



**Vorschläge zur Gründung**

eines

**Creditvereins der Hausbesitzer**

**in Riga.**

# Vorschläge zur Gründung

eines

## Creditvereins der Hausbesitzer

in Riga.



Vorschläge zur Gründung

1861

Der Druck wird gestattet

Riga, den 6. April 1861.

Censor C. Kästner.

in Riga.

in der That ein vortreffliches Mittel zur Erreichung  
 der Zwecke der Landwirtschaftlichen Creditvereine  
 in unsern Provinzen, ist schon wiederholt zur Sprache  
 gebracht worden, ohne indessen bis hiezu eine weitere  
 Förderung erhalten zu haben. Die gegenwärtige Zeit  
 möchte jedoch mehr als irgend eine andere geeignet sein,  
 auf die hohe Zweckmässigkeit eines solchen Instituts  
 hinzuweisen und zu ernsteren Bestrebungen für dessen  
 Verwirklichung anzuregen. Riga geht, allen Anzeichen  
 nach, einer Epoche der Entwicklung entgegen, welche  
 als nächste Folge eine Zunahme der Population und damit  
 zugleich ein steigendes Bedürfniss nach Wohnungen und  
 Localen mancher Art in Aussicht stellt. Wie hiernach  
 einerseits die Baulust gerechtfertigt erscheint, so wird  
 sie andererseits dadurch begünstigt, dass sich eben jetzt,  
 nach erfolgter Abtragung der Festungswerke, die Gele-  
 genheit zur Erwerbung der vorzüglichsten Bauplätze  
 darbietet. Unter solchen Umständen liegt es gleich sehr  
 im Interesse der Grundeigenthümer wie der Miether,  
 den Zufluss der Capitalien zu baulichen Unternehmungen  
 zu befördern und den Kostenpreis des Geldes, d. h. den  
 Capitalzins, möglichst ermässigt zu sehen. Beides kann

**Die** Gründung eines Creditvereins der hiesigen Haus-  
 besitzer, nach Analogie der landschaftlichen Creditvereine  
 in unsern Provinzen, ist schon wiederholt zur Sprache  
 gebracht worden, ohne indessen bis hiezu eine weitere  
 Förderung erhalten zu haben. Die gegenwärtige Zeit  
 möchte jedoch mehr als irgend eine andere geeignet sein,  
 auf die hohe Zweckmässigkeit eines solchen Instituts  
 hinzuweisen und zu ernsteren Bestrebungen für dessen  
 Verwirklichung anzuregen. Riga geht, allen Anzeichen  
 nach, einer Epoche der Entwicklung entgegen, welche  
 als nächste Folge eine Zunahme der Population und damit  
 zugleich ein steigendes Bedürfniss nach Wohnungen und  
 Localen mancher Art in Aussicht stellt. Wie hiernach  
 einerseits die Baulust gerechtfertigt erscheint, so wird  
 sie andererseits dadurch begünstigt, dass sich eben jetzt,  
 nach erfolgter Abtragung der Festungswerke, die Gele-  
 genheit zur Erwerbung der vorzüglichsten Bauplätze  
 darbietet. Unter solchen Umständen liegt es gleich sehr  
 im Interesse der Grundeigenthümer wie der Miether,  
 den Zufluss der Capitalien zu baulichen Unternehmungen  
 zu befördern und den Kostenpreis des Geldes, d. h. den  
 Capitalzins, möglichst ermässigt zu sehen. Beides kann

in nachhaltiger und zufriedenstellender Weise nur durch einen Creditverband der Hausbesitzer erreicht werden. Eine solche Anstalt würde aber nicht nur das sicherste Beförderungsmittel nothwendiger Neubauten sein; sie würde in viel höherem Grade noch den ältern Hauseigenthümern zu gut kommen. Es belaufen sich die auf Immobilien der innern Stadt (also mit Ausschluss der Vorstädte) aufgenommenen und ingrossirten Capitalien auf circa 4 Millionen Silberrubel\*), welche grossentheils mit 6 Procent verzinst werden müssen, und was das Schlimmste ist, jeden Augenblick gekündigt werden können. Schon in den jetzt vorkommenden einzelnen Kündigungsfällen wird es schwierig und kostbar, Ersatzcapitalien zu finden; man denke sich aber, in welche Verlegenheiten und Bedrängnisse die Mehrzahl der Hypothekenschuldner gerathen würden, wenn ihnen die dargeliehenen Capitalien massenhaft gekündigt werden sollten. Auf eine solche Eventualität bedacht zu sein, ist aber hohe Zeit. Sie greift bereits im Auslande immer weiter um sich und wird auch bei uns mit Nothwendigkeit aus den entwickelteren Zuständen des socialen und geschäftlichen Lebens hervorgehen. Es mehren sich nämlich sowohl das Bedürfniss, als die Gelegenheit, disponible Capitalien zu höheren Zinsen nutzbar zu machen, als dies im Wege der Immobilienbeleihung möglich ist und in immer weitere Kreise dringt die Erkenntniss der grossen Vorzüge,

---

\*) Nach den Hypothekenbüchern ruhen gegenwärtig auf Immobilien des 1. und 2. Stadttheils: Albertsthaler 1,009,431; Silberrubel 3,597,517; und Banco-Rubel 83,964. Die Hauseigenthümer versäumen es aber manchmal, eine liquidirte Schuld von dem Folio ihres Grundstücks abschreiben zu lassen, weswegen eine genaue Feststellung des Gesamtbetrages der Hypothekenschulden nicht möglich ist.

welche ein in jedem Augenblicke realisirbares und discountables Werthpapier vor der schwerfälligen Hausobligation voraus hat. Es ist kein Zweifel, dass die bisherige Form, wie Capitalien auf städtischen Grundbesitz angeliehen und dargeliehen werden, sich überlebt hat und dass auch hier die Zeit zu Modificationen in der Vermittelung zwischen Schuldner und Gläubiger hindrängt, wie sie sich in den Hypothekenvereinen der ländlichen Grundbesitzer nach jeder Richtung hin längst bewährt haben.

Solche Hypothekenvereine beruhen bekanntlich auf dem Princip, dass die Creditverbundenen mit ihren sämtlichen Grundstücken für die Sicherheit jeder einzelnen Pfandverschreibung an Capital und Zinsen aufkommen; die statutenmässigen Bestimmungen und Verwaltungsregeln dagegen bieten jedem einzelnen Vereinsgliede eine Sicherstellung vor Ansprüchen auf die Gesamtheit, wie sie etwa daraus entspringen könnten, dass dieser oder jener Mitbetheiligte in der Erfüllung seiner speciellen Zahlungsverpflichtungen fehlen sollte. Die ganze ingrosirte Schuld aber wird durch Obligationen oder Pfandbriefe repräsentirt, welche ohne alle Formalitäten von Hand zu Hand gehen und mit dem bequemsten Modus der Zinsenerhebung verbunden sind.

Die Vorzüge solcher Creditinstitute müssen in die Augen springen. Sie befreien zunächst den Hypothekengläubiger von jeder Sorge wegen etwaniger Entwerthung des Pfandobjects und mangelnder Pünktlichkeit in der Zinsenzahlung; sie bieten sowohl den grossen wie den kleinen Capitalisten die Gelegenheit, ihre Fonds und ihre Ersparnisse nicht nur mit höchstmöglicher Solidität, sondern zugleich auch dergestalt zu placiren, dass die-

selben zu jeder Stunde, durch Verkauf des Pfandbriefs, wieder flüssig gemacht werden können. Bedeutsamer noch sind die Vortheile auf Seiten der Hausbesitzer. Diese können

- 1) zu jeder Zeit und ohne unvorhergesehene Kosten und Schwierigkeiten, ein der gebotenen Sicherheit entsprechendes Capital auf ihr Grundstück angeleihen erhalten;
- 2) sie können, indem sie dieses Darlehn in Pfandbriefen empfangen, letztere nach Belieben entweder gleichzeitig, oder allmählig mit eintretendem Bedürfnisse, zu Gelde machen;
- 3) sie erhalten das Darlehn zu einem möglichst niedrigen Zinsfusse und haben dabei noch die Aussicht, diesen Zinsfuss, sobald es die allgemeinen Verhältnisse des Geldmarktes gestatten, durch eine zweckentsprechende Operation des Creditvereins erniedrigt zu sehen;
- 4) indem mit dem Institute ein Tilgungsfonds verbunden ist, wird nicht nur die allmähliche Bezahlung der Gesamtschuld unmerklich bewirkt, sondern es bleibt auch dem einzelnen Hausbesitzer jederzeit freigestellt, durch beliebige grössere oder kleinere Abzahlungen, die Tilgung seiner speciellen Schuld zu beschleunigen;
- 5) endlich ist der Hausbesitzer, so lange er sein Immobil in Stand hält und die Zinsen richtig bezahlt, vor jeder Kündigung der Schuld gesichert.

Der Creditverein würde aber nicht nur den directen dabei beteiligten Hausbesitzern und Capitalisten, sondern mittelbar der ganzen Stadteinwohnerschaft zu gut kom-

men. Aus der Regelung und Befestigung des Immobiliarcredits würden sich mit den pecuniären Ressourcen auch die Anregungen zu manchen zeitgemässen Fortschritten in baulicher Beziehung ergeben und somit im Interesse des zu Miethe wohnenden Publicums, vielen Mängeln und Uebelständen der Gegenwart die erwünschte Abhülfe geboten werden.

Die Schwierigkeiten, welche sich der Gründung eines solchen Instituts entgegenstellen, lassen sich zwar nicht verkennen; sie werden sich aber ohne Zweifel überwinden lassen, wenn nur der ernste Wille dazu da ist.

Was zuerst die obwaltenden Verhältnisse des Geldwesens und des Credits betrifft, so sind dieselben zur Zeit allerdings sehr ungünstig. Hierin kann aber um so weniger ein Grund erblickt werden, das Vorgehen in der Angelegenheit zu vertagen, als dieselbe, bevor sie ins Leben treten kann, noch manches zeitraubende Stadium zu durchlaufen hätte. In den paar Jahren, die wenigstens darauf hingehen werden, wird der erwünschte finanzielle Umschwung nicht ausbleiben und aller Wahrscheinlichkeit nach auch die feste metallische Geldbasis wiedergewonnen sein, ohne welche freilich an ein Aufkommen solcher Creditinstitute nicht zu denken ist.

Eine zweite unerlässliche Vorbedingung für die Lebensfähigkeit der Anstalt ist, dass zu ihren Gunsten das weitläufige und kostspielige Gerichtsverfahren bei der zwangsweisen Meistbotstellung und im Concourse, wenigstens in Bezug auf die creditverbundenen Immobilien, in angemessener Weise modificirt wird. Was in dieser Hinsicht den landschaftlichen Hypothekenvereinen in unsern Provinzen bewilligt ist, wird aber einem

analogen gemeinnützigen Institute in Riga ohne Zweifel nicht versagt werden.

Es ist drittens für das öffentliche Vertrauen zu dem Verein und für seine erfolgreiche Wirksamkeit nothwendig, dass er zu einer Communalanstalt erhoben und mit den Attributen eines städtischen Instituts ausgerüstet wird. Nur in dieser Gestalt, unter der Obhut und Controlle der Stände, kann er die Bürgschaften der Dauer und einer unpartheiischen Wahrung aller Interessen, nicht nur der Pfandschuldner, sondern auch der Pfandgläubiger darbieten. Zu den materiellen Garantien, die das Institut in sich selbst trägt, muss sich die moralische einer ständischen Mitverwaltung gesellen.

Wenn auch nicht von einer absoluten, so doch von einer wesentlichen Bedeutung ist es ferner, dass die größern Hausbesitzer schon von Anfang an einigermassen zahlreich dem Vereine beitreten; später werden sie sich schon von selbst dazu einfinden. Man wird in dieser Beziehung um so erfolgreicher an den mitbürgerlichen Gemeinsinn appelliren, je ausreichender die Bestimmungen sind, welche den Zweck haben, die solidarische Verhaftung der Creditverbundenen völlig gefahrlos zu machen. Zu diesem Ende hat die neuere Theorie in den Organismus der Hypothekenvereine den s. g. Sicherheitsfonds eingeführt, daneben rationellere Principien für die Ermittlung des wahren Creditwerths eines Grundstücks aufgestellt, und endlich der Ueberwachung des Baustandes und der Ertragsfähigkeit der Immobilien eine gebührende Aufmerksamkeit zugewandt.

In dem nachfolgenden Entwurfe zu Statuten für einen Creditverein der Hausbesitzer in Riga, ist

der Versuch gemacht, mit Berücksichtigung der localen Verhältnisse, allen denjenigen Momenten Rechnung zu tragen, welche die Gründung und Prosperität eines Creditverbandes städtischer Hypotheken bedingen mögen. Es kann damit selbstverständlich nicht gemeint gewesen sein, in allen detaillirten Bestimmungen das Beste und Vollkommenste getroffen zu haben; der Zweck der Veröffentlichung ist vielmehr nur, denjenigen Mitbürgern, welche sich für die Frage interessiren, eine Gelegenheit zu geben, sich mit der Einrichtung eines solchen Instituts näher bekannt zu machen und zu einer weitem Besprechung des Gegenstandes anzuregen. In den Beziehungen, wo es erforderlich schien, sind darum auch die nöthigen Erläuterungen und Motive dem Entwurfe angefügt.

