

zu bestellen. Diese Zinsen sind nichts anderes als die Grundrente, die der Eigentümer des Grund und Bodens an den Geldkapitalisten abzuführen hat. Der Geldkapitalist als Hypothekengläubiger bezieht die Grundrente und ist somit der ökonomische Eigentümer des Grundstückes⁸⁾. Die Hypotheken sind also die „bloßen Anweisungen auf die künftige Bodenrente“⁹⁾.

Wenn ein Pächter den Grund und Böden bearbeitet, so muß er das notwendige Kapital dazu mitbringen. Für die Benutzung des Bodens hat er an den Eigentümer den Pachtzins abzuliefern. Der Pachtzins ist ebenfalls im wesentlichen nichts anderes als die Grundrente.

Hypothekenzins und Pachtzins sind zwei Erscheinungsformen der Grundrente, die an den ökonomischen Eigentümer des Grund und Bodens abzuführen sind. Es ist deshalb notwendig, sowohl die unterschiedlichen als auch die gemeinsamen Wesensmerkmale der Pacht und der Hypothek aufzudecken.

a) Bei der Pacht bezieht der juristische Eigentümer als Verpächter die Grundrente vom Pächter, der entweder produzierender Kapitalist oder einfacher Warenproduzent (Klein- und Mittelbauer) ist. Bei der Hypothek ist es gerade umgekehrt. Der produzierende Kapitalist oder der einfache Warenproduzent bleibt juristischer Eigentümer des Grundstücks und hat die Grundrente an den Hypothekengläubiger, also den Geldkapitalisten abzuliefern. Im ersten Fall bleiben juristischer Eigentümer und ökonomischer Eigentümer identisch; im zweiten Fall sind juristischer Eigentümer und ökonomischer Eigentümer zwei verschiedene Personen.

b) Hypothek und Pacht unterscheiden sich weiterhin dadurch, daß bei der Hypothek ein von vornherein, auf Dauer festgesetzter Zinssatz zu zahlen ist, der insofern unabhängig vom jeweiligen Fallen oder Steigen der Grundrente ist. Bei der Pacht besteht eher die Möglichkeit, sich dem jeweiligen Stande der Grundrente anzupassen, die ein Grundstück abwirft. Aus diesem Grunde finden wir auch einen ständigen Kampf zwischen Verpächter und Pächter um die Länge der Pachtzeit. Der Verpächter will für möglichst kurze Zeit sein Grundstück verpachten, während der Pächter das gegenteilige Interesse hat, um die durch die Kapitalanlage gesteigerte Differenzialrente für längere Zeit beziehen zu können. In diesem Kampf wird der ökonomisch Stärkere siegen, der in der Regel der Verpächter sein wird.

Die für längere Zeit feststehende Grundrente für die Hypothek wird dann für den juristischen Eigentümer des Grundstücks nachteilig, wenn die Einkünfte aus dem Grundstück sinken und die Grundrente fällt. Das macht sich ganz besonders in den periodischen Krisen des Kapitalismus bemerkbar. Wird dann die Hypothek noch gekündigt, so muß der Eigentümer neue, höher verzinste Hypotheken aufnehmen. Seine Schulden wachsen dann derart an, daß sie ihm schließlich über dem Kopf zusammenschlagen.

c) Sowohl bei der Pacht als auch bei der Hypothek kommt der im Kapitalismus gesetzmäßige Weg der Trennung des Landwirts vom ökonomischen Eigentum an Grund und Boden zum Ausdruck. Lenin schreibt darüber:

„Das Pachtssystem, das sich in so vollem Maße in England entwickelt hat, und das Hypothekensystem, das sich mit erstaunlicher Schnelligkeit im kontinentalen Europa verbreitet, bringt eigentlich ein und denselben Prozeß, und zwar den Prozeß der Trennung des Landwirts vom Boden zum Ausdruck.“¹⁰⁾

s) Im einzelnen Fall brauchen der Hypothekengläubiger oder die Gesamtheit der Hypothekengläubiger nicht die gesamte Grundrente beziehen, die ein bestimmtes Grundstück abwirft. Genau so können sie mehr als die gesamte Grundrente vom juristischen Eigentümer erhalten. Diese Fälle sollen im einzelnen später untersucht werden.

8) K. Marx a. a. O. S. 500.

io) W. I. Lenin, Werke, Bd. II, S. 437 (russ.), zitiert nach Petruschow, Agrarverhältnisse in Deutschland und die Agrarreform, Berlin 1948, S. 55. Bei dem Ausdruck „Trennung des Landwirts vom Grund und Boden“ ist folgendes zu beachten: Es handelt sich hier nicht um die ursprüngliche Akkumulation, bei der der unmittelbare Produzent, also der Bauer, vom Grund und Boden vertrieben wurde und das Land vom Großgrundbesitzer geraubt wurde. Hier ist vielmehr die Tatsache gemeint, die denjenigen, der den Boden unmittelbar bearbeitet oder für sich bearbeiten läßt, vom ökonomischen Eigentum am Grund und Boden trennt, weil ein anderer die Grundrente bezieht.

