

Hier zeigt es sich ganz deutlich, daß der Hypothekengläubiger der tatsächliche Eigentümer ist. Der juristische Eigentümer ist für den Gläubiger lediglich ein verlässlicher, billiger Hausverwalter.

Dem juristischen Eigentümer nutzen seine Eigentümerrechte vor allem dann sehr wenig, wenn er die Zinsen nicht zahlen kann und der Hypothekengläubiger auf Zahlung dringt. Das sieht man sehr deutlich an der Regelung der Zivilprozeßordnung. Nach § 794 Ziff. 5 ZPO ist es möglich, daß sich der Grundeigentümer bei Nichtzahlung von Hypothekenzinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Der Hypothekengläubiger verlangt deshalb in aller Regel von seinem Schuldner, daß sich dieser durch notariellen Vertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. In diesem Falle braucht der Hypothekengläubiger bei Nichtzahlung von Zinsen keine Klage mehr anzustrengen, sondern kann sofort nach Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung in das belastete Grundstück vollstrecken und somit auf schnellstem Wege sein verliehenes Kapital zurückerlangen.

Aus all diesen Vorschriften ist ersichtlich, daß der Hypothekengläubiger als der ökonomische Eigentümer eine stärkere rechtliche Stellung als der juristische Eigentümer besitzt. Hierin spiegelt sich sehr deutlich die Tatsache wider, daß der Hypothekengläubiger der wirkliche Eigentümer des Grundstücks ist.

4. Die bürgerliche Rechtslehre über die Hypothek.

Die bürgerliche Rechtslehre ist nicht in der Lage, das Wesen der Hypothek als Titel auf Bezug der Grundrente darzulegen.

Einige Schriftsteller haben zwar erkannt, daß eine rein formelle Bestimmung den Kern der Sache nicht trifft. So schreibt Nußbaum:

„Die Hypothek kann heute für deutsche Verhältnisse nicht mehr in erster Linie als eine Schuld angesehen werden, deren möglichst baldige Beseitigung ein Gebot der Wirtschaftlichkeit wäre, sondern das Verhältnis hat sich, besonders in den Städten, so gestaltet, daß der Grundstückswert normalerweise nicht dem Eigentümer allein gehört, sondern zwischen ihm und den Hypothekengläubigern aufgeteilt ist. Man kann deshalb im wirtschaftlichen Sinne von einer Teilung des Eigentums sprechen. Geteilt wird nicht nur der Wert, sondern auch der Ertrag, ...“¹³⁾

Denselben Gedanken bringt Hedemann zum Ausdruck, wenn er die Hypothek als „Anteil am Kapitalwert“ des Grundstücks auffaßt^{14 15 *)}.

Aber selbst diese Bestimmungen legen das Wesen der Hypothek nicht offen und klar dar.

Obwohl einige bürgerliche Juristen auf die wirtschaftliche Bedeutung der Hypothek hingewiesen haben, hat die Mehrzahl von ihnen die Hypothek formal nach äußeren juristischen Merkmalen charakterisiert. Hier seien nur einige Beispiele genannt:

„Das Pfandrecht (und hier ist auch die Hypothek mit einbegriffen — die Verfasser) erscheint so als ein Recht, sich durch Verwertung einer fremden Sache Befriedigung für seine Forderung zu schaffen.“¹⁶⁾

„Hier (bei der Grundschuld — die Verfasser) hat der Berechtigte die Befugnis, ein Grundstück zwecks Gewinnung eines (nichtgeschuldeten) Geldbetrages zu verwerten.“¹⁷⁾

„Die Hauptaufgabe des Grundpfands ist die Sicherung einer auf die Dauer berechneten Kapitalanlage (Vermögensanlage).“¹⁸⁾

Diese Definitionen bringen das Wesen der Hypothek nicht zum Ausdruck. Sie heben lediglich eine Funktion der Hypothek hervor, nämlich die der Sicherung.

Diese Funktion der Hypothek ist aber von untergeordneter Bedeutung gegenüber dem Recht auf ungestörten Bezug der Grundrente. Jeder Geldkapitalist ist bestrebt, sein Geld „arbeiten“ zu lassen, um den zu einer gegebenen Zeit in einem gegebenen Lande normalen Zins zu vereinnahmen, d. h. teilzunehmen an einem bestimmten Teil des erzeugten Gesamtwertes.

