

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

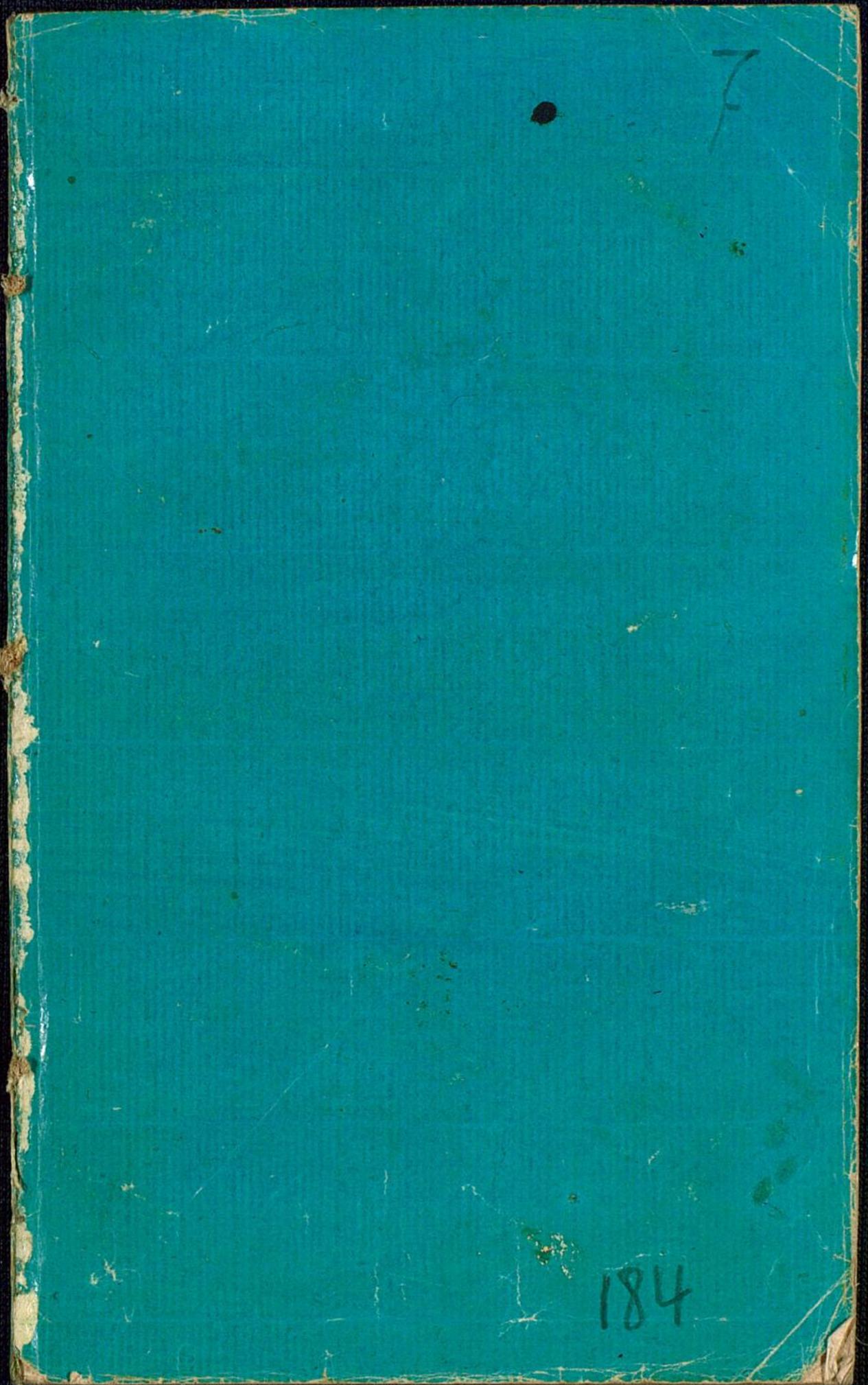
Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Antrag auf Verbesserung des Hypothekenwesens mittelst Errichtung einer Landes-Hypothekar-Kasse und Einführung einer Hypotheken-Steuer

Pfister, Erwin Johann Joseph

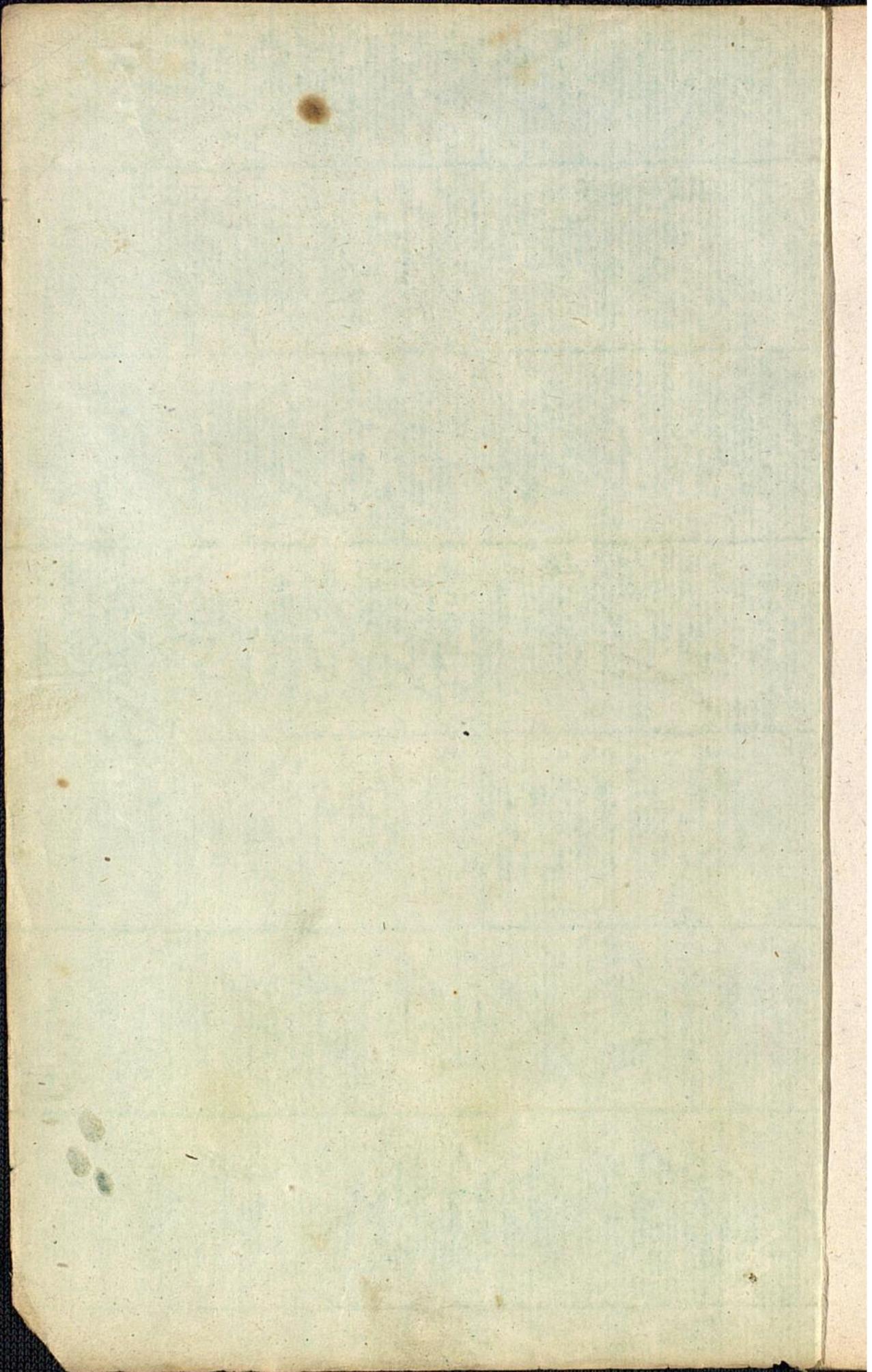
Heidelberg, 1822

urn:nbn:de:bsz:31-14319



184





P. 1.

7

U n t r a g
a u f V e r b e s s e r u n g
d e s
H y p o t h e k e n w e s e n s
m i t t e l s t E r r i c h t u n g
e i n e r
L a n d e s - H y p o t h e k a r - K a s s e
u n d
E i n f ü h r u n g e i n e r H y p o t h e k e n - S t e u e r ,

v o m

J u s t i z a m t m a n n

J o h. J o s. E r w i n P f i s t e r.

