

# **DIE HAUSLEBENSVERSICHERUNG ALS TEIL DER SACHWERTVERSICHERUNG**

---

**INAUGURAL-DISSERTATION**

**ZUR**

**ERLANGUNG DER DOKTORWÜRDE**

**BEI DER**

**PHILOSOPHISCHEN FAKULTÄT**

**DER**

**ALBERTUS-UNIVERSITÄT ZU KÖNIGSBERG I. PR.**

**VON**

**HANS HEYMANN**

---

**SPRINGER-VERLAG BERLIN HEIDELBERG GMBH**

**1920**

**DIE HAUSLEBENSVERSICHERUNG  
ALS TEIL DER SACHWERTVERSICHERUNG**

**INAUGURAL-DISSERTATION**

**ZUR**

**ERLANGUNG DER DOKTORWÜRDE**

**BEI DER**

**PHILOSOPHISCHEN FAKULTÄT**

**DER**

**ALBERTUS-UNIVERSITÄT ZU KÖNIGSBERG I. PR.**

**VON**

**HANS HEYMANN**

---

**Springer-Verlag Berlin Heidelberg GmbH**

**1920**

ISBN 978-3-662-24105-9      ISBN 978-3-662-26217-7 (eBook)  
DOI 10.1007/978-3-662-26217-7

**Gedruckt mit Genehmigung der Philosophischen Fakultät  
der Albertus-Universität zu Königsberg i. Pr. \*)**

**Referent: Professor Dr. Hesse.**

**\*) Teil III des bei Julius Springer, Berlin, erscheinenden Buches: „Die soziale Sachwerterhaltung auf dem Wege der Versicherung.“**

## Inhaltsverzeichnis.

	Seite
I. Die Desorganisation des Haus- und Grundstückswesens . . . . .	1
II. Unzureichende Reformbestrebungen . . . . .	6
III. Die Idee der Hauslebensversicherung . . . . .	13
IV. Die praktische Durchführung der Hauslebensversicherung . . . . .	21
Anhang A: Beispiel zur Hauslebensversicherung . . . . .	39
Anhang B: Allgemeine Versicherungsbedingungen zur Hauslebens- versicherung . . . . .	47
Literaturübersicht . . . . .	59

---

## Die Hauslebensversicherung.

### I. Die Desorganisation des Haus- und Grundstückswesens.

Unter den leblosen Objekten sind es in erster Linie Hausgrundstücke, die sich durch eine langjährige Dauer ihrer Ertragsfähigkeit auszeichnen. Spielte beim kaufmännischen Unternehmen die Person des Leiters noch eine maßgebende Rolle, so überwiegt beim Grundbesitz in höherem Maße das objektive Moment, zumal in solchen Fällen, wo das Haus nicht zum dauernden Eigenheim des Besitzers dient, sondern, wie es bei dem städtischen Grundbesitz die Regel bildet, zur Vermietung an fremde Personen errichtet ist.

Wenn man insbesondere bedenkt, daß die Hausbesitzer meist nur zum kleinsten Teil Eigentümer ihres Hauses sind (bei großstädtischen Mietshäusern gehört ihnen oft nur etwa 10%<sup>1)</sup> des Gesamtwertes), daß sie also in der Hauptsache fremdes, auf dem Grundstück hypothekarisch lastendes Vermögen verwalten, so liegt ihnen hier die besondere Pflicht ob, das Objekt sorgfältig in seinem Bestande zu erhalten und damit den Ertrag sicherzustellen.

Daß die Hausbesitzer dieses Moment nicht in gehöriger Weise beachtet haben, scheint mir einer der Hauptgründe für die häufig wiederkehrende Not im Grundbesitz (Krisen auf dem Bau- und Terrainmarkt) zu sein. Angesichts dieser mißlichen Lage des Haus- und Grundbesitzes wurde auch in mir zum ersten Male der Gedanke wachgerufen, durch die Sachlebensversicherung eine durchgreifende Reorganisation und somit eine wirtschaftliche Sanierung anzubahnen.

Die augenblicklich etwas günstigere Gestaltung des Grundstücksmarktes, die zum Teil durch den herrschenden Mangel an Wohnungen, zum Teil aber wohl auch durch die starke Entwertung des Geldes entstanden ist, darf man nicht als Beweis für eine

<sup>1)</sup> In besten Zeiten nur etwa 20/25%.

dauernde allgemeine Verbesserung betrachten. Bei Rückkehr geordneter Verhältnisse wird auf diese vorübergehende Hausse unzweifelhaft ein Rückschlag erfolgen, der den Hausbesitzern die Mängel ihrer Wirtschaft nur noch deutlicher vor Augen führen muß.

Die Hauptmerkmale des unzweckmäßigen Verfahrens der Hausbesitzer sind folgende: Schon bei Errichtung des Hauses denken sie meist nur daran, wie sie es mit möglichst großem Nutzen bald wieder veräußern können; sie richten ihre Gedanken also auf eine im Verhältnis zur Dauer des Bestehens des Gebäudes sehr kurze Zeitspanne, während sie an seinem weiteren Werdegang wenig Anteil nehmen. Man rechnet immer nur mit Wertsteigerungen des Grundstücks und Hauses, denkt aber in den seltensten Fällen an eine Erhaltung des Objekts über die erste Zeit hinaus und vergrößert vor allem die unbedingt eintretende Entwertung des Hauses durch Abnutzung, Unmodernwerden und Verschiebung sozialer Verhältnisse, die den Charakter ganzer Stadtgegenden ändern können. Hier vollziehen sich lokal beschränkte Wertsteigerungen und -minderungen meist mit einer so großen Unregelmäßigkeit, daß sich für die Hausbesitzer unberechenbare Gewinne und Verluste ergeben können. Wie wenig es daher berechtigt ist, im Vertrauen auf eine stetige Hebung des Bodenwertes oder der Erhöhung der Mietseinnahmen, die sich unter besonders günstigen speziellen Verhältnissen für bestimmte Häuserkategorien ergeben kann, so allgemein zu rechnen, daß man die notwendigen Abschreibungs- und Erneuerungsmaßregeln im weitesten Maße vernachlässigt oder für überflüssig hält, zeigt in treffender Weise Dernburg in seinem Vortrag über die Mißstände des Immobiliarcredits im Bauwesen (1915):

„Die Entschuldigung für den Verstoß gegen die im ganzen wirtschaftlichen Leben geltende Regel, daß sich alte Dinge entwerten und nur leichtsinnige Menschen dieser Entwertung keine Rechnung tragen, hat in dem großstädtischen Hausbesitz stets darin bestanden, daß durch Verbesserung der Lage und Abnahme der Kaufkraft des Geldes, d. h. Verbesserung des Vermögensstandes prospektiver Mietergenerationen, dem Grund und Boden an Wert mindestens das zuwachse, was das Bauwerk an Wert verliert. Man glaubte sich dabei auf gewisse Erfahrungen stützen zu können, hat aber dann inzwischen einsehen müssen, daß Verkehrsverbindungen, das Zusammenwachsen ver-

schiedener Großstädte usw. diesen angeblichen Erfahrungssatz zuschanden machen. Innerhalb eines Kilometers vom Potsdamer Platz hat schließlich jedes Berliner Haus die Chance gehabt, oder hat sie noch, in die City gezogen zu werden und den obengenannten Erfahrungssatz wahr zu machen. Bei einem Vorortverkehr von 15 km, der also das Zehnfache des Berliner Weichbildes in Arbeitsnähe von Berlin bringt, kann ein solcher Grundsatz als Regel nicht mehr angesehen werden.“

Auch die Dezentralisation der Großstädte bewirkt sprunghafte Wertverschiebungen. Im Zentrum der Stadt kann man allenfalls mit einiger Sicherheit auf eine fortschreitende Wertsteigerung rechnen; in weiterem Umkreise werden die Chancen immer ungewisser.

Ist das Haus nun einmal tatsächlich entwertet und liefert es infolgedessen nicht mehr den angemessenen Ertrag, so deckt es auch nicht mehr den Wert der auf ihm lastenden Hypotheken, so daß also bei ihrer Kündigung der Hausbesitzer nicht mehr imstande ist, neue Hypotheken in gleicher Höhe zu erhalten. Er kann die letztstelligen Hypotheken nicht auszahlen, denn er hat den ganzen Ertrag (Mietseinnahme) des Hauses meist verbraucht und fast nie hinreichende Rücklagen oder Abschreibungen gemacht. Es kommt infolgedessen häufig zur Zwangsversteigerung. Dadurch verliert der Hausbesitzer sein Haus und das darin angelegte Eigenkapital, das oft die Grundlage seiner Existenz bildet. Auch die Gläubiger der letztstelligen Hypotheken, deren Forderungen bei der Versteigerung nicht ausbezahlt werden, verlieren ihr Kapital. Wiederholen sich solche Fälle häufig, so werden die privaten Geldgeber, oft kleine Kapitalisten, die für diese Darlehen besonders in Frage kommen, mißtrauisch, ziehen ihr Geld möglichst aus den belasteten Grundstücken heraus und geben vor allem kein neues Geld mehr für Hypotheken der hinteren Stellen her. Daß auf diese Weise in solchen Zeiten der Grundbesitz schwer geschädigt wird, bedarf keiner näheren Erklärung. Es gehen alljährlich viele Millionen des Nationalvermögens durch verkehrte Bewirtschaftung von Hausgrundstücken, d. h. durch falsche Verwaltung des größtenteils entliehenen Vermögens verloren.

Vergegenwärtigen wir uns nun einmal den Lebensgang eines solchen, wesentlich mit fremdem Kapital erbauten und erhaltenen Hauses:

Der angehende Hausbesitzer, der freiwillig oder unfreiwillig in den Besitz einer vielfach schon vom Terrainverkäufer verteuerten Bauparzelle gelangt ist, sucht auf Grund eines oft recht optimistisch aufgemachten Kostenanschlages, der den Ertragswert hauptsächlich der nächsten Jahre zur Grundlage nimmt, Baugeld zu entleihen. Er selbst besitzt oft nur die Anzahlung von wenigen tausend Mark. Er beginnt also sein Unternehmen mit der Aufnahme einer im Verhältnis zu seinem Eigenvermögen gewaltigen Schuld. Noch ehe der Rohbau fertiggestellt ist, nimmt er Fühlung mit dem Geldgeber der ersten Hypothek, um die Bauschuld durch eine Dauerschuld (meist auf zunächst zehn Jahre) abzulösen. Diese Hypothek, die ihm höchstens zu 60% des Taxwertes bewilligt wird, reicht gewöhnlich nicht aus, um das Baugeld zu tilgen; er braucht eine zweite Hypothek, die er, da öffentliche Institute nachstellige Kredite in der Regel nicht gewähren, entweder unter gleichzeitiger Übernahme einer neuen Bauparzelle vom Geländebesitzer oder von irgendeiner privaten Seite, jedenfalls zu einem hohen Zinsfuß, nehmen muß. Es bedingt nämlich die relative Unsicherheit der zweiten Stelle bereits einen Risikoaufschlag, der durch die Zinserhöhung zum Ausdruck kommt. (Überdies erhält er die zweite Hypothek in der Regel nur auf 5 Jahre.)<sup>1)</sup>

Noch absurder als diese Schuldenwirtschaft bei unverhältnismäßig geringer Beteiligung des Unternehmers ist die Planlosigkeit, mit der das Haus nach seiner Fertigstellung und Vermietung — wenn diese gelingt — bewirtschaftet wird. Bleiben die Hypotheken, wie gewöhnlich, in gleicher Höhe bestehen, so nimmt die Belastung bei der unfehlbar eintretenden natürlichen Entwertung relativ immer noch zu. Um den Ertrag trotz der Abnutzung nach Möglichkeit auf der ursprünglichen Höhe zu halten, sind bei der bisherigen nicht immer solidesten Bauweise oft schon sehr bald umfangreiche Reparaturen notwendig.

Da es dem Eigentümer meist an den nötigen Mitteln fehlt, werden Schäden am Baukörper nur oberflächlich ausgebessert, um den Ertrag wenigstens so lange aufrechtzuerhalten, bis das Objekt glücklich losgeschlagen und der Erbauer mit dem blauen Auge davongekommen ist. Der Käufer erwirbt ein scheinbar voll ertragsfähiges Gebäude, das er ohne Berücksichtigung und Kenntnis

<sup>1)</sup> Unter Opfern. (Nicht selten 5 % Damnum und Nebenspesen.)

der schon eingetretenen Entwertung gekauft hat. Besitzt auch er nicht selbst genügende Mittel, die er à fonds perdu in das Haus hineinstecken kann, so wird er bei der Beschaffung von Erneuerungsgeldern auf dem Wege weiterer hypothekarischer Belastung Schwierigkeiten haben. Gelingt es ihm aber, eine solche neue Belastung zu erreichen, so entsteht jedenfalls schon jetzt eine Überbeleihung. Manchmal wird zwar eine vorübergehende Grundwertsteigerung in Haussezeiten Abhilfe schaffen, und hierauf pflegen die heutigen Grundbesitzer ihre falsche Wirtschaftspolitik zu gründen. In Krisenzeiten aber, wie wir sie eingangs geschildert haben, ergeben sich umgekehrt plötzliche und unvorhergesehene Entwertungen über die natürliche Wertminderung hinaus, die oft mehr als das im Hause steckende Eigenkapital des Grundbesitzers verschlingen, also auch einen geringeren oder größeren Teil des fremden, in dem Hause angelegten Kapitals verlorengehen lassen<sup>1)</sup>.

Besonders gefährlich ist es, wenn in günstigen Zeiten jemand ein Grundstück zu einem Preise, der dessen wirklichen Wert übersteigt, erworben hat und nun bei Sinken des künstlich hochgetriebenen Wertes auf den regulären Wert, oder in Krisenzeiten sogar unter diesen Wert, mindestens so viel an Kapital verliert, als die Differenz zwischen dem künstlich hochgetriebenen und dem Normalwert beträgt. Auch hierbei entstehen dem Grundbesitzer wie dem Gläubiger Verluste. —

Die Furcht vor zu starker steuerlicher Inanspruchnahme durch die Kriegsgewinnsteuer bewirkt in letzter Zeit eine höchst eigenartige Preisbemessung im Handel mit Hausgrundstücken, die hier nicht unerwähnt bleiben soll. Wird ein Grundstück veräußert, so fordert der Verkäufer zunächst einen phantastischen Preis, entsprechend der heutigen übertriebenen Hausse, die wiederum ihren Grund in der Geldflüssigkeit, dem Anlagebedürfnis des Publikums und in der Geldentwertung hat. Als Gegendienst für die Bewilligung dieses überspannten Preises verlangt der Käufer in zahlreichen Fällen, daß in den Kaufvertrag nur ein wesentlich

<sup>1)</sup> In seinem Werk „Über die Grundlagen zur Besserung der städtischen Wohnverhältnisse“, Berlin 1913, S. 137, schildert Prof. Dr. W. Gemünd derartige Krisen auf dem Bau- und Terrainmarkt, die „von Zeit zu Zeit immer wieder die Grundstückspreise auf ihre reelle, durch die tatsächlich vorhandene durchschnittliche Ertragsmöglichkeit gegebene Höhe zurückschleudern, nicht selten sogar darunter!“

geringerer Preis aufgenommen wird, während die Differenz als Provision oder als Aufwendungen für Zubehör, Maschinen oder dgl. angesetzt, aber im Vertrage nicht erwähnt wird. Beide Parteien haben hierbei große steuerliche Interessen, da die Beträge, die durch die Verschiebung des Gesamtbildes des Vertrages nicht als Kaufpreis ausgewiesen werden, recht bedeutend sind. Der Verkäufer hat scheinbar einen geringeren Vermögenszuwachs, der Käufer einen niedrigeren Kaufpreis zu deklarieren. Auch hier ist der Käufer der Betrogene, denn er hat das Objekt weit über den Wert bezahlt, und die etwaige Steuerersparnis wiegt keineswegs den Verlust auf, den er später durch den allzu hohen Kaufpreis haben dürfte.

## II. Unzureichende Reformbestrebungen.

Auf die verschiedenste Weise ist es schon versucht worden, den oben geschilderten Mißständen abzuhelpfen. Es sei hier in erster Linie auf die Amortisationshypothek und die Hypothekar-lebensversicherung, dann auf die Hypothekenversicherung, ferner auf die Hypothekenschutzbanken, schließlich auch auf die Miet-verlustversicherung als Teilmaßnahme hingewiesen.

Die Amortisationshypothek<sup>1)</sup> wirkt in der Hauptsache als Mittel zur Abschreibung oder Entschuldung des Grundstückes. Sie hilft damit zunächst dem Hypothekengeldgeber, der entsprechend der fortschreitenden Entwertung des Hauses durch die Amortisationsraten allmählich sein dargeliehenes Geld zurück-erhält. Sie hilft ferner insofern dem Hausbesitzer, als er durch die Amortisation sein Haus vor Überschuldung bewahrt. Sie hilft aber nicht in Fällen größeren Geldbedarfs zu umfangreicheren Umbauten, Reparaturen und Erneuerungen des Hauses. Vielmehr ist dann der Hausbesitzer gezwungen, das durch die Amortisation erreichte Resultat durch Neuaufnahme von Hypothekenkapital umzustoßen.

In geldknappen Zeiten dürfte die Beschaffung des Kapitals nicht leicht sein. Gewiß gewinnt durch Reparaturen das Haus auch wieder an Wert. Immerhin ist es aber fraglich, ob dieser Mehrwert das neuaufgenommene Darlehen deckt. Ist schließlich

<sup>1)</sup> Vgl. Friedrich Schwarz, Städtischer Grundkredit und Tilgungshypothek. Bericht für die Immobiliarkreditkommission nebst einer Abhandlung über die Tilgungshypothek. Berlin 1915.

das Haus nicht mehr reparaturfähig und schon abbruchreif, dann hat der zum Neubau gezwungene Hausbesitzer nicht nur die auf dem Grundstück noch lastenden Hypotheken als alte Schuld auf den Neubau mit zu übernehmen, sondern muß, um den Neubau errichten zu können, noch weitere Verbindlichkeiten eingehen. Zudem ist es fraglich, ob durch die Amortisation das Grundstück bis zum Abbruchs- und Bodenwert entschuldet ist. Besteht noch eine diesen Wert übersteigende Schuld, so belastet diese von Anfang an den Neubau.

Auch bei Erbfall und Verkauf des Hauses wird oft das Resultat der Amortisation durch den künstlich bei der Erbaueinsetzung erzielten Überwert illusorisch gemacht. Jeder Hausbesitzer ist bestrebt, bei Veräußerung des Hauses den von ihm gezahlten Kaufpreis zu erreichen und möglichst darüber hinaus einen Gewinn zu erzielen. Beide Parteien denken selten daran, daß das Haus, wie schon erwähnt, im Laufe der Jahre eine Wertminderung erfahren haben muß und nun durch die Eintragung der Kaufpreisresthypothek künstlich überwertet und damit überschuldet wird. Schließlich eignet sich die Amortisationshypothek wegen der Schwierigkeit der Anlage der jährlichen kleinen Ratenrückzahlungen nicht für private Geldgeber, die nicht in der Lage sind, diese geringen Posten zu gleichem Zinse anzulegen. Deshalb kommt die Amortisation für nachstellige Hypotheken, die meist von Privaten gegeben werden, kaum in Betracht. Sie wird daher tatsächlich besonders in Süddeutschland meist von den großen öffentlichen Kreditgebern auf erststellige Hypotheken angewandt und kann nur dann entschuldend wirken und den nachstelligen Kredit sichern, wenn dieser in Höhe der amortisierten Summe vorrückt. Anderenfalls entsteht zwischen erster und zweiter Hypothek eine Eigentümerhypothek, die den Hausbesitzer im Falle augenblicklichen Geldbedarfs leicht verführt, durch Aufnahme eines Darlehens in Höhe der Eigentümerhypothek die Wirkung der Entschuldungsmaßnahme zu vereiteln.