In Riga wurde schon im Jahre 1819 ein „Projectirtes Reglement des Creditvereins der Häuserbesitzer in Riga“ durch den Druck veröffentlicht. Dieses von einer ständischen Commission in 56 §§ ausgearbeitete Reglement, giebt zwar den Pfandbriefen verschiedene Vorrechte bei der zwangsweisen Meistbotstellung und im Concourse pfandbrieflich verpfändeter Immobilien, entspricht aber im Uebrigen nicht den Anforderungen, welche man in gegenwärtiger Zeit an Creditinstitute dieser Art stellt. Es wird bei Festsetzung des Pfandbriefcredits weder die Ertragsfähigkeit der Gebäude berücksichtigt, noch sind dieselben in baulicher Hinsicht einer Beaufsichtigung unterworfen. Die Darlehne sollten lediglich auf Grund der Brandassecurations-Taxe, und sogar bis zu dem hohen Betrage von  $\frac{7}{8}$  derselben, verabfolgt werden. Die Verwaltung war, ohne eine Mitwirkung oder Controlle von Seiten der Commune, ausschliesslich

den von der Generalversammlung der Creditverbundenen erwählten Directoren nebst einem engeren Ausschusse übertragen; dennoch sollte der Verein, unter Garantie der Handlungs- und Disconto-Cassa, über die disponiblen Depositengelder der Stadtbehörden verfügen können. Kein Wunder, dass die nachgesuchte Bestätigung des Projects ausblieb.

Unter den Schriften, welche in neuerer Zeit über den Gegenstand erschienen sind, müssen die „Vervollständigten Vorschläge zu einer städtischen Pfandbrief-Credit-Ordnung von Karl Knoblauch“ (Frankfurth a. O. 1857), als besonders beachtenswerth hervorgehoben werden und haben auch bei der nachfolgenden Arbeit die wesentlichsten Dienste geleistet.

Riga, im Mai 1861.

## **Entwurf zu Statuten**

für einen

# **Creditverein der Hausbesitzer in Riga.**

### **I. Abschnitt.**

#### **Zweck und Begründung des Vereins.**

##### **§ 1.**

Der Creditverein der Hausbesitzer in Riga hat zum Zweck, den örtlichen Immobiliarcredit zu befestigen, die Sicherheit der betreffenden Gläubiger zu erhöhen, die Uebertragung der von ihnen creditirten Capitalien zu erleichtern und die Grundstücke allmählig durch Amortisation von den Hypothekenschulden zu befreien.

##### **§ 2.**

Zur Erreichung dieser Zwecke wird der Verein:

- 1) auf die in denselben aufgenommenen Grundstücke bis zu  $\frac{2}{3}$  ihres ermittelten Creditwerths Pfandbriefe ausfertigen;
- 2) neben jenen hypothekarischen Pfandobjecten, auf einen Sicherheitsfonds, auf einen Tilgungsfonds und auf eine Generalgarantie der beteiligten Hausbesitzer begründet, und

3) als ein städtisches Institut, unter der Obhut und Mitverwaltung der gesetzlichen Organe der Stadtgemeinde gestellt.

Note 1. 2.

§ 3.

Der Verein hat das Recht, soweit es für seinen Zweck erforderlich ist, auf seinen Namen Capitalien und Grundstücke zu erwerben und zu veräußern, Anleihen zu contrahiren, Darlehne auszureichen und Depositen entgegenzunehmen.

§ 4.

In den Creditverein können nur aufgenommen werden: im Rigaschen Stadtpolizeibezirk belegene steinerne Gebäude, welche sich in einem guten baulichen Zustande befinden, eine dauernde Rentabilität gewähren, gegen Feuersgefahr in genügender Weise versichert sind und einen Creditwerth von mindestens 3000 Silberrubel haben.

Note 2.

§ 5.

Die Pfandbriefe sind auf den Inhaber gestellte verzinsliche und kündbare Hypothekeninstrumente, welche sowohl in Ansehung der Sicherheit des Capitals, als der richtigen und pünktlichen Zinsenzahlung vom Creditverein verbürgt werden.

§ 6.

In den Pfandbriefen werden zwar die betreffenden als Specialhypothek verhafteten Grundstücke verzeichnet; die Pfandbriefe des Creditvereins haben indessen, ohne Rücksicht hierauf oder auf ihre frühere oder spätere Eintragung in die Hypothekenbücher, gleiche Rechte und Vorzüge.

§ 7.

Die Pfandbriefe des Creditvereins werden auf derselben Grundlage wie die Pfandbriefe des livländischen landschaftlichen Creditsystems, als Cautionen bei Lieferungen und Verträgen mit der Krone und als Depositen bei dem Rigaschen Comptoir der Reichsbank und beim Rigaschen Zollamte entgegengenommen.

## II. Abschnitt.

### Von der Verwaltung des Creditvereins.

#### § 8.

Die Verwaltung der Geschäfte und die Vertretung des Vereins ist einer Direction übertragen.

Dieselbe besteht aus sieben Gliedern, nämlich:  
 einem Delegirten des Rigaschen Rathes,  
 einem Delegirten der grossen Gilde,  
 einem Delegirten der kleinen Gilde,  
 drei dem Verein angehörigen Hausbesitzern,  
 einem Syndicus.

Note 1.

#### § 9.

Die Delegirten der drei verfassungsmässigen Stände werden resp. vom Rathe und den betreffenden Aeltestenbänken auf zwei Jahre berufen. Die drei Hausbesitzer werden von der Generalversammlung des Creditvereins dergestalt erwählt, dass je einer jährlich auf drei Jahre in das Amt tritt. Den Syndicus erwählen die übrigen sechs Directoren auf eine von ihnen selbst zu bestimmende Zeitdauer.

Bei Neuwahlen sind die Austretenden wieder wählbar.

Anm. Nach erfolgter Allerhöchster Bestätigung des Statuts berufen die von den drei Ständen zu ernennenden Directoren eine allgemeine Versammlung derjenigen Hausbesitzer, welche dem Vereine beizutreten willens sind. Diese Versammlung erwählt aus ihrer Mitte die drei übrigen Directoren, von denen im folgenden Jahre derjenige ausscheidet, welcher die wenigsten Stimmen gehabt hat u. s. f.

#### § 10.

Damit die Direction zu aller Zeit vollzählig bleibe, wird jedem Director ein Stellvertreter beigegeben. Die Stellvertreter werden in derselben Weise wie die Directoren berufen und übernehmen im erforderlichen Falle die resp. Functionen derselben bis zum nächsten Wahltermine.

## § 11.

Die von den Gilden und der Generalversammlung erwählten Directoren und Stellvertreter, desgleichen der Syndicus, sind dem Rathe zur Bestätigung und Vereidigung vorzustellen.

## § 12.

Der Delegirte des Rathes fungirt als Präses sowohl in den Sitzungen der Direction als in den Generalversammlungen.

Die Directoren erwählen aus ihrer Mitte einen Vice-Präses, welcher in Abwesenheit der Präses den Vorsitz führt.

Der Syndicus hat alle juridischen Angelegenheiten des Vereins zu besorgen und denselben bei den Behörden zu vertreten.

Im Uebrigen vertheilen die Directoren die ihnen auf Grund des Statuts und der Geschäftsordnung obliegenden Wahrnehmungen nach Uebereinkunft.

## § 13.

Die Directoren versammeln sich auf Einladung des Präses, so oft die Geschäfte es erfordern oder sobald zwei derselben darauf antragen.

Die Direction kann gültig beschliessen sobald nicht weniger als fünf Glieder, darunter entweder der Präses oder der Syndicus, zugegen sind. Die Beschlüsse werden in allen Fällen, wo das Statut nicht ausdrücklich anders vorschreibt, nach einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende.

Der Präses ist verpflichtet, die Ausführung von Beschlüssen, welche rechtswidrig sind oder die Befugnisse der Direction, eventuell der Generalversammlung überschreiten, zu beanstanden und darüber die Entscheidung des Rathes einzuholen.

Note 1.

## § 14.

Die Direction führt ein Siegel mit dem Wappen der Stadt und mit der Umschrift: Creditverein der Hausbesitzer in Riga.

## § 15.

Die von der Direction mit der Unterschrift des Präses oder Vice-Präses und dreier Glieder ausgefertigten, vom Secretair contrasignirten und mit dem Siegel des Vereins versehenen Actenstücke bedürfen zu ihrer gesetzlichen Gültigkeit keiner weitem Beglaubigung.

## § 16.

Die dem Syndicus oder etwa auch andern Directoren für ihre Mühaltungen zu bewilligenden Entschädigungen, imgleichen die Gagen oder Emolumente des Beamtenpersonals werden im Verwaltungsetat festgestellt (§ 113).

## § 17.

Die zum Geschäftsbetrieb erforderlichen Beamten, Schreiber und Boten, werden von der Direction vertragsmässig angestellt und auch entlassen.

## § 18.

Zu dem Beamtenpersonal gehört:

- 1) Ein Secretair, welcher die Kanzleigeschäfte wahrnimmt, in den Sitzungen der Direction und der Generalversammlungen das Protocoll führt und die Ausfertigungen besorgt und contrasignirt.
- 2) Ein Architekt behufs der bautechnischen Untersuchungen und Feststellungen. Derselbe ist bei allen Berathungen der Direction über bautechnische Fragen hinzuzuziehen und hat dabei eine consultative Stimme.
- 3) Ein Rendant für die Führung der Cassa, der Rechnungsbücher und Verschläge. Von ihm ist eine nach Ermessen der Direction festzusetzende Caution zu bestellen.

Diese Beamten sind dem Rathe zur Bestätigung und Verteidigung vorzustellen und werden als in Stadtdiensten stehend betrachtet.

## § 19.

Die Details der Verwaltung werden durch eine Geschäftsordnung und durch die den Beamten zu ertheilenden Instruc-

tionen geregelt. Die Geschäftsordnung sowohl als die Instruktionen sind von der Direction zu entwerfen und dem Rathe zur Beprüfung und Bestätigung vorzustellen.

### III. Abschnitt.

#### Von den Generalversammlungen.

##### § 20.

In den Generalversammlungen ist jeder Eigenthümer eines im Creditverbande stehenden Grundstücks berechtigt persönlich zu erscheinen oder sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen. Bei Wahlen und Abstimmungen exercirt jeder Creditverbundene Eine Stimme und zwar ohne Rücksicht darauf, ob er mit einem oder mehreren Grundstücken im Vereine theilhaftig ist.

##### § 21.

Die Generalversammlungen sind gewöhnliche oder ausserordentliche. Eine gewöhnliche Generalversammlung findet alljährlich im Monate März statt; ausserordentliche werden bei wichtigen Veranlassungen anberaunt, so oft die Direction es für nothwendig hält, oder sobald wenigstens der vierte Theil der Creditverbundenen bei der Direction schriftlich darum anhält.

Zu den Generalversammlungen werden die Mitglieder etwa acht Tage vorher durch die Direction, mittelst Publication in der Livil. Gouv.-Zeitung und in der Rigaschen Zeitung einberufen.

Wenn Gegenstände zur Verhandlung kommen sollen, welche ausserhalb des gewöhnlichen Geschäftsganges liegen, so muss solches bei der Einberufung angezeigt werden.

##### § 22.

Die Generalversammlungen sind beschlussfähig, wenn wenigstens die Hälfte der im Creditverbande stehenden Grund-

stücke repräsentirt ist. Wer in den Generalversammlungen nicht erscheint oder sich nicht vertreten lässt, begiebt sich seines Stimmrechts und muss sich den Beschlüssen der Anwesenden unterwerfen.

Es ist der Direction gestattet, die Generalversammlungen mit einer Poen von 5 bis 10 Rbl. für illegal Ausbleibende einzuberufen.

### § 23.

Zu den gewöhnlichen Wahrnehmungen der Generalversammlung gehört:

- 1) die Wahl der Directoren und Revidenten (§ 9 und 118);
- 2) die Feststellung des Verwaltungsetats und anderer notwendigen Ausgaben (§ 113); imgleichen der zu erhebenden Gebühren (§ 116);
- 3) die Feststellung der an den Sicherheitsfonds zu entrichtenden Beiträge (§ 107);
- 4) die Feststellung des bei der Emission der Pfandbriefe einzuhaltenden Verhältnisses der kleineren Apoints zu den grösseren (§ 38);
- 5) die Entscheidung über Beschwerden der Hausbesitzer nach Maassgabe der § 35 und 48;
- 6) die Beprüfung und Bestätigung der jährlichen Rechenschaftsablegung und Revision (§ 119).

Die Wahlen werden mit relativer, die übrigen Gegenstände mit absoluter Stimmenmehrheit erledigt.

Note 1.

