Zins hergeliehen wurden, unterstützt worden. Veranlassung zu dieser staatlichen Coulanz ist das Bestreben der Regierung, das Deutschtum in den östlichen Provinzen im Kampfe gegen das polnische Element wirtschaftlich zu stärken und möglichst viele und tüchtige Deutsche durch mancherlei diesen gebotene Vorteile nach dem Osten zu ziehen und hier heimisch zu machen. Zu den bei dieser Kulturarbeit besonders bevorzugten Ständen gehören die Landwirte und Apotheker. Diesen gibt die Regierung aus den ihr zu derartigen Zwecken zur Verfügung stehenden Dispositonsfonds nicht nur vorübergehende Unterstützungen und regelmäßige Beihilfen, sondern auch Hypothekengelder zu sachgemäßen Bedingungen und oft in ziemlicher Höhe. So sind mir Fälle bekannt, in denen Apothekenbesitzer Zuwendungen von 1000 bis 2000 Mark gemacht wurden, andere erhielten während der ganzen Dauer ihres Besitzertums jahrein, jahraus der eine 1800, der andere sogar 2400 Mark Staatszuschuß. Als vor etwa zwei Jahren die Ge-

fahr drohte, daß die Apotheke in S. aus den Händen eines Deutschen in diejenigen eines Polen übergang, setzte die Regierung einen deutschen Kollegen Dr. M. durch Herleihen von 30 000 Mark in den Stand, das Geschäft zu erwerben. Sie ließ sich ihr Recht auf diese Summe neben der Eintragung als Hypothek in Abt. III des Grundbuchblattes durch folgenden Vermerk in Abt. II sicherstellen: „Ein Verkaufsrecht für den Preußischen Fiskus, vertreten durch den Oberpräsidenten der Provinz Westpreußen nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung am 29. Mai 1906, eingetragen am 2. Oktober 1906 mit dem Vorrang vor der Hypothekenabteilung III Nr. 17 u. 18.“ Wer ein Interesse daran hat, sich derartige Vergünstigungen oder Beihilfen zu sichern, hat sich an den Landrat des Kreises zur Befürwortung zu wenden. Auch die Ostmarken-Vereine greifen bei diesen Gesuchen vermittelnd ein. Die Politik spielt bei der Beschaffung von Hypotheken im Osten unseres Vaterlandes überhaupt eine bedeutsame Rolle, wie sie den Westdeutschen ganz fremd ist und zum Teil überraschend sein wird. So gibt es z. B. in Posen unter der Firma „Deutsche Mittelstandskasse“ eine Genossenschaft m. b. H., welche unter anderen national gesinnten deutschen Apothekenbesitzern Hypothekengelder zu dem allerdings gerade nicht niedrigen Zinsfuß von bis zu 6 Proz. zur Verfügung stellt und sich dafür neben der eigentlichen Hypothek eine hohe Sicherungshypothek eintragen läßt, welche fällig wird, wenn der Besitzer an einen Polen verkauft. Auf diese Weise beschaffte sich eine Apothekenbesitzerin in L. ein Kapital von 15 000 Mark gegen hypothekarische Eintragung und gleichzeitige Bereitstellung einer Sicherungshypothek unter obigen Kautelen von 30 000 Mark hinter 164 500 Mark auf ihre Apotheke, welche einen Umsatz von annähernd 35 000 Mark hatte. Allerdings hat die Sache zwei Seiten. Denn der Dame waren bei einem eventuellen Verkauf die Hände gebunden, sie gab auch die Möglichkeit auf, ihre Apotheke weiterhin hypothekarisch zu belasten, da über den so geschaffenen Status von 194 500 Mark kein Geldgeber mehr hinausgehen wollte. Im allgemeinen ist für den Apotheker das Arbeiten mit den großen Hypothekenbeleihungsinstituten ein sehr schweres und verläuft nur gar zu oft nach vielem mühevollen Hin und Her fruchtlos im Sande. Dieselben haben ihre Vorschriften, deren nicht zu wenige sind und an die sie sich streng halten, verlangen eine Unmenge Nachweise und Belege, deren Beschaffung oft mit erheblichen Kosten verknüpft ist, da sie z. B. Taxen anderer Bausachverständiger ablehnen und nur diejenigen ihrer Vertrauensmänner gelten lassen und, was vor allem hinderlich ist,

sie beleihen nur reale, nicht ideale Werte. Demgemäß hat es nur für den Apothekenbesitzer Wert, sich mit ihnen in Verbindung zu setzen, der neben der Apotheke gleichzeitig einen großen Hausbesitz sein eigen nennt. Bei diesen übernehmen sie allerdings häufiger Hypotheken zu einem sehr günstigen, niedrigen Zinsfuß. Neuerdings scheint sich auf diesem speziellen Gebiete allerdings eine Aenderung zum Besseren vollziehen zu wollen. Aus dem Apothekerfache ihren Verhältnissen nach verwandten Kreisen von Gewerbetreibenden, wie z. B. Besitzern von Sanatorien, Fabriken, Mühlen, Theatern u. d. m., deren Besitze sich gleichfalls in ihrer Ertragsfähigkeit, nicht nach dem Wohnungsnutzungswert einschätzen lassen, geht eine Bewegung aus, eine sogenannte „Industrie-Hypotheken-Bank“ zu gründen. Aber auch diese Institute, so vollmächtig sie nach außen hin erscheinen mögen, sind von den besseren oder schlechteren Zeitläufen abhängig. Im kritischen Jahre 1907 haben sie nach dem Urteile der Hausbesitzervereine, wie diese auf ihrer Versammlung in Königsberg, auf der die Schwierigkeit der Hypothekenbeschaffung als erster und vornehmster Punkt der Tagesordnung behandelt wurde, offen ausgesprochen, ganz versagt. Eine gewisse Bestätigung dieses harten Vorwurfes läßt sich aus einer Bekanntmachung der Preußischen Hypothekenbank herauslesen, welche Mitte Januar 1908 veröffentlicht wurde und besagte, „daß die Bank für ein Vierteljahr die Beleihung von Hypotheken vollständig habe sistieren müssen, neuerdings zwar wieder Anträge entgegennehme. Nachdem dieselben aber bereits in den ersten vierzehn Tagen wieder mehrere Millionen überschritten hätten, würde sie nur noch erstklassige Hypotheken, und zwar ausschließlich in Großstädten berücksichtigen.“ Das bedeutete allerdings für die Mehrheit üble Aussichten. Es erscheint daher ratsamer, für die ersten Hypotheken bei den Sparkassen Hilfe zu suchen, welche in der Regel ein Drittel des realen Wertes beleihen, während Kirchen und sonstige behördliche Kassen gehalten sind, ihre Vermögen mündelsicher anzulegen, worunter man als Grenze die Hälfte des realen Wertes ansieht. Diese Festsetzungen sind für die Einteilung der Hypotheken nach ihrer Größe von Bedeutung. Denn praktischerweise wird man die erste Hypothek so groß bemessen, als man sie irgend an einer öffentlichen Kasse erhalten kann, denn diese leihen nicht nur billiges sondern, was noch bedeutend schwerer wiegen dürfte, auch sicheres, d. h. nicht leicht gekündigtes Geld her. Ob man weiter besser fährt, wenn man als Nachhypotheken solche von kleineren oder größeren Beträgen vorziehen soll, ist eine strittige Frage. Die einen

wähnen sich mit kleineren Hypotheken geborgener, weil sie geringere Beträge leichter bei einer Kündigung beschaffen zu können glauben, dagegen lehrt die Erfahrung, daß die meisten Besitzer bestrebt sind, für die sogenannten Lämperhypotheken eine größere Hypothek einzutauschen. Einmal wegen der Einheitlichkeit des Zinsfußes und fernerhin deshalb, um nicht alle Augenblicke einer Kündigung ausgesetzt zu sein. Eine größere Hypothek, wenn auf mehrere Jahre fest, dürfte allerdings vor vielen kleinen Posten den Vorzug haben. Bei den Versicherungsgesellschaften begegnet man fast durchweg den gleichen Beleihungsbedingungen wie bei den Hypothekenbanken. Auch sie schließen den Idealwert aus und bevorzugen den umfangreichen Hausbesitz in Großstädten. Bei mit verschiedenen Gesellschaften gepflogenen Verhandlungen machte es den Eindruck, als ob sie auch in diesem nur unlustig ihre Mittel anlegten, vielmehr ihr Augenmerk auf industrielle Unternehmen richteten, die neben der regulären Verzinsung auch noch anderweitigen Verdienst abwerfen. Die Vorfragen und Vorverhandlungen sind ebenfalls sehr umfangreich und langwierig, so daß manch einem die Geduld ausgehen mag, ehe er zur Erledigung der Hauptsache durchdringt. Man wolle dies wohl berücksichtigen, denn innerhalb weniger Wochen zum Abschluß mit einer Direktion zu kommen, glückt unter hundert Malen vielleicht einmal. In der Regel kann man sich auf Monate einrichten, mithin im April einen Antrag für den Oktober stellen. Dies sollte auch schon aus dem Grunde geschehen, weil größere Hypotheken mit halbjähriger Kündigung laufen, die Direktionen daher im Anschluß an die beiden Hauptquartale, den 1. April und den 1. Oktober, disponieren. Die wachsende Konkurrenz hat bei den Lebensversicherungen einen der Hypothekenbeschaffung günstigen Brauch geschaffen, insofern, als sich einige Gesellschaften bereit finden, bei gleichzeitigem Abschluß einer Lebensversicherung Hypotheken zu beleihen. Natürlich muß die Summe, mit der das Leben versichert wird, in annehmbarem Verhältnis zu der Größe der Hypothek stehen. Bei den Landwirten ist dieser Modus, sich auf solche Art Hypothekengelder zu verschaffen, heute allgemein verbreitet. Die staatlich charakterisierten landschaftlichen Kassen lassen sich nämlich neben den mannigfachen anderen Unterstützungen, welche sie auf Anregung und mit Hilfe des Staates der Landwirtschaft gewähren, Lebensversicherungen zum Zwecke der Hypothekenbeleihung verpfänden bzw. direkt auf sich ausstellen, um bei der Auszahlung der Police mit dem erhaltenen Gelde die Hypothek löschen zu lassen. Es ist dies eine Form der von der Regierung neuer-

dings energisch betriebenen Entschuldung, die entweder zur Entlastung der Erben oder, wenn die Versicherung auf Zeit abgeschlossen war, bereits des Besitzers dient. Vielleicht greift auch ein pharmazeutisches Finanzinstitut diesen Gedanken auf und gestaltet ihn für die Apothekenverhältnisse zum Segen des Faches aus. Will sich jemand jetzt das Entgegenkommen der Versicherungen zunutze machen, so sei ihm die Vorsicht angeraten, sich zunächst schriftlich die Zusage der Hypothekenbeleihung geben zu lassen, bevor er sich zur Aufnahme in die Lebensversicherung verpflichtet. Dies wird sogar zur unerläßlichen Notwendigkeit, wenn die Verhandlungen durch einen Agenten geführt werden, denn ein guter Versicherungsakquisiteur verspricht häufig bei Beginn der Verhandlungen mehr, als später die Zustimmung der von ihm vertretenen Gesellschaft findet.

Um so schwieriger somit bei einer allgemein schlechten Lage des Hypothekenmarktes die Beschaffung von Geldern für die Beleihung von Apotheken ist, um so mehr gewinnen diejenigen Institute, welche, von Apothekern gegründet, den ausgesprochenen Zweck verfolgen, Apothekern und nur solchen bei der Unterstützung ihrer Belastungen behilflich zu sein. Die hierfür in Betracht kommenden Fachbanken sind:

1. der Kreditverein deutscher Apotheker, e. G. m. b. H., Danzig;
2. die Apothekerbank, e. G. m. b. H., Berlin SW 68, Junkerstraße, Ecke Lindenstr. 74;
3. die Hypotheken - Garantie - Genossenschaft deutscher Apotheker, e. G. m. b. H., Hamburg, Steindamm 33;
4. die Spar- und Kreditgenossenschaft deutscher Apotheker, e. G. m. b. H., Nürnberg, Tafelfeld-Str. 26.

Die Gründung dieser Genossenschaften vollzog sich nach der hier aufgeführten Reihenfolge. Es war im Dezember des Jahres 1902, als eine Anzahl Apothekenbesitzer Ost- und Westpreußens, im besonderen Danzigs, auf Anregung des Apothekenbesitzers R. Mattern in Langfuhr, einem Vororte Danzigs, zusammentraten, um Schulze-Delitzschs Gedanken und Taten auch in Apothekerkreisen zu verwirklichen und auf Grund des Erkenntnisses, daß das Vermögen des einzelnen der Gesamtheit gegenüber nur klein ist und deshalb nur Kleines zu schaffen vermag, daß aber die Summe vieler Kleiner etwas Großes bedeutet und daher Großes leisten kann, daß vor allem durch den Zusammenschluß vieler, die gleiche Interessen haben, gleiche Ziele verfolgen, die zurzeit wirtschaftlich Schwachen durch die Starken gestützt werden müssen, um ihrerseits gekräftigt wieder für andere eintreten zu können,

eine Genossenschaft zu gründen. Das sichtbare Vorwärtskommen des Kreda veranlaßte dann auch einige Berliner Fachgenossen, es ihren östlichen Kollegen nachzutun, und in der Erwartung, daß das, was in dem oft gering geschätzten abgelegenen Osten möglich sei, in der Metropole des Reiches ebenso erreicht werden müsse, wurde kurze Zeit darauf in Berlin die Berliner Apothekerbank gegründet. Die Tätigkeit beider Banken bewegt sich bei den von ihnen betriebenen Hypothekengeschäften in zweifachen Bahnen. Entweder, und damit haben beide nach ihrer Gründung begonnen, sie vermitteln Hypotheken oder aber sie übernehmen bzw. beleihen solche selbst. Bei der Vermittlung spielen sie die Rolle des Hypothekensmaklers, unterscheiden sich von einem solchen vorteilhaft durch ihre Sachkenntnis und die bedeutend geringeren Provisionen, welche sie für ihre Bemühungen beanspruchen. Da die Leitung der fachlichen Finanzinstitute in der Hand von Apothekern liegt, so besitzt dieselbe naturgemäß für die Beurteilung der Apotheken-Hypothekengeschäfte ein besonderes Verständnis, das noch dazu nicht einseitig ist, da in dem Vorstand drei bis fünf Herren mit beratender und beschließender Stimme sitzen. Diese Sachkenntnis macht sich in doppelter Beziehung besonders angenehm bemerkbar. Einmal erleichtert sie dem Hypothekengelder suchenden Apotheker es, sich verständlich zu machen. Die einfachen Angaben über die Höhe und die Rangstelle der frei werdenden Hypothek und die vorhergehenden und nachfolgenden Eintragungen auf der einen, sowie über den Umsatz und den Kaufpreis auf der anderen Seite genügen, um ein klares Bild von der Sachlage zu geben. Es bedarf keiner langschweifigen, weitausholenden Auseinandersetzungen über die Beleihbarkeit des Idealwertes der Apothekergerechtsamen und die sonstigen abweichenden Verhältnisse im Apothekerberuf, ohne die ein Makler, der in der Regel die Beleihung von Häusern, wohl auch einmal als etwas Aehnlichem diejenige von Hotels usw. und der damit verbundenen Konzessionswerte vermittelt, gar kein Verständnis für die hohe Belastung der Apotheken hat. Aus diesem Grunde vermögen die Fachgenossenschaften auch manche auf einer Apotheke ruhende Hypothek als durchaus sicher anzusehen, welche mehr als gefährdet erscheinen würde, wenn es sich eben nicht um eine Apotheke und deren gesetzlich gesicherten Geschäftswert handelte.

Auf eine eigene Art der Hypothekengeldbeschaffung, welcher schon mehr als ein trauriger Notbehelf zu bezeichnen ist, sind einzelne Besitzer verfallen, indem sie einen Mitarbeiter mit hypothekarischer Einlage aufnehmen. Ursprünglich han-

delte es sich wohl mehr um die Beschaffung von Betriebsmitteln oder zur Beseitigung anderer Verbindlichkeiten, welche die Veranlassung wurden, sich gleichsam einen Nebenherren unter sein eigenes Dach zu nehmen. Indessen nach Schillers allzu wahren Wort vom Fluch der bösen Tat läuft es bei einem Wechsel in der Person, wenn der Besitzer inzwischen nicht die Mittel zur Ablösung herauswirtschaftete, meist darauf hinaus, in dem Nachfolger zur Mitarbeit auch gleichzeitig denjenigen für die Hypothek zu suchen. Denn in den weit meisten Fällen ist die letztere an so hoher Stelle eingetragen, daß sie für einen Privatmann unannehmbar erscheint. Der Apotheker aber, welcher dieselbe annimmt, ev. sie unterbietet, mag sich damit beruhigen, daß er die Verhältnisse ja täglich vor Augen hat und das Geld jeden Augenblick zurückziehen kann, wenn er es für gefährdet hält. Bei einem solchen Engagement spielt aber leider weniger die Tüchtigkeit des die Einlage machenden Apothekers die Hauptrolle, sondern notgedrungen in erster Linie die Frage nach der Höhe der Beteiligung. Vor einigen Jahren, als die Idee auftauchte, gegen Einlage Herren aufzunehmen, die als Vertreter des Chefs und erste Gehilfen in größeren Apotheken besser salarisiert wurden und dadurch in die Lage kamen, mit einigen Mitteln sich eine angenehmere, auch Heirat ermöglichende Existenz zu schaffen, lagen die Verhältnisse wohl günstiger. Die Auswahl solcher Stellen war anfangs noch nicht so groß. Gewiß wird jeder es auch vermeiden, so lange es angeht, jemanden an seine Seite zu nehmen, der sich zum Mitsprechen und Mitregieren dort für berechtigt hält, wo er eigentlich nur gehorchen sollte. Diese Methode der Geldbeschaffung hat indessen überraschend schnell Schule gemacht. Die meisten oder wenigstens sehr viele Konzessionäre beginnen gleich mit einem durch Einschüsse interessierten Kollegen oder kommen bald dahin. Frühere Besitzer, welche die Apotheke in einem kleinen Ort mit Rücksicht auf die Kindererziehung aufgeben und in einen Platz mit Schulen gehen mußten, haben diese stille dabei aber tätige Teilhaberschaft populär gemacht. Mit der wachsenden Zahl solcher auf Hypothekeneinlage basierender bevorzugter Stellen haben sich aber auch im Laufe der Zeit die Ansprüche vermehrt, welche die Bewerber an dieselben stellen, namentlich was die Sicherstellung der einzuschießenden Gelder anbetrifft. Es ist deshalb durchaus nicht mehr so leicht wie in der Zeit des ersten Auftretens solcher Teilhaberengagements einen vermögenden Interessenten zu finden. Bei einer Vakanz dieser Art in Groß-Berlin, welche neben 280 Mark monatlichem Anfangsgehalt 0,2 Prozent Tantieme des steigenden zurzeit des Kontraktabschlusses etwa 48 000

Mark betragenden Umsatzes, also 4320 Mark Jahreseinkommen, eine 6prozentige Verzinsung des einzuschießenden Kapitals brachte, fanden sich wohl 18 Bewerber, aber diese Zahl lichtete sich, als es zur Entscheidung kam, auf drei ernstliche Reflektanten. Da die hypothekarische Sicherstellung in den weitaus meisten Fällen keine glänzende und die Teilhaberypothek meistens die rangletzte ist, geht der Geldgeber naturgemäß ein gewisses Risiko ein. Einige drastische Beispiele haben denn auch bereits bewiesen, daß die Möglichkeit eines Konkurses des Besitzers seinen Mitarbeiter in gleich trauriger Weise bedroht. Am lehrreichsten in dieser Beziehung sind wohl der Zusammenbruch des Apothekenbesitzers D. in L im Jahre 1908 und der V.sche Konkurs Ende 1909. In beiden Fällen waren nicht ein, sondern eine ganze Reihe stiller Teilhaber, welche anscheinend als Verwalter, erste Rezeptare usw. in der Apotheke tätig gewesen waren, mit mehr oder minder hohen Kapitalien engagiert. Meistens verlassen sich diese Herren auf den Glauben, die Apotheke im Konkurs billig zu erstehen und sich dadurch schadlos zu halten. Aber der naive Glaube, daß man bei einer Zwangsversteigerung unter allen Umständen gut und billig kaufe, ist schon manchem zum Verhängnis geworden. Wer so denkt, übersieht vollständig, daß gerade die hohe Belastung die Ursache der Insolvenz des Besitzers war und daß der Ausfall von dessen etwaiger Anzahlung bezw. eigenem Anlagekapital gar keine Rolle spielt, weil er dieselbe nicht zu verzinsen gezwungen war und er es wegen der Nichtverzinsung seines eigenen Anlagekapitals sicherlich nicht zum Konkurse hätte kommen lassen. Das Arbeiten des letzteren als totes Kapital würde höchstens Veranlassung zum Verkaufe sein; der Preis einer fallierten Apotheke in Höhe der darauf ruhenden Hypotheken wird also fast immer zu groß sein. Da der Inhaber der letzten Eintragung aber, um sein Geld zu retten, seine Hypothek ausbieten muß, wird der Käufer die Apotheke meist nicht unter der Summe der darauf ruhenden Hypotheken, mithin zu teuer einhandeln, zumal das Geschäft durch die Reflektanten oft unsinnig in die Höhe getrieben wird. Billig geht ein Geschäft nur dann weg, wenn Inhaber der Hypotheken in den mittleren Rangstellen aus irgend welchen Gründen freiwillig oder unter dem Zwang augenblicklicher Zufälligkeiten auf das Mitbieten verzichten und ihre Posten ausfallen lassen. Gelegentlich der später folgenden Besprechung der für das Hypothekenrecht geltenden Bestimmungen wird Veranlassung sein, genauer auf diejenigen Paragraphen einzugehen, welche die Zwangsversteigerung von Grundstücken und Gebäuden, also auch der Apotheken,

regeln. Bei der großen Wichtigkeit der Materie sei indessen schon hier auf einige Momente aufmerksam gemacht, deren Nichtbeachtung, wie Verfasser wiederholt miterleben konnte, Vermögen verloren machte. Einmal ist es die geringste Zeitversäumnis, welche schon manch einem verhängnisvoll ward. Es liegt ganz in der Hand des amtierenden Richters, wenn z. B. eine Versteigerung auf 10 Uhr vormittags angesetzt ist, diese mit dem Glockenschlag zu beginnen oder um einiges zu vertagen. Da indessen, dem Ernst der Situation entsprechend, wenigstens bei kleinen Amtsgerichten, bei denen eine Versteigerung, zumal einer Apotheke, keine täglich vorkommende Amtshandlung, vielmehr ein gewisses Ereignis ist und als solches auch empfunden wird, so daß der Vorsitzende häufig sogar sich nicht ganz frei von einer gewissen Befangenheit fühlt und sich doppelt ängstlich an den Buchstaben des Gesetzes hält, bei dem Ausbieten eine unverkennbare Feierlichkeit herrscht, pflegt die Eröffnung mit dem Glockenschlage der anberaumten Stunde zu geschehen. Sie beginnt mit dem Namhaftmachen der Interessenten und Prüfung ihrer Berechtigungen. Mitbieten kann zwar jeder, der die gestellten Bedingungen erfüllt, aber die Bedingungen in bestimmten Grenzen festzulegen, haben nur die Vorberechtigten, das sind diejenigen, welche aus der Sache ein Interesse an derselben haben und nachweisen können, also die Hypothekengläubiger, ein Recht. Wird der Eröffnungsaugenblick durch Verspätung verpaßt, so ist es eine persönliche Liebeshwürdigkeit des Richters, wenn er dem Beteiligten nachträglich gestattet, etwaige Wünsche auszusprechen bezw. seine Legitimation zu prüfen, er kann dies aber überhaupt nicht mehr, wenn das Verfahren bereits seinen Fortgang nahm. Auf diese Weise kann unendlich viel verloren gehen. Der als Hypothekengläubiger vorberechtigte Mitbieter kann z. B. verlangen, daß jeder, der mitsteigern will, seine Solvenz durch Hinterlegung einer Bietungskautions nachweist, welche bis ein Zehntel des jeweiligen Gebotes betragen darf. Es ist klar, daß durch diese Bestimmung eine ganze Anzahl Mitbietender einfach ausgeschaltet werden und die Versteigerung einen unter Umständen geradezu verblüffenden Verlauf nehmen kann. So erlebte Verfasser einmal den Fall, daß nur ein Rechtsanwalt als Vertreter einer Partei außer ihm selbst auf die Forderung einer Bietungskautions vorbereitet war und die Apotheke, wenn die Hinterlegung einer solchen nicht nachgelassen wäre, für 33 000 Mark fortging. Durch die Beteiligung anderer Bieter ohne Bietungskautions erzielte sie einen Preis von 91 000 Mark. Von großer Wichtigkeit ist es ferner, die zur Verlesung kommenden, auf dem Versteigerungsobjekt ruhenden Belastungen

genau zu verfolgen und zu prüfen. Als selbstverständlich sind denselben stets die vom Schuldner unbezahlt gebliebenen Zinsen und die durch die Versteigerung verursachten Kosten hinzuzurechnen. Eine Hypothek, welche man retten möchte, wird daher nie voll ausgebaut sein, wenn man mit der Summe zu bieten aufhört, zu der dieselbe abschließt, sondern es muß stets ein um die ev. Zinsen und Kosten entsprechendes höheres Gebot abgegeben werden. Z. B. wird eine von 60—70 000 Mark laufende Hypothek nicht bei einem Gebot von 70 100 Mark ausgebaut sein, sondern etwa bei 75 000 Mark, d. h. wenn die rückständigen Zinsen, welche bei einem zwölf Monate laufenden Konkurse 3500 Mark und die Kosten, welche leicht die Höhe von mehreren hundert Mark erreichen, mitgesteigert sind. Der status kann sich auch im Termin noch wesentlich ändern, denn es ist zulässig, in diesem selbst noch rückständige Forderungen wie Zinsen usw. anzumelden oder neue Kosten, z. B. für Reise, Vertretung u. dergl. m., geltend zu machen. Hier sei ein besonderes instruktives Vorkommnis erwähnt. Bei der Zwangsversteigerung einer Apotheke ergab sich, daß der Besitzer derselben einem Verwandten an dritter, gesicherter Stelle eine Hypothek von 7100 Mark hatte eintragen lassen und das Geld später zurückgezahlt hatte, ohne daß ihm eine löschungsfähige Quittung ausgestellt war. Er bezahlte einfach keine Zinsen mehr, da keine Schuld mehr bestand, und alles blieb wie es war. Als seine Verhältnisse sich verschlechterten und er Geld zu beschaffen bemüht war, wurde er auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, diese Hypothek auf sich umschreiben zu lassen und von neuem zu zedieren. Die Verhandlungen, einen Geldgeber zu finden, zogen sich hin und erst kurz vor dem Zusammenbruch gelang es, die Hypothek unterzubringen. Mit der Einigung waren aber die Formalitäten noch nicht erledigt und, während diese schwebten, ward Zwangsversteigerung beantragt. Es entstand nunmehr die Frage, ob die qu. 7100 Mark als noch nicht offiziell abgetretener Besitz des Schuldners seinen Gläubigern zugute kommen oder die eingeleiteten Zessionsverhandlungen als durch die Zwangsversteigerung nicht unterbrochen gelten sollten. In letzterem Fall war der Geldgeber nicht um das Kapital, sondern nur dann gefährdet, wenn seine unbestrittene Hypothek nicht ausgebaut wurde. Erst am Morgen der Versteigerung gelang es ihm, durch den ausgestellten Hypothekenbrief die Beweise in die Hand zu bekommen, daß der Grundbuchrichter in zweitem Sinne und damit zu seinen Gunsten die Eintragung als zu recht bestehend und als gesetzlich zu recht bestehend anerkannt hatte. Die übrigen Gläu-

biger verschlechterten sich dadurch um die qu. 7100 Mark. Im allgemeinen ist viel zu wenig bekannt, daß derjenige, welcher Meistbietender bleibt, nicht allein für die Hypotheken, welche vor der seinigen eingetragen sind, aufkommen muß, sondern auch für die sich aus diesen herleitenden und nicht erfüllten Verpflichtungen als Zinsen und sonstigen Kosten, worauf bereits hingewiesen ward. Weiter glauben sehr viele, wenn sie z. B. eine Apotheke mit 10 000 Mark hinter 100 000 Mark beliehen haben und ihr Vordermann sagt 100 000 Mark, während sie 101 000 Mark bieten und damit den Zuschlag erhalten, nun sei alles gut und sie dürften einfach den erstigerten Besitz antreten. Dem ist nun nicht so, sondern sie müssen innerhalb vier Wochen genau auf die Stunde und Minute dem versteigernden Gericht den Nachweis erbringen, daß alle berechtigten Forderungen der vorausgehenden Hypothekengläubiger beglichen wurden. Dazu bedarf es eines unter Umständen sehr bedeutenden Kapitals. Im günstigsten Falle wird dasselbe immer der Summe gleich kommen, welche die rückständigen Zinsen usw. ausmachen, im ungünstigsten dem ganzen Gebot in voller Höhe zuzüglich der rückständigen Zinsen usw. Denn eine sehr rigorose Bestimmung ist bei dem Erwerb durch Zwangsversteigerung vor allem die, daß die Hypothekengläubiger das Recht haben, Auszahlung zu verlangen. Man lasse sich daher, wenn man ernstlich beabsichtigt, ein Gebot abzugeben, von den in Betracht kommenden voreingetragenen Gläubigern eine schriftliche Erklärung geben, daß und unter welchen Bedingungen sie ihr Kapital stehen lassen. Anderenfalls läuft man Gefahr, einer Massenkündigung gegenüber zu stehen, der vielleicht der vermögense Mann nicht gewachsen ist. In dieser Gesetzesbestimmung liegt auch die Erklärung für die häufigen Verluste ganzer Vermögen durch eine Zwangsvollstreckung. Denn man sollte doch annehmen und die meisten tun dies auch, leider oft zu ihrem Nachteil, das belastete Objekt müsse zum mindesten den Wert haben, zu dem man es beliehen hat und man könne sich einfach durch Ausbieten seiner Forderung salvieren. Leider kann man das nicht, wenn die vor einem stehenden Gläubiger auf Rückzahlung bestehen, woraus sich Forderungen ergeben, die die Mittel des Betreffenden überschreiten. Findet er dann keine neuen Geldgeber, was wohl nur in Freundes- und Verwandtenkreisen möglich ist, so verbietet sich ihm das Mitbieten und er muß es dem Glückszufall überlassen, von einem noch schlechter stehenden Gläubiger mitausgeboten zu werden, oder mitanzusehen, daß sein Kapital verloren geht. Diese Gefahr aber besteht bei Apo-