Die Verwendung der Amortisationshypothek in größerem Umfang ist somit trotz ihrer unverkennbaren Vorteile keine durchgreifende Maßnahme zur Reorganisation des schlecht verwalteten Hausbesitzes. Deshalb ist es auch nicht gelungen, sie in Norddeutschland einzubürgern, und auch in Süddeutschland läßt sich eher ein Rückgang als ein Fortschritt beobachten.

Zur Sicherung des Erfolges einer Amortisationsmaßnahme hat man dann versucht, auf dem Wege der **Hypothekarlebensversicherung**<sup>1)</sup> der Kreditnot des Hausbesitzes abzuhelfen. Das Wesen der Hypothekarlebensversicherung besteht darin, daß auf das Leben des Hausbesitzers eine Versicherung in der Art genommen wird, daß beim Tode des Versicherten (und in der Regel auch nach Ablauf eines bestimmten Zeitraumes) ein Kapital zur Auszahlung gelangt, welches nicht zur festen Verfügung des Bezugsberechtigten steht, sondern zur Befriedigung der Hypothekengläubiger verwandt wird.

Ein derartiges Verfahren hat für Eigenwohnhäuser und zur Entschuldung ländlicher Grundstücke, d. h. in den Fällen, wo die persönliche Arbeitskraft und Erwerbsfähigkeit des Grundbesitzers im Rahmen des Unternehmens eine verhältnismäßig bedeutende Rolle spielt, zweifellos manche Vorteile<sup>2)</sup>; denn beim Tode oder bei Arbeitsunfähigkeit des Eigentümers ist die auf dem Hause lastende Schuld getilgt. Bei großstädtischen Miethäusern dagegen tritt die Person des Hausunternehmers meistens so sehr in den Hintergrund, daß hier die Hypothekarlebensversicherung nicht den gewünschten Erfolg haben kann oder zu hohe Prämien erfordern würde.

Die Lebensversicherung soll das vernichtete Arbeitseinkommen des Versicherten durch Kapitaleinkommen ersetzen. Die Einnahmen eines großstädtischen Miethausunternehmers sind aber zum weitaus größten Teil objektiv bedingt durch den Ertrag des Hausobjekts. Daher wird auch der Tod des Besitzers in sehr vielen Fällen nicht einen solchen Einfluß auf den Gang des Hausunternehmens ausüben, daß sich dadurch die Wahl dieses Ereignisses als Versicherungsfall für eine Hausversicherung rechtfertigen ließe.

Andererseits gewährt die Hypothekarlebensversicherung keinen Schutz in den Fällen, wo aus anderen, nicht in der Person des Hauseigentümers begründeten Ursachen eine Ertragsminderung eintritt. Man verlangt eben etwas ganz Wesensfremdes von der Hypothekarlebensversicherung, wenn man sie ohne weiteres der

<sup>1)</sup> Betrieben insbesondere von der „Leipziger Lebensvers.-Ges.“ a. G., der „Germania“, Stettin, dem „Nordstern“, Berlin und „Der Anker“, Wien.

<sup>2)</sup> Vgl. die Veröffentlichung des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen (von Dr. Mewes) und des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen (Diplom-Ingenieur Leyser).

Entschuldung dienstbar machen will. Es wird nur das Lebensrisiko des Versicherten zur Grundlage des Vertrages gemacht, man wünscht aber durch denselben das Risiko der Wertminderung eines Hausgrundstücks zu decken und bedenkt nicht, daß ein körperlich gesunder Hausbesitzer ein Haus besitzen kann, das als schlechtes Risiko zu bewerten ist, daß ferner manches Objekt für eine derartige Versicherung nicht annehmbar erscheint, weil zufällig der Besitzer krank ist.

Zudem muß eine Lebensversicherung in der Regel eine längere Reihe von Jahren in Kraft sein, um den gewünschten wirtschaftlichen Erfolg zu haben. Auch dies ist ein Grund, der ihre Anwendung auf den großstädtischen Hausbesitz unzuweckmäßig erscheinen läßt; denn wie wir gesehen haben, wechselt ein städtisches Miethaus oft schon nach sehr kurzen Zeiträumen seinen Besitzer, so daß eine Hypothekarlebensversicherung sehr oft vorzeitig abgebrochen werden müßte.

Vor allem die öffentlich-rechtlichen preußischen Provinzial-Lebensversicherungsanstalten, die zum Teil direkt zum Zwecke der Entschuldung des Grundbesitzes begründet worden sind, haben sich bemüht, der Hypothekarlebensversicherung einen größeren Wirkungskreis zu schaffen, doch haben sich bei der praktischen Durchführung selbst bei ländlichen Grundstücken mancherlei Unstimmigkeiten gezeigt, insbesondere sind die Erwartungen vieler Grundbesitzer, mit Hilfe der Versicherung leichter Kredit auf ihre Grundstücke zu erhalten, nicht in Erfüllung gegangen.

Da, wie wir gesehen haben, auf dem indirekten Wege der Entschuldung eine dauernde Besserung der Lage des großstädtischen Haus- und Grundbesitzes nicht erwartet werden darf, hat man versucht, auch auf diesem Gebiete durch direkte Versicherung Abhilfe zu schaffen, und zwar zunächst durch Einführung der sogenannten **Hypothekenversicherung**, doch sind alle diese Versuche über ein gewisses Anfangsstadium nicht hinausgekommen. Diese Versicherung soll dem Gläubiger pünktlichen Eingang der Zinsen und ordnungsmäßige Rückzahlung des Kapitals gewährleisten. Kommt es zur Zwangsversteigerung des Hauses, werden nicht ausgebotene Forderungen den Gläubigern garantiert. Der fundamentale Fehler, der bei der praktischen Durchführung gemacht wurde, bestand darin, daß man die Hypothekenversicherung

als reine Risikoversicherung betreiben wollte. Eine Versicherung ist aber nur möglich, wenn das übernommene Risiko und damit der erforderliche Geldbedarf der Versicherungsgesellschaft wenigstens annähernd abschätzbar ist. Dies ist bei der bisher versuchten Hypothekenversicherung nicht der Fall.

Die vorhandenen Statistiken über Grundstücke, Zwangsversteigerungen usw. sind meist zu anderen Zwecken hergestellt und daher als Grundlage nicht zu verwenden. Man hat also keinen Anhaltspunkt, um mit der für die geordnete Durchführung eines Versicherungsunternehmens unbedingt erforderlichen Genauigkeit im voraus anzugeben, in welcher Höhe die Gesellschaft bei einem gewissen Bestande von Versicherungen voraussichtlich in Anspruch genommen wird.

Man half sich, indem man sich durch die verschiedensten einschränkenden Bestimmungen vor der Übernahme eines zu großen Risikos zu schützen suchte. Hierdurch wird aber gerade die Versicherung in den Fällen unwirksam oder nicht anwendbar, wo ein Schutz am dringendsten notwendig ist, nämlich bei den weniger guten Risiken.

Das Aufsichtsamt für Privatversicherung hat die Hypothekenversicherung nur mit der Maßgabe genehmigt, daß der Gesamtbestand an Objekten bei einer Gesellschaft beschränkt wird, und daß nur Hypotheken, deren Höhe nicht über 85% der Grundstückstaxe beträgt, versichert werden dürfen. Wie die Gesellschaft, die diese Versicherungsart betreibt, in ihrem Prospekt selbst angibt, läßt sich für die Hypothekenversicherung ein allgemeingültiger Prämientarif nicht aufstellen. Die Prämien werden vielmehr von Fall zu Fall, je nach Art und Güte des betreffenden Risikos und der vorhandenen Sicherheit festgesetzt.

Ein solches Verfahren ist natürlich sehr mangelhaft; denn entweder erhebt die Gesellschaft zu hohe Prämien und bereichert sich so auf Kosten der Versicherungsnehmer, oder die Prämien sind zu niedrig bemessen, und dann ist sie nicht imstande, die versprochenen Leistungen zu gewähren. Besonders in Krisenzeiten kann dieser letzte Fall sehr leicht eintreten, denn wie schon gesagt, gibt es für die Bemessung der Prämie keinen zuverlässigen Maßstab.

In der Praxis führte die Hypothekenversicherung häufig dazu, daß Hausbesitzer ihre Grundstücke, deren sie sich zu einem Preise entledigen wollten, der die Höhe des Wertes der versicherten

hypothekarischen Belastung gerade erreicht, sich des Versicherungsschutzes bedienen, um sich auf diesem Wege vor Subhastation und größeren Verlusten zu schützen. Die Versicherungsgesellschaft mußte dann das Grundstück übernehmen und belastete sich bei Häufung solcher Fälle in unliebsamer Weise. Dies vor allem soll ihr das Geschäft verleidet haben, so daß sie während des Krieges Hypothekenversicherungen nicht mehr abgeschlossen hat.

Auch die Hypothekenversicherung in der bisherigen Form ist somit nicht geeignet, die schlechte Lage des Haus- und Grundbesitzes durchgreifend zu verbessern, denn gerade in den Fällen, wo dieser besonderen Schutzes bedarf, wird sie vollständig versagen, weil die Versicherungsgesellschaft infolge plötzlicher unberechenbarer Inanspruchnahme dann nicht in der Lage ist, ihren Verpflichtungen nachzukommen.

Endlich hat man in der Kriegszeit versucht, durch Gründung der sogenannten **Hypothekenschutzbanken** der Kreditnot der Hausbesitzer abzuhelpen. Auch diese Schutzbanken bezwecken, den Hypothekengläubigern im Falle der Zwangsversteigerung Ausbietungsgarantie zu gewähren<sup>1)</sup>, d. h. sie haben dasselbe Ziel wie die oben besprochene Hypothekenversicherung. Statt der Prämie zahlt der Hausbesitzer den sogenannten Schutzzins. Während aber die Hypothekenversicherung von einer der angesehensten deutschen Versicherungsgesellschaften, die fast alle anderen Zweige der Kapital- und Elementarversicherung betreibt, mit bedeutenden Kapitalien und Reservefonds versucht worden ist und durch diese immerhin noch verhältnismäßig große Sicherheit gewährleistet wird, befassen sich die Hypothekenschutzbanken ausschließlich mit dem Hypothekenschutz. So arbeitet z. B. die Hypothekenschutzbank für Brandenburg und Groß-Berlin A.-G. zu Berlin mit einem Grundkapital von 1 Million Mark, von dem aber satzungsgemäß nur 25% einzuzahlen sind<sup>2)</sup>. Die Gründer behaupten zwar, daß bei ihrem Unternehmen das Grundkapital fast überflüssig sei, da sie alle Schäden aus den bei ihnen zusammenströmenden Schutzzinsen decken könnten; doch ist es aus denselben Gründen, die oben bei der Besprechung der Hypothekenversicherung aus-

<sup>1)</sup> Vgl. die ergänzenden Ausführungen von Herrn Präsident van der Borcht, die dem Verfasser erst nach Drucklegung zugehen: S. 57.

<sup>2)</sup> Vgl. die allgemeinen Bestimmungen und die Satzung vom Jahre 1918 sowie die Veröffentlichung der Gesellschaft „Der Hypothekenschutz“.

fürhlich dargelegt worden sind, auch hier unmöglich, für die Bemessung des Schutzzinses einen zuverlässigen Maßstab zu finden. Es ist somit nicht ersichtlich, worauf sich die Erwartung, daß die Schutzzinseinnahme unter allen Umständen zur Deckung aller Schäden ausreicht, gründet, zumal die Tatsache, daß nur eine äußerst geringe Anzahl von Abschlüssen bis zum Juni 1919 getätigt werden konnte, die Hoffnung zuschanden gemacht hatte, durch einen großen Bestand einen Ausgleich der Risiken herbeizuführen.

Bezeichnend ist ferner die Tatsache, daß das Reichsaufsichtsamt für Privatversicherung es abgelehnt hat, den Hypothekenschutz wegen des zu großen Risikos und der mangelhaften Fundierung als aufsichtspflichtige Versicherung zu genehmigen. Daß man nachher erklärt hat, der Hypothekenschutz sei keine Versicherung, macht die Sache eher schlimmer als besser, denn nun unterliegt die Schutzbank überhaupt keiner Aufsicht mehr und bietet eine noch viel geringere Sicherheit als die Hypothekenversicherung, weil sie nicht wie jede Versicherungsgesellschaft der Aufsichtsbehörde Rechenschaft über die Anlage und Verwaltung ihres Vermögens ablegen muß.

Wenn man überlegt, daß es sich bei großstädtischen Häusern vielfach um Millionenwerte handelt, so ist es nicht schwer auszurechnen, daß das Grundkapital von 1 Million Mark mit 25% Einzahlung zur Ausgleichung etwaiger Schäden in Krisenzeiten nicht ausreichen kann. Ferner darf man nicht vergessen, daß die Hypothekenschutzbank den Hypothekenschutznehmern eine große Reihe von Verpflichtungen auferlegt, die eine starke Beschränkung der Willensfreiheit der Hausbesitzer darstellen und eine lästige Abhängigkeit von der Schutzbank bedeuten.

An letzter Stelle müssen wir hier noch auf die Versuche eingehen, durch die sogenannte **Mietverlustversicherung** den Ertrag von Miethäusern aufrechtzuerhalten. Zunächst tritt auch hier der bereits bei der Hypothekenversicherung beobachtete Mangel hervor, daß das Risiko nicht mit zureichender Sicherheit im voraus abschätzbar ist. Vor allem ist bei einer Mietverlustversicherung auch der Umstand in Betracht zu ziehen, daß es hier dem Hauseigentümer verhältnismäßig leicht fallen kann, den Versicherungsfall absichtlich herbeizuführen. Hierdurch wird ihre praktische Durchführung bis zur Unmöglichkeit erschwert. Das dringende wirtschaftliche Bedürfnis, die Hausbesitzer gegen die Gefahr des

Mietverlustes zu schützen, hat trotz dieser Schwierigkeiten zu mannigfachen praktischen Versuchen auf diesem Gebiete geführt.<sup>1)</sup>

Wir müssen uns hier auf die Feststellung der Tatsache beschränken, daß die bisherigen Versuche ihren eigentlichen Zweck, den Ertrag eines Miethauses dauernd auf einer normalen Höhe zu halten, fast durchweg nicht erreicht haben. Dabei soll nicht verkannt werden, daß es in einzelnen Fällen nicht an günstigen Nebenwirkungen auf die Gestaltung der Hausbesitz- und Wohnungsverhältnisse gefehlt hat. Andererseits zeigt aber der Zusammenbruch des „Allgemeinen deutschen Mietsverlustversicherungsvereins A.-G. Berlin“, bei dem die Versicherungsnehmer noch erhebliche Nachschüsse zu leisten hatten, daß ohne sichere Grundlage durch Ansammlung genügender Reserven der Betrieb der Mietverlustversicherung undurchführbar ist.

Die verschiedenen Mietversicherungssysteme, die sich im Laufe der Zeit herausgebildet haben, unterscheiden sich sehr wesentlich nach der Art, in der die Beiträge erhoben und Entschädigungen geleistet werden. Ein Nachteil der bisherigen Versuche ist vor allem der, daß es dem Hausbesitzer nicht möglich ist, im voraus eine geordnete Kalkulation für sein Hausunternehmen aufzustellen; denn wird die Prämie nicht im voraus entrichtet, sondern erst nachträglich je nach der Höhe der eingetretenen Schadenfälle eingezogen, so kann der Versicherungsnehmer für sie keinen bestimmten Betrag in seine Berechnung einsetzen, ist hingegen die Entschädigung bei gleichbleibender Prämie eine veränderliche, so weiß er nie, welcher Prozentsatz des Minderertrages ihm ersetzt wird. Wir werden später zu zeigen haben, daß es durch zweckentsprechende Berücksichtigung der mit den bisherigen Systemen gewonnenen Erfahrungen auf einer allerdings ganz veränderten Grundlage gelingen kann, auch die Mietverlustversicherung in der Weise durchzuführen, daß dem Versicherungsnehmer ein bestimmter Mindestertrag unter allen Umständen garantiert werden kann, wobei in der Regel die tatsächliche Entschädigung dieses Minimum erheblich überschreiten wird.

### III. Die Idee der Hauslebensversicherung.

Die Kritik der bisher unternommenen Reformversuche hat uns zu dem Ergebnis geführt, daß sich eine vollständige Gesundung

<sup>1)</sup> Siehe u. a. Studie von Manes, Mietverlustversicherung. Berlin 1908.

der wirtschaftlichen Lage des Hausgrundbesitzes durch die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht erzielen läßt. Durch meine praktische Tätigkeit als Versicherungsfachmann und durch wissenschaftliche Studien mit diesen Verhältnissen vertraut, dachte ich darüber nach, ob nicht den Hausbesitzern in ganz anderer Weise, als es bisher unternommen war, auf dem Wege der Versicherung geholfen werden könnte. Alle oben erörterten Versicherungsversuche waren daran gescheitert, daß sie lediglich mit Hilfe einer Risikoversicherung ein Risiko von unberechenbarer Größe zu decken unternahmen. Um die Durchführung einer Risikoversicherung überhaupt zu ermöglichen, mußte es also die erste Aufgabe sein, das Hausgrundstück als Versicherungsobjekt auf eine solide wirtschaftliche Grundlage zu stellen und dadurch die vom Versicherer getragene Gefahr auf ein Mindestmaß zu verringern und vor allem bestimmbar und berechenbar zu machen.

Wie wir sahen, war es ein Hauptübelstand, der unbedingt zum wirtschaftlichen Verfall des Hausbesitzes führen mußte, daß die Mehrzahl der Hauswirte während der ganzen Lebensdauer des Hauses seiner dauernden Entwertung in keiner Weise Rechnung trägt. Es hängt dies wohl hauptsächlich damit zusammen, daß ein großer Teil der Hauseigentümer noch nicht zu der Einsicht gelangt ist, daß man die kaufmännisch üblichen Grundsätze einer exakten Reinertragsberechnung auch auf die Verwaltung und Bewirtschaftung der Häuser zur Anwendung bringen muß. Jeder ordentliche Kaufmann schreibt auf das vergängliche Inventar jährlich der Entwertung entsprechende Beträge ab, und in gleicher Weise handelt jeder ordentliche Industrielle oder Landwirt, der nach modernen Grundsätzen verfährt, hinsichtlich seines vergänglichen Anlage- und Betriebskapitals. Wir haben an anderer Stelle das systematisch durchgeführte Abschreibungsverfahren, wie es in den rationell geleiteten Großbetrieben üblich ist, als eine Art Selbstversicherung charakterisiert.

Die Anwendung dieses Systems auf das Gebiet der Bauunternehmung begegnet nun aber den denkbar größten praktischen Hindernissen<sup>1)</sup>. Noch immer haben die meisten Hausbesitzer eine

---

<sup>1)</sup> In der Theorie hat natürlich Eberstadt recht, wenn er behauptet: „Die Anschauung, daß der Hausbesitz ein Geschäft ist, und als Geschäft betrachtet werden muß, ist jetzt vollständig durchgedrungen.“ Schmollers Jahrbuch. 28. Jahrg. 1902, S. 441.

äußerst primitive Buchführung, buchmäßige Abschreibungen sind in den seltensten Fällen üblich, ja vielfach werden überhaupt keine Bücher geführt.

