

Ueber die Idee

eines

**städtischen Pfandbrief - Institutes**

für

**Berlin und andere Orte.**

---

Von

**Dr. Karl Friedr. Heinr. Straß,**

Königl. Kreis-Justiz-Rath und Stadtgerichts-Director a. D., Advocat-Anwalt bei dem rheinischen Revisions- und Cassations-Hofe, Notarius im Bezirke des Königl. Kammergerichts, Justiz-Commissarius bei dem Königl. Stadtgericht zu Berlin, correspondirendem Mitgliede der Königl. Akademie gemeinnütziger Wissenschaften zu Erfurt und mehrerer anderer gelehrten Gesellschaften ic.

---

**Berlin,**


bei August Hirschwald.

**1845.**



## Vorwort.

---

 Von vielen Seiten angeregt und von dem wackern Verleger dieser Blätter wiederholt aufgefordert, habe ich mich endlich entschlossen, gleich manchen Andern, einige Worte über das städtische Hypotheken- und Pfandbrief-Wesen zu schreiben. Ich würdige die hohe Wichtigkeit des Gegenstandes in vollem Maße; ich habe mich lange genug mit der Sache beschäftigt, um zu wissen, welche große Bedenken der Ausführung entgegen stehen, wie die erheblichsten Zweifel geeignet sind, die tüchtigsten Männer Monate lang zu beschäftigen, es hat mir daher nicht einfallen können, in einer kleinen Broschüre den hochwichtigen Gegenstand erschöpfen zu wollen. Wenn ich dennoch mich entschlossen habe, meine Stimme vor dem großen Publikum zu erheben, so ist es geschehen, um Andere anzuregen, auf dem betretenen Pfade weiter zu bauen, um die Gedanken, welche ich im Vereine mit tüchtigen und praktischen Männern reiflich erwogen, vor eine noch größere Zahl zu noch vielseitigerer Erwägung zu bringen. Zugleich aber habe ich dabei die Absicht gehabt, das erregte Interesse an der so wichtigen Sache auch an meinem Theil nach meinen geringen Kräften wach zu erhalten, und zugleich die Mißverständnisse

zu beseitigen, welche hie und da über den Plan verbreitet sind, den man dem Herrn Geheimen-Rath Voest, Commerciensrath Epenstein, Kammergerichts-Assessor Bohle, mir und Andern zugeschrieben. Unsere Namen sind mehrmals in öffentlichen Blättern in Verbindung mit städtischen Credit-Instituten genannt worden und es kann uns nicht gleichgiltig sein, ob die uns beigemessenen Pläne irgend einen Halt haben, oder nicht. Hiernach erwarte man hier von mir keine vollständige gründliche Abhandlung, sondern nur eine Andeutung, eine flüchtige Skizze, und nehme sie um so mehr mit Wohlwollen auf, als ich diese Blätter im Gedränge überhäufte Berufs-Geschäfte, unter unzähligen Störungen und Unterbrechungen, geschrieben habe, nicht in der Stille einer ungestörten Einsamkeit, die es möglich macht, sich einem Gegenstande ausschließlich mit unausgesetztem Eifer zu widmen. Man erwarte aber hier auch keine polemische Erörterung der Pläne Anderer, keine Controvers-Predigt über abweichende Ansichten; ich habe mich begnügen müssen, auf die Meinungen und Bedenken, welche unserm Plane entgegen stehen, nur kurz hinzudeuten, ich konnte auch von dieser Seite die Sache nicht erschöpfen. Man erwarte auch kein stylistisches Meisterstück; zu sorgfältiger Anordnung und Durchfeilung war gleichfalls keine Zeit. Die Sache drängt; es ist nöthig, daß mit der Ausführung nicht länger gezögert wird, und deshalb scheint es Pflicht eines Jeden, welcher Beruf in sich fühlt, seine Stimme baldigst zu erheben und sein Scherflein ungesäumt beizutragen zu der Einrichtung eines Instituts, dessen Segen, wenn es zur Ausführung gelangen kann, unendlich sein muß. Gewiß nicht mit Unrecht macht man uns Deutschen oft den Vorwurf, daß wir uns zu lange bedenken, zu lange grübeln, und daß wir über dem steten Besinnen oft die beste Zeit zum Handeln verlieren. In diesen Fehler wenigstens wollte ich

nicht verfallen. Uebrigens ist mein Verdienst bei dem, was ich mitgetheilt, vielleicht das kleinste, die wackern Männer Loeft, Epenstein und Pohle haben mit Andern dabei vielfach das Ihrige gethan, vornehmlich hat der brave, hochbetagte Commerciendrath Epenstein, ein rüstiger Greis von 83 Jahren, mit wahrhaft jugendlichem Eifer die große Sache verfolgt, und vorzugsweise der Kammergerichts-Assessor Pohle um die Erörterung und Aufstellung der einzelnen Ansichten, so wie um die Ausarbeitung des ganzen Planes sich große Verdienste erworben. Nicht minder ist der praktische Tact des Herrn Stadtverordneten Krebs und der Rath erfahrener Rechnungs-Verständigen, nämlich der Herren Rechnungs-Räthe Samekky und Schimmelfennig, so wie das klare Urtheil des Hrn. Kammergerichts-Assessors Saffe, uns recht oft von großem Nutzen gewesen. Was früher schon Herr Justiz-Commissarius Robert und Bürgermeister Uhden, so wie Hr. Buschbeck, auf diesem Felde Treffliches geleistet, ist gleichfalls nicht unbenutzt geblieben; ebenso sind die Winke des würdigen Hrn. von Bülow-Cumerow nicht verloren gegangen.

Daß das, was wir zunächst für Berlin beabsichtigt, mit geringen Modificationen auch für andere Städte Preußens, ja des ganzen deutschen Vaterlandes, ausführbar erscheint, erhellt leicht ohne weitere Begründung.

So mögen denn diese flüchtigen Blätter hinaus fliegen in die Nähe und Ferne, und freundliche Aufnahme, gründliche Prüfung, aber milde Beurtheilung finden bei allen Denen, welchen wahres Bürgerwohl und mit ihm das Wohl des theuern Vaterlandes so aufrichtig am Herzen liegt, als uns, die wir zwar von ganzer Seele möglichst allgemeinen Wohlstand wünschen, aber das Unhaltbare und Widersinnige des Communismus vollkommen einsehen und Revolutionen lebhaft hassen, deshalb aber um so eifriger Reformen lieben, welche

die sichersten Mittel sind, jeden gewaltsamen Umsturz zu verhüten.

Mag übrigens der hier mitgetheilte, oder ein anderer Plan zur Ausführung kommen, uns genügt es, wenn nur überhaupt dem Nothstande der städtischen Grundbesitzer dauernd abgeholfen wird, dafür aber, daß es in Preußen bald geschehen werde, bürgt uns die Weisheit und landesväterliche Liebe des erhabenen Regenten, welcher für die städtischen Grundbesitzer das sein wird, was Friedrich der Einzige, glorreichen Andenkens, für die Ritterguts-Besitzer war.

Berlin am 17ten Mai 1845.

**Stroj.**

## Einleitung und Feststellung des Zwecks.

Es ist in neuester Zeit viel von städtischen Hypotheken-Banken, Credit- und Pfandbrief-Instituten die Rede gewesen und es sind darüber die verschiedensten Gerüchte verbreitet worden. Vorzüglich hat früher der Aufruf des Herrn Geheimen Kriegsraths Loeßl und des Herrn Kammergerichts-Referendars Pohle in den Berliner Zeitungen die Sache zwar nicht zuerst, aber doch neu angeregt, demnächst indessen noch mehr das Project zu einer Hypothekenbank nicht wenig Aufsehen gemacht; allein es giebt viele ganz tüchtige Leute, welche nicht genau wissen, um was es sich eigentlich handelt und was erstrebt wird. Namentlich wissen die Wenigsten, was die Herren Loeßl und Pohle im Verein mit dem Unterzeichneten und einigen andern Geschäftsmännern bei der Verfolgung des Plans zu einem städtischen Credit-Institut für Absichten hegen. Nur zu oft ist dieser Plan mit dem Project zu einer städtischen Hypotheken-Bank oder andern Entwürfen verwechselt worden, die jedoch, (den Plan ihrer Urheber in Ehren) mit dem von jenen Herren und mit projektirten städtischen Pfandbrief-Institute wenig gemein haben.

Es ist daher der Zweck dieser Blätter, das größere Publicum auf kurzem Wege über das aufzuklären, was in neuester Zeit mit Begründung einer städtischen Credit-Behörde eines städtischen Pfandbrief-Amtes, auf welches der Verf. schon vor Jahren in der juristischen Zeitung hinwies, von uns beabsichtigt worden.