theken um so eher, als die Belastung eine sehr hohe zu sein pfllegt, daher viele Gläubiger geneigt gemacht werden müssen, und um so mehr für die oben erwähnten Mitarbeiter mit Kapitaleinlage, weil dieselben naturgemäß an letzter Stelle zu stehen pfllegen und in den meisten Fällen ihr ganzes Vermögen herliehen, so daß sie bei der Versteigerung keine freie Hand haben. Beabsichtigt jemand daher eine Apotheke auf einer Zwangsversteigerung zu erwerben, so kann dies aus den angeführten Gründen, es müßte denn sein, daß der Bieter genug flüssiges Kapital besitzt, um alle Hypothekengläubiger, die nicht ausfallen, bar zu bezahlen, nicht etwa in der Weise geschehen, daß er auf dem Versteigerungstermin erscheint und beim Bieten bis zu einem ihm sachgemäß erscheinenden Kaufpreis mitgeht. Sondern er wird sich vor allem rechtzeitig von den Hypothekengläubigern eine schriftliche Zusicherung geben lassen müssen, daß dieselben ihm für den Fall des Zuschlages ihr Kapital bei pünktlicher Zinszahlung weiter stehen lassen. Am geeignetsten hierzu wird der Augenblick sein, wenn die Gläubiger durch die Mitteilung vom Konkurs überrascht, für ihr Kapital besorgt sind und dasselbe auf jede Weise zu retten suchen. Bei längerer Ueberlegung und wenn sich die Gemüter beruhigt haben, verfolgt jeder leicht seine Sondervorteile und ist um vieles weniger bereit, sein Geld noch einmal auf einer Apotheke zu belassen, dessen bisheriger Besitzer ihm soviel Aerger und Sorgen bereitet hat. Ein in dieser Beziehung lehrreicher Fall passierte bei dem Zusammenbruch der G.-Apotheke in Ch. Anfangs zeigte sich der Inhaber der ersten Hypothek zu allem bereit und trat sogar selbst mit freiwilligen Versprechungen an den Gläubiger-Ausschuß heran, wenn derselbe sich seiner Interessen annehmen würde. Sobald aber die Situation einigermaßen geklärt war, und er Hoffnung hatte, aus dem Hauswert befriedigt zu werden, lehnte er jedes Zusammengehen mit den übrigen Gläubigern ab und war lediglich darauf bedacht, zum Nachteil aller anderen Leidtragenden den Anspruch auch nicht um einen Pfennig aufzugeben. Im Gegenteil, er erschwerte die Klärung der Verhältnisse durch erbarmungsloses Vorgehen gegen die Masse. Hätte man ihm in den ersten Wochen der Angst seine Versprechungen schriftlich geben lassen, so wäre für die übrigen Gläubiger ein wesentlich günstigerer Akkord zustande gekommen. Ueberhaupt: „alles schriftlich machen!“ ist die erste Bedingung. Werden zwischen zwei Bietern während der Versteigerung Abmachungen getroffen, so soll man, wenn möglich, vom Vorsitzenden eine kurze Pause erbitten, um dieselben zu Papier

zu bringen, als sich mit mündlicher Absprache zu begnügen. So geschah es bei der Versteigerung der Apotheke in Sch., daß nur ein ernstlicher Reflektant und der Inhaber einer Hypothek vertreten war. Letzterer konnte die Apotheke nicht erwerben und traf daher vor Beginn der Versteigerung mit dem späteren Käufer unter Zeugen die Verabredung, sich des Bietens zu enthalten und seine Hypothek nicht auszubieten, wenn jener sich verpflichtete, ihm an mindestens gleicher Stelle von neuem eine Hypothek eintragen zu lassen. Der Käufer sparte dadurch am Kaufpreis und an Stempelkosten. Trotzdem fand sich später ein Rechtsanwalt, welcher die mündliche Abmachung für ungültig erklärte, ein anderer, welcher darin eine unerlaubte Steuerbenachteiligung des Fiskus sehen wollte und deshalb glaubte, die Absprache anfechten zu können. Man möge daraus ersehen, wie vorsichtig man sein muß. Ueberhaupt ist es eine schwierige und nicht ungefährliche Sache, an einer Apothekenversteigerung aktiven Anteil zu nehmen, wenn man nicht genügende Erfahrung in den erforderlichen Dingen besitzt. Der Ausgang ist nie mit Sicherheit vorauszusehen.

Bei der Versteigerung der G. schen Apotheke in C z. B. im Frühjahr 1909 zeitigte die Zwangsversteigerung einen Preis von 300 000 Mark, welcher weit mehr als das Zehnfache des Umsatzes betrug, während wenige Monate vorher der zwangsweise Verkauf der Apotheke in Sch bei M einige 70 000 Mark, der in N in Mecklenburg im Dezember 1908 81 000 Mark, in F einige 60 000 Mark bei einem Durchschnittskaufpreis von 125 000 Mark erzielte. In W in Ostpreußen wurde sogar um das Jahr 1907 die ganze Apotheke, allerdings ohne Haus, um sage und schreibe 2000 Mark losgeschlagen, und die Versteigerung der Apothekeneinrichtung in Sch , einer Filialapotheke, trug im November 1909 250 Mark ein.

Wenn wir oben ausführten, daß unter normalen Verhältnissen durchschnittlich jede Apotheke mit zwei Dritteln ihres Wertes mit Hypotheken belastet ist, so folgert daraus, daß das hierbei in Frage stehende Kapital ein ganz bedeutendes ist und mehrere Hundert Millionen beträgt. Schätzungsweise spricht man meistens von 400 Millionen, indessen wird diese Summe noch größer sein. Denn einerseits ist die Zahl der Apotheken in stetem Wachstum begriffen und andererseits hat die Belastung der Apotheken mit dem nicht fortzuleugnenden finanziellen Niedergang der Besitzer in bedenklicher Weise zugenommen. Nimmt man z. B. an, daß zurzeit etwa 6000 Apotheken im Deutschen Reiche existieren und jede derselben

einen Durchschnittswert von etwa 125 000 Mark repräsentiert, so würde das einen Gesamtwert des Apothekenbesitzes von 750 Millionen gleichkommen. Daraus würde sich die hypothekarische Belastung im günstigsten Falle auf 500 Millionen, in Wirklichkeit aber, wie wir anzunehmen Grund haben, auf jedenfalls 600 Millionen berechnen. Von diesen 600 Millionen waren im Jahre 1907 nach Berechnungen, welche auf Grund von Geldgesuchen für Hypotheken, wie solche bei Finanzinstituten eingingen oder bei Agenten angemeldet waren bzw. durch die Fachzeitungen veröffentlicht wurden, etwa 40 Millionen in Bewegung. Allerdings war das Jahr, wie bekannt, durch die amerikanische Finanzkrise und den auffallenden Mangel an Bargeld, welcher durch den noch nie dagewesenen Reichsbankdiskont von $7\frac{1}{2}$ Proz., einem Satze, der den Verhältnissen von Kriegsjahren entsprach, seinen Ausdruck fand, eines der kritischsten Geldjahre, welches noch lange seine Spuren hinterlassen hat. In dem folgenden Geschäftsjahr 1908 ermäßigte sich die Summe der gekündigten und neu zu beschaffenden Hypotheken auf etwa 30 Millionen. Nimmt man an, daß aus dem Jahre 1907 eine Anzahl ungedeckt gebliebener Posten mit in das Jahr 1908 hinüber genommen war und auch dies noch weit hinter normalen Verhältnissen zurückblieb, so glauben wir in der Annahme nicht fehl zu greifen, daß in gewöhnlichen Jahren sich immerhin 20 Millionen in dem Hypothekenstand der Apotheken hin und her schieben. Diese Zahlen, 600 Millionen hypothekarische Belastung und 20 Millionen p. a. rollende Hypothekengelder, sprechen gewiß eine deutliche Sprache für die Bedeutung der Hypothek im Finanzleben des Apothekers. Aber dies ist nicht die einzige. Von nicht minder großer Wichtigkeit ist die Rolle, welche die Hypothek bei der Beschaffung von Kredit spielt. Wenn zuvor von dem finanziellen Rückgang der Besitzer die Rede war, so ist das leider eine leicht zu beweisende Tatsache, welche uns täglich durch das Geldbedürfnis der Apotheker vor Augen tritt. In dieser Beziehung haben wenige Dezennien große Veränderungen hervorgebracht. Zwar steckt noch eine ganz respektable Wohlhabenheit im Fache, denn sonst wäre es ihm kaum gelungen, so glatt über alle Geldkrisen hinwegzukommen. Aber jedes neue Jahr mindert dieselbe und bringt eine Verschlechterung. Nach den Gründen braucht man nicht weit zu suchen. Die Statistik weist zwar heute keinen Rückgang zum Fache auf, aber diejenigen jungen Leute, welche in der Wahl ihres Berufes unbeschränkt sind, also die wohlhabenden, befinden sich gerade nicht unter dem Zuzug. Die größere Zahl, die sich dem Apothekerfach zuwendet,

rekrutiert sich vielmehr aus denjenigen jungen Leuten, die in den heutigen Lehrlings- und Gehilfenverhältnissen eine schnell erreichbare Erwerbsquelle sehen und die Gestaltung ihrer Zukunft, das Erreichen der Selbständigkeit, einem glücklichen Zufall überlassen. Ganz besonders aber vermissen wir in dem Nachwuchs die Söhne von Apothekenbesitzern. Mitgebrachter Reichtum wiegt für die Wohlhabenheit des gesamten Standes nicht so schwer als derjenige, welcher durch Weitererben von dem Vater auf den Sohn und die Geschäftsnachfolge in derselben Familie begründet ist. Die letzten Jahre haben indessen auf der ganzen Linie das Resultat gezeitigt, daß die Väter behaupten, wer seine Söhne lieb habe, führe sie nicht demselben unbefriedigenden Dasein entgegen, in dem sie sich selbst zurzeit hinquälen müßten. So hat sich der einst allgemein anerkannte Reichtum der Apotheker anfangs ganz allmählich, aber von Jahr zu Jahr zunehmend und in immer schnellerem Tempo in das Gegenteil gewendet. Als die heute am Ruder befindliche Generation in den achtziger Jahren ihre Lehrzeit begann, konnte man nach Darlehnsgesuchen, Akzeptaaustausch und dergleichen mehr in den Fachzeitungen vergeblich ausschauen; die heute voll besetzte Spalte „Geldverkehr“ gehört erst der Neuzeit an. Ebenso wenig würden die heute blühenden Kreditinstitute noch vor fünfundzwanzig Jahren hoch gekommen sein, der damalige Besitzer brauchte keinen Kredit und hätte die Zugehörigkeit zu einer solchen Genossenschaft weit von sich gewiesen. Ein Rest dieser alten, für die heutige moderne Zeit als überwunden geltende Anschauung macht sich ja auch jetzt immer noch bemerkbar, indem es niemand gern veröffentlicht sieht, daß er Mitglied einer Kreditgenossenschaft ist. Deshalb findet man durch diese auch niemals eine Mitgliederliste bekanntgegeben. Ihr Wachsen und Gedeihen aber beweist am besten, wie verbreitet das Geldbedürfnis im gesamten Stand ist. Und dies wird zum großen Teil, soweit der Personalkredit des einzelnen nicht ausreicht, durch Aufnahme von Hypothekengeldern bzw. durch Beleihung vorhandener Hypotheken befriedigt. So hat z. B. der Kreditverein deutscher Apotheker in Danzig 1908 seinen Mitgliedern 563 900 Mark gegen hypothekarische Sicherheit ausgeliehen. Also auch als Mittel vorübergehender Kreditbeschaffung im Gegensatz zu derjenigen auf Dauer durch die reguläre Hypothekenaufnahme besitzt die Hypothek eine große Bedeutung. Und diese gewinnt noch dadurch, daß bei Entnahme von Geld auf Zeit auch die **Verpfändung** einer Hypothek zulässig ist und vielfach geübt wird. Auf diese Weise gewinnt die Hypo-

thek, zumal, wenn es sich um eine gute, erststellige handelt, in gewissen Grenzen den Rang eines Wertpapieres, indem sie von Banken ähnlich wie Staatspapiere lombardiert, d. h. gegen Hinterlegung und Verpfändung beliehen werden. Diese Zulässigkeit ist eine Errungenschaft der Gesetzgebung aus neuerer Zeit, wie denn überhaupt die Ausgestaltung des gesamten Hypothekenwesens in der heute vorliegenden Form und Gültigkeit der Neuzeit angehört und seit dem Erscheinen des Bürgerlichen Gesetzbuches im Jahre 1900 datiert. Unter dem Titel „Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld“ bildet das Hypothekenwesen den achten Abschnitt desselben und umfaßt die Paragraphen 1113 bis 1203.

Treten wir in die Besprechung der neueren gesetzlichen Bestimmungen ein, so muß als der wichtigste Unterschied zwischen dem Einst und Heute festgestellt werden, daß die Hypothek nicht mehr als „ein Pfandrecht an das Grundstück“ anzusehen ist. Dies findet seinen prägnantesten Ausdruck in der Schaffung der sogenannten „Eigentümer-Hypothek“, d. h. der Möglichkeit für den Eigentümer des Grundstückes, sich selbst eine Hypothek zur gelegentlichen Abtretung an einen anderen eintragen lassen zu können oder eine bestehende Hypothek durch Auszahlung der Valuta an den Gläubiger an sich zu bringen. Da aber ein Grundstückbesitzer an sich selbst unmöglich eine persönliche Forderung haben kann, das Pfandrecht aber eine solche voraussetzt, haben die Hypotheken zurzeit nichts mehr mit dem Pfandrecht zu tun. Präzisiert wird die Hypothek gesetzlich als der Ausdruck des Grundkredites im Gegensatz zu dem Personalkredit. Es liegt dies im Wesen der Sache, da der Hypothekengläubiger seine Befriedigung lediglich durch das Grundstück als solches eventuell durch eine Zwangsversteigerung oder durch die Einkünfte aus demselben durch eine eventuelle Zwangsverwaltung suchen kann, während er bei dem Personalkredit, z. B. beim Herleihen von Geld gegen Wechsel, Schuldschein usw., sich an das vorhandene Vermögen des Schuldners ohne Unterschied auf dessen Zusammensetzung halten wird. Deshalb wird beim Grundkredit die Beschaffenheit des Grundstückes und der dadurch bedingten Erträge, beim Personalkredit die Zuverlässigkeit und Vertrauensfähigkeit des Darlehensempfängers die Hauptsache sein. Dem gesamten Verkehr in Hypothekensachen dienen im Bereich des deutschen Rechtes die Grundbücher, d. h. amtliche Feststellungen, aus denen der Rechtszustand des Grundstückes erkennbar ist. Derselbe bezieht sich einmal auf das Verzeichnis der Grundstücke und die

mit dem Grundstückseigentum verbundenen Rechte, und zweitens darauf, wie weit der Kredit des Grundstückes bereits ausgenutzt ist. Die Zuverlässigkeit der Feststellungen wird gewährleistet durch die dem Grundbuch beigelegte Bedeutung des öffentlichen Glaubens. Danach gilt im rechtsgerichtlichen Verkehr für jeden, der nicht das Gegenteil weiß, d. h. für jeden Redlichen, nur das, was im Grundbuch eingetragen ist, und andererseits, was im Grundbuch eingetragen ist, gilt solange, als es nicht gelöscht ist. Dieser Schlußsatz verdient ganz besondere Beachtung. Als bezeichnendes Beispiel für seine Wichtigkeit diene folgender Fall aus eigener Erfahrung. Auf dem Apothekengrundstück in N. war eine Hypothek übernommen worden und die Umschreibung bei dem Amtsgericht in N. beantragt. Dabei wurde übersehen, daß N. in Mecklenburg liegt und in diesem Lande im Gegensatz zu Preußen das Grundbuch nicht vom Gericht sondern von den Bürgermeistereien geführt wird. Infolgedessen verwies der Amtsrichter die Sache an den Bürgermeister. Hierdurch entstanden Verzögerungen und inzwischen kam die Apotheke zum Zwangsverkauf noch ehe die Umschreibung stattgefunden hatte. Derselbe Amtsrichter leitete die Verhandlung, er wußte ganz genau, daß ich in facto die Hypothek besaß, konnte mich aber nicht als Inhaber anerkennen, da der Vermerk im Grundbuch noch ausstand. Demgemäß verwies er mich beim Ausbieten der Apotheke aus den Reihen der Interessenten zu den einfachen Mitbiethern und nahm mir auf diese Weise die Möglichkeit, den Bietungspreis wesentlich zu beeinflussen. Denn da außer mir niemand daran gedacht hatte, eine Bietungskautions (ein Zehntel des jeweiligen Gebotes) mitzubringen, ich als Interessent aber eine solche verlangen konnte, wäre ich der einzige berechtigte Bieter gewesen und hätte ich die Apotheke für 31 000 Mark, dem festgestellten niedrigsten Gebot, ersteigern können. Als einfacher Mitbieter durfte ich von den übrigen keine Kautions verlangen, und die Apotheke wurde mit 91 000 Mark herausgeboten.

Die Grundbücher werden von den Grundbuchämtern geführt und gelten als solche die Amtsgerichte. Besondere Grundbuchämter finden sich nur in Baden, Württemberg und den beiden Mecklenburg. Die Grundbücher sind für Bezirke eingerichtet, jedes Grundstück erhält ein besonderes Blatt. Auch selbständige Gerechtigkeiten können auf einem besonderen Blatt eingetragen werden, z. B. Apotheken-Privilegien. In der Praxis wird bei diesen von den Interessenten sehr verschieden verfahren; der eine Besitzer legt Wert darauf, daß sein Privileg ein besonderes Blatt im Grundbuch besitzt, weil

er glaubt, auf diese Weise bei einer eventuellen Konzessions-Ausschreibung seine Ansprüche nachdrücklicher und sachgemäßer verfechten zu können und seinen Hypothekengläubigern eine größere Garantie zu bieten, wenn die Eintragungen sowohl auf das Haus als auf das Privileg gemacht werden. Andere wieder vermeiden es, für die Apotheken-Gerechsamkeit ein besonderes Blatt bilden zu lassen, namentlich, um nicht mit der Steuerbehörde bzw. der Stadtverwaltung wegen der Abgaben und Stempelkosten bei einem etwaigen Verkauf in Konflikt zu kommen. Das Mithaften des Privilegs läßt sich auch ohne Anlegung eines besonderen Grundbuchblattes und besonderer Eintragungen in dieses zum Ausdruck bringen, indem es in Abteilung 1 des gemeinsamen Grundbuchblattes z. B. heißt, „das Hausgrundstück Königstraße 40 mit Zubehör und Apothekenprivilegium, sowie Garten, Wiese, Haus und Scheune“, oder noch deutlicher, „die Parzellen 72/73 von Kartenblatt 7 dürfen nur mit dem Apothekenprivileg zusammen vererbt und veräußert werden. Sie müssen mit dem Privileg zusammen an dieselbe Person vererbt und veräußert werden, auf die das Privileg übergeht“, oder „das Apothekenprivilegium begründet durch die Verleihung vom 3. Juni 1828 bzw. durch die Uebertragungen vom 9. Juni 1829, 21. Mai 1854, ist mit dem Eigentum an dem sub. 3 eingetragenen Grundstück verbunden“. Die in dieser Weise und nicht durch Eintragung und Bildung eines besonderen Grundbuchblattes zum Ausdruck gebrachten Privilegien sind nicht zur Umsatzsteuer heranzuziehen, auch wenn sie vor 1810 erteilt wurden. Die Steuerbehörde sieht darin keine „dinglichen“ Rechte, sondern behauptet, sie seien dieses Charakters durch das neue Bürgerliche Gesetzbuch entkleidet (cf. „Pharm. Ztg.“, Nr. 33, S. 326, vom 23. April 1908). Zuweilen kommt dies bereits in der Grundbucheintragung durch einen Zusatz zum Ausdruck. So heißt es z. B. bei dem letzten der oben angeführten Beispiele, welches einem Schleswig-Holsteinschen Grundbuchblatt entnommen ist, „der Weiterverkauf der Apotheke ist davon abhängig, daß die Regierung das Privilegium auf den Käufer ‚extendiert‘“. Wir haben es hier also mit einem ausgesprochen subjektiv dinglichen Recht, d. h. einem solchen zu tun, welches dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes anhaftet.“ Bedingung für die Bildung eines eigenen Grundbuchblattes aber ist es nach Artikel 27 A.-G. GBO. und Artikel 40 A.-G. BGB., daß das Privileg eine objektive dingliche, d. h. von dem jeweiligen Besitzer unabhängige Gerechtigkeit ist. Ueber einen bis zum Reichsgericht durchgeführten diesbezüglichen Prozeß bricht die „Apotheker-Zeitung“ in ihrer Nr. 42 vom 26. Mai 1909, S. 381. Auch in den in dieser Zeitung zur all-

gemeinen Kenntnis gebrachten Rechtstreitigkeiten über die Heranziehung des Privilegs zur Steuer in den Nummern 96 vom Jahre 1908 und 22 vom Jahre 1909 werden interessante Aufschlüsse über die Auffassung des Gerichtes in Sachen der Apotheken-Gerechsamte gegeben. Dabei wird von der Möglichkeit gesprochen, mangels Fehlens eines Apothekenprivilegiums in unbestrittener Niederschrift eines sogenannten titulierten Besitzes ein solches durch ununterbrochene 44jährige Ausübung unter gleichen Verhältnissen zu ersetzen. Diese Tatsache dürfte nur wenigen bekannt sein.

Das Grundbuchblatt ist, wie wir eingangs erwähnten, eine Zusammenfassung aller das Grundstück betreffender Tatsachen und Vorgänge. Die Einsicht desselben ist jedem gestattet, welcher ein berechtigtes Interesse an demselben nachweist, so gleicherweise dem Besitzer des Grundstückes wie dem Hypothekenschuldner. Aus praktischen Gründen beauftragt man damit in der Regel seinen Rechtsanwalt, der auf dem Grundbuchamt bekannt ist und am schnellsten zum Ziele kommt. Ebenso kann man eine Abschrift, einen sogenannten Grundbuchauszug, erhalten. Derselbe wird Interessenten auf schriftlichen Antrag beim Grundbuchamt gegen die geringen Kopialgebühren von etwa 1,50 Mark ausgefertigt. Einer solchen bedarf man in der Regel bei der Beschaffung einer Hypothek, auch ist es praktisch, einen solchen zur Hand zu haben, um sich und anderen gegenüber jederzeit den genauen Nachweis über Stand und Höhe der Hypothek, den Zinsfuß, die Kündigungsfrist und die Namen der Gläubiger führen zu können.

Alle das Grundbuch betreffenden Anträge können sowohl mündlich wie schriftlich gestellt werden. Beides hat in gesetzlich beglaubigter Form zu geschehen. Werden die Gesuche mündlich angebracht, so bedarf es der genügenden Legitimation beider Kontrahenten, bei einer schriftlichen Einreichung der Beglaubigung der Unterschriften durch den Notar. Das letztere ist das Ueblichste. Es kann sich bei den Anträgen entweder um Neueintragungen oder um Veränderungen handeln. Bei ersteren müssen nach § 1115 der Gläubiger, der Geldbetrag, der Zinssatz und, wenn andere Nebenleistungen außerdem zu entrichten sind, ihr Geldbetrag im Grundbuch angegeben werden. Die Eintragungsbewilligung kann indessen darüber hinausgehende Abmachungen enthalten und wird alsdann im Grundbuch nur einfach auf den Inhalt der Eintragungsbewilligung Bezug genommen. Solche allgemeinen und regelmäßig wiederkehrenden Abmachungen beziehen sich:

1. Auf die Termine der Zinszahlungen. Dieselben können vierteljährlich, halb- oder ganzjährlich sein. Regel ist dabei, daß die Zinsen in Nachschußraten oder postnumerando beglichen werden, während umgekehrt bei Wechseldarlehen die Zinszahlung pränumerando oder in Vorschußraten zu erfolgen hat.

2. Auf die Pünktlichkeit der Zinszahlung. Bei dieser sind die Vereinbarungen sehr verschieden und schwanken zwischen 3, 8, 10 und 14 Tagen. In der Regel sichert sich der Gläubiger den prompten Eingang der Zinsen durch die Bedingung, daß die Hypothek sogleich kündbar, d. h. auszahlbar sein soll, wenn die Zinsen nicht in der vorgesehenen Frist eingehen. Deshalb verfähre man bei der Festlegung dieser Bedingung sehr bewußt und vorsichtig. Die Gerechtigkeit gegen den Schuldner verlangt es, daß er nicht an einen bestimmten Tag gebunden ist, denn er könnte zum Zahlungstermin gerade krank sein, das Interesse des Gläubigers dagegen erfordert es, sich die pünktliche Zinszahlung zu sichern. Der richtige Weg liegt hier, wie so oft, in der Mitte. Jedenfalls versäume der Geldgeber nie, sich das Recht der Kündigung zu sichern, für den Fall, daß der Geldnehmer in den Zinszahlungen säumig ist. Sonst geht es ihm wie einem Apothekenrentner in Dresden, welcher einem Besitzer in E. 50 000 Mark auf fünf Jahre fest geliehen hatte, ohne auszusprechen, daß das Kapital fällig werden sollte, sobald die Zinsen ausblieben. Der Apotheker in E. aber bezahlte nie zur rechten Zeit, so war der Dresdener fünf lange Jahre auf die Willkür des ersteren angewiesen. Ähnliches trifft man häufig bei Amortisationshypotheken, d. h. solchen, welche durch jährliche Abzahlungen allmählich zurückgegeben werden, also unkündbar sind; weshalb es häufig übersehen wird, die Unkündbarkeit des jeweiligen Restkapitals von der gewissenhaften Zinszahlung abhängig zu machen. Bei dieser Gelegenheit sei darauf aufmerksam gemacht, daß Hypothek und Zinsen sowohl einheitlich als auch getrennt behandelt werden können. Wenn es daher heißt, das Kapital wird sofort fällig, wenn die Zinsen nicht bis zum 10. des Quartals eingehen, so will das nicht etwa besagen, die Zinsen sind erst am 10. fällig, sondern dieselben bleiben jederzeit am Quartalersten zahlbar und können eingeklagt werden, wenn Zahlung ausbleibt. Andererseits aber kann man gegebenenfalls sehr wohl die Zinsen mit dem Kapital gemeinsam einklagen.

3. Auf die Instandhaltung und angemessene Versicherung gegen Feuergefähr. Hierher gehört das eventuelle Verlangen eines Hypothekenversicherungsscheines, d. h. die Verpflichtung des

Grundstücksbesitzers, durch Einreichen der bezahlten Feuerversicherungsprämien dem Grundbuchamt den Nachweis zu führen, daß die Versicherung ordnungsmäßig durchgeführt wird. In denjenigen Landesteilen, in welchen durch die Städte oder Landesfeuersozietät eine Zwangsversicherung seitens der Behörde ausgeübt wird, hat ein solcher Hypothekenversicherungsschein keine Existenzberechtigung.

4. Auf das Nichtvorliegen des Hypothekenbriefes bei der Kündigung. Das Gesetz schreibt die Beibringung des Hypothekeninstrumentes bei dem Aufkündigen des Kapitals gleichsam als Berechtigungsnachweis des Gläubigers vor. Trotzdem vereinbart man allgemein das Gegenteil. Einmal ist der Hypothekenbrief nicht gerade zur Stelle, vielleicht im Tresor einer Bank, verlegt oder verpfändet, in anderen Fällen möchte man ihn ungern aus den Händen geben und dem Schuldner ausliefern. Etwas anderes ist es natürlich bei der Auszahlung des Kapitals. Hier muß der Hypothekenbrief auf Verlangen auch dann vorgelegt werden, wenn durch frühere Abmachungen die Bildung eines solchen nicht vereinbart war.

5. Auf den Ort der Zahlung der Zinsen und eventuell Auszahlung des Kapitals. Hier gilt es als usancemäßig, daß Zinsen wie Kapital portofrei an dem jedesmaligen Aufenthaltsort des Geldgebers innerhalb des Deutschen Reiches und in deutscher Reichswährung zu entrichten sind.