H e i d e l b e r g 1 8 2 2 .

G e d r u c k t i n d e r E n g e l m a n n ' s c h e n B u c h d r u c k e r e y .

Prüfet Alles, und das Gute behaltet.

1. Theſſal. 5, 21.

20

V o r w o r t.

Auf Einführung einer öffentlichen Rechtspflege auch in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten ist man jetzt in dem constitutionellen Deutschland, als auf das sicherste Mittel, diesen Prozessen zu steuern, sehr bedacht; weit sicherer und zugleich wirksamer wird aber dieser Zweck durch Vereinfachung so mancher Theile der bürgerlichen Gesetzgebung, und durch die Entfesselung derselben von ihren Verschlingungen und lästigen Formalitäten erreicht werden, und darum sollte man billig, wo nicht hiemit den Anfang machen, denn doch wenigstens gleichzeitig auch von dieser Seite her zur Verbesserung der Rechtspflege hinarbeiten. Unter den Gegenständen des bürgerlichen Rechts, die einer Vereinfachung bedürfen, steht das Hypothekenrecht oben an, das, so wie es gegenwärtig besteht, zum mindesten den vierten Theil aller gerichtlichen Verhandlungen liefert; die Oeffentlichkeit des Verfahrens kann hierin wenig Abhülfe gewähren, weil die Hinwegräumung der verschiedenen Hindernisse, um zum Ziele zu gelangen, oftmals gar manches Zwischenverfahren nothwendig macht, und diese dann wiederum Ereignisse herbeiführen, für die eine besondere Geschäftsbehandlung eintritt: so wurde z. B. hier während der Krankheit des Stadtschreibers bey der Ausfertigung einer Pfandverschreibung es übersehen, daß auf einem der Pfandstücke noch ein Eigenthumsvorbehalt von 500 fl. hafte, und als im Verfolg der Schuldner mit der Zinszahlung nicht einhielt, und der Gläubiger die Versteigerung seiner Unterpfänder erwirkt hatte, wurde jenes Vorbehalts wegen Einsprache gemacht; der über den Rechtsbestand dieser Intervention entstandene Prozeß wurde

mit Beyladung der Pfandschuldnerin und des Stadtmagistrates durch alle Instanzen durchgeführt, und zum Nachtheil des Hypothekar - Gläubigers entschieden; dieser mußte nun das, was dadurch an seiner Forderung unbezahlt blieb, zuerst aus der Gantmasse seines Schuldners nachsuchen, ehe er dessen mitverbürgte Ehefrau in Anspruch nehmen konnte; und erst, nachdem er durch die veranlaßte Vergantung auch dieser Mitschuldnerin das wirkliche Vorhandenseyn eines Verlustes und dessen Betrag richtig gestellt hatte, konnte er sich an den, zu all diesen gerichtlichen Verhandlungen beygeladnen Stadtmagistrat regressorisch wenden; allein da inzwischen sehr viele Mitglieder desselben gestorben und ihre Erben zerstreut waren, so ward theils dadurch, und theils durch die von den Magistratsgliedern unternommene Beyladung der Erben des nun auch verlebten Stadtschreibers, die Sache aufs neue verzögert; die Kosten überstiegen den Streitgegenstand ums Doppelte, und der Jahre lange Umzug, den diese Sache ihrer Verwickelungen wegen erlitt, hätte durchs öffentliche Verfahren keine wesentliche Abhülfe erhalten können: eine solche Abhülfe kann nur die Vereinfachung des Hypothekenrechts und die Verbesserung der bestehenden Einrichtung des Hypothekenwesens in allen seinen Theilen gewähren, indem dadurch der Keim so vieler verwickelter Prozesse zerstört wird. Auf diesen Zweck hin ist der nachfolgende Antrag gerichtet, und die darin zur Sprache gebrachte Errichtung einer Landes - Hypothekar - Kasse und Einführung einer Hypotheken - Steuer sind nur Mittel für diesen Zweck.

Möge solcher erreicht und dadurch das Beste der Mitbürger so wie der Rechtspflege herbengeführt werden!

Heidelberg den 25. May 1822.

J. J. Erwin Pfister.

U n t r a g
auf
Verbesserung des Hypothekenwesens
mittelft
Errichtung einer Landes-Hypothekar-Kasse und
Einführung einer Hypotheken-Steuer.

§. 1.

Das Hypothekenwesen ist eine Staats-Einrichtung der ältesten Zeiten, zur Erleichterung des Ankaufs und der Erhaltung des Grundeigenthums; die Sicherung der Darleihen ist das Mittel, zu diesem Zweck zu gelangen; die Begründung eines öffentlichen Credits und ein vermehrter Geldverkehr sind ihre natürlichen Folgen; die durch diese Einrichtung hervorgerufenen Rechtsverhältnisse begründen einen besondern Rechtsstand des Schuldners und Gläubigers gegen einander, darum ward dann dieselbe, als in das Privatrecht zunächst eingreifend, in dieses Rechtsgebiet hinübergewiesen, und bis jetzt weilet das ganze Hypothekenwesen immer noch in dieser seiner alterthümlichen Stellung. Die Gesetzgebung benutzte in dem Zeitalter der Privilegien diese Einrichtung zur Aufstellung einer immer zahlreicher gewordenen Klasse bevorrechteter Gläubiger, und begnügte sich, die Formen festzustellen, unter welchen

allein Hypothekar- und Vorzugsrechte erlangt und erhalten werden können; die Juristen der verschiedenen Zeitalter und Systeme fanden dadurch reichlichen Stoff für ihre gelehrten Zänkereyen, und je größer das Ansehn war, das sie sich im Mittelalter zu erwerben wußten, um desto weniger erlaubte es sich die Staatsverwaltung, diesem mysteriösen Heiligthum derselben sich zu nähern, und aus solchem die Zurückgabe alles desjenigen zu verlangen, was nicht blos privatrechtlicher Natur ist, sondern vielmehr zu dem Ressort der Administration der Rechtspolizen gehört.

§. 2.

Indessen ist diese Ansicht der Sache, diese ehrfurchtsvolle Scheue vor einer seit vielen Jahrhunderten von Volk zu Volk überlieferten, von einem jeden derselben mit Zufügen und Formen ausgestatteten alterthümlichen Einrichtung nicht mehr zeitgemäß, und es ist daher erforderlich, daß das für das Gemeinwesen des Staats so hochwichtige Hypothekenwesen aus seiner verdunkelten privatrechtlichen Stellung hervorgezogen, von seinen lähmenden juristischen Fesseln befreuet, dem Staatsorganismus wiedergegeben, und zu einer, vielfältigen Nutzen gewährenden Staatsanstalt erhoben werde.

§. 3.

Diese Erhebung kann aber nicht anders Statt finden, als wenn

A. das dermalige hypothekarische Rechtsinstitut vorzugsamst die möglichste Vereinfachung seiner privatrechtlichen Beziehungen erhält, und

B. demnächst nicht nur all das, was der Rechtspolizen angehört, von der Administration in unmittelbare Aufsicht genommen, sondern auch dem Ganzen in administrativer

Hinsicht eine neue, zeitgemäße organische Einrichtung gegeben, und diese unter eine kräftige öffentliche Leitung gestellet wird; ist beydes bewirkt, dann bedarf

C. diese umfassende und so verschiedenartige Interessen in sich vereinigende Staatsanstalt noch eines belebenden und erhaltenden Prinzips, gleich jenem, welches ihre ältern Schwestern erwecket, erhalten und vervollkommnet hat; dieses Prinzip ist kein anderes, als das unmittelbare finanzielle Interesse des Staates selbst an der neuen Hypothekar-Anstalt, und darum ist es zur organischen Erhaltung und kräftigen Leitung derselben wesentlich erforderlich, daß diese Anstalt mit dem finanziellen Staatsorganismus in eine enge verfassungsmäßige Verbindung gebracht werde.