Eine solche Institution hat keinen andern Zweck, als der Bedrängniß vieler Grundbesitzer abzuhelfen, ihren Credit zu heben und sie in den

Stand zu setzen, mit Leichtigkeit und ohne übertriebene Kosten sich diejenigen Capitalien zu verschaffen, welche dem wahren Werthe ihrer Grundstücke entsprechen. Der Geist der Association, der engen Verbrüderung und Verbindung von Personen, welche einerlei Interesse haben, beginnt immer mehr und mehr gewürdigt zu werden; dieser Geist der engen Verbindung zu gemeinsamen Interesse ist es, welcher auch hier zum Besten der Grundbesitzer belebend einwirken soll. Es ist daher nichts Anderes beabsichtigt, als ein engerer Verband der Hausbesitzer zur Abhilfe ihres Nothstandes auf dem Wege einer gesetzlichen Vereinigung zu einem Pfandbrief-Institut. Es ist sonach allerdings auf eine Umgestaltung unseres ganzen Hypotheken=Wesens abgesehen, auf möglichste Beseitigung der schwerfälligen hypothekarischen Obligationen und die oft so unverhältnißmäßigen Kosten, dagegen handelt es sich keinesweges um bloße *lettres au porteur*, welche gleich nach Sicht zahlbar sein sollen, um keine bloße Hypothekenbank und noch weniger um die Beschaffung nur der ersten ganz sichern Hypotheken, wie Manche meinen, was allerdings eine höchst überflüssige Sache sein würde. Es soll vielmehr durch die Vereinigung vieler Hausbesitzer in den Städten, namentlich zunächst in Berlin, eine Credit=Gesellschaft begründet werden, welche unter Aufsicht und Autorität des Staats, mit dessen Genehmigung und unter gewissen Garantien, Pfandbriefe ausgiebt, die auf jeden Inhaber lauten, wie baares Geld *coursiren* und annehmliche Zinsen tragen, dabei aber unkündbar sein sollen.

Daß die Ausführung eines solchen Planes noch manchem Bedenken unterliegt, haben wir uns nicht verhehlt, indessen erhellt auch leicht, daß, soweit sie überhaupt möglich ist, sie auch bei andern Städten, und mit wenigen Modificationen selbst auf Dörfern, in Preußen, wie in andern Ländern, auszuführen sein möchte.

### **I. Ueber die Nothwendigkeit städtischer Pfandbrief=Institute.**

Unsere öffentlichen Blätter sind angefüllt mit Anzeigen von Subhastationen und Verkäufen städtischer und ländlicher Grundstücke, leider ein trauriger Beweis, daß viele Eigenthümer in der unglücklichen Lage sind, ihr Besitzthum nicht behaupten zu können. Ein Hauptgrund dieses Uebels liegt offenbar in der Möglichkeit,

daß jetzt viele Capitalisten ihre Gelder den Hypotheken entziehen, weil sie Gelegenheit genug haben, dieselben anderweit vortheilhafter zu nutzen. Man kann daher nicht mit dem höchst ehrenwerthen Herrn v. Bülow-Cummerow sagen, daß dieser Zustand vorübergehend sei und mit der Vollendung der Eisenbahnen sich geben werde, weil der Mangel vorzüglich nur durch den Bedarf des Geldes zu diesen entstehe. Eben die Leichtigkeit der Anlage bei diesen oft so gewinnbringenden Unternehmungen entzieht das Geld den Grundbesitzern, das sonst wol vorhanden wäre.

Ein anderer Hauptgrund liegt aber auch darin, daß die Grundstücke nicht nach ihrem wahren Werthe genutzt werden können, weil die Grundsätze ihrer Abschätzung durchaus veraltet, unpraktisch und nicht mehr gehörig maßgebend sind, während doch die Mehrzahl der Capitalisten an diesen falschen Maßstab sich binden, und alle Geld-Institute ihn beachten müssen.

Hierzu kommt, daß die so oft wiederkehrenden Kündigungen und Umschreibungen, die damit verbundenen bedeutenden Kosten, die Opfer bei Beschaffung neuer Capitalien, die Grundbesitzer mit einer Art von Steuer belegen, welche für Viele, je öfter sie wiederkehrt, desto unerschwinglicher wird.

Nimmt man nun noch die schwerfälligen Formen unsres Hypotheken-Wesens, welche viele Capitalisten abschrecken, ihr Geld auf Grundstücke zu geben, so läßt sich nicht leugnen, daß eine Reform unserer ganzen städtischen Hypotheken-Verfassung und die Einführung eines Instituts, welches den Verkehr bei den Grundstücken erleichtert, ein unabweisbares Bedürfniß ist. Es liegt aber nicht bloß im Interesse der städtischen Grundbesitzer, ihnen wieder mehr Capitalien auf leichtem und möglichst wohlfeilem Wege zuzuführen, sondern es liegt dies auch ganz besonders im Interesse des Staats, welchem das Wohl der städtischen Grund-Eigenthümer hoch wichtig sein muß, denn es ist nicht zu leugnen, daß gerade diese vermöge ihrer großen Zahl und der festern Bande, mit welchem sie an dem Gedeihen des Staats hängen, dessen wichtigste Grundpfeiler sind, noch wichtiger als die Ritterguts-Besitzer, weil ihre Zahl einen noch größeren Capital-Werth repräsentirt und in der Masse derselben noch mehr geistige Capacitäten zu finden sein dürften.

Doch die Nothwendigkeit einer gänzlichen Umgestaltung unsres

städtischen Hypothekenwesens ist so allgemein geföhlt und anerkannt, daß es hier einer weitem Erörterung derselben nicht bedürfen wird.

Was

## II. die Nüzlichkeit derselben

betrifft, so ist in dem, was über die Nothwendigkeit gesagt worden eigentlich schon das angedeutet, was über den hohen Nutzen eines städtischen Pfandbrief-Institutes heizubringen sein möchte. Der Nutzen desselben besteht, um es kurz zusammen zu fassen, vorzüglich in folgenden Punkten:

1) würden die Grundbesitzer durch Errichtung eines städtischen Pfandbrief-Wesens der oft so großen Sorge wegen Beschaffung der ihnen so dringend nöthigen Capitalien überhoben. Sie würden deshalb dadurch nicht bloß mehr Ruhe, sondern auch mehr Zeit für ihre übrigen Geschäfte und leichter die Mittel erlangen, neue Unternehmungen mit Nachdruck zu beginnen.

2) Der Gläubiger gewänne dadurch den großen Vortheil, über seine Capitalien stets ohne Kündigung, ohne Mandats-Prozeß, Subhastation und sonstige Weiterungen, sofort disponiren zu können.

3) Der Zinsfuß erhielte dadurch im Allgemeinen eine größere Festigkeit, welche allen Conjunctionen trogte.

4) Es würden durch die Beweglichkeit der Hypotheken eine Menge von Mandats-Processen, Subhastationen und dergleichen ganz wegfallen.

5) Der durch die Subhastationen und dergleichen herbei geführte so häufige Wechsel des Grundbesizes, die damit verbundenen so bedeutenden Kosten und Ausfälle würden aufhören.

6) Die beabsichtigte Unkündbarkeit der Papiere würde vor den im Fall eines größeren Krieges so leicht eintretenden Calamitäten bewahren, welche häufige Kündigungen und Erhöhungen des Zinsfußes mit sich führen würden.

7) Würden die beabsichtigten Pfandbriefe nicht auf die betreffende Stadt beschränkt, sondern geeignet sein, auch in ferne Provinzen, ja in andre Länder überzugehen, sie würden also sogar fremde Gelder in das Land bringen, die internationalen Beziehun-

gen vermehren und in solcher Art herrlich mit dahin wirken, den allgemeinen Frieden zu befestigen.

8) Die Grundbesitzer würden nicht mehr nöthig haben, für die Beschaffung neuer Capitalien ganz unverhältnißmäßige Opfer zu bringen.

9) Die Grundstücke würden mit der vermehrten Leichtigkeit zur Beschaffung der Capitalien wieder im Preise steigen, wenigstens vor übertriebener Entwerthung gesichert sein und damit wieder der allgemeine Wohlstand einen neuen Aufschwung nehmen, weil, wenn die Grundbesitzer sich in guter Lage befinden, dies nur vortheilhaft auf die übrigen Einwohner zurückwirken muß. Es liegt also in der Begründung dieses Instituts zugleich ein ziemlich sicheres Mittel, der Zunahme der Verarmung zu steuern, und folglich auch der Noth der ärmeren Klassen nicht bloß vorübergehend, sondern dauernd abzuhelpfen.

10) Die oft so bedeutenden und bei Kündigungen, Umschreibungen, Cessionen und dergleichen sich stets wiederholenden Hypotheken-Kosten würden fast ganz wegfallen.

11) Würde allerdings auf der einen Seite der Staat an Einkünften durch Stempel und Sporteln verlieren, dies würde sich aber dadurch ausgleichen, daß deren Wegfall eben ein Gewinn für eine sehr bedrängte Klasse seiner Unterthanen sein und zugleich ihm eine Menge von richterlichen Arbeitern für andere Geschäfte gewonnen werden würde. Denn es springt in die Augen und ist jedem Praktiker bekannt, daß unser jetziges verwickeltes und schwerfälliges Hypotheken-Wesen eine Menge von richterlichen und andern Arbeitern erfordert, welche dann zu näher liegenden gerichtlichen Zwecken verwandt werden würden, wodurch dem Staate natürlich auf einem andern Punkte wieder eine Ersparniß erwüchse.

12) Der Gläubiger erlangte den Vortheil, seine Zinsen ohne alle Rücksicht auf Subhaftationen, Concurß und dergleichen, stets prompt zu erhalten.

13) Die Pupillen-Collegien, milden Stiftungen und dergleichen erhielten eine herrliche Gelegenheit, alle ihre Capitalien ohne irgend eine Gefahr, ohne Sorge und ohne die zeitraubende Prüfung der Sicherheit zu guten Zinsen anzulegen, wodurch wieder den Pupillen und Armen ein bedeutender Gewinn erwüchse.

