

Ein sichtbarer Ausdruck des Prozesses der Proletarisierung war die im imperialistischen Deutschland ständig anwachsende Zahl der Zwangsversteigerungen bäuerlichen Grundeigentums.

3. Die Auswirkung auf den städtischen Grundbesitz.

Auf den städtischen Grundbesitz und dessen hypothekarische Verschuldung soll nur kurz eingegangen werden. Einige Hinweise auf die wichtigsten Gesichtspunkte müssen im Rahmen dieser Darstellung genügen.

Es ist bekannt, daß die Bodenpreise in den Städten, ganz besonders in den Großstädten, eine riesige Höhe erreichten. Dieser hohe Bodenpreis ist in erster Linie auf die sehr hohe Differentialrente in den Großstädten zurückzuführen. „Ein Teil der Gesellschaft verlangt hier von dem anderen einen Tribut für das Recht, die Erde bewohnen zu dürfen“^{32 33 34}). Marx führt dann weiter aus:

„Nicht nur das Steigen der Bevölkerung und damit das wachsende Bedürfnis der Behausung, sondern auch die Entwicklung des fixen Kapitals, das sich entweder der Erde einverleibt oder Wurzeln in ihr schlägt, auf ihr ruht, wie alle industriellen Gebäude, Eisenbahnen, Warenhäuser, Fabrikgebäude, Docks usw., steigert die Baurente notwendig.“³³)

„Es kommen hier zwei Elemente in Betracht: auf der einen Seite die Exploitation der Erde zum Zweck der Reproduktion oder Extraktion, auf der anderen der Raum, der als ein Element aller Produktion und alles menschlichen Wirkens erheischt ist. Und nach beiden Seiten hin verlangt das Grundeigentum seinen Tribut. Die Nachfrage für Baugrund hebt den Wert des Bodens als Raum und Grundlage, während dadurch zugleich die Nachfrage nach Elementen des Erdkörpers wächst, die als Baumaterial dienen.“³⁴)

Aus diesen Angaben ergibt sich, daß zur Errichtung von Wohnhäusern (Mietskasernen für das Proletariat) große Kapitalien notwendig waren, einmal zum Kauf des Bodens und zum anderen zum Bau der Häuser selbst. Gerade hieran zeigt sich wieder, daß selbst vom kapitalistischen Standpunkt aus das Bodenmonopol eine Schranke ist. Aus diesem Grunde mußte der Grundeigentümer (oftmals ein Bauunternehmer oder ein Bodenspekulant) Kredite aufnehmen und dafür dem Geldkapitalisten³⁵) eine Hypothek bestellen.

Die Hypothekengläubiger sind also auch beim städtischen Grundbesitz diejenigen, die die Grundrente beziehen. Infolge der höheren Bodenrente und des demzufolge höheren Preises der Grundstücke können die städtischen Grundstücke viel höher beliehen werden als die ländlichen Grundstücke, so daß auf städtischen Grundstücken eine weitaus höhere Hypothek lastet als auf landwirtschaftlichen Grundstücken gleicher Größe. Hier muß man allerdings sehen, daß die Hypothekenzinsen, die der Hypothekengläubiger bekommt, einen gewissen Teil Kapitalzins in sich enthalten können, der für dasjenige Kapital zu zahlen ist, das für den Bau des Hauses verwendet worden ist. Aber das ändert an dem Wesen der Hypothekenzinsen als Grundrente nichts. Das ändert auch nichts daran, daß die Hypothekengläubiger in Wahrheit die Grundeigentümer sind.

Zusammenfassend ist also festzustellen:

a) Das Hypothekenwesen war im Kapitalismus ein Mittel, und zwar ein vorzügliches Mittel, den Grund und Boden zu „mobilisieren“, d. h. zur Ware zu machen. Es ist nicht die einzige Erscheinung, in der der Warencharakter von Grund und Boden zum Ausdruck kommt; dieser Warencharakter kommt vor allem in der freien Veräußerlichkeit (Kauf und Verkauf) des Bodens zum Ausdruck. Aber gerade durch das Hypothekenwesen war die Möglichkeit gegeben, mit dem Grund und Boden zu handeln, ohne daß der juristische Eigentümer wechseln mußte. Es wird lediglich die Befugnis auf die Einziehung der Grundrente, wie ihn die Hypothek gewährt, übertragen.

32) K. Marx a. a. O. S. 823.

33) ebenda.

34) a. a. O., S. 824.