§. 4. Zu A.

Die Vereinfachung des Hypothekenwesens in seinen privatrechtlichen Beziehungen geschieht am zweckmäßigsten durch die Abschaffung aller Pfand- und Vorzugsrechte, welche von dem Gesetze selbst gegeben sind, oder auf richterliche Erkenntnisse gegründet werden; diese beyden Gattungen haben von jeher die größten Schwierigkeiten und Verwirrungen in das Hypothekenwesen gebracht, und können bey der hier in Antrag stehenden neuen Einrichtung desselben, selbst ohne den geringsten Nachtheil der hiebey Betheiligten, füglich abgeschafft werden, wodurch dann zugleich ein Heer von Prozessen samt seinem verderblichen Gefolge, dem Jahre langen Umzug und den erdrückenden Kosten für immer beseitigt wird.

§. 5.

Nur bedungene, durch Vertrag zu Stand gekommene Pfand- und Vorzugsrechte bleiben nach dieser Ausschei-

ding allein noch übrig; sie äußern nach ihrer, in gesetzlicher Form geschehenen, Errichtung ihre Rechtswirkung, entweder als

- a) Hypotheken, oder als
- b) Nachhypotheken, oder als
- c) Cautionen;

jede dieser Gattungen hat ihre Eigenthümlichkeiten.

§. 6.

Hypotheken können nur vom Eigenthümer, Erbeshänder und Lehenträger liegenschaftlicher Realitäten unter den bestehenden gesetzlichen Bedingungen und Formen, durch die dazu autorisirte Behörde, und zwar einzig und allein zu Gunsten der Landes-Hypothekar-Kasse, constituirt werden; die für das aufgenommene Kapital zum Unterpfand gegebenen Grundstücke müssen ihrer Lage, Größe, Grundbeschränkung und ihrem normalmäßig erhobenen Schätzungswerthe nach, in der Pfandurkunde eben so genau, als in dem Pfandbuche desjenigen Ortes, in dessen Gemarkung sie gelegen sind, beschrieben werden; die Ortsgerichte leisten für die Richtigkeit dieser Angaben, so wie für die Befugniß des Schuldners, die zum Unterpfand eingesetzten Liegenschaften zu verhypothekiren, und überdies dafür Gewähr, daß diese Liegenschaften vor der Abtragung des darauf verhypothekirten Kapitals samt Zinsen und Kosten von dem Schuldner nicht veräußert werden; der Schätzungswerth der Unterpfänder muß das darauf aufgenommene Kapital um den dritten Theil desselben übersteigen; für dies Kapital hat der Schuldner einen jährlichen Zins von fünf Prozent an die Landes-Hypothekar-Kasse zu entrichten, den er zugleich mit den monatlichen Raten seiner Grundsteuer, abgetheilt in ähnlichen

monatlichen Zinsraten, an den Steuereinnehmer des Orts, in welchem die verhypothezirten Grundstücke gelegen sind, abzutragen sich verpflichtet.

§. 7.

Nachhypotheken können in der vorbereiteten Weise auf jede bereits verhypothezirte oder vercautionirte Liegenschaft, und zwar zu Gunsten eines jeden Privaten, constituirt werden; die spezielle Bezeichnung der Grundstücke, welche dem Nachhypothekar-Gläubiger zum Unterpfand eingesetzt sind, ist jeden Falls unerlässlich erforderlich; desgleichen dieselbe Gewährleistung des Ortsgerichts, wie bey Constituirung einer zu Gunsten der Landes-Hypothekar-Kasse errichteten Primär-Hypothek; das auf Nachhypothek dargeliehene Kapital muß in der Urkunde bestimmt angegeben seyn, und es darf dem Darleiher dafür kein höherer Zins, als zu fünf Prozent, wohl aber ein geringerer stipulirt werden; diesen Zins hat der Schuldner unmittelbar dem Nachhypothekar-Gläubiger selbst jährlich zu entrichten; die Sicherheit, welche er für Kapital und Zinsen gibt, bleibt auf denjenigen Theil des Erlöses aus der zum Unterpfand eingesetzten Liegenschaft beschränkt, welcher nach Ablösung der darauf früher versicherten Hypotheken oder Cautionen übrig ist.

§. 8.

Cautionen werden in gleicher Maaße und Form, wie die Primär-Hypotheken, zu Gunsten derjenigen errichtet, welchen der Aussteller derselben einer Verbindlichkeit wegen Sicherheit zu geben hat; diese Verbindlichkeit und ihr gehörig nachgewiesener Summenbetrag muß in der Caution-Urkunde bestimmt angegeben werden; der Cautionär leistet nur eine einfache Sicherheit, und zahlt keine Zinsen.

§. 9.

Die Hypotheken, Nachhypotheken und Cautionen können nur Liegenschaften erfassen, und äußern ihre Wirkung auf die eingetragenen Unterpfänder samt den auf denselben ausstehenden Ertragnissen, in so weit der Erlös aus beyden zur Rückerstattung des dargeliehenen Kapitals samt zweyjährigen Zinsen, oder zur völligen Berichtigung der darauf vercautionirten Verbindlichkeit, erforderlich wird; sie sind beyderseits aufkündbar; die Aufkündungsfrist ist drey Monate, nach deren Ablauf auf Betrieb des Gläubigers sogleich zur öffentlichen Versteigerung der Unterpfänder, und der auf denselben zur Zeit der gerichtlichen Aufkündigung ausgestandenen, in obrigkeitlichen Beschlag genommenen, Ertragnisse geschritten werden muß; die Versteigerung der Ertragnisse geschieht gegen gleich baare Zahlung, jene der Liegenschaften aber auf Baarzahlung von zwey Drittheilen des Erlöses, und die Entrichtung des übrigen Drittheils in Jahresfrist mit fünf procentigen Zinsen; wo mehreren Pfandgläubigern dasselbe Unterpfand zur Sicherheit eingesetzt, z. B. auf die Verlagsgegenstände einer Hypothek oder Caution eine erste und zweyte Nachhypothek ertheilet ist, da werden die Pfandgläubiger, nach der Zeitfolge des Eintrags ihrer Pfandrechte in das Pfandbuch, aus dem Erlös ihrer Unterpfänder und derselben Accessorien befriedigt; außer dem Vorzugsrecht, welches das Alter des Pfandbuch-Eintrags begründet, kann ein solches nur durch ausdrückliche, in gesetzlicher Weise errichtete, und in dem Pfandbuch vorgemerkte, urkundliche Abtretung eines Vorrechts von dem ältern Pfandgläubiger auf den jüngern, z. B. von der für ihr Beybringen durch Caution gedeckten Ehefrau auf den

jüngern Hypothekar- oder Nachhypothekar-Gläubiger, erworben werden; jegliches Pfandrecht auf Liegenschaften erlischt mit dem Ablauf von zehn Jahren, vom Tage des Pfandbuch-Eintrags an gerechnet, von selbst.

§. 10. Zu B.