14) Es würden durch diese erleichterte Anlegung von Geldern dem Verkehr eine Menge von Capitalien zufließen, welche jetzt ungenutzt liegen, wodurch indirect manches nützliche Unternehmen gehemmt wird.

15) Der Gläubiger und Schuldner erlangten durch Errichtung eines solchen Instituts den Vortheil, aus jeder directen oft so unangenehmen Verbindung mit einander herauszutreten. Wie hochwichtig auch dieser Vortheil ist, welche erfreulichen Erfolge in weiter Ausdehnung gerade auch diese Wirkung des Instituts haben würde, bedarf keiner weitern Ausführung.

Diesen Vortheilen, welche ein städtisches Pfandbriefs-Institut gewähren würde, ließen sich noch viele andere anreihen, es genügt aber, bei diesen stehen zu bleiben, um nicht zu sehr in Einzelheiten einzugehen, da jene Vortheile allein schon die große Nützlichkeit des Instituts an sich hinreichend in das Licht stellen. Ich will daher schließlich nur noch darauf hinweisen, daß eine solche Institution eigentlich noch die nothwendige bis jetzt mangelnde Ergänzung unserer Gesetzgebung über das Grundeigenthum ist, welches sie in großer Weisheit von seinen lästigen Fesseln zu befreien strebte, aber erst wahrhaft befreit, wenn sie durch Umgestaltung des Hypotheken-Wesens auch diese lästige und letzte Fessel vernichtet.

Was nun

### III. die Art der Begründung eines städtischen Pfandbriefs-Instituts

betrifft, so ist die Menge der dabei obwaltenden Schwierigkeiten gewiß nicht zu verkennen und von keiner Seite verkannt worden. Die schon früher und jetzt in ähnlicher Weise gemachten Pläne haben eine große Anzahl von Opponenten hervorgerufen, und es ist nicht übersehen, was auch schon durch das Gesetz vom 9. Messidor 1795 in Frankreich projectirt, demnächst aber für unausführbar erkannt worden. Dennoch ist nach reiflicher Prüfung bei dem Verfasser dieser Blätter und den andern Theilnehmern an diesem Plane die Ueberzeugung lebendig geworden, daß die Sache keineswegs unausführbar ist. Die Grundsätze, wonach die Ausführung für möglich gehalten worden, sind im Wesentlichen folgende:

### 1. Vom Zweck und Gegenstand des Instituts.

Das Institut soll den Zweck haben, den dauernden Werth des Grundes und Bodens, so wie der Gebäude (hier zunächst in dem ganzen Reichthum von Berlin), zu mobilisiren, d. h. gehörig abzuschätzen und gleichsam in Pfandbriefe zu verwandeln, welche diesen Werth darstellen und Papiere für jeden Inhaber (lettres au porteur) sein sollen.

Auf diese Weise sollen also an die Stelle der bisherigen schwerfälligen, weitläufigen, oft für Sachverständige kaum verständlichen, wenigstens sehr schwer zu übersehenden und zu prüfenden hypothekarischen Obligationen, ganz einfache Pfandbriefe treten, welche keiner Cession bedürfen und überall als baares Geld, als leichtes Verkehrsmittel, in Umlauf gesetzt werden können. Das Institut soll nach unserem Plan, namentlich in Berlin, auch alle Grundstücke der Residenz und ihres Reichthums umfassen, weil es darauf ankommt, gerade auch dem, dessen Grundstück nicht in einer besonders günstigen Gegend liegt, Zahlungsmittel zu beschaffen. Daß dabei die Verhältnisse, welche sich aus der Lage, dem Ertrage, und dergleichen ergeben, möglichst berücksichtigt werden sollen, wird sich unten zeigen.

### 2. Von der Berechtigung zum Beitritt.

Der Beitritt zu dem Unternehmen, soll jedem Grundbesitzer (Berliner) nach seinem freien Belieben offen stehen, ein Zwang also in keiner Weise Statt finden, auf der andern Seite soll Niemand ausgeschlossen sein, dessen Grundstück irgend noch Sicherheit und Ertrag gewährt.

### 3. Von der Leitung des Instituts durch ein Credit-Collegium.

a) Die Leitung des ganzen städtischen Pfandbriefs-Wesens soll einem besondern Collegium, getrennt von den königlichen und städtischen Behörden, übertragen werden, welchem ich hier vorläufig den Namen des Credit-Collegiums beilegen will.

b) Dieses Credit-Collegium oder Pfandbrief-Amt soll unter Leitung eines von dem Ministerium des Innern ernannten landesherrlichen Commissarius durch Deputirte der Grund-

besitzer selbst auf eine hier nicht näher zu erörternde Weise gebildet werden und aus zwölf Grundbesitzern nebst einem Syndicus bestehen.

c) Dafür, daß nur höchst zuverlässige und tüchtige Männer zu diesem Credit-Collegium als Mitglieder gelangen können und die strengste Garantien für eine gehörige Geschäftsführung Statt finden, ist nach unserm Plan durch besondere Anordnungen gesorgt. Auch soll der landesherrliche Commissarius ihren Sitzungen beiwohnen und die Verpflichtung einer fortdauernden Aufsicht haben.

d) Dem Credit-Collegium soll ganz die Verfassung der landesherrlichen Collegien beigelegt und ein Präsident aus der Zahl der Mitglieder von diesen selbst gewählt werden. Außerdem soll es natürlich die nöthigen Unter-Beamten, auch Cassen-Officianten mit entsprechender Caution erhalten.

e) Dieses Collegium soll aus der Zahl der dem Institut angehörigen Grundbesitzer für jeden der von ihm zu bestimmenden Stadtbezirke drei Schätzungs-Commissarien und zwei Stellvertreter für diese, so wie zwei bauverständige Taxatoren (einen Maurer- und einen Zimmermeister) und deren Stellvertreter ernennen. Dafür, daß nur höchst umsichtige, zuverlässige und unparteiische Männer zu Schätzungs-Commissarien ernannt werden können, haben wir in dem Entwurf zu den Statuten vielfach durch verschiedene Bestimmungen zu sorgen gesucht.

#### 4. Von der Begründung des Gesuchs um Pfandbriefe.

Wer von den Grundbesitzern seinen Grundwerth durch Pfandbriefe dargestellt, oder, mit andern Worten, Pfandbriefe (Geld) auf sein Grundstück zu erhalten wünscht, soll nach den projectirten Statuten weiter Nichts thun, als sich bei dem Credit-Collegium melden, diesem den neuesten Hypotheken- und Feuerkassen-Schein von seinem Grundstück überreichen und anzeigen, welchen Werththeil desselben der Summe nach er in Pfandbriefe umgewandelt zu haben wünscht, worauf das Collegium unverzüglich die Abschätzung veranlassen muß.

#### 5. Von den Grundsätzen der Schätzung.

a) In Bezug auf diese nun schien es zweckmäßig, einen andern Maßstab, als bisher, anzulegen, und dabei festzuhalten, daß

einer Seite auf die höchst mögliche Sicherung der Creditoren, anderer Seite aber auch darauf hingewirkt werde, den Grundbesitzern, so weit es mit dem Interesse jener vereinbar ist, die möglichst größte Mobilisirung ihres Besitzes durch Pfandbriefe zu gewähren.

Man erkannte dabei die Wichtigkeit des Umstandes, daß es vorzugsweise darauf ankommt, nicht die ersten, sondern gerade die späteren Hypotheken zu beschaffen, und daß es vorzüglich wünschenswerth sei, die Abschätzung so zu stellen, daß Niemand mehr nöthig habe, noch hinter den Pfandbriefen, andere Capitalien zu suchen. Es ist dabei freilich nicht vergessen, daß dieser Fall allerdings auch noch oft eintreten kann, es wurde dabei jedoch erwogen, daß, bei einer solchen Ueberschuldung eines Grundbesitzers, nicht mehr auf gewöhnlichem Wege zu helfen sei, und das Institut nicht das Unmögliche möglich machen könne.

b) Von solchen Grundsätzen ausgehend, ist es für angemessen erachtet, daß die Schätzungs-Commissarien ihrer Schätzung zunächst den durch den Feuerkassen-Schein bereits festgestellten Bauwerth des Grundstücks zum Grunde legen, dabei aber auch den gemeinüblichen Bauwerth des Souterrains beachten, dann den zu dem Gebäude gehörigen Grund und Boden nach den in der betreffenden Stadtgegend üblichen Preisen abschätzen, endlich aber den Ertrag des Grundstücks aus den Ertrags-Rechnungen und Mieths-Contracten ermitteln sollen.

c) Dabei ist von der Ansicht ausgegangen, daß der Ertrag einzelner, zur Zeit der Abschätzung nicht vermieteter, aber zur Vermietung bestimmter Theile des Gebäudes von den Commissarien nach den in der betreffenden Gegend üblichen Miethspreisen abzuschätzen sei. Von der Ertrags-Summe sollen nach unserer Ansicht abgezogen werden:

- a) die Communal- und Verwaltungs-Ausgaben,
- b) die etwaigen beständigen Lasten,
- c) die zur baulichen Unterhaltung des Gebäudes nothwendigen Summen,
- d) eine den Erfahrungen in der betreffenden Gegend entsprechende Summe für Mieths-Ausfälle.