6. Auf die Kündigungsfrist. Dieselbe wird so verschieden vereinbart, daß man kaum noch sagen kann, was heute Usance ist. Im allgemeinen nimmt man an, daß ein Kapital auf fünf Jahre hergeliehen wird und die Kündigung bei der letzten Zinsentgegennahme ausgesprochen werden muß, anderenfalls läuft die Frist für die Dauer einer Zinszahlung weiter. Wird das Darlehen am 1. Januar 1910 mit fünfjähriger Unkündbarkeit und vierteljährlicher Zinszahlung bewilligt, so heißt das, die Hypothek ist erstmalig am 1. Oktober 1914 zum 1. Januar 1915 kündbar. Unterbleibt die Kündigung, so kann sie das nächste Mal am 1. Januar 1915 zum 1. April 1915 usw. n. a. c. ausgesprochen werden. Lange Unkündbarkeit erhöht natürlich den Zinsfuß, kurzfristige erniedrigt ihn in der Regel, denn man bezahlt die Sicherheit mit festen Hypotheken rechnen zu dürfen, gern. Sogar der Gesamtpreis einer Apotheke wird, und zwar mit Recht durch einen gesicherten festen Hypothekenstand günstig beeinflußt.

7. Auf die Einräumung der sofortigen Zwangsvollstreckung, sobald das Kapital oder die Zinsen bei Fälligkeit nicht bezahlt werden. Dieser Bedingung,

welche etwas sehr drakonisch klingt, unterwerfen sich die Geldnehmer nur sehr ungern. Trotzdem sollte man sie überall durchzudrücken suchen, da sie eine vorzügliche Ergänzung von Punkt 2 bildet. Leute, die es ehrlich meinen, können jederzeit auf dieses Zugeständnis eingehen.

Außer diesen allgemeinen höchstens mit Ausnahme von Punkt 7 in allen Eintragungsbewilligungen wiederkehrenden Bedingungen gibt es hier und da *Sonderabmachungen*, welche durch die Eigenartigkeit der Verhältnisse bzw. des Berufes geboten und meistens von ganz besonderer Bedeutung sind. Hierher rechnen z. B. die Abtretungen von Gerechtsamen, wie beim Hotel die Konzession, den Mühlen die Mahlgerechtigkeiten, den Theatern die Spielerlaubnis, den Apotheken die Konzession bzw. das Privileg. Bei letzterem ist die Sicherung für die Mithaft neben dem Grundstück einfach dadurch zu erreichen, daß für das Privileg ein besonderes Blatt im Grundbuch angelegt und die Hypothek auf diesem ebenfalls eingetragen wird. Oder aber in Abteilung II wird ein Vermerk aufgenommen, wie dies vorher an einem Beispiel aus der Praxis gezeigt wurde, daß auf dem Haus oder Grundstück ein Privileg ruht, welches den Hypotheken dadurch mitverpfändet wird. Anders liegt die Sache bei einer Konzession, auch wenn dieselbe durch den Brauch übertragbar und frei verkäuflich und vererblich ist. Da es sich bei dieser um ein persönliches Recht handelt, dessen Bedeutung durch die jeweilige Verwaltungspraxis erweitert, verringert oder gar aufgehoben werden kann, wie wir dies 1895 erleben mußten, als die Apotheken-Konzessionen für unverkäuflich erklärt wurden, kann man sich dasselbe nur auf Umwegen für die Hypothek mitverhaften lassen. Dafür zwei Beispiele. Es sind dies die Konkurse einer Apotheke bei Metz und bei Halle. Das Unheil wurde in dem einen Falle jedoch zum größten Teil lediglich durch das Entgegenkommen der Regierung und die Gewandtheit und vor allem auch Kapitalkraft eines Finanzinstitutes abgewandt, ein Privatmann hätte hier leicht sein ganzes Kapital einbüßen können. Der Sachverhalt war folgender: Im Sommer 1906 suchte der Besitzer eine Hypothek von 60 000 Mark nach voraufgehenden 60 000 Mark anderweitig zu beleihen. Eine Sachverständigenkommission taxierte die Apotheke auf 180 000 Mark, wobei die Konzession mit 108 000 Mark bewertet wurde. Da eine weitere hypothekarische Belastung nicht vorlag, erhielt der Besitzer das gesuchte Kapital und in dem notariellen Akt wurde vereinbart, daß außer dem Grundstück für das Kapital „die Apotheke, soweit sie Zubehör des Grundstückes ist“, mithaften sollte. Da in diesem Satze Apotheke und Grundstück einander gegenübergestellt

waren, mußte jeder interpretieren, „neben dem Grundstück, d. h. Grund und Boden und Apothekenhaus, haftet auch die Apotheke, d. h. die Konzession“. Im November 1907 erfolgte unerwartet die Konkurserklärung. Nach Erledigung der Formalitäten, welche sich schon bedenklich in die Länge zogen, erhob im weiteren Verfolge des Verfahrens der Vertreter des Besitzers für diesen den Anspruch auf die Konzession, indem er die Mitverpfändung bestritt. Von seiten des Inhabers der ersten Hypothek wurde weiter behauptet, daß die Konzession ihm allein zukomme, wobei er auf den Wortlaut des mit ihm abgeschlossenen notariellen Aktes verwies. Die Folge war je ein Prozeß des ersten und zweiten Hypothekengläubigers — jeder war mit 60 000 Mark beteiligt — gegen den Besitzer und ein Prozeß zwischen beiden Hypothekengläubigern um das Anrecht an die Konzession. In diesem vielseitigen Rechtsstreit waren die ersten juristischen Autoritäten sowie die bedeutendsten pharmazeutischen Sachverständigen, einschließlich der Vertreter der Regierung mobil gemacht; Termin folgte auf Termin. Hatte eine Partei eine Gerichtsentscheidung durchgesetzt, so wurde dieselbe bei der nächsten Verhandlung auf Betreiben der Gegenpartei aufgehoben. Nachdem es so bis zum April 1909, also etwa 1½ Jahr hindurch, gegangen war und beide Parteien Unsummen Geldes geopfert hatten, blieb nur übrig, die Entscheidung des Reichsgerichts anzurufen. Das hätte bei dem Objekt dem Verlierenden ein Vermögen gekostet; so wünschenswert es daher auch gewesen wäre, daß der oberste Gerichtshof ein Urteil über die rechtliche Stellung und Bedeutung der Konzession in prinzipieller Beziehung gefällt hätte, mußte jeder der Kontrahenten unter diesen Umständen davon absehen. Es wurde vielmehr ein Abmachen getroffen, welches nur dank des Entgegenkommens der Regierung möglich wurde und darin gipfelte, daß der Besitzer freiwillig auf die Konzession verzichtete zugunsten des die zweite Hypothek besitzenden Finanzinstitutes, welchem gestattet wurde, die Apotheke zu seinem Nutzen verwalten zu lassen und dieselbe späterhin mit dem Rechte der freien Vererblichkeit und Verkäuflichkeit zu geeigneter Zeit zu veräußern. Dafür übernahm das Finanzinstitut die erste Hypothek und wurde auf diese Weise zum alleinigen Besitzer. Ein Pyrrhussieg, den zu erkämpfen ein Privatmann, selbst ein sehr vermögender, kaum in der Lage gewesen wäre und wohl auch nie zu erfechten versucht hätte. Derselbe hätte höchstwahrscheinlich sein Geld total verloren, während der Besitzer unter einem anderen Dach die Konzession von neuem betrieben hätte, und der Inhaber der ersten Hypothek hätte versuchen müssen, aus Haus und Einrichtung für

sich zu retten, was zu retten war. Einen wesentlich anderen und für die Hypotheken-Gläubiger im allgemeinen weit günstigeren Verlauf (der Ausfall war auch hier ein nicht unbedeutender, denn während die Apotheke 1904 für 495 000 Mark gekauft wurde, erzielte die Zwangsversteigerung am 22. Juli 1909 nur 349 500 Mark, so daß 145 500 Mark ausfielen) nahm die Zwangsversteigerung der dritten Apotheke. Auch hier wurde von dem Besitzer der Versuch gemacht, die Konzession als eine rein persönliche für sich zu retten und den Gläubigern lediglich das Grundstück zu lassen, welches einen reellen Wert von nur 60 000 Mark repräsentierte. Hiergegen wandten sich die Gläubiger und vor allem auch das Gericht an den Regierungs- und den Oberpräsidenten mit der Bitte, die Uebertragung der Konzession an einen qualifizierten Apotheker, sofern ein solcher bei der Zwangsversteigerung das Grundstück erwerben würde, für zulässig zu erklären. Trotz aller Einsprüche von gegnerischer Seite entsprach der Regierungspräsident diesem Gesuch und wurde an der Zusage desselben auch nichts geändert, nachdem beim Minister dagegen Beschwerde geführt und an höchster Stelle eine Bittschrift eingereicht war. Der Oberpräsident erklärte außerdem, außerhalb des bisherigen Grundstückes die Ausübung der Konzession auf keinen Fall gestatten zu wollen, wodurch dem bisherigen Besitzer aus der ihm eventuell als persönlich anhaftenden Konzession nicht der geringste Vorteil erwachsen wäre. Lediglich durch das energische Vorgehen des Gerichtes und das Entgegenkommen der Behörden gelang es in diesem Falle, die Idealwerte der Apotheke für die Hypothekengläubiger zum größten Teil zu retten. Daß es sich hier aber nur um einen Einzelfall handelt und damit die strittige Frage, inwieweit die Konzession den Hypotheken haftet, keineswegs endgültig entschieden ist, beweisen die Vorgänge bei der schon im August folgenden Versteigerung der Apotheke in St. bei Eisenach. Hier wurden die zugunsten des persönlichen Anspruches des Konzessions-Inhabers an die Apotheke erhobenen Einsprüche zunächst wieder mit Erfolg gemacht. Es muß daher nach einem anderen Schutz der Gläubiger gesucht werden, und ein solcher besteht nach Ansicht auf diesem Gebiete erfahrener Juristen lediglich darin, daß in die Eintragungsbewilligung die Bedingung aufgenommen wird, daß das Kapital sofort fällig wird, wenn:

1. die Apotheke aus dem Hause verlegt wird;
2. wenn die Berechtigung zum Betriebe der Apotheke an den Staat zurückgegeben wird.

Dieser letztere Vorbehalt wird mehr und mehr an Bedeutung gewinnen und in demselben Maße zur Notwendigkeit werden, als das sogenannte Aufrücksystem, d. h. die Rückgabe einer veräußerlichen Apothekengerechtsame an den Staat gegen eine rentable, wenn auch unverkäufliche Konzession Anklang und Nachahmer findet. Schon in der letzten Zeit mehrte sich dieser Austausch. So wurden im Laufe der letzten Monate des Jahres 1909 die Konzessionen in

Danzig-Langfuhr,
Magdeburg,
Cöln,
Insterburg

auf dieser Basis vergeben, und für mehrere weitere Großstädte liegen sicherem Vernehmen nach Bewerbungen besitzender Apotheker vor, welche ihre Apotheke gegen die Konzession hinzugeben bereit sind.

Will man hinsichtlich der Mithaft der Konzession für ein Hypothekenkapital ganz sicher gehen, so müßte man sich dieselbe neben der hypothekarischen Eintragung in einem Sonderabkommen direkt verpfänden lassen, und zwar mit dem Recht die Konzession eventuell verkaufen bzw. der Regierung als allein Berechtigter einen qualifizierten Nachfolger präsentieren zu dürfen. Diese Forderung ist natürlich so weitgehend, daß sich ein Besitzer nur im äußersten Falle derselben unterwerfen wird. Denn er begibt sich damit für den Fall, daß er dies Kapital nicht rechtzeitig zurückgeben kann, jedwelchen Anspruches auf sein Eigentum.

Kehren wir nunmehr wieder zu dem Ausgangspunkt dieser Abschweifungen, nämlich zu der Frage zurück, welche Angaben der Grundbuchrichter für die Eintragungsbewilligung verlangt, und welche daneben das Interesse des Geldgebers und Geldnehmers erfordert, so läßt sich aus den gemachten Ausführungen für die Eintragungsbewilligung selbst etwa folgender Wortlaut feststellen:

„Der unterzeichnete Apothekenbesitzer Wilhelm D.... zu N.... bekennt, von Fr. Ida K.... zu F.... ein bares Darlehen von 20 000 Mark (in Worten: zwanzigtausend Mark) erhalten zu haben.

Dies vorausgeschickt, beantragt und bewilligt derselbe im Einverständnis mit der Gläubigerin zur Sicherstellung für diese Schuld ihr auf seinem Hypotheken-Grundstück eingetragen im Grundbuch zu N., Bd. 6, Blatt 170, in Abteilung 3 unter Nr. 4 eine Hypothek in der Höhe des Darlehens zu bestellen. Dieselbe soll vom 1. April 1910 ab zu 5 Proz. (in Worten: fünf Prozent) jährlich, in vierteljährlichen, am 1. eines jeden Kalendervierteljahres fälligen Nachschußraten verzinslich sein.

Weiter sollen für das Darlehen folgende Zins- und Zahlungsbedingungen gelten:

1. Das Darlehen soll auf Verlangen des Gläubigers sofort und ohne Kündigung zahlbar sein:
 - a) falls die Zinsen nicht pünktlich, d. h. innerhalb 8 Tagen (in Worten: acht Tagen) nach der jedesmaligen Fälligkeit entrichtet werden;
 - b) falls der Eigentümer es unterlassen sollte, die Gebäude des Grundstücks angemessen gegen Feuergefahr zu versichern und versichert zu halten oder auf Erfordern des Gläubigers ihm den Hypothekensicherungsschein zu beschaffen;
 - c) falls die Apotheke aus dem Pfandgrundstück verlegt oder die Apothekenberechtigung an den Staat zurückgegeben werden sollte.
2. Die fälligen Zinsen sind porto- und gebührenfrei in deutscher Reichswährung an dem jeweiligen Aufenthaltsorte des Gläubigers zahlbar, sofern derselbe innerhalb des Deutschen Reiches liegt.
3. Das Darlehen soll nach dreimonatlicher Kündigung fällig sein. Indessen soll eine Kündigung bis zum 1. Januar 1915 auf den 1. April 1915 ausgeschlossen sein, sofern die Zinsen pünktlich bezahlt und die weiteren Bedingungen sachgemäß erfüllt werden. Erfolgt eine Kündigung am 1. Januar 1915 von keiner Seite, so bleibt der Vertrag stillschweigend stets um $\frac{1}{4}$ Jahr (in Worten ein Vierteljahr) verlängert.
4. Erfolgt die Kündigung, ohne daß der Hypothekenbrief vorgelegt wird, so ist der Eigentümer nicht berechtigt, die Kündigung aus diesem Grunde zurückzuweisen.
5. Bei der Rückzahlung ist das gekündigte Darlehen frei an dem Wohnort des Gläubigers oder dessen Nachfolgers zahlbar, sofern derselbe innerhalb Deutschland liegt.
6. Der Schuldner unterwirft sich bei Fälligkeit des Kapitals oder der Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung.
7. Der Schuldner beantragt außer der Eintragung im Grundbuch die Bildung eines Hypothekenbriefes und die Zustellung desselben an den Gläubiger.
8. Der Schuldner übernimmt die Kosten.

Eine Eintragungsbewilligung dieses Wortlautes dürfte nach den bisherigen Erfahrungen die Interessen sowohl des Gläubigers wie die des Schuldners in gleicher Weise wahren. Die Notare pflegen jeder seinen eigenen Entwurf bei der Hand zu haben und zu bevorzugen. Ohne dem Wert und der Brauchbarkeit derselben irgendwie nahe treten zu wollen, gebe ich zu

bedenken, daß dieselben vor allem Häuserhypotheken berücksichtigen und auf diese passen. Eintragungen auf Apotheken kommen bei den einzelnen Notaren nur ausnahmsweise vor, es ist daher dem Interessenten anzuraten, ganz besonders darauf zu achten, daß die Aufnahme des so wichtigen Punktes 1c nicht übersehen wird. Das gleiche gilt von der Bildung eines Hypothekenbriefes. Punkt 7. Nach § 1116 ist es zulässig, daß Gläubiger und Schuldner im Einvernehmen auf die Bildung eines solchen verzichten. Allerdings ist dadurch eine gewisse Geldersparnis gewonnen und ebenso richtig ist, daß die Abmachung jeden Augenblick widerrufbar und die nachträgliche Bildung eines Hypothekenbriefes zugänglich ist. Trotzdem sollte man sich dazu nicht verstehen, denn das Fehlen eines Hypothekenbriefes macht sich häufiger fühlbar als man denkt. So kann man bei einer Veräußerung der Hypothek an einen anderen oder bei einer Verpfändung nichts Greifbares vorlegen, sondern muß immer auf die Eintragung im Grundbuch oder den Grundbuchauszug verweisen usw. Gewisse Zufälligkeiten vorausgesetzt, kann es sogar vorkommen, daß ein Erbe Jahre hindurch nichts von dem Bestehen einer Hypothek zu seinen Gunsten etwas weiß und hört man heute von alten Leuten noch oft genug erzählen, wie auf diese Weise Schuldverhältnisse früher in den weiteren Gliedern der Verwandtschaft ganz übersehen worden sind und es dem Schuldner durch das Fehlen eines Hypothekenbriefes wesentlich erleichtert ward, bei günstiger Gelegenheit die Zinszahlung einzustellen und allmählich die ganze Schuld in Vergessenheit geraten zu lassen.

Veränderungen sind im Grundbuch unter Beobachtung der gleichen Bedingungen wie bei Eintragungsbewilligungen jederzeit zulässig. In den gewöhnlichen Fällen beziehen sich die Abänderungen:

1. auf eine Erhöhung oder Ermäßigung der Zinsen oder die Abänderung der Kündigungsfrist;
2. auf eine Verschiebung der sog. Rangverhältnisse der einzelnen Eintragungen;
3. auf eine Abtretung der Hypothek an einen anderen eine sog. Zession oder eine teilweise Abtretung die Bildung einer Teilhypothek.

Die Abänderung der Zinsvereinbarung pflegt namentlich dann nicht selten vorzukommen, wenn sich die allgemeinen Geldverhältnisse für jedermann auffallend verschlechtern. Als in dem oft zitierten Jahre 1907 die amerikanische Geldkrise einen großen Mangel in Hypothekenkaptialien zeitigte, machten sich sehr viele Gläubiger die für

sie günstige Geldlage zunutzen, indem sie von ihren Schuldnern oft ungewöhnlich hohe Zinsen, bis zu 8 Prozent, verlangten. Möglich ist dies natürlich nur in den Fällen, wo Gläubiger und Schuldner ein freiwilliges Uebereinkommen treffen oder die Fälligkeit der Hypothek dem Gläubiger gestattet, einen Druck auf den Schuldner auszuüben, indem er droht, das Kapital nicht länger stehen zu lassen, wenn der Schuldner ihm nicht willfährt. In naturgemäßer Folge versucht alsdann der Schuldner sich das Kapital von neuem möglichst lange zu sichern und verlangt vice versa vom Gläubiger eine erweiterte Unkündbarkeit. Daher pflegt das eine meistens Hand in Hand mit dem anderen zu gehen. Zinsermäßigungen sind schon seltener und wohl am häufigsten, wenn mit Bankgeldern beliebene Hypotheken an einen Privatmann übergehen.

Die diesbezüglichen Anträge sind ähnlich den Eintragungsbewilligungen etwa wie folgt zu formulieren:

Auf dem Grundstück des Apothekenbesitzers Rudolf M in D steht für den Rentner Max Sch in St. im Grundbuch von D Bd. 6 Blatt 12 Abt. 3 Nr. 4 eine mit 4 Prozent in vierteljährlichen Nachschußraten verzinsliche und am 1. April 1910 rückzahlbare Hypothek de 20 000 Mark eingetragen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Beteiligten, daß das Kapital auf weitere 5 Jahre unkündbar stehen bleiben soll, d. h. daß eine Kündigung vor dem 1. Januar 1915 auf den 1. April 1915 ausgeschlossen bleibt. Desgleichen vereinbaren dieselben, daß die bisher $4\frac{1}{2}$ Prozent vom Hundert betragenden Zinsen vom 1. April 1910 ab auf 5 Prozent (in Worten fünf Prozent) erhöht werden. Im übrigen beziehen sich dieselben auf die Eintragungsbewilligung vom 15. März 1905 und beantragen die Eintragung ihrer heutigen Vereinbarungen in das Grundbuch und bitten den be i g e h e n d e n Hypothekenbrief an den Gläubiger, Herrn Rentner Max Sch. in St. direkt zurückzusenden.

Der Antrag ist mit den notariell beglaubigten Unterschriften der beiden Interessenten versehen und unter Beifügung des Hypothekeninstrumentes an das Grundbuchamt einzureichen. Der Grundbuchrichter veranlaßt alsdann die Eintragung zu der Hypothek in der die Zusätze aufnehmenden Spalte und einen entsprechenden Vermerk am Schluß des Hypothekenbriefes.

In gleicher Weise vollzieht sich die Abänderung in den Rangstellen. Die Hypotheken werden bei der Eintragung in der Reihenfolge vermerkt, wie die Bewilligungen bei dem Grundbuchamt einlaufen. Wird inzwischen eine Hypothek zurückgezahlt und hört dadurch auf zu existieren,

so kann die Stelle dadurch gleichsam offen gehalten werden, daß der Besitzer des Grundstücks sich eine sog. Eigentümergrundschuld (§ 1196) eintragen läßt, welche jederzeit in eine Hypothek zurückgewandelt werden kann. Gerade hierin besteht ja, wie an anderer Stelle ausgeführt ward, ein ganz wesentlicher Unterschied zwischen der früheren und jetzigen Hypothekengesetzgebung. Vor Einführung des N. B.G.B. erlosch die Hypothek einfach, die nächsten Hypotheken verbesserten sich um eine Rangstelle und die Neueintragungen traten an das Ende. Für die Sicherheit der Hypothek ist natürlich die Rangstelle von größter Bedeutung. Eine Hypothek wird um so sicherer sein, je mehr Eintragungen dahinter folgen. Nach Außen hin findet dieses einen Ausdruck dadurch, daß man in der ersten Hälfte des Hauswertes stehende Hypotheken als mündelsicher bezeichnet, daß Spar- und sonstige öffentliche Kassen nur die ersten Rangstellen beleihen, daß man um so mehr Zinsen zu bezahlen und um so größere Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Kapitalien hat, je höher die Rangstelle der Hypothek ist. Daher kommt es zuweilen vor, daß ein Geldgeber die Uebnahme einer letztstelligen Hypothek mit dem Bemerkten ablehnt, das Kapital geben zu wollen, wenn es eben nicht das letzte wäre. Stehen nun Verwandte davor oder gute Bekannte, welche sich bestimmen lassen zu „rücken“, d. h. dem anderen „den Vorrang einzuräumen“, so bedarf es einer Aenderung der Rangordnung etwa in der Weise, daß Nr. 6 und 7 erklären, zugunsten einer Neueintragung an die Stellen 7 und 8 zu treten und Nr. 6 für jene freizugeben. Auf die Höhe der Eintragung kommt es dabei nicht an. Angenommen A. hat unter Nr. 6 20 000 Mark, B. unter Nr. 7 8000 Mark stehen, C. stimmt ein, wenn ihm die Rangstelle 6 eingeräumt wird, 10 000 Mark zu geben, so werden nacheinander

Nr. 6	10 000	Mark
Nr. 7	20 000	„
Nr. 8	8 000	„

eingetragen. Nicht etwa, daß an Stelle von 20 000 Mark unter Nr. 6 genau dieselbe Summe wieder treten müßte. Zuweilen liegt der Einräumung einer bestimmten Rangstelle ein Geldgeschäft zugrunde, so daß das Freimachen derselben für den Grundstückseigentümer nicht ohne Opfer ist. So benötigte der Besitzer einer großen Apotheke in D. eine Hypothek von 100 000 Mark an zweiter Stelle. Vorher waren 30 000 Mark für eine Bank der Stadt D. eingetragen. Nach mannigfachen Verhandlungen fand sich eine auswärtige Bank zum Herleihen der 100 000 Mark, aber an erster Stelle. Der Apotheken-

besitzer, welcher am Ort eine einflußreiche Persönlichkeit und sogar zweiter Bürgermeister war, glaubte die heimische Bank zum Rücken bewegen zu können. Dieselbe war dazu auch bereit, aber nur gegen eine Entschädigung von 3000 Mark. Der Besitzer informierte die auswärtige Bank hiervon, worauf dieselbe ganz richtig kalkulierte: qu. 30 000 Mark müssen auch hinter 100 000 Mark noch gut sein, denn sonst beliehe die mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Bank diese Post nicht, also können wir hinter 30 000 Mark treten, dann spart der Besitzer die Gerichtskosten für die Umschreibung der 30 000 Mark nach unseren 100 000 Mark, ergo kann derselbe mit größerem Recht uns die 3000 Mark geben. Auf dieser Basis ward das Geschäft perfekt, wobei allerdings die Aenderung der Rangstellen unterblieb. Hier handelte es sich bei den 3000 Mark um eine sog. Courtage, da die Kontrahenten Banken waren; unter Privatleuten wird das Rücken häufig durch eine Zinserhöhung ausgeglichen. Eine gewisse Berechtigung liegt immerhin darin, denn jede rückwärts tretende Post wird stets schlechter und gefährdeter.

Auch bei einem Antrag auf Aenderung der Rangstellen hat der Text einen ähnlichen Wortlaut wie der zuvor mitgeteilte, etwa wie folgt:

Auf dem Grundstück des Apothekenbesitzers Adolf M. . . . in L steht zugunsten der Ehefrau desselben, Frau Elise M geb. B im Grundbuch zu L Band 12 Blatt 17 Abt. 3 Nr. 9 eine Hypothek de 20 000 Mark eingetragen. Weiterhin bekennt der Apothekenbesitzer M. in L. von dem Kaufmann Fritz W in R ein bares Darlehen von 10 000 Mark (in Worten zehntausend Mark) erhalten zu haben.

Dies vorausgeschickt, beantragt der unterzeichnete Apothekenbesitzer M. im Einverständnis mit den Beteiligten, Herrn Fritz W. in R. zur Sicherung des Darlehens de 10 000 Mark auf seinem Apothekengrundstück, eingetragen im Grundbuch zu L. Band 12 Blatt 17 unter Abt. 3 Nr. 9 eine Hypothek in der Höhe des Darlehens zu bestellen. Dieselbe soll usw. (s. S. 57/58).

Des weiteren erklärt die mitunterzeichnete Ehefrau Elise M. zu L. im Einverständnis mit ihrem Manne zugunsten des Herrn Fritz W. der für ihn einzutragenden Hypothek den Vorrang einzuräumen und mit den für sie in Abt. 3 Nr. 9 eingetragenen 20 000 Mark hinter die für Herrn Fritz W. beantragten 10 000 Mark zu treten.

Die Beteiligten beantragen die Eintragung dieser Abmachung und Bewilligung in das Grundbuch, die Ausfertigung eines Hypothekenbriefes über die zugunsten des Herrn

Fritz W. neu gebildeten 10 000 Mark und die Abänderung des der Frau Elise M. gehörigen begehenden Hypothekenbriefes sowie die direkte Zusendung der Dokumente an die Interessenten.

Mit dem dritten auf S. 59 aufgeführten Punkte der Veränderungen, nämlich der Abtretung der ganzen oder eines Teiles der Hypothek, kommen wir zu den gebräuchlichsten und wichtigsten. Es ist unschwer erkennbar, daß nach den älteren Bestimmungen die Hypothek nicht die Bedeutung als Anlage für Kapitalien haben konnte wie heute. Ehedem konnte man eine Hypothek zurückzahlen, worauf sie gelöscht ward, und eine Neueintragung nur an letzter Stelle wieder vornehmen lassen. Heute kann man beim Ablösen eines Gläubigers einen anderen genau an ebenderselben Stelle eintragen lassen, ja noch mehr, die Hypothek teilen und dieselbe Stelle zwei Kapitalisten sichern. Dadurch haben die Hypotheken einen in bestimmten Grenzen sich gleich bleibenden Wert erhalten und lassen sich ebenso wie ein Wertpapier von Hand zu Hand weiter geben. Da sie nebenbei den Vorteil einer meist höheren und sich für eine Reihe von Jahren gleich bleibenden Verzinsung bieten, außerdem nach Ansicht verschiedener Leute, welche da glauben, ein Haus ließe sich nicht ohne weiteres fort tragen, auch nicht so schnell entwerten wie die der Spekulation unterworfenen Börsenpapiere, größere Sicherheit als andere Kapitalanlagen gewähren, sind im Laufe der Zeit Millionen und Millionen in Hypotheken untergebracht. Die Möglichkeiten für die Weitergabe einer Hypothek sind sehr verschiedene und danach weichen auch die Formalitäten untereinander ab. Besteht eine Hypothek irgendwie und wird für dieselbe der entsprechende Geldwert, der sog. Gegenwert oder die Valuta, aufgebracht, so kann dies entweder von dem Eigentümer des Grundstückes geschehen, der sich vor Zeiten das Geld geliehen hat und es nun ganz oder zum Teil zurückgibt. Oder aber der Hypothekeninhaber benötigt selbst im Augenblick bares Geld, sei es um sich wieder anzukaufen oder aus sonstigen Gründen, und er bemüht sich einen Kapitalisten zu finden, der an seine Stelle tritt und ihn ganz oder zum Teil auslöst. Oder die Zeit, für welche das Hypothekenskapital hergeliehen war, ist abgelaufen und der Schuldner muß aus Mangel an eigenen Mitteln für einen anderen Geldgeber sorgen. In allen diesen Fällen handelt es sich in facto um eine Abtretung und Umschreibung der Hypothek auf einen anderen. Der Effekt ist indessen ein wesentlich anderer und demgemäß die damit verknüpften Formalitäten verschieden. Zahlt der Schuldner seinen Gläubiger aus, so wird die Hypothek ge-

löscht, d. h. sie hört als solche auf zu existieren, da die Hypothek das Vorhandensein der Forderung eines anderen voraussetzt. Der § 1113 des N. B.G.B. definiert nämlich „ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist“. Nun kennt das Gesetz neben der Hypothek aber etwas dieser sehr Aehnliches, juristisch dagegen ganz Verschiedenes, nämlich die Grundschild. Eine solche wird nach § 1191 gebildet, wenn „ein Grundstück in der Weise belastet wird, daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist“. Und eine solche Schuld kann der Besitzer des Grundstückes für sich selbst konstruieren. Denn § 1196 ebendasselbst besagt „eine Grundschild kann auch für den Eigentümer bestellt werden“. Ist also jemand in der angenehmen Lage, eine Hypothek durch Auszahlung abstoßen zu können und will er sich die Rangstelle für spätere Eintragungen offen halten, so wandelt er die Hypothek in eine Grundschild für sich, eine sog. Eigentümergrundschild, um. Zu diesem Zwecke bedarf er einer Quittung, in welcher der Hypothekengläubiger bekennt, sein Kapital nebst Zinsen ausbezahlt erhalten und keine Ansprüche mehr aus der Hypothek zu haben. Da auf Grund einer solchen Quittung die Löschung der Hypothek bewirkt werden kann, nennt man sie schlechtweg „löschungsfähige Quittung“.