Was der rechtspolizeylichen Aufsicht der Regierung angehört, muß mit der dem Hypothekenwesen in administrativer Hinsicht zu gebenden neuen Einrichtung, durch welche solches in die Klasse zeitgemäßer organischer Staatsanstalten eingeführt wird, in ein Ganzes verbunden, und dieses Ganze demnächst unter eine kräftige und öffentliche Leitung gestellet werden; die zu treffende neue Einrichtung bestehet in der Errichtung einer Landes-Hypothekar-Kasse, welche das gesammte Hypothekenwesen der Privaten des Landes verwaltet, und zugleich, ihrer Verwaltungsform gemäß, einerseits als alleinige Gläubigerin sämmtlicher primären Hypothekar-Schuldner im Lande, und andererseits als erste Schuldnerin all derjenigen erscheint, welche ihre Kapitalien auf primäre Hypotheken der im Lande begüterten Privaten bey ihr angelegt haben; hinsichtlich der Nachhypotheken und Cautionen bethätiget diese Staatsanstalt nur als Bewahrerin solcher Pfandrechte ihre Wirksamkeit, und erscheint dabey niemals in ihrer secundären Eigenschaft als Gläubigerin oder Schuldnerin der Betheiligten.

§. 11.

Als Bewahrerin des gesammten Hypothekenwesens der Privaten, muß die Landes-Hypothekar-Kasse vor allem darauf bedacht seyn, daß die Grundlagen der Pfandbücher in gehörige Ordnung gebracht und in solcher erhalten werden; diesem gemäß sind die Gemarkungs-Renovationen

nach einem allgemeinen Maassstabe, durch geprüfte und verpflichtete Geometer, nach und nach im ganzen Lande errichten, erneuern und bevollständigen zu lassen; die Führung der Grundbücher muß in besondere Aufsicht genommen werden, damit der liegenschaftliche Besitzstand eines jeden Ortsbegüterten zu jeder Zeit mit einem Blick übersehen, und der Titel seines Besitzes für jede einzelne Liegenschaft mit Leichtigkeit erhoben werden kann; eine Schätzungsnorm, gegründet auf den Ertrag der Feldgüter und auf das Brandversicherungs-Kapital der Baulichkeiten, ist den Ortsgerichten zu erteilen, um sie selbst, hinsichtlich ihrer Gewährleistung für den Schätzungswerth der verpfändeten Liegenschaft zur Zeit der Pfandbestellung, in den Stand zu setzen, sich vor Mißgriffen und Schaden zu verwahren. — Die Obsorge für die richtige Führung der Pfandbücher selbst, ist eine Hauptobliegenheit der Anstalt; sie kann mit Leichtigkeit bewerkstelliget werden, wenn von den Ortsgerichten vierteljährig eine getreue Abschrift der in dem abgelaufenen Quartal Statt gehaltenen Pfandbuchs-Einträgen eingesendet, und von der zur Ausfertigung der Pfandurkunden autorisirten Behörde jedesmal eine Abschrift der errichteten Hypothek, Nachhypothek oder Caution vorgelegt wird, indem durch eine revisorische Vergleichung dieser beyderseitigen Vorlagen mit einander sich jeder etwa eingetretene Fehler von selbst herausstellt, und eine schleunige Verbesserung desselben hiedurch thunlich wird. — Sowohl um diese Obsorge als überhaupt die ganze Administration des Hypothekewesens in regsamer und fördernder Thätigkeit zu erhalten, müssen von der Central-Anstalt Abtheilungen nach Kreisen, und Unterabtheilungen nach Bezirken ausgehen, wornach

dann zunächst von den Bezirksbehörden der Anstalt die richtige Führung der Pfandbücher und ordnungsmäßige Ausfertigung der Pfandurkunden controllirt, von den Kreisbehörden aber die Justificirung dieser Controlle und derselben purificirte Vorlage an die Central-Anstalt bewerkstelliget werden wird.

§. 12.

Als Kasse bedarf diese Central-Anstalt der Unterabtheilung nach Kreisen und Bezirken zur Erleichterung ihrer Geldgeschäfte gleichfalls unumgänglich; indessen ist die Central-Landes-Hypothekar-Kasse allein der Ort, in welchem die Originalien der Pfandurkunden ihrer Hypothekar-Schuldner aufbewahrt werden, und sie allein fertigt über die ihr dargeliehenen Kapitalien normalmäßige, au Porteur gestellte Schuld-Urkunden aus, durch welche sie auf den Inhaber der Urkunden den, zur vollständigen Sicherung der darin verbrieften Kapitalsumme samt zweyjährigen Zinsen, erforderlichen Antheil ihrer Pfandrechte auf die Gesamtmasse der ihr verhypothekirten Liegenschaften überträgt; diese Schuld-Urkunden sichern dem Landes-Hypothekar-Kassen-Gläubiger die Verzinsung seines Kapitals jährlich mit fünf Prozent in halbjährigen Raten zu, und sind zu dem Ende mit den nöthigen Zins-Coupons für zehn Jahre versehen; dessen ohnerachtet sind sie zu jeder beliebigen Zeit aufkündbar, und die Aufkündigungsfrist ist drey Monate, nach deren Ablauf die Rückzahlung des aufgekündeten Kapitals samt den bis dahin verfallenen Zinsen durch diejenige Bezirksbehörde erfolgt, bey welcher die Aufkündigung geschehen ist; sie erlöschen aber mit dem Ablauf von zehn Jahren, von ihrer Ausstellung an gerechnet, so wie die Zinsforde-

rungen nach Ablauf von zwey Jahren, so daß nach diesen Zeiträumen die betreffenden Kapitalien oder Zinsen von der Central-Kasse der Anstalt an den Staats-Fiscus gegen dessen quittirende Bescheinigung abbezahlt werden, und es dem Gläubiger lediglich überlassen bleibt, seine Reclamationen bey dieser Behörde zu erheben und geltend zu machen.

§. 13.

Die Leitung dieser Staats-Anstalt würde, wenn hier nur von ihrer rechtspolizeylichen Abtheilung die Rede wäre, einzig von der Regierung zu bewerkstelligen seyn; allein da ihre Kassen-Geschäfte nichts anders als eine Verwaltung einer Masse von Privat-Kapitalien sind, die nicht dem Staate, sondern den Hypothekar-Schuldern im Lande von den Eigenthümern dargeliehen werden, so kann die Regierung sich der Kassen-Administration nicht für sich allein unterziehen, sondern muß, um zeitgemäß hiebey zu verfahren, den permanenten Landtags-Ausschuß mit zur Verwaltung und Leitung dieser vereinten Staatsanstalt berufen; zur festern Begründung des Credits derselben muß nicht nur jährlich öffentliche Rechenschaft über die Kassen-Verwaltung abgelegt, sondern auch die Einleitung getroffen werden, daß die Geschäfte der Anstalt, welche bey ihren Kreis- und Bezirks-Unterabtheilungen vorkommen, von dazu eigens verordneten landständischen Commissarien oder Beamten mitvollführt, und insbesondere die, von diesen Behörden zu erstellenden, Quartal- und Jahres-Rechnungen verantwortlich besätiget werden.

§. 14.