d) Um dabei die Grundsätze der höchst möglichen Sicherung

und Vorsicht aufrecht zu erhalten, haben wir die Bestimmung vorgeschlagen, daß, wenn nach der gewissenhaften Ueberzeugung der Commissarien die von ihnen abzusetzende jährliche Reparatur-Summe nicht genüge, den zeitigen Ertrag des Grundstücks dauernd zu erhalten, dieser sogleich auf die nach dem befürchteten Zustand berechnete Summe zu reduciren sei.

e) Um hiernach den gemeinen und dauernden Werth des zu taxirenden Grundstücks abzuschätzen, soll sodann der, nach den obigen Grundsätzen festgestellte, dauernde Rein-Ertrag des Grundstücks zu 5 Procent capitalisirt, einer Seits und der gemein übliche Herstellungs-Werth des Gebäudes in seinem ganzen Umfange mit Einschluß des Grundes und Bodens, anderer Seits zusammengerechnet und die aus der Theilung dieser Summe mit zwei sich ergebende Durchschnitts-Summe für den gemeinen und dauernden Werth des Grundstücks erachtet werden.

f) Den Schätzungs-Commissarien soll nach den Statuten zur strengsten Pflicht gemacht sein, bei der Abschätzung jeden Schritt des ihnen vorgezeichneten Verfahrens zu protocolliren, die Grundlage jeder Werths-Angabe dabei zu bezeichnen, den Grundbesitzer mit seinen etwaigen Einwendungen und deren Gründen dabei zu hören, das Resultat auszuwerfen, und, wenn sie dies nicht im Einklange finden mit dem allgemein üblichen Werthe des geschätzten Grundstücks, die Factoren desselben wiederholt zu prüfen und nöthigenfalls zu ändern. Bei ihren zu protocollirenden Werths-Angaben soll die Mehrheit der Stimmen entscheiden, jeder Stimmende aber das Recht haben, seine abweichende Stimme mit den Gründen in das Protocoll aufnehmen zu lassen.

g) Die Statuten sollen nähere Bestimmungen über die Glaubwürdigkeit und sonstigen persönlichen Verhältnisse der Schätzungs-Commissarien, ingleichen über ihre Verantwortlichkeit enthalten, auch soll dem Grundbesitzer gegen zu niedrige Taxen, durch Beschwerde, Revision und dergleichen, Schutz gewährt werden. Auf diese Weise glauben wir, daß mit gewissenhafter Sorgfalt eben so sehr den Principien der möglichsten Sicherung der Gläubiger, als auch der möglichsten Ausdehnung des Credit-Objectis zu Gunsten der Schuldner genügt werden kann.

h) Von dem nach diesen Grundsätzen ermittelten dauernden

und gemeinen Werthe eines Grundstücks sollen, um jede Besorgniß zu vermeiden, nur drei Viertel als creditsfähiger Werththeil zur Umwandlung in Pfandbriefe angenommen werden, so daß also das vierte Viertel immer noch als eine Art von Reserve verbleibt.

Ueber die Ausdehnung des creditsfähigen zu besandbriefenden Werththeils der Grundstücke, sind allerdings sehr abweichende Ansichten laut geworden. Einige wollten die Pfandbriefsfähigkeit nur auf die Hälfte, Andere auf zwei Drittel erstrecken, es ist aber durch die Mehrheit der Stimmen festgestellt, daß, mit Rücksicht auf die Solidität und Vorsichtigkeit bei der Taxation und in Erwägung des Bedürfnisses der Grundbesitzer, eine Ausdehnung auf drei Viertel der Taxe allein als angemessen erscheine.

#### 6. Vom Reserve-Fonds.

Es leuchtet ein, daß die auf eine so sorgfältige und vorsichtige Abschätzung gegründeten Pfandbriefe an sich schon die größtmögliche Sicherheit gewähren, und daß dabei ein Ausfall nicht leicht zu fürchten ist, überdies aber auf solche Weise eigentlich gar keine neuen großen Geldsummen in den Verkehr kommen, sondern nur der Umlauf der vorhandenen erleichtert wird. Um indessen jede Besorgniß zu nehmen, wollen wir nach den projectirten Statuten die Bestimmung festhalten, daß ein Reserve-Fonds für etwaige Ausfälle aller Art, auch zur Bestreitung etwa rückständig bleibender Zinsen gebildet werden müsse. Auf die Erhaltung dieses Reserve-Fonds, soll das Credit-Collegium nach unserer Ansicht fortwährend Bedacht nehmen, so daß, sobald er auch nur um ein Fünftel des Betrages erschöpft ist, den er eigentlich haben müßte, sofort die Ergänzung bewirkt werden muß.

Diese Ergänzung soll in der Art erfolgen, daß der Bedarf nöthigenfalls auf alle zum Verbande gehörige Grundbesitzer, nach Verhältniß ihres Schuld-Capitals, vertheilt und eingezogen wird.

#### 7. Solidarische Verhaftung.

Es springt in die Augen, daß auf solche Weise ein wirklicher Ausfall niemals einen Gläubiger treffen kann, und daß die ganze solidarische Verhaftung sich auf diesen Beitrag zum Reserve-Fonds beschränkt, welcher sich im Verhältniß zu den großen Vortheilen

immer als etwas nur höchst Geringes herausstellt. Es erscheint deshalb auch ganz unnöthig, noch durch eine besondere Bestimmung festzusetzen, daß bei einer gänzlichen Erschöpfung des Reserve-Fonds, ein etwaiger Ausfall nach den obigen Grundsätzen von sämmtlichen Grundbesitzern gedeckt werden müsse, weil ein solcher Fall nicht füglich eintreten kann, es sei denn bei einem unglücklichen Kriege, wo der ganze Reserve-Fonds weggenommen wird.

#### 8. Garantie der Commune.

Tritt nun noch, wie beabsichtigt wird, überdies eine Garantie der Commune hinzu, so läßt sich in der That nicht absehen, wie man bessere Credit-Papiere mit größerer Sicherheit erlangen will.

Die Garantie der Commune ist, nach den obigen Ausführungen über die zu gewährende Sicherheit, gar nicht mehr nöthig, aber sie erscheint allerdings denen gegenüber, welche jede neue Einrichtung mit Aengstlichkeit betrachten, als höchst wichtig. Je weniger sich fürchten läßt, daß jemals der Fall eintreten dürfte, wo die Commune aufkommen muß, um so mehr läßt sich auch erwarten, daß die städtischen Behörden kein Bedenken tragen werden, ihren hiernach fast nur moralischen Beistand einem Institute zu verleihen, welches den städtischen Grundbesitzern, und somit den Städten selbst, die größten Vortheile verspricht. Ähnliches würde bei den Dorfgemeinen gelten.

#### 9. Aushändigung der Pfandbriefe.

So weit sich der creditfähige Werththeil des abgeschätzten Grundstücks erstreckt, also allenfalls bis auf drei Viertel seines nach den obigen Grundsätzen ermittelten Werths, soll der Grundbesitzer nach unserem Plane Pfandbriefe verlangen dürfen, welche das Credit-Collegium ihm auf seinen Wunsch aushändigen muß, sobald er sein Grundstück dafür und für genaue Befolgung der Statuten demselben hypothekarisch verpfändet hat.

#### 10. Art der Verpfändung.

Diese Verpfändung soll, wenn innerhalb des zu bepfandbriefenden Werththeils noch keine Schulden auf dem Grundstück haften, durch eine besondere Obligation erfolgen; andernfalls soll der

Grundbesitzer die Cession der schon eingetragenen Obligationen an das Collegium bewirken, und hierbei nur noch in einer besondern eintragungsfähigen Verhandlung sich mit seinem Grundstück den Statuten ausdrücklich unterwerfen.

#### 11. Höhe und Bezeichnung der Pfandbriefe.

Ist auf solche Weise das Collegium gesichert, so soll es nach unserem Plane, je nachdem der Grundbesitzer es wünscht, die Pfandbriefe, welche hier z. B. den Namen „Pfandbriefe der Residenz Berlin“ erhalten würden, in Summen von 1000, 500, 400, 300, 200, 100 und 50 Thalern ausfertigen. Dieselben sollen dabei zugleich in ein über alle Grundstücke des Instituts lautendes Register (das Orts-Lagerbuch) eingetragen werden; zugleich soll das Collegium die einzelnen Pfandbriefe mit der Folienszahl dieses Buchs, so wie mit einer für dieses Folium fortlaufenden, im Orts-Lagerbuche ebenfalls vermerkten Nummer versehen, und die Eintragung in das Hypothekenbuch durch die Hypothekenbehörde bewirken. Ueber die Höhe der auszugebenden Pfandbriefe sind die Meinungen auch nicht einig gewesen. Mehrere haben die Beträge über 1000 Thaler hinaus erhöhen und Pfandbriefe auch über 2000, 5000 und 10,000 Thaler geben wollen; Andere sind der Meinung gewesen, daß Pfandbriefe zu 50 Thalern wegen der Zinsberechnung nicht praktisch seien. Ueber diese Differenzen wird sich bei der Ausführung leicht hinwegkommen lassen.