Diese Mängel müssen um so verderblicher wirken, weil die Mehrzahl der Hausbesitzer zum kleinsten Teil eigenes, zum größten Teil fremdes Kapital in ihrem Hause bewirtschaftet. Daß unter solchen Umständen eine fortlaufende, zuverlässige Berechnung der eingetretenen Wertminderung und des nach Bezahlung der Schuldzinsen und Deckung aller sonstigen Unkosten verbleibenden Überschusses unentbehrlich ist, liegt auf der Hand. Aber es fehlt eben ganz abgesehen von dem herrschenden Mangel an kaufmännisch-technischer Vorbildung an dem zielbewußten Willen und an der notwendigen wirtschaftlichen Kraft, ein streng geregeltes Amortisationsverfahren als Selbstversicherungsmaßnahme unter allen Umständen durchzuführen. Kann man nun aber bei so mangelhafter Wirtschaft in absehbarer Zeit nicht damit rechnen, daß sich ohne das Eingreifen eines regelnden Faktors eine Besserung der Gesamtlage erreichen läßt, so muß sich der Gedanke Bahn brechen, die sozial-pädagogische Kraft einer starken Versicherungsorganisation zur Unterstützung jenes an sich durchaus wünschenswerten Selbstversicherungsverfahrens in der richtigen Weise heranzuziehen. Damit gehen wir natürlich auf das Gebiet der Fremdversicherung über, und dieser Schritt wird bei seiner ersten Motivierung allerdings manche Bedenken und Einwände hervorrufen. Nur die positive Überzeugungskraft einer in sich vollendeten, klardurchdachten praktischen Organisationsidee wird imstande sein, diese Bedenken zu überwinden und sich allen privaten Einwendungen zum Trotz durchzusetzen, sobald einmal der richtige Weg zu diesem Ziel gefunden ist. —

Wenn der Mensch einen bestehenden Zustand als unhaltbar erkannt hat, so wird er sich, um zu einer systematischen Rationalisierung auf neuen Grundlagen zu gelangen, zuerst entschließen müssen, wenigstens in seinen Gedanken eine vollkommene Auflösung (Analyse) dieses Zustandes vorzunehmen. Er wird dann die einzelnen, unabänderlich gegebenen Elemente auf ihre Brauchbarkeit prüfen, sie logisch einordnen und zu einem einheitlichen Ganzen formen. Indem er sich mit seinen Gedanken in das innere Leben der Dinge hineinversetzt und sich bemüht, sie nach ihrer spezifischen Eigenart richtig zu erfassen, gewinnt er die Möglich-

keit, sie in einer Weise, die ihrer Natur entspricht, mit den Bedürfnissen seiner wirtschaftlichen Existenz in Einklang zu bringen.

In dieser Weise müssen wir auch verfahren, wenn wir die richtige Organisationsidee der Hausversicherung gewinnen wollen. Es genügt nicht, an dem alten verfahrenen Bauwerk oberflächliche „Reparaturen“ oder „Ergänzungen“ vorzunehmen oder neue Ideen in Vorschlag zu bringen, wenn sie nicht bis in alle Konsequenzen durchgedacht sind.

Mögen diese Ideen an sich noch so gut sein, so können sie doch nicht helfen, wenn die Objekte, denen sie gelten, nach ihrer bisherigen Struktur nicht geeignet sind, als Träger ihrer Verwirklichung zu dienen.

Nehmen wir nun an, daß ein von Grund aus richtig aufgebautes Hausunternehmen zum Gegenstand eines Versicherungsvertrages gemacht wird, so müßte ein Teil des jährlichen Ertrages regelmäßig in Form von Versicherungsprämien zurückgelegt werden, um mit Zins auf Zins akkumuliert bei dem voraussichtlichen Ende des Hauses einen Ersatz für den während der Lebensdauer des Hauses vergänglichen Wert zu bilden. Erst diese wirtschaftliche Ansammlung von Prämienreserven in Höhe der zu erwartenden Entwertung ermöglicht es dann auch, die bisher noch nicht durch Versicherung gedeckten Gefahren und Risiken, denen der Hausbesitz bisher hilflos gegenüberstand, durch Risikoversicherung zu decken, weil nunmehr die oben gestellte Forderung, mögliche Verringerung und Bestimmbarkeit des vom Versicherer zu tragenden Risikos erfüllt ist. Es wird sich dann darum handeln, folgende drei Gefahren zu bekämpfen:

1. Vorübergehenden Ertragsverlust infolge Leerstehens von Wohnungen (Mietausfall).

2. Dauernden Wert- und Ertragsverlust infolge dauernder Entwertung des Hauses (wirtschaftliches Ende des Hauses).

3. Verlust des im Hause steckenden fremden Hypothekervermögens oder seiner Zinsen (Hypothekenausfall).

Alle dem Hause sonst drohenden, aus Elementarkatastrophen herrührenden Gefahren sind bekanntlich durch ebenso gut eingeführte, wie zuverlässig arbeitende Versicherungen gedeckt. Auch in diesen Fällen bedeutet die Versicherung, wie Friedrich Kleinwächter in seinem Werk über „Das Wesen der städtischen Grundrente“ (Leipzig 1912, S. 194) trefflich hervorhebt,

„nichts anderes als den Kauf des Ersatzes für eine durch bestimmte Ereignisse eintretende Substanzvernichtung. Das mitspielende aleatorische Moment ändert nichts an dieser Tatsache. Der Hausproduzent könnte — freilich in ganz unwirtschaftlicher Weise — den Effekt der Versicherung auch dadurch erzielen, daß er sämtliche aufgewendeten Güter, die durch Brand, Wassereinbruch usw. zerstört werden können, gleich von vornherein bereitstellt, oder — was unter unseren wirtschaftlichen Verhältnissen dasselbe wäre — den hierfür erforderlichen Kapitalbetrag reserviert. Diese Aufwendung wäre prinzipiell geradeso eine Aufwendung von Produktionsgütern für das zu erzielende Schlußprodukt, wie die ursprünglich im Produktionsprozeß aufgewendeten Güter. Die Versicherungsprämie ist also nichts anderes als der Preis der — im Falle des Eintritts eines bestimmten Ereignisses — von der Versicherungsunternehmung (in Geldform) zu liefernden Produktionsgüter, um Hausnutzleistungen zu erzeugen. Daß dieser Preis aus dem Grunde niedriger ist als der Normalpreis, weil das Ereignis, von dem die Erfüllung durch die Versicherungsunternehmung abhängt, eventuell nicht eintritt, berührt das Prinzip in keiner Weise.“

Wie kann man nun dazu gelangen, diese Idee des Ersatzes der Substanzverluste mit Hilfe der Sachwertversicherung auf den gesamten Komplex der Hausunternehmung auszudehnen?

Ich war mir darüber klar, daß die Bewirtschaftung eines Hauses wie bei jedem kaufmännischen Unternehmen, von dem große Teilwerte in bestimmten Ertragsobjekten angelegt sind, gehandhabt werden muß. Mehr noch als bei jeder anderen Unternehmung ruht hier das ganze Schwergewicht auf dem Objekt, mit dessen Ertragserhaltung das Unternehmen steht und fällt. Schon durch den Umstand, daß das Haus seine jeweiligen Besitzer überlebt, hat es eine relativ selbstständige Eigenexistenz, eine mehr persönliche Lebensdauer über die verschiedenen Besitzergenerationen hinaus. Seine Generation dauert solange wie die Summe seiner Eigentümergenerationen und muß als Einheit für diese längere Zeitspanne behandelt werden.

Es wäre daher falsch, das Schicksal des Hausgrundstücks mit der Existenz seines mehr zufälligen jeweiligen Besitzers in der Weise zu verknüpfen, daß dessen Ende (ich denke an den Besitzwechsel wie an den Tod des Besitzers) ein maßgebendes Moment

für die Bewirtschaftung bedeutet wie etwa bei der Hypothekar-lebensversicherung. Gewiß kann der Bewirtschafter des Hauses durch pflegliche Behandlung viel für die Erhaltung der Gebäude und ihres Ertrages leisten. Aber sein Schicksal erscheint für diese Unternehmung nicht so wichtig, wie etwa bei anderen Unternehmungen, bei denen die persönliche und finanzielle Beteiligung der Inhaber eine so ausschlaggebende Rolle spielt, daß für den Schutz und die Erhaltung dieser hervorragenden objektiven Werte die eingangs geschilderte Geschäftsversicherung in Betracht kam, die innerhalb des objektiven Gesamtwerts auch den Lebenswert des Führers der Unternehmung erfaßt.

Hier mußte das Haus selbst als ein Wirtschaftsobjekt mit mehr selbständigem Eigenleben betrachtet und die Sicherung seines Ertragsbestandes, seine Versicherung, von der Person des jeweiligen Besitzers losgelöst werden:

Durch jahrhundertelange Forschungen hat man gefunden, daß die Lebensdauer von Menschengenerationen und deren allmähliches Absterben von bestimmten Gesetzen beherrscht wird. Durch Ansammlung von Erfahrungen aus längeren Zeitperioden ist man zu Absterbeordnungen und Sterblichkeitstafeln gelangt, auf denen sich dann das Gebäude der Lebensversicherung aufgebaut hat, indem man durch Anwendung mathematischer Grundsätze auf die gewonnenen statistischen Ergebnisse diese in exakte Formen gebracht hat, die eine genaue rechnungsmäßige Darstellung des Risikos der Lebensversicherung ermöglichen. Im Laufe der Zeit ist dann die Technik der Lebensversicherung so vervollkommen worden, daß sie das Beste darstellt, was an praktischen Einrichtungen auf dem Gebiete der Versicherung geschaffen worden ist.

Da ich aus der Geschäftspraxis genau mit den Einrichtungen der Lebensversicherung vertraut war, kam ich auf die Idee, die bewährte Praxis der Lebensversicherung auf den Organismus eines Hausgrundstücks zu übertragen und das Leben des Hauses zu dem Leben des Menschen in Parallele zu stellen.

Auch der Hausorganismus hat eine bestimmte Lebensdauer, und für eine Gesamtheit von Häusern kann man, wie wir gesehen haben, von Hausgenerationen sprechen. Auch im Leben der Hausgenerationen müssen sich gewisse Gesetzmäßigkeiten finden lassen. Wenn es gelänge, das Hausleben statistisch zu beobachten und zu erfassen, so wäre damit für die Hauslebensversicherung dasselbe

Fundament geschaffen, wie für die Lebensversicherung des Menschen.

Wie die Sterblichkeitsforschung zur Aufstellung von Menschensterbetafeln geführt hat, so muß es auch möglich sein, durch Beobachtung von Hausgenerationen eine analoge statistische Unterlage zu schaffen, die man als Haussterbetafeln bezeichnen könnte. Wir haben gesehen, daß die Lebensperiode eines Hausgrundstücks sich in ihrer Dauer aus der Summe der Lebensperioden der Besitzergenerationen zusammensetzt. Für die jetzt lebende Generation ist es deshalb unmöglich (weil nämlich bisher derartige Beobachtungen nie ausgeführt worden sind), bis zur Fertigstellung exakter statistischer Unterlagen zu warten. Erst in der Zukunft wird es möglich sein, auf Grund direkter Beobachtungen solche Haussterbetafeln aufzustellen. Wie überwinden wir nun dieses scheinbar unüberbrückbare Hindernis?

Die Wissenschaft hat längst erkannt, daß es nicht nur bei Lebewesen, sondern auch bei scheinbar leblosen Güterkategorien immer gültige Gesetze gibt, nach denen sich ihre Existenzform und ihre Vergänglichkeit richtet. Haben wir aber diesen Zusammenhang oder Parallelismus zwischen Lebendigem und Leblosem erkannt, so ergibt sich daraus die logische Folge, die Erfahrungen, die man aus Beobachtungen lebender Wesen gewonnen hat, entsprechend modifiziert auf leblose Gegenstände, insbesondere ertragsfähige Güter zu übertragen. Wir dürfen uns nun aber nicht darüber täuschen, daß ganz erhebliche Unterschiede in der organischen Zusammensetzung zwischen diesen beiden Vergleichsobjekten bestehen, und man darf nicht etwa erwarten, daß die Absterbeordnung einer Menschengeneration ein getreues Abbild des allmählichen Vergehens einer Häusergeneration darstellt.

Dieser unzweifelhaften technischen Schwierigkeit steht nun aber die Tatsache gegenüber, daß der Mensch über die Grundstoffe, aus denen er eine Güterkombination konstruiert, und die Wirkung dieser Stoffe auf die Dauer des Gesamtobjekts Erfahrungen besitzt und einen bestimmenden Einfluß auf die Zusammensetzung und den Aufbau eines Ertragsobjekts ausüben kann. Ist es auch beim Menschenleben möglich, bei der fortgeschrittenen medizinischen Wissenschaft organische Fehler zu erkennen und danach die voraussichtliche Lebensdauer zu er-

mitteln, so kann man doch auf die Erschaffung eines Menschen keinen so selbständigen, berechenbaren Einfluß ausüben. Der „Homunculus“ bleibt ein unlösbares Problem. Selbst die gründlichste vertrauensärztliche Untersuchung hat nach den übereinstimmenden Feststellungen der Lebensversicherungsgesellschaften einen zeitlich sehr begrenzten Wert für die Bemessung des Risikos; durchschnittlich nur für die ersten fünf Versicherungsjahre soll ihr Urteil Wert haben. Die Organe des Menschen können sich eben schon in verhältnismäßig sehr kurzen Zeiträumen so verändern, daß ärztliche Beobachtungen gegenstandslos werden.

Ganz anders bei einer materiellen Stoffkombination. Hier liegt es in der Hand des Erschaffers, die für sein Projekt brauchbarsten Bedingungen auszuwählen. Er kann entsprechend den verfügbaren Mitteln, entsprechend dem Zweck und der beabsichtigten Dauer des zu schaffenden Objekts die für seinen Plan tauglichen Produktionsfaktoren anwenden. Er kennt den herrschenden Zinsfuß und hat bei Berücksichtigung aller dieser Momente die Mittel in der Hand, bis zu einem gewissen Grade seinem Werke einen bestimmten Lebensgang vorzuschreiben, er kann es nach seinen Gedanken gewissermaßen wirtschaftlich beseelen.

So sehen wir, daß die leichtere Erkennbarkeit des Menschenlebensrisikos mit Hilfe der bereits gesammelten Erfahrungen aufgewogen wird durch die genauere Bestimmbarkeit und die Möglichkeit der Einwirkung auf den Produktionsprozeß der Güterkombination.

Auch die Erhaltung eines Gutes nach seiner Fertigstellung erscheint in höherem Maße vom menschlichen Willen abhängig als die Erhaltung eines Lebewesens. Kann der Chirurg auch durch operative Eingriffe selbst schwerste Erkrankungen beheben und so das Leben des Menschen erhalten, so ist seinem Wissen und Können doch früher eine Grenze gesetzt, als etwa einem Bautechniker, der das sogenannte tote Material behandelt.

Die Grenzen, die dem Leben eines Hauses gezogen sind, können demnach mit weit größerer Wahrscheinlichkeit in ihrer Gesetzmäßigkeit erfaßt werden als die des Menschenlebens. Wenn man nun hier in der Regel mit einem Zeitraum von 50—70 Jahren rechnet, innerhalb dessen der Wert des Hauses sich auslebt, so kann prinzipiell nicht bestritten werden, daß der ganze Bewirtschaftungsplan auf dieser zeitlichen Grundlage beruhen muß. Es

wird also auch eine zweckmäßige Versicherungsorganisation durch Beobachtung dieser Lebens- und Absterbeordnung der Hausobjekte zu begründen sein, wenn die praktische Schwierigkeit diese Vorgänge statistisch zu erfassen, zunächst auf dem Wege einer mathematischen Hilfskonstruktion nach Analogie der Lebensversicherungstechnik zu überwinden ist.

#### IV. Die praktische Durchführung der Hauslebensversicherung.

Um die praktische Durchführung der Hauslebensversicherung schon in der Gegenwart zu erreichen, mußte ich danach streben, mathematische Methoden zur Anwendung zu bringen, die bei angemessener Verwertung durch sachverständige Taxatoren die Benutzung einer provisorischen Haussterbetafel schon jetzt ermöglichen. Es gelang mir nun, einen der erfahrensten und angesehensten deutschen Versicherungsmathematiker für diese Aufgabe zu interessieren, der durch hypothetische Berechnungen und durch geeignete Modifikationen einer aus Beobachtungen versicherter Leben abgeleiteten Sterbetafel (und zwar einer lediglich nach der Versicherungsdauer, d. h. nach der Dauer der Zugehörigkeit zu einer bestimmten Versicherungsgemeinschaft abgestuften), die mathematischen Grundlagen und den technischen Unterbau schuf, dessen wir für die Ausgestaltung der Hauslebensversicherung in erster Linie bedurften. Bei der weiteren Ausarbeitung des Planes stand mir ein mit dem Versicherungs-, Grundstücks- und Hypothekenwesen vertrauter Jurist tatkräftig zur Seite, so daß dem projektierten Unternehmen nunmehr auch genau umschriebene Rechtsgrundlagen gegeben werden konnten<sup>1)</sup>. Der auf diese Weise vollendete Plan der Hauslebensversicherung hat bereits die Anerkennung einer Anzahl führender Fachleute der Versicherungs- und Rechtswissenschaft gefunden<sup>2)</sup>.

Wir haben gesehen, daß die Gefahren, denen ein Grundstück während seines Bestehens (abgesehen von den Elementargefahren) ausgesetzt ist, dreierlei Art sein können, und daraus ergibt sich in natürlicher Weise eine Dreiteilung für die Versicherungsmaßnahme zur Erhaltung seines Ertragsbestandes.

<sup>1)</sup> Ein Exemplar der Allgemeinen Versicherungsbedingungen ist zur Orientierung als Anhang B der Arbeit beigelegt.

<sup>2)</sup> Insbesondere: Ehrenberg, Leipzig; Gruner, Berlin; Hoeckner, Leipzig; Rehm, Straßburg; Kohler, Berlin.

Die Grundlage unserer Maßregeln muß die Versicherung gegen dauernde Entwertung bilden, die nicht als reine Risikoversicherung, sondern als eine Verbindung von Spar- und Risikoversicherung genügende wirtschaftliche Sicherheit für die Übernahme der anderen Risiken schafft. Ist es erst gelungen, den ständig lauerten Feind der dauernden Entwertung von Grund auf unschädlich zu machen und eine planmäßige und geordnete Bewirtschaftung des ganzen Hausunternehmens sicherzustellen, dann ist es verhältnismäßig ungefährlich und überhaupt erst praktisch möglich, den Hausbesitzer auch gegen Schäden infolge vorübergehenden Leerstehens von Mieträumen und den Hypothekengläubiger gegen Verlust von Zinsen und Kapitalien zu schützen.

Zuerst versuchte ich, die reine Sparversicherung, bei der ein Kapital am Ende einer bestimmten Versicherungsdauer zur Auszahlung gelangt (ohne Rücksicht darauf, ob der Versicherte noch am Leben oder schon tot ist), in Anwendung zu bringen; durch diese würde der Hausbesitzer zur Ansammlung eines Reservefonds angehalten werden, der aber erst nach Ablauf der im voraus festgesetzten Versicherungsdauer in voller Höhe für den Versicherungsnehmer verfügbar ist. Hierdurch wäre gewiß schon ein beachtenswerter Fortschritt erreicht, ohne daß jedoch dadurch der Hauptvorteil der Lebensversicherung, daß nämlich schon früher, also vor Ablauf der Versicherungsdauer bei Eintritt des Versicherungsfalles der volle Versicherungsschutz gewährt wird, zur Geltung käme.

Ich mußte daher die abgekürzte Todesfallversicherung (gemischte Versicherung auf den Ab- und Erlebensfall), die auch in der Lebensversicherung alle anderen Arten an Beliebtheit übertrifft, zum Vorbild nehmen und so die Spartätigkeit mit der Versicherungstätigkeit verbinden, indem ein Teil der Prämien bis zum Ende des Vertrages zinsbar angesammelt, der andere Teil während der Vertragsdauer zur Auszahlung der Versicherungssumme in Schadenfällen vor dem vertraglich bestimmten Ende der Versicherungsdauer verwendet wird. Dadurch hätte der Hausbesitzer beim wirtschaftlichen Tode des Hauses, nämlich dann, wenn der Ertrag unter ein Niveau sinkt, bei dem ein Aufrechterhalten des Unternehmens nicht mehr rentabel erscheint, das Kapital zur Verfügung und damit einen Ersatz für den vergangenen Wert des Hauses.

Um aber das Versicherungsunternehmen nicht durch Übernahme allzu großer Risiken schon in seinen Anfängen zu gefährden, sind wenigstens während der ersten Zeitperioden, in denen spezielle Erfahrungen über die Lebensdauer von Häusern gewonnen werden müssen, gewisse Kautelen notwendig.