Der Nutzen, welcher durch die Belegung dieser Anstalt der gesammten Staats-Gesellschaft, so wie den ein-

zelnen Hypothekar-Schuldnern und Gläubigern zugehen
 wird, ist unermesslich: — schon durch die Vereinfachung
 des Hypothekenwesens in der angetragenen Weise wird
 dieses Labyrinth der Gesetzgebung und Juristerei auf
 wenige, leicht zu überschauende Grundsätze zurückgeführt,
 und ein Heer der intrigantesten Prozesse beseitiget; aber
 durch die Belebung der Anstalt selbst wird noch ein grö-
 ßerer Theil von gerichtlichen Geschäften nach und nach
 abfällig, denn es verschwindet alsdann nicht allein der
 Wust von Kapital-Aufkündungen, Zinsklagen, Arrest-
 Anlegungen und Zugriffs-Prozeduren, sondern es wird
 auch noch überdies dadurch, daß die Renovationen der
 Ortsgemarkungen gehandhabt, die Grundbücher in strenger
 Ordnung gehalten, und die Pfandbücher gegen jede Ver-
 nachlässigung und Gefährde sorgsam bewahret werden
 müssen, gar manche Grenzstreitigkeit der Gutsbesitzer,
 und mancher das Eigenthum und den Besitz der Liegen-
 schaften selbst betreffende Zwist für immer in Ordnung
 gebracht; die monströsen regressorischen Klagen gegen die
 Ortsgerichte wegen so verschiedenartigem Nachtheil, der
 dem Hypothekar-Gläubiger zugeht, verschwinden wenig-
 stens zum größten Theil, und die Erbattheilungen, welche
 oftmals durch die vorwaltenden hypothekarischen Anstände
 Jahre lang aufgehalten werden, gelangen dann schnell zu
 ihrer gedeihlichen Erledigung; keine Pupillen-Massen und
 Depositen-Gelder von einigem Belang, können fernerhin
 in den Händen der Curatoren und in den Depositen-Kisten
 zum Nachtheil der Interessenten unverzinslich zurückge-
 halten werden, da ihre Einlage in die Landes-Hypothekar-
 Kasse jeden Tag geschehen, und durch den Verkauf der
 dafür erhaltenen Schuld-Urkunden nach ihrem bestehenden

Course stündlich das angelegte Kapital samt Zinsen wiederum zur Disposition gebracht werden kann, wenn man nicht den Weg der Aufkündigung einschlagen, und die Aufkündigungsfrist abwarten will; der Geldverkehr wird durch diese Anstalt, besonders im Inlande, sehr gehoben und erleichtert, und die große Masse von Kapitalien, welche durch dieselbe im steten Umlauf erhalten wird, wird für die Landes-Industrie in all ihren Zweigen gar bald ein wunderbarer Hebel zu ihrer Emporkommung werden; es wird dies um so gewisser der Fall werden, als der Kredit der Anstalt nicht nur durch ihre eigenthümliche Stellung und öffentliche Leitung unter allen Umständen und Ereignissen aufrecht erhalten, sondern auch noch durch die Einrichtung befördert wird, daß die Hypothekar-Verbriefungen nach dem Lauf von zehn Jahren erneuert werden müssen, wodurch einerseits dem Publikum die Beruhigung, daß die verpfändeten Liegenschaften die erforderliche Sicherheit wirklich gewähren, ertheilet, und andererseits jährlich die ganze Jahres-Serie der Schuld-Urkunden der Landes-Hypothekar-Kasse von dem Alter von zehn Jahren außer Cours gesetzt, hiedurch die Masse dieser Schuld-Urkunden stets verjüngert und die, dem Kredit solcher Papiere stets nachtheilige, Besorgniß der Veralterung beseitigt wird.

§. 15.

Was die Hypothekar-Schuldner insbesondere betrifft, so werden dieselben durch diese Anstalt gar vieler Zeit und Kosten raubender Laufereyen enthoben; vor den Prolleten der Geldmäkler bewahret; der Indiscretion mancher Kapitalisten, welche bey dem Darshuß des Kapitals eine Provision für sich selbst, unter der Benennung von

Zählgeld, auch wohl gar noch den Jahreszins zum voraus einbehalten, entzogen; und zur erforderlichen Zeit ohne allen Anfechtung in den Bezug des bey der Landes-Hypothekar-Kasse aufgenommenen Kapitals in unverrufenen, gangbaren Münzsorten gesetzt: sie ersparen einen nicht unbedeutenden Sporetelbetrag für amtliche Ermächtigungs- und Bestätigungs-Decrete, für besondere Bemühungen bey der Taxation der Unterpfänder, und für die Beschleunigung der Ausfertigung der Pfand-Urkunden; sie sind bey richtiger Zinszahlung der Besorgniß einer ungelegenen Kapital-Auffündung überhoben, die oftmahls durch zufällige Ereignisse, oder durch die Speculation des Gläubigers auf neue Provision, im Lauf von wenigen Jahren mehrmals herbegeführt wird; sie entrichten ihren Zins in minder lästigen Raten; sie können immerhin ihre Kapitalschuld durch schickliche Abschlags-Zahlungen vermindern; und sie sind selbst in der freyen Verfügung über ihre, zum Unterpfand eingesetzten Liegenschaften nicht gehemmet, da sie zu jeder Zeit einzelne Pfandstücke durch die Abtragung des darauf versicherten Kapital-Betrages von dem Hypothekar-Verband ablösen können: zu allen diesen Vortheilen kommt noch der besondere hinzu, daß sämtliche Schuldner der Landes-Hypothekar-Kasse von all jener servilen Abhängigkeit gänzlich befreyet werden, in welcher sie mehr oder weniger zeither gegen ihre Hypothekar-Gläubiger gestanden sind, und die stets hin auf das öffentliche Leben einen nachtheiligen Einfluß hat.

§. 16.

Bei Nachhypotheken und Cautionen bieten sich nicht alle die vorbereiteten Vortheile für den Schuldner dar; indessen gewinnt derselbe durch die Ordnung, welche auch

in diese Geschäfte durch jene Anstalt gebracht und erhalten wird, ungemeyn, und wenn dormalen schon der Verkäufer eines Grundstücks keinen Anstand nimmt, solches dem Käufer auf sechs oder achtjährige Zahlungszieler zu überlassen, weil ihm das Gesetz ein Pfandrecht auf das verkaufte Gut für den Betrag des Kauffchillings sichert, so wird derselbe alsdann auch dies für ein Drittheil des Kauffchillings, in der Form einer Nachhypothek, zu thun kein Bedenken tragen, wenn er zwey Drittheile der Kaufsumme aus der Landes-Hypothekar-Kasse, welche dafür von dem Käufer eine Primär-Hypothek erhält, gleichbaar bezieht; auch die Bestimmung, daß bey Nachhypotheken und Cautionen die zum Unterpand gegebenen Liegenschaften speciell bezeichnet, und der Summengehalt der Forderung angegeben werden müsse, ist für den Schuldner von wesentlichem Nutzen, denn er wird hiedurch vor dem Krebsartigen Schaden bewahrt, den generelle Pfandrechte, besonders für unbestimmte und illiquide Forderungen, meistens erzeugen; eben so schützt den Cautionär die Bestimmung, daß er nur eine einfache Sicherheit zu leisten habe, gegen oftmals erdrückende Belästigungen, welchen z. B. der Gatte oder Vater bey Sicherstellung des Einbringens seiner Ehefrau, oder des Vermögens seiner Kinder, seiner persönlichen Beziehung und der gegenseitigen Verpflichtung wegen, nicht aufgesetzt werden darf, und der Beamte bey Stellung seiner Dienst-Caution einer bloßen Besorgniß wegen nicht bloßzugeben ist.

§. 17.

Die Vortheile, welche für die Gläubiger der Landes-Hypothekar-Kasse abfließen, sind gleichfalls von wesentlichem Belang; denn auch sie entgehen hiedurch dem

gerichtlichen Umzug bey Einforderung der verfallenen Zinsen oder des zu andern Zwecken dringend erforderlichen Kapitals; sie laufen fernerhin keine Gefahr, bey allen sichtlich Merkmalen des völligen Rechtsbestandes der Pfand-Urkunde, dennoch in weitaussehende und gefährdende Prozesse verwickelt zu werden; sie haben nicht zu besorgen, durch gerichtliche Verweisungen genöthiget zu werden, das vertragmäßig nach vorgängiger vierteljähriger Aufkündigung in unzertrennter Summe zurück zu erhaltende Darlehen in drey oder vier Jahres-Terminen, oftmals gar noch von mehreren Personen, zu erheben; sie können vielmehr ihr Kapital zu jeder beliebigen Zeit, im Ganzen oder theilweis, zurückziehen; und sie genießen den Vortheil, ihre Kapital-Zinsen halbjährlich auf den Verfalltag bey jeder Unterbehörde der Landes-Hypothekarkasse baar zu erhalten.

§. 18.