#### 12. Eintragung der Pfandbriefe nach dem Gesamtbetrage.

Da diese städtischen Pfandbriefe nach unserm Plane unter sich alle gleiche Vorzugsrechte haben, d. h., sich alle gleich stehen sollen, so daß der Inhaber des einen vor dem Inhaber des andern kein Vorzugsrecht geltend machen darf, so ist eine besondere Eintragung der für ein bestimmtes Grundstück ausgefertigten einzelnen Pfandbriefe eben so wenig nöthig, als der Vermerk der Eintragung auf den einzelnen Pfandbriefen. Es genügt daher die Eintragung aller zusammen der Hauptsumme nach, dergestalt, daß nur ganz kurz bezeichnet wird, wie viel städtische Pfandbriefe (z. B. 20,000 Thaler) auf dem Grundstück haften. Die Vortheile dieser Eintragung in folle hier ausführlicher zu erörtern, würde für den Raum dieser

Broschüre, welche nur Andeutungen enthalten kann, zu weit führen. Sie ergeben sich leicht bei der Lösung und dergleichen.

### 13. Coupons. Einschuf.

Nach Zustellung der mit dem Eintragung=Vermerk versehenen Schulddocumente, kann der Grundbesitzer die Ausantwortung der Pfandbriefe fordern, und er erhält diese von dem Credit-Collegium mit Zins=Coupons, auf fünf Jahre, gegen Zahlung eines Einschusses, welcher einer halbjährlichen Rate der von ihm für das Pfandbriefs=Capital zu entrichtenden Zinsen gleich ist. Allenfalls kann ihm, wenn er es wünscht, statt der baaren Zahlung ein entsprechender Betrag von den auszuhändigenden Pfandbriefen zurückbehalten werden.

Gegen die Zahlung dieses Einschusses sind manche Bedenken erhoben worden, dieselben sind aber durch die Erwägung beseitigt, daß die großen Vortheile des Instituts mit dieser Last in keinem Verhältnisse stehen. Sie trifft nur ein Mal, ist nicht übermäßig und verschafft, außer den übrigen Vortheilen, den großen Gewinn, daß die späteren oft so bedeutenden Kosten ganz wegfallen.

Man kann allerdings einwenden, daß diese nicht mit einem Male zu entrichten sind, sondern nur bei den einzelnen Verhandlungen wiederkehren, dagegen ist nicht zu übersehen, daß die Härte der Entrichtung des Einschusses mit einem Male sich dadurch sehr mildert, daß die Zahlung nicht baar zu erfolgen braucht, sondern durch Abzug an den Pfandbriefen bewirkt werden kann. Wie nothwendig der Einschuf selbst ist, wird sich unten zeigen.

### 14. Inhalt der Pfandbriefe.

Was den Inhalt der Pfandbriefe betrifft, so ist beschloffen, daß darin von dem Credit-Collegium nur erklärt werden solle:

der Inhaber des Papiers habe die darin bezeichnete Summe auf den, von dem Collegium nach den Statuten repräsentirten, Grundbesitz (der Residenz Berlin), vorgeliehen, und es werde die zur Sicherung des Darlehns ihm beigelegten Rechte sorgfältig wahren. An Zinsen habe der Inhaber von dem verschriebenen Betrage jährlich  $3\frac{1}{2}$  Procent in halbjährlichen Raten, am 1. April und 1. October jeden Jahres,

aus der Casse des Collegiums zu empfangen. Eine Kündigung des Pfandbriefs=Capitals sei von keiner Seite zulässig. Sofern die Communal=Garantie eintritt, würde natürlich auch diese in dem Pfandbriefe ausgedrückt werden.

#### 15. Zinsfuß.

Wie sich aus den Anführungen bei Nr. 14 ergibt, ist ein Zinsfuß von  $3\frac{1}{2}$  Procent beschlossen. Dies ist erst nach reiflichen, vielfachen und lebhaften Debatten, nach sorgfältiger Erwägung aller Gründe für und wider, geschehen. Auf der einen Seite ist die Rücksicht maßgebend gewesen, daß es wünschenswerth sei, den Zinsfuß für den Grundbesitzer, und den Staatspapieren gegenüber, nicht zu hoch zu stellen, auf der andern Seite hat man natürlich, auch dem Gläubiger gegenüber, nicht noch weiter zurückgehen wollen. Eine nähere Erörterung dieses allerdings schwierigen Punctes, verbietet leider der Raum dieser Blätter und meine beschränkte Zeit. Eben so sind die Zins=Zahlungstermine reiflich erwogen.

#### 16. Berechnung der Zinsen.

Auf der Rehrseite des Pfandbriefs soll eine Berechnung der Zinsen desselben auf jeden Tag, für die Zeit von einem Zins=Zahlungstermin bis zum andern, angebracht werden; den Zinscoupons selbst ist eine ähnliche Einrichtung, wie bei den ritterschaftlichen Pfandbriefen bestimmt.

#### 17. Herstellung und Vernichtung der Pfandbriefe.

Die näheren Festsetzungen über die Herstellung der hiernach zu bildenden Credit=Papiere, über die Form und Unterschrift, so wie über die Erhebung und Erlöschung der Zinsen, desgleichen über die Vernichtung der Coupons und Ausstellung neuer Pfandbriefe und Coupons, sind natürlich nicht vergessen.

#### 18. Unkündbarkeit der Pfandbriefe.

Die Unkündbarkeit der Pfandbriefe, Seitens des Collegiums sowohl, als der Inhaber, ist nach langen Debatten, als durchaus zweckmäßig angenommen: die Gründe dafür zu erörtern, würde hier zu weit führen.

### 19. Prüfung der Legitimation.

Als durchaus nothwendig ist es erachtet, daß das Collegium sich mit einer Prüfung der Legitimation des Inhabers nicht zu befassen, auch Arrestschläge nicht zu beachten brauche, weil dies zu Weiterungen und Verwickelungen führen würde, welche dem Zwecke des Instituts fremd und auf alle Weise zu vermeiden sind.

### 20. Bildung des Reserve-Fonds.

Zur Bildung des oben schon erwähnten Reserve-Fonds soll eben der bei Nr. 13. gleichfalls bereits gedachte Einschuf bestimmt werden, welchen jeder Eigenthümer eines zu besandbriefenden Grundstücks, sofort bei der Ausgabe der Creditscheine, an die Cassé des Collegiums leisten muß. Dieser Einschuf soll dem Betrage der halbjährlichen Zinsen des ihm zu bewilligenden Capitals gleich kommen, wobei die Zinsen, wie gedacht, zu jährlich  $3\frac{1}{2}$  Procent berechnet werden. Außerdem sollen dem Reserve-Fonds alle verfallene Zinsen (Nr. 17.) zufließen.

Außerdem soll der Eigenthümer des Grundstücks die Zinsen nach gleichem Sage vierteljährlich einzahlen.

Es springt in die Augen, daß dieser Reserve-Fonds mit einer nicht unbedeutenden Summe beginnen muß. Wird diese nun, wie beabsichtigt, nach den Grundsätzen bei den königlichen Geld-Instituten verwaltet, so muß er unbedenklich sich bald erheblich vermehren und große Einkünfte abwerfen, welche, so weit sie nicht zu den unten bemerkten Zwecken verwendet werden, ihm wieder zufließen.

### 21. Zwangsrechte des Credit-Collegiums.

Gegen säumige Zahler müssen dem Credit-Collegium natürlich besondere Zwangsmittel zur Seite stehen; es ist daher nach den Statuten projectirt, ihm solche nach Art der ritterschaftlichen Credit-Institute beizulegen.

Mit Rücksicht hierauf sind specielle Bestimmungen wegen der Execution, Administration und Subhastation getroffen, wobei natürlich bezweckt ist, das Wohl des Grundbesizers möglichst mit der Sicherung des ganzen Instituts im Einklange zu erhalten, weshalb

auch bei gefährdeter Sicherheit selbst eine theilweise Kündigung der Pfandbriefe für zulässig erachtet worden ist.

## 22. Specielle Bestimmungen bei der Subhastation.

Bei den Subhastationen soll, nach dem Project der Statuten, den Bietenden gleich im Termine bekannt gemacht werden, daß der Erwerber für die in Anrechnung auf das Kaufgeld bei dem Grundstück stehenden Pfandbriefe, hinsichtlich des Capitals, der Zinsen und Kosten, dem Credit-Collegium mit seinem Vermögen persönlich hafte.

Eben so soll das Collegium nach unserm Plane das Recht haben, wegen eines Ausfalls bei der Subhastation, den ursprünglichen Darleiher und dessen Erben, so wie die in seine Verpflichtungen getretenen Rechts-Nachfolger in Anspruch zu nehmen, gleich viel, ob sie deshalb mit dem Collegium selbst contrahirt haben oder nicht.

## 23. Verrecht in Concurfen.

Projectirt ist auch, dem Credit-Collegium, wegen etwaniger Ausfälle an den Pfandbriefen, das Recht der vierten Classe bei Concurfen beizulegen.

## 24. Aufsichtsrecht des Credit-Collegiums.

Zur Bewahrung der erforderlichen Sicherheit, soll nach den Statuten das gedachte Collegium das Recht haben, die theilhaftigen Grundstücke theils selbst, theils durch seine Organe streng zu beaufsichtigen, und die bei dem Institut theilhaftigen Grundbesitzer zur Erfüllung ihrer statutenmäßigen Verpflichtungen, allenfalls durch Zwangsmaßregeln, anzuhalten.

In dieser Hinsicht sind namentlich auch für die Bauverständigen und Schätzungs-Commissarien verschiedene genauere Vorschriften aufgestellt, aber es ist auch billige Sorge getragen, daß die Grundbesitzer nicht ohne Noth behelligt werden. Sobald das Collegium findet, daß die ursprüngliche Sicherheit irgend geschwächt wird, soll es sofort die nicht mehr statutenmäßig gesicherten Pfandbriefs-Summen kündigen.