Typisch für die Hypothek ist, daß diese Trennung hier nicht klar zum Ausdruck kommt. Die rechtliche Ausgestaltung der Hypothek als Grundpfandrecht und die damit im Zusammenhang stehenden rechtlichen Folgen machen es besonders schwer, diese Trennung aufzudecken. Man darf sich also nicht von der Besonderheit dieser Form der Trennung des Landwirts vom Grund und Boden täuschen lassen.

Man darf sich auch dann nicht täuschen lassen, wenn in einem Lande sowohl das Pachtssystem wie auch das Hypothekensystem bestehen. Selbst wenn dies der Fall ist, wird der theoretische Grundsatz, daß der Prozeß der Entfremdung des Landwirts in zwei Formen zum Ausdruck kommt, nicht widerlegt.

Der Pacht und der Hypothek ist aber noch etwas anderes gemeinsam. K a u t s k y sagt dazu folgendes:

„Schlägt ein Unternehmen fehl, kann er (der Hypothekenschuldner — die Verfasser) die schuldige Grundrente nicht bezahlen, dann hat er seinen angeblichen Besitz zu verlassen, wie der Pächter, der seinen Zins schuldig bleibt, das Pachtgut; ja sehr oft hat der Hypothekengläubiger sogar die Macht, durch Kündigung der Hypothek einen unbequemen Schuldner von Haus und Hof zu vertreiben, ebenso wie der Grundbesitzer es durch Kündigung des Pachtvertrages vermag.“^{U)}

Aus der Äußerung Kautskys ergibt sich, wer der ökonomische Eigentümer eines Grundstücks ist, auf dem Hypotheken lasten.

3. Die Widerspiegelung des Wesens der Hypothek in einzelnen Bestimmungen des Hypothekenrechts.

Die Definition des § 1113 BGB bringt das Wesen der Hypothek nicht zum Ausdruck, sondern enthält formale Bestimmungen, an die sich die verschiedensten juristischen Konstruktionen geknüpft haben. Das war im Kapitalismus auch gar nicht anders möglich. Obwohl eine solche Definition das Wesen der Hypothek verschleiert, kommt in einigen Bestimmungen des Hypothekenrechts die Stellung des Hypothekengläubigers als des ökonomischen Eigentümers zum Ausdruck. Dem Hypothekengläubiger räumt das BGB eine rechtlich sehr starke Stellung ein, die der Tatsache entspricht, daß er der wirkliche Eigentümer ist.

Das zeigt sich in der sog. Devastationsklage aus § 1133 und in den Unterlassungsklagen aus den §§ 1134, 1135 BGB. Das zeigt sich weiter in den Regelungen der §§ 1120 bis 1132 BGB, in denen mit peinlicher Sorgfalt festgestellt wird, worauf sich die Hypothek erstreckt. Aus diesen gesetzlichen Regeln ist zu ersehen, daß der Hypothekengläubiger erhebliche Mittel zur Hand hat, sich gegenüber dem juristischen Eigentümer durchzusetzen und sich damit den ungestörten Bezug seiner Grundrente zu sichern.

Sehr typisch für die Stellung des Hypothekengläubigers ist die im Imperialismus herausgebildete Anwendung des Nießbrauchs zur weiteren Sicherung der Hypothekenzinsen. Der Hypothekengläubiger begnügt sich in vielen Fällen jetzt nicht mehr nur mit der hypothekarischen Sicherung seiner Forderung, sondern er ging noch einen Schritt weiter und zwang den Schuldner, ihm ein Recht auf die Miete, überhaupt auf die Nutzung des Grundstücks zu verschaffen. Zu diesem Zwecke wurde neben der Hypothek für den Gläubiger zugleich noch ein Nießbrauch an demselben Grundstück bestellt. Dem Grundstückseigentümer verblieb bei der gleichzeitigen Bestellung von Hypothek und Nießbrauch lediglich sein Eigentumstitel, mit dem er nichts anfangen konnte. In der Regel wurde neben der Bestellung des Nießbrauchs noch ein Vertrag über die Ausübung des Nießbrauchs abgeschlossen. In diesem Vertrag war üblicherweise enthalten, daß der Grundstückseigentümer die laufenden Geschäfte der Hausverwaltung für den Gläubiger zu versorgen hat, der Gläubiger von jeder über die Grundstückseinnahmen hinausgehenden persönlichen Haftung befreit ist, der Grundstückseigentümer seine bisherige Wohnung behält, aber gleichzeitig einen besonderen Mietsvertrag über die Wohnung mit dem Gläubiger abschließt^{11 12)}.

11) K a u t s k y, Die Agrarfrage, 2. Aufl., Stuttgart 1902, S. 86.

12) s. dazu N u b b a u m, Lehrbuch des Hypothekenwesens, Tübingen 1913, S. 83 ff.