Durch alle die vielseitigen Gewinnste, welche schnell und nothwendig aus dieser Anstalt hervorgehen müssen, wird ihre Bewerksstelligung unerlässlich, und das Bedürfnis der jezigen Zeit, besonders aber die dermalige bedrängte Lage der Landwirthe, fordern solche dringend; es wäre auch unrecht damit zu zögern, und noch länger das so wichtige Hypothekenwesen, welches immerhin den größern Theil der Masse des liegenschaftlichen Eigenthums umfasset, seinem zeitherigen verwaisten Zustand zu überlassen; wird doch, um jegliche ungebührliche Ueberlastung der Grundsteuer von den Steuerpflichtigen abzuhalten, die Umlags-Summe bis auf Kreuzer und Pfennige sorgsam vertheilet und ausgeschlagen, darüber Buch gehalten und Rechnung geführt, und bey all dem handelt es sich hier

um mehr nicht als etwa einer Abgabe von 20 fr. vom Hundertgulden - Steuerkapital, die höchstens durch die gleichartige Erhebungsweise der Gemeindskosten auf 40 fr. ansteigen mag, indes der Kapitalzins, welchen der Hypothekar - Gläubiger von einem gleich großen Anleihen zu entrichten hat, dreizehnmal mehr beträgt; schon darum muß das Hypothekenwesen wenigstens einer ähnlichen Staatsfürsorge, wie die Grundsteuer - Sicherungs - und Erhebungs - Anstalt, würdig und bedürftig geachtet werden; wird aber erwogen, daß dasselbe weit tiefer in dem eigentlichen Leben der Staatsgesellschaft gewurzelt ist, als der verkrüppelte Wuchs dieses Gesträuchs erwarten läßt, dann wird man die Nothwendigkeit erkennen, mit kräftiger Hand alle verderblichen Auswüchse zu beschneiden, und mit sorglicher Pflege dem alsdann freudig aufwachsenden Baume zu warten, auf daß er herrliche Früchte trage, und unsere Enkel mit seinen rankenden Nesten wohlthätig überschatte.

§. 19. Zu C.

Soll dies geschehen, dann muß die Pflege und Wartung mitunter in finanzieller Weise bewerkstelliget werden, denn nur dadurch wird solche die erforderliche nachhaltige Kraft überkommen; — die Frage: wodurch die Landes - Hypothekar - Kasse mit dem finanziellen Staats - Organismus in enge Verbindung zu setzen wäre? ist dahin zu beantworten, daß solches einerseits durch die Befreyung der Hypothekar - Schuldner von der Grundsteuer - Entrichtung für den Betrag der verhypothezirten verzinslichen Kapitalien, und andererseits durch die Belastung der Hypothekar - Gläubiger mit eben diesen Steuerbeträgen,

so wie mit einer weitem Hypotheken-Steuer am geeignetsten zu bewirken sey.

§. 20.

Die Befreyung von dem vorbemeldten Grundsteuer-Betrage haben die Hypothekar-Schuldner darum rechtlich anzusprechen, weil sie offenbar mehr dem Schein als der Wesenheit nach Eigenthümer der verhypothezirten Grundstücke sind, und in Gefolg dieser Täuschung zur Ungebühr die Steuerlast für einen an dem steuerbaren Gut, wiewohl unter einer andern Benennung, mitbetheiligten Dritten tragen; — der Hypothekar-Gläubiger erfasset dahingegen mit seinem Pfandrechte gerade so viel von den Liegenschaften seines Schuldners, als zur Rückerstattung seines dargeliehenen Kapitals samt Zinsen erforderlich ist; der Jahreszins, welchen ihm der Schuldner für sein verliegenschaftetes Kapital entrichtet, ist von dem Pacht- und Miethzins, den solcher als Beständer zu entrichten haben würde, mehr dem Namen als der Sache nach verschieden; und eine Gleichstellung desjenigen, der sein Geld auf Grundeigenthum verzinslich veranlaget, mit dem, der sein Gut verpachtet, ist offenbar der Billigkeit gemäß; darum ist dann auch nicht zu verkennen, daß der Hypothekar-Gläubiger mit Recht, und nicht über die Gebühr belastet werde, wenn ihm eben jener Grundsteuer-Betrag zu entrichten überwiesen wird, welcher dem Hypothekar-Schuldner, seiner uneigentlichen Belastung wegen, erlassen werden muß; der Hypothekar-Gläubiger wird hiebei immerhin noch gewinnen, weil die Steuer-Einschätzung der Liegenschaften nach dem Maassstabe der früher bestanden theuern Güterpreise ein höheres Steuer-Kapital bildet, als dermalen durch den Schätzungswerth der Un-

terpfänder erhoben wird, und er doch nur für den, auf den Grund dieses letztern dargeschossenen Kapitalbetrag zur Grundsteuer-Üebnahme gezogen wird.

§. 21.

Der Hypothekar-Schuldner hat indessen noch manche andere Abgaben und Leistungen zu entrichten, die, da sie auf das Grundsteuer-Kapital der Contribuenten umgelegt werden, auch seine verpfändeten Liegenschaften zur Theilnahme ziehen, und ihn ihres Besitzes wegen treffen; von dieser Art ist die Brandsteuer, desgleichen die Umlage der überschüsslichen Gemeindskosten, welche nicht aus den Gemeindseinkünften bestritten werden können, und die mit der Verpflegung der Mannschaft verbundene Einquartierungslast: allein dagegen hat auch der Hypothekar-Schuldner so manchen Nutzen und Vortheil, der dem Hypothekar-Gläubiger nicht zu Theil werden kann; so erhält er die Vergütung seines erlittenen Brandschadens aus der Brandkasse, er tritt als Ortsbürger in den Allimentsgenuss, er beziehet seine Bürgergabe aus dem Gemeindswald, die ihm nicht nur Brennholz, sondern auch manches Nutzholz liefert, er erhält das erforderliche Bauholz aus dieser Waldung gegen einen geringen Schätzungspreis, er ist mit seinem ganzen Viehstand zur Trift berechtigt, er hat Anspruch auf die Gemeindsämter, so wie bey eintretendem Nothstand auf die Unterstützung aus den vorhandenen Fonds, seine Kinder sind Ortsberechtiget u. s. w.; und darum ist es dann auch billig, daß er jene, meistens nur sein Gemeindsverhältniß erfassende, Belastungen allein auf sich behalte; es ist dies um so mehr der Billigkeit gemäß, als die bemeldte Umlags- und Erhebungsweise derselben die Gemeindlasten keineswegs

zu Lasten, die auf dem Grundeigenthume nothwendig ruhen, umstaltet: überdies ist es billig, daß der Hypothekar-Schuldner, dessen Bestes die Landes-Hypothekar-Kassenanstalt hauptsächlich bezweckt und so vielseitig befördert, an den Kosten dieser Anstalt vorzüglich seinen beschiedenen Antheil trage, und darum mag ihm immerhin die, seine verpfändeten Liegenschaften treffende Kata jener Nebengelder und Leistungen mitunter zur Ausgleichung seines Kostenbeytrags ungemindert zur Last bleiben.

§. 22.