25. Recht wegen der Reparaturen.

Dem Collegium soll das Recht zustehen, auf schnelle Ausführung der für nothwendig erkannten baulichen Reparaturen zu dringen und zu halten. In dieser Beziehung sind specielle Anordnungen getroffen.

26. Verhältnisse bei Herstellung zerstörter Gebäude.

Wie bei dem Aufbau zerstörter Gebäude zu verfahren und nach Umständen einem redlichen Grundbesitzer, welcher ernstlich auf die Herstellung seines Grundstücks bedacht ist, eine Beihilfe und Nachsicht gewährt werden kann, ist in dem Entwurfe zu den Statuten gleichfalls näher bestimmt.

27. Amortisation und Löschung der Pfandbriefe.

a) Die Art der Amortisation und Löschung von Pfandbriefen ist vielfach der Gegenstand langer Debatten gewesen. Natürlich hat man dabei die Grundsätze der möglichsten Einfachheit und Sicherheit zu verbinden gesucht. Man hat danach angenommen, daß der Grundbesitzer von seiner Pfandbriefs-Schuld sich einfach durch Rückgabe von Pfandbriefen an das Credit-Collegium befreien solle, auf deren Höhe dann sein Grundstück im Orts-Lagerbuche entlastet werde. Zu diesem Zweck war, wie oben bemerkt, die Vermeidung einer speciellen Eintragung der Pfandbriefe so wünschenswerth als vortheilhaft.

b) Wegen der Löschung im Hypothekenbuche, und Vernichtung der betreffenden Pfandbriefe, sind in den Statuten einfache, aber genaue Bestimmungen enthalten.

28. Verwaltungskosten.

Es ist nicht ohne Grund von vielen Seiten auf die Schwierigkeit aufmerksam gemacht, die Verwaltungskosten des von uns beabsichtigten Credit-Institutes zu beschaffen; wir haben jedoch geglaubt und sind noch der Meinung, daß dieselben aus den Einkünften und Zinsen des Reserve-Fonds sich ganz füglich werden bestreiten lassen, da sie bei der Einfachheit aller Einrichtungen nicht so überaus groß sein können.

Sollten wider Erwarten jene Mittel nicht ausreichen, so ge-  
währen auch noch die Zinsen von den durch die Grundbesitzer vier-  
teljährlich einzuzahlenden Zinsen einen guten Zuschuß, indem näm-  
lich das Collegium die Zinsen nur halbjährlich zu zahlen braucht,  
während ihm dieselben vierteljährlich zugehen, und es also das Geld  
in der Zwischenzeit nutzen kann. Das viele Schreibewesen soll  
nach unserer Absicht natürlich möglichst durch Formulare und kurz-  
weg zu bewirkende Vorzeigungen, so sehr als nur irgend möglich,  
vereinfacht und abgefürzt werden.

### 29. Besoldungen der Beamten.

a) Was die Besoldungen der Beamten betrifft, so sind wir  
von der Ansicht ausgegangen, daß diese da, wo dauernde Dienst-  
leistungen erforderlich sind, auch völlig ausreichend sein müssen, um  
die Beamten vor Sorgen und Nebengeschäften zu sichern, da aber,  
wo nur einzelne und vorübergehende Hilfe erfordert wird, füglich  
Pauschquantum und Remunerationen, oder Diäten genügen.

In Absicht des landesherrlichen Commissars ist vorausgesetzt,  
daß dieser aus Staatsfonds remunerirt werden dürfte, und dies  
möchte sich wol daraus rechtfertigen, daß der Staat das höchste  
Interesse daran haben muß, seine städtischen Grundbesitzer vor dem  
Verfall zu bewahren.

b) Die Mitglieder des Credit-Collegiums, mit Einschluß des  
Syndicus, die bauverständigen Bezirks-Schätzungs-Commissarien  
und die sämtlichen Subalternen sind nach unserer Meinung so  
dauernd beschäftigt, daß für diese ein festes Gehalt nothwendig ist.

c) Bei den nicht bauverständigen Schätzungs-Commissarien ha-  
ben wir angenommen, daß diese für jeden einzelnen Act besonders  
zu remuneriren seien.

d) Auch auf die Pensionirung der Beamten haben wir Be-  
dacht genommen und diese, wenigstens zum Theil, für durchaus  
nothwendig erachtet.

### 30. Kosten-Freiheit.

Mit Rücksicht darauf, daß durch den Einschluß sogleich ein er-  
heblicher Fonds gebildet wird, welcher durch seine Einkünfte die  
Mittel gewährt, das Institut zu erhalten, und in Erwägung der

Nothwendigkeit, den Grundbesitzern die oft so enormen Kosten unseres Hypotheken-Wesens zu ersparen, haben wir es für dringend nothwendig erachtet, für alle Verhandlungen und Verfügungen bei dem projectirten Credit-Institute, nach dem Entwurf zu den Statuten, die volle Kosten- und Stempelfreiheit auszusprechen.

Es ist hierbei, wie schon gesagt, nicht zu verkennen, daß dadurch die Staatskasse einen erheblichen Ausfall haben wird, und es dürfte deshalb der Fiscus manches Bedenken gegen das ganze Institut erheben, allein wir hoffen, daß die landesväterliche Huld unseres verehrten Königs in Betracht des Nothstandes der städtischen Grundbesitzer Mittel finden wird, den hier entstehenden Ausfall auf andere Weise zu decken, zumal, wie bemerkt, durch das Institut auch wieder andere Kräfte für den Staatsdienst gewonnen werden.

### 31. Rechnungslegung.

Hiernächst haben wir für zweckmäßig erachtet, besondere Bestimmungen über die Rechnungslegung aufzustellen. Es ist dabei hier nur hervorzuheben, daß nach unserm Entwurf der landesherrliche Commissarius zwei sachverständige Revisoren aus der Zahl der königlichen Rechnungs-Beamten und sechs theilhaftige Grundstückbesitzer zur Revision der Rechnungen des Credit-Collegiums berufen soll. Das Resultat der Prüfung soll nach unserem Vorschlage öffentlich bekannt gemacht werden.

Indem so nach unserem Plane gerade eine Anzahl der theilhaftigen Grundbesitzer die Revision bewirken soll, haben wir von der einen Seite dem ganzen Stande dieser Theilhaftigen die nöthige Ueberzeugung von der gehörigen Verwaltung gewähren wollen. Andererseits bilden nach unserer Meinung der königliche Commissarius und die beiden Rechnungs-Verständigen Garantien genug für die Gläubiger. Nimmt man dazu noch die öffentliche Bekanntmachung der Resultate, so erscheinen die Controllen wol ausreichend.

### 32. Verantwortlichkeit der Beamten.

Ueber die Verantwortlichkeit der Mitglieder und des Vorsitzenden des Credit-Collegiums, so wie des landesherrlichen Commissarius, haben wir ebenfalls Festsetzungen vorgeschlagen, welche sich

den gesetzlichen Vorschriften anschließen. Auch dadurch wird die Controlle und Sicherheit erhöht.

### 33. Beschwerden.

Ebenso ist das Nähere wegen Zulässigkeit und Prüfung etwaiger Beschwerden von uns bestimmt, übrigens aber vorgeschlagen, den Rechtsweg ganz auszuschließen, weil es sich hier um ein Institut handelt, welches vorzugeweise in die Partie der Verwaltung gehört und seiner Natur nach eine besondere Beschleunigung erfordert, die bei Processen leider nicht immer zu erreichen ist.

### 34. Realisations-Fonds.

Um eine nicht wahrscheinliche, aber doch mögliche Entwerthung der städtischen Pfandbriefe zu verhüten und sie gegen alle Conjunctionen zu sichern, soll allerdings nach unserer Absicht mit dem ganzen Institute ein Realisations-Comtoir, eine städtische Bank in Verbindung gesetzt werden, zu welcher, nach unserer Meinung, unsere weise Regierung in ihrem landesväterlichen Sinne gewiß gern den nöthigen Fonds bewilligen würde. Sollte dies wider Erwarten nicht geschehen, so würden wir auch andere Vorschläge zur Beschaffung machen können, namentlich wenn die Communen ins Mittel träten, welche nöthigenfalls durch eine Anleihe, oder in noch anderer Art, die ersten Mittel zu solcher Einrichtung wol leicht erlangen würden.

## IV. Ueber die Beseitigung verschiedener Bedenken.

Es ist deshalb zweckmäßig erschienen, hier am Schlusse erst über einige gegen städtische Pfandbriefe-Institute überhaupt aufgestellte Bedenken einzugehen, weil manche schon bei Darlegung der Art der Ausführung sich beseitigt haben dürften, andere jetzt leichter ihre Erledigung finden möchten.

1) Der Einwand, daß sich jeder vor der solidarischen Verhaftung scheuen werde, indem z. B. der Besitzer eines Hauses am Schlossplatz zu Berlin nicht geneigt sein möchte, für den Ausfall bei einem Hause in der Petri-Strasse daselbst aufzukommen, dürfte sich schon aus dem Obigen erledigt haben, weil danach diese ganze

solidarische Verbindlichkeit fast nur als eine illusorische erscheint, indem der Fall höchst selten eintreten wird, wo ein Grundbesitzer nach Erschöpfung des Reservefonds herangezogen werden sollte. Es erstreckt sich hiernach die solidarische Verpflichtung eigentlich nur auf den Einschuß zu dem Reservefonds. In jedem Fall ist die Menge der Wohlthaten, welche das Institut nach den obigen Ausführungen für das Gesamt-Wohl erzeugt, so groß, daß der mögliche geringe Nachtheil, welcher einen einzelnen Grundbesitzer treffen könnte, damit in gar keinem Verhältniß steht.