### § 24.

Der Generalversammlung gebührt ferner:

- 1) darüber Bestimmung zu treffen, ob und in wie weit Pfandbriefe mit späteren Kündigungsfristen emittirt werden sollen (§ 63);

- 2) die Entscheidung über etwanige von der Direction beantragte und durch das Interesse des Vereins motivirte finanzielle Operationen, als Reduction der Zinsen, Anleihen u. s. w.;
- 3) die Anordnung und Feststellung etwaniger zur Aufrechterhaltung der statutenmässigen Vorschriften nothwendig erscheinenden Conventionalpönen;
- 4) die Beschlussnahme über etwanige Abänderungen des Statuts.

Zur Fassung gültiger Beschlüsse in den vorerwähnten Fragen ist eine Mehrheit von  $\frac{2}{3}$  der Stimmen erforderlich. Auch können Veränderungen des Statuts erst zur Anwendung kommen, nachdem sie auf Vorstellung des Rathes von der Staatsregierung genehmigt sind.

Note 1.

#### § 25.

Die Protocolle über die Verhandlungen der Generalversammlungen werden dem Rathe und den beiden Gilden abschriftlich mitgetheilt.

### IV. Abschnitt.

#### Von dem Verfahren bei der Aufnahme der Hausbesitzer in den Creditverein, bei der Feststellung der Pfandbrieftaxe und bei Ausreichung der Pfandbriefe.

#### § 26.

Wer mit seinem nach § 4 dazu geeigneten Grundstücke in den Verein aufgenommen zu werden wünscht, hat sich mit diesem Antrage schriftlich an die Direction zu wenden. Dabei ist das Grundstück nach seiner Beschaffenheit und Benutzung (ob Wohnhaus, Speicher u. s. w.) genau zu bezeichnen, auch anzugeben, ob die Belegung desselben mit Pfandbriefen bis zum

höchsten Betrage von  $\frac{2}{3}$  des Creditwerths oder mit welcher geringeren Summe verlangt wird. Dem Antrage ist beizufügen:

- 1) die Grundcharte und der Situationsplan der Gebäude;
- 2) ein Attestat des Rathes woraus ersichtlich:
  - a) auf welche Weise der Antragsteller sein Immobil und den Grund desselben besitzt;
  - b) ob und welche privilegirte Forderungen darauf haften;
  - c) ob und welche Summen etwa darauf ingrossirt sind;
  - d) ob ein Verbot darauf ruht;
- 3) ein Zeugniß von der örtlichen oder anderweitigen Brand-assecurationsanstalt:
  - a) über den Brandversicherungswerth der Immobilien, nebst Angabe zu welcher Zeit die Taxation erfolgt ist;
  - b) über die in der letzten Zeit für die Feuerversicherung gezahlten Beiträge oder Prämien;
- 4) ein Attestat des Stadtcassacollégiums:
  - a) über die im Kataster verzeichnete Brutto-Revenuen-Taxation des Grundstücks nebst Angabe der Zeit, wann sie bewerkstelligt ist;
  - b) über die etwanigen von dem Grundstücke zur Stadtcassa zu zahlenden Grundgelder oder andere priorisirte Forderungen;
- 5) ein genaues Verzeichniß der für das Grundstück im letzten Jahre entrichteten öffentlichen Abgaben und Kosten, namentlich an:
  - Grundgeld,
  - Feuerassecuranz,
  - Polizeiabgaben,
  - Einquartierungslast,
  - Pflastersteuer,
  - Beleuchtungsabgaben,
  - Wasserversorgung, und
  - Schornsteinfegerlohn,
 und zwar unter Anschlusses der bezüglichen Quittungen.

## § 27.

Gleichzeitig hat der Antragsteller zur Deckung der vorläufigen Kosten einen Vorschuss beizubringen und zwar für ein bis 5000 Rbl. verlangtes Pfandbriefdarlehn . . . . . 10 Rbl.  
 desgleichen bis 10,000 Rbl. . . . . 15 „  
 „ „ 15,000 „ . . . . . 20 „  
 „ über 15,000 „ . . . . . 25 „

Dieser Vorschuss verfällt dem Verein für den Fall dass der Hausbesitzer später seinen Antrag zurückzieht oder statutenmässig damit abgewiesen werden müsste.

## § 28.

Den Pfandbriefen muss die erste Hypothek zukommen. Die einzigen Forderungen, die ihnen vorgehen können, sind die s. g. unblegbaren Stiftungscapitalien, deren Aequivalente von der zu bewilligenden Pfandbrieftaxe in Abzug zu bringen sind. Haften anderweitige Schulden oder Beschränkungen des Eigenthums und der Nutzungen auf dem zu beleihenden Grundstücke, so muss der Antragsteller sich darüber erklären, wie er sie abzulösen oder das unbeschränkte Vorzugsrecht den zu bewilligenden Pfandbriefen zu gewähren beabsichtigt und auszuführen im Stande ist. Bei den in dieser Beziehung erforderlich werdenden Verhandlungen mit dritten Personen, wird es der Direction zwar empfohlen, nach Möglichkeit vermittelnd und fördernd einzugreifen; eine solche Vermittelung kann indessen niemals als Verpflichtung von der Direction gefordert werden, vielmehr bleibt es die alleinige Sache des Antragstellers, rechtzeitig die Hindernisse zu beseitigen, welche sich der Ertheilung von Pfandbriefen auf sein Grundstück entgegenstellen mögen.

## § 29.

Hat die Direction den Antrag eines Hausbesitzers auf ein Pfandbriefdarlehn im Allgemeinen für zulässig erachtet, so erlässt sie in der Livl. Gouv.-Zeitung und in der Rigaschen Zeitung auf Kosten des Antragstellers eine Aufforderung an alle Diejenigen, welche an das zu verpfändende Grundstück Rechte oder Ansprüche irgend welcher Art haben, sich inner-

halb drei Monate a dato der Publication mit ihrer Einsprache gegen Ertheilung des nachgesuchten Darlehns zu melden, widrigenfalls auf dieselben bei Ausreichung der Pfandbriefe keine Rücksicht genommen werden würde.

### § 30.

Inzwischen veranstaltet die Direction eine Besichtigung der Gebäude an Ort und Stelle, womit eines ihrer Glieder, nebst dem Architekten, erforderlichenfalls unter Hinzuziehung von anderen Sachverständigen, beauftragt werden. Diese Commission hat den Baustand der Gebäude mit der Eingabe des Antragstellers und der Brandassecurationsstaxe zu vergleichen, wesentliche Abweichungen von der letzteren in Bemerkung zu nehmen und eine möglichst vollständige Beschreibung der Bauart und der baulichen Beschaffenheit der Immobilien aufzunehmen, welche für künftige Baurevisionen als Basis dienen soll. Es ist ferner das Alter der Gebäude wenigstens annähernd und endlich die muthmassliche Dauerzeit derselben bis zum nächsten Neubau festzustellen.

### § 31.

Nach den Ergebnissen der Besichtigung, ist die Aufnahme eines Gebäudes in den Creditverein abzulehnen:

- a) wenn dasselbe eine derartige Lage oder bauliche Einrichtung hat (z. B. für einen ausschliesslichen industriellen Betrieb), dass es nur in seiner derzeitigen besondern Benutzung, nicht aber bei etwanigem Wegfall derselben, eine angemessene Ertragsfähigkeit in Aussicht stellt;
- b) wenn dasselbe sich in einem so baulichen Zustande befindet, dass in Kurzem ein Neubau oder eine dem Neubau nahe kommende Reparatur nöthig wird.

Bedarf das Gebäude aber nur eine geringere Reparatur, um nutzbar und längere Zeit ertragsfähig zu werden, so ist der Eigenthümer zur Bewerkstelligung derselben aufzufordern und bleibt die weitere Berücksichtigung seines Antrages auf Eintritt in den Creditverein bis nach Instandsetzung des Gebäudes vertagt.

## § 32.

Wenn alle Bedenken über die Qualification des Grundstücks zur Aufnahme in den Creditverein gehoben sind, schreitet die Direction zur Ermittlung des Creditwerths und zur Feststellung der Pfandbrieftaxe desselben. Den ersten Factor bildet hierbei der Materialienwerth oder die Brandassecurationstaxe (1.), mit Hinzufügung des Werths des Baugrundes (2.), aber abzüglich der capitalisirten Unterhaltungskosten (3.). Als zweiter Factor dient der Revenuenwerth (4.), abzüglich der Hausabgaben (5.). Aus dem Durchschnitt dieser beiden Factoren ergibt sich der Creditwerth des Grundstücks, wovon  $\frac{2}{3}$  als Pfandbrieftaxe oder Maximum eines zu bewilligenden Pfandbriefdarlehns bestimmt wird.

1. Der bei der Localbesichtigung ermittelte Materialienwerth wird in der Regel mit der Brandversicherungs-Taxation übereinstimmen oder letztere damit in Uebereinstimmung zu bringen sein. Für den Fall einer Differenz wird bei Berechnung des Creditwerths die niedrigere Summe zu Grunde gelegt.

2. Der Werth des Baugrundes wird in Berücksichtigung der mehr oder weniger vortheilhaften Lage des Grundstücks, nach Ermessen der Direction auf 3 bis 15 Procent des Materialienwerths abgeschätzt und festgestellt.

3. Die Unterhaltungskosten sind nach der muthmasslichen Dauerzeit des Gebäudes (§ 30) bis zum nächsten Neubau zu bemessen und werden hiefür in Procenten von Materialienwerth angenommen:

für eine Dauerzeit bis 30 Jahren 3 Procent

„ „ von 31 „ 65 „ 1 „

„ „ „ 66 „ 100 „  $\frac{1}{2}$  „

„ „ über 100 „  $\frac{1}{3}$  „

welche Ansätze 20fach capitalisirt vom Materialienwerthe in Abzug kommen.

4. Der Revenuenwerth ergibt sich aus der amtlichen Taxation der jährlichen Bruttorevenue, wie solche aus dem beim Stadtcassacollgium geführten Kataster zu ersehen ist, indem

hievon die im § 26 specificirten jährlichen Hausabgaben abgezogen werden, worauf die verbleibende jährliche Nettoevenue 20fach capitalisirt wird.

Anm. Beispiel für die Berechnung des Creditwerths und der Pfandbrieftaxe:

I. Materialienwerth oder Brandversicherungstaxe . . . . .	S.-Rbl. 30,000. —
Hiezu Werth des Baugrundes angenommen zu 6 <sup>o</sup> / <sub>o</sub> . . . . .	S.-Rbl. 1800. —
zusammen	S.-Rbl. 31,800. —
Die Dauerzeit des Gebäudes ist auf 80 Jahre geschätzt. Für Unterhaltungskosten kommen demnach in Abzug 1/2 <sup>o</sup> / <sub>o</sub> des Materialienwerths 20fach capitalisirt . . . . .	S.-Rbl. 3000. —
bleiben für I. . . . .	S.-Rbl. 28,800. —
II. Revenuenwerth:	
Die jährliche Bruttoevenue beträgt laut Kataster . . . . .	S.-Rbl. 2100. —
Die jährlichen Steuern und Hausabgaben betragen . . . . .	„ 300. —
Die jährliche Nettoevenue ist also . . . . .	S.-Rbl. 1800. —
und ergibt 20fach capitalisirt für II. . . . .	S.-Rbl. 36,000. —
zusammen	S.-Rbl. 64,800. —
Der Creditwerth des Gebäudes ist mithin	S.-Rbl. 32,400. —
Wornach die Pfandbrieftaxe $\frac{2}{3}$ oder . . . . .	S.-Rbl. 21,600. —

Note 2. 3.

### § 33.

Walten nach § 31 oder sonst Rücksichten vor, welche es räthlich machen, im Interesse der Sicherheit, von vorstehenden allgemeinen Taxprincipien abzuweichen, so erfolgt nach dem Umfange der vorhandenen Bedenken entweder eine gänzliche

Ablehnung des Antrages, oder nach Maassgabe einer nachträglichen Beseitigung der Bemerkungen, eine entsprechende Feststellung der Pfandbrieftaxe nach dem Ermessen der Direction.

Note 2.

### § 34.

Jede Pfandbrieftaxe muss in voller Sitzung der Direction zur Prüfung vorgetragen werden und bedarf es zur Feststellung derselben wenigstens der Beistimmung von fünf Directoren, darunter wenigstens zwei von den in der Verwaltung fungirenden Hausbesitzern. Das über die Verhandlung aufzunehmende Protocoll ist der für jedes Grundstück besonders anzulegenden Acte einzuverleiben.

### § 35.

Wenn ein Hausbesitzer der Meinung ist, dass die Direction mit Unrecht die Aufnahme seines Grundstücks in den Creditverein abgelehnt oder die Pfandbrieftaxe zu niedrig festgestellt habe, so kann er darüber bei der nächsten Generalversammlung durch ein Mitglied des Vereins Beschwerde erheben, ist jedoch verpflichtet, die Direction 14 Tage vorher von einer solchen Massregel in Kenntniss zu setzen. Von der hiernach erfolgenden Entscheidung der Generalversammlung findet ein weiterer Recurs nicht statt. Jeder von einem solchen Hausbesitzer später wiederholte Antrag auf Aufnahme in den Verein wird als ein neuer behandelt und hierauf verfügt, sobald der nach § 27 angeordnete Vorschuss eingezahlt ist.