Der Wortlaut einer solchen würde etwa sein:

Der Apothekenbesitzer Dr. Qu... in E. hat am 1. Oktober 1904 von dem Major v. Sch... in P... ein bares Darlehen von 15 000 Mark erhalten und demselben als Sicherheit hierfür auf seinem im Grundbuch zu E. Band 6 Blatt 4 eingetragenen Grundstück in Abt. 3 unter Nr. 4 eine Hypothek in gleicher Höhe bestellt. Major v. Sch. bekennt durch seine Unterschrift am heutigen 30. September 1909 das Darlehen nebst den fälligen Zinsen, insgesamt den Betrag von 15 150 Mark (in Worten fünfzehntausendeinhundertundfünfzig Mark), erhalten zu haben und für das Hypothekendarlehen voll und ganz befriedigt zu sein. Er bewilligt und beantragt daher die Löschung der Hypothek und im Einverständnis mit Dr. Qu., dem Grundstückseigentümer, die Umwandlung der Hypothek in eine Grundeigentümerschild in gleicher Höhe. Mit der Eintragung in das Grundbuch wird gleichzeitig die Ausfertigung eines Grundschildbriefes beantragt. Derselbe soll Dr. Qu. direkt zugestellt werden.

Die Kosten trägt Dr. Qu.

Diese Lösungsquittung ist zusammen mit dem Hypothekenbrief an das Gericht einzureichen, welches den Hypothekenbrief unbrauchbar macht und zurückreicht, während es für den Grundstücksbesitzer einen Grundschuldbrief ausfertigt.

Die Quittung heißt allgemein „löschungsfähige Quittung“ und nicht, wie es wohl korrekter wäre, „Lösungsquittung“. Dieser Ausdruck hat sich nicht umsonst eingebürgert. In sehr vielen Fällen begnügt sich der Besitzer des Grundstückes nämlich damit, sich eine solche Quittung ausstellen zu lassen, welche ihn befähigt, die Hypothek jeden Augenblick löschen zu lassen, das Löschen selbst aber verschiebt er, um Kosten zu ersparen, auf eine spätere geeignete Zeit. Dies Verfahren hat viel Mißliches. Anstatt im rechten Augenblick klare Verhältnisse zu schaffen, wird ein Zwitterzustand geschaffen. Offiziell bleibt der bereits abgefundene Gläubiger Besitzer der Hypothek und dies kann verhängnisvoll werden, wenn der Wortlaut der löschungsfähigen Quittung nicht einwandfrei ist. Ein diesbezüglicher Fall ward erst kürzlich in der „juristischen Wochenbeilage des Berliner Tageblattes“ warnend besprochen. Ein Grundbesitzer hatte sich bei dem Rückzahlen eines Hypothekendarlehens mit einer Quittung zufrieden gegeben, in der wohl der Empfang einer Summe in gleichem Betrage bescheinigt ward, aber nicht gesagt war, daß das Geld für ein früheres Hypothekendarlehen gegeben und die Löschung der Hypothek bewilligt und beantragt werde. Die Erben weigerten sich eine löschungsfähige Quittung auszustellen und der Grundbesitzer mußte doppelt zahlen. Wäre in der Quittung wenigstens zum Ausdruck gebracht gewesen, daß es sich um die Rückgabe eines Hypothekendarlehens handelt habe, so hätte sich mit logischer Folge daraus die Verpflichtung der Löschungsbewilligung ergeben. Andererseits hätte sich der Grundstücksbesitzer nicht vor den im Verhältnis zu seinem späteren Verlust gar nicht ins Gewicht fallenden Gerichtskosten gescheut, so wäre die Unzulänglichkeit der ihm vom Gläubiger ausgestellten Quittung unmittelbar offensichtlich geworden und die Sache richtig gestellt. Doppelte Kosten erwachsen allerdings insofern, als im Gegensatz zu einer sofortigen Weiterzedierung zunächst die Umwandlung in eine Grundschuld und später wieder die Rückwandlung in eine Hypothek stattzufinden hat. Ausgaben aber vielleicht in gleicher Höhe, vielleicht noch beträchtlicher, können indessen auch entstehen, wenn eine ordnungsmäßige Lösungsquittung vorliegt und aus irgend einem anderen formellen Grunde, welcher durch eine inzwischen erlassene Gesetzesveränderung oder eine erschienene Ausführungsbestimmung bedingt wird,

nach Jahren Unterschriften oder Erklärungen des ehemaligen Hypothekengläubigers verlangt werden. Derselbe kann verschollen oder unbekanntem Aufenthalte verzo-gen sein, nicht selten starb er inzwischen usw. In allen diesen Fällen wird das Aufsuchen desselben oder seiner Erben notwendig, was zeitraubend und kostspielig ist, die Beglaubigung von Unterschriften wird notwendig usw. Kurz und gut, wo man eine Ersparnis beabsichtigte, ist man zu viel größeren Ausgaben gezwungen. Deshalb möchte ich wiederholt davor warnen, von dem gesetzlich vorgeschriebenen Weg in irgend einer Weise abzuweichen.

Bleibt die Hypothek im Gegensatz zu einer Löschung bestehen, so wurden schon S. 63 die hier in Betracht kommenden Möglichkeiten erwähnt, nämlich

1. der Grundstückseigentümer tritt mit dem Kündigungs-termin die Hypothek an einen anderen Gläubiger ab;
2. der Hypothekengläubiger gibt die Hypothek an einen anderen Kapitalisten weiter.

Im ersteren Falle wäre der genaue Gang, daß der Grund-eigentümer die Hypothek auszahlte, zu einer Grundeigen-tümerschuld gelangte und über diese dem neuen Geldgeber eine Hypothek bestellte. Dieser umständliche und kost-spielige Weg wird vermieden, indem der ausbezahlte Gläu-biger im Einverständnis mit dem Eigentümer die Post direkt an den neuen Gläubiger abtritt. Dadurch wird der Vorgang genau derselbe als wie im zweiten Fall, d. h. wenn ein Hypo-thenkeninhaber bares Geld braucht, sich deshalb seiner Hypothek entäußert. Bei der einen wie der anderen Gelegen-heit läßt sich gleichzeitig eine Abänderung der bestehenden Bedingungen, z. B. hinsichtlich der Höhe der Zinsen, des Termins der Zinszahlung, der Kündigungsfrist usw. vornehmen. Der Hypothekenbrief wird an das zuständige Grundbuchamt zugleich mit einem etwa folgendermaßen lautenden Antrag eingesandt:

Auf dem Apothekengrundstück des Apothekers J in Rh ist im Grundbuch zu Rh. Bd. 56 Blatt 103 in Abt. 3 unter Nr. 3 für den Apotheker C zu L eine Hypothekenschuld von 14000 Mark (in Worten vierzehn-tausend Mark) eingetragen.

Dies vorausgeschickt, erklären sich die Unterzeichneten damit einverstanden, daß diese Hypothekenschuld unter den bisherigen im Grundbuch gemäß der Eintragungsbewilligung vom 14. Juni 1904 vermerkten Bedingungen und mit den Zinsen vom 1. Juli 1909 auf den praktischen Arzt Dr. med. R. N zu Rh. übergeht. Ich, der unterzeichnete Grund-stücksbesitzer Apotheker J., beantrage und bewillige diese

Abänderung im Einverständnis mit den Beteiligten in das Grundbuch zu Rh. Band 56 Blatt 103 in Abt. 3 Nr. 3 einzutragen und übernehme die Kosten.

Oder aber bei einer Abänderung der Zins- und Zahlungsbedingungen würde der Antrag etwa folgenden teilweisen Wortlaut haben:

Gleichzeitig erklären die Beteiligten, dahin einig geworden zu sein, daß

1. die Zinsen vom 1. Juli 1909 ab nicht mehr $4\frac{1}{2}$ Prozent, sondern 5 Prozent (in Worten fünf Prozent) betragen und
2. anstatt in vierteljährlichen, am Ersten jedes Kalendervierteljahres fälligen Nachschußraten in halbjährlichen Nachschußraten, und zwar am 1. April und 1. Oktober jeden Jahres bezahlt werden sollen;
3. daß bei pünktlicher Zinszahlung, d. h. spätestens acht Tage nach dem Fälligkeitstermin, eine Kündigung vor dem 1. April 1914 auf den 1. Juli 1914 ausgeschlossen sein soll. Wird zu diesem Termin von keiner Seite eine Kündigung ausgesprochen, so soll dieselbe nur mit halbjähriger Frist, und zwar vom 1. Oktober zum 1. April bzw. vom 1. April zum 1. Oktober und sofort zulässig sein.

An Stelle der Abtretung der ganzen Hypothek ist auch diejenige eines Teiles der Hypothek, einer sog. Teilhypothek, zulässig. Der schriftliche Antrag bewegt sich in Form und Inhalt in den für die Abtretung einer ganzen Hypothek gemachten Angaben. Die Bildung einer Teilhypothek pflegt dann am Platze zu sein, wenn es sich um eine große Hypothek handelt, welche en bloc abzustoßen Schwierigkeiten macht, und dem Gläubiger damit gedient ist, wenn nicht alles, so doch einen Teil seines Geldes zurückzuerhalten. Dabei sind zwei Fälle möglich mit Rücksicht auf das Rangverhältnis der entstehenden Teilhypotheken. Dieselben können im Range gleichstellig vereinbart werden, oder dem ausbezahlten Teil kann der Vorrang vor dem verbleibenden eingeräumt werden, um dem neuen Geldgeber eine größere Sicherheit für seine Einlage zu bieten. Der theoretisch denkbare Fall, daß der neue Gläubiger hinter den alten tritt, kann vorkommen, dürfte indessen zu den Seltenheiten gehören. Von praktischer Bedeutung ist bei der Feststellung des Rangverhältnisses der Teilhypotheken, daß nach § 1151 die Mitwirkung des Grundstückseigentümers weder erforderlich noch zulässig ist. Jeder Hypothekeneinhaber kann diesbezügliche Vereinbarungen nach eigenem Ermessen treffen. Auch die Bestimmung des § 1145 ist im praktischen Leben

von Belang. Danach kann nämlich der Schuldner bei der Zurückerstattung eines Teiles des Hypothekendarlehens vom Gläubiger nicht die Herausgabe des Hypothekenbriefes verlangen. Die Tatsache der Verringerung der Forderung wird lediglich durch einen Zusatz auf der ersten Seite des Hypothekeninstrumentes am Kopf oder unten seitlich links mit dem Wortlaut „noch gültig für . . .“ vermerkt. Ebenso wie bei den Hypotheken ist auch bei den Teilhypotheken nach § 1152 die Bildung von Teilhypothekenbriefen zulässig, vorausgesetzt, daß für die ursprüngliche Hypothek ein solcher beantragt war.

Ein Antrag zur Abtretung und Bildung einer Teilhypothek würde folgendermaßen zu entwerfen und dem zuständigen Amtsgericht zusammen mit dem ursprünglichen Hypothekeninstrument einzureichen sein:

Auf dem Apothekengrundstück des Dr. Carl B zu St steht in dem Grundbuch zu St. in Band 283 Blatt 67 unter Abt. 3 Nr. 2 für den Weingroßhändler Ferdinand C in G a. Rhein eine Hypothek von 100 000 Mark (in Worten einhunderttausend Mark) eingetragen. Von diesem Hypothekendarlehen erkläre ich, der Weingroßhändler Ferdinand C., heute, als am 30. Dezember 1909, 30 000 Mark (in Worten dreißigtausend Mark) zurückerhalten zu haben, so daß sich meine Forderung an den Apothekenbesitzer Dr. Carl B um diese 30 000 Mark auf 70 000 Mark (in Worten siebenzigtausend Mark) ermäßigt.

Dies vorausgesetzt, bewillige und beantrage ich, Ferdinand C., im Einverständnis mit den Beteiligten die Abtretung dieser 30 000 Mark an den Buchhalter Herrn Paul W . . . in L, die Eintragung in das Grundbuch und die Bildung sowie Zusendung eines Teilhypothekenbriefes an den letzteren. Die 30 000 Mark sollen mit den für mich verbleibenden 70 000 Mark gleichrangig sein. Die Kosten für die Eintragung usw. gehen zu meinen Lasten.

Ich, Dr. Carl B, bekenne mich dagegen noch ausdrücklich als persönlicher Schuldner der vorbezeichneten Hypothekenforderung im Betrage von 30 000 Mark und verpfände für diese Forderung und alle Nebenverbindlichkeiten mein Apothekengrundstück und die mir zustehende vererbliche und veräußerliche Apothekenkonzession. Hinsichtlich der Zins- und Zahlungsbedingungen usw. erklären die Beteiligten, Dr. Carl B. und Buchhalter Paul W., endlich, daß für diese 30 000 Mark die gleichen Bedingungen und Abmachungen gelten sollen, welche in der Eintragungsbewilligung am 28. Juni 1906 mit Herrn Ferdinand C. vereinbart waren. Sie bewilligen und beantragen, daß auch dieses Uebereinkommen in dem Grundbuch eingetragen wird.

Unter den zulässigen Veränderungen in den Bedingungen bestehender Hypotheken war auch der Erhöhung des Zinsfußes Erwähnung getan. Diese Möglichkeit erfährt eine bedeutsame Einschränkung durch den Inhalt des § 1119. Derselbe bestimmt nämlich, daß nur solange der Zins nicht mehr als 5 Prozent (in Worten fünf Prozent) beträgt, die Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Hypothekengläubiger nicht erforderlich ist. Werden dagegen mehr als 5 Prozent vereinbart, so müssen die nachfolgenden bzw. gleichberechtigten Hypothekengläubiger damit einverstanden sein. Praktisch ist diese gesetzliche Forderung fast gleichbedeutend mit einem Verbot höherer Zinsforderungen. Denn es ist klar, daß die nachstehenden Hypothekengläubiger ihre Forderungen gleichfalls erhöhen und der Eigentümer außer den Umständen, welche eine solche Rundfrage verursacht, eine wesentliche Belastung seines Zinsbudgets erfährt. Deshalb findet man, abgesehen von der letztstehenden Hypothek, selten einmal mehr als 5 Prozent in den Hypothekenbriefen vermerkt. Umgehungen des Gesetzes sind deshalb nicht ausgeschlossen und werden meistens auf dem Wege eines Sondervertrages getätigt.

Der Abtretung einer Hypothek bzw. einer Teilhypothek sehr ähnlich ist die Verpfändung einer solchen oder einer Grundschuld, wenn die ursprüngliche Hypothek durch Rückzahlung in eine solche umgewandelt ward, in ihrer vollen Höhe oder zu einem Teilbetrag. (§ 232.) Für die Praxis liegt der Hauptunterschied eigentlich nur darin, daß die Verpfändung auf den Hypotheken- bzw. Grundschuldinhaber beschränkt bleibt, während eine Abtretung von einem zum anderen usque ad infinitum geschehen kann. Der Hergang ist der, daß der Schuldner dem Gläubiger mit dem Hypotheken- bzw. Grundschuldbrief ein Verpfändungsschreiben aushändigt. Ist in dem letzteren die Eintragung in das Grundbuch beantragt und die Unterschrift notariell beglaubigt, so reicht man Hypotheken- bzw. Grundschuldbrief und Verpfändungsschreiben beim Grundbuchamt ein. Dieses vermerkt die Verpfändung im Grundbuch, und der Gläubiger genießt während der Dauer der Verpfändung alle Vorteile eines Hypothekengläubigers. Er wird z. B. beim Ausbruch eines Konkurses benachrichtigt usw. Wer daher durch eine Verpfändung Sicherheit haben will, sollte immer diesen Weg wählen und dieselbe lege artis im Grundbuch vermerken lassen. Trotzdem begnügen sich viele, um Umstände und Kosten zu vermeiden, mit der Entgegennahme des Hypothekenbriefes und eines privaten Verpfändungsschreibens. Wie schon bemerkt, ist entsprechend der Abtretung und Bil-

dung einer Teilhypothek auch die Verpfändung eines Teiles der Hypothek bzw. der Grundschuld zulässig, ebenso die Verpfändung des Hypothekeneinhabers im Interesse eines anderen. Ist die Post z. B. auf den Namen der Frau eingetragen, so kann sie dieselbe für ein ihrem Mann gegebenes Darlehen dem Gläubiger verpfänden. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers zu einer Verpfändung ist in keinem Fall erforderlich und das Verfügungsrecht des Hypothekeneinhabers nach dieser Richtung hin durchaus uneingeschränkt. Die Verpfändung einer Grundschuld wäre in folgender Weise abzufassen:

Für eine Schuld an Herrn Kaufmann Heinrich B. in R. im Werte von 10 000 Mark (in Worten zehntausend Mark) verpfände ich demselben die nachstehend näher bezeichnete Grundschuld:

de 20 000 Mark, eingetragen im Grundbuch zu R. Band 6 Blatt 101 Abt. 3 Nr. 6.

Den Grundschuldbrief habe ich Herrn Kaufmann B. bereits ausgehändigt.

Ich bewillige und beantrage, die Verpfändung in das Grundbuch einzutragen.

Sämtliche Kosten trage ich.

Die Verpfändung einer Hypothek hätte folgenden Wortlaut:

Für ein dem Apothekenbesitzer Alexander G . . . in D . . . von Herrn Hauptmann Theo B in L gewährtes bares Darlehen von 5000 Mark verpfände ich demselben die nachstehend näher bezeichnete Hypothek:

de 5000 Mark, eingetragen im Grundbuch zu D . . . Band 104 Blatt 62 Abt. 3 Nr. 5.

Den Hypothekenbrief habe ich Herrn Hauptmann B. bereits ausgehändigt.

Ich bewillige und beantrage die Eintragung in das Grundbuch.

Sämtliche Kosten trägt der Apothekenbesitzer Alexander G. in D.

Marie G

Ich genehmige die Unterschrift meiner Frau.

Alexander G

Will man die Bedingungen noch verschärfen, so kann dies in der Weise geschehen, daß man sich die Verfügung über die Zinsen und das Recht der Weiterverpfändung durch folgenden Zusatz abtreten läßt:

„Gläubiger soll jederzeit und ohne jeden weiteren Nachweis berechtigt sein, die Zinsen der ihm verpfändeten Grund-

schuld (Hypothek) zu erheben oder dieselbe an einen Dritten abzutreten.“

Die zurzeit bedeutende Verbreitung der Hypothek als Kapitalanlage gründet sich vor allem auf den ausgedehnten gesetzlichen Schutz, welchen dieselbe genießt. So haftet das belastete Grundstück nicht allein für die Forderung, aus der die Hypothek entstanden ist, sondern auch für die

Zinsen,

die Kosten der Kündigung,

die Kosten der die Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung (§ 1118). Andererseits haftet das Grundstück nicht allein für die Hypothek, sondern nach § 1120

auch das Zubehör

sowie die vom Grundstück getrennten Bestandteile und Erzeugnisse,

soweit dieselben nicht in beiden Fällen vorher in das Eigentum eines anderen übergegangen sind.

Was in rechtlichem Sinn unter Zubehör zu verstehen ist, darüber geben die §§ 97 und 98 folgende Auskunft:

§ 97. Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehörereigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehörereigenschaft nicht auf.

§ 98. Dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache sind zu dienen bestimmt:

1. bei einem Gebäude, das für einen gewerblichen Betrieb dauernd eingerichtet ist, insbesondere bei einer Mühle, einer Schmiede, einem Brauhaus, einer Fabrik, die zu dem Betriebe bestimmten Maschinen und sonstigen Gerätschaften;
2. bei einem Landgute das zum Wirtschaftsbetriebe bestimmte Vieh und Gerät, die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, soweit sie zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich sind, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen

werden, sowie der vorhandene auf dem Gute gewonnene Dünger.

Diese Auffassung des Begriffes Zubehör und die gesetzliche Bestimmung der Haftbarkeit desselben für die Hypothekengläubiger ist für den Apothekenbesitzer von weitgehender Bedeutung, sofern es sich um die Apothekeneinrichtung handelt*). Dieselbe dient unzweifelhaft, wie dies auch Ende 1909 durch eine Reichsgerichtsentscheidung festgelegt ist, zur Befriedigung der Hypothekengläubiger. Der mit Schaffung der Personalkonzession stark in Aufnahme gekommene Brauch, daß sich Besitzer derselben mangels anderer Unterlagen durch Verpfändung der Apothekeneinrichtung Kredit verschafften, entbehrt infolge genannter Paragraphen der gesetzlichen Berechtigung. Sie ist vielmehr nur zulässig, wenn der Konzessionar sich das Verfügungsrecht über die Einrichtung ausdrücklich von seinen Hypothekengläubigern ausbedingt oder wenn die Apotheke erst eröffnet ward, als die Hypotheken bereits bestanden, mithin auf das Haus- und nicht auf das Apothekengrundstück gegeben waren. Alle späteren Hypotheken-Gläubiger aber haben unbestritten Anspruch auf die Einrichtung. Nur ein Fall wäre noch denkbar, in dem dieselbe den Hypotheken-Gläubigern entzogen werden könnte, nämlich der, daß der Konzessionar die Einrichtung beim Hineinbringen in das Grundstück nicht voll bezahlt hatte. Alsdann ist sie noch Eigentum des Lieferanten und kann einem Geldgeber weiter verkauft werden, welcher sie seinerseits dem Apotheker mietweise zur Benutzung überläßt, wobei die Verzinsung des Kapitals als Mietzins angesehen wird. Eine Verpfändung wäre aber auch unter diesen Umständen durchaus verkehrt. Der Besitzer der Apotheke würde dann wahrscheinlich und zweifellos mit Erfolg im Ernstfalle den Einwand machen, daß die Einrichtung sein Handwerkszeug und daher unpfändbar sei. Anders verhält es sich mit dem Warenlager, obwohl der hier vom Gericht gemachte Unterschied dem Laienverstand um so weniger verständlich ist, als der § 98,2 bei einem Landgut den Hypotheken-Gläubigern den erst noch zu produzierenden Mist sichert, während das zum Betriebe der Apotheke erforderliche Warenlager in einem dem Umfang derselben entsprechenden Werte bei der Uebernahme der Hypothek bereits vorhanden war. Eine reichliche Menge Vorräte werden auch zweifelsohne den Geldgeber zum Herleihen eines Kapitals leichter bestimmen und gefügiger machen. Trotzdem

*) cf. Pharm. Ztg. Nr. 58 v. 11. Okt. 1913, S. 823 unter Bad Kissingen.

hat das Gericht gelegentlich der schon erwähnten Versteigerung der Löwen-Apotheke in E. (August 1909) entschieden, daß die Einrichtung den Hypothekengläubigern gehöre, das Warenlager aber im Interesse der Konkursgläubiger (es handelte sich nicht nur um eine Zwangsversteigerung, sondern es war auch Konkurs eröffnet, mithin außer den Hypotheken-Gläubigern auch andere Gläubiger, als Lieferanten, Handwerker, Steuerfiskus usw., interessiert) meistbietend verkauft werden müsse. Da dies im Augenblick nicht möglich war und das Warenlager für die allgemeinen Gläubiger unangetastet bleiben mußte, ergab sich für den Ersteigerer der Apotheke die peinliche Notlage, eine Apotheke ohne Waren zu haben. Lediglich die Bereitwilligkeit der Kollegen, auszuweichen, konnte es daher möglich machen, ein vorübergehendes Schließen der Offizin zu verhindern.

Weiterhin haften dem Hypotheken-Gläubiger etwaige Miet- oder Pachtzinsforderungen gemäß § 1123, allerdings nicht in der Weise, daß er darauf einen ausschließlichen Anspruch hätte. Hat ein anderer Gläubiger diese Einnahmen aus dem Grundstück bereits mit Beschlag belegt, so gewährt § 1124 dem Hypotheken-Gläubiger nur noch insofern einen Schutz, als die Beschlagnahme lediglich für das laufende und das nächstfolgende Kalendervierteljahr wirksam ist. Eine Pfändung nach Ablauf dieser Zeit ist also zulässig, vorausgesetzt, daß kein anderer dem Hypotheken-Gläubiger zuvor kam. Diese gesetzliche Bestimmung möge wohl beachtet werden. Seine Bedeutung wurde gelegentlich des Konkurses der G.-Apotheke in Ch. im Jahre 1906 in halb verdrießlicher, halb humoristischer Weise illustriert. Ein Gläubiger aus Breslau hatte durch seinen Rechtsanwalt die Mieten aus dem ziemlich stattlichen Wohnhaus pfänden lassen, ohne daß der Rechtsanwalt, auf welchen der Auftraggeber sich mit Recht verlassen zu dürfen glaubte, vorher nachgeforscht hatte, ob bereits eine Vorpfändung vorlag. Die daraus erwachsenden Kosten betrugen etwa 118 Mark, und der nachpfändende Apotheker hatte, anstatt das erhoffte Geld in Empfang zu nehmen, den Aerger, einen anderen, der ihm zuvorgekommen war, die Mieten einstecken zu sehen und selbst nur überflüssige Kosten zahlen zu müssen. Deshalb erkundige man sich stets vorher und strebe bei einem drohenden Zusammenbruch möglichst rechtzeitig eine Verständigung zwischen den Gläubigern und ein gemeinsames einheitliches Vorgehen aller Beteiligten an. Gerade bei dem Zusammenbruch der G.-Apotheke sind außer den hohen allgemeinen Verlusten noch dadurch besondere persönliche entstanden, daß der Besitzer z. B. noch

24 Stunden vor der Konkurserklärung die Eintragung von Sicherungshypotheken zuließ, deren Kosten nachher von den Gläubigern aufgebracht werden mußten.

Auch die Versicherungssumme, mit welcher das belastete Grundstück bei einer Feuerversicherungsgesellschaft gedeckt ist, dient im Falle eines Brandes in erster Linie den Interessen der Hypotheken-Gläubiger. So bestimmt § 1128, daß die Versicherungsgesellschaft erst dann dem Grundstückseigentümer aus der Versicherungssumme Zahlungen leisten darf, wenn die Hypothekengläubiger von dem Brande benachrichtigt worden sind und gegen die eventuelle Auszahlung der Versicherungsgelder keinen Einspruch erhoben haben. Eine Einschränkung in dieser Hinsicht enthält § 1130 allerdings dahin, daß die Hypothekengläubiger keinen Anspruch an die Brandentschädigung haben, wenn der Versicherte verpflichtet ist, dieselbe zum Wiederaufbau bzw. zur Wiederherstellung des beschädigten Gebäudes zu verwenden. In der Praxis bedeutet ein Brand in der Regel eine Verbesserung der bestehenden Verhältnisse für den Hypothekengläubiger. Lohnt sich ein Wiederaufbau nicht, so kommt er zu seinem Geld, tritt an die Stelle des alten ein Neubau, so wird dessen Wert in fast den meisten Fällen ein größerer und dadurch die Sicherung der Hypotheken eine bessere sein.

Auch darin liegt eine Begünstigung der Hypothekengläubiger, daß dieselben nach § 1132 ermächtigt sind, wenn die Eintragung auf mehrere Grundstücke ausgedehnt ist, es sich also um eine sogenannte Gesamthypothek handelt, sich aus jedem der Grundstücke ganz oder zum Teil zu befriedigen. Diese gesetzliche Bestimmung gewinnt für den eine Apotheke beleihenden Geldgeber eine große Bedeutung, wenn es sich um die Beleihung einer Mutter-Apotheke und Filiale handelt. Hier gebietet es Vorsicht und Klugheit, sich die Hypothek jederzeit auf beide Grundstücke eintragen zu lassen. Die Fälle sind nämlich durchaus nicht selten, daß die Filiale an Umsatz und Bedeutung gewinnt und zur Hauptsache wird, oder daß die Filiale derart an Umfang gewinnt, daß sie als selbständige Konzession ausgeschrieben wird. Als Beispiele unter vielen nenne ich für diese beiden Fälle aus neuester Zeit (1909/10) nur Nideggen und Krenzau im Regierungsbezirk Aachen und Stenschewo und Zabikow im Regierungsbezirk Posen.