2) Der Einwand, daß hinter den Pfandbriefen Niemand mehr werde Geld geben wollen, ist oben schon berührt und erledigt sich dadurch, daß nach unserm Plane das creditfähige Object dergestalt ausgedehnt werden soll, daß dem Grundbesitzer in der Regel so weit geholfen werde, um keine ferneren Darlehne auf seinem Grundstück zu brauchen. Auf ganz außergewöhnliche Fälle und solche Grundeigentümer, welche schon am Rande des völligen Ruins stehen, kann natürlich nicht Rücksicht genommen, diesen muß, wenn ihnen überhaupt zu helfen ist, auf andere Weise geholfen werden.

3) Der Einwand, daß bei städtischen Grundstücken, namentlich in Berlin, Alles auf die specielle Beurtheilung jedes einzelnen Grundstücks ankomme, und z. B. kein Hausbesitzer aus der Königsstraße mit dem Grundeigentümer in der Brunnenstraße werde concurriren wollen, findet seine Widerlegung darin, daß eben die solidarische Verpflichtung auf den Reservefonds beschränkt ist, und überdies auch jedes Grundstück nach seinen besonderen Verhältnissen, nach seiner Lage, seinem Ertrage und seiner Gegend, abgeschätzt werden soll, aber nach richtigeren, als den bisherigen Taxprincipien. Wir haben vielfach gesehen, wie überall, wo es darauf ankommt, die speciellen Verhältnisse jedes Grundstücks beachtet sind, selbst seine befürchtete bauliche Beschaffenheit, so wie jede etwaige Verschlechterung.

4) Der Einwand, daß die Verwaltung so kostspielig werden dürfte, daß der Zinsfuß sich reell, wenn auch nicht dem Namen nach, auf mindestens 4 Procent werde erhöhen müssen, erhält seine Erledigung dadurch, daß die Verwaltung, wie gezeigt, auf alle Weise sparsam eingerichtet und aus den besonders beschafften Fonds bestritten werden soll, welche nach aller Wahrscheinlichkeit mehr als

hinreichen dürften. Wir haben die möglichste Kosten-Freiheit, die bei Processen an sich als ein Uebing erscheint, hier als etwas höchst Wünschenswerthes festzuhalten gesucht, weil solche nach der ganzen Idee und Einrichtung des Instituts nicht gemißbraucht werden kann und als eine große Wohlthat für die Mehrzahl der Grundbesitzer sich darstellt. Im äußersten Falle könnte man leicht einen geringern Procent=Saß fordern und würde dadurch wieder einen erheblichen Zuschuß zu den schon vorhandenen Fonds erhalten.

5) Der Einwand, daß für die Inhaber der ersten Hypotheken um so weniger ein Bedürfniß vorliege, diese schnell mobil zu machen, als jene meistens Kirchen, Hospitäler, milde Stiftungen, Puzillen-Collegien, die Renten-Anstalt, das Potsdamer Waisenhaus, das königl. Familien=Fideicommiß, Schulen und dergleichen seien, welchen gerade daran liege, ihre Capitalien fest anzulegen, erledigt sich leicht dadurch, daß künftig auch andre Personen, bei leichterm Umsatz, um so eher sich entschließen werden, mehr und mehr erste Hypotheken zu erwerben und daß auch für jene und ähnliche Behörden der erleichterte Umlauf ein gewiß erwünschter Vortheil ist.

6) Erheblicher erscheint der Einwand, welcher von denen aufgestellt wird, die sich auf die Erfahrung *Jaqueminto* berufen, nach welchem die Mobilisation der Hypotheken die Familien ruiniren soll. Er und die Vertheidiger seiner Ansicht gehen davon aus, daß bei Krieg oder andern Unglücksfällen der Grundbesitzer, welcher den creditfähigen Werththeil seines Grundstücks mobilisirt habe, nun gar keinen Fonds mehr besitze, um sich zu helfen, zumal ihm dann die Verzinsung schwer werden müsse. Sie meinen überdies, daß, wenn die Credit=Papiere unkündbar sein sollten, dies ihren Cours herabdrücken würde, weil dann der Sicherheitsfonds nur eingebildet vorhanden sei. Es sei nur *de Real=Credit*, wo das Vertrauen auf die Erfüllung einer Verbindlichkeit auf einem unbeweglichen Gegenstande ruhe, der die Erfüllung sichere. Alle diese Argumente dürften jedoch bei näherer Prüfung nicht Stich halten. Es handelt sich hier nicht darum, neben dem Grundbesitz geldwerthe Papiere zu schaffen, diese sollen vielmehr nur den wahrhaften, gehörig abgeschätzten Grundwerth darstellen. Die Sicherheit ist auch nicht eine bloß eingebildete, sie ist wirklich vorhanden, indem die Grundstücke für die Pfandbriefe haften, nur mit dem Un-

terschiede, daß der einzelne Gläubiger sich nicht direct an diese Grundstücke, sondern bloß an das Credit-Collegium halten kann, was ihm in jedem Fall aufkommen muß. Tritt irgend ein außer-gewöhnliches Unglück ein, so wird der nicht verschuldete Theil des Grundstücks, wofern ohnehin viele Hypotheken darauf haften, dem Eigenthümer eben nicht mehr Hilfsquellen gewähren, wenn bloß Hypotheken auf dem Grundstück stehen, als wenn Pfandbriefe darauf intabulirt wären. Eine Herabdrückung des Courses wegen der Unkündbarkeit läßt sich bei diesen Pfandbriefen nicht mehr fürchten, als bei andern ähnlichen Papieren; überdies wird denselben die Fundirung auf bestimmten Grundbesitz und die den Grundeigenthümern gewährte Möglichkeit der Ablösung zu Statten kommen. Endlich noch wird ein von uns projectirtes Realisations-Comtoir nach unserm Plane dahin wirken, ein Herabdrücken des Courses stets bei Zeiten zu verhüten und den städtischen Pfandbriefen immer ihren Werth und die möglichste Festigkeit zu bewahren. Daß dieses Realisations-Comptoir nach Art einer Bank eingerichtet werden muß, braucht hier wol nicht ausführlicher erörtert zu werden. Bei dem näheren Eingehen auf die Ausführung des Planes werden wir auch über diesen Punkt und die Mittel zur Beschaffung der nöthigen Fonds uns weiter verbreiten.

7) Diejenigen, welche meinen, daß gerade jetzt eine ungünstige Zeit zur Begründung eines solchen Instituts sei, weil das Geld mangle, kennen die Verhältnisse unseres Geld-Marktes nicht.

Es ist Geld genug vorhanden, aber es wird zurückgehalten, von ängstlichen Personen nur bei der Bank belegt, oder auf Actien-Speculationen verwendet, weil die Leute dort reicheren Gewinn hoffen, weshalb es eben nur darauf ankommen kann, ihnen Gelegenheit zu geben, ihre Gelder leicht und auf eine vortheilhafte Weise auch hier anzulegen. Es ist dabei in Betracht zu ziehen, daß schon dadurch viele Gelder den Pfandbriefen zugewandt werden, daß auch der, welcher auf nur ganz kurze Zeit Gelder p la ciren will, um solche sich für ein gewinnreicheres Geschäft beweglich zu halten, jetzt sehr füglig dies durch den Erwerb städtischer Pfandbriefe kann, die er immer wieder schnell in Geld umzuwandeln und so zu jedem Geschäft zu benutzen vermag. Wie viel

Geld allein dadurch dem Institute zufließen kann, wird jeder geschäftskundige Mann leicht einsehen.

8) Viele glauben, daß die zu bildenden Pfandbriefe deshalb wenig Eingang finden würden, weil sie nur  $3\frac{1}{2}$  Procent Zinsen tragen sollten und weiter keine besonderen Vortheile gewährten; allein man muß nicht vergessen, daß noch immer viele Personen sind, welche den Verkehr mit Eisenbahn=Actien und dergleichen scheuen. Alle diese ganz sicher gehenden Leute, so wie die, denen die Kündigung der Staats=Schuldscheine und gewisser Pfandbriefe unangenehm ist, werden gern ihre Gelder in städtischen unkündbaren Pfandbriefen niederlegen, die ihnen  $3\frac{1}{2}$  Procent sichere Zinsen tragen.

Giebt es doch, wie schon bemerkt, noch Leute genug, welche ihre Capitalien gegen niedrigen Zinsfuß der königlichen Bank übergeben, um nur ja recht sicher zu sein. Hierzu kommt, daß schon sehr viele der obgedachten Behörden und Stiftungen eine große Masse von Capitalien in städtischen Pfandbriefen anlegen werden, weil sie dabei jeder weiteren Prüfung überhoben sind und eine Kündigung nicht zu befürchten haben. Ein höherer Zinsfuß schien weder im Interesse der Grundbesitzer, denen ja möglichst Erleichterung beschafft werden soll, noch im Interesse des Staats angemessen, dessen Geld=Papiere durch einen höheren Zinsfuß der städtischen Pfandbriefe unfehlbar sehr leiden würden. Es ist allerdings, um den von uns projectirten Pfandbriefen noch einen erhöhten Reiz zu geben und solche noch beehrter im Publicum zu machen, mehrfach der Vorschlag in Anregung gekommen, einen Prämien=Konds zu gründen und eine Verlosung, wie bei den Seehandlungs=Prämien=scheinen, vorzuschlagen, allein aus vielen erheblichen Bedenken, deren Aufzählung hier zu weit führen würde, sind wir von dem desfallsigen, schon entworfenen Plane wieder abgegangen.