Note 1.

### § 36.

Ist der Hausbesitzer mit dem ihm zu ertheilenden Pfandbriefcredit einverstanden, so wird er aufgefordert, in dem entsprechenden Betrage eine hypothekarische Schuldverschreibung (Obligation, Verpfändungsschrift) auf sein Grundstück zu Gunsten des Creditvereins auszustellen. In derselben erklärt er für sich und seine Nachfolger im Besitze des Grundstücks, wie er dasselbe, eventuell die im Falle eines Brandes dafür eingehende

Entschädigung der Feuerversicherungs-Anstalten, als ein specielles Unterpfand für besagte Pfandbriefschuld an Capital, Zinsen, Tilgung und Kostenbeiträgen bestelle, auch in die Ingrossation der Pfandverschreibung willige, und wie ausserdem bis zum völligen Abtrage solcher Schuld, jeder Besitzer des Grundstücks persönlich und mit seinem übrigen Vermögen verhaftet bleibe und sich den Statuten des Creditvereins, als ausschliesslich verbindende Normen zur Beurtheilung und Auslegung des abgeschlossenen Darlehnvertrages, zu unterwerfen habe.

#### § 37.

Diese Obligation wird nur für denjenigen Betrag auf den gesetzlichen Summenbogen geschrieben, der den Werth der abzulösenden bereits corroborirten Hypothekeninstrumente übersteigt, indem für den anderweitigen Betrag der Schuldverschreibung der Werth des Stempelpapiers bereits erhoben ist.

#### § 38.

Gleichzeitig hat der Hausbesitzer der Direction mitzutheilen, in welchen Apoints er die Pfandbriefe zu erhalten wünscht.

Die Pfandbriefe werden in Apoints à 1000, 500, 100 und 50 Rbl. S. ausgefertigt und hiernach in 4 Classen eingetheilt.

In welchem Verhältniss die kleineren Pfandbriefe zu den grösseren emittirt werden können, wird von der Generalversammlung festgestellt.

Note 8.

#### § 39.

Die Pfandbriefe und die dazu gehörigen Zinscoupons werden nach den in den Beilagen enthaltenen Schematas, erstere mit eigends dazu gestochenen Platten, in Gegenwart zweier Directoren abgedruckt und gestempelt. Die Platten und Stempel sind ausser der Zeit des Gebrauchs unter besonderm Verschlusse der Direction zu halten.

#### § 40.

Die abgezogenen Blankette der Pfandbriefe und Zinscoupons sind in der Sitzung der Direction vorzulegen und hat während

derselben der Secretair die offenen Stellen wie erforderlich einzufüllen, auch die Documente in die betreffenden Bücher zu registriren. Die Pfandbriefe werden sodann von dem Präses und dreien Directoren unterzeichnet, die Zinscoupons aber in margina mit den Unterschriften derselben versehen.

#### § 41.

Die Direction stellt hierauf sowohl die vom Hausbesitzer eingelieferte Obligation in zwei Exemplaren, (oder im Originale und vidimirter Copie) als auch die darauf bezüglichen Pfandbriefe mit einem Verzeichnisse derselben, dem Rathe als der örtlichen Hypothekenbehörde mit der Bitte vor, die Verpfändungsschrift nebst den Pfandbriefen auf das betreffende Grundstück zu ingrossiren und mit dem desfallsigen Attestate zu versehen. Nach befundener Richtigkeit, wobei der Rath, falls er es für gut findet, berechtigt ist, die auf eine solche Emission von Pfandbriefen bezügliche Acte von der Direction einzufordern, vollzieht der Rath die Ingrossation, ohne an die üblichen offenbaren Rechtstage gebunden zu sein, indem er das eine Exemplar (resp. das Original) der Verpfändungsschrift nebst dem Verzeichnisse der Pfandbriefe dem Pfandbuche einverleiben lässt, das andere Exemplar der Verpfändungsschrift aber und die Pfandbriefe, mit dem Ingrossationsattestate versehen, dem Creditverein zurücksendet.

#### § 42.

Nachdem die Ingrossation in rechtsgültiger Ordnung vollzogen ist und die Documente der Direction retradirt sind, verfügt dieselbe die Aufbewahrung des vom Rathe retradirten Exemplars der Obligation und die Auslieferung der Pfandbriefe nebst Zinsbogen an den somit in den Creditverein aufgenommenen Hausbesitzer. Die Pfandbriefe werden nur noch, um coursfähig zu sein, vom Secretair mit dem Aushändigungsvermerke versehen und contrasignirt, worauf der Hausbesitzer, bei Entgegennahme derselben, einmalig zur Cassa des Vereins zu entrichten hat:

- 1) den im § 107 angegebenen Beitrag zum Sicherheitsfonds;
- 2) an Einrichtungs- und Pfandbriefausfertigungs-Kosten  $\frac{1}{2}$  Procent vom Betrage des Pfandbriefdarlehns und 1 Rbl. S. für jeden empfangenen Pfandbrief, wobei der nach § 27 gezahlte Vorschuss in Anrechnung kommt.

#### § 43.

Diejenigen Pfandbriefschuldner, welche ihre Immobilien gar nicht oder nicht vollständig bei den örtlichen Brandassurances-Anstalten versichert haben, müssen bei Empfang der Pfandbriefe ein Reversal darüber ausstellen, dass sie verpflichtet sind, ihre im Verein stehenden Grundstücke bei andern soliden Feuerversicherungs-Gesellschaften beständig bis zum vollen taxirten Materialienwerthe unter Assecuranz zu halten und die hierauf bezüglich dem Verein cedirten Policen und jährlichen Prämienquittungen, allemal rechtzeitig bei der Direction einzuliefern.

### V. Abschnitt.

#### Allgemeine Rechte und Verpflichtungen der in den Creditverein aufgenommenen Hausbesitzer.

#### § 44.

Die Rechte und Verpflichtungen der in den Creditverein aufgenommenen Hausbesitzer ergeben sich aus den bezüglichlichen Bestimmungen dieses Statuts, dem die Creditverbundenen mithin in allen Fällen nachzukommen und den gemeinnützigen Zweck des Vereins nach besten Kräften zu fördern verpflichtet sind.

#### § 45.

Jeder Creditverbundene muss die auf ihn gefallenen Wahlen als Director, Revident oder in anderen Vertrauensaufträgen des Vereins, annehmen. Nur hohes Alter, Kränklichkeit, häufige Abwesenheit vom Orte und andere gültige Gründe, welche

von der Generalversammlung anerkannt werden, können von dieser Obliegenheit entbinden. Auch soll derjenige, welcher bereits zwei mal oder zusammen sechs Jahre als Director fungirt hat, berechtigt sein, alle ferneren Wahlen abzulehnen.

#### § 46.

Jeder Creditverbundene ist berechtigt, mit Anträgen im Interesse des Vereins bei der Direction einzukommen. Sollen dieselben der Generalversammlung vorgetragen werden, so müssen sie schriftlich formulirt und wenigstens 14 Tage vorher der Direction zugestellt werden.

#### § 47.

Jeder Creditverbundene muss den Anordnungen und Verfügungen der Direction, welche die Beleihung, die bauliche Aufsicht über das verpfändete Immobil und die Einziehung rückständiger Zahlungen betreffen, ohne Widerrede Folge leisten.

#### § 48.

Jeder Creditverbundene ist berechtigt, über Anordnungen und Verfügungen der Direction, wodurch er sich in seinen statutenmässigen Rechten gravirt glaubt, bei der Generalversammlung Beschwerde zu erheben. Die Beschwerdepunkte müssen jedoch 14 Tage vorher der Direction mitgetheilt werden, widrigenfalls sie nicht zur Verhandlung kommen können. Von den bezüglichen Entscheidungen der Generalversammlung findet ein weiterer Recurs nicht statt.

#### § 49.

Jeder Creditverbundene ist verpflichtet, alle von seinem verpfändeten Grundstück zu tragenden öffentlichen Abgaben, wohin gehörig, rechtzeitig zu entrichten.

#### § 50.

Die Creditverbundenen sind berechtigt, hinter der priorisirten und privilegirten Pfandbriefschuld, annoch Capitalien auf ihre Grundstücke aufzunehmen.

## § 51.

Wenn ein im Creditverbande stehendes Grundstück in andere Hände übergeht, so tritt der neue Besitzer an Stelle des Ausscheidenden in den Creditverein und übernimmt mit dem verpfändeten Grundstücke stillschweigend alle Rechte und Verpflichtungen, welche durch das gegenwärtige Statut einem Creditverbundenen Pfandbriefschuldner eingeräumt und auferlegt sind. Von jeder solchen Veränderung ist demnach auch die Direction sofort in Kenntniss zu setzen.

## VI. Abschnitt.

### Von der baulichen Unterhaltung und Revision der Grundstücke.

## § 52.

Die Creditverbundenen sind verpflichtet, ihre dem Verein verpfändeten Immobilien stets in einem guten baulichen Zustande zu halten und den etwanigen Anweisungen der Direction, nothwendiger Reparaturen wegen, in einer nach Umständen festzustellenden Frist, nachzukommen.

## § 53.

Wenn ein Creditverbundener an dem verpfändeten Gebäude Umgestaltungen wesentlicher Art, namentlich hinsichtlich der Bestimmung desselben oder der darin befindlichen Locale, oder einen Umbau, beabsichtigt, so ist er verpflichtet, hierüber der Direction vorgängige Anzeige zu machen. Die Direction prüft die Angelegenheit mit Zuziehung des Architecten, erforderlichenfalls auch anderer Sachverständiger und ertheilt, nach Maassgabe dessen, entweder ihre Genehmigung zu dem Vorhaben des Hausbesitzers oder untersagt die Ausführung desselben, falls sie dadurch die Sicherheit der Pfandbriefschuld gefährdet finden sollte.

## § 54.

Jeder Creditverbundene ist im allgemeinen Interesse verpflichtet, sobald er von ungewöhnlichen, die Sicherheit der Pfandbriefschuld bedrohenden Handlungen eines Hausbesitzers Kenntniss erlangt, hierüber einem der Directoren Mittheilung zu machen.

## § 55.

Die Direction überwacht den baulichen Zustand der Grundstücke durch ihren Architecten und durch eine von Zeit zu Zeit, wenigstens aber alle fünf Jahre, anzuordnende Baurevision. Die Baurevisionen werden von einer Commission bewerkstelligt, woran zwei oder mehrere Directoren, der Architect und erforderlichenfalls noch ein paar andere Sachverständige theilnehmen.

## § 56.

Ergeben sich bei der baulichen Revision eines Gebäudes wesentliche Abweichungen von der früheren Taxation, so ist diese aufs Neue zu normiren, wornach die Direction das zur Sicherstellung der Pfandbriefschuld etwa weiter Erforderliche veranlasst.

## VII. Abschnitt.

## Von der Ein- und Auszahlung der Zinsen.

## A. Die Zinseneinzahlung.

## § 57.

Jeder Creditverbundene ist verpflichtet, das ihm bewilligte Pfandbriefdarlehn, vom Tage der Ausreichung desselben an, dem Verein mit  $5\frac{1}{2}$  Procent jährlich zu verzinsen.

Von diesen Jahreszinsen werden verwendet:

- 1) 5 Procent zur Berichtigung der an die Pfandbriefinhaber zu zahlenden Zinsen;

2)  $\frac{1}{2}$  Procent zur Bildung eines Tilgungsfonds der Pfandbriefschuld (§ 101).

Note 5.

§ 58.

Die Zinsen werden halbjährlich praenumerando zur Cassa des Vereins eingezahlt, und zwar in gleichen Raten à  $2\frac{3}{4}\%$  spätestens den 1. Mai und den 1. November.

Für die in der Zwischenzeit ausgereichten Pfandbriefdarlehne werden die entsprechend berechneten Zinsen bis zum nächstfolgenden Halbjahrstermine bei der Ausreichung der Pfandbriefe berichtet.

Note 5.

§ 59.

Verspätet sich ein Creditverbundener mit der Einzahlung der Zinsen, so hat er resp. vom 1. Mai oder 1. November ab, auf den fälligen und rückständig gebliebenen Betrag die Verzugszinsen à  $\frac{1}{2}$  Procent pr. Monat zu entrichten. Erfolgt die Zahlung aber nicht innerhalb 6 Monate, so werden die Rückstände nach Anleitung des § 82 u. f. ohne weitere Anmahnung executivisch beigetrieben.

## **B. Die Zinsenauszahlung.**

§ 60.

Die den Pfandbriefinhabern mit 5 Procent gebührenden Jahreszinsen werden für Pfandbriefe à 500 und 1000 Rbl. S. halbjährlich, für Pfandbriefe à 50 und 100 Rbl. S. jährlich postnumerando aus der Cassa des Vereins gezahlt.

§ 61.

