

Das Wesen der Grundpfandrechte und ihre gesellschaftliche Funktion

Vom Kollektiv der Kandidaten der wissenschaftlichen Lehre und Forschung für Zivilrecht
(Rainer Arlt, Gerhard Dornberger, Hans Kleine, Martin Posch)

Das Hypothekenwesen und demzufolge auch das Hypothekenrecht, wie überhaupt das gesamte System der Grundpfandrechte¹⁾, spielen im Kapitalismus eine große Rolle. Das zeigt sich allein schon in der Aufmerksamkeit, die der kapitalistische Staat diesem Teil des Rechts geschenkt hat.

Aber auch in unserer antifaschistisch-demokratischen Ordnung in der Deutschen Demokratischen Republik hat das Hypothekenrecht hoch eine Bedeutung, wenn auch bei weitem nicht mehr die gleiche wie im Kapitalismus. So befindet sich z. B. eine beträchtliche Anzahl von Hypotheken in den Händen unseres Staates und werden von der Deutschen Investitions-Bank verwaltet. Bei Kreditgewährungen an Privateigentümer durch die staatlichen Kreditinstitute lassen sich diese, sofern dafür die Möglichkeit besteht, zur Sicherung des gewährten Kredits eine Hypothek oder Grundschuld vom Kreditnehmer bestellen.

Die bürgerliche Rechtsdogmatik war nicht imstande, hinter der äußeren Erscheinungsform der Hypothek in ihrer juristisch-technischen Ausgestaltung das wirkliche Wesen der Hypothek aufzudecken. Sie ging bei der Darstellung der Hypothek von äußerlichen, formalen Bestimmungen aus. Es kommt aber darauf an, hinter der äußeren Erscheinungsform das Wesen der Sache zu sehen. Das ist gerade die Aufgabe der Wissenschaft. Aus diesen Gründen ist es notwendig, sich eingehend mit dem Wesen der Hypothek und ihrer gesellschaftlichen Funktion im Kapitalismus und in der antifaschistisch-demokratischen Ordnung zu befassen.

I. Das Wesen der Hypothek im Kapitalismus.

1. Das Wesen des kapitalistischen Grundeigentums.

Das Wesen der Hypothek ist nicht zu begreifen, ohne das Wesen des Grundeigentums klarzulegen. Wollen wir uns also das Wesen der Hypothek im Kapitalismus klarmachen, müssen wir das Wesen des kapitalistischen Grundeigentums darlegen.

Das kapitalistische Grundeigentum ist ebenso wie das kapitalistische Eigentum überhaupt seinem Wesen nach das Recht auf Aneignung des Mehrwerts. Die Bildung des Mehrwerts nimmt in der Landwirtschaft im Gegensatz zur Industrie eine besondere Form an. Das Eigentum am Grund und Boden setzt den kapitalistischen Eigentümer instand, sich einen „Überschuß über den Durchschnittsprofit“ anzueignen. Dieser Überschuß ist die „industrielle und kommerzielle Grundrente“²⁾, die auf der kapitalistischen Produktionsweise beruht³⁾. Das Eigentum am Grund und

>) Die spezifischen Besonderheiten der Grund- und Rentenschuld sollen hier nicht betrachtet werden. Da alle Grundpfandrechte letzten Endes das gleiche Wesen besitzen und die gleiche Funktion zu erfüllen haben, werden wir uns in der folgenden Analyse nur mit der typischen Form der Grundpfandrechte, nämlich mit der Hypothek, beschäftigen. Alles, was über diese Form der Grundpfandrechte ausgeführt wird, gilt im allgemeinen auch für die Grund- und Rentenschuld.

2) K. Marx, Kapital, Bd. III, Berlin 1949, S. 847.

8) Die 2 Arten der Grundrente seien hier kurz charakterisiert. Die absolute Rente entsteht auf Grund des Privateigentums am Grund und Boden, auf Grund des Monopols der Eigentümer „über bestimmte Portionen des Erdkörpers als ausschließliche Sphären ihres Privatwillens, mit Ausschluß aller anderen zu verfügen“ (Marx a. a. O. S. 663). An anderer Stelle führt Marx dazu aus: „Das bloße juristische Eigentum am Boden schafft dem Eigentümer keine Grundrente. Wohl aber gibt es ihm die Macht, seinen Boden solange der Exploitation zu entziehen, bis die ökonomischen Verhältnisse eine Verwertung desselben erlauben, die ihm einen Überschuß abwirft, sei es, daß der Boden zur eigentlichen Agrikultur verwandt werde, sei es zu anderen Produktionszwecken wie Bauten usw.“ (Marx a. a. O. S. 806). Die Differenzialrente ist dagegen das Resultat der Begrenztheit des Bodens durch kapitalistische Wirtschaften und ist unabhängig davon, ob Privateigentum am Grund und Boden besteht oder nicht. Sie wird erzeugt durch die kapitalistische Konkurrenz. Lenin sagt dazu: „Der Produktionspreis des landwirtschaftlichen Produktes wird bestimmt durch die Produktionsbedingungen nicht auf den mittleren, sondern auf den schlechtesten Bodenstücken, da das Produkt der guten Bodenstücke allein nicht ausreicht, um die

Boden im Kapitalismus ist folglich seinem Wesen nach das Recht auf Aneignung der Grundrente. Die Grundrente ist die Form, „worin sich das Grundeigentum ökonomisch realisiert, verwertet“⁴⁾. Die kapitalistische Rente ist eine besondere Art des Einkommens der Grundbesitzer.