Auch räumt das Gesetz dem Hypothekengläubiger durch die §§ 1133, 1134 eine gewisse Selbsthilfe bzw. einen Selbstschutz gegen eine die Sicherheit der Hypothek gefährdende Verschlechterung des Grundstückes ein, indem es ihn berech-

tigt, innerhalb einer bestimmten Frist die Beseitigung widrigenfalls die Rückzahlung des Kapitals sofort zu verlangen oder auf Unterlassung zu klagen. Diese Ermächtigung erstreckt sich nach § 1135 auch auf das Zubehör, sofern dasselbe vernachlässigt oder gar von dem Grundstück entfernt wird. Dagegen sind alle Abmachungen zwischen dem Eigentümer und dem Hypothekengläubiger hinfällig (cf. § 1136), welche den ersteren an einem Weiterverkauf oder an einer weiteren Belastung mit Hypotheken hindern sollen. Jedem nachdenkenden Menschen ist dies ohne weiteres klar. Denn freie Verfügung über sein Eigentum steht heute jedem Bürger als ein selbstverständliches Recht zu. Trotzdem hört man immer wieder von Fällen, in denen namentlich ältere Besitzer ihre Nachfolger verpflichten, nicht so bald wieder zu verkaufen und auf diese Weise dem mit Unrecht zum Schlagwort gewordenen Apothekenschacher vorbeugen wollen. Andere wieder sehen in einer hypothekarischen Mehrbelastung ein Zeichen schlechter Wirtschaft und glauben ihre Hypotheken dadurch indirekt gefährdet und sich infolgedessen zum Einsprechen berechtigt. Eine gewisse logische Richtigkeit liegt ja in dem Denken dieser Leute, denn der Besitzer eines überlasteten Besitztums wird stets für eine prompte Zinszahlung weniger Garantie bieten als derjenige, bei welchem die Belastung sich in normalen Grenzen bewegt. Aber hier verweist das Gesetz jeden mit Recht auf den einfachen Selbstschutz: man nimmt solche Hypotheken nicht oder kündigt sie zur rechten Zeit. Demgemäß haben auch diejenigen am meisten Schwierigkeiten, welche ihren Besitz bis auf den Schornstein belasten, wenn sie Hypothekengelder suchen, selbst wenn es sich um die ersten Rangstellen handelt. So gerieten zwei junge Fachgenossen, welche den Mut hatten, mit zusammen 24 000 Mark eine Apotheke um 461 000 Mark zum 1. Januar zu erwerben, bereits Ende desselben Monats in die Schwierigkeit, eine ganze Reihe Hypotheken gekündigt zu erhalten. Gelingt deren Neubeschaffung nicht, so ist ein Zusammenbruch unvermeidlich, und nicht nur die Anzahlung, sondern auch ein Teil Hypothekengelder gehen verloren, wenn die Gläubiger nicht notgedrungen ihre Kündigung zurücknehmen. Für eine so leichtsinnige Gefährdung fremder Gelder wäre allerdings eine gesetzliche Handhabe zu ihrer Verhinderung erwünscht, aber leider ist eine solche nicht vorhanden.

Allerdings kann man sich gegen derartige Nachteile in der Weise schützen, daß man die Fälligkeit der Hypothek beim Verkauf vereinbart, wie dies S. 58 in dem Entwurf einer Eintragungsbewilligung zum Ausdruck gebracht wurde. Ge-

schah dies nicht, so ist nicht etwa, wie dies fälschlicherweise häufiger angenommen wird, ein Besitzwechsel ein Grund für die Ablösung der Hypothek. Dieselbe verbleibt vielmehr unter denselben Bedingungen dem Käufer. Einen gewissen und ziemlich weitgehenden Schutz und Vorteil gewährt das Gesetz dem Hypothekengläubiger aber dadurch, daß neben dem Grundstück und dem neuen Besitzer auch der alte mit seinem Vermögen haftet. Trotzdem diese gesetzliche Bestimmung von weitgehendster Bedeutung sein kann, ist sie auffallenderweise sehr wenig bekannt. Die meisten Verkäufer einer Apotheke begnügen sich damit, den Hypothekengläubigern den Verkauf bekannt zu geben, die Käufer dagegen, sich persönlich oder schriftlich denselben bekannt zu machen und mit einigen wenigen höflichen Worten den Wunsch auszusprechen, daß die Hypothek noch möglichst lange in derselben Hand bleiben möge! Manche verabsäumen auch diese einfache Form der Höflichkeit, wie wir bald sehen werden. Für die gesetzliche Form, um aus der Haftung für eine Hypothek herauszukommen, gelten dagegen ganz genaue Vorschriften, deren peinliche Beobachtung nicht dringend genug empfohlen werden kann. Danach hat die Mitteilung an die Hypothekengläubiger von dem Verkäufer auszugehen und nicht früher zu geschehen, als die Auflassung gewesen ist und die Eintragung des neuen Besitzers in das Grundbuch erfolgte. Wann dies der Fall ist, ergibt sich aus der gerichtlichen Mitteilung über die vollzogene Eigentumsveränderung im Grundbuch. Alle vorher an die Hypothekengläubiger gerichteten Benachrichtigungen oder von diesen gegebene Zusagen und Leistungserklärungen sind ein für allemal rechtsunwirksam, auch wenn sie den Willen der Beteiligten noch so klar erkennen lassen. Die Mitteilung an die Gläubiger muß ferner schriftlich und vom Verkäufer eigenhändig unterschrieben sein. Sie muß den Hinweis enthalten, daß der Käufer an die Stelle des bisherigen Schuldners, des Verkäufers, tritt, wenn nicht der Gläubiger die Verweigerung der Genehmigung innerhalb von sechs Monaten nach Empfang der Mitteilung erklärt. Eine rechtsgültige Mitteilung, deren Zustellung praktischerweise als „eingeschriebener Brief“ geschieht, hat demnach etwa folgenden Wortlaut:

„Hierdurch erlaube ich mir, Ihnen die Mitteilung zu machen, daß zwischen mir und Herrn X., der meine Apotheke gekauft hat und bereits im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wurde, folgende Vereinbarung getroffen worden ist: Herr X. verpflichtet sich, zu meiner Entlastung die im Grundbuch meines Grundstückes in Abteilung 3 unter Nummer 5 für Sie eingetragene Post als eigene persönliche

Schuld zu berichtigen. Ich bitte, Sie darauf aufmerksam machen zu dürfen, daß Herr X. an meine Stelle tritt und ich Ihnen gegenüber frei werde, wenn sie nicht innerhalb sechs Monaten erklären, daß Sie Ihre Genehmigung zu unserer Abmachung mir vorenthalten.“

Erfolgt binnen sechs Monaten eine Zusage, so ist der Verkäufer aus der Haftung befreit. Dasselbe ist der Fall, wenn keine Antwort erfolgt. Man sieht in der Nichtbeantwortung eine stillschweigende Zusage. Man hat in Apothekerkreisen bisher noch wenig davon gehört, daß dem Vorbesitzer aus seiner Haftpflicht für die Hypotheken der früher von ihm besessenen Apotheke Weiterungen entstanden seien. Dies hat anscheinend darin seinen Grund, daß die Hypothekengläubiger gar nicht wissen, daß ihnen auch nach erfolgtem Verkauf noch ein Anrecht an das Vermögen des ehemaligen Besitzers zusteht. Unter Umständen kann die Haftpflicht recht unangenehme Folgen haben. So wurde zum Oktober 1908 die Apotheke in P. verkauft, und der Besitzer zog zunächst in die nahe gelegene Großstadt, um von hier aus den Ankauf eines größeren Geschäftes zu betreiben. Die Haftentlassung hatte er bei den Hypothekengläubigern nicht nachgesucht. Diesen Umstand benutzte einer derselben, der ihm einerseits den Verdienst beim Verkauf nicht gönnen mochte, andererseits sich durch das Unterlassen der Anzeige von dem Besitzwechsel vernachlässigt fühlte, und kündigte die Hypothek de 35 000 Mark. Der neue Besitzer erklärte, so bald nach der Uebernahme nicht in der Lage zu sein, die Hypothek auszahlen zu können, der Gläubiger hingegen, daß er sich nicht aus dem Grundstück zu befriedigen, sondern vielmehr an den früheren Besitzer zu halten beabsichtige. Nolens volens mußte letzterer die Hypothek auszahlen und zunächst selbst übernehmen. Dadurch wurden natürlich seine für eine höhere Anzahlung bestimmten Barmittel stark in Anspruch genommen und sein Vorhaben, eine größere Apotheke zu erwerben, hinausgezögert, bis es gelang, die Hypothek anderweitig unterzubringen.

Wünscht jemand sich einer Hypothek zu entledigen, so ist dies nach § 1141 auf dem Wege der Kündigung möglich. Dieselbe geschieht zwischen Gläubiger und Eigentümer oder umgekehrt, wobei als solche die im Grundbuch eingetragenen Personen gelten. Hat z. B. der Besitzer eines Grundstückes inzwischen gewechselt, so ist die Kündigung nicht gegen den ursprünglichen Geldnehmer zu richten, sondern an den augenblicklichen Besitzer. Wurde eine Hypothek verpfändet, so hat nicht derjenige die Rückzahlung zu verlangen, in dessen

Händen sich die Hypothek gerade befindet, sondern derjenige, auf dessen Namen sie im Grundbuch eingetragen steht. War ein Hypothekenbrief gebildet, so kann der Schuldner nach § 1160 gleichsam als Legitimation das Vorlegen des Hypothekenbriefes verlangen. Meistens wird indessen bei der Eintragungsbewilligung vereinbart, daß die Kündigung, ohne daß derselbe beigebracht wird, Geltung haben soll. Vergl. S. 53. Ist ein Hypothekenbrief überhaupt nicht vorhanden gewesen, so tritt an dessen Stelle nach § 1155 die gerichtliche Mitteilung über die seinerzeit erfolgte Eintragung. Eine derartige Benachrichtigung erfolgt regelmäßig auf einem einseitigen gelben Konzeptpapierbogen und hat folgenden Wortlaut:

Geschäftsnummer *)

11. M. 2996.

14.

Auf Anordnung des Königl. Amtsgerichts werden Sie benachrichtigt, daß auf dem Grundbuchblatte des dem Apotheker Wilhelm G , hier, K St. 94 b, gehörenden, in M belegenen, im Grundbuche von M Band 53 Blatt Nr. 2996 eingetragenen Grundstücks

K Str. Nr. 94 b

folgendes eingetragen ist:

Abteilung III. Spalte. Veränderungen. Zur laufenden Nummer der Eintragung: 19. 10 000 Mark — Pf. des Kaufmannes Heinrich B zu Stralsund.

Diese Post ist mit allen Gläubigerrechten und den Zinsen seit dem 1. Oktober 1909 abgetreten an den Rentier Rudolf E . . . zu Zehdenick. Eingetragen am 18. Oktober 1909.

M, den 18. Oktober 1909.

B

Gerichtsschreiber des Königl. Amtsgerichts A. Abt. 12.

Diese gerichtlichen Schreiben haben natürlich trotz ihrer Unscheinbarkeit die Eigenschaft von Dokumenten und sind sorgfältig aufzubewahren.

Ist ein Hypothekenbrief abhanden gekommen, so verjährt nach § 218 der rechtskräftig festgestellte Anspruch aus demselben innerhalb 30 Jahren. Die Verjährung wird indessen gemäß § 208 unterbrochen, wenn der Verpflichtete dem Berechtigten gegenüber den Anspruch durch Zinszahlung anerkennt. Im Wege des Aufgebotsverfahrens kann derselbe allerdings nach § 1162 für kraftlos erklärt

*) Auf welche bei allen Eingaben Bezug zu nehmen ist.

werden. Dasselbe ist nach § 1170 zulässig, sofern der Hypothekengläubiger unbekannt ist und seit der letzten sich auf die Hypothek beziehenden Eintragung in das Grundbuch zehn Jahre verstrichen sind und das Recht des Gläubigers nicht innerhalb dieser Frist von dem Eigentümer in einer nach § 208 zur Unterbrechung der Verjährung geeigneten Weise anerkannt worden ist. Bei den heutigen geordneten Hypotheken- und Grundbuchverhältnissen dürften derartige Fälle immer seltener werden. In früheren Zeiten waren dieselben leichter denkbar und begegnet man in den Tageszeitungen daher noch zuweilen das Aufgebotsverfahren publizierenden Anzeigen. Liegt dem Eigentümer des Grundstückes daran, sich eines unbekanntem Gläubigers zu entledigen, so ist ihm dies nach § 1171 dadurch ermöglicht, daß er den Gegenwert für die Hypothek und sofern Zinsen in bestimmter Höhe vereinbart sind, diese für 4 (vier) Kalenderjahre beim Gericht hinterlegt. Auch hier erlischt das Recht des Gläubigers auf Kapital und Zinsen nach dreißig Jahren.

Findet nur eine teilweise Rückzahlung der Hypothek statt, so entsteht eine Teilhypothek. Der zurückgegebene Betrag wird von der ursprünglichen Summe auf dem Hypothekenbrief abgesetzt. Der offizielle Ausdruck lautet dafür „noch gültig für“. Die freiwerdende Teilstelle kann entweder gelöscht werden oder für den Eigentümer in eine Grundsschuld verwandelt bzw. an einen anderen abgetreten werden. In den beiden letzten Fällen wird ein Grundschild- bzw. ein Teilhypothekenbrief gebildet. Wird eine Hypothek in regelmäßig alle Jahre oder in bestimmten Zwischenräumen fälligen Raten abgezahlt, so spricht man von einer Amortisationshypothek. Dieselben sind namentlich beliebt bei hypothekarisch eingetragenen Restkaufgeldern. Auf das Bedenkliche derselben wurde bereits an anderer Stelle hingewiesen. Die wenigsten Apotheken sind heute so ertragsfähig, daß sie aus den laufenden Einnahmen regelmäßig wiederkehrende größere Abzahlungen zu machen gestatten. Auf der anderen Seite haben die Amortisationshypotheken ja allerdings den Vorteil der Unkündbarkeit, da sie nur in den vereinbarten Teilzahlungen rückzahlbar sind. Vielfach wählen die Kontrahenten zwar einen Modus, der der Kündigung in praxi so gut wie gleichkommt. Wenn nämlich für die Hypothek die Jahresquoten so hoch gegriffen werden, daß die Gesamtsumme innerhalb von fünf Jahren abgezahlt sein muß, so ist eine solche Hypothek ungünstiger als eine mit fünfjähriger Unkündbarkeit. Bei der Vereinbarung einer Amortisationshypothek sei

man genau darauf bedacht, was hinsichtlich der ev. Löschung der Amortisationsquote vereinbart wird. Liegt ein Zwang hierzu nicht vor, so können die dahinter stehenden Hypotheken jedesmal um die abgezahlte Summe vorrücken und sich auf diese Weise verbessern, sie brauchen es aber nicht. Denn der Eigentümer hat es ganz in der Hand, ob er den zurückgegebenen Teilbetrag löschen lassen, in eine Grundschuld umwandeln oder aber weiter abtreten will. In dem Vorteil des Besitzers liegt es natürlich, sich nach dieser Richtung hin freie Hand zu sichern und sich keinem Löschungs-zwang zu unterwerfen. Denn so bewahrt er sich wenigstens die Möglichkeit, sich durch eine Neuaufnahme in den Besitz der abzuzahlenden Summe zu bringen. Obgleich es wohl selbstverständlich erscheint, so sei es doch noch einmal ausdrücklich erwähnt, daß die Abschreibungen stets am Ende der Hypothek geschehen, der verbleibende Restbetrag also, wenn nicht das Gegenteil vereinbart wurde, im Range eo ipso der zu bildenden Grundschuld oder neu zu bewirkenden Eintragung voraufliegt. Unklarheit in der Löschungsbestimmung hat einem Beteiligten einmal nicht unbedeutenden Schaden zugefügt. Auf der Apotheke des Dr. B. in S. stand eine Hypothek de 19 000, 92 000 und 68 000 Mark eingetragen. Von der zweiten Hypothek besagte das Grundbuch, daß in jedem Jahre 10 000 Mark abzutragen seien, damit die Post innerhalb von zehn Jahren zurückgezahlt sei. Ueber den Löschungs-zwang war nichts gesagt. Sechs Jahre später verkaufte der Vorbesitzer des Dr. B., Apothekenbesitzer C. in L., in dessen Besitz sich die Hypothek befand, dieselbe als hinter 19 000 + 32 000 Mark = 51 000 Mark stehend, weil inzwischen 60 000 Mark von Nr. 2 zurückgegeben seien. Dies war zwar der Fall, nur waren dieselben nicht gelöscht, und das zu tun, war Dr. B. nur gegen eine ansehnliche Entschädigung bereit. Da sich C. dazu nicht verstehen wollte, wurde die Abtretung der dritten Hypothek hinter 111 000 Mark statt 51 000 Mark hinfällig oder eine Einigung zwischen C. und dem Erwerber der Hypothek notwendig. Dieselbe kam gegen eine Entschädigung von 10 Prozent = 6800 Mark zustande. Ein Beweis, wie teuer eine einzige kleine Ungenauigkeit zuweilen werden kann!

Ist der Schuldner nicht in der Lage, außer dem ganzen Kapital auch die fälligen Zinsen zu begleichen, so spricht man von Verzugszinsen (§ 284) und haftet für diese das Grundstück in genau derselben Weise wie für die Hypothek (§ 1146). Diese Gesetzesbestimmung hat dadurch ihre besondere Bedeutung, daß der Hypothekengläubiger bei einem

insolventen Eigentümer ohne weiteres Miet- und Pachtzins usw., also die gesamten Einnahmen aus dem Besitz, für sich in Anspruch nehmen und mit Beschlag belegen lassen darf.

Wird dem Hypothekengläubiger seitens des Schuldners keine Befriedigung, so hat er diese nach § 1147 auf dem Wege der Zwangsvollstreckung zu suchen. Eine solche kann Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung oder bloße Pfändung im Auge haben. Es ist dabei durchaus nicht notwendig, diese gerichtlichen Schritte direkt konsequent durchzuführen und bis zum Ende zu verfolgen. Glaubt man vielmehr, daß der Schuldner einem in absehbarer Zeit gerecht wird, will man ihm dazu Zeit lassen, sich zu arrangieren oder hat man es mit einem böswilligen Schuldner zu tun, von dem man weiß, daß er sehr wohl bezahlen kann, sich dazu aber erst bewegen läßt, wenn man ihm einen heilsamen Schrecken einjagt, ihm, wie es im Volksmunde heißt, erst die Daumschrauben ansetzt, dann genügt es, sich sein Recht zu sichern. Dies geschieht, indem man sich ein vorläufig vollstreckbares Urteil oder einen Vollstreckungsbefehl sichert. Diese gesetzlichen Maßnahmen richten sich stets gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, wie ihn das Grundbuch zurzeit ausweist. Dabei bleibt das Recht eines nicht eingetragenen Eigentümers, gegen die Hypothek Einwendungen zu machen, nach § 1148 unberührt. Dieser Paragraph öffnet allerdings dem, was man im gewöhnlichen Leben unter Schiebungen bezeichnet, in gewissen Grenzen Tür und Tor. Man nehme nur den einfachsten Fall an: A. verlangt von B. Befriedigung aus einer Hypothekenschuld, B. kann dieselbe nicht leisten und läßt den A. ruhig klagen. Zu gleicher Zeit aber verkauft B. schnell an C. Als A. die Hilfe des Gerichts anruft, ist C. als Eigentümer noch nicht formell aufgelassen, deshalb nimmt man die Klage des A. an. Im Termin aber tritt C. plötzlich hervor und zwingt A. entweder zu einer Klage gegen ihn oder überredet ihn zu einem Vergleich, bei dem A. erst recht Einbuße erleidet, wenn C. weniger als B., womöglich gar nichts, besitzt. Aus den Gerichtsberichten, vor allem aber aus Verhandlungen gegen umfangreiche, auf großer Basis angelegten industriellen Unternehmungen mit finanziellem Hintergrund ersah wohl schon jeder, welche Bedeutung ein besitzloser, untergeschobener Besitzer gewinnt, ohne sich aus den gesetzlichen Bestimmungen die Möglichkeit für solche Vorkommnisse erklären zu können. Oft ist es ein harmlos erscheinender Paragraph, wie der § 1148, welcher durch menschliches Denkraffinement zum Schaden anderer ausgebeutet wird. Zur Ein-

leitung des Zwangsverfahrens bedarf es eines Nachweises der Berechtigung auf dem Klagewege, wenn nicht bei Eintragung der Hypothek vereinbart ward, daß Schuldner sich der „sofortigen Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks“ unterwirft, sofern die für die Hypothekenübernahme vereinbarten Bedingungen nicht eingehalten werden. Seite 58 ward unter Nr. 6 diesen Passus einzuschalten, bereits empfohlen, hier sei noch einmal auf die Bedeutung desselben aufmerksam gemacht. Denn ist derselbe vorhanden, so genügt die Vorlage des Hypothekenbriefes bei der Hypothekenklage. Andernfalls hat der Gläubiger sein Recht, die Zwangsvollstreckung zu betreiben, neben der Schuldklage zunächst zu erhärten. Abgesehen von den dadurch verursachten Umständen und Kosten fällt dabei namentlich die Zeitversäumnis ins Gewicht. Jeder Verlust an Zeit gibt dem Schuldner eine Chance mehr zu schädigenden Gegenmaßnahmen. Im ersteren Falle würde eine derartige Hypothekenklage etwa in folgendem Schriftsatz anhängig zu machen sein:

Danzig, den 16. September 1906.

Klage des Rentners Rudolf B in Danzig, Langgasse 14,
Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt S in Danzig
gegen
den Grundstückseigentümer Carl B in Danzig, Do-
minikswall 4,
wegen 24 000 Mark.

Auf dem Grundstück des Beklagten, Danzig, Band 3
Blatt 332 steht in Abt. 3 Nr. 11 für ein Darlehen von
24 000 Mark, verzinslich zu 5 Prozent vom 1. Januar 1906,
rückzahlbar ohne Kündigung am 1. Juli 1906, eine Hypothek
für den Kläger eingetragen. Schuldner ist seinen Ver-
pflichtungen nicht nachgekommen. Er hat sich für diesen
Fall sofortiger Zwangsvollstreckung unterworfen.

Beweis: der beifolgende Hypothekenbrief.

Ich werde deshalb beantragen, den Beklagten zu ver-
urteilen:

1. wegen der Summe von 24 000 Mark nebst 5 Prozent Zinsen vom 1. April 1906 die Zwangsvollstreckung für den Kläger in das Grundstück Danzig Band 3 Blatt 332 mit den Rechten der Post Abt. III Nr. 11 zu dulden (§ 1147);
2. dieses Urteil für vorläufig vollstreckbar zu erklären.

Fehlt im Hypothekenbrief das Zugeständnis der Unter-
werfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung, so wäre

hinter der Mitteilung des Tatbestandes und vor der Antragstellung (ich werde deshalb beantragen) einzuschalten:

Ich lade den Beklagten zur mündlichen Verhandlung des Rechtsstreites vor die Zivilkammer 2 des Kgl. Landgerichts zu Danzig zu dem vom Herrn Vorsitzenden anzuberaumenden Termine mit der Aufforderung, einen bei dem vorbezeichneten Gericht zugelassenen Rechtsanwalt zu seiner Vertretung zu bestellen.

Erscheint der Beklagte nicht, wie dies häufig der Fall sein dürfte, wenn derselbe nichts mehr zu verlieren hat, dann beginnt der regelrechte Rechtsstreit mit seinen Vertagungen der Termine, wiederholten Vorladungen usw., seinen Aufregungen und nie endenden Kostenrechnungen für den Kläger. Denn das ist das Bedenkliche bei unserem gerichtlichen Verfahren, was den Erfahrenen auf diesem Gebiete das Prozessieren nur im alleräußersten Notfall betreiben läßt, daß das Gericht ohne Besinnen alle entstehenden Kosten zunächst vom solventen Kläger einzieht, indem es diesem liebevoll überläßt, in erneuter Klage sich die Prozeßgebühren zu erstreiten. Der Grundsatz unserer heutigen Rechtspflege „Schutz dem wirtschaftlich Schwachen“ ist ja eine ganz schön und menschenfreundlich klingende Phrase, sie hat aber den bedenklichen Nachteil, daß nur der wirtschaftlich wirklich Starke, also allein der Vermögende, in der Lage ist, auf rechtlichen Wege sich das Seine zu erstreiten. Ohne den Besitz nennenswerter Mittel kann heute niemand sein Recht durchkämpfen. Dadurch wird der Zahlungsunfähige unter dem Schutze des Gesetzes ungestraft zum Betrüger, der Berechtigte, sofern er nicht über genügende Mittel verfügt, zum rechtlos Fordernden. Welche Moral dadurch gezeitigt wird, illustriert vielleicht unter vielen ein Beispiel am besten: Der Apothekenbesitzer E. in Z. geriet, nachdem er Besitzer von 4—5 Apotheken gewesen war und in erster Linie seine Verwandtschaft, später gute Freunde und zuletzt jeden anborgte, der ihm in den Wurf kam und sich von seinen gewandten Manieren und seiner gesellschaftlichen Position als Hauptmann der Reserve, als welcher er nicht nur bei allgemeinen Gelegenheiten auftrat, sondern sich auch ganz unnützerweise, zumal in seiner prekären pekuniären Situation, zu Dienstübungen, zur aktiven Manöverbeteiligung drängte, bestechen ließ, zum Schluß natürlich in Konkurs. Die Ausfälle waren, wie nicht anders zu erwarten, ganz bedeutende. Unter anderen beklagten zwei bei ihm tätig gewesene Mitarbeiter ihre ganzen Ersparnisse. Bei einem handelte es sich sogar um die für eine in Aussicht stehende Konzession während seiner Konditionszeit mühsam zusammenverdienten Mittel. Der Herr Apo-

thekebesitzer und Hauptmann a. D., „er war unter den belastenden Verhältnissen schleunigst um seinen Abschied eingekommen, um nicht gegangen zu werden“, erhielt mit der Beendigung des Konkurses eine auskömmliche Stellung, in der sein Erstes war, die Gehaltsbezüge über 125 Mark, „dieser Betrag wird in der Regel als zum Lebensunterhalt eines einzelnen ausreichend angesehen“, seiner Frau zu verpfänden. Alle Versuche der geschädigten Gläubiger, aus seinen Bezügen Rückzahlungen zu machen, wies der Betreffende zurück und fügte gleichsam zum Hohn hinzu „das Gesetz selbst denke heute menschlicher über das Konkursvergehen und schütze den Unglücklichen in dankenswerter Weise vor Ausbeutungen!“

Hat ein Gläubiger den Antrag auf Zwangsversteigerung gestellt und sein Recht dazu beim Gericht erstritten, so beraumt das Gericht einen Termin an und gibt von der Tatsache und dem Tage, der Stunde und dem Ort, wann die Zwangsversteigerung stattfinden soll, zunächst allen Interessenten, soweit dieselben aus den Eintragungen des Grundbuches ersichtlich sind, durch eine Zuschrift etwa folgenden Inhalts Mitteilung:

Geschäftsnummer

A. 6/09/4.

Zwangsversteigerung.

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll die in E. belegene, im Grundbuch von E. Band VIII Blatt Nr. 190, zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerkes auf den Namen des Apothekers Richard W. zu E. eingetragene Bürgerstelle, Haus Nr. 175 a, auf welchem eine Apotheke betrieben wird,

am 19. Oktober 1909, vormittags 10 Uhr, durch das unterzeichnete Gericht in der R.'schen Gastwirtschaft in E. versteigert werden.

Das bezeichnete Grundstück besteht aus den Parzellen zu $\frac{580}{48 \text{ etc.}}$ $\frac{451}{49}$ Kartenblatt 16 der Gemarkung E. in einer Gesamtgröße von 4 a 49 qm und ist mit 240 Mark Nutzungswert zur Gebäudesteuer veranlagt.

Grundsteuerunterlagen Nr. 265.

Gebäudesteuerrolle Nr. 217 der Gemeinde E.

Der Versteigerungsvermerk ist am 31. Juli 1909 in das Grundbuch eingetragen.

Es ergeht die Aufforderung, Rechte, soweit sie zur Zeit der Eintragung aus dem Grundbuch nicht ersichtlich waren, spätestens im Versteigerungstermine vor der Auf-

forderung zur Abgabe von Geboten anzumelden und, wenn der Gläubiger widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls sie bei der Feststellung des niedrigsten Gebotes nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruche des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt werden.

Diejenigen, welche ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht haben, werden aufgefordert, vor der Erteilung des Zuschlages die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes tritt.

E., den 16. August 1909.

Das Kgl. Amtsgericht.

Hat der Gläubiger berechtigte Gründe, sich sofort zu sichern und bis zu der zeitlich meist hinausliegenden Zwangsversteigerung dem Schuldner das Besitztum nicht zu belassen, so kann er eine sofortige Zwangsverwaltung beantragen. Gibt das Gericht seinem Antrag statt, so wird dies den gesamten Gläubigern wie folgt mitgeteilt:

Geschäftsnummer

2. L. 3/09/3.

Sie werden benachrichtigt, daß auf Antrag:

1. der verwitweten Frau Stadtrat und Apotheker Marie H. geb. H. m. T.,
2. des Rentners Karl H. in G.,
3. des Rentners Otto H. in S.

wegen des Anspruches im Betrage von 522 Mark 97 Pf., 107 Mark 15 Pf. und 404 Mark 50 Pf. für rückständige Zinsen auf Grund des vollstreckbaren Urteiles des Kgl. Landgerichtes zu Halle a. S. vom 23. März 1909

die Zwangsvollstreckung der in E.

belegenen, im Grundbuche von E., Häuser Ban 1 3, Blatt 306, auf den Namen des Apothekers Philipp G. in E. eingetragenen im Eigenbesitz desselben befindlichen

Grundstücke:

Markt Nr. 17, Wohnhaus und Hofraum,

„ „ 18, „ „ „

am 29 ten April 1909 angeordnet ist.