Der Hypothekar-Gläubiger hat zwar in seiner gesonderten Eigenschaft als Kapitalist nicht den Nutzen und die Vortheile zu beziehen, welche dem Hypothekar-Schuldner seines Gemeinungsverhältnisses wegen zukommen; aber er genießt einen weit beträchtlichern Vortheil dadurch, daß er denjenigen Theil seiner Kapitalrente, der ihm nach Berichtigung der überkommenden Grundsteuer zum reinen Bezuge übrig bleibt, ohne dafür sich nur im geringsten zu bemühen, gleichsam als Pachtschilling aus dem Gutsertrag überkommt; der Landwirth hat nach bezahlter Grundsteuer keine ähnliche reine Rente übrig, und die ihm wirklich übrig bleibt, mußte er erst noch durch fleißige Arbeit und stete Kraftanstrengung erringen, und gegen den schmälern Eindrang der Zeitereignisse zu erhalten suchen; dafür nun, daß der Hypothekar-Gläubiger in gemächlicher Ruhe, ohne alle Anstrengung und Sorge, jenen reinen Bezug — jenen Pachtschilling — überkömmt, indes der Landwirth und der gewerbsame Bürger allen Lebensgenuß aufopfern muß, um eine minder beträchtliche Rente für sich und die Seinigen zu erübrigen, ist es billig, daß er dem Staate noch eine besondere Steuer entrichte,

und einen angemessenen Theil seiner reinen Rente ablasse, um hiedurch die Lasten des arbeitenden Staatsbürgers in etwas zu erleichtern; es ist auch billig, daß der Hypothekar-Gläubiger zu den Kosten beynahme, welche durch das Institut der Landes-Hypothekar-Kasse sich eigens ergeben, denn es gewährt ihm dasselbe einen neuen und vielseitigen Nutzen, der die treffende Beitragsrate aufwieget und wohl gar noch übersteiget.

§. 23.

Wenn man diese vereinte weitere Abgabe oder Hypotheken-Steuer auf ein Viertel Prozent, oder 15 fr. von jedem verhypothezirten Hundertgulden-Kapital fixiret, so kann dies gleichwohl nur von denjenigen Kapitalien verstanden werden, die bey der Landes-Hypothekar-Kasse selbst angelegt sind, und aus derselben in halbjährigen Raten ihre Verzinsung erhalten; der Nachhypothekar-Gläubiger genießt nicht gleichen Vortheil, da er die Zinsen von seinem Schuldner jährlich selbst zu erheben hat, und die Werthverminderung seiner Unterpfänder nachtheilig auf sein Kapital einwirken kann, deswegen muß ihm ein verhältnismäßiger Theil an der Hypotheken-Steuer erlassen, und diese seine Abgabe auf Ein Sechstheil Prozent, oder 10 fr. von jedem Hundert Gulden seines dargeliehenen Kapitals herabgesetzt werden; derjenige, zu dessen Gunsten eine Caution errichtet ist, beziehet gar keine Rente, und kann dieserwegen auch nicht belastet werden, dahingegen behält der Cautionär, indem er keine Zinsen zahlt, diese Rente für sich ein, und es ist darum billig, daß er zu den Unterhaltungskosten der Landes-Hypothekar-Kassenanstalt Ein Zwölftheil Prozent, oder 5 fr. von jedem Hundert Gulden der vereactionirten Summe beynahme.

§. 24.

Nach den gegebenen Ansichten und aufgestellten Grundsätzen würde nun das Ergebnis der Verbindung der Landes-Hypothekar-Kasse mit dem finanziellen Staatsorganismus darin bestehen, daß

1) bezüglich auf die bereits bestehende Steuer

a) die Hypothekar-Schuldner von der Grundsteuer-Entrichtung für den Betrag der verzinslichen Kapitalsummen, welche auf ihren Liegenschaften verhypothekirt sind, gänzlich befreyet, und

b) diese Steuerlast auf diejenigen Hypothekar-Gläubiger übertragen werde, welche entweder ihre Kapitalien bey der Landes-Hypothekar-Kasse selbst, oder auf verzinsliche Nachhypotheken angelegt haben; daß ferner

2) die dormalige Besteuerungsweise durch Einführung einer besondern Hypotheken-Steuer erweitert, und diese von den obengenannten Hypothekar-Gläubigern in der Art erhoben werde, daß

a) die Erstem derselben Ein Viertel Prozt., oder 15 fr.

b) die Nachhypothekar-Gläubiger aber nur Ein Sechstel Prozent, oder 10 fr. von jedem Hundert Gulden ihres dargeliehenen Kapitals entrichten;

c) was dahingegen die unverzinslichen Cautionen anbelangt, solche von den Cautionärs selbst mit Einem Zwölftel, oder 6 fr. von jedem Hundert Gulden der vercautionirten Summe versteuert werden.

§. 25.

Für die dormalen Steuer entrichtenden Unterthanen, so wie für die Finanz-Behörde wird dieses Ergebnis von hoher Wichtigkeit seyn, da solches für die Erstem eine bedeutende Steuer-Erleichterung, und für die Letztern

eine zuverlässige und leichte Besteuerung der wohlhabend-
 sten Individuen gewährt. — In dem Badischen Finanz-
 Etat für das Jahr 1821 kommt in der Einnahme an
 directer allgemeiner Staatssteuer ad 20 fr. pr. 100 fl.
 Steuerkapital der Ertrag der Grundsteuer mit fl. 1,480,000
 und jener der Häusersteuer mit fl. 485,000
 vor; die vereinte Steuer aus diesen Liegen-
 schaften beträgt sohin fl. 1,965,000
 und hat ein Steuer-Kapital von fl. 589,500,000
 zur Grundlage; wird diese Grundlage durch
 den Ausfall, der sich als Folge des derma-
 ligen Schätzungswerthes der Unterpfänder
 ergibt, um volle fl. 89,500,000
 sohin auf fl. 500,000,000
 reduziret, und angenommen, daß hievon die
 Hälfte, sohin fl. 250,000,000
 unverhypothezirtes Eigenthum sey, so bleibt
 immerhin noch die andere Hälfte mit fl. 250,000,000
 als Schätzungswerth der verhypothezirten Lie-
 genschaften übrig, und da der Schätzungswerth
 der Unterpfänder bey Primär-Hypotheken die
 darauf geliehene Kapitalsumme um Ein Drit-
 theil übersteigen muß, so kommen hievon als
 Deckung dieser Kapitalien fl. 150,000,000
 auszuscheiden, der Ueberrest ist aber theils als
 Deckung für Nachhypotheken zu fl. 50,000,000
 theils als solche für Cautionen zu fl. 50,000,000
 Summa fl. 250,000,000

anzunehmen; hiernach werden dann

ad 1) die Hypothekar-Schuldner eine Steuerbe-
 freyung für die beyden erstern Kapitalsummen, zusammen

von 200,000,000 fl., erhalten, welche, zu 20 fr. vom Hundert Gulden Kapitalschuld gerechnet, die Summe von 666,666 fl., und nur zu 18 fr. gerechnet, 600,000 fl. beträgt, und

ad 2) der Finanzbehörde wird die Hypotheken-Steuer folgende Erträge liefern, nämlich

a) das auf Primär-Hypotheken angelegte Kapital von 150,000,000 fl. zu Einem Viertel Prozent fl. 375,000

b) das Kapital der Nachhypotheken von 50,000,000 fl. zu Einem Sechstel Przt. fl. 83,333 fr. 20

c) die vercautionirte Summe von 50,000,000 fl. zu Einem Zwölftel Prozent . fl. 41,666 fr. 40
 sohin im Ganzen fl. 500,000 fr. —

Die Erhebung sowohl der auf die Hypothekar-Gläubiger übertragenen Grundsteuer, als auch der Hypothekensteuer selbst, geschieht ohne alle schwierige und kostspielige Vorrichtungen, indem dem Inhaber von Schuldurkunden der Landes-Hypothekar-Kasse die ihn treffenden Steuerbeträge bey der Zinserhebung einbehalten werden; jene, die den Nachhypothekar-Gläubiger treffen, können von dem Schuldner desselben bey der Grundsteuer-Entrichtung gegen Bescheinigung erhoben werden, welche dieser an jenen bey der Zinszahlung statt baares Geld abzuliefern hat; die Steuer-Rata, welche den Cautionär trifft, ist ohnedies nur seiner Grundsteuer bezuschlagen, und veranlaßt, außer der Errichtung des Einzugregisters, gar kein besonderes Geschäft.

§. 26.