35) Diese Geldkapitalisten waren entweder private Geldgeber oder in der Regel Hypothekenbanken, die sich in den Händen des Finanzkapitals befanden. Kredite zum Bau von „Eigenthäusern“ wurden insbesondere bei kleineren Wohnbauten von kommunalen und staatlichen Banken ausgegeben (Sparkassen, Landeskreditkassen, usw.).

Durch die Einrichtung des Hypothekenbriefes ist dies erleichtert worden. Es ist nicht mehr notwendig, daß der jeweilige Hypothekengläubiger im Grundbuch eingetragen ist. Zum Übergang der Hypothek genügt die Abtretung der Forderung und die Übergabe des Hypothekenbriefes.

Aber selbst diese Regelung war dem Kapitalisten zu schwerfällig. Es entwickelte sich das bereits erwähnte Pfandbriefsystem, das sehr bald durch die Aktien der Hypothekenbanken überwunden wurde. Konnte man bei den preußischen Landschaften noch die Pfandbriefinhaber als die hauptsächlichsten Grundrentenbezieher ansehen, so änderte sich das entschieden im Imperialismus. Jetzt waren rechtlich in der Hauptsache die Hypothekenbanken die Bezieher der Grundrente, die diese dann in Form von Dividenden und Zinsen an die Besitzer der Aktienpakete der Bank, also an einzelne Angehörige der herrschenden Klasse, abzuführen hatten. Diese waren letzten Endes die ökonomischen Grundeigentümer der von der Bank beliehenen Grundstücke. Die Aktie gab somit in diesen Fällen den Anspruch auf Einziehung der Grundrente.

Die noch ausgegebenen Pfandbriefe hatten keine große Bedeutung mehr. Obwohl die Zinsen für die von den Banken verkauften Pfandbriefe ihrem Wesen nach Grundrente waren, bildeten die dennoch im Verhältnis zu den ausgeschütteten Dividenden an die Besitzer der Bankaktien den geringsten Teil der Grundrente. Durch den Verkauf von Pfandbriefen, die nur auf kleinere Beträge ausgestellt waren, brachte das Finanzkapital weitere Geldmittel auf. Diese Pfandbriefe wurden in der Regel von Angehörigen des Kleinbürgertums erworben. „Sie waren ein beliebtes Anlagepapier für solide Mittelstandskreise.“³⁶) Den Pfandbriefinhabern wurden bei weitem weniger Zinsen gezahlt, als die Hypothekenbanken durch Gewährung von Krediten selbst an Grundrente einnahmen.

Mit den Hypothekenaktien der Banken konnte an der Börse spekuliert werden. Auch die Pfandbriefe wurden an der Börse gehandelt. Diese Regelung entsprach voll und ganz dem kapitalistischen Geschäftsverkehr. Der Grund und Boden wurde damit völlig „beweglich“ gemacht. Der ökonomische Eigentümer konnte jederzeit wechseln, ohne daß der juristische Eigentümer, der im Besitz des Grundstücks war, je etwas davon erfuhr.

b) Durch die Zusammenfassung der Hypotheken in einigen wenigen Banken und Kreditinstituten (die privaten Hypothekengläubiger fallen dabei nicht bedeutend ins Gewicht) wurde das Grundeigentum in den Händen des Finanzkapitals konzentriert, das seinerseits wiederum mit dem Junkertum in Deutschland aufs engste verflochten war. Das war eine ungeheure Konzentration von Grund und Boden, die sich unsichtbar hinter einem juristisch-technischen „Schleier“ verbarg.

Hieran zeigt sich auch die Verlogenheit der Revisionisten in der Arbeiterklasse, die behauptet hatten, daß die von Marx festgestellte Tendenz zur ständigen Konzentration des Kapitals im allgemeinen und im besonderen für die Landwirtschaft nicht zutrefte. „Man erklärte, in der Landwirtschaft vollziehe sich überhaupt keine Konzentration und keine Verdrängung des Kleinbetriebes durch den Großbetrieb.“³⁷) Diese Lüge der Revisionisten wurde von Lenin in seinen Arbeiten über die Agrarfrage glänzend widerlegt.

IV. Wesen und Funktion der Hypothek in der antifaschistisch-demokratischen Ordnung

Die Beantwortung der Frage nach dem Wesen und der Funktion der Hypothek in der antifaschistisch-demokratischen Ordnung ist nicht leicht. Infolge der besonderen Eigentumsstruktur in unserer Ordnung, in die auch die verschiedenen Eigentumsformen an Grund und Boden eingeschlossen sind, kann man

36) Hedemann a. a. O. S. 879.

37) v. I. L. E. N. I. N., Ausgew. Werke, Moskauer Ausgabe 1946, Bd. I, S. 74.