Eine Beobachtungszeit von höchstens zehn Jahren, nach deren Ablauf eine Modifizierung oder Aufhebung des Vertrages von beiden Seiten beantragt werden kann, wird uns die Schaffung einer zuverlässigen Grundlage für die endgültige Übernahme des Risikos ermöglichen. Eine derartige Klausel beschränkt aber den Wert der Versicherung für den Versicherungsnehmer in weit geringerem Maße als die Wartezeit bei der Lebensversicherung; denn bei der Möglichkeit der Einwirkung des Menschen auf den Aufbau und die Zusammensetzung materieller Produktivgüter und der dadurch bedingten viel genaueren und sichereren Abschätzbarkeit des unter Risiko stehenden Objekts kann man für eine je nach der Güte des letzteren kürzer oder länger bemessene Zeitspanne mit ziemlicher Sicherheit das Risiko hinsichtlich seiner dauernden Entwertung begrenzen. Überdies müßte eine möglichst vorsichtige Auswahl der Versicherungsobjekte in der ersten Zeit die Entstehung allzu großer Schäden verhindern.

Eine weitere Vorsichtsmaßnahme erster Ordnung ist die — der vertrauensärztlichen Untersuchung bei der Lebensversicherung entsprechende — sachverständige Abschätzung des Wertes und voraussichtlichen Ertrages und damit der Lebensdauer des Versicherungsobjekts. Daß dem Taxwesen im Grundbesitz, wie es bis heute gehandhabt wird, große Mängel anhaften, und daß diese zum nicht geringen Teil Schuld an der ungesunden Lage des Hausbesitzes trägt, wird in Fachkreisen allgemein anerkannt. Auch unsere vorhandene private und amtliche Statistik kann nur mit größter Zurückhaltung Verwendung finden. Bestrebungen zur Besserung des Taxwesens und zu zuverlässigen statistischen Erhebungen sind im Gange. Auch bei Reorganisation sowohl des Taxwesens wie der Statistik erscheint die Hauslebensversicherung berufen, eine maßgebende Rolle zu spielen.

Könnten wir die Hauslebensversicherung nur auf Hausneubauten beschränken, so wäre hier eine möglichst sachliche Taxierung, die unseren Zwecken dient, verhältnismäßig leicht, weil uns alle Faktoren, die bei der Gründung des Hausunternehmens mit-

wirken sollen bzw. mitgewirkt haben, bekannt sind, und wir selbst bei einer unvollkommenen und von Privatinteressen beeinflussten Taxe unschwer die Fehler erkennen und unsere Maßnahmen danach einrichten könnten. Andererseits wird rückwirkend die Berücksichtigung der Erfordernisse der Hauslebensversicherung mit ihrer zeitlichen Prognose einen erzieherischen Einfluß auf die vollkommenste Beobachtung aller Elemente des Taxwesens ausüben, so daß bereits bei Gründung seines Unternehmens der Hausunternehmer genötigt wird, eine richtige Eröffnungsbilanz und eine planmäßige Kalkulation für den Wirtschaftsorganismus und seinen ganzen Lebensgang aufzustellen.

Hierdurch wäre nicht allein ein großer volkswirtschaftlicher Nutzen durch die allgemeine Beachtung der wirtschaftlichsten Produktionsbedingungen geschaffen, es wäre auch für unsere Einrichtung eine sichere Rechnungsgrundlage und eine bessere Übersicht gewonnen, die den Mangel an Erfahrungen zum großen Teil ausgleichen dürfte.

In dem Plan des Hausunternehmens muß gleichzeitig die beabsichtigte Dauer seines Bestandes bestimmt sein, die wiederum die Dauer der Versicherung bezeichnet, da beim wirtschaftlichen Tode des Hauses, d. h. zu dem Zeitpunkt, an dem es für die Dauer nicht mehr einen genügenden Ertrag abwirft, um als wirtschaftlich rentabel zu gelten, durch die Versicherungsgesellschaft ein Kapital zur Verfügung gestellt werden muß, das den geschwundenen Wert zu ersetzen hat.

Es wären hiernach also solche Objekte für die Hauslebensversicherung am geeignetsten, die von ihrer Entstehung bis zum Untergang von ihr begleitet und gesichert werden könnten (Neubauobjekte).

Wollten wir uns jedoch nur auf solche Objekte beschränken, so würde die Mehrzahl der Hausgrundstücke aus unserem Wirkungskreise ausscheiden, so daß dem Hausbesitz in der Gegenwart wenig geholfen wäre. Wir müssen unsere Aufmerksamkeit daher auch solchen Hausunternehmungen zuwenden, bei denen ein Teil der Wirkungszeit bereits abgelaufen ist. Hier ist uns allerdings in der Regel der Wirtschaftsplan, der ihrer Entstehung zugrunde gelegen hat, nicht zugänglich. Wir müssen daher versuchen, auf Grund besonders vorsichtiger Taxierungen ihre voraussichtliche Lebensdauer abzuschätzen. Als Versicherungsdauer kommt hier

nur eine kürzere Zeit in Frage, die dem restlichen Ablauf ihres Güterlebens entspricht.

Nicht alle Häuser werden sich zur Versicherung eignen, nämlich besonders die nicht, bei denen sich schon ein Sinken des Ertrages unter einen gewissen Normalertrag, den wir später noch näher zu definieren haben, beobachten läßt, wie wir überhaupt ein Allheilmittel für alle wirtschaftlichen Schäden auf dem Wege der Versicherung nicht finden können.

Im allgemeinen wird, besonders bei neuen Häusern eine lange Lebens- und damit Versicherungsdauer gegeben sein. Man nimmt bei städtischen Hausgrundstücken eine durchschnittliche Lebensdauer von 50—70 Jahren an. Einen Vertrag auf eine so lange Dauer zu schließen, wäre für beide Parteien eine Bindung auf Zeiträume, in denen zu große wirtschaftliche Umwälzungen die ganze Grundlage des Vertrages verschieben können, so daß er seinen Zweck nicht mehr zu erfüllen vermag. Selbst die sachverständigste Schätzung kann irren, da sie von vielen unberechenbaren und unvorhersahbaren Faktoren abhängig ist. Sollen derartige Fälle nicht zu einer dauernden Schädigung des Versicherers führen, so ist eine Neutaxierung im Laufe der Versicherungsdauer nicht zu umgehen, durch die entsprechend den Wert- und Zeitverhältnissen die Grundlage des Vertrages geändert wird. Auch für den Versicherungsnehmer kann, abgesehen von Besitzwechsel und Erbfall des Versicherungsobjekts, eine Bindung auf so lange Zeit lästig werden.

Nach dem Vorbild der Immobilierfeuerversicherung erscheint daher eine Einteilung der Versicherungsdauer in zehnjährige Versicherungsperioden, nach deren Ablauf der Vertrag nötigenfalls unter Vornahme einer Neutaxierung erneuert werden muß, am zweckmäßigsten. Die erste dieser Dekaden wäre die oben erwähnte Beobachtungszeit, nach deren Ablauf noch beiden Parteien ein Kündigungsrecht zusteht. Unter Umständen kann sich eine Verlängerung um weitere zehn Jahre Beobachtungszeit als notwendig erweisen. Erst wenn der Versicherer das Risiko bis zum Ende der Lebensdauer des Hauses mit genügender Klarheit übersehen kann, wird er sich zur endgültigen Übernahme des Risikos verpflichten und darf nicht mehr die Möglichkeit haben, sich durch Kündigung seiner Leistungspflicht zu entziehen.

Trotz ihrer Zerlegung in die zehnjährigen Perioden bleibt die Gesamtversicherungsdauer als Grundriß unserer ganzen Haus-

sicherungsmaßnahme und als charakteristisches Merkmal für den Aufbau sowie die Versicherungspolitik des beabsichtigten Unternehmens bestehen. Denn während dieser Gesamtdauer ist es ohne Überspannung der Leistungen des Hausbesitzers möglich, daß am Ende der Lebensdauer des Objekts das zum Ausgleich der Entwertung erforderliche Kapital tatsächlich vorhanden und verfügbar ist.

Durch die Hauslebensversicherung genießt der Versicherungsnehmer hinsichtlich der Schäden infolge dauernder Entwertung den Versicherungsschutz, indem ihm der dauernde Minderertrag oder sogar der vergangene Wert in Form der Versicherungssumme von der Versicherungsgesellschaft ersetzt wird. Der Hauptgrundsatz, der hierbei zu beachten ist, ist der, daß in der Regel während der Versicherungsdauer nur der Minderertrag, und zwar zweckmäßig in der Form einer bis zum Ende derselben zahlbaren Rente auszugleichen ist. Nur in besonderen Ausnahmefällen, in denen eine so große vorzeitige Entwertung des Objekts stattgefunden hat, daß eine Fortführung des Hausunternehmens bis zum Ende der Versicherungsdauer keinen wirtschaftlichen Nutzen mehr verspricht, soll schon früher auch das ganze Versicherungskapital fällig werden. Analog der Lebensversicherung wird am Ende der Versicherungsdauer unter allen Umständen, d. h. ohne Rücksicht darauf, ob eine dauernde Entwertung des Objekts eingetreten ist oder nicht, die vertraglich festgesetzte Versicherungssumme ausgezahlt.

Wann ist nun der Versicherungsfall, d. h. dauernde Entwertung des Hauses anzunehmen?

Wir nannten unsere Maßnahme die „Hauslebensversicherung“ und waren uns darüber klar, daß das Haus in dem Grade wirtschaftlich abstirbt, in dem sein Ertrag abnimmt. Der Hauptversicherungsfall wäre also der, daß das Haus stirbt, d. h. daß der noch vorhandene Ertrag nicht mehr die zu seiner Erhaltung aufzuwendenden Kosten deckt, also seine Vernichtung und damit die Nutzbarmachung des noch vorhandenen Material- und Bodenwertes für ein neues Hausunternehmen, das den veränderten Verhältnissen besser entspricht, angebracht erscheint. Das den Hauptversicherungsfall herbeiführende Moment ist also die Unrentabilität des Hauses; eingetreten ist er, wenn dieser Zustand nach menschlicher Voraussicht ein dauernder geworden

ist. Ist die Ertragsminderung nämlich nur eine vorübergehende, so liegt nur ein Nebenversicherungsfall vor, und für solche Fälle hat man bisher beim Hause eine einfache Risikoversicherung durchführen zu können gewöhnt. Wir werden später sehen, daß, wenn das Hausunternehmen in seinem ganzen Verlauf durch die Hauslebensversicherung in eine solide Bahn gelenkt ist, derartige vorübergehende Schäden durch eine einfache Zusatzversicherung zur Hauslebensversicherung verhältnismäßig leicht auszugleichen sind.

Wie die Erwerbsfähigkeit des Menschen mit zunehmendem Alter allmählich abnimmt, und wie man versucht hat, durch die Invaliditätsversicherung hierfür einen Ausgleich zu schaffen, so wird in der Regel auch dem wirtschaftlichen Tode des Hauses eine Periode vorangehen, während der eine zunehmende Ertragsminderung festzustellen ist. Die Rente der Hauslebensversicherung, die hier analog eingreifen und diese Ertragsminderung ausgleichen soll, wird also einzusetzen haben, wenn der Ertrag dauernd fühlbar nachläßt und im allgemeinen gegen Ende der Versicherungsdauer allmählich zunehmen<sup>1)</sup>.

Da im Lebenslauf der Hausunternehmungen wie im Wirtschaftsleben überhaupt gute und schlechte Zeiten in Wellenbewegung abzuwechseln pflegten, so muß es unser Bestreben sein, die Unebenheiten im Ertrage derart auszugleichen, daß ein Durchschnittsertragsniveau dauernd erhalten bleibt. Dieser Ausgleich muß das Hauptziel jeder Wertstabilisierungsmaßnahme überhaupt sein; denn wie wir im folgenden sehen werden, bewirkt ein solcher Ausgleich selbsttätig die Verlängerung der Wertdauer.

In unserem Kampfe gegen die Depressionsperiode haben wir aber nicht nur auf Einflüsse Rücksicht zu nehmen, die von außen ungünstig auf den Gang des Unternehmens einwirken können, sondern wir müssen in gleicher Weise unsere Aufmerksamkeit den Ursachen zuwenden, die in der Struktur des materiellen Ertragskomplexes begründet sind. Wir müssen in erster Linie prüfen, ob nicht durch eine Veränderung der stofflichen Zusammensetzung des Objekts eine nachhaltige Steigerung seines Ertragswertes zu erzielen ist. Eine durchgreifende Reparatur oder ein Umbau des Hauses wird sehr oft eine solche Ertragserhöhung, ja eine Lebensverlängerung bewirken.

<sup>1)</sup> Vgl. zur Erläuterung besonders das im Anhang beigefügte praktische Beispiel.

Bei den bisherigen wirtschaftlichen Maßnahmen<sup>1)</sup>, die zur Sicherung des Hauses versucht worden sind, besteht keine Möglichkeit, auch für derartige Fälle dem Hausunternehmer die nötigen Mittel zur Verfügung zu stellen. Bei der Hypothekenversicherung z. B. wird nur der Zinsen- oder Hypothekenausfall, bei der Mietverlustversicherung der Mietausfall gedeckt, und nur auf diese ganz speziellen Leistungen ist das Versicherungsunternehmen bisher zugeschnitten gewesen. An eine Bekämpfung der Grundursachen, die das Versicherungsobjekt in seinem innersten Mark schädigen, hat man scheinbar kaum gedacht, obwohl ihre Berücksichtigung nahegelegen haben muß. Eine Erklärung hierfür läßt sich nur in dem Umstande finden, daß bei der bisherigen planlosen Hauswirtschaft offenbar weder der Hausbesitzer selbst dazu in der Lage war, die nötigen Mittel zur Reservestellung aufzubringen, noch auch die Versicherungsgesellschaft, die mit den gegebenen Verhältnissen rechnen und die geringe Leistungsfähigkeit der Versicherungsnehmer berücksichtigen mußte und nicht so hohe Prämien einfordern durfte, um auch für Materialerneuerungen oder -ergänzungen die notwendigen Mittel aufzubringen.

Wir sehen hier wieder deutlich, wie wir bereits bei der Grundsteinlegung unseres Baues die fundamentalen Gesetze der Zweckmäßigungsorganisation zu beachten haben. Nur durch die planmäßige Kalkulation bei Errichtung eines Gebäudes, die über die normale Verzinsung so viel Reinertrag dem Unternehmer in Aussicht stellt, daß er in die Lage versetzt wird, neben seinem persönlichen Bedarf so viel an Rücklagen zu erübrigen, daß er für die oben bezeichneten Zwecke genügende Mittel bereit hat, kann hier von Grund aus eine Besserung erwartet werden. Die Zeit wird die Menschen lehren, daß jedes wirtschaftliche Unternehmen nur dann zum Leben erweckt werden darf, wenn diese Grundforderung erfüllt wird<sup>2)</sup>. Würde schon heute jeder Unternehmer in dieser Weise selbständig verfahren, so wäre er schon eher dazu in der Lage, seine wirtschaftliche Existenz zu wahren; so aber muß er

<sup>1)</sup> Vgl. auch insbesondere die Amortisationshypothek.

<sup>2)</sup> Die „angemessene Miete“, die der Kalkulation bei der Errichtung eines Gebäudes zu Grunde liegt, hat m. E. wenigstens zu umfassen: Den Arbeitslohn für die Mühen des Hausunternehmers; die Hypothekenzinsen; eine Reserve für Hypothekenerneuerungskosten; die Steuern, Gebühren und Abgaben; die Elementarversicherungsprämien; eine ausreichende Amortisationsquote; eine angemessene jährliche Reparaturenrücklage und einen Sicherheitsfonds für Mietausfälle.

sich einer Führerin bedienen, die ihm systematisch den richtigen Weg weist.

Die Hauslebensversicherung veranlaßt den Hausunternehmer dazu, den Plan seines Unternehmens so anzulegen, daß er mit verhältnismäßig geringen Opfern den großen Erfolg einer möglichst vollkommenen Sicherung des Dauerbestandes seines Unternehmens erreicht.

Durch die Vereinigung des Sparmoments mit dem Versicherungsmoment wird es nämlich erreicht, daß bei der Hauslebensversicherung wie bei gemischten Lebensversicherungen im Laufe der Versicherungsdauer eine allmähliche Ansammlung von Reserven stattfindet, die am Ende der Versicherungsdauer die volle Höhe der Versicherungssumme erreichen müssen. Diese Reserven kann man wie bei der Lebensversicherung als Deckungskapital bezeichnen (bisher wurden sie meist fälschlich Prämienreserve genannt).

Diese vollständige Analogie zur Lebensversicherung gestattet uns, alle ihre Vorteile, die im Vorhandensein einer solchen Rücklage ihren Grund haben, auch hier in Anwendung zu bringen. Diese Vorteile bestehen vor allem in der Beleihungs-, Umwandlungs- und Rückkaufsfähigkeit einer Lebensversicherungspolice. Auch in diesem Fall ergibt sich wenigstens hinsichtlich der Beleihung ein erhebliches Moment zugunsten der Hauslebensversicherung.

Dem Hausbesitzer wird aus dem Deckungskapital ein Darlehen gewährt. Mit Hilfe dieser Unterstützung, die vornehmlich bei längerem Bestande der Versicherung und gerade im kritischen Alter des Gebäudes in einem Umfange möglich ist, der selbst eine sehr weitgehende zeitgemäße Umgestaltung gestattet, kann eine erhebliche Lebensverlängerung des Hausunternehmens erreicht werden. Die Aufnahme eines Darlehens kann hier ohne irgend eine neue Aufwendung erfolgen, da durch die Verlängerung der Lebensdauer des Versicherungsobjekts auch die Versicherungsdauer verlängert werden kann, wodurch im Laufe der Zeit ohne jede Prämienerrhöhung durch Zinsen und Zinseszinsen das Deckungskapital bis zum hinausgeschobenen neuen Ende der Versicherung wieder zur vollen Höhe der Versicherungssumme anwächst. Auch die Aufnahme eines verzinslichen Darlehens ist denkbar; es käme dann eine Erhöhung der Prämienleistung ohne Verlängerung der Versicherungsdauer in Betracht. Endlich ist auch noch eine

Kompensation des Darlehens durch eine Herabsetzung der zukünftigen Versicherungsleistungen in Erwägung zu ziehen.

Am Ende der zehnjährigen Periode der Versicherung hat der Versicherungsnehmer, wenn er den Vertrag nicht fortsetzen will, Anspruch auf Auszahlung des vollen angesammelten Deckungskapitals. Das Gleiche ist der Fall, wenn die Versicherungsgesellschaft ihrerseits zu einer Kündigung des Vertrages schreitet.

Da es uns gelungen war, die Hauslebensversicherung auf der Grundlage einer zu diesem Zweck konstruierten Haussterbetafel in Analogie zur Lebensversicherung aufzubauen, so ist es auch bei ihr möglich, genau wie bei der Lebensversicherung die Art der Prämienzahlung den besonderen Verhältnissen des einzelnen Falles anzupassen. Die Prämie kann nämlich so berechnet werden, daß sie entweder während der ganzen Vertragsdauer oder nur während eines Teils derselben entrichtet zu werden braucht; sie kann ferner gleichbleibend oder veränderlich sein<sup>1)</sup>.

Bei den bisher betriebenen Arten der Sachversicherung durfte eine bestimmte Versicherungssumme, die unter allen Umständen zur Auszahlung gelangt, im Vertrage nicht angegeben sein. Bei Schäden wurde immer nur im Höchstfalle der entstandene Verlust ersetzt. Bei unserer Versicherungsart ist die Verpflichtung zur unbedingten Zahlung einer bestimmten Summe jedoch unbedenklich, einmal im Hinblick darauf, daß die Versicherung zum Teil Sparversicherung ist, bei der lediglich durch zinsbare Anlage von Prämien das Kapital gebildet wird, dann aber auch, weil durch die alle zehn Jahre mögliche Neutaxierung die Versicherungssumme den veränderten Wertverhältnissen angepaßt werden kann, so daß eine Überversicherung kaum jemals eintreten wird. Ganz unabhängig von der Höhe der Versicherungssumme wird jedenfalls bei Bemessung der Ausgleichsrenten nur der normale Ertrag des Hauses zugrunde gelegt werden.