Als Verwalter ist der Apotheker Otto S. in E. bestellt worden.

E., den 3. Mai 1909.

Kgl. Amtsgericht.

Wird im Versteigerungstermin die gefährdete Hypothek herausgeboten, d. h. ein Preis erzielt, der mehr beträgt als die im Rang voraufgehenden und die eigene Hypothek, so erhält der betreffende Gläubiger eine gerichtliche Mitteilung etwa folgenden Inhaltes:

Geschäftsnummer K 10/08. 41.

In dem Verfahren zum Zwecke der Zwangsversteigerung des in

Sch.

belegenen, im Grundbuche von Sch., Band 14, Blatt 445, auf den Namen des Apothekers Ludwig Sch.

eingetragenen Apothekengrundstückes

ist Termin zur Verteilung des Versteigerungserlöses auf den 8. Juni 1909, vormittags 10 Uhr

vor dem Königl. Amtsgericht in Jerichow

Zimmer Nr. 8

bestimmt.

Wer eine Zahlung aus dem Versteigerungserlöse beansprucht, hat die Urkunden über seinen Anspruch und die zu seiner Legitimation erforderlichen Urkunden (Hypothekenbriefe, Grundschuldbriefe, Vollmachten, Erbscheine, Abtretungserklärungen) vor dem Termin einzureichen oder spätestens in dem Termin vorzulegen.

Die Uebersendung des einem Berechtigten nach dem Verteilungsplane zugewiesenen Betrages erfolgt, wenn der Berechtigte in dem Termin nicht erschienen ist, durch die Post, und zwar bei Beträgen bis zu 300 Mark ohne weiteres, bei höheren Beträgen auf seinen Antrag.

J., den 2. Mai 1909.

Das Kgl. Amtsgericht.

Fällt der Hypothekengläubiger dagegen aus, weil kein Gebot abgegeben wurde, welches mehr betrug als die Summe seiner Hypothek und der dieser voraufgehenden Eintragungen, so benachrichtigt ihn das Gericht durch Mitteilung über den Ausgang der Zwangsversteigerung und fordert ihn weiterhin auf, seine Hypothek löschen zu lassen. In diesem Falle heißt es in der gerichtlichen Benachrichtigung:

Geschäftsnummer:

K. 6/09/34.

Beschluß

in dem Verfahren zum Zwecke der Zwangsversteigerung des in E. belegenen im Grundbuche in E., Band 7, Blatt 190, auf den Namen des Apothekers Richard W., früher in E., jetzt in K. eingetragenen Grundstücks.

Nachdem der Rentner Franz W. in D., welcher in dem Versteigerungstermin am 21. Oktober 1909 Meistbietender geblieben war, seine Rechte durch gerichtlich beglaubigte Urkunde vom 25. Oktober 1909 an seinen Sohn Franz, Felix W. in E. abgetreten und dieser die Verpflichtung aus dem Meistgebote durch öffentlich beglaubigte Urkunde vom 2. November 1909 übernommen hat, so wird das im Grundbuch von E., Band 7, Blatt 190, eingetragene Grundstück, Bürgerstelle Haus Nr. 175a, bestehend aus den Parzellen zu 540/48 usw., 451/49, Kartenblatts 16 der Gemarkung E., in Größe von 4 a 39 qm mit 240 Mark Nutzungswert, Grundsteuer-Mutterrolle Nr. 265, Gebäudesteuer-Rolle Nr. 217, dem Apotheker Franz W. in E.

für durch Zahlung zu berichtigenden Betrag von 50 000 Mark (in Buchstaben: fünfzigtausend Mark) und unter den gesetzlichen Bedingungen zugeschlagen.

N haus, den 4. November 1909.

Kgl. Amtsgericht.

und weiter

Geschäftsnummer:

K 6/09/10.

In der Zwangsversteigerungssache W. früher in E., jetzt in K., werden Sie hiermit aufgefordert, den Hypothekenbrief über die im Grundbuch von E., Band 7, Blatt 190, in Abteilung 3, Nr. 19, für Sie eingetragenen 20 000 Mark an das Grundbuchamt hier einzusenden zwecks Löschung, da die Forderung im Zwangsversteigerungsverfahren ausgefallen ist.

Kgl. Amtsgericht.

Durch die hier wiedergegebenen gerichtlichen Mitteilungen werden in klarer Weise die verschiedenen Möglichkeiten illustriert, welche bei einer gefährdeten Hypothek und die dadurch entstehenden Folgen in Betracht kommen können. Als besonders wichtig sei dabei hervorgehoben, daß die Eintragungen des Grundbuches für das Gericht in allen Fällen das Maßgebende ist, nach dem es sich richtet. Man versäume daher nie, irgendein Recht, welches man an ein Grundstück oder eine Hypothek hat, sich durch Eintragung in das Grundbuch bestätigen zu lassen. Dies gilt nicht nur für die Uebernahme einer Hypothek, sondern auch für eine bloße Verpfändung. Eine solche ist nur vollwertig, wenn das Verpfändungsschreiben die notariell beglaubigte Unterschrift des Verpfändenden trägt und der Verpfändungsvermerk nach Einsendung der Hypothek und Verpfändungsurkunde vom Grundbuchrichter eingetragen wurde. Da die Benachrichtigung des Gerichtes

über eine beantragte Zwangsversteigerung nur an die im Grundbuch vermerkten Interessenten gelangt, würde die Unterlassung einer Eintragung in dasselbe zunächst die Folge haben, daß der Gläubiger über die prekäre Lage seines Schuldners nichts erfährt. Derartige Fälle gehören durchaus nicht zu den Seltenheiten, wie man glauben möchte. Ob der Gläubiger genötigt ist, seine Interessen im Termin zu vertreten, hängt von der Rangstelle seiner Hypothek ab. Maßgebend dafür ist das sogenannte „niedrigste bzw. geringste Gebot“. Dies wird bestimmt durch die Summe derjenigen Hypotheken, welche der Hypothek des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers voraufgeht, der restierenden Zinsen und der entstehenden Gerichts- und sonstigen Kosten. Angenommen auf der Apotheke in N. stehen folgende Posten: I. 20 000 Mark, II. 15 000 Mark, III. 40 000 Mark, IV. 25 000 Mark. Der Inhaber der zweiten Hypothek hat von dem Besitzer trotz aller Mahnungen keine Zinsen erhalten und beantragt deshalb die Zwangsversteigerung. Alsdann würde das niedrigste Gebot 20 000 Mark zuzüglich der für die ersten beiden Hypotheken rückständigen Zinsen und die durch das Gerichtsverfahren entstehenden Kosten, also etwa 22 000 Mark, betragen. Danach läge für den Gläubiger der ersten Hypothek kein Grund zur Beunruhigung für den Ausfall seines Geldes vor; der Inhaber der dritten Post dagegen käme erst ohne Schaden fort, wenn 77 000 Mark und die eventuell für ihn noch ausstehenden Zinsen geboten würden, während die vierte Hypothek erst bei einem Zuschlag über 102 000 Mark gedeckt würde. Zu den „sonstigen Kosten“ neben den restierenden Zinsen und den entstehenden Gerichtskosten gehören die öffentlichen Abgaben und Ansprüche aus Rechten aus dem Grundstück. Bei den öffentlichen Abgaben wird es sich meist um Steuern, Wassergeld und dergleichen mehr handeln, während die Ansprüche aus Rechten aus dem Grundstück sehr verschieden sein können. Es sind dies die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchblattes, über welche auf S. 6 ff. eingehend berichtet wurde. Hat man eine Entscheidung zu treffen, wie hoch man in seinem Gebot gehen muß oder kann, so vergesse man daher bei der Kalkulation nie, daß nicht nur die voraufgehenden Hypotheken, sondern auch die für diese rückständigen Zinsen und alle sich ergebenden Kosten aus dem abgegebenen Gebot zu decken sind. Es handelt sich dabei oft um sehr nennenswerte Summen. Dieselben werden nach Eröffnung des Termines öffentlich angegeben. Da es indessen statthaft ist, im Termin selbst noch Forderungen geltend zu machen, ändern sich die Zahlen nicht selten. So pflegen namentlich die Reisekosten und die Auslagen für die

die Parteien vertretenden Rechtsanwälte meist erst im Versteigerungstermin selbst angemeldet zu werden. Für die Bietenden im Zwangsversteigerungsverfahren macht man einen Unterschied zwischen den Beteiligten und den Kauflustigen. Zu den ersteren gehören die Gläubiger, zu den letzteren die Interessenten. Für beide Kategorien besteht insofern eine verschiedene gesetzliche Behandlung als die Gläubiger eine Bietungskautions von den übrigen Meistbietenden verlangen können, gleichsam als Sicherstellung ihrer Ansprüche durch den Zuschlag. Die Höhe dieser Bietungskautions beträgt in der Regel ein Zehntel des abgegebenen Gebotes, sie muß in Gold, Banknoten oder mündelsicheren Papieren hinterlegt und ihre Deponierung bei Abgabe eines neuen oder weiteren Gebotes jedesmal wieder gefordert werden. Der Zweck dieser Einrichtung ist der, daß nicht Leuten der Zuschlag erteilt wird, welche sich hernach als insolvent oder nicht ernst zu nehmende Käufer ausweisen, die Wirkung oft die, daß durch diese Bestimmung eine Anzahl Mitbietender ausgeschaltet und ein Objekt nicht unnütz im Gebot hochgetrieben wird. Um die Situation völlig zu beherrschen, versäume man daher nicht, in die Zahl der Beteiligten zu kommen. In Fällen, in welchen einem die Hypothek selbst nicht gehört, lasse man sich daher das Recht, ihre Interessen zu vertreten, notariell zugestehen. Dies trifft auch für Direktoren und Angestellte von Korporationen zu, welche für die Gesellschaft bei Gericht auftreten. Ihre nachweisliche Stellung qualifiziert sie ohne weiteres nicht zur Vertretung der „Beteiligten“; dazu gehört ein direkter Auftrag. Die Bedeutung der Forderung einer Bietungskautions wurde durch zwei Apothekenversteigerungen ganz besonders deutlich illustriert: In N wurde im Dezember 1908 dadurch, daß die Beteiligten von einer Bietungskautions absahen und alle anwesenden Apotheker zur Abgabe eines Gebotes zugelassen wurden, verhindert, daß die etwa 12 000 bis 14 000 Mark umsetzende und für 110 000 Mark vom Besitzer erworbene Apotheke für 31 000 Mark fortging, sondern wenigstens 81 000 Mark brachte. In Sch war im April 1909 durch Ausschalten des einen von zwei anwesenden Kaufreflektanten durch das Verlangen einer Bietungskautions die Folge, daß die bei einem Umsatz von 18 000 Mark um etwa 130 000 Mark gekaufte Apotheke zu einem Preise fortging, bei dem die seinerzeit geleistete, auf den Namen der Frau des Besitzers eingetragene Anzahlung von 50 000 Mark glatt ausfiel. Es war ein Trauerspiel, die unglückliche Dame bettelarm das bisherige Heim verlassen zu sehen. Fast jede Zwangsversteigerung ist reich an Zwischenfällen und Ueberraschungen. Selbst gewiegte Juristen, welche auf diesem Gebiet er-

fahren sind, werden ohne Bedenken zugeben, daß das Ende eines Zwangsverkaufes nie mit Sicherheit abzusehen ist. In jedem Falle liegen die Verhältnisse anders, und wohin menschliche Leidenschaft, wenn sie einmal durch das Konkurrenz bieten angestachelt und zum Verlangen nach dem Besitz gereizt wird, den einzelnen treibt, beweist der Verlauf der gewöhnlichsten Auktion. Deshalb zeitigt eine Zwangsversteigerung oft glänzende Resultate. So wurde im Juni 1909 die Apotheke in Cl., welche einen Umsatz von etwa 34 000 Mark hatte, gegen das Meistgebot von 300 000 Mark, also zu einem Preise zugeschlagen, den man im ruhigen normalen Verkaufsabschluß kaum zugesteht. Dagegen erzielte die Einrichtung der Apotheke in Schl. im November 1909 ganze 250 Mark, buchstäblich zweihundertfünfzig Mark. Deshalb wird von einem umsichtigen Amtsrichter bzw. dem gerichtlichen Leiter der Zwangsversteigerung gegen Ende der Bietungslust eine Pause von etwa einer halben Stunde angeordnet. In dieser haben die Interessenten Gelegenheit, sich zu beruhigen und zu überlegen, ob sie ein weiteres Gebot abgeben wollen. Manche der Gläubiger oder der Anwesenden benutzen die Pause auch, um in ihrem gemeinsamen Vorteile liegende Abmachungen zu treffen. Wer dies jemals tut, dem empfehle ich als goldene Regel, daran eisenhart und unerbittlich festzuhalten „alles schriftlich!“ Einige Worte auf dem elendesten Lappen Papier, einem herausgerissenen Notizbuchblatt, wiegen tausendmal schwerer als eine mündliche Abmachung und wären ein halbes Dutzend Zeugen dabei. Statt allem ein Beispiel: Die Apotheke in S. kam zur Versteigerung; Wert des Objektes etwa 250 000 Mark; unter den Bietenden befindet sich der Apotheker A., der eine Hypothek von 30 000 Mark auslaufend mit 140 000 Mark hatte, ein anderer B., der als Käufer auftrat und vorher verbreitet hatte, daß er entschlossen sei, die Apotheke um jeden Preis zu erwerben. Als das Gebot etwa 100 000 Mark erreicht hatte, beantragte B. eine Pause, und redete auf A. ein, kein weiteres Gebot abzugeben; er verpflichtete sich, von ihm die Hypothek zu übernehmen, mit 6 Proz. zu verzinsen usw. usw. Andere Apotheker waren bei der Abmachung zugegen. Die Versteigerung begann von neuem, B. bot nur noch schleppend, 100 Mark, noch einmal 100 Mark; A. schwieg gemäß der Abmachung ganz; auch die anderen Mitbieter, denen ähnliche Versprechungen wie A. gemacht worden waren, noch ein kurzes Hin und Her, und zum ersten, zum zweiten und — zum — dritten: 102 000 Mark für den Apotheker B.! dröhnt die Stimme des amtierenden Amtsrichters durch den Saal. Die Anwesenden bleiben noch beim Glase Wein zusammen, wäh-

rend B. sich mit dem Bemerkten, noch einige notwendige Anfragen an den Amtsrichter zu haben, fast fluchtartig entfernt. Keinem außer einem älteren erfahrenen Herrn fällt dies in dem allgemeinen Trubel auf; er fragt die zurückgebliebenen anscheinend ausgefallenen Gläubiger, von denen B. nach erfolgter Uebergabe die Hypotheken zu übernehmen versprochen hatte, schnell, ob sie auch mit B. ganz im klaren seien, noch sei es Zeit. Dieselben wiesen seine Befürchtungen lächelnd zurück, alles sei in bester Ordnung, sobald B. nach dem Verteilungstermin im Grundbuch als neuer Besitzer eingetragen sei, veranlasse er die Neueintragung der Hypotheken zu dem vereinbarten höheren Zinsfuß usw. Der alte Herr mahnte noch einmal: „Sollte B. das auch wirklich so verstanden haben?“ Ja, sicher beruhigten die anderen ihn und vielleicht im stillen schon sich selbst, sie alle hätten Zeugen usw. Und doch kam es anders! Sobald B. die Auflassung hatte, wies er alle Aufforderungen die Neueintragung der Hypotheken höhrend zurück. Wo das geschrieben stände?! Geschrieben nicht, aber vereinbart. Vereinbart sei lediglich, wenn die Hypothek herausgeboten würde, sei es sein Wunsch an die Beteiligten gewesen, statt Barzahlung leisten zu müssen, die qu. Hypotheken zu behalten, deshalb habe er gleich 6 Proz. Zinsen, einen sonst ungewöhnlichen Satz, geboten, nichts mehr und nichts weniger. Auch sei das Geschäft nicht mehr wie 102 000 Mark wert, er würde den Nachweis jedem erbringen und sei erschossen, wenn er eine weitere Hypothekenforderung anerkenne usw. Es kam zur gerichtlichen Entscheidung. Dieselbe lautete zugunsten B.'s, dessen Verteidiger mit Geschick anführte, wenn B. so gehandelt hätte, wie A. und Genossen behaupteten, dann läge eine Verleitung, zum wenigsten Beihilfe vor, den Staat um den höheren Stempel zu hintergehen; sein Mandant weise dies weit von sich. Damit schüchterte er A. und Genossen ein. Bei der Vernehmung, welche sich in der Hauptsache um den Satz drehte, „wenn die Hypothek herausgeboten wird“, machte er sie in ihren Aussagen direkt verwirrt und daher unsicher. Und zum Schluß kam der Höhepunkt der Perfidie. B.'s Sachwalter erklärte mit Emphase: „Wenn alles klipp und klar gewesen wäre, wie A. und Genossen es behaupteten, woher denn die Warnung des alten Herren?! Unbeteiligte Ohrenzeugen hätten also am gleichen Tage schon anders geurteilt wie die Widersacher seines Mandanten!“ Damit wandte er geschickt seinen Gegnern die Waffe aus der Hand, die sie zu ihrem Schutze hatten brauchen wollen, und entkräftete ein Zeugnis, das zu ihren Gunsten dienen sollte. Daher noch einmal: „Alles schriftlich machen, denn — nur wer schrift, der blift!“

Das vorläufige Ende einer Zwangsversteigerung liegt gemäß § 156 in dem Zuschlag, dem allgemein bekannten „zum ersten, zum zweiten und zum dritten an den Meistbietenden“. Statt dessen kann der Leiter der Zwangsversteigerung sich auch den Zuschlag vorbehalten. In diesem Falle be-
raumt er einen neuen Termin an, welcher meistens acht Tage nach der Zwangsversteigerung abgehalten wird und der in aller Kürze zu verlaufen pflegt, da es sich nur um die Verkündigung des Zuschlages handelt. Wird die Versteigerung ohne Anberaumung des Zuschlages geschlossen, so erlöschen die abgegebenen Gebote, ebenso, wie während der Versteigerung jedes Gebot durch ein abgegebenes Uebergebot aufgehoben wird. Gesetzlich geregelt sind die für die Zwangsvollstreckung geltenden Bietungs- und Zuschlagsvorschriften durch § 817 der Zivil-Prozeß-Ordnung und §§ 66—94 des Zivil-Verordnungsgesetzes. Allgemeine gesetzliche Bestimmungen über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung enthält das hierüber erlassene Reichsgesetz vom 24. März 1897.

Ist in dem Zwangsversteigerungs- bzw. Zuschlagstermin einem Bietenden die Apotheke zugesprochen, so läßt ihm das Gericht in der Regel eine Frist von vier Wochen, um die Barmittel in Höhe des von ihm abgegebenen Gebotes zu beschaffen und bei dem Gericht zu deponieren, worauf dieses den Verteilungstermin anberaumt. Die entstehenden Kosten sind im voraus pauschaliter zu hinterlegen, ebenso wie dies von demjenigen verlangt wird, der die Zwangsversteigerung betreibt. Bleibt derselbe nachher nicht Meistbietender, so erhält er die deponierte Summe allerdings von dem Erwerber des Grundstückes zurück. Immerhin liegt in dieser gesetzlichen Forderung eine gewisse Härte. Sie verhindert den wenig Bemittelten, sein Recht zu wahren, und es wirkt fast brutal, wenn man diese Maßregel von Juristen nur gar zu oft mit den Worten verteidigen hört: „Wer kein Geld hat, braucht nicht zu klagen!“ oder aber auf die Klage im Armenrecht verwiesen wird. Letzteres ist sogar ganz verfehlt. Wer eine Hypothek von 10 000 Mark oder mehr ausklagen will, ist nicht arm, und trotzdem kann es ihm Schwierigkeiten machen, sogar zur Unmöglichkeit werden, die gerade nicht bescheidenen Gerichtskosten aufzubringen, zumal dieselben mit der Höhe des Objektes wachsen. Um indessen zu der Forderung des Gerichtes zurückzukehren, daß der Ersteher des Grundstückes innerhalb vier Wochen die gebotene Summe aufbringen soll, ist hier insofern eine Erleichterung geschaffen, daß der Nachweis genügt, daß der Gläubiger befriedigt ist. Dies ist eine für die Praxis sehr wesentliche Bestimmung. Sie ermöglicht es dem zukünftigen Besitzer, wenn die Hypothekengläubiger ihre

Posten stehen lassen, eventuell mit einer nicht größeren Summe als die Gerichtskosten betragen, das ersteigerte Grundstück zu übernehmen. Die Weise, in welcher solch ein Geschäft zustande kommt, ergibt sich aus dem Text folgender Abmachungen.

Der neue Besitzer gibt dem Gläubiger folgenden Revers:

Der unterzeichnete Apotheker Fritz B. in P. erklärt sich bereit, die bisher auf der Apotheke des Carl N. in M. im Grundbuch zu M., Band 4, Blatt 6, Abt. 3, Nr. 2, eingetragene Hypothek von 30 000 Mark, zu deren Auszahlung er durch den ihm im Zwangsversteigerungsverfahren vom 4. 6. 1910 erteilten Zuschlag verpflichtet ist, sobald ihm die Auflassung gegeben ist, an der gleichen Rangstelle und zu den bisherigen Bedingungen erneut auf der Apotheke zu M. zugunsten des Herrn Apothekers Max O. in C. als des bisherigen Gläubigers eintragen zu lassen. Dafür verzichtet Herr Apotheker Max O. in C. auf die bare Auszahlung des Kapitals bis zum 1. 7. 1915 und darf er dasselbe auch dann nur nach voraufgegangener vierteljährlicher Kündigung zurückverlangen. Für die Herrn Apotheker Max O. in C. noch zustehenden Zinsen und ebenso für die ihm aus der Zwangsversteigerung erwachsenen Unkosten und Aufwendungen in Höhe von 438 Mark leistet Apotheker Fritz B. in P. sofortige Barzahlung, über welche ihm eine gesonderte Empfangsbescheinigung von Apotheker Max O. in C. zwecks Vorlage beim Gericht ausgestellt wird.

M., den 25. Juni 1910.

Fritz B., Apotheker.

Umgekehrt gibt Apotheker Max O. in C. seinem Kollegen Fritz B. folgende Erklärung ab:

Im Zwangsversteigerungsverfahren über die Apotheke des Herrn Carl N. in M. habe ich zum Zwangsversteigerungstermin eine im Grundbuch zu M., Band 4, Blatt 6, Abt. 3, Nr. 2, eingetragene Hypothekenforderung über 30 000 Mark (in Buchstaben: dreißigtausend Mark) sowie für rückständige Zinsen und Kosten den Betrag von 438 Mark (in Buchstaben: vierhundertachtunddreißig Mark) angemeldet:

Ich erkläre, daß ich für diese Summe von Herrn Apotheker Fritz B. in P. befriedigt worden bin.

C., den 25. Juni 1910.

Max O., Apotheker.

Eine ebenso bedeutsame und dem Ersteher die Uebernahme des Besitzes gleichfalls erleichternde Bestimmung ist die, daß an den in das geringste Gebot fallenden Hypotheken sich überhaupt nichts ändert. Die Eintragungen bleiben unver-

ändert zu dem bisherigen Zinsfuß und der vereinbarten Kündigungsfrist stehen. Ihre Auszahlung kann nur verlangt werden, nachdem sie zu dem im Grundbuch vermerkten Termin regelrecht gekündigt wurden. Juristisch gedacht ist diese Bestimmung durchaus korrekt. Denn das Gericht verhindert durch das geringste Gebot den Ausfall des Kapitals und gewährleistet die Zinsen, es schützt also den Gläubiger und verhilft ihm genau zu dem, was er mit dem Schuldner vereinbarte; es wechselt somit für jenen nur die Person. Diese aber kann ihm solange recht sein, als sie ihren Verpflichtungen nachkommt. Anderenfalls steht dem Geschädigten wie jedem anderen der Klageweg offen. Bei den nach dem geringsten Gebot kommenden Hypotheken liegt die Sache aber wesentlich anders. Das Schicksal dieser ist von dem Ausfall der Zwangsverwaltung abhängig; die Besitzer können glatt herauskommen und ebenso glatt ausfallen. Deshalb muß man ihnen freie Bewegung in ihrer Stellungnahme zu dem neuen Besitzer einräumen. Meistens werden sie sich ja allerdings in der Zwangslage befinden, die Hypotheken ebenfalls stehen zu lassen. Denn namentlich bei größeren Apotheken wird selten jemand über genügende Mittel verfügen, um alle Posten abzulösen, daher werden bis auf die letztstehenden Eintragungen die übrigen dem neuen Besitzer meist unverändert überlassen. Bei jenen gilt allerdings das Sprichwort „gebrannt Kind scheut Feuer!“ Denn wer einmal die aufregenden Minuten einer Versteigerung mitmachte, in denen die Würfel darüber fielen, ob man in der nächsten Minute 20 000 Mark ärmer oder reicher sein sollte, der scheut solche unangenehmen Augenblicke und läßt sich durch nichts dazu bestimmen, erneut in eine ähnliche Situation zu geraten. Deshalb wird derjenige, welcher es notwendig hat, bei der Zwangsversteigerung die Hypothekengläubiger dahin gewinnen zu müssen, daß sie ihre Gelder ihm für den Fall des Meistgebotes ferner herzuleihen, immer bei dem letzten beginnen. Es wird ihm dadurch auch naturgemäß erleichtert den Vorstehenden günstig zu beeinflussen, wenn er darauf hinweisen kann, daß er Deckung durch dahinter fest zugesagtes Kapital hat. Ueberhaupt erfordert es unter Umständen viel Gewandtheit auf die in eine Zwangsversteigerung verwickelten Gläubiger einzuwirken. Befinden sich z. B. Freunde oder Verwandte darunter, welche zu einer Gefälligkeit bereit sind und zu dem neuen Besitzer Vertrauen haben, so läßt sich durch eine Umlegung der Rangstellen, durch die Einräumung des Vorranges Kapital erhalten, welches sonst zweifelsohne zurückgezogen wäre u. dergl. m. Hat der Meistbietende auf die eine

oder andere Weise den Nachweis der Befriedigung der Gläubiger erbracht, so beraumt das Gericht einen Verteilungstermin an und gibt dem neuen Besitzer die Auflassung. Das persönliche Erscheinen im Termin ist nicht erforderlich. Wer seinen Anteil in bar verlangt, bekommt ihn zugesandt. Indessen sind alle das Verfahren betreffenden Urkunden einzusenden. Wer seine Hypothek z. B. nicht stehen läßt, hat dieselbe zum Termin einzusenden, damit sie durch die bekannten spitzwinkligen Einschnitte unbrauchbar gemacht wird; wer dem neuen Besitzer sein Geld beläßt, hat ebenfalls das Hypothekeninstrument vorzulegen, damit dasselbe umgeschrieben wird usw. Auch diejenigen, welche leer bei der Verteilung ausgehen, müssen die wertlos gewordenen Hypothekenbriefe aushändigen, damit dieselben ordnungsmäßig gelöscht und eingeschnitten werden. Die Mitteilung der Aufhebung der Zwangsvollstreckung endlich bedeutet den Abschluß des Verfahrens, welches in der Regel innerhalb dreier Monate sein Ende finden soll, sich unter Umständen aber über ein Jahr und mehr hinziehen kann. Die Aufhebung eines Zwangsversteigerungstermins und Anberaumung eines späteren ist nämlich bei triftigen Gründen durchaus zulässig. Derartige Gründe können erhobener Einspruch gegen die Gültigkeit der Versteigerung oder Beseitigung der Veranlassung für die Zwangsversteigerung überhaupt sein, welche alsdann die Einstellung des ganzen Verfahrens nach sich ziehen. Eigenartig war die Veranlassung zur Vertagung des Zwangsversteigerungstermins bei der Apotheke in Sch Nachdem hier Konkurs ausgebrochen war, beantragten einige Gläubiger die Zwangsverwaltung der Gebäude. Das Gericht gab dem Antrag statt und bestellte den Maurermeister des Ortes dazu. Da derselbe, ohne ein Verständnis davon zu haben, sich in die Geschäfte der Apotheke mischte, ward die Einsetzung des Herrn mit Erfolg angefochten und nach vielem Hin und Her der Apothekenbesitzer einer unmittelbar benachbarten Stadt zu dem Amte bestimmt. Dieser stellte sich feindlich zu dem eigentlichen Apothekenverwalter, in dessen Geschäftsführung er Unregelmäßigkeiten entdeckt haben wollte, während eine Gruppe von Interessenten gegen ihn selbst den Vorwurf erhob, daß er als direkter Konkurrent die Verhältnisse zu seinem Nutzen ausbeutete. Während die einzig wirklich Interessierte, die Frau des Apothekers, der die Anzahlung gehört hatte, auf ein Hinauszögern der Versteigerung hinarbeitete, da ein Verkauf unter der Hand ihr Geld vielleicht zum Teil gerettet hätte, wünschte die Regierung und das Gericht den baldmöglichsten Schluß.

In diesem Widerstreit der Interessen, Anklagen usw. zögerte sich die Entscheidung hinaus und ward wiederholt eine Verlegung des Termins durch einen Gerichtsbeschluß durchgedrückt. In solchen Fällen erläßt das Gericht an die Beteiligten eine einfache Mitteilung etwa folgenden Inhalts:

Geschäftsnummer:

K. 10/08. 18.

Beschluß.

Terminverlegung in Zwangsversteigerungssachen.

