

Reinertrage, den der Grundbesitz bei ordnungsmäßiger Bewirthschaftung nachhaltig gewährt, schließe sich dem § 2049 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und dem § 12 Absatz 1 des Reichs-Hypothekenbankgesetzes vom 13. Juli 1899 an. Insbesondere sei in diesen Vorschriften auch der Ausdruck „nachhaltig“ gebraucht. Die Materialien zu den bezeichneten Gesetzen böten für die nähere Bestimmung des Begriffs „nachhaltig“ keinen Anhalt. Gegebenenfalls werde, soweit das Reichsrecht in Betracht komme, über die Tragweite des Begriffs der Prozeßrichter zu entscheiden haben. Man werde indessen kaum in der Annahme fehl gehen, daß unter dem nachhaltigen jährlichen Reinertrag eines Grundstücks der Reinertrag zu verstehen sei, den das Grundstück, abgesehen von Einnahmen, denen es an Bestand fehle, durchschnittlich gewähre. Einnahmen ohne Gewähr für ihre Dauer seien z. B. die Erträge, die ein überständiger Wald, ein in nicht allzu ferner Zeit abgebautes Thon- oder Granitlager, eine Ziegelei mit beschränkter Möglichkeit der Lehmgewinnung biete. Jedenfalls gehe die Vorlage von dem Begriffe des „nachhaltig“ in diesem Sinne aus. Die betonten Schwierigkeiten der Feststellung des durchschnittlichen jährlichen Reinertrags bei Grundbesitz seien nicht zu verkennen. Die Feststellung werde sich aber wohl immer auf Grund sachverständigen Ermessens unter Zuhilfenahme der über die Wirthschaft geführten Bücher bewirken lassen. Die Ermittlung des durchschnittlichen Reinertrags mache sich auch sonst im Verkehr erforderlich. Verpachte jemand ein Grundstück, so werde er sich über den durchschnittlichen Reinertrag des Grundstücks klar sein müssen. Ebenso werde dies für den Käufer eines Grundstücks, wenigstens für den vorsichtigen Käufer, nöthig sein. Er zahle nur den durchschnittlichen Ertragswerth als Kaufpreis zuzüglich des Werthes der Annehmlichkeiten, die der Besitz für ihn habe. Das Abstellen auf die Steuereinheiten führe auf einen ziemlich unsicheren Boden. Die Bestimmung dieser Steuereinheiten (die Einheit auf eine Mark Reinertrag) gehöre zum größten Theil einer längst vergangenen Zeit an; die Bonitirung treffe insolgedessen vielfach nicht mehr zu. Von einer erst anderweit vorzunehmenden Bonitirung des Grund und Bodens lasse sich aber, selbst wenn sie alsbald ausführbar wäre, das Zustandekommen dieser Gesetzesvorlage nicht wohl abhängig machen.

Zu

§ 3

wurde angeregt, die Errichtung einer Anwartschaft aus verschuldetem Grundbesitz (im übrigen unter Einhaltung der im § 3 gezogenen Grenzen) nur dann zu gestatten, wenn die Verschuldung nicht in gewöhnlichen, sondern in Revenuenhypotheken, d. h. in solchen Hypotheken bestehe, deren Befriedigung lediglich im Wege der Zwangsverwaltung gesucht werden dürfe (§ 22 des Entwurfs). Zu dessen Unterstützung wurde darauf hingewiesen, daß die Zulassung der Belastung mit gewöhnlichen Hypotheken die Gefahr in sich schließe, daß der Grundbesitz später (vielleicht sogar unter Mithilfe eines Anwartschaftsbesizers) der Zwangsversteigerung zugeführt und dadurch der Zweck der ganzen Vermögensstiftung vereitelt werde. Die Umwandlung einer vorhandenen gewöhnlichen Hypothek in eine Revenuenhypothek möge demjenigen, der eine Anwartschaft errichten wolle, unter Umständen einen gewissen Aufwand verursachen, aber dieser stehe doch kaum im Verhältnisse zu dem damit erzielten Vortheile. Der Vertreter der königlichen Staatsregierung erklärte hierzu: So berechtigt der Gedanke an sich erscheinen möge, so führe er doch zu einer weitgehenden Beschränkung in der Errichtung von Anwartschaften. Heutzutage gebe es nur sehr wenige schuldenfreie größere Grundstücke. Eine Umwandlung der vorhandenen gewöhnlichen Hypotheken in Revenuenhypotheken vor Errichtung der Anwartschaft würde vielleicht wirtschaftlich, aber nicht rechtlich möglich sein. Das Reichsrecht kenne an sich Revenuenhypotheken nicht und gestatte dem Landesrechte nur, sie in Ansehung gewisser Grundstücke, zu denen auch die Fideikommißgrundstücke gehörten, einzuführen. (Einf. Ges. z. BGB. Art. 60). Revenuenhypotheken seien also nur zulässig an Grundstücken, die bereits den