Es ist nun vor allem noch die Frage zu klären, welcher Mindestertrag des Hauses noch einen wirtschaftlich rentablen Betrieb des Unternehmens gestattet. In erster Linie ist hier auf die Sicherung der zur Zinsdeckung des fremden in dem Hause angelegten Kapitals notwendigen Mindesteinnahme Bedacht zu nehmen. Bringt das Haus wenigstens noch so viel an Ertrag auf, daß die

<sup>1)</sup> Vgl. auch hierzu die Beispiele.

Hypothekenzinsen und Verwaltungskosten gedeckt sind, so hat der Unternehmer noch die Möglichkeit, seinen Betrieb aufrecht zu erhalten, ohne fremde Interessen zu schädigen, obwohl ihm sein Eigenkapital kein Einkommen mehr schafft. Dieses verschwundene Kapitaleinkommen des Unternehmers wird hier durch die Rente der Versicherungsgesellschaft ersetzt. Geht aber der Ertrag noch weiter zurück, so ist das Unternehmen unrentabel geworden und damit der vorerwähnte Hauptversicherungsfall eingetreten, der eine Rente in Höhe der vollen normalen Verzinsung des ganzen ertraglos gewordenen Kapitals bedingt (Vollrente).

Ist für die Zukunft eine Änderung dieses Zustandes nicht zu erwarten, das Gebäude also abbruchreif, so wird die Rente durch Zahlung der Versicherungssumme zum Neubau abgelöst. Die Feststellung, ob und in welchem Maße eine Entwertung anzunehmen ist, muß auf Grund unparteiischer sachverständiger Begutachtung entschieden werden und ist bei Streitigkeiten dem Urteil eines Schiedsgerichts, das aus Vertretern beider Parteien gebildet wird, zu unterwerfen.

Natürlich muß der Versicherungsnehmer ein gewisses Eigenrisiko tragen, das ihn zu möglichst intensiver Bewirtschaftung des Hauses veranlaßt und die Gesellschaft vor allzu häufiger Inanspruchnahme schützt.

Da außer allen besprochenen Sicherungsmaßnahmen auch die Prämien so vorsichtig bemessen sind, daß das Unternehmen allen Anforderungen ohne Schwierigkeiten gerecht zu werden vermag, so dürfen wir bei normaler Geschäftsführung Überschüsse, insbesondere aus Zinseinnahmen bei Anlage der bedeutenden Kapitalien, die bei der Gesellschaft zusammenströmen werden, erwarten. Wie bei der Gewinnbeteiligung der Versicherten in der Lebensversicherung bei Gegenseitigkeitsvereinen der ganze Überschuß, bei Aktiengesellschaften in neuerer Zeit der allergrößte Teil des Geschäftsgewinns den Versicherten zugute kommt, so wird in hohem Grade auch bei der Hauslebensversicherung entsprechend der heutigen sozialen Gedankenrichtung der Überschuß soweit als möglich den Versicherungsnehmern in Form von Dividenden ausgezahlt werden. Aus technischen Gründen dürfte es zweckmäßig sein, diese Dividenden jeweils am Ende der zehnjährigen Perioden auszuschütten.

Die Hauslebensversicherung bietet mit ihrem Ersatz für die dauernde Entwertung des Hausgrundstücks die Möglichkeit, alle Gefahren von dem Hausunternehmen abzuwenden, die es im innersten Bestande bedrohen und seine Existenz vernichten können. Um das Unternehmen auch gegen vorübergehende, mehr zufällige Schäden zu schützen, ist es erforderlich, die Hauslebensversicherung durch Zusatzversicherungen zu ergänzen.

Das Bedürfnis nach einer Versicherung gegen vorübergehende Ertragsausfälle, die durch zeitweilige Minderung der Mietseinnahmen entstehen können, hat zur Einführung der Mietverlustversicherung geführt. Durch ihren Anschluß an die Hauslebensversicherung hört die Mietverlustversicherung auf, reine Risikoversicherung zu sein; das in der Hauslebensversicherung beruhende Sparmoment festigt sie so und erleichtert die Gefahr ihrer Übernahme für den Versicherer derart, daß trotz aller bisherigen Fehlschläge unter Nutzbarmachung der vorliegenden Erfahrungen auch hier ein Versicherungsschutz in noch nicht erreichter Vollständigkeit gewährt werden kann. Wird die Mietverlustversicherung nur bei solchen Objekten übernommen, die schon durch die Hauslebensversicherung geordnet, gegen die Hauptgefahren gesichert und damit gewissermaßen für die Mietverlustversicherung vorbereitet sind, so ist auch für diese Gefahren eine einfache Risikoversicherung möglich und geeignet. Bei derart soliden Hausbetrieben, wie sie die Hauslebensversicherung notwendig entstehen läßt, werden auch vorübergehende Mietausfälle viel seltener sein und besonders werden die Erfahrungen, die man durch genaue Beobachtungen des Lebensganges von Häusern bei der Hauslebensversicherung sammeln kann, auch für diesen Versicherungszweig einmal sichere Rechnungsgrundlagen schaffen.

Um aber die Mietverlustversicherung schon heute praktisch durchführen zu können, müssen wir bestrebt sein, auf Grund der schon vorliegenden Erfahrungen zu einer korrekten Prämien- und Entschädigungsrechnung zu kommen. Wir haben bereits gesehen, daß die Mängel der bisherigen Form der Mietverlustversicherung vor allem darin bestanden, daß es unmöglich war, im voraus eine feste Prämie zu bestimmen und gleichzeitig eine vertraglich festgelegte Mindestentschädigung zu gewähren. Auch hier gelang es unserem Mathematiker nach langjährigen mühsamen Versuchen

einen Weg zur Bewertung des Beobachtungsmaterials und zur Prämienfeststellung zu finden<sup>1)</sup>.

Noch mehr als bei der Hauslebensversicherung ist es hier erforderlich, den Versicherungsnehmer einen Teil des Risikos selbst tragen zu lassen. Bei der Verschiedenartigkeit von Mietobjekten war es überdies angebracht, eine Einteilung in eine Anzahl von Gefahrenklassen vorzunehmen, nach deren Höhe auch die Selbstbeteiligung abgestuft werden konnte. Der Hauptvorteil unserer Maßnahme ist wohl darin zu erblicken, daß trotz der Erhebung einer für alle Fälle feststehenden Prämie (ohne Verpflichtung zur Zahlung etwaiger Nachschüsse) eine gewisse Mindestentschädigung auch für schlechte Jahre gewährt werden kann, während in guten Jahren, in denen die Schäden hinter der Erwartung zurückbleiben, diese Mindestentschädigung eine beträchtliche Höhe erfahren kann. Die Mindestentschädigung ist jedoch schon in jedem Falle so hoch bemessen, daß der Hausunternehmer auch über vorübergehende Schwierigkeiten leicht hinwegkommen kann. Dieser Erfolg ist durch Aufstellung eines bis ins Kleinste ausgearbeiteten technischen Planes und eines Systems, das eine exakte Entschädigungsberechnung gestattet, erzielt worden.

Während es bisher nur möglich war, die Entschädigung erst nach Abschluß des Rechnungsjahres auszuzahlen, erlaubt die hier vorgeschlagene planvoll angelegte Methode, schon den Hauptteil der mutmaßlichen Entschädigung sofort nach Feststellung des Schadens dem Hausbesitzer zur Verfügung zu stellen. Diese Entschädigung darf natürlich dem Versicherungsnehmer nicht übermäßig lange gewährt werden; schon aus praktischen Gründen empfiehlt es sich, den Versicherungsnehmer gewissermaßen zu nötigen, selbst für Wiedereintreten normaler Verhältnisse durch Neuvermietung zu sorgen. Aber auch, weil eine Beschränkung des Risikos nach dieser Richtung unbedingt nötig ist, muß für die Entschädigung ein Zeitraum von höchstens zwei Jahren bedingt werden. Der Versicherer behält sich überdies ein Vermietungsrecht vor für den Fall, daß der Hausbesitzer böswillig die Wiedervermietung verhindert.

---

<sup>1)</sup> Es würde über den Rahmen unserer nationalökonomischen Arbeit hinausgehen, an dieser Stelle im einzelnen die komplizierten technischen Ausführungsbestimmungen zu erklären (vgl. hierzu das Beispiel und die Allgemeinen Versicherungsbedingungen).

Es bedarf keiner näheren Erörterung, daß in allen Fällen, wo eine erhebliche Verschlechterung des Risikos — sei es durch wahrheitswidrige Angaben bei Vertragsschluß oder durch Eintritt außergewöhnlicher besonderer Gefahrerhöhungsmomente — zu beobachten ist, eine kurzfristige Kündigung der Mietverlustversicherung unter Umständen auch bei Weiterbestehen der Hauslebensversicherung vorgesehen werden muß<sup>1)</sup>.

Der Hausbesitzer, dem so durch die Hauslebensversicherung in Verbindung mit der Mietverlustversicherung dauernd die Mittel garantiert werden, die er zum Betriebe seines Unternehmens benötigt, ist somit auch in der Lage, in erster Linie die Darlehensgeber, die ihm im Vertrauen auf die Sicherheit und Stetigkeit seines Betriebes Hypotheken anvertraut haben, durch pünktliche Zinszahlung zu befriedigen, so daß es an sich kaum noch notwendig erscheint, daß die Versicherungsgesellschaft hierfür Vorkehrungen zu treffen hätte. Um aber dem Geldgeber die größtmögliche Sicherheit und Beruhigung zu gewähren und dadurch womöglich die Kreditbeschaffung im Grundbesitz zu erleichtern, sollen hier noch durch eine **Hypothekenversicherung** der regelmäßige Eingang der Zinsen und bei etwaiger Zwangsversteigerung unausgebotener Forderungen garantiert, sowie die Neubeschaffung gekündigter Hypotheken sichergestellt werden.

Es ist ohne weiteres klar, daß das Risiko, das die Gesellschaft hierdurch noch weiter übernimmt, nur ein sehr geringes sein kann. Bei der konstanten Wert- und Ertragserhaltung des Objekts brauchte der Versicherer eigentlich nur dafür zu sorgen, daß der notwendig vorhandene Ertrag aus der Hand des Hausbesitzers in die des Hypothekengläubigers gelangt. Nur in den (unwahrscheinlichen) Fällen, in denen der Hauseigentümer diese selbstverständliche Pflicht verletzt, käme ein Eingreifen des Versicherers in Frage. Kommt aber der Hausbesitzer seinen Verpflichtungen pünktlich nach, so wird auch kein Grund zur Zwangsversteigerung gegeben sein und die Fälle, in denen der Versicherer zur Ausbietung gezwungen ist, werden zu den größten Seltenheiten gehören. Die Beschaffung gekündigter Hypotheken vollends wird durch das angesammelte Deckungskapital erleichtert, welches ein wesentliches Moment der Sicherheit gewährt. Im Falle, daß

<sup>1)</sup> In den Bedingungen sind alle nur möglichen Fälle dieser Art geregelt und die Rechte und Pflichten beider Parteien genau umschrieben.

das Sparguthaben des Versicherungsnehmers durch Darlehen absorbiert ist, müßte die Rückversicherung eintreten.

Es kann somit die Hypothekenversicherung mit einer minimalen Zusatzprämie bei gleichzeitigem Bestehen der Hauslebensversicherung und Mietverlustversicherung übernommen werden.

Die Hypothekenversicherung stellt sich als letzte Ergänzung und eigentlicher Abschluß der durch die beiden anderen Versicherungen (Hauslebensversicherung und Mietverlustversicherung) für das Grundstück geschaffenen Reformmaßnahmen dar. Durch die genannten drei Versicherungen wird allen einem Hausunternehmen drohenden Gefahren in denkbar vollkommenster Weise vorgebeugt, außer den Fällen, die schon üblicherweise durch zuverlässige Spezialversicherungen gedeckt sind.

Die finanzielle Gesamtkontur des Hausgrundstücks ist durch die Hauslebensversicherung gewissermaßen vorgezeichnet. An Stelle buchmäßiger Reservebildung oder Abschreibungen wird bei einer Art Treuhänder durch Ansammlung ein Kapital akkumuliert<sup>1)</sup> und für jeden schwindenden Wert selbsttätig ein Ersatzwert gebildet<sup>2)</sup>. Der Ersatzwert kann jederzeit dem Originalwert wieder einverleibt werden und wird, solange es irgend möglich ist, dessen Bestand erhalten. Endlich ist einmal für das verbrauchte Wertobjekt ein Kapital in anderer Gestalt (Geldkapital) zur Schaffung eines neuen Wirtschaftskörpers vorhanden, so daß hier auf dem Wege der Akkumulation eine völlige Regeneration gesichert erscheint<sup>3)</sup>.

<sup>1)</sup> Wie sich die Kraft des Gesetzes der Akkumulation durch Zinsen und Zinsezinsen äußert, erkennt man, wenn man sich vergegenwärtigt, daß bei dem mäßigen Zinsfuß von nur 4% eine jährliche Rücklage von nur 500,— M. genügt, um in 57 Jahren ca. 100 000,— M. anzusammeln. Das Kapital ist nach

65 Jahren auf	143 508,— M.
75 „ „	217 085,75 „
85 „ „	321 649,70 „
95 „ „	482 123,05 „
100 „ „	589 284,50 „
114 „ „	1 000 000,— „

angewachsen. Hieraus ist zu ersehen, daß mit der zunehmenden Spardauer die Intensität der Akkumulation rapide zunimmt; dies bedingt ein konformes Abnehmen der Prämienhöhe für entsprechend lange Versicherungsdauer.

<sup>2)</sup> In der Theorie ist als Versicherungswert der Wert zu betrachten, der in unserem Sinne als vergänglich anzusehen ist; der Materialrestwert zusammen mit dem Arealwert ist unvergänglich und somit aus der Versicherung zu eliminieren.

<sup>3)</sup> Wegen aller weiteren Einzelheiten insbesondere über zahlenmäßige Prämienangaben vgl. das als Anhang A beigefügte, praktische Beispiel.

Wie sich aus der Hauslebensversicherung eine Umgestaltung des Immobiliarkredits als notwendige Folge ergeben wird, ist besonderer Erwägung wert. Da durch die Sparversicherung große Kapitalien angesammelt werden, so wird auch an die zinsbare Anlage dieser Kapitalien in weiterem Umfange als bisher zu denken sein. Es liegt nun am nächsten, sie in Form von Darlehen (Hypotheken) den Versicherungsnehmern selbst, die die Prämien aus dem Ertrage ihres Hauses erspart und zurückgelegt haben, wieder zufließen zu lassen. Auf diesem Wege würden die Hausbesitzer allmählich von den Kreditgebern unabhängiger gemacht werden und sich mittelbar selbst nötigen Kredit gewähren.

Nach den zur Zeit geltenden Rechtsbestimmungen dürfen Versicherungsgesellschaften ihre Kapitalien nur in erststelligten Hypotheken (bis zur Höchstgrenze von 60% des Taxwertes) und in mündelsicheren Papieren anlegen. Durch die Hauslebensversicherung mit angeschlossener Mietverlust- und Hypothekenversicherung würde jedoch das Kreditobjekt in einem so hohen Maße gesichert sein, daß die Gründe, die bisher gegen die Anlage von Versicherungsgeldern in nachstelligten Hypotheken angeführt wurden, wenigstens für diesen Fall ihre Bedeutung verlieren. Es erscheint also nicht unberechtigt, eine Änderung der Bestimmungen nach dieser Richtung hin anzustreben, die sich logisch aus dem ganzen Aufbau unserer Einrichtung ergibt. Es würden dann im Laufe der Jahre die Kapitalien, die zur Anlage frei werden, soweit sie nicht für Reparaturdarlehen in Anspruch genommen werden, in steigendem Maße auch für zweitstellige Hypotheken Verwendung finden können.

Wie auf diese Weise auch eine größere Stetigkeit der Darlehensverhältnisse erzielt werden wird, indem die Hypotheken langfristiger begeben werden können als bisher, und wie dadurch den Hauseigentümern eine größere Ruhe und Sicherheit geboten würde, soll hier nur angedeutet werden. Die Erhaltung des Ertragsobjekts in seinem Werte bis zum Untergang gewährt jedenfalls die Möglichkeit einer Anlage der Kreditkapitalien auf Jahrzehnte zu einem mäßigen Zinsfuß. In welchem Grade eine völlige Loslösung von fremden Geldgebern möglich oder erreichbar ist, kann man schwer voraussehen. Hat einmal die Kapitalansammlung für Reproduktionszwecke den Wert einer Häusergeneration erreicht und überschritten, so kann wohl an eine völlige Freimachung von

fremden Geldgebern gedacht werden. Diese Umgestaltung des bisherigen Systems würde dem Ideal einer zweckmäßigen Kreditorganisation sehr nahekommen. Die Ertragsobjekte liefern einen Teil der Erträge an eine Zentralverwaltungsinstanz, die die Kapitalien einsammelt und sie verwandten oder gleichen Objekten zur Verfügung stellt, wo immer der Bedarf zur Bestandserhaltung vorliegt.

Auf diese Weise kann durch den geschaffenen Gesamtorganismus nicht nur die Fortpflanzung des Objekts durch ein anderes, sondern auch die Vermehrung durch neue Objekte ähnlicher Art ermöglicht werden. Es ist nun der Reproduktionsprozeß gewissermaßen kontinuierlich organisiert.

Auch das Versicherungsunternehmen selbst, dem die Objekte anvertraut sind, stellt sich nunmehr als eine vollkommen in sich geschlossene Hausverwaltungsinstanz dar. Vergleichen wir noch einmal kurz das herrschende mangelhafte Kreditsystem mit dem durch dieses Projekt reorganisierten, so muß dem Beobachter vor allem auffallen, wie natürlich und logisch hier der finanzielle Aufbau gewissermaßen aus sich selbst entsteht. Bedeutende Summen würden durch eine solche zweckmäßige Organisation erspart werden können. Dernburg beziffert die Ersparnisse, die sich bei rationeller Erbauung und Bewirtschaftung im Haus- und Grundstückswesen ergeben würden, auf etwa 30—40% des Bauwertes. Wird die finanzielle Organisation des Hauswesens mit strenger Konsequenz durchgeführt, so würden sich zweifellos ähnliche Erfolge ergeben. Wenn einmal die Bilanzen für eine ganze Häusergeneration gezogen werden können, dann wird sich zeigen, welche Summe von Verlusten auf diesem Wege vermeidbar geworden ist. Denken wir an die unter den jetzigen Umständen so häufig eintretenden Kapitalverluste der Hausbesitzer, der Hypothekengläubiger, der Bauunternehmer, ja selbst der Handwerker (durch Ausfall von Bauforderungen), denken wir an die Sorgen bei Beschaffung und Veräußerung von Hypotheken, die oft überspannten Provisionsansprüche, Mietverluste usw., so wird uns klar werden, daß die gleichmäßig verteilten Prämien der Hauslebensversicherung, die außer der Abnutzungsquote nur beschränkte Risikoprämien enthalten, jenen Verlusten gegenüber nur eine geringe Belastung darstellen.

---

## **Anhang A.**

### **Beispiel zur Hauslebensversicherung.**

#### **Gegenstand der Versicherung.**

Die Versicherung kann genommen werden:

1. gegen dauernde Entwertung allein (H. L. V.), Tarif I—IV;
2. gegen dauernde Entwertung mit gleichzeitiger Versicherung gegen vorübergehende Ertragsminderung (H. L. V. und E. V.), Tarif Ia—IVa;
3. gegen dauernde Entwertung mit gleichzeitiger Versicherung gegen vorübergehende Ertragsminderung und Hypothekenversicherung (H. L. V., E. V. und H. V.), Tarif Ia, b bis IVa, b.

Versicherung gegen vorübergehende Ertragsminderung und Hypothekenversicherung ohne gleichzeitige Versicherung gegen dauernde Entwertung ist nicht zulässig. Auch die Kombination von Hypothekenversicherung nur mit Hauslebensversicherung ohne gleichzeitige Versicherung vorübergehender Ertragsminderung ist, wenigstens vorläufig, nicht möglich, da als Grundlage für die Hypothekenversicherung in der geplanten Form die Hauslebensversicherung und Versicherung vorübergehender Ertragsminderung unbedingt erforderlich ist. Später wird zu erwägen sein, ob unter noch festzusetzenden Bedingungen auch Hypothekenversicherung nur in Verbindung mit Hauslebensversicherung ohne Versicherung vorübergehender Ertragsminderung gewährt werden kann.