Auf den 16. März 1909, vormittags 10 $\frac{1}{2}$ Uhr, ist an Gerichtsstelle Termin zur Versteigerung des im Grundbuche von Sch Band 12 Blatt 445 zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerkes auf den Namen des Apothekers Ludwig Sch eingetragenen Grundstücks Gemarkung Sch Kartenblatt 6 Parzelle 49 Hofraum im Dorfe Nr. 13 bebaut mit Kossathenhof 81 mit 5,90 Ar Größe und 384 Mark Nutzungswert im Wege der Zwangsvollstreckung angeordnet.

Auf entsprechenden Antrag wird dieser Termin aufgehoben und neuer Termin zu dem gleichen Zwecke auf den 17. April 1909, vormittag 10 $\frac{1}{2}$ Uhr, nach Sch in den R schen Gasthof anberaumt.

J, den 26. Februar 1909.

Kgl. Amtsgericht.

Von großem Vorteil für manchen ist schon die gesetzliche Zulässigkeit der Aufhebung einer Zwangsversteigerung geworden, wenn die Vorbedingungen, welche eine solche veranlaßten, beseitigt werden. So ward z. B. in den Jahren 1908/09 die in den Zeitungen wiederholt bekannt gegebene Zwangsversteigerung der Apotheke zu L in Schlesien, P in Ostpreußen und W aufgehoben. In allen Fällen handelte es sich um die Zahlung rückständiger Zinsen. Sobald dieselben beglichen waren, ward das gerichtliche Verfahren eingestellt und den Besitzern war die Möglichkeit geboten, ihre Apotheken in der üblichen Weise zu normalem Preise zu verkaufen, ohne besondere Einbuße zu erleiden. Auch die Anfechtung einer erfolgten Zwangsversteigerung ist zulässig. Eine solche läßt sich mit formellen wie sachlichen Bedenken begründen. Da das Gesetz die Formen sehr genau vorschreibt und deren eine Menge zu beobachten sind, so machen namentlich junge Richter oder solche, in deren Tätigkeit eine Zwangsversteigerung nicht zu den alltäglichen Vorkommnissen rechnet, gar zu leicht einen Formfehler. Ein erfahrener Rechtsanwalt stellte einmal die

Behauptung auf, jede Zwangsversteigerung ließe sich aus formellen Gründen für ungültig erklären. Daß es verhältnismäßig selten vorkommt, liegt wohl daran, daß die Beteiligten sich vor den Kosten scheuen und an den Tatsachen durch eine Anfechtung und erneute Versteigerung meistens wenig geändert wird.

Hiermit dürfte den Interessenten ein ungefähres Bild gegeben worden sein, wie sich eine Zwangsversteigerung im großen und ganzen einleitet und abspielt. Es bedarf nun noch auf einige Einzelheiten und Möglichkeiten aufmerksam gemacht zu werden, welche mit derselben im Zusammenhang stehen und wissenswert sind. Hierher gehört z. B., daß nach § 209 durch die Zwangsvollstreckung bzw. die diese ermöglichenden Titel jedwelche Verjährung aufhört. Weiterhin, daß der § 1197 die Möglichkeit ausschließt, daß ein Hypothekeneinhaber, der gleichzeitig Eigentümer des Grundstücks ist, Zwangsversteigerung beantragt. Diese Bestimmung klingt zunächst befremdend, da jemand doch nicht gegen sich selbst vorgehen wird. Und doch besitzt der Paragraph eine große Bedeutung. Gelegentlich der Besprechung über das Löschen einer Hypothek war erwähnt worden, daß ein Eigentümer für eine zurückgezahlte Hypothekenschuld sich an gleicher Stelle eine Eigentümergrundschuld eintragen und dieselbe gegebenen Falles wieder in eine Hypothek umwandeln lassen kann. Die hier in Betracht kommenden §§ 1191 bzw. 1196 und 1177 lauten: § 1191. „Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Grundschuld)“ und § 1196 „Eine Grundschuld kann auch für den Eigentümer bestellt werden“ und endlich § 1177 „Vereinigt sich die Hypothek mit dem Eigentum in einer Person, ohne daß dem Eigentümer auch die Forderung zusteht, so verwandelt sich die Hypothek in eine Grundschuld“. Das Charakteristische der Grundschuld ist also das Fehlen einer Forderung, welche durch die Befriedigung des Gläubigers beseitigt wird. Anders bei einer Hypothek. § 1113 besagt: „Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist (Hypothek)“. Der springende Punkt für eine Hypothek, die Voraussetzung für das Zustandekommen einer Hypothek ist also das Vorhandensein einer Forderung. Auf Grund dieser kann ja auch der Hypothekengläubiger durch die Zwangs-

vollstreckung Befriedigung erlangen, während dies für eine Grundsuld, da diese für keine Forderung aus dem Grundstück haftet, ausgeschlossen ist. Hierin liegt ein wesentlicher Unterschied zwischen Grundsuld und Hypothek, welche beide Begriffe oft miteinander verwechselt oder für gleichbedeutend angesehen werden. Damit soll aber nun keineswegs gesagt sein, daß eine Grundsuld etwa wertlos sei und derjenige, welcher sich eine Grundsuld verpfänden läßt, seinem Schuldner sozusagen rechtlos gegenüberstehe. Einmal kann er sich an das übrige Vermögen halten, Zugriff in dasselbe nehmen, pfänden oder Arrest ausbringen. Oder aber er ist nach §§ 829, 830 der ZPO. berechtigt, sich mit Hilfe des Gerichtes die Grundsuld überweisen und auf seinen Namen umschreiben zu lassen. Dadurch wird die Grundsuld zur Hypothek und der Kläger erlangt alle Rechte eines Hypothekengläubigers. Das Endergebnis ist also dasselbe, nur das Verfahren bei einer Grundsuld umständlicher und langwieriger. Außer einer Eigentümergrundsuld kennt das Gesetz noch eine „Eigentümerhypothek“. Nach der gegebenen Definition über die Hypothek sollte man meinen, daß eine solche logischerweise nicht existieren könne, denn eine Hypothek setzt eine Forderung aus dem Grundstück voraus und niemand kann in der gleichen Person Gläubiger und Schuldner sein. Trotzdem kommt eine solche zustande, und zwar dadurch, daß der Eigentümer des Grundstückes an die Stelle des Gläubigers tritt, wenn er die Eintragung der Hypothek eher bewirkt, als er den Gegenwert in bar erhalten hat. Es gibt eine Anzahl vorsichtiger Leute, die ihr Geld nicht eher hergeben wollen, ehe sie nicht einen regelrecht auf ihren Namen ausgestellten Hypothekenbrief in Händen haben; andere wieder, welche eine Hypothek zu übernehmen zugesagt haben und sich nachher durch die Forderung nach einem auf sie lautenden Dokument vor der Erfüllung ihres Versprechens vorbeidrücken möchten. Der Eigentümer wird dadurch vielfach in eine prekäre Lage gebracht, zumal wenn es sich nicht um eine Neueintragung, sondern um die Abtretung einer bereits bestehenden Hypothek handelt. Der bisherige Gläubiger wird alsdann nur schwer zu bewegen sein, die Hypothek an den nachfolgenden Gläubiger abzutreten, ehe er sein Geld zurückerhalten hat. Deshalb hat man in der Praxis ein Aushilfsmittel in der Uebergabe „Zug um Zug“ oder in der Aushändigung „zu treuen Händen“ geschaffen. In beiden Fällen wird die gerichtliche Umschreibung der Hypothek auf den endgültigen Gläubiger vorher getätigt.

Soll die Transaktion Zug um Zug erledigt werden, so begeben sich die Beteiligten zu dem amtierenden Notar, an den das Dokument auf Antrag vom Gericht ausgeliefert ward, der Geldgeber zählt in Gegenwart desselben das Kapital auf, der Empfänger händigt dafür die Hypothek aus. Wohnen die Kontrahenten nicht am gleichen Orte, so überweist der eine das Geld, der andere das Hypothekeninstrument an den Notar „zu treuen Händen“, d. h. jeder beauftragt durch diese Worte stillschweigend den Notar, seine Rechte wahrzunehmen, den Hypothekenbrief nicht ohne das Kapital erhalten zu haben, aus den Händen zu geben, und umgekehrt, das Geld nicht aus-zuzahlen, ohne einen ordnungsmäßigen Hypothekenbrief dafür einzutauschen. An Stelle eines Notars bzw. Rechtsanwalts kann auch eine Bank als Mittelsperson tätig sein. Man gibt, wo es zugänglich ist, einer solchen aus praktischen Gründen stets den Vorzug. Denn während ein Notar für die geringe, nur wenige Minuten in Anspruch nehmende Mühe eine der Höhe der Summe entsprechende Gebühr, zum mindesten aber in der Regel 50 bis 60 Mark in Anspruch zu nehmen pflegt, berechnet die Bank entweder gar nichts, wenn einer ihrer Kunden dabei beteiligt ist, oder aber eine weit niedrigere Cour-tage. Kommt es bei diesen Geschäften vor, daß der Geldgeber den Eigentümer im Stich läßt, so daß ersterer als Hypotheken-inhaber eingetragen ist, ohne den Gegenwert erlegt zu haben, so daß die ganze Sache gleichsam in der Schwebe bleibt und der Eigentümer für den Geldgeber eintreten muß, so sind die Bedingungen für eine Eigentümerhypothek gegeben. Die even-tuellen übrigen Hypothekengläubiger werden dadurch nicht berührt. Handelt es sich z. B. um die Posten von 40 000 Mark, 20 000 Mark und 30 000 Mark und werden die 20 000 Mark zur Eigentümerhypothek, so hat der Inhaber der dritten Hypothek dagegen nichts einzuwenden, denn er hat sein Geld herge-liehen, als das Grundstück bereits mit 60 000 Mark belastet war. Wie dieselben sich zusammensetzen und auf wessen Namen dieselben eingetragen sind, geht ihn nichts an. Einmal auf diese Weise im Besitz einer gut stehenden Hypothek könnte der Eigentümer nun auf den Gedanken kommen, sich entweder durch eine Subhastation des ihm lästig gewordenen Besitzes zu entledigen oder zu versuchen, ob in derselben die nachstehenden 30 000 Mark ganz oder zum Teil ausfallen und sich „säubern“. Dies zu verhindern, bezweckt der § 1197. Der anderen, naheliegenden Gefahr, durch Einstellung der Zins-zahlung den dritten Hypothekeneinhaber zu zwingen, die Zwangsvollstreckung zu beantragen, ist dadurch vereitelt, daß derselbe zu seiner Befriedigung die zweite zur Eigentümer-

hypothek gewordene Post zu seiner Befriedigung mit Beschlag belegen lassen kann. Aber einem ähnlichen Trick, wie er dem Inhaber einer Eigentümerhypothek durch das Gesetz vereitelt worden ist, begegnen wir leider im praktischen Leben nicht selten, ohne daß viel dagegen zu machen wäre. Es kommt nämlich nicht selten vor, daß der Inhaber einer besser stehenden Hypothek beim Ausbleiben der Zinsen sich in aller Stille ein vollstreckbares Urteil verschafft und mit diesem in der Hand an die hinter ihm stehenden Gläubiger, welche er aus dem Grundbuch ersieht, mit der Forderung herantritt, entweder man solle ihm die eigene Hypothek abnehmen oder er werde Zwangsversteigerung beantragen und dadurch die nach ihm stehenden Posten in Gefahr bringen, auszufallen. Im gewöhnlichen Leben hat man für eine derartige Handlungsweise den Ausdruck: versuchte Erpressung, wie das Gericht urteilen würde, entzieht sich meiner Kenntnis. Jedenfalls ist es kaum zu billigen, die Existenz des Eigentümers auf das Spiel zu setzen und das Vermögen der übrigen Hypothekengläubiger in Gefahr zu bringen, nur um nach dem Grundsatz: sauve qui peut, das Seine sicher zu bergen. Man möchte die Möglichkeit kaum zugeben, trotzdem liegt folgender Brief eines solchen Gemütsmenschen vor mir, der lautet:

B(reslau), den 1. März 1910.

Geehrter Herr Kollege!

Ich bin im Besitz einer Hypothek von 30 000 Mark auf der Hirsch-Apotheke des Herrn M in H ausgehend mit 250 000 Mark. Ich habe nun aus den Grundbuchakten erschen, daß Sie einen größeren Betrag hinter meiner Post eingetragen haben. Da Herr M. mir seit einem halben Jahr keine Zinsen zahlt, bin ich leider genötigt, gegen ihn vorzugehen und habe einen vollstreckbaren Zahlungsbefehl in Händen. Um nun aber dem Besitzer sowohl als den hinter mir stehenden Gläubigern Weiterungen zu ersparen, erlaube ich mir die Anfrage, ob Sie die Hypothek nebst ausstehenden Zinsen und den bisher nicht zu bedeutenden Unkosten erstehen würden, so daß mir kein Schade würde. Ich wäre sonst gezwungen, die Subhastation zu beantragen. Gefälliger Antwort bald entgegensehend zeichne ich

Hochachtungsvoll

Dr. Herrmann H

Einem solchen Ansinnen stattzugeben, dürfte wohl nur in den seltensten Fällen und nur dann angebracht sein, wenn es sich um geringe Summen handelt.

Im Anschluß an den § 1197, welcher dem Eigentümer die Einleitung der Zwangsversteigerung versagt, muß indessen in diesem Zusammenhange noch des § 1239 gedacht werden, welcher dem Eigentümer das Recht des Mitbietens gestattet, allerdings nur unter der Bedingung, daß er den Bietungsbetrag in bar hinterlegt. Die Segnungen dieser Gesetzesbestimmung werden in praxi zwar selten einem Interessenten zuteil werden, denn wenn jemand im letzten Augenblick mit fremdem Gelde sein ehemaliges Besitztum zurückkauft, so ist Voraussetzung, daß er seine Gläubiger befriedigen kann, anderenfalls würden dieselben bald von neuem über ihn herfallen. Oder aber dieselben verpflichten sich, dem Schuldner Zeit zu lassen, sich zu erholen und seine Schulden allmählich zu tilgen. Dieser Fall ist denkbar, wenn die Gläubiger genug menschliches Empfinden besitzen, einen Sinkenden zu halten, oder wenn es sich um ein Spezialunternehmen handelt, genug Klugheit, um einzusehen, daß nur die Sach- und Fachkenntnis des alten Besitzers das Unternehmen fortführen kann. Die Bedeutung des Paragraphen liegt daher einmal darin, daß das Gesetz mit klaren Worten die Zulässigkeit des Rückkaufs ausspricht und dadurch Umständlichkeiten und Zweifel beseitigt, andererseits läßt derselbe deutlich den Grundsatz erkennen, welcher dem N. BGB. gleichsam als Motto vorgeschrieben steht: „Schutz dem wirtschaftlich Schwachen“.

Im Voraufgehenden war bisher von den Möglichkeiten, welche dem geschädigten Gläubiger nach dem Gesetze zur Wahrung seiner Interessen zu Gebote stehen, wie Klage, Zwangsverwaltung oder Zwangsvollstreckung, nur im allgemeinen die Rede, da die einschlägigen Bestimmungen im eigentlichen Hypothekengesetz, wie es in dem achten Abschnitt des N. BGB. in den §§ 1113—1190 abgehandelt ist, nicht enthalten sind. Hierfür kommen vielmehr, wie bereits S. 92 angegeben wird, die ZPO. (Zivil-Prozeßordnung) und das Reichsgesetz vom 24. März 1897 über die Zwangsverwaltung usw. in Betracht. Es erscheint daher angezeigt, noch auf einige wichtige Verordnungen dieser Gesetzesabschnitte einzugehen, und zwar um so mehr, als dem Interessenten freisteht, seine Sache vor dem Gericht selbst zu führen, ohne der Vertretung durch einen Rechtsanwalt zu bedürfen. Alle Streit-sachen nämlich, welche sich um ein Grundstück drehen, gehören zum Ressort der Amtsgerichte, da das Grundbuchamt diesen angegliedert ist. Vor den Amtsgerichten aber ist die Selbstvertretung zulässig, während bei den Landgerichten die Vertretung durch einen Rechtsbeistand gefordert und ein Termin als ausgefallen behandelt wird, auch wenn der Kläger beim

Auftritt vortritt, aber keinen Rechtsanwalt als beauftragten Vertreter zur Seite hat. Offiziell bezeichnet man dies als „Anwaltszwang“, eine Einrichtung, über deren Beseitigung schon manch goldenes Wort gesprochen und geschrieben wurde, aber ungehört verhallt ist. In unserer aufgeklärten Zeit, die nicht laut genug nach der Abschaffung aller Privilegien rufen kann und die den geringen Schutz der Apotheker lieber heute als morgen beseitigen möchte, eine eigenartige Tatsache. Denn wer könnte sich besser verteidigen als derjenige, welcher seine eigene Sache führt!? Vorausgesetzt natürlich, daß er über genügenden Takt und hinreichende Beredtsamkeit verfügt. Jedenfalls ist der schlechteste Sachwalter in eigener Sache besser als der beste Rechtsgelehrte, der ohne oder mit unzureichender Sachkenntnis der Akten vor Gericht erscheint. Und daß dies leider öfter vorkommt, als es sein sollte, wissen diejenigen am besten, welche häufiger in Rechtsstreitigkeiten verwickelt waren und wider Willen zwischen zwei Uebeln, der eventuellen Verurteilung oder der Vertagung des Termins, das letztere als kleineres wählen mußten, da ihr Rechtsbeistand im Augenblick vollständig disorientiert war, da ihm die Verhandlung keine Zeit gelassen hatte, sich während des Termins in „den Fall hineinzuarbeiten“. Es geht dem Juristen da wie dem Geistlichen, der auf der Kanzel extemporiert. Zuweilen mag es gelingen und um vieles besser ausfallen, als wenn ein gut ausgearbeitetes Manuskript der Predigt zugrunde gelegen hätte, aber in hundert Fällen bleibt es ein oft klägliches Torso. Die Klageschrift, zu der ein Entwurf S. 82 gegeben wurde, ist stets in doppelter Ausfertigung einzureichen. Ein Exemplar ist für das Gericht, das andere für den Schuldner bestimmt. Für die Entgegennahme des Klagesatzes ist dasjenige Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, um welches es sich handelt. Es ist dies zu beachten, da bei anderen Klagen der Wohnsitz bzw. der Aufenthaltsort und, wenn ein solcher nicht zu ermitteln ist, der letzte Wohnsitz ausschlaggebend ist. Wird eine Klage angenommen, und bei einer Hypothekenklage dürfte dies stets der Fall sein, da das Hypothekeninstrument ja Beweis genug für die Berechtigung des Klägers ist, so setzt das Gericht einen Termin zur mündlichen Verhandlung an. Der Gerichtsschreiber fertigt die Klage demgemäß aus und der Gerichtsvollzieher besorgt die Zustellung, wobei er sich zu überzeugen hat, daß der Schriftsatz in die Hände des richtigen Empfängers gelangen wird, und eine kurze diesbezügliche Verhandlung aufnehmen muß. Ist der Beklagte nicht zu erreichen, so reicht er dem Gericht das Dokument als unbestellbar zurück, und es bleibt

diesem oder den Bemühungen des Klägers überlassen, eine günstige Gelegenheit für die Zustellung der Klage abzapfen. Für die Frist, welche zwischen Ladung und Termin liegen muß, die sogenannten „Einlassungsfristen“, gelten die Vorschriften, daß der Termin, wenn der Beklagte in dem gleichen Bezirk seinen Wohnsitz hat, ehestens drei Tage nach der Klagezustellung anberaumt werden darf, wenn der Betreffende anderweitig im Gebiete des Deutschen Reiches ansässig ist, ihm mindestens ein Zeitraum von acht Tagen zugestanden werden muß. In der Regel wird das Gericht nach dieser Seite hin kaum je einen Verstoß machen. Denn im allgemeinen arbeiten dieselben, was hier nebenbei bemerkt sein möchte, auffallend langsam. Namentlich in Grundbuchsachen gehört oft ein übergroßes Maß von Geduld dazu, um nicht unruhig zu werden. Für die Eintragung einer Hypothek und Ausfertigung eines Hypothekenbriefes oder die einfache Umschreibung einer solchen im Grundbuch und auf dem Hypothekeninstrument beansprucht das Gericht meistens sage und schreibe vier Wochen. Diese Saumseligkeit hat im gewöhnlichen Leben schon oft Veranlassung zu großem Verdruß und zahlreichen Reklamationen gegeben. Ja, es hat nicht an Fällen gemangelt, in denen die Geldgeber über das Ausbleiben des Hypothekenbriefes unruhig geworden, den Eigentümer mit kränkenden Worten bedachten und kurzer Hand ihr Geld zurückverlangten. Man tut deshalb gut, bei Eintragung oder Abtretung einer Hypothek den Geldgeber stets darauf hinzuweisen, daß es etwa einen Monat dauern wird, ehe er das Dokument vom Gericht erhält, und dem Gläubiger dies von dem amtierenden Sekretär bestätigen zu lassen. Noch besser ist es, von dem beauftragten Notar dem neuen Hypothekeninhaber eine Bescheinigung ausstellen zu lassen, daß beim Gericht die Eintragung der Hypothek zugunsten des neuen Gläubigers beantragt ist.

Will man noch sicherer gehen, so ist diese Ausfertigung dahin zu präzisieren, daß die Hypothek an einer bestimmten Rangstelle nach so und soviel Mark und vor einer nachstehenden Summe bestimmter Höhe eingetragen wird. In diesem Fall muß der Notar beauftragt werden, das Grundbuch einzusehen, was er natürlich nicht aus Nächstenliebe tut. Jedenfalls aber verhindere man, daß er die Mitteilung anders als in Briefform abgibt. Denn sonst benutzt er einen Stempelbogen und berechnet seine Bemühung entsprechend der Höhe des Objektes, so daß eine derartige einfache Auslassung in offizieller Form etwa $\frac{1}{10}$ Prozent des zugrunde liegenden Hypothekenbetrages ausmacht. Das Urteil in dem angestregten Prozeß wird entweder in dem Termin selbst oder spätestens

acht Tage später verkündet. Man unterscheidet dabei zwischen einem Anerkenntnis, einem Teil-, Zwischen- oder Versäumnisurteil. Die Ausdrücke selbst lassen leicht erkennen, was sie bedeuten. Die Voraussetzungen, welche für ein Versäumnisurteil vorhanden sein müssen, sind außer der Tatsache des Nichterscheinens eines der Beklagten, daß die fehlende Partei nicht rechtzeitig oder ordnungsmäßig geladen wurde, daß die eingeforderten bzw. notwendigen Nachweise für die Klarstellung des Tatbestandes nicht rechtzeitig beschafft wurden, oder die Aufforderung zur Beibringung eines Schriftsatzes bzw. eines mündlichen Antrages nicht rechtzeitig ergangen war. Das gefällte Urteil wird mit seiner Verkündung rechtskräftig. Dem Verurteilten bleibt indessen das Recht innerhalb eines Monats, bei einem Versäumnisurteil innerhalb vierzehn Tagen Einspruch zu erheben. Nach Ablauf dieser Frist wird das Urteil vollstreckbar; es kann aber auch auf Antrag des Klägers oder von Amts wegen für vorläufig vollstreckbar durch den Richter erklärt werden. Wer diesen langwierigen Weg von der Einleitung der Klage bis zu dem Augenblick, in dem der Kläger ein vollstreckbares Urteil in Händen hält, verfolgt, wird verstehen, welche große Bedeutung es hat, wie S. 59 empfohlen wurde, daß sich der Schuldner bei Nichtbezahlung der Zinsen oder im Unvermögensfalle bei Fälligkeit des Kapitals der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Hat der Gläubiger einen vollstreckbaren Schuldtitel in der Hand, so geht die Sache durch Anordnung von Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung ihren Gang. Beide gesetzlichen Maßnahmen können aber auch sehr wohl zustande kommen, wenn der Betreibende bisher kein Hypothekengläubiger war, sondern wegen anderer Forderungen Ansprüche an den Grundstückseigentümer geltend macht. In diesem Falle wird ihm auf Grund des vollstreckbaren Schuldtitels eine sogenannte „Sicherungshypothek“ eingetragen, welche zum Ausgangspunkt des weiteren Verfahrens wird. Voraussetzung dafür ist, daß die Forderung nicht unter 300 (in Buchstaben: dreihundert) Mark beträgt. Die Eintragung einer solchen Sicherungshypothek ist gleichbedeutend einer Beschlagnahme des Grundstückes und hat die Wirkung eines Veräußerungsverbot. Daß Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, welche den Schluß des gerichtlichen Verfahrens bilden, vorübergehend oder dauernd aufgehoben werden können, wurde bereits erwähnt. In diesem Falle bedarf es ebenso eines Eröffnungs- und Einstellungsbeschlusses. Die offiziellen Gründe können sein:

1. Befriedigung des Gläubigers.

2. Zurücknahme des Antrages durch den Gläubiger.
3. Zuschlag des Grundstückes in einem anderen gleichzeitig schwebenden Zwangsversteigerungsverfahren: wenn z. B. bei mehreren Gläubigern die eine Partei Zwangsverwaltung, die andere Zwangsversteigerung betrieben hat.
4. Bei Nichtbezahlung des Auslagenvorschusses durch den betreibenden Gläubiger.

Dieser letztere Grund erschwert, wie hier kurz noch einmal nebenbei erwähnt sein möge, nicht nur das Suchen seines Rechtes bei Gericht, da es lediglich dem Vermögenden gestattet, Prozesse zu führen. Derselbe hat vielmehr zahlreichen Industrierittern Grund zu umfangreichen Schwindeleien geboten. In den vorgespiegelten amerikanischen Millionen-Erbschaftsprozessen ist die Notwendigkeit der Beschaffung des Auslagenvorschusses stets die Leimrute gewesen, an der die Gimpel nur zu bereitwillig kleben blieben. Vor nicht allzu langer Zeit gelang es, von Deutschland aus eine wohlorganisierte Bande zu entlarven, die von Spanien methodisch mit Hilfe dieser Gesetzesbestimmung große Summen von Leuten herauslockte, denen sie Kunde von einer ihnen angeblich zugefallenen Erbschaft machte, und die sie sich erbot, flüssig zu machen, wenn ihr zu einem hierbei nicht zu umgehenden Prozeß der Auslagenvorschuß eingesandt würde. Da dies Geschäft nachweisbar sehr einträglich war, können die Kostenvorschüsse der deutschen Gerichte nicht sehr gering sein.

Nach § 883 kann eine Sicherungshypothek auch durch Arrestvollziehung zustande kommen, deshalb sprach man früher auch von einer sogenannten Arresthypothek. Unter Arrest versteht man die Beschlagnahme eines beweglichen oder unbeweglichen Gegenstandes mit der Wirkung des Veräußerungsverbotes. Man bezeichnet denselben als „dinglichen“ Arrest im Gegensatz zu der Festnahme einer Person, dem „persönlichen Arrest“. Das Wesentliche beim Arrest besteht darin, daß er die Zwangsvollstreckung sichert, ohne daß eine Klage erhoben oder ein Urteil ergangen zu sein braucht. Er gestattet also „ein schnelles Zugriffnehmen in ein Vermögensobjekt“. Der Grund für ein solches Vorgehen muß durch die Gefahr gegeben sein, daß durch den Schuldner die Vollstreckung wesentlich erschwert oder gar vereitelt zu werden droht. Als „Arrestgericht“ gilt dasjenige Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, bei dem also sonst die Klage anhängig zu machen wäre. Im Arrestgesuch sind Ansprüche gegen den Schuldner und die Gründe eidesstattlich glaubhaft zu machen, wobei das Gericht berechtigt ist, von dem

Gläubiger eine Sicherstellung in entsprechender Höhe verlangen zu dürfen. An Stelle des vollstreckbaren Urteils tritt der Arrestbefehl, welchen der Schuldner in mündlicher Gerichtsverhandlung anfechten oder durch Hinterlegung der Forderung beseitigen kann. Erweist sich ein Arrest als ungerechtfertigt, so hat derjenige, welcher ihn ausgebracht hat, den Schuldner für allen ihm aus demselben entstandenen Schaden Ersatz zu leisten. Die Bestimmung gilt auch dann, wenn den Gläubiger nachweislich keine Schuld trifft. Zur Beschleunigung des Verfahrens kann der Arrest auch wirksam durchgeführt werden, bevor die Zustellung des Arrestbefehls gelang. In diesem Falle muß derselbe innerhalb der nächsten acht Tage nachgeholt werden. Die Wirksamkeit eines Arrestbefehles erstreckt sich auf zwei Wochen, nach Verlauf dieser Frist verliert er seine Gültigkeit. Dabei ist zu bemerken, daß ein Arrestbefehl nicht allein für zurzeit bestehende, sondern auch für zukünftige Forderungen des Schuldners zulässig ist. So kann man z. B. die Mieten im voraus pfänden lassen. Bei dem Zusammenbruch der Wilhelm-Apotheke in L bei Berlin im Jahre 1908-09 mußte es sich der Besitzer gefallen lassen, daß die Rechnungen der Krankenkassen beschlagnahmt wurden, in den Apotheken in E und N wurden die Tageskassen für die Gläubiger fortgenommen. Allerdings hatte der Exekutivbeamte damit nur etwa zweimal Glück, die Besitzer erkannten sehr bald die Gefahr und waren vorsichtig genug, nur einen unpfändbaren Wechselbestand in dem Kassenbehälter zu lassen und alles eingehende Geld schleunigst an sich zu nehmen.