Zur Erhebung der Zinsen wird jedem Pfandbriefe ein Bogen Zinscoupons für 10 Jahre mitgegeben, auch ein Talon beigefügt, um nach Ablauf dieser Zeit einen neuen Zinscouponbogen in Empfang zu nehmen.

## § 62.

Die regelmässigen Termine für die Vorstellung der Coupons zur Zinsenzahlung sind vom 1. bis zum 15. Mai und vom 1. bis zum 15. November. Die Cassa des Vereins löst aber die fälligen Zinscoupons auch zu jeder andern Zeit im Laufe von zehn Jahren ein.

## VIII. Abschnitt.

### Von der Aufkündigung, Ablösung und Deletion der Pfandbriefe.

#### A. Von dem Aufkündigungsrecht der Pfandbriefinhaber gegenüber dem Creditverein.

## § 63.

Die Pfandbriefe können nach Ablauf eines Jahres vom Tage der Ausstellung, abseiten des Inhabers dem Verein zur Bezahlung gekündigt werden; es sei denn dass auf dem Pfandbriefe ein anderer Termin für die eintretende Kündbarkeit ausdrücklich bemerkt sein sollte. Ob und in wie weit Pfandbriefe letztbenannter Art emittirt werden sollen, bleibt den Beschlüssen der Generalversammlung vorbehalten.

Note 8.

## § 64.

Zur Kündigung eines Pfandbriefes hat der Inhaber denselben nebst dem dazu gehörigen Zinsbogen entweder im Laufe des April- oder des October- Monats der Direction vorzustellen, welche dagegen einen Recognitionsschein ertheilt, bei dessen Vorweisung und Aushändigung die Cassa des Vereins nach 6 Monaten, resp. am nächstfolgenden 1. November und 1. Mai, den Capitalbetrag des Pfandbriefes nebst den bis dahin fälligen noch nicht erhobenen Zinsen baar auszahlt.

## § 65.

Wird das Geld nicht im Termin abgeholt, so bleibt dasselbe, jedoch ohne weitere Zinsvergütung, bis zur Beibringung des Recognitionsscheins in der Cassa des Vereins aufbewahrt.

## § 66.

Die Kündigung eines Pfandbriefs von Seiten des Inhabers berührt nur den Creditverein, nicht aber den Hausbesitzer, auf dessen Grundstück ein solcher Pfandbrief ausgefertigt ist.

## § 67.

Zur Einlösung der von den Inhabern gekündigten Pfandbriefe werden zuvörderst die zum Tilgungsfonds eingehenden Gelder verwendet. Sollten diese nicht hinreichen, um die für den nächsten Termin fälligen Pfandbriefe zu bezahlen, so hat die Direction die nöthige Summe zu beschaffen, indem sie entweder die Mittel des Sicherheitsfonds flüssig macht, oder eine temporelle Anleihe aufnimmt. Wäre letztere in einem grösseren Betrage erforderlich, so ist die Zustimmung der Generalversammlung zu den Bedingungen der Negoce einzuholen.

**B. Von dem Aufkündigungsrecht des Creditvereins gegenüber den Pfandbriefschuldern.**

## § 68.

Die Direction ist berechtigt, dem Pfandbriefschuldner die Pfandbriefe ganz oder theilweise zu kündigen:

- 1) wenn er das verpfändete Grundstück in seinem Bau-stande dergestalt vernachlässigt, dass die Pfandbriefschuld Gefahr läuft, ganz oder theilweise ihre Sicherheit zu verlieren und die nach § 52 vorgeschriebenen Aumahnungen zur Reparatur und Instandsetzung des Gebäudes erfolglos blieben;
- 2) wenn er ohne Genehmigung der Direction, einen Um- oder Ausbau des Grundstücks oder andere wesentliche Veränderungen und Umgestaltungen damit vornimmt;

- 3) wenn er sich in der pünktlichen Versicherung seines Grundstücks gegen Feuersgefahr als säumig erweist, oder bedeutende Abgabenrückstände darauf sich zu Schulden kommen lässt;
- 4) wenn bei erneuerter Taxation des Grundstücks sich eine namhafte Verringerung des ursprünglichen Creditwerths ergeben sollte.

Note 2.

### § 69.

Die Kündigung wird auf eine sechsmonatliche Frist gestellt, innerhalb welcher der Pfandbriefschuldner verpflichtet ist, das gekündigte Capital in Pfandbriefen von gleichem Nennwerthe mit den ihm dargeliehenen, sammt Zinsbogen einzuliefern, oder die zur Anschaffung derselben erforderlichen Geldmittel bei der Direction einzuzahlen.

### § 70.

Erfüllt der Pfandbriefschuldner diese Verpflichtung nicht rechtzeitig oder nicht vollständig, so ist die Direction verpflichtet, nach Anleitung des § 82 u. f. mit der executivischen Beitreibung der Schuld, sammt Verzugszinsen à  $\frac{1}{2}\%$  pr Monat, ungesäumt vorzugehen.

## **C. Von dem Kündigungsrechte der Pfandbriefschuldner gegenüber dem Creditverein.**

### § 71.

Es ist jedem Creditverbundenen freigestellt, die auf sein Grundstück haftenden Pfandbriefdarlehne des Vereins, entweder sämmtlich auf ein mal oder theilweise abzulösen.

### § 72.

Um die Ablösung zu bewerkstelligen, muss der Creditverbundene im Laufe der Monate März oder September, entweder die auf sein eigenes Grundstück ausgegebenen Pfandbriefe oder andere in gleichen Apoints, nebst den dazu gehörigen Zinsbogen, bei der Direction gegen Empfangschein einliefern, worauf letztere nach Anleitung des § 76 eine Publication zur Einziehung der gekündigten Pfandbriefe erlässt.

## § 73.

Die eingelösten Pfandbriefe werden gemäss den Bestimmungen des § 79 cassirt und auf dem Folio des bezüglichen Grundstücks, so wie in den Hypothekenbüchern delirt. Nach Maassgabe des gelöschten Betrages der Pfandbriefschuld, cessiren die Verpflichtungen des Hausbesitzers dem Creditverein gegenüber, namentlich auch hinsichtlich der ferneren Zinseneinzahlungen.

## § 74.

Hat der Debitor die ganze Pfandbriefschuld abgelöst, so wird ihm auch der nach seinem Specialconto aufgesammelte Amortisationsbetrag (§ 103), eventuell nur pro rata der eingelösten Capitalquote, baar ausgezahlt.

**D. Von dem Kündigungsrecht des Creditvereins gegenüber den Pfandbriefinhabern.**

## § 75.

Der Creditverein ist den Pfandbriefinhabern gegenüber zur Kündigung und Einziehung der Pfandbriefe berechtigt:

- 1) wenn die Direction bestimmter Pfandbriefe zur Löschung von einem bestimmten Grundstücke oder zu einer anderweitigen Operation für einen bestimmten Zweck bedarf, — in welchem Falle die gekündigten Pfandbriefe nur von der Direction gegen andere Pfandbriefe dieses Creditvereins in gleichen Apoints umgetauscht werden;
- 2) wenn die Verhältnisse des Geldmarktes eine allgemeine Kündigung aller Pfandbriefe des Vereins, behufs einer Zinsenreduction rathsam machen sollte, — in welchem Falle die Pfandbriefe durch Baarzahlung nach dem Nennwerthe eingelöst werden.

## § 76.

Die Kündigung erfolgt in beiden Fällen durch eine von der Direction in der Livl. Gouv.-Zeitung und in der Rigaschen

Zeitung zu erlassende Publication, worin die Inhaber aufgefordert werden, die betreffenden Pfandbriefe, nebst den dazu gehörigen Zinscoupons, innerhalb sechs Monate bei der Direction resp. zum Umtausch oder zur Einlösung vorzustellen. Die Inhaber sind demnach im Laufe der angegebenen Frist zu jeder Zeit berechtigt, die aufgerufenen Pfandbriefe nebst Zinsbogen bei der Direction einzuliefern, um nach Maassgabe der Publication, entweder dieselben gegen andere, in Cours verbleibende Pfandbriefe umzutauschen, oder um Recognitionsscheine zu empfangen, Inhalts welcher der Capitalbetrag der Pfandbriefe sammt Zinsen am bezeichneten Tage in der Cassa des Vereins baar zu erheben ist.

#### § 77.

Sollten die aufgerufenen Pfandbriefe nicht in dem anberaumten sechsmonatlichen Termine bei der Direction eingeliefert werden, so erlässt dieselbe eine abermalige Publication auf sechs Monate, mit der Verwarnung, dass nach Ablauf derselben die betreffenden Pfandbriefe auf Requisition der Direction, ohne Weiteres aus den Hypothekenbüchern delirt und durch öffentliche Bekanntmachung ausser Cours gesetzt werden sollen.

#### § 78.

Wenn auch dieser zweite Aufruf ohne Erfolg bleibt, hat die Direction nach Ablauf der angegebenen Frist die Deletion der ausgebliebenen Pfandbriefe zu bewirken und ist im Uebrigen nur verpflichtet, für Rechnung des soweit in der Präsentation eines gekündigten Pfandbriefs säumigen Inhabers, ad depositum zu nehmen:

- A. wenn der Pfandbrief zum Umtausch gekündigt war, — einen andern Pfandbrief dieses Creditvereins von gleichem Betrage;
- B. wenn der Pfandbrief gegen Geld eingelöst werden sollte, — die dem Capitalbetrage desselben nebst Zinsen bis zum publicirten Termine entsprechende Baarsumme und ohne weitere Zinsenvergütung.

Die Deposita werden bei späterer Einlieferung der ausser Cours gesetzten Pfandbriefe, den Inhabern derselben, gegen Entrichtung der statutenmässigen Depositengebühren, ausgehändigt.

### **E. Cassation und Deletion der Pfandbriefe.**

#### § 79.

Die zur definitiven Löschung eingezogenen Pfandbriefe sind von der Direction durch Ueberkreuzung und Einschnitte zu cassiren, über welchen Act allemal ein Protocoll aufzunehmen und von den anwesenden Directoren zu unterzeichnen ist. Dieses Protocoll wird nebst den cassirten Pfandbriefen und dem beim Verein befindlichen Exemplare der darauf bezüglichen hypothekarischen Obligation des Pfandbriefschuldners, dem Rathe mit der Bitte vorgestellt, die liquidirte Pfandbriefschuld von dem Folio des betreffenden Grundstücks in den Hypothekenbüchern abzuschreiben und zu deliren. Der Rath vollzieht die Abschreibung und Deletion solcher Pfandbriefschulden nur auf Antrag der Direction des Creditvereins, alsdann aber auch ohne Weiteres und retradirt hierauf sowohl die Pfandbriefe als die Obligation mit dem Deletionsvermerke.

#### § 80.

Die Kosten der Einziehung und Deletion der Pfandbriefe sind von demjenigen zu tragen, in dessen speciellem Interesse das Erforderliche von der Direction bewirkt wird.

## **IX. Abschnitt.**

### **Von der Beitreibung der Rückstände von den Pfandbriefschuldern.**

#### § 81.

Die Direction ist verpflichtet mit äusserstem Fleisse auf den baldmöglichsten Eingang rückständiger Pfandbriefcapitalien,

Zinsen u. s. w. zu vigiliren. Sie darf nur dann eine Nachsicht gegen den Debitor üben, wenn derselbe durch unverschuldete Unglücksfälle, als Feuerschaden u. dgl. zur Zahlung vorläufig nicht im Stande ist. Bewilligt die Direction unter so bewegenden Gründen eine Prolongation der Zahlungsfrist, so ist der Schuldner verpflichtet, den Rückstand mit 5<sup>o</sup>/<sub>o</sub> pr. annum zu verzinsen und falls die Direction es verlangen sollte, für die pünktliche Liquidation im allendlich bestimmten Termine, eine Bürgschaft zu stellen.

### § 82.

Wird die Prolongation nicht beantragt oder als nicht gerechtfertigt verweigert, so muss die Direction ohne Verzögerung die executive Beitreibung der Schuld bei dem competenten foro rei sitae — dem Vogtei- und resp. Landvogteigerichte — einleiten und zu dem Ende auf die Revenuen des verpfändeten Grundstücks Beschlagnahme legen, so wie die Subhastation desselben beantragen. Zur Beitreibung einer Pfandbriefschuld aus dem verpfändeten Grundstücke bedarf es keines vorgängigen richterlichen Urtheilsspruches; das Gericht hat vielmehr auf den Antrag der Direction des Vereins, in Grundlage eines dem Hypothekenbuche entnommenen, die pfandbriefliche Verpfändung des Grundstücks beurkundenden Attestats des Raths, das Subhastationsverfahren ohne Weiteres zu eröffnen, zu diesem Behufe einen sechsmonatlichen Verkaufstermin anzuberaumen, solches durch eine Bekanntmachung in der Livl. Gouv.-Zeitung und durch Anschlag an den Gerichtsthüren zu veröffentlichen, gleichzeitig diejenigen, welche Ansprüche an das zum Verkauf gestellte Immobile zu machen haben, zur Meldung und Wahrnehmung ihrer Rechte in der sechsmonatlichen Frist, unter Androhung der Praeclusion aufzufordern, und am angesetzten Tage den Verkauf in öffentlicher Licitation zu bewerkstelligen.