Indem die kapitalistische Produktionsweise das Grundeigentum auf seine reine ökonomische Form, nämlich die Aneignung der Rente, zurückgeführt hat, ist es im Kapitalismus gar nicht mehr notwendig, daß der Grundeigentümer im Besitz seines Grundstückes ist. Auf diese Tatsache verweist Marx, indem er darlegt, daß der Kapitalismus „den Grund und Boden als Arbeitsbedingung gänzlich vom Grundeigentum und Grundeigentümer trennt, für den er weiter nichts vorstellt, als eine bestimmte Geldsteuer, die er vermittels seines Monopols vom industriellen Kapitalisten, dem Pächter, erhebt; daß sie so sehr den Zusammenhang löst, daß der Grundeigentümer sein ganzes Leben in Konstantinopel zubringen kann, während sein Grundeigentum in Schottland liegt“^{5 6 7)}.

Da Privateigentum am Grund und Boden besteht, muß der Erwerber einen Teil seines Kapitals im Ankauf von Grund und Boden anlegen, d. h. er muß die kapitalisierte Rente zahlen. Dadurch wird dem Landwirt Kapital, das er zur technischen Entwicklung seiner Wirtschaft anlegen könnte, entzogen. Daraus ergibt sich ganz allgemein, daß die Entwicklung der Produktivkräfte in der Landwirtschaft gehemmt wird. Das Ergebnis ist, daß Grund und Boden durch Großgrundbesitzer und Bauern verpfändet oder dem kapitalkräftigeren Pächter übergeben werden, der allerdings an einer großen Kapitalanlage kein Interesse haben kann. Lenin schreibt:

„Auf diese Weise sind sowohl die Verpfändung des Grund und Bodens als auch der Wucher sozusagen Formen, vermittels welcher das Kapital die Schwierigkeiten umgeht, die das Privateigentum am Boden dem freien Eindringen des Kapitals in die Landwirtschaft entgegenstellt. Ohne Kapital kann man in einer Gesellschaft mit Warenproduktion keine Wirtschaft führen.“⁶⁾

So hindert also das Privateigentum am Grund und Boden die volle Entfaltung der kapitalistischen Produktionsweise in der Landwirtschaft und ist selbst vom Standpunkt der kapitalistischen Produktionsweise überflüssig. Marx führt dazu treffend aus:

„Allerdings, wie wir später sehen werden, unterscheidet sich das Grundeigentum von den übrigen Arten des Eigentums dadurch, daß auf einer gewissen Entwicklungsstufe, selbst vom Standpunkt der kapitalistischen Produktionsweise aus, es als überflüssig und schädlich erscheint.“⁷⁾

2. Das Wesen der Hypothek; der Unterschied zwischen Hypothekenzins und Pachtzins.

Wir haben gesehen, daß die kapitalistische Produktionsweise in der Landwirtschaft viel Kapital verlangt. Dieses Kapital konnte nur das städtische Bürgertum zur Verfügung stellen. Auf dem Umweg über die Hypothek und die Pacht drang das notwendige Kapital in die Landwirtschaft ein.

Der Landwirt hatte für das ihm gewährte Kapital dem Geldkapitalisten Zinsen zu zahlen und diesem für den Kredit eine Hypothek an seinem Grundstück

Nachfrage zu decken. Der Unterschied zwischen dem individuellen Produktionspreis und dem höchsten Produktionspreis macht eben die Differenzialrente aus.“ (Lenin, Das Agrarprogramm der Sozialdemokratie in der ersten russischen Revolution von 1905—1907, Berlin 1950, S. 96.) Man kann in der Praxis nicht erkennen, welche Teile der einheitlichen Grundrente absolute und welche Teile Differenzialrente darstellen.

4) K. Marx a. a. O. S. 667.

5) K. Marx a. a. O. S. 666. Das ist auch der Grund dafür, weshalb im BGB beim Erwerb des Eigentumsrechtes an Grundstücken von der Voraussetzung der Besitzübertragung abgesehen wird (§§ 925, 873 BGB). Da die Aneignung der Grundrente nicht vom Besitz des Grundstückes abhängt, bestimmt § 446 Abs. 2 BGB folgerichtig, daß die Gefahr des zufälligen Untergangs des Grundstückes mit der Eintragung in das Grundbuch auf den Erwerber übergeht.

6) W. I. Lenin, a. a. O. S. 117.

7) K. Marx a. a. O. S. 671.