Im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung hört man häufig das Wort „Zwangsvergleich“ fallen. Namentlich bei der gerichtlichen Versteigerung von Apotheken hat dieses Wort, man möchte sagen, eine gewisse historische Bedeutung gewonnen. Die meisten Zwangsverkäufe von Apotheken haben nämlich in den letzten Jahren, namentlich, wenn es sich um größere Objekte handelte, ein vorzeitiges Ende durch einen Zwangsvergleich genommen. Es ist dies um so mehr bedauerlich, als die wahren Gründe, welche zu dem zum mindesten als ungewöhnlich zu bezeichnenden Zusammenbruch anscheinend gut gehender Apotheken mit hohem Umsatz geführt haben, niemals aufgeklärt wurden und wie ein schleichender Krebschaden mehr und mehr um sich greifen und weiter fressen. Auf diese Verhältnisse hier einzugehen, obwohl sie auf den ersten Blick nichts mit dem Hypothekengesetz zu tun haben scheinen, ist deshalb nicht nur gerechtfertigt, sondern auch geboten, weil den Hypotheken eine so-

genannte Absonderungsberechtigung anhaftet. Unter diesem Ausdruck versteht man das Recht des Hypothekengläubigers, außerhalb des Konkursverfahrens gesonderte Befriedigung seiner Ansprüche verlangen zu dürfen. Dadurch kommen wir zu dem Konkurs als solchen, und es ist erforderlich, über den Begriff eines solchen und die wichtigsten Bestimmungen der Konkursordnung das Wissenswerteste mitzuteilen. Im gewöhnlichen Leben pflügt man irrtümlicherweise Zwangsversteigerung und Konkurs oft als gleichbedeutend anzusehen oder wenigstens anzunehmen, daß die eine ohne den anderen undenkbar sei. Das ist durchaus unzutreffend. Ebenso wie eine Zwangsversteigerung ohne Konkurs, ist ein Konkurs ohne Zwangsversteigerung denkbar. Ersteres kommt häufiger vor, letzteres ist selten. Gesetzlich ist die Materie durch die Konkursordnung in der Fassung vom 28. Mai 1898 geregelt, welche durch das Einführungsgesetz zum Neuen Bürgerlichen Gesetzbuch (NBGB.) zum 1. Januar 1900 Gesetzeskraft erlangte. Bei der Zwangsversteigerung, welche ja häufig eine Folgeerscheinung des ausgebrochenen Konkurses sein kann, ohne es sein zu müssen, und dem Konkurs selbst ist der grundlegende Unterschied vor allem darin zu suchen, daß die Zwangsversteigerung, wie wir sahen, nach § 1197 von dem Eigentümer des Grundstückes nicht beantragt werden kann, während die Anmeldung des Konkurses in der Regel nur durch diesen, selten durch einen Gläubiger geschieht. Eine solche Anmeldung ist die Erklärung des insolvent gewordenen Schuldners, daß es ihm unmöglich sei, seinen Verpflichtungen nachzukommen, und in der er anheimstellt, aus seinem Besitz der „Konkursmasse“ die Gläubiger auf gerichtlichem Wege zu befriedigen. Eine diesbezügliche Erklärung ist mündlich bei dem Amtsrichter des Bezirkes abzugeben, in dem der Betreffende wohnt. Durch die Erwägung der Verhältnisse mit einem erfahrenen, wohlwollenden Richter und das Entgegenkommen der Gläubiger ist es nicht selten gelungen, daß die Annahme der Konkurserklärung zu vermeiden und die Eröffnung desselben überflüssig war. Andererseits können die Verhältnisse es mit sich bringen, daß die vorhandenen Mittel zu gering sind und von der Konkursöffnung wegen Mangel an Masse abgesehen werden muß. So befremdlich es klingt und so beschämend es sein mag, ist auch dieses schon bei dem Konkurs einer Apotheke vorgekommen, wie der Konkurs der konzessionierte Apotheke in W im Jahre 1906 bewiesen hat, ein Vorkommnis, welches die „Apotheker-Zeitung“ (1910, Nr. 20 S. 162, 9. 3.) mit Recht als tragisch bezeichnete. Gelingt vor Ausbruch des Konkurses eine Einigung

zwischen den Gläubigern und dem Schuldner, so spricht man von einem „stillen Akkord“. In diesem Falle heißt es z. B. Schuldner akkordiert mit 60 Prozent, d. h. er führt das Guthaben des Gläubigers mit sechs Zehnteln des ursprünglichen Wertes weiter. Man mag über derartige Arrangements denken wie man will, die Äußerungen, welche man in merkantilen Kreisen hört, die jemanden bei einem Akkord mit 60 Prozent für „hochfein“ erklären, berühren jedenfalls zuweilen recht eigentümlich und lassen eine eigenartige Anschauung über die Pflichten desjenigen erkennen, der mit fremdem Geld und Gut treu hätte wirtschaften sollen. Wird die Konkursanmeldung vom Gericht angenommen, so erfolgt ein sogenannter Eröffnungsbeschluß und als unmittelbare Folge desselben die Ausbringung des offenen Arrestes. Gegen den ersteren steht dem Gemeinschuldner, sofern er gegen sein Wissen und Wollen herbeigeführt wurde, das Recht der Beschwerde zu. Der offene Arrest dokumentiert sich als eine Beschlagnahme des vorhandenen Vermögens und aller zu diesem gehörigen Bestandteile, also auch der eigenen Außenstände des Gemeinschuldners mit der Wirkung der Unveräußerlichkeit. Deshalb wird mit der Bekanntgabe des Konkurses gleichzeitig jedem, der etwas an die Masse schuldet oder einen derselben gehörenden Gegenstand im Besitz hat, aufgegeben, denselben an den Konkursverwalter abzuführen. Die vorläufige Ernennung eines solchen ist die nächste Verfügung. Mit Hilfe desselben wird in gemeinsamer Arbeit mit dem Schuldner eine Liste der Gläubiger fertiggestellt. Für die Hypothekengläubiger ist dabei das Grundbuch maßgebend, daher von allergrößter Wichtigkeit, daß dasselbe korrekte Eintragungen aufweist. Deshalb sei wiederholt und dringend darauf hingewiesen, irgendwelche Anrechte an Hypotheken sich stets ordnungsmäßig eintragen zu lassen und namentlich bei Verpfändungen von solchen nicht mit einem Verpfändungsschreiben des Schuldners zufrieden zu sein, sondern sich dieses mit notariell beglaubigter Unterschrift ausstellen zu lassen und zusammen mit dem Hypothekeninstrument an das Grundbuchamt einzusenden, damit dieses den Verpfändungsvermerk in das Grundbuch einträgt. Der Wortlaut derartiger Verpfändungsschreiben ist etwa folgender:

Verpfändung einer Hypothek bzw. Grund-
schuld.

Für alle bereits entstandenen und in Zukunft entstehenden Forderungen des Rentiers Herrn Max S. in Berlin gegen den unterzeichneten Apotheker Dr. Alfred H. in Charlottenburg, gleichgültig aus welchem Rechtsgrunde diese Forde-

rungen ergangen sein mögen, verpfände ich demselben die nachstehend näher bezeichnete Hypothek, nämlich:

36 000 Mark (in Buchstaben: sechsunddreißigtausend Mark) eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Altstadt-Nord, Band 13, Blatt 631, Abt. 3, Nr. 19.

Den Hypothekenbrief habe ich dem Rentier Herrn Max S. bereits ausgehändigt.

Ich bewillige und beantrage, die Verpfändung in das Grundbuch einzutragen.

Herr Rentier Max S. soll jederzeit und ohne jeden besonderen Nachweis, insbesondere auch vor Fälligkeit der Forderung, berechtigt sein, die Zinsen der Hypothek zu erheben, die Hypothek zu kündigen, über dieselbe ohne meine Zuziehung löschungsfähig zu quittieren, dieselbe einzuziehen, oder auch an einen Dritten abzutreten.

Für alle in dieser Urkunde bezeichneten Rechtsgeschäfte ist Berlin Erfüllungsort.

Sämtliche Kosten trage ich.

Charlottenburg, den 12. März 1910.

gez. Dr. Alfred H., Apotheker.

In dieser Fassung, welche durch jahrelange Erfahrung ausgeprobt ist und welche sich als durchaus brauchbar erwiesen hat, ist alles ausgesprochen, was die Rechte des Gläubigers sichert. Ein derartiges Dokument erhält indessen erst seinen richtigen Wert, wenn es an die richtige Adresse, nämlich das Amtsgericht, mit nachfolgendem Begleitschreiben und unter Beifügung des Hypothekenbriefes weitergegeben wird.

An das Königliche Amtsgericht,
Grundbuchamt, Abteilung I.

H a m b u r g.

Betrifft die Verpfändung der im Grundbuch Altstadt-Nord, Band 13, Blatt 631, Abt. 3, Nr. 19 eingetragenen Hypothek de 36 000 Mark.

Der unterzeichnete Rentier Max S. in Berlin bittet unter gleichzeitiger Einreichung des oben bezeichneten Hypothekenbriefes und eines diesbezüglichen Verpfändungsschreibens den Verpfändungsvermerk in das Grundbuch einzutragen und ihm die Dokumente baldmöglichst zurückzugeben.

Berlin, den 11. März 1910.

gez. Max S., Rentier.

Wurde die Verpfändung in dieser Weise ordnungsmäßig erledigt, so läuft der Gläubiger nicht Gefahr, bei dem Konkurs seine Interessen übergangen zu sehen. Mit der Ernennung des

vorläufigen Konkursverwalters, welcher die vorbereitenden Schritte zur Abwicklung der Geschäfte zu besorgen hat, wird in der Regel gleich ein Termin bekannt gegeben, zu dem die Gläubiger eingeladen werden zwecks Beibehaltung oder Neuwahl eines Konkursverwalters und Bildung eines Gläubigerausschusses, sowie ein weiterer zur Prüfung der angemeldeten Forderungen. Alle diese Maßnahmen sind im Amtsblatt öffentlich bekanntzugeben. Unoffiziell veröffentlicht namentlich das „Berliner Tageblatt“ einen ganz Deutschland umfassenden Konkurszettel, der wegen seiner Zuverlässigkeit und Promptheit, mit der er die Nachrichten und Daten bringt, besondere Beachtung verdient. Die in den Fachzeitungen enthaltenen Mitteilungen hinken meistens bedenklich nach und sind vermutlich der Quelle der Berliner Zeitung entnommen. Bei kaufmännischen Konkursen wird die Wahl des Konkursverwalters in der Regel beibehalten. Der Richter hat eine Anzahl von Herren an der Hand, welche gleichsam berufsmäßig das Amt eines Konkursverwalters ausüben, und es wird ihm nicht schwer, eine geeignete Persönlichkeit zu wählen. Anders liegt die Wahl eines Konkursverwalters, wenn es sich um eine Apotheke handelt. Hierbei soll genaue Kenntnis der Konkursordnung mit Fachkenntnissen Hand in Hand gehen. Beides findet man nicht überall und zu jeder Zeit. Typisch sind in dieser Beziehung die Konkurse der G - Apotheke in C und der Apotheke in Sch Einmal wurde ein Justizrat zum Konkursverwalter ernannt. Ohne mir ein Urteil darüber gestatten zu wollen, ob die Wahl desselben eine glückliche war, so empfanden die Gläubiger es dabei doch als Uebelstand, daß der Herr bei der geringsten Kleinigkeit die schwerwiegendsten juristischen Bedenken geltend machte. Dadurch zögerte sich der Konkurs endlos hinaus. Die Folge war eine allgemeine Abspannung und Interesselosigkeit der Beteiligten. Sie wurden geradezu müde gemacht und dadurch gefügig für den endlichen Abschluß durch einen Zwangsvergleich. Entsprechend der Dauer der Konkursverwaltung und der Höhe des Objektes wuchsen auch die den Gläubigern entstandenen Unkosten. Nach Erledigung desselben lag eine Liquidation von etwa 8000 Mark vor, welche die Gläubiger bei einem kürzeren Verfahren zum größten Teil hätten sparen können. In Sch lag die Sache anders. Dieser Fall wurde bereits an anderer Stelle erwähnt und mitgeteilt, daß durch ein Mißverständnis seitens des Gerichtes ein Maurermeister zum Konkursverwalter ernannt wurde und es erst der Vorstellung der Regierung und des verständigen Hinweises bedurfte, daß ein solcher unmöglich die Verantwortung für

eine Apotheke nur eine Stunde übernehmen dürfe. Ein gleicher Einwand ließe sich ja selbstverständlich auch gegen einen Juristen erheben. Hier liegen die Verhältnisse indessen immerhin etwas anders. Einmal ist ein solcher auf rechtlichem Gebiete unterrichtet und andererseits verständig genug, in Spezialfragen sich durch den Verwalter der Apotheke belehren zu lassen. Die Gläubigerversammlung bringt das erste offizielle Zusammentreffen nach der Konkursöffnung zwischen dem Schuldner oder dessen Vertreter und den geschädigten Gläubigern. Aller zurückgehaltene Groll kommt hier zum ersten Male zum Ausdruck. Sie verläuft daher meistens sehr erregt, oft sogar dramatisch. Ihr praktischer Zweck ist, zunächst einen Ueberblick über den Stand der Dinge durch den Bericht des Konkursverwalters zu gewinnen, die endgültige Wahl eines solchen zu treffen und einen Gläubigerausschuß zu bestimmen. Handelt es sich um größere Interessen, so haben die meisten Gläubiger einen Rechtsanwalt zur Seite, der ihre Rechte wahr, und die Gläubigerversammlung gleicht fast einem Konzil von Juristen. Oft beauftragen mehrere Geschädigte auch gemeinsam einen juristischen Beistand mit ihrer Vertretung und verständigen sich mit demselben in einer Vorberatung. Eine für Apothekerkreise hochinteressante Gläubigerversammlung war jedenfalls die im Frühjahr 1906 in C stattgefundene, welche durch den Zusammenbruch einer dortigen Apotheke veranlaßt war. Etwa zwanzig Apotheker und sechs Rechtsanwälte waren erschienen, um zu sehen, ob von den Hunderttausenden von Mark, welche dieser Konkurs unwiederbringlich verschlungen hat, nicht einiges zu retten sei. Derselbe war ungemein lehrreich und dürfte typisch für ähnliche Fälle sein. Zunächst gab der Konkursverwalter einen Bericht über die Aktiven und Passiven, welcher darin gipfelte, daß so gut wie gar nichts, höchstens Schulden, und zwar in bedenklicher Höhe vorhanden seien, von denen man nicht verstehen könne, woher sie entstanden seien und für welche der Gemeinschuldner auch nicht die geringste Auskunft zu geben vermöchte. Der später in der Presse gemachte Versuch, den bankrotten Besitzer als das Opfer von Wucherern hinstellen, muß als vollständig mißglückt bezeichnet werden. Die Verhandlungen ergaben, daß er durchaus normale Zinsen, nämlich 5 Prozent, in einigen Fällen und nur für einen geringen Betrag 6 Prozent, gezahlt hatte. Selbst durch üppiges Leben und Verschwendungssucht ließ sich eine so ungewöhnliche Unterbilanz nicht erklären, und es wird wohl leider ein Geheimnis desjenigen bleiben, der es verbraucht hat,

welchen Weg das Gut seiner Gläubiger gegangen ist. Ein Sturm der Entrüstung folgte dieser Erklärung. Von den verschiedensten Seiten wurde der Beweis angeboten, daß hier Betrug vorliege und den Gesetzen Genüge geschehen müsse. Ruhig erklärte hierauf der Rechtsanwalt-Vertreter des abwesenden Schuldners, daß sie das Verfehlen ihres Klienten durchaus nicht bestritten und ohne Zögern zugeben müßten, daß ihm auf eine Anzeige hin eine empfindliche Freiheitsstrafe sicher sei. Gleichzeitig aber gaben sie zu erwägen, welchen Nutzen dies Vorgehen den Gläubigern bringe. Vor allem möchten sie zunächst auf gütlichem Wege versuchen, was für sie etwa durch die Weiterführung der Apotheke im Laufe der Zeit zurückzugewinnen sei. Ihr Klient habe zurzeit so gut wie nichts mehr zu verlieren, die Gläubiger dagegen alles. Denn wenn sie ihre Absicht ausführten, ginge der Schuldner durch eine Verurteilung der Konzession verlustig und ihnen bliebe nichts. Selbst das Konkursverfahren müsse aus Mangel an Masse eingestellt werden, während die Einkünfte der Apotheke hierfür zurzeit noch die Mittel lieferten. Worte dieses Inhalts mußten den Beteiligten wie Hohn in die Ohren klingen. Die Apotheke war allerdings eine Personalkonzession, aber gerade, weil der Besitzer durch den falschen Glauben, es handele sich um eine frei verkäufliche Apotheke, planmäßig alle Geldgeber, an die er durch Annoncen herankommen konnte, ausgeplündert hatte, gab man sich noch der trügerischen Illusion hin, daß die Regierung dem Rechnung tragen und den Gläubigern zu ihrem Rechte verhelfen würde.

Diese Hoffnung war indessen eitel. Das Ansinnen, einen der Gläubiger, der bereit war, die übrigen abzufinden, als Käufer zuzulassen, lehnte sie schlankweg ab. Die äußerste Grenze ihres Entgegenkommens bestand darin, dem bisherigen Inhaber die Konzession zu belassen, sofern er den Konkurs aus der Welt zu schaffen vermöchte. So mußte auf dieser Basis paktiert werden: der Konkurs ward aufgehoben, die Gläubiger verzichteten auf zwei Drittel ihrer Forderungen, so daß 300 000 Mark auf einhunderttausend zusammenschumpften, welche als Gesamthypothek für die Gläubiger eingetragen wurden. Der alte Chef blieb mit einem Gehalt von 2400 Mark neben freier Wohnung nomineller Besitzer und erhielt einen Verwalter zur Seite, der für die Gläubiger Zinsen und Abzahlungen herauswirtschaften sollte. Aber auch die erhoffte Amortisationsquote brachte neue Enttäuschung. Trotzdem die Belastung der Apotheke durch die Verzichtleistung der Interessenten nur noch zirka 200 000 Mark betrug, ist es bei einem Umsatz von 44—55 000 Mark und 1400 Mark Mietsein-

nahmen nicht gelungen, mehr als 5 Prozent Abzahlung für die qu. 100 000 Mark herauszuwirtschaften. Will man hierzu noch den Gehalt des Vorbesitzers in Höhe von 2400 Mark hinzurechnen, so resultiert die Summe von 7400 Mark oder von 6000 Mark Einnahme aus der Apotheke (nach Abzug der 1400 Mark für Miete). Bedenkt man dabei, daß der reduzierte Preis der Apotheke nur das Vier- bis Fünffache des Umsatzes ausmacht, so ergibt sich allerdings ein trauriger Rückschluß auf die Rentabilität wenigstens dieser Apotheke. Noch der Apotheke in B.-S. sei hier gedacht, bei deren Zusammenbruch eigenartige Manipulationen zutage kamen, deren sich der Besitzer bei Aufnahme von Hypotheken schuldig gemacht hatte. Neben dem Apothekengrundstück lief ein unbebauter Gartenstreifen von mäßigem Umfang hin. Diesen erwarb der Apotheker, zahlte den Kaufpreis voll aus, um ein unbelastetes Grundbuchblatt zu erhalten, ließ die Trennungsmauer beseitigen, so daß beide Grundstücke eins zu bilden schienen, und nahm auf das Gartenland eine erststellige Hypothek auf, wobei er den Glauben erweckte, daß es sich bei der Beleihung und Belastung um das ursprüngliche Apothekengrundstück handle. Allerdings mußte er diese Transaktion mit einer längeren Freiheitsstrafe büßen, der Gläubiger aber bezahlte seine Nachlässigkeit, sich aus Abt. II des Grundbuchblattes nicht genau über das Beleihungsobjekt unterrichtet zu haben, mit dem Verlust seines Kapitals.

Mit diesen Ausführungen dürfte im großen und ganzen all dessen Erwähnung getan sein, was aus dem Hypothekenwesen im allgemeinen zu wissen für den angehenden oder bereits ansässigen Besitzer wünschenswert erscheint, um sich auf diesem Gebiete zurecht zu finden und vor Schaden zu bewahren. Bei der großen Vielseitigkeit der Materie muß sich allerdings derjenige, welcher in Hypothekensachen stets auf dem Laufenden sein will, dauernd und anhaltend mit diesen Dingen beschäftigen. Denn die Gerichte sind unentwegt bemüht, die Hypothekengesetzgebung immer mehr auszugestalten und ihren Bestimmungen eine sinngemäße Auslegung zu geben. So hat das Kammergericht erst vor wenigen Tagen (Entscheidung vom 4. Oktober 1913) ein Urteil gefällt, welches den Schutz des Hypothekengläubigers wesentlich erweitert (vergl. S. 71). Nach den Ausführungen auf S. 73 und 81 steht dem Hypothekengläubiger ein beschränktes Recht auf den Miets- und Pachtzins zu. Ebenda (S. 73) fand ein Beispiel Erwähnung, daß zwei Interessenten, die beide Hypothekengläubiger waren, die Miete hatten pfänden lassen. Nun gibt es aber auch Fälle, in denen die Mietseinnahmen, welche bei

einer geordneten Finanzwirtschaft ja in erster Linie zur Bezahlung der Hypothekenzinsen dienen sollen, von dem Besitzer einem Dritten, der nicht Hypothekengläubiger ist, etwa für ein Darlehen verpfändet werden, indem der Schuldner glaubt, bis zum Zinstermin andere Mittel flüssig zu erhalten. In diesem Falle wird der Hypothekengläubiger wohl das Recht der Anfechtung, aber wenig Aussicht auf Erfolg haben, denn es handelt sich dabei um eine „kongruente Deckung“ des Besitzers und eine einfache Erfüllungsforderung des Dritten. Anders liegen die Dinge aber, wenn bei Gewährung des Darlehens von einer Verpfändung der Mieten keine Rede war und dieselbe erst später, etwa kurz vor dem Zinszahlungstermin getätigt ward, als der Gläubiger erfuhr, daß es seinem Schuldner schlecht ginge. Dann tut er einen Eingriff in Rechte, welche anderen, nämlich den Hypothekengläubigern, früher zustanden und er hat keinen Anspruch auf eine Bevorzugung seiner Forderung (inkongruente Deckung), so daß dieselbe mit Erfolg zu beanstanden ist. In dieser Weise bringt jede Woche neue Gesichtspunkte. Aber auch in volkswirtschaftlicher Beziehung gewinnt die Hypothekenfrage täglich mehr und mehr an Bedeutung und zieht immer weitere Kreise. Nicht allein für den Apothekerstand ist sie von vitaler Bedeutung, sondern Landwirtschaft, Industrie und vor allen das Baugewerbe und der Hausbesitz stehen und fallen mit den Hypotheken. Im besonderen sind es in der letzten Zeit die Eigentümer bebauter Grundstücke gewesen, welche die Notwendigkeit, billiges Geld für langfristige Belastungen zu beschaffen, betont haben. Ihren Bemühungen ist es gelungen, die Großstädte für ihre Interessen zu gewinnen und zur Gründung sog. städtischer Hypothekenbanken zu veranlassen. Dieselben verfolgen den Zweck, als Genossenschaften mit Unterstützung kommunaler Mittel den Hausbesitzern zweitstellige Hypotheken, „auf diese kommt es besonders an, da für die ersten Stellen durchweg Bankgelder erhältlich zu sein pflegen“, zu mäßigen Zinsen auf längere Zeit und unter günstigen sonstigen Bedingungen zu beschaffen. Als eine der ersten Großstädte traf Düsseldorf diese Einrichtung, übersah dabei aber als Hauptbedingung die Norm aufzustellen, daß nur bebaute Grundstücke, also lediglich Wohnhäuser, beleihungsfähig seien. Die Folge davon war, daß sich das Baugewerbe die gute Gelegenheit, billig zu Geld zu kommen, nicht entgehen ließ und sich die verfügbaren Mittel zum großen Teil sicherte. Auf diese Weise kamen die Hausbesitzer nicht nur an den abgedeckten Tisch, sondern sie erlitten direkte Schäden durch die Neubauten, welche ihnen die Mieter fortnahmen. Für das

Baugewerbe bedeutet die Möglichkeit, Hypothekengelder zu beschaffen, den Lebensnerv. Gerade das abgelaufene Jahr 1913 hat in diesem Berufe mangels flüssiger Gelder als Folge der Balkankrisis ungezählte Existenzen ruiniert. Die Industrie kann ebensowenig wie andere Erwerbsstände der Hypothekengelder entbehren und stößt bei deren Beschaffung meist auf die größten Schwierigkeiten unter allen. Die Hauptwerte, welche in derselben liegen, stecken nämlich vielmehr in den Maschinen und Fabrikationsgeheimnissen als in den eigentlichen Fabrikgebäuden, erstere aber sind nicht beleihbar bzw. dienen als Pfand und Unterlage für die Aufnahme von Betriebskapital. Deshalb hat man in Interessentenkreisen schon seit längerem die Gründung einer eigenen Industrie-Hypothekenbank erwogen, ohne daß von einer Realisierung dieses Planes indessen bisher mehr als die Vorarbeiten bekannt geworden wären. Für die Landwirtschaft hat die Hypothekenfrage eine ähnlich große Bedeutung wie für den Apothekerstand. Dieselbe geht bei ihr noch dadurch über das gewöhnliche Maß hinaus, als der Versuch gemacht worden ist, mit Hilfe des Staates bzw. der Provinz dadurch eine Entschuldung bei übermäßiger Belastung herbeizuführen, daß der Besitzer alle Posten ohne Rangunterschied zu einem einheitlichen Satz verzinst und aus der Zinersparnis für die besseren Rangstellen unter behördlicher Aufsicht eine allmähliche Tilgung der letzten Hypotheken stattfindet. Beschleunigt wird die Amortisation noch, wenn sie in Kombination mit einer Lebensversicherung durchgeführt wird, indem die Versicherungssumme im Todesfalle zur Abstoßung der letzten Eintragungen verwandt wird und den Erben anstatt des baren Geldes ein entschuldeter Besitz hinterlassen bleibt. Der Vorteil dieser Entschuldung liegt darin, daß dem Schuldner zunächst sämtliche Hypotheken von der Provinz bzw. dem die Entschuldung betreibenden Institut abgenommen werden, so daß er klaren Kopf bekommt und von vielen Sorgen befreit wird, daß die Hypotheken einheitlich verzinst werden, infolgedessen der Besitzer mit sich stets gleichbleibenden Unkosten zu rechnen hat, keine erhöhten Zinsen, Provisionen, Gerichts- und sonstige außerordentliche Kosten u. dergl. m. für Veränderungen oder Neueintragungen aufzubringen hat, die ihn meistens immer ein Jahr zurückwerfen, und vor allem, daß er nach durchgeführter Entschuldung, d. h. wenn der Besitz nur noch eine Belastung von $\frac{2}{3}$ bis $\frac{3}{5}$ aufweist, mit seiner Familie zu neuem Wohlstand aufsteigt. Auch im Apothekerstande ließe sich nach meiner Ansicht eine Entschuldung auf gleicher Basis wohl durchführen, jedenfalls erscheint mir der

Weg einfacher als manches andere komplizierte System. Die Allgemeinheit rafft sich indessen anscheinend nur schwer zu durchgreifenden Schritten auf und macht lieber erst den Versuch mit allem anderen. In unserem Fache hat man dafür das vielversprechende Wort „Garantieübernahme“ gefunden, auf deren Boden die Gardas und Hypogedas gewachsen sind. Der Gedanke, den Wert einer Apothekenhypothek dadurch besonders zu steigern, daß eine größere Anzahl zum Teil recht wohlhabender Fachgenossen für deren Güte eintreten, hat im ersten Augenblick sehr viel Bestechendes und es unterliegt keinem Zweifel, daß manche Hypothek geschlossen ward, welche ohne gleichzeitige Garantie nicht untergebracht worden wäre. So lebte im Reg.-Bez. C. ein sehr wohlhabender Oberförster, dem gelegentlich von dem dort ansässigen Apotheker die Unterbringung seiner Gelder in Apotheken empfohlen ward. Der ziemlich mißtrauische Herr verhielt sich anfangs ablehnend, ward indessen durch die Garantieübernahme gewonnen, im ersten Falle 40 000 Mark herzuliehen. Nach Jahresfrist bot er weitere 20 000 Mark zur Unterbringung an und steigerte er das ausgeliehene Kapital nach und nach auf zirka 200 000 Mark. Er gab jedoch keinen Pfennig ohne gleichzeitige Garantie her. Darin aber liegt ein sehr großer Nachteil in den heutigen Bestimmungen für die Garantieübernahme, soweit ich dieselbe zu übersehen vermag, daß damit selbst bei erstklassigen, totsicheren Anlagen eine weitere empfindliche Belastung des Geldnehmers verbunden ist. Der glückliche Tag, an dem eine gesuchte Hypothek geschlossen ist, und man glaubt wieder frei aufatmen zu können, hat leider auch nur 24 Stunden, dann kommt das ruhige Nachdenken und die Erkenntnis, mit welchen Opfern die Ruhe um die Hypothek erkaufte werden mußte. Aus diesem Grunde sollte eine Garantieübernahme nur da einsetzen, wo von einer ev. Gefährdung der Anlage überhaupt erst die Rede sein kann. Immerhin bedeutet es einen nicht zu unterschätzenden Fortschritt, daß der Stand als solcher bemüht ist, der Schwierigkeit, Hypothekengelder für Apotheken zu gewinnen, auf dem Wege der Garantieübernahme Herr zu werden.

Bei den mannigfachen Schwierigkeiten aber, welche die Hypothekenverhältnisse heute sowohl in formeller wie tatsächlicher Beziehung gezeitigt haben, möchte ich zum Schluß noch jedem Kollegen empfehlen, sich in allen diesbezüglichen Fragen an einen mit der Materie vertrauten Fachgenossen zwecks Beratung und Erledigung zu wenden.

.....