Note 6.

### § 83.

Dasselbe Verfahren (§ 82) findet statt, wenn der Besitzer eines beim Verein verpfändeten Grundstücks in Concurs geräth

oder das verpfändete Grundstück wegen anderweitigen Schulden des Besitzers in Anspruch genommen wird. In beiden Fällen ist von der betreffenden Gerichtsstelle dem Creditvereine zum Behufe der Wahrnehmung seiner Rechte nach § 82 Anzeige zu machen. Der Creditverein ist von der Liquidation seiner Forderungen im Concourse befreit, hat jedoch in dem sechsmonatlichen Verkaufstermine (§ 82) diese Forderungen, bis zum Tage der eventuellen Adjudication des zu verkaufenden Immobiles berechnet, gleichzeitig mit dem dem Schuldner aus dem Tilgungsfonds (§ 103) zustehenden Guthaben anzugeben.

#### § 84.

Ein mit Pfandbriefen belegtes Grundstück, das zum öffentlichen Verkauf kommt, darf im ersten Subhastationstermine nicht ohne Einwilligung der Direction des Creditvereins adjudicirt werden. Die Direction ist jedoch verpflichtet, ihre desfallsige Erklärung innerhalb sechs Wochen nach der Meistbotstellung abzugeben, widrigenfalls der Zuschlag dem Meistbieter zu ertheilen ist.

#### § 85.

Wenn bei der ersten Meistbotstellung der verlaubliche Meistbot nicht ausreichen sollte, um die Ansprüche des Creditvereins vollständig zu decken, so ist die Direction befugt und verpflichtet, in einer nach Umständen abgekürzten Frist, die Ansetzung eines zweiten Subhastationstermins zu exportiren. In diesem zweiten Termine ist die Direction ermächtigt, sofern sie es dem Interesse des Vereins gemäss findet, bis zur Deckung seiner Ansprüche mitzubieten. Die zweite Meistbotstellung geschieht auf Rechnung des Creditvereins. Bei demselben ist das Grundstück dem Meistbieter sofort zuzuschlagen.

Nach ertheiltem Zuschlage ist der Meistbot innerhalb sechs Wochen zu berichtigen.

#### § 86.

Die aus der pfandbrieflichen Verpfändung eines Grundstücks originirenden Forderungen des Creditvereins geniessen vor allen

sonstigen an das Immobile und dessen Besitzer zu machenden Ansprüchen ein unbedingtes Vorzugsrecht, und sind daher sowohl das Capital der Pfandbriefschuld nebst den Beitreibungskosten, als auch die andern rückständigen vom Schuldner statutenmässig zu leistenden Beiträge, imgleichen die restirenden bis zum Tage der Meistbotberichtigung mit 5%<sub>0</sub> pr. annum zu berechnenden Zinsen, aus dem Kaufschilling und den mit Beschlag belegten Revenuen sofort dem Verein zu entrichten. Nur die öffentlichen auf das verkaufte Immobile ruhenden Abgaben des Jahres, in welchem dasselbe zum Verkaufe gestellt worden, bis zur Adjudication, sind den Forderungen des Creditvereins vorgehend zu berichtigen, sofern sie in der Meldungsfrist von 6 Monaten angegeben worden. Lediglich der nach Berichtigung dieser Beträge verbleibende Ueberschuss der mit Beschlag belegten Revenuen des verkauften Immobiles und des Kaufschillings wird zur Concurssmasse gezogen, resp. zur Befriedigung der übrigen gemeldeten Ansprüche verwandt.

#### § 87.

Wird ein mit Pfandbriefen belegtes Grundstück für einen Kaufpreis veräußert, der die Ansprüche des Creditvereins nicht vollständig befriedigt, so haftet für den Ausfall zunächst der Special-Tilgungsfonds des verkauften Grundstücks, demnächst der betreffende Hausbesitzer persönlich und mit seinem übrigen Vermögen.

#### § 88.

Ist der Creditverein bei dem öffentlichen Verkaufe eines Grundstücks meistbietend geblieben, so ist er von der Erlegung der Poschlin und des Stempels befreit, falls er im Laufe von zwei Jahren nach erfolgter Adjudication, das Grundstück einem definitiven Käufer überlässt, dem alsdann die Beibringung der Poschlin und des Werthbogens obliegt.

#### § 89.

In dieser Zeit muss die Direction bemüht sein, das Grundstück dergestalt zu verkaufen, dass der Verein schadlos bleibt,

inzwischen aber dasselbe administriren und die Revenuen zur Cassa des Vereins ziehen. Gelingt ein solcher Verkauf nicht auf dem Wege privater Unterhandlung, so stellt die Direction das Grundstück von sich aus zum öffentlichen Ausbot und übergibt dasselbe hierauf entweder dem Meistbietenden oder vertagt den Verkauf bis auf eine gelegeneren Zeit, falls sie nach reiflicher Ueberlegung solches dem Interesse des Vereins gemäss erachtet.

### § 90.

Wenn es sich bei der Subhastation eines in den Creditverein aufgenommenen Grundstücks, jedoch in allen Fällen nur um eine geringe Einbusse von Seiten des Vereins wird handeln können, so darf ein Grundstück nur in entschieden gültiger Veranlassung für Rechnung des Vereins anbehalten werden und ist zur Fassung eines solchen Beschlusses die Zustimmung von mindestens fünf Directoren erforderlich.

## X. Abschnitt.

### Von ausser Cours gesetzten, beschädigten, verlornen und verjährten Pfandbriefen und Zinscoupons.

### § 91.

Da die Pfandbriefe sowohl als die Zinscoupons auf den Inhaber lauten, so sind Privatvermerke und Cessionen auf denselben nicht gestattet. Will Jemand seine Pfandbriefe gegen Entfremdung gesichert oder sich als Eigenthümer derselben verzeichnet wissen, so muss er sie entweder bei der Direction ad depositum geben oder auch durch dieselbe den erforderlichen Vermerk aufsetzen lassen.

## § 92.

Ausserdem kann man den Uebergang eines Pfandbriefes aus einer Hand in die andere auf besondern Cessionsbogen bescheinigen. Solche Cessionen werden, auf Verlangen eines Inhabers von Pfandbriefen, von der Direction attestirt und corroborirt, ohne dass indessen hieraus irgend welche Verbindlichkeit für die Direction oder für den Creditverein abzuleiten wäre.

## § 93.

Wenn durch Vermerk ausser Cours gesetzte Pfandbriefe wieder umlaufsfähig gemacht werden sollen, so müssen sie bei der Direction eingeliefert werden, welche an Stelle der vermerkten, neue damit gleichlautende und auf den Inhaber gestellte Pfandbriefe ausfertigt und die alten unter Beobachtung der in § 79 vorgeschriebenen Ordnung cassirt.

## § 94.

Befindet sich ein vermerkter Pfandbrief oder Zinsbogen in fremden Händen, so muss der Inhaber seinen Besitztitel nachweisen können; widrigenfalls die Documente, wenn sie im Creditverein präsentirt worden, bis zur Ermittlung des Sachverhalts angehalten und in Verwahrsam genommen werden.

## § 95.

Die Entwendung oder den anderweitigen zufälligen Verlust von Pfandbriefen und Zinscoupons hat der Eigenthümer, unter genauer Angabe der verlorenen Stücke, bei der Direction anzuzeigen. Die Direction veranstaltet hiernach auf Kosten des Antragenden eine Publication in der Livl. Gouv.-Zeitung, der Rigaschen Zeitung und der St. Petersburger Deutschen Zeitung, worin die Inhaber der bezeichneten Pfandbriefe aufgerufen werden, sich bei der Direction zu melden, für den Fall des Ausbleibens bis zum Ablaufe eines Jahres aber damit bedroht werden, dass die Pfandbriefe gesetzlich als ungültig erklärt werden sollen.

## § 96.

Findet sich innerhalb eines Jahres, nachdem die Bekanntmachung in der St. Petersburgischen Zeitung erschienen war, Niemand als Inhaber der bezeichneten Pfandbriefe und Zinsbogen, so werden dieselben als völlig ungültig betrachtet und ist die Direction alsdann verpflichtet, dem angemeldeten Eigenthümer, an Stelle seiner verlorenen Pfandbriefe und Zinsbogen, neue Exemplare als Duplicate auszufertigen.

## § 97.

Abhanden gekommene Depositall- und Recognitionsscheine brauchen nicht aufgeboten, sondern nur von dem Deponenten durch Bekanntmachung in der Livl. Gouv.-Zeitung und Rigaschen Zeitung mortificirt zu werden.

## § 98.

Beschädigte Pfandbriefe und Zinsbogen können, wenn der Eigenthümer es verlangt, gegen neue gleichlautende bei der Direction umgetauscht werden, sobald die Aechtheit der zum Umtausch präsentirten Documente ausser Zweifel gesetzt ist. Die beschädigten Pfandbriefe werden in vorgeschriebener Ordnung cassirt.

## § 99.

In allen Fällen wo an Stelle vermerkter, verlorener oder beschädigter Pfandbriefe neue ausgefertigt werden, sind diese dem Rathe zur Corroboration vorzustellen. Diesen Vorstellungen müssen die entsprechenden cassirten Pfandbriefe, eventuell die Beweise statutenmässig bewirkter Mortification beigefügt werden. Die Kosten für Anfertigung und Corroboration der neuen Documente sind vom Eigenthümer zu tragen.

## § 100.

Wenn nach Ablauf von zehn Jahren nach dem statutenmässig angeordneten Präsentationstermine eines Pfandbriefs oder Zinsbogens, dieselben nicht bei der Direction oder in der Cassa des Vereins vorgestellt werden, so treten wegen Ungültigkeit derselben die reichsgesetzlichen Bestimmungen der zehnjährigen Verjährung in Kraft.

## XI. Abschnitt.

### Von dem Tilgungsfonds.

#### § 101.

Zur allmäligen Tilgung der Pfandbriefe wird ein eigener Fonds gebildet und zwar:

- 1) aus dem zu diesem Zwecke von allen Creditverbundenen alljährlich zu entrichtenden und in der Verzinsung eingegriffenen  $\frac{1}{2}$  Procent der Pfandbriefschuld;
- 2) aus den besondern Beiträgen, welche jeder Creditverbundene freiwillig zum Besten seines Specialcontos und zur beschleunigten Tilgung seiner eigenen Pfandbriefschuld jederzeit einzuzahlen berechtigt ist;
- 3) aus den Ueberschüssen des Sicherheitsfonds (§ 109);
- 4) aus den Zinsen der vorstehend bezeichneten Einnahmen.

Note 7.

#### § 102.

Der Tilgungsfonds wird in Pfandbriefen dieses Creditvereins verzinslich angelegt, welche zu dem Ende durch die Direction angekauft und bis zu ihrer definitiven Deletion im Depositorio des Vereins aufbewahrt werden.

#### § 103.

Für jedes Grundstück wird in den Büchern des Vereins ein eigenes Tilgungsconto errichtet, dem die resp. Antheile der vorbenannten Einnahmen und Zinsen gutgeschrieben werden und woraus der Betrag der für das betreffende Grundstück getilgten Capitalsumme jederzeit genau zu ersehen ist.

#### § 104.

Wenn dieser Specialtilgungsfonds eines Grundstücks bis auf zehn Procent der darauf haftenden Pfandbriefschuld angewachsen ist, so steht es dem Hausbesitzer frei, über den Mehr-

betrag beliebig zu disponiren, vorausgesetzt jedoch, dass der Creditwerth des Grundstücks nach Ausweis einer vorzunehmenden Taxrevision, sich inzwischen nicht verringert hat.

### § 105.

Im Uebrigen ist der Specialtilgungsfonds als Zubehör eines jeden im Creditverein stehenden Grundstücks zu betrachten, welcher bei dem etwanigen Verkaufe oder Uebergange desselben in eine andere Hand, auf den neuen Besitzer mit übergeht.

### § 106.

Von dritten Personen kann der Specialtilgungsfonds eines Grundstücks in keiner Weise, auch nicht im Wege gerichtlicher Execution, in Anspruch genommen werden. Der Verein allein hat in allen vorkommenden Fällen das Recht, sich aus dem Specialtilgungsfonds eines Grundstücks bezahlt zu machen, wenn der Hausbesitzer bei irgend einer Gelegenheit seine Zahlungsverpflichtungen gegen den Verein unerfüllt lassen sollte.

## XII. Abschnitt.

### Von dem Sicherheitsfonds und der Generalgarantie.

#### § 107.

Der Sicherheitsfonds oder das eigenthümliche Capital des Vereins wird gebildet:

- 1) aus den einmaligen Beiträgen, welche jeder Hausbesitzer bei seiner Aufnahme in den Creditverein zu entrichten hat. Diese Beiträge werden durch Beschluss der Generalversammlung von Jahr zu Jahr festgestellt und zwar nach Procenten von dem bewilligten Pfandbriefdarlehne. (§§ 23, 42).