9) Endlich noch ist von manchen Seiten geltend gemacht, daß ohne eine Amortisation das ganze Institut keine feste Grundlage haben werde, indem nur erst dadurch sich eine gehörige Garantie für die Gläubiger bilde. Es ist über diesen Punct sehr viel gestritten worden. Lange konnte man sich über die hierbei aufgestellten sehr abweichenden Grundsätze nicht vereinigen. Der würdige Commerzienrath Epenstein hatte in dieser Beziehung in der That viele treffliche Vorschläge gemacht. Nach seinem Plane soll

ten die Pfandbriefe 4 Procent Zinsen tragen, die Grundeigenthümer aber an das Credit-Institut 5 Procent zahlen. Aus dem überschießenden einen Procent wollte er dann einen Amortisations-Fonds, eine Art von Sparcasse bilden, um daraus das Grundstück nicht nur, wenn der Eigenthümer es versäumte, in haulichem Stande zu erhalten, sondern es auch allmählig schuldenfrei zu machen. Nach reiflicher Prüfung sind wir jedoch zu der Ueberzeugung gekommen, daß ein besonderer Amortisations-Fonds weder nöthig, noch zweckmäßig sei, weil der Schuldner keiner Vormundung bedürfe und leicht zu amortisiren vermöge, indem er allmählig selbst Pfandbriefe ankaufe und zur Löschung bringe, der Gläubiger aber darin keine vermehrte Sicherheit finden könne, weil nach den getroffenen Maßregeln nicht die geringste Gefahr mehr für ihn obwalte, er vielmehr jetzt mehr, denn jemals gesichert erscheine. Außerdem erwogen wir, daß die Verwaltung des Amortisations-Fonds nur neue Arbeit und Kosten verursachen würde, der andern ihm entgegenstehenden Gründe nicht zu gedenken.

10. Viele haben hervorgehoben, daß ohne Emanirung eines ansehnlichen Betrages als unverzinsliche Papiere au porteur eine Hypotheken-Bank oder Pfandbriefs-Institut sich nicht werde halten können. Wir glauben, daß ein solches Bedenken in den vorstehenden Ausführungen schon hinreichend beseitigt ist, indem dort nachgewiesen worden, daß es an Fonds zu den Verwaltungs-Kosten und zur Deckung der Ausfälle, so wie zu der ersten Begründung nicht fehlen kann. Wir verkennen aber den erheblichen Vortheil nicht, welcher unsern Grundbesitzern daraus erwachsen würde, wenn ihnen gestattet werden könnte, selbst auch nur einen geringen Theil ihres Grundwerthes in einem unverzinslichen Papiere au porteur darzustellen und in den Verkehr zu bringen. Wir würden es allerdings für einen Gewinn halten, wenn unserm Institute auch noch dieser Vortheil zugewandt werden könnte und haben bei dem Antrage auf Begründung desselben diesen wichtigen Punct nicht vergessen. Man hat uns dabei allerdings in weiten Kreisen zu unserm lebhaften Bedauern oft zu hören gegeben, daß die Regierung solche Vortheile den einzelnen Bürgern unmöglich bewilligen werde, weil sie dieselbe für zu wichtig halte, um solche nicht ausschließlich zu benutzen, man habe schon bereut, daß man

dem hiesigen Cassen-Verein und früher der ritterschaftlichen Privat-Bank von Pommern solche Bewilligung ertheilt; allein wir können diese Besorgniß nicht hegen. Wir haben diese Ansicht, wo wir konnten, als irrig bekämpft, da bei unserer weisen Regierung von einem eifersüchtigen Gegenüberstehen des Staats einer Seits und der Unterthanen anderer Seits nicht die Rede sein kann. Wir haben im Gegentheil es für nothwendig und heilsam gehalten, die Ueberzeugung zu verbreiten, daß unsere eben so intelligente, als väterliche Regierung von solcher Gegenüberstellung längst zurückgekommen sei und längst die Ueberzeugung gewonnen habe, daß gerade in der Kräftigung ihrer Bürger ihre eigene größte Kraft beruhe, weil gerade diese es seien, welche in den Zeiten der Noth das Vaterland durch alle ihre Kräfte stützen müßten. Wir sind auch der festen Meinung, daß diese Ueberzeugung, welche nur heilsam einwirken kann, ein Mal allseitig durch die That bewährt und unterstützt werden müsse. Hier würde sich zu solcher Bewährung eine herrliche Gelegenheit darbieten, und die Benutzung derselben die erhebliche moralische Wirkung haben, das Band zwischen Regierung und Volk fester und fester zu knüpfen.

Würde solchergestalt die Emanirung unverzinslicher Lettres au porteur in Bezug auf einen gewissen Werththeil der Grundstücke bewilligt, so würde in Bezug hierauf unser Pfandbrief-Amt die Natur einer Zettelbank annehmen. Wie weit die Befugniß hierzu zu erstrecken sein dürfte, läßt sich hier nicht genau bestimmen; der Bedarf an Ausgleichungs-Mitteln bei dem Verkehr und das Bedürfniß der Bank muß vorzüglich maßgebend sein. Dabei ist streng festzuhalten, daß der Betrag der auszugebenden unverzinslichen Papiere genqu dem ihnen zum Grunde liegenden Werththeile der Grundstücke entsprechen muß. Wie gefährlich es sein würde, dem Credite des Instituts selbst einen Einfluß auf jenen Betrag oder die Vermehrung der Zettel einzuräumen, lehrt die Geschichte der Banken genügend. Es könnte dies nur zu leicht zu weit führen und den nationalen Wohlstand zu großen Schwankungen unterwerfen. Nach unserer Ansicht würden die Grundbesitzer den solchergestalt in zinslosen Lettres au porteur ausgegebenen Betrag ebenso verzinsen müssen, als den auf den übrigen Werththeil ihrer Grundstücke auf-

genommenen Betrag an verzinslichen Pfandbriefen. Dagegen würden die Zinsen von den als zinslos in das Publicum emanirten Lettres au porteur oder zinslosen Real-Credit-Scheinen dem Pfandbriefs-Institut selbst zu Gute kommen. Aus ihnen würde ein besonderer Credit-Fonds zu bilden sein, welcher nach den Grundsätzen des Reserve-Fonds zu verwalten wäre. Etwa ein Sechstel dieses Fonds müßte indessen stets baar disponibel gehalten werden, um die etwa präsentirten Credit-Scheine sofort in baares Geld umzusetzen. Der weitere Fonds würde zunächst benutzt werden müssen, um auf den fortdauernd guten Stand der Pfandbriefe einzuwirken. Dem Pfandbrief-Amt müßte es es demnächst überlassen bleiben, über die äußerste Höhe dieses Credit-Fonds zu bestimmen und über die Anordnung der Ueberschüsse im Einverständniß mit der General-Versammlung zu beschließen. Dabei würde sich finden, wie diese Ueberschüsse zum Besten der Grundbesitzer und zur Einstellung der Verzinsung der gegen das Publicum unverzinslichen Schuld zu verwenden und desfallsige Anträge bei dem Ministerium des Innern zu machen sein möchten. Wie wichtig dieser Credit-Fonds auch in so fern werden könnte, als er zugleich dazu dienen müßte, als Surrogat des Reserve-Fonds überall, wo es nöthig wäre, aushelfend einzuschreiten, erhellt ohne weitere Ausführung. Das ganze Institut bekäme durch denselben noch eine festere Stütze und Garantie.

Ich verkenne nicht, daß über die hier berührten Punkte sich noch sehr viel sagen ließe, und daß ich dieselben allerdings nur kurz erörtert habe, ich weiß auch sehr wohl, daß noch manches andere Bedenken aufzustellen sein möchte, allein es ist der Zweck dieser Blätter nicht, den hochwichtigen Gegenstand nach allen Seiten hin zu erschöpfen. Ich bitte, gütigst festzuhalten, daß es mir nur darauf ankam die Umriss unseres Planes mitzutheilen, die darüber obwaltenden falschen Angaben zu berichtigen und Andere anzuregen, die Sache noch reiflicher und gründlicher zu erwägen, als wir es vermocht haben. Da wir auch andere Ansichten zu würdigen wissen und uns gernbescheiden, daß wir bei vielen Punkten, ungeachtet der sorgfältigsten Prüfung, geirrt haben können, so wird jede Berichtigung im Interesse der guten Sache, wenn sie nur mit

Milde, sine ira et studio, erfolgt, auch uns gewiß willkommen sein, denn es liegt uns gerade daran, daß diese so höchwichtige Sache von allen Seiten ermogen werde und möglichst vollendet ins Leben trete. Möge dieser Zeitpunkt zum Besten unserer bedrängten Grundbesitzer nur nicht mehr allzu fern sein!



Druck von J. Sittenfeld jun.  
Neue Friedrichstr. 30.