

Michaelismesse längstens binnen 4 Wochen wenigstens die Hälfte der Erstehungssumme bei Rittergütern, den dritten Theil bei anderen Gütern und den vierten Theil bei Bauergütern baar zu bezahlen habe, die Bezahlung der übrigen Kaufsumme aber weiter nicht als 4, 6, 8 oder höchstens 10 Jahre hinaus gesetzt werden konnte, hinsichtlich welcher letzteren Bestimmung der Gerichtsbrauch sich dahin festgestellt hatte, daß der Richter im Subhastationspatent gleich die zehnjährige als die weiteste Frist für die Zahlung des Kaufsresiduum nannte, dem Ersteher aber schleunigere Zahlung nachließ.

Der Beschluß der jenseitigen Kammer will also, daß die gesammte Erstehungssumme binnen 3 Jahren vom Erstehungstage an berichtet sei, während das bisherige Recht hierfür einen längeren Zeitraum, nämlich nach dem Ermessen des Richters, von mindestens 4 bis höchstens 10 Jahren nachließ.

Die Frage selbst ist materiell von hoher Wichtigkeit, denn sie berührt unmittelbar die Interessen des Realcredits und zwar in beiderlei Richtung sowohl hinsichtlich der Gläubiger als der Schuldner.

Die Möglichkeit, das auf Grundbesitz dargeliehene Capital in kürzester Zeit wieder zurückziehen zu können, wird die Geneigtheit des Capitalisten, auf Grundstücke zu leihen, vergrößern, mithin das Angebot von Darlehen vermehren und folgerichtig den Preis, um den solche zu haben sind, das ist der Zinsfuß, verringern.

Dagegen muß die Nothwendigkeit, die Erstehungssumme in kurzer Zeit voll zu erlegen, die Zahl der Erstehungslustigen, der Käufer, verringern, mithin die Kaufpreise vermindern und in natürlicher Folge für den Hypothekengläubiger die Wahrscheinlichkeit abschwächen, daß sein Darlehn durch ein entsprechendes Licitationsgebot gedeckt werde; für den Grundbesitzer aber resultirt hieraus noch die Eventualität, daß sein Grundstück unter dem Werthe losgeschlagen, er mithin an seinem Vermögen Einbuße erleiden werde.

Das Abwägen dieses Für und Wider giebt die Entscheidung für die Frage, ob dem Antrage in dem jenseitigen Beschlusse beizustimmen sei oder nicht.

Die Deputation hat sich für Beistimmung entschieden.

Sie hat dabei das Gewicht des Bedenkens keineswegs unterschätzt, daß durch Statuirung einer kürzeren Zahlungsfrist und insbesondere einer dreijährigen, wie sie jenseits vorgeschlagen, eine Classe von Käufern zurückgeschreckt wird, die zeither für kleinen Grundbesitz regelmäßig in Mehrzahl auftrat und den Preis steigerte; es waren dies Personen, meist aus der arbeitenden Classe, die zwar nur für die Zahlung des dritten Theiles der Erstehungssumme Deckung besaßen, aber dennoch erstanden, weil sie im Vertrauen auf ihre Sparsamkeit und künftige Thätigkeit die geringen zehnjährigen Raten alljährig zu erwerben hofften und ihre Hoffnung