#### **Dauer des Vertrags.**

Bei Abschluß der Versicherung wird eine bestimmte Zeit als Dauer des Vertrages festgesetzt. Die Versicherungsdauer muß im einzelnen Falle entsprechend dem Ergebnis der Taxierung der voraussichtlichen Ertragsfähigkeit der Gebäude unter Berücksichtigung besonderer Wünsche des Versicherungsnehmers er-

mittelt werden; sie kann z. B. 80, 70, 60, 50, 40, 35, 30, 25 oder 20 Jahre betragen.

### Versicherungswert.

Als Versicherungsobjekt sei ein Grundstück angenommen, das einschließlich der darauf befindlichen Gebäude einen Gesamtwert von 160 000 M. darstellt und einen Normalertrag von 12 000 M. liefert. Für die Hauslebensversicherung kommt hiervon nur der vergängliche Wert (Gesamtwert minus Bodenwert und Abbruchwert der Gebäude) in Frage. Dieser vergängliche Wert sei mit 100 000 M. angenommen. Andererseits soll die Versicherungssumme der Hauslebensversicherung in der Regel mindestens 10% des vergänglichen Wertes (im vorliegenden Falle 10 000 M.) betragen.

### Leistungen der Hauslebensversicherung.

Die Leistung der Hauslebensversicherung soll in einer Rente als Ersatz für dauernden Minderertrag und am Ende der Versicherungsdauer in einem Kapital zum Neubau bestehen. Die Auszahlung des Kapitals erfolgt in jedem Falle am Ende der Versicherungsdauer, und zwar auch dann, wenn ein dauernder Minderertrag des Grundstücks nicht eingetreten ist.

Wird der Mietertrag des Grundstücks von 160 000 M. bei Vertragschluß mit  $7\frac{1}{2}\%$  des Gesamtwertes = 12 000 M. angenommen und soll der vergängliche Wert in voller Höhe gedeckt sein, so würde sich bei gleichmäßiger Anrechnung auf die 100 000 M. vergänglichen Wertes 8500 M. Ertrag ergeben und demgemäß wären die Renten der Hauslebensversicherung in der Weise zu gewähren, daß sie zusammen mit dem noch vorhandenen Ertrage die Summe von rund 8500 M. ergeben. Sinkt z. B. der Ertrag dauernd unter 8500 M., so wäre er von der Gesellschaft durch Zahlung einer entsprechenden Rente auf der Höhe von 8500 M. zu halten; die höchstmögliche Rente ist gleich dem Durchschnittszinsertrage des versicherten Kapitals nach Ausweis des letzten veröffentlichten Rechenschaftsberichtes der Gesellschaft. Bei einem Durchschnittszinsertrage von 4% würde die Vollrente im behandelten Beispiel 4000 M. betragen. Dabei ist angenommen, daß das Grundstück immer den Ertrag des unvergänglichen Wertes ( $7\frac{1}{2}\%$  von 60 000 = 4500 M.) abwirft, so daß auch durch eine Rente von höchstens 4000 M. ein Ertrag von 8500 M. garantiert würde.

Sinkt der wirkliche Ertrag dauernd unter 4500 M., so daß er zusätzlich der Rente von höchstens 4000 M. nicht mehr den Ertrag des vergänglichen Wertes = 8500 M. ergibt, so wird die Versicherungssumme sofort fällig.

Ist der vergängliche Wert nicht in voller Höhe versichert, sondern nur ein Teil desselben, so würde unabhängig davon wie vorher bei Vollversicherung die Vollrente zu gewähren sein, wenn der dauernde Mietertrag unter 4500 M. sinkt, und die Gewährung der Teilrenten einzusetzen haben, wenn der dauernde Ertrag weniger als 8500 M. beträgt. Nur würde dann eine Kürzung der Versicherungsleistungen entsprechend dem Verhältnis der Versicherungssumme zum versicherbaren Wert eintreten. Sind z. B. nur 90 000 M. versichert bei 100 000 M. versicherbarem Wert, so würde die Vollrente nur 3600 M., die Teilrente  $\frac{1}{10}$ ,  $\frac{2}{10}$  von 3600 = 360 M. bzw. 720 M. betragen u. s. f. Bei 70 000 M. wäre die Vollrente 2800 M., bei 50 000 = 2000 M. usw.

Die Versicherung gegen vorübergehende Ertragsminderung bezweckt den Ausgleich vorübergehenden Mietausfalls, und zwar tritt sie sofort mit dem Abschluß der Versicherung in Kraft, sie stellt also eine wesentliche und wertvolle Ergänzung der Hauslebensversicherung dar. Auch hier wird im Vertrage ein bestimmter Ertrag (z. B. 75% des Normalertrages) garantiert. Im behandelten Beispiel würde bei 75% dem Versicherungsnehmer Ersatz des Mietausfalls mindestens bis zur Erreichung eines Ertrages von 9000 M. geleistet werden; die Entschädigung wird jedoch voraussichtlich in den meisten Fällen über dieses Minimum hinausgehen. Die Mietverlustversicherungsrente wird auf die Dauer eines Jahres gewährt, im zweiten Jahre tritt eine Kürzung der Leistungen auf 75% und nach weiteren sechs Monaten auf 50% der ursprünglichen Entschädigung ein.

Durch die Hypothekenversicherung endlich wird:

1. für den Hypothekengläubiger der Eingang der Hypothekenzinsen garantiert,
2. im Falle der Zwangsversteigerung Ausbietungsgarantie gewährt,
3. bei Auszahlung einer Hypothek die Neubeschaffung sicher gestellt.

Nimmt man eine Belastung des Grundstücks in Höhe von 75% = 120 000 M., und zwar 1. Stelle 90 000 M. zu 5%, 2. Stelle

30 000 M. zu 6% an, so würden die sicherzustellenden Zinsen 6300 M. pro Jahr betragen.

### Prämie.

Für eine fünfzigjährige Versicherung<sup>1)</sup> würde die jährliche Prämie betragen:

1. Für H. L. V. allein: 100 000 M. versichertes Kapital. Tarif I: Gleichbleibende Jahresprämie zahlbar während der ganzen Versicherungsdauer (50 Jahre) 1270,95 M. Tarif II: Gleichbleibende Jahresprämie zahlbar nur 20 Jahre 1874,27 M. Tarif III: 5 Jahre gleichbleibende, dann gleichmäßig fallende Jahresprämie, zahlbar während der ganzen Versicherungsdauer (50 Jahre) 1667,96 M. in den ersten 5 Jahren, dann jährlich abnehmend um 36,26 M. Tarif IV: 5 Jahre gleichbleibende, dann gleichmäßig fallende Jahresprämie, zahlbar nur während 20 Jahren 2699,20 M. in den ersten 5 Jahren, dann jährlich abnehmend um 168,70 M.

2. Für H. L. V. mit E. V. 100 000 M. Kapital H. L. V. und E. V. garantiert 9000 M.

Tarif Ia: Gleichbleibende Jahresprämie, zahlbar während der ganzen Versicherungsdauer 1453,55 M.

Tarif IIa: H. L. V. Prämie zahlbar nur 20 Jahre lang (gleichbleibend), Gesamtprämie:

1.—20. Jahr . . . . .	2056,87 M.
21.—50. „ . . . . .	182,60 „

Eine Versicherung mit vollständiger Prämienfreiheit nach 20 Jahren, wie bei Tarif II und IV, ist hier und auch bei Tarif IIa, b und IVa, b (mit H. V.) nicht möglich. Die Risikoprämie für die E. V. ist stets zu entrichten. Dasselbe gilt für die H. V.

Tarif IIIa: 5 Jahre gleichbleibende, dann gleichmäßig fallende Prämie durch 50 Jahre 1850,56 M. in den ersten 5 Jahren, dann jährlich fallend um 36,26 M.

Tarif IVa: H. L. V. Prämie 5 Jahre gleichbleibend, dann fallend durch 20 Jahre, 2881,80 M. in den ersten 5 Jahren, dann

<sup>1)</sup> Für das Beispiel ist die kurze Dauer von 50 Jahren gewählt, weil es sich in der Praxis zunächst um Versicherung schon längere Zeit stehender Häuser handeln wird. Für Neubauten kann eine bedeutend längere Dauer angenommen werden. Hierdurch wird die Prämie wesentlich niedriger. So würde z. B. bei einer Dauer von 70 Jahren die gleichbleibende Prämie für alle drei Versicherungen nur 777,49 M. betragen, bei 80jähriger Dauer nur 609,51 M.

fallend bis auf 182,66 M., welche gleichbleibend vom 21. Jahre bis zum Ende der Versicherung zu zahlen sind.

3. H. L. V. mit E. V. und H. V.

H. L. V. mit 100 000 M. versichertes Kapital,

E. V. garantierter Ertrag 9000 M. (75%),

H. V. Eingang der Zinsen von 6300 M. garantiert.

Tarif Ia, b: Gleichbleibende Jahresprämie, zahlbar während der ganzen Versicherungsdauer 1513,55 M.

Tarif IIa, b: H. L. V. Prämie, zahlbar nur 20 Jahre lang (gleichbleibend), Gesamtprämie:

1.—20. Jahr . . . . .	2116,87 M.
21.—50. „ . . . . .	242,60 „

(Siehe Bemerkung zu 2.)

Tarif IIIa, b: 5 Jahre gleichbleibende, dann gleichmäßig fallende Prämie durch 50 Jahre 1910,56 M. in den ersten 5 Jahren, dann jährlich fallend um 36,26 M.

Tarif IVa, b: H. L. V. Prämie 5 Jahre gleichbleibend, dann gleichmäßig fallend durch 20 Jahre 2941,88 M. in den ersten 5 Jahren, dann fallend bis auf 242,60 M., welche bis zum Ende der Versicherung jährlich zu zahlen sind.

Bei der H. L. V. erlischt die Prämienzahlungspflicht beim Einsetzen der Vollrente, bzw. Auszahlung des versicherten Kapitals. Die Gewährung einer Teilrente bedingt keine Änderung der Prämie.

### Gewährleistungsbeitrag.

Für die Hauslebensversicherung wird neben der Prämie noch ein sogenannter Gewährleistungsbeitrag in Höhe von 1% der Versicherungssumme erhoben. Er dient zur Deckung von Ausfällen, wenn die rechnungsmäßige Verzinsung der Kapitalanlagen der Gesellschaft nicht erzielt wird und außerdem zur Bestreitung von Versicherungsleistungen; die über die rechnungsmäßige Erwartung hinausgehen. Der nicht verbrauchte Teil des Gewährleistungsbeitrages wird nach Feststellung des Rechnungsabschlusses des Jahres, für das er erhoben worden ist, durch Anrechnung auf die nächstfällige Prämie zurückerstattet.

### Dividende.

Von zehn zu zehn Jahren gelangt der durch überplanmäßige Verzinsung des Deckungskapitals erzielte Überschuß als Dividende

an die Versicherungsnehmer zur Verteilung. Bei  $\frac{1}{2}\%$  Mehrzins würde bei Tarif I die Dividende z. B. nach zehn Jahren 327,52 M. betragen. Außerdem erhalten die Versicherungsnehmer satzungsgemäß einen Teil des Reingewinns als Schlußdividende, wenn sie die Versicherung ohne Kündigung bis zum vertraglichen Ende aufrecht erhalten.

### Deckungskapital.

Das Deckungskapital ist eine Rücklage, die die Gesellschaft aus den empfangenen Prämien machen muß, damit die zukünftigen Prämieinnahmen ausreichen, um jederzeit die versprochenen Leistungen der H. L. V. bewirken zu können. Das Deckungskapital würde z. B. bei Tarif I nach zehn Jahren 12 827,75 M. betragen.

### Kündigung.

Nach zehn Jahren können beide Vertragsparteien die Versicherung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. In diesem Falle gelangt das volle Deckungskapital zuzüglich der oben erwähnten Dividende zur Auszahlung. Die Gesellschaft muß an diesem ersten Hauptkündigungstermin der Versicherung erklären, ob sie nunmehr das Risiko endgültig bis zum vorgesehenen Ende der Versicherung übernehmen oder sich für einen späteren Zeitpunkt das gleiche Kündigungsrecht vorbehalten will. Letzteres ist nur zulässig, wenn dieser Zeitpunkt in die erste Hälfte der Gesamtversicherungsdauer fällt.

Außerhalb der zehnjährigen Perioden der Versicherung ist Kündigung nur mit dreijähriger Frist möglich. Der Rückkaufswert kann, wenn ein genügendes Deckungskapital vorhanden ist, sofort bei der Kündigung ausgezahlt werden, unter Abzug der für die drei Jahre noch ausstehenden Prämien und Berechnung eines angemessenen Diskonts. Der sofort auszahlbare Rückkaufswert würde z. B. bei einer nach Tarif I (nur H. L. V.) geschlossenen Versicherung bei Kündigung am Ende des 13. Versicherungsjahres 17 405,17 M. betragen. Bei Tarif Ia (H. L. V. mit E. V.) würde derselbe Wert 16 883,04 M. betragen, wobei die E. V. noch drei Jahre prämienfrei in halber, bei wichtigen Kündigungsgründen auch in voller Höhe weiterbesteht.

### Umwandlung.

Die H. L. V. kann, wenn ein genügender Rückkaufswert zur Begründung einer Versicherung von mindestens 10% des Hauswertes vorhanden ist, in eine prämienfreie Versicherung umgewandelt werden. Bei Tarif I wäre z. B. nach 13 Jahren Umwandlung in Höhe von 44 000 M. unter sofortiger Anzahlung des Restes des Rückkaufswertes (94,50 M.) möglich. Wird die H. L. V. prämienfrei, so ist bei den Tarifen Ia bis IVa und Ia, b bis IVa, b nur noch die E.-V.- und H.-V.-Prämie zu entrichten.

### Vorzeitige Beendigung der Versicherung.

In einer Reihe von Fällen, die in den Bedingungen geregelt sind, ist sofortige Beendigung der Versicherung zulässig, unter Umständen auch nur in bezug auf die E. V. und H. V.

### Erneuerungsdarlehen.

Zur Vornahme der zur Abwendung vorzeitiger Entwertung notwendigen Erneuerungsarbeiten, deren Ausführung die Gesellschaft verlangen kann, können dem Versicherungsnehmer Darlehen auf den Versicherungsschein bis zur Erschöpfung des Rückkaufswertes gewährt werden. Zur Fortsetzung der Versicherung bieten sich dann verschiedene Möglichkeiten.

Ist eine Rückzahlung des Darlehens beabsichtigt, so kann die Versicherung unverändert fortgesetzt werden, wenn der Versicherungsnehmer der Gesellschaft 5% Zins für das Darlehen zahlt. Ist bei Eintritt des Versicherungsfalles die Rückzahlung noch nicht erfolgt, so bleibt der Gesellschaft eine Kürzung der Versicherungsleistungen um das Darlehen vorbehalten. Soll eine Rückzahlung nicht erfolgen, so muß entweder die Versicherungsdauer verlängert oder die Versicherungssumme gekürzt oder endlich die Prämie erhöht werden. Hierbei ist je nach der Lage des Falles den Wünschen des Versicherungsnehmers durch geeignete Kombination der verschiedenen Möglichkeiten Rechnung zu tragen. So kommt z. B. unter Umständen, wenn eine bedeutende Verlängerung unerwünscht erscheint, eine kürzere Hinausschiebung unter entsprechender Kürzung der Leistungen, oder wenn die Prämie zur Beibehaltung der Versicherung in voller Höhe zu hoch wird, eine teilweise Erhöhung derselben und entsprechende Herabsetzung der Leistungen in Frage.

Angenommen, es werde bei Tarif I nach zehnjähriger Versicherungsdauer ein Darlehen von 10 000 M. gewährt. Sollen nun die Versicherungsleistungen in der ursprünglich vereinbarten Höhe erhalten bleiben, so ist eine Verlängerung der Versicherungsdauer um sieben Jahre erforderlich. Hierbei kann die Prämie von 1270,95 M. auf 1247,94 M. ermäßigt werden, ist aber auch in den letzten sieben Jahren weiter zu zahlen. Wird eine Verlängerung nicht gewünscht, so muß die Versicherungssumme auf 70 000 M. herabgesetzt werden, wobei eine Prämie von 1268,78 M. für die Folgezeit zu entrichten ist. Bei Beibehaltung der vollen Versicherungssumme wäre eine Erhöhung der Prämie auf 1885,61 M. erforderlich.

---

## Anhang B.

# Entwurf der Versicherungsbedingungen zu einer Hauslebensversicherung.<sup>1)</sup>

### § 1.

#### Gegenstand der Versicherung.

Die Gesellschaft versichert:

1. gegen die durch dauernde Entwertung von Häusern entstehenden Schäden,
2. gegen vorübergehende Verluste infolge Leerstehens von Mieträumen,
3. gegen Verluste infolge Nichtzahlung oder Ausfalls (bei der Zwangsversteigerung) von Hypotheken und Hypothekenzinsforderungen.

### § 2.

#### Versicherung der dauernden Entwertung des Hauses — Entschädigungszahlung.

1. Der Versicherungsfall der dauernden Entwertung des Hauses tritt ein, sobald der dauernde Hausertrag unter eine vereinbarte Grenze sinkt, spätestens aber an einem im Verträge festgesetzten Zeitpunkt.

2. Tritt der Versicherungsfall vor dem vereinbarten Ende der Versicherung ein, so besteht die Entschädigung in einer den dauernden Ertragsausfall ausgleichenden Rente. Diese Rente ist zu leisten bis zur Zahlung des versicherten Kapitals, die spätestens am Ende der Versicherungsdauer zu erfolgen hat. Ergibt die Rente zusammen mit dem noch vorhandenen Ertrag des Grundstücks nicht mehr den im Versicherungsvertrag für diesen Fall vorgesehenen Mindestertrag des Grundstücks, so ist die Gesellschaft zur sofortigen Zahlung der Versicherungssumme verpflichtet.

### § 3.

#### Anerkennung der Vertragsbedingungen.

Der Inhalt des Versicherungsscheins gilt als von dem Versicherungsnehmer genehmigt, wenn dieser nicht innerhalb eines Monats nach erfolgter Aushändigung Widerspruch gegen die Richtigkeit des Scheins erhebt. Das Recht des Versicherungsnehmers, die Genehmigung wegen Irrtums anzufechten, bleibt unberührt.

### § 4.

#### Pflicht des Versicherungsnehmers zu wahrheitsgemäßen Angaben bei Vertragsschluß.

1. Der Versicherungsnehmer hat vor Abschluß des Vertrages die Fragen des ihm vorzuliegenden Antragsformulars der Gesellschaft gewissenhaft und wahrheitsgemäß zu beantworten.

<sup>1)</sup> Nach einem Entwurf von Hans Brinkmann †, Berlin.

## 48 Entwurf der Versicherungsbedingungen zu einer Hauslebensversicherung.

2. Er hat auch alle ihm bekannten sonstigen Umstände, die für die Übernahme der Gefahr erheblich sind, schriftlich anzuzeigen bei Vermeidung der gesetzlichen Folgen der §§ 16—21 VVG.

3. Bezieht sich ein solcher Umstand nur auf die Gefahr des vorübergehenden Ertragsausfalles, so kann die Gesellschaft ihr Rücktrittsrecht vom Verträge auch nur, soweit sich dieser auf die Versicherung des vorübergehenden Ertragsausfalles bezieht, ausüben.

4. Der Versicherungsnehmer ist an seinen Antrag vier Wochen gebunden.

5. Die Gesellschaft hat das Recht, das Grundstück, hinsichtlich dessen der Antrag gestellt ist, durch von ihr beauftragte Sachverständige besichtigen zu lassen.