Die halbe Million, welche die Hypotheken-Steuer an neuer Einnahme einbringt, liefert die Mittel, die directe allgemeine Staatssteuer, besonders zur Erleichte-

rung der nun durch die niedrigen Fruchtpreise so sehr
 beengten Landwirthschaft, zu vermindern; werden zu dem
 Ende an solcher fl. 300,000
 und an der Accise fl. 100,000
 abgeschrieben, sodann für die Verwaltung der
 Landes-Hypothekar-Kassenanstalt in allen ihren
 Theilen auch der, wiewohl schwerlich erforder-
 liche Betrag von fl. 50,000
 abgerechnet, so verbleiben immerhin noch weitere fl. 50,000
 übrig, die als ein besonderer Unterstützungsfond
 zurückzubalten und zu behandeln wären. fl. 500,000

§. 27.

Zur Ablösung der Zehnten, Gülten, Zinsen, Froh-
 den und sonstigen Grundlasten, gebriecht es den meisten
 Gemeinden an den erforderlichen Mitteln, und doch wäre
 es zur ersehnten Beförderung der landwirthschaftlichen
 Kultur sehr zu wünschen, daß diese Ablösungen allmählig
 in das Werk gerichtet werden; durch jenen, aus der
 Hypotheken-Steuer gebildeten Unterstützungsfond könnte
 auch dieser große Zweck nach und nach erreicht, und hie-
 durch dem Lande selbst ein weit größerer Nutzen verschafft
 werden, als wenn auch die auf Wiederersatz hiezu angewen-
 deten Gelder an irgend einer Steuer erlassen werden würden.

§. 28.

Kein haltbarer Grund steht der Ausführung der ange-
 tragenen Besteuerung der Hypothekar-Gläubiger entgegen;
 alles, was immer dagegen vorgebracht werden mag, löset sich
 in die Besorgniß auf, daß dadurch in die Kapitalrente zu tief
 eingegriffen werde, und dies das Zurückziehen der Kapita-
 lien selbst zur Folge haben könne; allein diese Bedenklich-
 keiten werden gar bald verschwinden, wenn man erwäget,

daß der Hypothekar-Schuldner von dem, was ihm nach Be-
 streitung der Baukosten als Gutsertrag übrig bleibt, in Art
 der eingeführten Grundsteuer, das ist 20 fr. vom 100 fl.
 Kapital gerechnet, folgende Abgaben zu entrichten habe,
 nämlich: an Grundsteuer Kopfstück 1

an Gemeindskosten, oder sogenannten Nebengeldern,

die nach dem Steuerkapital erhoben werden, circa 1

an Gülden, Zinsen, Frohnden u. a. Grundlasten, circa 1

an Zehenden 2

an Kapitalzins zu 5 Prozent 15

Summa 20

wird nun noch berücksichtigt, daß der Landmann nur mit
 der thätigsten Anstrengung seiner Kräfte dies alles aufzu-
 bringen vermag, und zum Lohn für seine stete Mühe und
 Sorgen ihm nach diesen Leistungen meistens kaum ein kärg-
 licher Taglohn übrig bleibt; daß dahingegen der Hypothe-
 kar-Gläubiger fünfzehn Zwanzigstel jenes Gutsertrags ohne
 alle Mühe und Lasten bezieht; und daß demselben nach Ab-
 gabe des Zehnten hievon immerhin noch eine größere reine
 Rente zu Theil wird, als der Landbauer auch unter den
 glücklichsten Conjunctionen je erwärtigen darf; so wird man
 kein Bedenken tragen, zuzugeben, daß der Hypothekar-Gläu-
 biger im Verhältniß mit seinem Schuldner immerhin sehr
 wenig zu leisten habe, wenn er auch von seinem Kapital
 $\frac{7}{10}$ und $\frac{1}{2}$ Przt. zur Steuer aus seiner eigentlichen Pacht-
 rente entrichtet; im letztern Fall gewinnt er durch den halb-
 jährigen Bezug seiner Zinsen einen Theil dieser Steuer
 wieder, und so verbleibet ihm stetsbin ein Zinsbezug von
 circa fünfthalb Prozent, mithin weit mehr, als der große
 Gutsbesitzer aus seinen Ländereyen beziehet, die bekanntlich
 selbst in den besten Zeiten im Durchschnitt nur 3 und höch-

stens $3\frac{1}{2}$ Prozent abwerfen. Vorzüglich dieser Maaßstab ist hier in Erwägung zu nehmen: denn dieser bestimmt die Wahl des großen Kapitalisten in der Veranlegung seiner Gelder; findet er in dem geordneten Hypothekenwesen des Landes — in der Landes-Hypothekar-Kassenanstalt — den gewünschten Schutz für seine Kapitalien, und sieht, daß ihm solche bey einer Veranlagung in Ländereyen ein oder gar anderthalb Prozent weniger ertragen würden, dann zieht er gewiß ihre Hypothekar-Veranlagung vor, und er wird lieber in einem Lande sein Geld ausleihen, wo er eines richtigen halbjährigen Zinsbezuges versichert ist, und zu jeder Zeit über sein Kapital selbst zu andern Zwecken verfügen kann, ohne hierin durch irgend einen Umzug aufgehalten zu werden, als daß er eines geringen und unsichern Mehrbezuges an Zinsen wegen sein Geld in ein Land placiret, das ihm die eben erwähnten Vortheile nicht darbietet; ist aber unter den bewegten Umständen keine Besorgniß zu hegen, daß der größere und ausländische Kapitalist sein Kapital zurückziehen werde, dann ist kein eigentlicher Gegenstand mehr für diese Besorgniß vorhanden, denn der inländische und kleine Kapitalist wird eben so wenig eines geringen Zinnsgewinns wegen sich von seiner Haabschaft trennen, solche dem Auslande anvertrauen, sich der beliebigen Verfügung darüber begeben, und der Gefahr aussetzen wollen, durch Gerichts- und Reisekosten den angehofften Gewinn wiederum doppelt einzubüßen.

§. 29.

Eine so umfassende Anstalt muß auch in finanzieller Hinsicht einen angemessenen Ertrag liefern; je reichlicher dieser ist, um desto größer ist das Interesse, welches die Finanzbehörde an derselben nimmt, um desto kräftiger ist

das in diesem Interesse bestehende erhaltende Prinzip der Anstalt: darum wird es erforderlich, bey der Errichtung der Landes-Hypothekar-Kasse und der damit verbundenen Einführung einer Hypotheken-Steuer, die Steuersätze also zu stellen, daß der Steuerpflichtige mit den übrigen Steuerklassen in ein billiges Verhältniß gebracht, und zugleich hiedurch der Finanzbehörde ein beträchtlicher Bezug zugewendet werde. Ob übrigens die Anstalt in ihrer ganzen Ausdehnung gleichzeitig in das Leben einzuführen, oder damit vorderst in einzelnen Landestheilen ein Versuch zu machen sey, kann nur dann zur Sprache kommen, wenn ihre Zweckmäßigkeit schon anerkannt ist, und nur noch Schwierigkeiten besorgt werden, die sich erst bey der Ausführung hervorthun dürften; allein da durch Kraft und Ausdauer jede Schwierigkeit zu beseitigen ist, und das Gute und Ersprießliche einer solchen Besorgniß wegen dem Volke längerhin vorzuenthalten, noch weit bedenklicher fällt, so wird sich auch diese Frage zu Gunsten einer gleichbaldigen Einführung der angetragenen Anstalt lösen.

§. 30.

Möge dann durch dieselbe das so höchwichtige Hypothekenwesen der Privaten in seinen bürgerlichen Rechtsbeziehungen möglichst vereinfacht, in besondere Staatsabsicht genommen, und zugleich als das kräftigste Mittel benutzt werden, der Landeskultur und Industrie aufzuhelfen und die öffentlichen Lasten immer billiger zu vertheilen! — Werden alle diese Zwecke erreicht, dann Heil dem Fürsten und seiner Regierung, die solche väterlich und sorgsam in das Werk richten!! — Heil dem Volke und seinen Vertretern, die dazu förderlich beywirken und den Fortbestand der Anstalt sichern!!! —