Auf Grund der juristischen Ausgestaltung der Hypothek ist das vom Gläubiger ausgeliehene Kapital besonders gesichert, insofern bei Nichtzahlung der Grundrente in Form von Hypothekenzinsen oder bei Nichtrückzahlung des Kapitals selbst der Hypothekengläubiger die Möglichkeit hat, seine Grundrente und sein Kapital wieder flüssig zu machen, indem er das Grundstück zwangsweise verkaufen läßt.

In diesem Fall wird die Rente, die das Grundstück abwirft, kapitalisiert¹⁸⁾. Die einzelnen Hypothekengläubiger erhalten dann ihr Kapital zurück, das sie dem juristischen Grundeigentümer zur Verfügung gestellt hatten. Wenn der Hypothekengläubiger sein Kapital flüssig gemacht hat, kann er es wieder anderweitig anlegen. Am juristischen Eigentum des Grundstücks ist der Geldkapitalist nicht interessiert, da er, wie wir gesehen haben, lediglich die Zinsen für sein Kapital einnehmen will. Das schließt nicht aus, daß Bodenspekulanten im Kapitalismus für eine gewisse Zeit die Grundstücke durch Strohmannen für sich erwerben lassen, um sie später zu einem höheren Preise verkaufen zu können. Die Sicherung seines Kapitals interessiert den Geldkapitalisten also nur insofern, als dessen Bestand gesichert sein muß, um ihm Zinsen einzubringen.

Indem die bürgerlichen Juristen nur diese Funktion der Hypothek hervorheben, verhüllen sie das wahre Wesen der Hypothek. Aber gerade diese Funktion der Hypothek mußte den Kapitalisten und infolgedessen auch seinen Rechtsideologen am meisten interessieren, denn für sie wurde die Frage erst in dem Augenblick brennend, wo der Bezug der Grundrente stockte und wo das Kapital keine Zinsen mehr abwarf. Die Frage des Bezuges der Grundrente trat zurück hinter der Frage der Sicherung und Realisierung der Grundrente im Falle der Nichtzahlung.

Auch an diesem Beispiel zeigt sich die Unfähigkeit der bürgerlichen Rechtslehre, das Wesen der Rechtserscheinungen zu erklären.

II. Das Hypothekenwesen als eine typische Erscheinung des Kapitalismus in Deutschland.

Die beginnende kapitalistische Produktionsweise fand eine Form des Grundeigentums vor, die ihr nicht entsprach. Aus diesem Grunde mußten die feudalen Agrarbeziehungen in die der kapitalistischen Produktionsweise entsprechenden neuen Formen verwandelt werden.

Das geschah einmal durch die sog. ursprüngliche Akkumulation, d. h. die gewaltsame Trennung des Bauern als des unmittelbaren Produzenten von seinen Arbeitsbedingungen, dem Grund und Boden, und zum anderen durch die Trennung des Landwirts vom ökonomischen Eigentum an Grund und Boden.

Dieser Prozeß ging in England, in Amerika und auf dem Kontinent, vornehmlich in Deutschland und hier wiederum ganz besonders in Preußen, auf verschiedene Art und Weise vor sich. Wir wollen uns den Prozeß der kapitalistischen Umgestaltung in England und in Preußen-Deutschland kurz ansehen. Er gibt den Schlüssel für die verschiedenartige Entwicklung in England, wo das Pachtsystem herrschend wurde, und auf dem Kontinent, wo sich das Hypothekenwesen verbreitete. Erst aus dieser Gegenüberstellung können wir die Bedeutung des Hypothekenwesens und des Hypothekenrechts in Deutschland richtig erkennen und würdigen.

1. Die Entwicklung in England.

Marx charakterisiert die englische Entwicklung treffend in seinen Theorien des Mehrwerts. Er schreibt:

„..... nirgendwo in der Welt hat die kapitalistische Produktion, seit Heinrich VII., so rücksichtslos mit den traditionellen Verhältnissen des Ackerbaues geschaltet und sich ihre Bedingungen so adäquat gemacht und unterworfen. England ist in dieser Hinsicht das revolutionärste Land

is) Da der Grund und Boden keinen Wert hat, wenn man von dem besonderen Aufwand zur Verbesserung des Bodens absieht (wie Melioration usw.), stellt der Bodenpreis die kapitalisierte Rente dar. Der Bodenpreis ist der Preis für das Recht des Rentenbezuges; der Kauf des Bodens bedeutet den Erwerb der Rente.

13) Nußbaum a. a. O. S. 270.

ii) Hedemann, Sachenrecht 1924, S. 285.

15) Wolff, Sachenrecht, 8. Bearb., Marburg 1929, S. 451.

18) Wolff a. a. O. S. 456.

ii) Heck, Sachenrecht, Tübingen 1930, S. 385.