Ausserdem fliessen diesem Fonds zu:

- 2) die zur Bestreitung der Verwaltungskosten angewiesenen, hiefür aber nicht benöthigt gewesenen Einnahmen (§ 115);
- 3) die unerhobenen verjährten Zinsen (§§ 62, 100);
- 4) die verjährten Pfandbriefcapitalien (§ 100);
- 5) alle unvorhergesehenen Einnahmen, als Coursgegninn, Poengelder u. s. w.;
- 6) die Zinsen auf vorstehende Einnahmen.

Note 8.

### § 108.

Der Sicherheitsfonds kann, nach Ermessen der Direction, in Pfandbriefen dieses Creditvereins oder in andern von der Staatsregierung autorisirten zinstragenden Werthpapieren und Securitäten angelegt werden.

### § 109.

Wenn der Sicherheitsfonds bis zu einer Höhe von fünf Procent der gesammten vorhandenen Pfandbriefemission angewachsen ist, und so lange er sich auf dieser Höhe erhält, werden die weiteren Einnahmen desselben dem Tilgungsfonds zugewiesen (§ 101).

Note 9.

### § 110.

Der Sicherheitsfonds hat die Bestimmung, als ein allezeit bereitstehendes Reservecapital, die Mittel darzubieten, um unvorhergesehene Zahlungen jeder Art, namentlich aber die etwanigen bei der Subhastation verpfändeter Grundstücke sich ergebenden Ausfälle zu decken. Durch den Sicherheitsfonds wird demnach die statutenmässige Generalgarantie der creditverbundenen Hausbesitzer vermittelt und bewirkt.

### § 111.

Wenn wider Erwarten eine ausserordentliche Verstärkung des Sicherheitsfonds erforderlich werden sollte, so muss eine Generalversammlung einberufen werden. Nach Beprüfung der

Umstände hat die Generalversammlung darüber Bestimmung zu treffen, ob die benöthigten Geldmittel aus dem Tilgungsfonds zu entnehmen, oder durch eine Anleihe, oder endlich durch Beiträge der Creditverbundenen pro rata ihrer Pfandbriefdarlehne zu beschaffen sind.

Note 10.

### § 112.

Zur Erfüllung der Generalgarantie haften die Creditverbundenen mit ihren im Verein aufgenommenen Immobilien bis zum vollen Werthe derselben, nicht aber mit ihrem übrigen Vermögen.

## XIII. Abschnitt.

### Von den Verwaltungskosten.

#### § 113.

Die Ausgaben für die Verwaltung des Vereins werden, mit Berücksichtigung des sich ergebenden Umfanges seiner geschäftlichen Thätigkeit, durch Beschluss der Generalversammlung etatmässig festgestellt.

#### § 114.

Zur Deckung der Verwaltungsausgaben sind folgende Mittel angewiesen :

- 1) die von jedem Hausbesitzer bei seiner Aufnahme in den Verein zu entrichtenden  $\frac{1}{2}$  Procent vom Pfandbriefdarlehn und 1 Rbl. S. für jeden Pfandbrief (§ 42);
- 2) dem Verein verfallende Vorschüsse bei zurückgezogenen oder zurückgewiesenen Aufnahmeanträgen (§ 27);
- 3) die Zwischenzinsen auf sämmtliche praenumerando einzuzahlenden, aber postnumerando auszuzahlenden Pfandbriefszinsen (§§ 58, 60);

- 4) die Verzugszinsen von allen nach § 59 am Verfalltage unberichtigt gebliebenen Zinseneinzahlungen;
- 5) die in § 116 angegebenen Gebühren.

Note 11.

### § 115.

Wenn die angeführten Einnahmen sich zur Bestreitung der Verwaltungskosten als unzureichend erweisen sollten, so ist der erforderliche Zuschuss aus dem Sicherheitsfonds zu entnehmen; andererseits aber sind jene Einnahmen, in so weit sie nicht von den Verwaltungskosten absorbiert werden, dem Sicherheitsfonds zuzuschreiben.

Note 11.

### § 116.

Die Leistungen, wofür Gebühren berechnet und erhoben werden sollen, sind möglichst zu beschränken; sie werden durch Beschluss der Generalversammlung festgestellt und nach erfolgter Bestätigung des Rathes veröffentlicht.

---

## XIV. Abschnitt.

### Von der Rechenschaftsablegung und Revision.

---

#### § 117.

Die Direction ist verpflichtet, die Bücher und Rechnungen des Vereins pr. ultimo December jeden Jahres abzuschliessen. Sie hat demgemäss der im März-Monat statthabenden Generalversammlung einen vollständigen Rechenschaftsbericht über die Operationen des verflossenen Jahres und den beim Buchschlusse sich ergebenden Stand aller Contis vorzulegen.

#### § 118.

Zur Revision dieser Rechenschaftsablegung werden sechs Revidenten berufen, nämlich ein Glied des Rathes, ein Aeltester

der grossen Gilde, ein Aeltester der kleinen Gilde und drei zum Verein gehörige Hausbesitzer. Die Wahl der Revidenten und ihrer Stellvertreter wird in gleicher Weise wie die Wahl der Directoren vollzogen und zwar in geeigneter Frist, da zugleich mit der Rechenschaftsablegung der Direction auch der Revisionsbericht, der Generalversammlung vorzutragen ist.

### § 119.

Die Revidenten sind verpflichtet, sich von der Richtigkeit der gesammten Buch- und Rechnungsführung und von dem damit übereinstimmenden Vorhandensein der Activa des Creditvereins zu überzeugen. Sie haben die Resultate ihrer Revision in einem schriftlichen Gutachten zusammenzufassen und nach Anleitung des vorigen § zur Kenntniss der Generalversammlung zu bringen. Etwanige bei dieser Gelegenheit gegen die Rechenschaftsablegung erhobene Bedenken müssen, sofern sie nicht in der Generalversammlung ihre Erledigung finden, dem Rathe zur weiteren Wahrnehmung mitgetheilt werden.

### § 120.

Die Rechenschaftsablegungen und Revisionsberichte werden dem Rathe und den Gilden in extenso abschriftlich mitgetheilt, erstere auch extractive durch den Druck veröffentlicht.

## Erläuterungen und Motive.

### Note 1.

Die ständische Mitverwaltung ist bereits in der Einleitung motivirt, wodurch sich zunächst die vorgeschlagene Zusammensetzung der Direction (§ 8) und der Modus für die Wahl der Revidenten (§ 118) erklärt. Die Bestimmungen in den §§ 13, 19, 25, 41, 119, 120 u. s. w. bezwecken die weitere stadtobrigkeitliche und ständische Controlle des Geschäftsganges in Uebereinstimmung mit den Statuten und im Interesse sowohl der Hausbesitzer als der Pfandbriefinhaber. Im Uebrigen ist der Grundsatz festgehalten, dass in allen das finanzielle Interesse der Creditverbundenen berührenden Fragen (§§ 23, 24, 35, 38, 48, 63, 67, 107, 113, 116, 117, 119 u. s. w.), die Generalversammlung als die entscheidende Instanz zu betrachten sei.

### Note 2.

Die Pfandbriefdarlehne möchten um so unbedenklicher bis zu  $\frac{2}{3}$  des ermittelten Creditwerths der Grundstücke bewilligt werden können (§§ 2, 32), als:

- 1) nur reelle und nachhaltig ertragsfähige Gebäude in den Verein aufgenommen werden (§ 4);
- 2) der Creditwerth nach den für die Berechnung desselben vorgeschlagenen Principien (§ 32), nothwendigerweise niedriger als der eigentliche Kaufwerth der Grundstücke sich herausstellen muss, dergestalt dass in der Regel  $\frac{2}{3}$  dieses Creditwerths auf nicht viel mehr als die Hälfte derjenigen Summe sich belaufen möchten, welche das Gebäude bei einem derzeitigen Verkaufe würde bedingen können;
- 3) der Direction, wenn sie dazu Veranlassung findet, freigestellt ist, den nachgesuchten Pfandbriefcredit auf ein niedrigeres Maass zu setzen (§ 33) oder ganz abzulehnen (§ 31);
- 4) die bauliche Unterhaltung und die Ertragsfähigkeit des Grundstücks ausreichend überwacht wird (§§ 52 bis 56) und die Direction das Pfandbriefdarlehn kündigen muss, sobald sich in jenen Beziehungen

eine die Sicherheit der Hypothek gefährdende Veränderung ergeben sollte (§ 68);

5) die Pfandbriefschulden beim öffentlichen Verkauf und im Concourse eines Grundstücks wesentliche Vorrechte geniessen (§§ 82 bis 86);

6) für einen Allem diesem nach kaum denkbaren Ausfall, der Verein noch zunächst den Special-Tilgungsfonds des Grundstücks, dann die Person des Schuldners und sein übriges Vermögen in Anspruch nehmen kann (§§ 87, 106).

#### **Note 3.**

Die in § 32 aufgestellten Regeln zur Ermittlung des Creditwerths eines Grundstücks werden sich bei näherer Prüfung selbst rechtfertigen. Hinzuzufügen ist nur, dass es principiell richtig wäre, von der Bruttorevenue eines Immoils, zugleich mit den Hausabgaben auch ein gewisses Procent für Miethausfälle in Abzug zu bringen. Knoblauch in seinen „Vorschlägen etc.“ rechnet hiefür 5%. Man muss es aber in Riga füglich unterlassen, da hier die katastermässige Revenuentaxation schon so niedrig gestellt ist, dass dabei offenbar schon die Miethausfälle hinreichend berücksichtigt sind.

#### **Note 4.**

Es lässt sich erwarten, dass für Grundstücke, welche im Verein stehen, viel leichter als für alle andere, zweites Geld zu erhalten sein wird (§ 50); indem

1) jeder Darleiher durch die vom Verein bewirkte Taxation des Immoils in den Stand gesetzt wird, den Creditwerth desselben mit Zuverlässigkeit zu beurtheilen;

2) weil der Verein durch Ueberwachung des Baustandes, der genügenden Feuerversicherung und der regelmässigen Abgabenzahlung, auch für die Sicherheit der nachfolgenden zweiten Hypothek Sorge trägt;

3) weil eine Benachtheiligung des zweiten Pfandgläubigers durch Anhäufung von Zinsenrückständen auf die erste Ingrossation, nach den Statuten des Vereins niemals zu befürchten steht.

#### **Note 5.**

Der in § 57 projectirte Pfandbriefzins von 5% wird jedenfalls hoch genug sein, dürfte aber auch kaum niedriger festgesetzt werden können, wenn die Umschreibung der vorhandenen Hypothekenschulden in Pfandbriefe gefördert und, was sehr wichtig ist, das neue Institut vor Kündigungen von Seiten der Pfandbriefinhaber gesichert werden soll.

Der Vorschlag, dass die Zinsen, obwohl sie wie gewöhnlich den Pfandbriefinhabern postnumerando gezahlt werden (§ 60), doch von den creditverbundenen Hausbesitzern praenumerando zur Cassa des Vereins entrichtet werden

sollen (§ 58), hat den Zweck, aus der Verrentung des ganzen jährlichen Zinsenquantums einen Gewinn zu erzielen, womit der Verwaltungsetat bestritten, eventuell der Sicherheitsfonds verstärkt werden soll (§§ 114, 115). Sollte dieser Modus nicht ansprechen, so müsste zur Deckung der Verwaltungsausgaben ein besonderer jährlicher Beitrag, etwa  $\frac{1}{4}\%$  von den Creditverbundenen, wenigstens für eine Zeitlang entrichtet werden, bis der Sicherheitsfonds eine solche Höhe erreicht hätte, dass die Zinsen desselben zur Deckung der Verwaltungskosten hinreichen würden. Für diese Zeit möchte dann der jährliche Beitrag zum Tilgungsfonds dergestalt zu ermässigen sein, dass beide Beiträge zusammen nicht über  $\frac{1}{2}\%$  betragen.

#### Note 6.

Auf die Nothwendigkeit einer Abkürzung des gerichtlichen Verfahrens bei der zwangsweisen Meistbotstellung und im Coucourse in Bezug auf pfandbrieflich verhaftete Immobilien, ist bereits in der Einleitung hingewiesen. Die §§ 82 bis 86 incl. enthalten die Vorschläge, welche in dieser Hinsicht geeignet erscheinen möchten. Aehnliche Vorrechte sind allen analogen Creditinstituten ohne Ausnahme eingeräumt. Man vergleiche in dieser Beziehung die betreffenden Bestimmungen in den Reglements der landschaftlichen Creditvereine in unsern Ostseeprovinzen, der mehreren Institute dieser und verwandter Art in Deutschland, des Credit foncier in Paris u. s. w.