### § 5.

#### Versicherungsdauer.

1. Bei Versicherungsabschluß wird die Versicherungsdauer mit Rücksicht auf die voraussichtliche Hausdauer im Verträge festgelegt, der Vertrag wird jedoch zunächst nur auf 10 Jahre abgeschlossen. Nach Ablauf einer 10jährigen Periode kann eine Neutaxierung stattfinden.

2. Wird der Versicherungsvertrag am Ende der 10jährigen Periode nicht erneuert, so hat die Gesellschaft das auf die Versicherung angesammelte Deckungskapital und die in § 13 Abs. 1 erwähnten Zinsüberschüsse auszuführen, wenn nicht spätestens einen Monat vorher die Umwandlung in eine prämienfreie Versicherung der dauernden Entwertung des Hauses beantragt wird. Im letzteren Falle hat die Gesellschaft das auf die Versicherung angesammelte Deckungskapital zuzüglich der in § 13 erwähnten Zinsüberschüsse als einmalige Prämie für die prämienfreie Versicherung anzurechnen. § 9 der Versicherungsbedingungen findet Anwendung.

3. Unter dem Deckungskapital ist die aus den Prämien planmäßig zurückgelegte Summe zu verstehen, die die Gesellschaft zur Erfüllung ihrer Zahlungspflicht im Falle der dauernden künftigen Entwertung des Hauses braucht.

4. Die Gesellschaft kann hinsichtlich der Ertragsverlust- und Hypothekenversicherung jederzeit am Ende eines Versicherungsjahres Änderungen für die Prämien- und Entschädigungszahlung verlangen und insoweit die Erneuerung des Vertrages ablehnen.

5. Die in § 24 vorgesehenen Rechte der Hypothekengläubiger bleiben unberührt.

### § 6.

#### Prämien und Nebenkosten.

1. Die Prämie ist jährlich im voraus zu zahlen. Auf Antrag des Versicherungsnehmers darf aber vom Beginn eines neuen Versicherungsjahres ab die Prämie in halb- oder vierteljährlichen Raten entrichtet werden, wofür ein Zuschlag von 2 bzw. 3% der Prämie erhoben wird.

2. Der Versicherungsnehmer trägt die Stempelkosten und alle öffentlichen Abgaben, die den Versicherungsschein betreffen.

3. Für den Fall der Überversicherung gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 51 und 57 VVG., für den Fall der Unterversicherung § 56 VVG.

4. Im Falle der Nichtzahlung oder der verspäteten Zahlung der Prämie gelten die Bestimmungen der §§ 38, 39, 40 VVG.

5. Hat die Versicherung einen Rückkaufswert (vgl. § 8), so wird dieser als einmalige Prämie zur Gewährung einer vollbezahlten Versicherung der dauernden Entwertung des Hauses, beginnend am Tage der unbezahlten Prämie, verwendet. Reicht der Rückkaufswert nicht aus, um eine prämienfreie Versicherung von

mindestens 10 % des Hauswertes, abgestellt auf den Beginn der Versicherung, zu begründen, so wird er bar gewährt.

6. Unberührt bleiben die in § 24 erwähnten Rechte der Hypothekengläubiger.

7. Der Versicherungsnehmer hat binnen Jahresfrist das Recht, durch Nachzahlung der unberichtigt gebliebenen Prämie nebst 5 % Zinsen die ursprüngliche Versicherung wiederherzustellen.

8. Die Fortsetzung der Versicherung gegen vorübergehenden Ertragsausfall sowie der Hypothekenversicherung neben der prämienfreien Versicherung gegen dauernde Entwertung bedarf einer neuen Vereinbarung.

#### § 7.

##### Prämienrabatt.

Ist eine versicherte Mieteinheit (Wohnungen, Geschäftsräume usw., die einzeln vermietet werden) mehr als ein Jahr voll vermietet gewesen, so kann die Versicherungsprämie um einen aus dem Rechenschaftsbericht zu entnehmenden, jährlich neu festzusetzenden Rabatt vermindert werden; der Rabatt wird in vollen Promillesätzen vom Mietwert der Mieteinheit auf so viele Jahre gewährt, als diese voll vermietet waren; als Höchststrabatt wird der Promillesatz von 5 Jahren vergütet.

#### § 8.

##### Kündigung.

1. Die Kündigung ist, außer auf das Ende einer 10jährigen Periode, nur unter Einhaltung einer mindestens 3 jährigen Frist auf das Ende eines Versicherungsjahres zulässig. Die für die Zwischenzeit zu entrichtenden Prämien können, sofern und soweit das Deckungskapital zu ihrer Bestreitung ausreicht, diesem entnommen werden. In diesem Falle besteht die Ertragsverlustversicherung bis zum Ablauf der erwähnten Kündigungsfrist in halber Höhe prämienfrei weiter. Liegt für den Versicherungsnehmer ein wichtiger Grund zur Kündigung vor, so kann die Gesellschaft die prämienfreie Ertragsverlustversicherung bis zur vollen Höhe gewähren. Der nicht verbrauchte Teil des Deckungskapitals (§ 5) wird dem Versicherungsnehmer am Ende der Vertragsdauer, auf Wunsch jedoch schon früher unter Abzug eines Zwischenzinses von 5 % ausgezahlt (Rückkaufwert).

2. Erfolgt die Kündigung weniger als 3 Jahre vor dem Ende einer 10jährigen Periode, so gilt sie schon für diesen Zeitpunkt.

3. Macht die Gesellschaft von dem ihr nach den §§ 6, 10, 14, 17, 20 der Versicherungsbedingungen zustehenden Kündigungsrecht Gebrauch oder erneuert sie nach Ablauf einer 10jährigen Versicherungsperiode die Versicherung nicht, so gelangt das angesammelte Deckungskapital zur Auszahlung.

4. Unberührt bleiben die den Hypothekengläubigern nach § 24 zustehenden Rechte.

#### § 9.

##### Umwandlung.

1. Der Versicherungsnehmer kann jederzeit für das Ende des laufenden Versicherungsjahres die Umwandlung seines Vertrages in eine prämienfreie Versicherung der dauernden Entwertung des Hauses verlangen, sofern der Rückkaufwert seiner Versicherung (§ 8), als einmalige Prämie gerechnet, zur Gewährung eines prämienfreien Versicherungsscheins auf mindestens 10 % des Hauswertes, abgestellt auf den Beginn der Versicherung, ausreicht.

2. Die Fortsetzung der Versicherung gegen vorübergehenden Ertragsausfall neben der prämienfreien Versicherung gegen dauernde Entwertung bedarf einer neuen Vereinbarung.

§ 10.

**Besitzwechsel.**

1. Wird das versicherte Grundstück veräußert oder im Wege der Zwangsversteigerung erworben, so gelten die §§ 69—73 VVG.

2. Die Kündigung, zu der der Erwerber nach § 70 Abs. 2 VVG. berechtigt ist, sowie die Anzeige der Veräußerung muß schriftlich durch eingeschriebenen Brief erfolgen. Die Gesellschaft kann sich auf den Mangel der Form des eingeschriebenen Briefes nicht berufen, wenn ihr eine schriftliche Kündigung in anderer Form rechtzeitig zugegangen ist.

3. Unter Versicherungsperiode im Sinne von § 70 Abs. 3 VVG. wird gemäß § 9 VVG. ein Jahr verstanden.

§ 11.

**Entschädigungszahlung.**

1. Die Leistungspflicht der Gesellschaft beginnt mit der Zahlung der ersten Prämie, sie hört auf mit dem Ende des Versicherungsvertrages.

2. Die Leistung der Gesellschaft für die dauernde Entwertung des Hauses ist in § 1 behandelt.

3. Für die Leistung der Gesellschaft bei vorübergehendem Leerstehen versicherter Mieträume werden sowohl die Sonderschadenverhältnisse der einzelnen Versicherungsnehmer als auch die allgemeinen Schadenverhältnisse im Betriebe der Gesellschaft berücksichtigt, und zwar nach folgenden Grundsätzen:

4. Sofern und soweit der volle Schaden (Vollschaden), den der Versicherungsnehmer während eines Versicherungsjahres durch Leerstellung von versicherten Räumen erleidet, gemessen am letzten 3 jährigen Durchschnittsertragswert dieser Räume, größer ist als der Gesamtbetrag aller versicherten Mieten, die er vertragsgemäß in eigener Gefahr (Selbstversicherung) zu halten hatte, entsteht ein ersatzpflichtiger Sonderschaden und mit dem Verhältnis dieses Sonderschadens zur vollen Summe der durch den Vertrag versicherten Mieten (einschl. Selbstversicherung) ein Sonderschadensatz.

5. Als mutmaßliche Entschädigung gilt bis zur Ermittlung des Jahresergebnisses der um  $\frac{1}{4}$  des Sonderschadenssatzes verminderte Sonderschaden.

6. Zur endgültigen Feststellung der Entschädigung wird alljährlich für das Gesamtgeschäft der Gesellschaft berechnet, in welchem Verhältnis die Summe aller selbstversicherten Mieten einerseits und die Summe aller gemeldeten Vollschäden andererseits zur Summe der überhaupt versicherten Mieten (einschließlich der selbstversicherten) stehen: so ergibt sich der durchschnittliche Selbstversicherungs- und der durchschnittliche Schadensatz. Jede einzelne bis dahin nur mutmaßliche Entschädigung erhöht sich alsdann nach Maßgabe des durchschnittlichen Selbstversicherungssatzes und vermindert sich nach Maßgabe des fünffachen durchschnittlichen Schadensatzes.

7. Die Gesellschaft setzt in jedem Verträge fest, welcher bestimmte Prozentsatz der auf ein Grundstück entfallenden Mieten durch deren Versicherung garantiert sein soll (Mindestschadensvergütung).

8. Die Entschädigung ist spätestens am 1. April nach Schluß eines jeden Rechnungsjahres, das mit dem Kalenderjahr zusammenfällt, fällig. Auf Antrag des Versicherungsnehmers kann die Gesellschaft Vorauszahlung bis zu 75 % der mutmaßlichen Entschädigungssumme abzüglich 5 % Zwischenzins leisten.

9. Entschädigung wird gewährt für alle in den Versicherungsvertrag aufgenommenen Mieträume, nachdem der Mietvertrag erloschen und die Räume leer gestellt sind. Räume, die bei Abschluß des Versicherungsvertrages leerstehen,

werden in diesen nicht aufgenommen. Weist der Versicherungsnehmer später ihre Vermietung nach, so bedarf es einer neuen Vereinbarung über Entschädigung, Selbstversicherung und Prämie hinsichtlich dieser Räume.

10. Die Entschädigung wird in der angegebenen Höhe auf die Dauer eines Jahres gewährt (sog. ordentliche Entschädigung). Stehen die versicherten Räume länger als ein Jahr leer, so werden für das nächste Halbjahr nur noch 75 %, für das darauffolgende Halbjahr nur noch 50 % der ordentlichen Entschädigung gezahlt. Nach Ablauf von 2 Jahren hört die Entschädigungspflicht der Gesellschaft für vorübergehenden Ertragsverlust ganz auf und beginnt erst wieder, nachdem die betreffenden Mieträume ein Jahr ununterbrochen vermietet waren. Die Entschädigungspflicht hört auch auf, wenn der neue Mietvertrag zwar begonnen, der neue Mieter die Räume aber nicht bezogen hat.

#### § 12.

#### **Kündigungsrecht nach Schadenfällen des vorübergehenden Ertragsausfalles.**

Tritt ein Schadenfall des vorübergehenden Ertragsausfalles ein, so hat sowohl die Gesellschaft wie der Versicherungsnehmer das Recht, den Vertrag, soweit er sich auf die Versicherung des vorübergehenden Ertragsausfalles bezieht, innerhalb einer Frist von einem Monat nach Feststellung der Entschädigung fristlos zu kündigen. Im übrigen finden die Bestimmungen des § 96 VVG. entsprechende Anwendung.

#### § 13.

#### **Dividende.**

1. Die Gesellschaft verzinst das Deckungskapital planmäßig mit 4%. Vereinnahmt sie höhere Zinsen, so gewährt sie denjenigen Versicherungsnehmern, die für eine 10jährige Periode bzw. bis zum vertragsmäßigen Ablauf der Versicherung diese aufrechterhalten, den von ihr erzielten Mehrzins als Dividende. Über den in jedem Jahre erzielten Mehrzins gibt sie in ihren Jahresberichten den Versicherungsnehmern Rechenschaft. Die Mehrzinsberechnung erfolgt nach dem vom Reichsaufsichtsamt genehmigten Geschäftsplan.

2. Aus ihren sonstigen Überschüssen gewährt die Gesellschaft noch Schlußdividenden an solche Versicherungsnehmer, die ihren Vertrag bis zum planmäßigen Ende durchführen. Auch dieser Dividendensatz wird in den Jahresberichten veröffentlicht.

#### § 14.

#### **Reparaturpflicht und Reparaturdarlehen.**

1. Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, das versicherte Gebäude sowie die einzelnen versicherten Räume in ordnungsmäßigem, ihrer wirtschaftlichen Zweckbestimmung entsprechendem Zustande zu erhalten. Die Gesellschaft ist berechtigt, sich jederzeit durch beauftragte Sachverständige über den Zustand des versicherten Gebäudes und der einzelnen versicherten Räume unterrichten zu lassen.

2. Hält die Gesellschaft eine Erneuerung bzw. Reparatur des Hauses oder seiner einzelnen Teile für erforderlich, um drohenden Mietausfall oder vorzeitige Entwertung abzuwenden, so kann die Gesellschaft die Vornahme dieser Erneuerung vom Versicherungsnehmer verlangen und nach fruchtlosem Ablauf einer angemessenen Frist die Erneuerung auf Kosten des Versicherungsnehmers selbst vornehmen.

3. Die Gesellschaft kann jedoch statt dessen innerhalb eines Monats, seit sie von der Weigerung Kenntnis erhalten hat, den ganzen Versicherungsvertrag fristlos kündigen. Die Pflicht des Versicherungsnehmers zur Zahlung der Prämie für das laufende Versicherungsjahr bleibt durch diese Kündigung unberührt. Die Gesellschaft kann die Kündigung auf den Vertrag, soweit er die Versicherung des

vortübergehenden Ertragsausfalles betrifft, beschränken. In diesem Falle finden die Vorschriften der §§ 15, 16 entsprechende Anwendung.

4. Ist der Versicherungsnehmer außerstande, die Kosten dieser Erneuerung aus eigenen Mitteln zu tragen, so kann er von der Gesellschaft die Gewährung eines Erneuerungsdarlehens bis zur Höhe der erforderlichen Kosten, höchstens jedoch bis zur Erschöpfung des Rückkaufwertes (§ 8 Abs. 1), verlangen.

5. Hält der Versicherungsnehmer eine solche Erneuerung für erforderlich und stimmt die Gesellschaft zu, so hat er den gleichen Anspruch auf Gewährung des Erneuerungsdarlehens.

6. In Zweifelfällen entscheidet das in § 25 vorgesehene Schiedsgericht.

7. Das Erneuerungsdarlehen kann zinsfrei oder gegen Verzinsung von 5% gewährt werden. Wünscht der Versicherungsnehmer ein zinsfreies Darlehen und stimmt die Gesellschaft zu, so kann sie ihre Zustimmung davon abhängig machen, daß der Versicherungsnehmer in eine entsprechende Hinausschiebung des Endtermins der Versicherung und der aus ihr entspringenden Rechte und Pflichten einwilligt. Andernfalls findet eine entsprechende Herabsetzung der Versicherungssumme statt.

8. Die Gesellschaft hat das Recht, die ausschließliche Verwendung des Darlehens für die Erneuerung zu beaufsichtigen. Sie darf nötigenfalls die aus den Erneuerungsarbeiten gegen den Versicherungsnehmer entstehenden Forderungen unmittelbar begleichen; eine solche Bezahlung gilt als Hingabe des Darlehens an den Versicherungsnehmer.

9. Unberührt bleiben die den Hypothekengläubigern nach § 24 zustehenden Rechte.

#### § 15.

##### Mitteilungspflicht in Schadenfällen.

1. Der Versicherungsnehmer hat der Gesellschaft jede Kündigung oder Leerstellung eines versicherten Mietraumes schriftlich unter Vorlegung des betreffenden Mietvertrages und unter Mitteilung der Gründe der Kündigung oder Leerstellung innerhalb einer Woche nach erfolgter Kündigung oder Leerstellung mitzuteilen. Schuldhaft Verletzung der Mitteilungspflicht zieht den Verlust des jeweiligen Entschädigungsanspruchs nach sich. Daneben ist die Gesellschaft berechtigt, den Versicherungsvertrag, soweit er die Versicherung gegen vorübergehenden Ertragsausfall betrifft, fristlos zu kündigen. Gleichwohl bleibt der Versicherungsnehmer zur Zahlung der Prämie für das laufende Versicherungsjahr noch verpflichtet.

2. Im Falle dauernder Entwertung des versicherten Hauses beginnt die Leistungspflicht der Gesellschaft nicht vor Mitteilung des Schadensfalles durch den Versicherungsnehmer.

#### § 16.

##### Mitteilungspflicht bei Wiedervermietung.

Der Versicherungsnehmer hat der Gesellschaft die Wiedervermietung eines gekündigten oder leergestellten versicherten Mietraumes schriftlich unter Vorlegung des neuen Mietvertrages, der in Abschrift in Händen der Gesellschaft bleibt, innerhalb einer Woche nach erfolgter Wiedervermietung mitzuteilen. Verletzt der Versicherungsnehmer schuldhaft diese Mitteilungspflicht, so hat die Gesellschaft das Recht, den Versicherungsvertrag, soweit er die Versicherung gegen vorübergehenden Ertragsausfall betrifft, fristlos zu kündigen. Gleichwohl bleibt der Versicherungsnehmer zur Zahlung der Gesamtprämie für das laufende Versicherungsjahr noch verpflichtet.

§ 17.

**Gefahrerhöhung — Änderung der Zweckbestimmung.**

1. Im Falle einer Gefahrerhöhung gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 23—31, 40 Abs. 1, 41, 42 VVG.

2. Als Gefahrerhöhung im Sinne dieses Paragraphen gilt insbesondere: Verlegung von Bahnhöfen oder Straßenbahnverbindungen, Beseitigung von Parks oder Ziergärten, Inbetriebsetzung störender Vergnügungsstätten oder Fabriken in der Nähe des versicherten Hauses.

3. Steigert der Versicherungsnehmer Mieten einschließlich Nebenforderungen über die im Versicherungsschein angegebene Summe oder nimmt er bauliche Veränderungen vor, ohne die schriftliche Genehmigung der Gesellschaft einzuholen, so entfällt die Entschädigungspflicht der Gesellschaft für Mietausfall, der durch Leerstehen infolge der Mietsteigerung oder baulichen Veränderung eintritt. Tritt nach Mieterhöhung oder Vornahme baulicher Veränderungen, die die Gesellschaft nicht schriftlich genehmigt hat, ein Mietausfall infolge Leerstehens der betreffenden Räume ein, so hat der Versicherungsnehmer, wenn er Entschädigungsansprüche gegen die Gesellschaft wegen Leerstehens der Räume gelten macht, zu beweisen, daß das Leerstehen auf andere Ursachen als auf die Mieterhöhung oder die Vornahme baulicher Veränderungen zurückzuführen ist.

4. Die Gesellschaft kann das ihr nach § 25 VVG. zustehende Kündigungsrecht auch nur unter Beschränkung auf die Versicherung des vorübergehenden Ertragsausfalles ausüben. In solchen Fällen finden die §§ 15, 16 der Bedingungen entsprechende Anwendung.

5. Tritt während der Versicherungsdauer eine vollständige oder teilweise Änderung in der Zweckbestimmung des Hauses ein, so endet der Versicherungsvertrag. Wünscht der Versicherungsnehmer Fortsetzung des Vertrages, so ist nach Neuaufnahme einer Taxe eine neue Vereinbarung nötig. Kommt eine solche neue Vereinbarung nicht zustande, so gelangt das volle Deckungskapital (§ 5) zur Auszahlung.