#### Note 7.

Bei einem jährlichen Amortisationsbetrage von  $\frac{1}{2}\%$ , welche nach § 58 halbjährlich mit  $\frac{1}{4}\%$  praenumerando entrichtet und à 5% durch Zins auf Zins angelegt werden, verringert sich eine Pfandbriefschuld von z. B. 1,000,000 Rubel

	in 5 Jahren um circa S.-Rbl.	31,208. —
„ 10	„ „ „ „	67,958. —
„ 15	„ „ „ „	115,001. —
„ 20	„ „ „ „	175,219. —
„ 25	„ „ „ „	252,203. —
„ 30	„ „ „ „	350,978. —
„ 35	„ „ „ „	477,290. —
„ 40	„ „ „ „	638,980. —
„ 45	„ „ „ „	845,957. —
„ 48	„ „ „ „	997,021. —

Nach dem Entwurfe würde aber die Tilgung noch durch die diesem Fonds zufließenden Ueberschüsse des Sicherheitsfonds (§§ 101, 109) beschleunigt werden.

#### Note 8.

Der einmalige Beitrag zum Sicherheitsfonds, gleichsam das Eintrittsgeld womit sich die Hausbesitzer in den Verein einkaufen (§§ 42, 107), wird sonst

überall fest angesetzt und namentlich in den Projecten von Knoblauch und andern mit 1 Procent vom Betrage des Pfandbriefdarlehns. Unser Entwurf weicht hievon ab, indem er die Höhe dieses Beitrages von einer periodischen Feststellung durch Beschluss der Generalversammlung abhängig macht. Mit dieser Anordnung hängen die Bestimmungen in den §§ 38 und 63 zusammen, wornach es ebenfalls der Generalversammlung vorbehalten ist, über das Emissionsverhältniss der kleineren Pfandbriefe zu den grösseren und über die Ausfertigung von Pfandbriefen mit späteren Fristen für die eintretende Kündbarkeit, Entscheidung zu treffen. Diese Combinationen haben den doppelten Zweck:

- 1) ein schnelleres Anwachsen des Sicherheitsfonds, eventuell also auch des Tilgungsfonds, zu bewirken;
- 2) die Emission von Pfandbriefen mit später eintretender Kündbarkeit von Seiten der Inhaber, in die Wege zu leiten.

Dass die 5procentigen Pfandbriefe dieses Creditvereins bei normaler Lage des Geldmarktes, allemal mit einem Agio Käufer finden werden, lässt sich mit Bestimmtheit voraussehen. Schon unsere 4procentigen landschaftlichen Pfandbriefe halten sich meistens über pari und man hat unsere 5procentigen Hafenuobligationen, welche doch keine eigentlichen Hypothekendocumente sind, lange Zeit auf 106 und 107 Procent gesehen. Wenn nun der in den Creditverein aufgenommene Hausbesitzer, das in Pfandbriefen empfangene Darlehn sofort mit einem Aufgelde von mehreren Procenten zu Gelde machen kann, so ist es ebenso recht als billig, dass sein Eintrittsgeld, der einmalige Beitrag zum Sicherheitsfonds, auf mehr als ein Procent festgestellt wird. Da ferner das Agio für kleinere Pfandbriefe von 50 und 100 Rubel sich wahrscheinlich höher stellen wird als für grössere von 500 und 1000 Rubel, und für sofort von Seiten des Inhabers kündbare Pfandbriefe höher als für solche, deren Kündbarkeit erst nach 10 oder 20 Jahren eintritt, so rechtfertigt sich eine verschiedenartige Bemessung des in Rede stehenden Beitrages, je nachdem der Hausbesitzer diese oder jene Cathogorie von Pfandbriefen zu erhalten wünscht (§ 38). Sie ergibt sich sogar als eine Nothwendigkeit, wenn der Verein die Emissionen mit Rücksicht auf Apoints und Kündbarkeit seinen höheren Zwecken und den Interessen der Gesammtheit der Creditverbundenen gemäss regeln soll. Angenommen z. B., dass die Pfandbriefe an der Börse wie folgt notirt und verkäuflich wären:

grosse, später kündbare . . . . .	104%
grosse, sofort kündbare . . . . .	105%
kleine . . . . .	106%

so würden die Beiträge entweder auf resp. 3, 4 und 5%, oder auf 1, 3 und 6% u. s. w. normirt werden können, je nachdem man Veranlassung findet, die Emission der einen oder der andern Cathogorie zu begünstigen oder zu beschrän-

ken. Es wird damit auch die Gelegenheit geboten, den Hausbesitzern, sei es als Deckung für die übrigen Kosten oder als Marge für etwanige Coursvariation, oder als Aufmunterung zum Beitritt, nach Umständen 1, 2 oder 3% zuzuwenden. Wenn dagegen die Pfandbriefe bei beengten Conjunctionen des Geldes und des Credits, oder nach etwa erfolgter Reduction der Pfandbriefzinsen, entweder mit einem sehr geringen oder mit gar keinem Aufgelde bezahlt würden, so kann der Verein den Beitrag zum Sicherheitsfonds, der inzwischen hinlänglich erstarkt sein muss (§ 109), nach Ermessen auf ein Minimum, etwa  $\frac{1}{2}\%$ , herabsetzen oder auch ganz wegfällen lassen.

#### **Note 9.**

Dem Anwachsen des Sicherheitsfonds muss natürlicherweise eine Grenze gesetzt werden. Der § 109 schlägt dafür 5% oder den zwanzigsten Theil der gesammten Pfandbriefemission vor, was als vollkommen genügend erscheint, um allen Ansprüchen begegnen zu können, welche je an diesen Fonds gerichtet werden möchten. Nach dem in diesem Entwurf aufgestellten Modus für die Normirung der Beiträge zum Sicherheitsfonds (Note 8) und in Berücksichtigung der bei einer ausgedehnteren Wirksamkeit des Instituts ferner zu erwartenden Zuschüsse (§ 107), dürfte jenes Maximum von 5% ziemlich bald erreicht werden.

#### **Note 10.**

Der auf sämmtliche Pfandbriefdarlehne zu repartirende ausserordentliche Beitrag zum Sicherheitsfonds (§ 111), ist die Form, unter welcher die solidarische Verhaftung der creditverbundenen Grundstücke, die Generalgarantie (§ 2), erforderlichenfalls in Anspruch genommen werden würde. Die Statuten müssen natürlicherweise auf eine solche Eventualität Bedacht nehmen; dass sie aber in der That nicht vorhanden ist, lässt sich mit Zuversicht daraus entnehmen, dass, wie in Note 2 nachgewiesen worden, irgend welche Verluste an den Pfandbriefschulden nicht zu befürchten sind. Wenn es sich aber dennoch ereignen sollte, so könnten die Ausfälle bei der zwangsweisen Subhastation einzelner Grundstücke doch nie so beträchtlich sein, dass sie nicht mit den gewöhnlichen Mitteln des Sicherheitsfonds sollten gedeckt werden können. Das Risiko einer ausserordentlichen Beisteuer zum Sicherheitsfonds, deren Maximum sich sogar unter den aller unglücklichsten Voraussetzungen in den Grenzen von ein oder paar Procent bewegen würde, ist also entschieden nur nominell, nicht aber in der Wirklichkeit vorhanden.

#### **Note 11.**

Die in § 114 zur Bestreitung der Verwaltungsausgaben angewiesenen Geldmittel werden hoffentlich schon in der ersten Zeit genügen, späterhin aber jedenfalls einen Ueberschuss gewähren, welcher dann dem Sicherheitsfonds zufliesst (§ 115). Wollte man auch nur voraussetzen, dass in den ersten 10

Jahren durchschnittlich für 200,000 Rbl. Pfandbriefdarlehne jährlich ausgereicht oder umgeschrieben werden würden, wornach sich die mittlere Ziffer der gesammten Emission (im fünften Jahre) auf 1 Million herausstellt, so würden in diesem Zeitraume zur Deckung der Verwaltungskosten als Jahresdurchschnitt eingehen:

a) nach § 42 von 200,000 Rbl. an Einrichtungs- und Pfandbriefanfertigungskosten à $\frac{1}{2}\%$ . . . . .	1000 Rbl. —
und für eine mittlere Zahl von 400 Pfandbriefen à 1 R. . . . .	400 „ —
b) Zinsen auf die praenumerando eingezahlten und postnumerando ausgezahlten Pfandbriefzinsen (Note 5), deren Betrag 50,000 Rbl. à $5\%$ . . . . .	2500 „ —
	zusammen 3900 Rbl. —

Rechnet man hiezu noch:

- c) das Mehr an Zwischenzinsen bei den kleinern Pfandbriefen, deren Zinsen nicht halbjährlich sondern jährlich postnumerando ausgezahlt werden (§ 60);
- d) die einflussenden Gebühren (§ 116);
- e) die verfallenen Vorschüsse (§ 27);

so möchte sich die muthmassliche Gesamteinnahme dieses Contos auf 4500 S.-Rbl. oder darüber schätzen lassen.

Wenn man aber in Betracht zieht:

- 1) dass die in dem 1. und 2. Stadttheile belegenen steinernen Immobilien bereits einen Brandassecurationswerth von sehr nahe bei 9 Millionen S.-Rbl. haben;
- 2) dass die jährliche Bruttorevenue derselben auf 589,811 S.-Rbl. taxirt ist, also 20fach capitalisirt einem Bruttoreuenenwerthe von 11,791,220 S.-Rbl. entspricht;
- 3) dass auf diese Grundstücke Capitalien im Betrage von circa 4 Millionen S.-Rbl. ruhen, deren Umschreibung in Pfandbriefe, sowohl der Mehrzahl der Gläubiger als der Schuldner gleich genehm und erwünscht sein wird;
- 4) dass die sub 1 und 2 angeführten Schätzungen sehr niedrig sind und dass darin die nach Abtragung der Festungswerke errichteten oder in Angriff genommenen neuen massiven Gebäude in den verschiedenen Stadttheilen nicht mit einbegriffen sind;

so dürfte eine jene Calculation bei weitem überschreitende Betheiligung an dem vorgeschlagenen Creditvereine wohl in gewisser Aussicht stehen.

## Verzeichniss

einiger benutzten literarischen Hülfsmittel und auf den Gegenstand  
bezüglichen Schriften.

- Liefländisches Landschaftliches Creditreglement vom 15. Octbr. 1802, nebst  
Zusätzen und Abänderungen.
- Das Ehtländische Creditsystem in seinen jetzt gültigen Bestimmungen, nach  
dem Reglement vom 15. Octbr. 1802 und nach den bis zum Jahre  
1845 gefassten Beschlüssen. Reval 1846.
- Reglement des Kurländischen Creditvereins. Mitau 1845.
- N. A. Westphalen. Hamburgs Verfassung und Verwaltung. Art.: Creditcasse  
für die Erben und Grundstücke in der Stadt Hamburg. Hamburg 1846.
- Froehner. Antrag auf Erlass eines Gesetzes zur Bildung eines Creditvereins  
für die städtischen Grundstücke der Provinz Brandenburg. Berlin 1850.
- Otto Hübner. Die Banken. Leipzig 1854.
- Graeser. Monatsschrift für Deutsches Städte- und Gemeindewesen. Die Jahr-  
gänge: 1855 Heft 3; 1856 Heft 2 und 3; 1857 Heft 2.
- Dürschmidt. Zur Lehre von den Verbandhypotheken. Augsburg 1856.
- Motivirte Grundzüge zu einer auf mobile und immobile Werthe fundirten  
Realbank. Wien 1856.
- Statut für den erbländischen ritterschaftlichen Creditverein im Königreich  
Sachsen, mit Nachträgen bis 1857.
- Saenger. Reform der ländlichen Creditvereine. Bromberg 1857.
- Karl Knoblauch. Vervollständigte Vorschläge zu einer städtischen Pfandbrief-  
Credit-Ordnung. Frankfurth a. O. 1857.
- Meyhoefer. Zur Reform des preussischen Hypothekenwesens. Berlin 1858.
- Dr. E. Engel. Die Hypotheken-Versicherung als Mittel zur Verbesserung  
der Lage des Grundercredits Dresden 1858.
- J. Reiss. Die Hypothekenbanken und die Bank der Arbeiter in ihren Bezie-  
hungen zu dem Hausbesitz und den Communal-Interessen. Kö-  
nigsberg 1858.
- Eine Sächsische Landeshypothekenbank oder eine Privathypothekenbank,  
Leipzig 1858.
- Instruction für die Schätzungen und Schätzmänner in Hypothekensachen.  
München 1858.
- N. Hocker. Sammlung der Statuten aller Actienbanken Deutschlands. Köln 1858.
- O. Förster. Das projectirte Unternehmen zur Begründung einer Hypotheken-  
Versicherungs-Gesellschaft u. s. w. Oschatz 1858.
- Derselbe. Vorschläge zur Errichtung einer städtischen Vereins-Hypothekenbank  
für das Königreich Sachsen. Oschatz 1859.
- M. Haubold. Die böse Noth der schweren Zeit. Ideen über die fortwährend  
erneuerten Krisen der Gegenwart u. s. w. Leipzig 1859.
- Geschäftsprogramm der sächsischen Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaft in  
Dresden 1859.
- Bausenwein. Die vorzüglichsten landschaftlichen Credit-Anstalten in Deutsch-  
land und dem übrigen Europa. Freising 1860.