6. Die Gesellschaft kann in Abweichung von den §§ 5 und 8 der Bedingungen die Erneuerung der Versicherung gegen die dauernde Entwertung im Falle einer Zweckänderung des Hauses (Abs. 4) auch nach der endgültigen Übernahme des Risikos ablehnen.

7. Unberührt bleiben die den Hypothekengläubigern nach § 24 zustehenden Rechte.

§ 18.

**Ausschluß der höheren Gewalt.**

1. Wird das Haus durch höhere Gewalt betroffen, so endet der Versicherungsvertrag. Werden nur einzelne versicherte Mieträume durch höhere Gewalt betroffen, so besteht das Kündigungsrecht der Gesellschaft nur hinsichtlich der Versicherung des vorübergehenden Ertragsausfalles.

2. Als Fälle höherer Gewalt im Sinne dieser Bestimmung gelten insbesondere folgende: direkte oder indirekte Einwirkungen von Elementarereignissen, Epidemien, Maßregeln, die im Kriege oder nach Erklärung des Kriegs- oder Belagerungszustandes militärischer- oder polizeilicherseits angeordnet werden, sowie andere Kriegsereignisse, Verfügungen von Verwaltungs- oder Polizeibehörden, letztere jedoch nicht, wenn sie infolge der dauernden Entwertung des Hauses ergehen. Der höheren Gewalt stehen Umbau oder Abbruch des Hauses mit der soeben gemachten Einschränkung in der Wirkung gleich.

3. Wünscht der Versicherungsnehmer Fortsetzung des Vertrages, so ist nach Neuaufnahme einer Taxe eine neue Vereinbarung nötig. Kommt eine solche neue

## 54 Entwurf der Versicherungsbedingungen zu einer Hauslebensversicherung.

Vereinbarung nicht zustande und ist der ganze Vertrag aufgehoben, so gelangt das volle Deckungskapitel (§ 4) zur Auszahlung.

4. Unberührt bleiben die den Hypothekengläubigern nach § 24 zustehenden Rechte.

5. Ist der Vertrag nur insoweit aufgehoben, als er die Versicherung des vorübergehenden Ertragsausfalles betrifft, so wird die Versicherung der dauernden Entwertung des Hauses fortgesetzt. Etwa im voraus zuviel gezahlte Prämie wird zurückerstattet.

### § 19.

#### **Ausschluß der vom Versicherungsnehmer selbst benutzten Räume von der Versicherung gegen vorübergehenden Ertragsausfall.**

1. Der Versicherungsnehmer hat keinen Anspruch auf Entschädigung für das Leerstehen von Räumen, die er selbst benutzt hat, auch wenn sie in den Versicherungsvertrag aufgenommen sind. Räume, die der Versicherungsnehmer zur Zeit des Vertragsabschlusses selbst benutzt, werden in den Vertrag nicht aufgenommen.

2. Vermietet der Versicherungsnehmer selbstbenutzte Räume nach Abschluß des Versicherungsvertrages, so hat er dies der Gesellschaft schriftlich unter Vorlegung des Mietvertrages, der in Händen der Gesellschaft bleibt, anzuzeigen, damit eine neue Vereinbarung über Prämie, Selbstversicherung, Entschädigung usw. (vgl. § 11) getroffen werden kann.

3. Benutzt der Versicherungsnehmer Räume, die vermietet und versichert waren, nach Leerstellung für eigene Zwecke, so hat er das ebenfalls schriftlich innerhalb einer Woche nach Beginn der Benutzung anzuzeigen. Die schuldhafte Verletzung der Anzeigepflicht zieht die Folgen des § 16 nach sich.

4. Ist die Selbstbenutzung nur vorübergehend, so kommt ihr Wert bei der Festsetzung der Entschädigung für den Mietausfall in Anrechnung. Ist sie dauernd, so scheiden die betreffenden Räume damit ohne weiteres aus der Versicherung gegen vorübergehenden Ertragsausfall aus.

### § 20.

#### **Absichtliche Herbeiführung des Versicherungsfalles.**

1. Der Versicherungsnehmer verliert seine Entschädigungsansprüche, wenn er den Versicherungsfall schuldhaft herbeiführt.

2. Als schuldhafte Herbeiführung des Versicherungsfalles gilt es bei der Versicherung des vorübergehenden Ertragsausfalles insbesondere auch, wenn der Versicherungsnehmer ein Mietverhältnis ohne wichtigen Grund, dessen Berechtigung er nachzuweisen hat, kündigt oder einen Mieter von einem bestehenden Mietverhältnis ohne schriftliche Genehmigung der Gesellschaft entbindet. Als wichtige Gründe zur Kündigung gelten hingegen stets die Fälle der §§ 553 und 554 BGB. Für die Kündigung zwecks Steigerung von Miete gilt § 17 Abs. 2a der Bedingungen.

3. Die Gesellschaft hat außer dem Recht, die Entschädigung zu verweigern, die Befugnis, innerhalb eines Monats, seit sie von dem Verhalten des Versicherungsnehmers Kenntnis erhalten hat, den ganzen Versicherungsvertrag fristlos zu kündigen, wenn es sich um einen Schadenfall der dauernden Entwertung des Hauses handelt, andernfalls nur den Teil des Versicherungsvertrages, der sich auf die Versicherung des vorübergehenden Ertragsausfalles bezieht.

4. Die Pflicht des Versicherungsnehmers zur Zahlung der Prämie für das laufende Versicherungsjahr bleibt durch diese Kündigung unberührt. Betrifft die Kündigung nur die Versicherung des vorübergehenden Ertragsausfalles, so ist die volle Prämie für das laufende Versicherungsjahr fortzuzahlen.

5. Der schuldhaften Herbeiführung des Versicherungsfalles steht es gleich,

wenn der Versicherungsnehmer bei Mitteilung eines Schadenfalles schuldhaft unrichtige Angaben macht.

§ 21.

**Doppelversicherung.**

Während der Dauer des Versicherungsverhältnisses darf der Versicherungsnehmer das versicherte Gebäude bzw. die versicherten Räume nicht bei einem anderen Unternehmen gegen die gleichen Gefahren versichern. Die schuldhafte Verletzung dieser Obliegenheit hat den Verlust des Entschädigungsanspruchs zur Folge.

§ 22.

**Vermietungsrecht der Gesellschaft.**

1. Die Gesellschaft will es sich angelegen sein lassen, dem Versicherungsnehmer die Wiedervermietung gekündigter oder leergestellter versicherter Mieträume durch Vermittlung, gegen eine im Versicherungsvertrage zu vereinbarende Vermittlungsgebühr, zu erleichtern. Die Gesellschaft wird auf Verlangen des Versicherungsnehmers in dieser Richtung sofort tätig. Sind die gekündigten Mieträume 2 Monate nach der Kündigung, spätestens jedoch bei Leerstellung, noch nicht wieder vermietet, so hat die Gesellschaft das Recht, die Wiedervermietung neben dem Versicherungsnehmer gegen die erwähnte Vermittlungsgebühr zu betreiben.

2. Vereitelt der Versicherungsnehmer durch schuldhaftes Verhalten die Wiedervermietung, so verliert er seine Ansprüche auf Ersatz der ausfallenden Miete. Daneben hat die Gesellschaft das Recht, den Vertrag, soweit er die Versicherung gegen vorübergehenden Ertragsausfall betrifft, fristlos zu kündigen. Gleichwohl bleibt der Versicherungsnehmer zur Zahlung der Gesamtprämie für das laufende Versicherungsjahr verpflichtet.

§ 23.

**Mietherabsetzung durch die Gesellschaft.**

1. Die Gesellschaft hat das Recht, wenn versicherte Mieträume länger als 6 Monate mangels eines geeigneten Mieters leergestanden haben, zu verlangen, daß der Versicherungsnehmer die Miete der betreffenden Räume für die Versicherungsdauer um einen angemessenen Betrag ermäßigt. Der dem Versicherungsnehmer dadurch entstehende Mietausfall ist ihm für die ganze Versicherungsdauer nach Maßgabe der Bestimmungen über die ordentliche Entschädigung für vorübergehenden Ertragsausfall zu ersetzen.

2. Verweigert der Versicherungsnehmer die Herabsetzung der Miete, so verliert er seine Entschädigungsansprüche wegen Leerstehens dieser Mieträume. Daneben hat die Gesellschaft das Recht, den Versicherungsvertrag, soweit er die Versicherung gegen vorübergehenden Ertragsausfall betrifft, fristlos zu kündigen. Gleichwohl bleibt der Versicherungsnehmer zur Zahlung der vollen Prämie für das laufende Versicherungsjahr verpflichtet.

§ 24.

**Hypothekengläubiger.**

1. Für die Hypothekengläubiger des versicherten Hauses gelten die §§ 1127 bis 1130 BGB., sowie die §§ 97—107 VVG. in entsprechender Anwendung.

2. Die Gesellschaft erläßt jedesmal nach Feststellung einer Entschädigung bzw. der Höhe des Deckungskapitals an diejenigen Hypothekengläubiger, die ihre Forderungen gemäß § 100 VVG. bei ihr angemeldet haben, eine Aufforderung, etwaige Ansprüche auf die Entschädigung bzw. das Deckungskapital mittels eingeschriebenen Briefes geltend zu machen. Erfolgen Meldungen, so ist die Gesellschaft berechtigt, sie nach Ablauf eines Monats von der Aufforderung

an in der aus dem Grundbuch ersichtlichen Reihenfolge zu befriedigen, es sei denn, daß der Versicherungsnehmer der Auszahlung widerspricht. Hat der Versicherungsnehmer widersprochen, oder erscheint der Gesellschaft das Recht oder die Reihenfolge der Hypothekengläubiger nicht unzweifelhaft, so hinterlegt die Gesellschaft die Summe bei der zuständigen öffentlichen Hinterlegungsstelle.

3. Den Hypothekengläubigern stehen die Gläubiger aus einer Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast gleich.

#### § 25.

##### Schiedsgericht.

1. Alle streitigen Ansprüche eines Versicherungsnehmers gegen die Gesellschaft müssen zunächst vor ein Schiedsgericht gebracht werden; vgl. § 26 Abs. 3.

2. Das Schiedsgericht besteht aus je einem von der Gesellschaft und dem Versicherungsnehmer ernannten Sachverständigen und einem von diesen Sachverständigen gewählten Obmann, der bei den Entscheidungen den Ausschlag gibt.

3. Die Gesellschaft und der Versicherungsnehmer tragen jeder das ihrem Sachverständigen für seine Tätigkeit gezahlte Honorar selbständig, das dem Obmann zu zahlende Honorar geht zur Hälfte. Sonst ist das schiedsgerichtliche Verfahren gebührenfrei.

4. Gibt sich einer der Beteiligten mit dem Spruch des Schiedsgerichts nicht zufrieden (§ 26 Abs. 3), so hat er alle den Sachverständigen und dem Obmann zu zahlenden Honorare allein zu tragen, wenn er im ordentlichen Rechtswege unterliegt.

5. Die Gesellschaft ist berechtigt, die nach dem Gesagten vom Versicherungsnehmer zu tragenden Honorare vom Deckungskapital in Abzug zu bringen.

#### § 26.

##### Gerichtsstand.

1. Ausschließlicher Gerichtsstand für Klagen der Gesellschaft gegen die Versicherungsnehmer ist das Amtsgericht Berlin-Mitte bzw. das Landgericht I in Berlin.

2. Klagen gegen die Gesellschaft kann der Versicherungsnehmer, abgesehen von diesem Gerichtsstand, auch bei den für seinen Wohnsitz zuständigen Gerichten erheben.

3. Der ordentliche Rechtsweg ist für Klagen gegen die Gesellschaft erst zulässig, nachdem der Rechtsstreit vor das im § 25 genannte Schiedsgericht gebracht worden ist und einer der Beteiligten erklärt, daß er sich mit dem Spruch des Schiedsgerichts nicht zufriedengebe.

#### § 27.

##### Verjährung von Ansprüchen.

Die Ansprüche des Versicherungsnehmers an die Gesellschaft verjähren innerhalb zweier Jahre. Die Verjährung beginnt mit dem Schluß des Kalenderjahres, in dem die Ansprüche entstanden sind. Hat die Gesellschaft die geltend gemachten Entschädigungsansprüche zurückgewiesen oder nur teilweise anerkannt, so verliert der Versicherungsnehmer die Ansprüche oder Mehransprüche an die Gesellschaft, wenn er sie nicht innerhalb einer Frist von 6 Monaten vor dem in § 25 genannten Schiedsgericht geltend macht. Die Frist beginnt, nachdem die Gesellschaft dem Versicherungsnehmer gegenüber den erhobenen Anspruch unter Angabe der mit dem Ablauf der Frist verbundenen Rechtsfolge ganz oder teilweise schriftlich abgelehnt hat.

Die Spezialbestimmungen über Hypothekenversicherung unterliegen noch der Bearbeitung. In ihnen ist insbesondere noch die Entschädigungsfrage und die rechtliche Stellung der Hypothekengläubiger zu der Versicherung zu regeln.

## Nachtrag zu S. 11.

Von Herrn Präsident v an der Borcht, der meinen Bestrebungen stets freundliches Interesse entgegengebracht hat, erhalte ich nach Drucklegung nachfolgende Ausführungen über die Hypothekenschutzbanken, deren Berücksichtigung im Text leider nicht mehr möglich war:

„Der Hypothekenschutz beabsichtigt nicht, wie die frühere Hypothekerversicherung und die Garantiegenossenschaften, den Hypothekengläubigern im Falle ihrer Zwangsversteigerung Ausbietungsgarantie zu gewähren. Der Hypothekenschutz will nicht erst eingreifen, wenn der Zusammenbruch des Schuldners eingetreten ist — erst in diesem Fall wird die Ausbietungsgarantie praktisch angewandt werden können, wenn sie auch schon vorher den Kapitalzugang zum Realcredit erleichtert —, sondern der Hypothekenschutz will den Zusammenbruch des Schuldners verhindern. Deshalb beseitigt er durch den Lastenschutz (vorschußweise Gewährung fälliger Zinsen, Steuern usw., falls der Schuldner sie nicht aus Eigenem rechtzeitig aufbringen kann) die Anlässe zur Zwangsversteigerung, und zwar nicht bloß bei der geschützten nachstelligen Hypothek, sondern auch bei allen voranstehenden Hypotheken. Aus dem gleichen Grunde verhindert er durch den Kapitalschutz eine Kapitallücke bei Fälligwerden sowohl der geschützten, als auch der voranstehenden Nachhypotheken dadurch, daß er entweder den Gläubiger veranlaßt, die fällig gewordene Hypothek stehenzulassen, oder daß er, wenn das nicht angängig ist, dem Schuldner eine Hypothek bei einem anderen Geldgeber vermittelt, oder daß er aus den ihm selbst zur Verfügung stehenden oder auf dem Wege des Kredits zu beschaffenden Mitteln eine Ersatzhypothek gewährt. Das Risiko des Kapitalschutzes ist von viel geringerem Umfange, als meistens angenommen wird, weil selbst in dem Falle, daß die Schutzbank selbst aus eigenen Mitteln Ersatz für die fällig gewordene Hypothek beschaffen muß, sie als Hypothekengläubiger in dem beliebigen Grundstück das nötige Unterpfand hat. Der Hypothekenschutz mutet den Schutznehmern keine anderen und größeren persönlichen Beschränkungen zu, als sie auch bei der Hauslebensversicherung erforderlich sein werden. Er verlangt die Ansammlung von Tilgungsbeträgen, um auf diese Weise den Kapitalanteil des Hauseigentümers am Grundstück zu vergrößern, also einen Ersatz für die sonst fehlende Abschreibung zu beschaffen, und er kann gegebenenfalls eine Sicherstellung seiner Ansprüche durch Bestellung einer dinglichen Sicherheit beanspruchen, falls die Verhältnisse des Schuldners das notwendig machen. Diese Sicherheit kann z. B. durch Eintragung einer Abtragungshypothek in Höhe des fünfjährigen Schutzzinses bewirkt werden. Daß der Hypothekenschutz, wenn der Schutzfall praktisch wird, also z. B. die Steuern und Hypothekenzinsen für den geschützten Schuldner vorschußweise von der Schutzbank gezahlt werden, auf die Wiedereinbringung dieser Vorschüsse Bedacht nehmen und dafür gewisse Maßregeln mit dem Schuldner vereinbaren muß, versteht sich von selbst.

Das Reichsaufsichtsamt für Privatversicherung ist nicht in die Lage gekommen, es abzulehnen, den „Hypothekenschutz wegen des zu großen Risikos

und der mangelhaften Fundierung als aufsichtspflichtige Versicherung zu genehmigen“. Vielmehr hat bei Eintragung der Hauptbank für Hypothekenschutz der Registerrichter die Frage aufgeworfen, ob es sich hier um einen aufsichtspflichtigen Versicherungsbetrieb handele oder nicht. Mit dieser Frage hat sich das Aufsichtsamt längere Zeit beschäftigt und seinerseits den Standpunkt vertreten, daß es sich um einen aufsichtspflichtigen Versicherungsbetrieb handele. Die Reichsverwaltung hat dagegen auf Vorstellung der beteiligten Kreise anerkannt, daß in Wirklichkeit nur eine Selbsthilfemaßregel des Hausbesitzes in Frage stehe, die nicht der Aufsicht des Aufsichtsamtes zu unterstellen sei. Ein Gesetzentwurf, der diese Sachlage klarstellt, ist am 5. 10. 17 dem Reichstag zugegangen und am 8. 10. bereits vom Reichstag beschlossen worden. In der Begründung des Gesetzentwurfes war die Bedeutung des Hypothekenschutzes eingehend gewürdigt, und auch die amtliche Denkschrift über wirtschaftliche Maßnahmen aus Anlaß des Krieges hat in ihrem 11. Nachtrage den Hypothekenschutz als ein groß angelegtes und aussichtsreiches Werk der Selbsthilfe führender Verbände des Baugewerbes und des Grundbesitzes anerkannt. Der Hypothekenschutz wird betrieben zur Zeit von 5 Schutzbanken (für Bayern, für Brandenburg und Groß-Berlin, für Ostpreußen, für Sachsen und Anhalt und für die Rheinprovinz). Jede dieser Banken hat eine Million Mark Nennkapital, worauf 25% eingezahlt sind. Als Rückdeckungsstelle für diese Banken erscheint die Hauptbank für Hypothekenschutz, deren Nennkapital drei Millionen Mark beträgt, auf das ebenfalls 25% eingezahlt sind. Daß der Hypothekenschutz sich bei den wachsenden Schwierigkeiten des Krieges und unter den Nachwirkungen der Staatsumwälzung vom November 1918 nur langsam und schrittweise in die Praxis umsetzt, ist selbstverständlich, um so mehr, als die Schutznehmer aus den Kreisen der Hausbesitzer kommen müssen, die ohnehin mit wachsenden Ausgaben zur Zeit überlastet sind. Trotzdem hat namentlich in der letzten Zeit der Hypothekenschutz seinen Geschäftsumfang wesentlich erweitern können, und die in Arbeit befindliche Umgestaltung in organisatorischer Hinsicht dürfte diese Fortschritte noch wesentlich verstärken. Erwähnt sei noch, daß die Hypothekenschutzorganisationen mit 25 deutschen Hypothekenbanken ein Abkommen getroffen haben, wonach die Gefahr der Spitzenkündigung bei Verlängerung von fällig oder kündbar werdenden städtischen Hypotheken beseitigt wird.“ —

Daß der Gedanke, der dem Hypothekenschutz zugrunde liegt, nämlich dem Grundbesitz schon möglichst frühzeitig zu helfen und so einem Zusammenbruch gewissermaßen zuvorzukommen, nützlich ist und theoretisch einen Fortschritt darstellt, soll nicht bestritten werden.

Ich glaube jedoch, in meinen Ausführungen zur Genüge nachgewiesen zu haben, wo der Ausgangspunkt einer gründlichen und rechtzeitigen Sanierungsmaßnahme zu finden ist, der uns in logischer Selbstverständlichkeit den richtigen Weg weist. Gegenüber den grundsätzlichen Unterschieden, die zwischen dem von mir vorgeschlagenen System, das das Übel an der Wurzel fassen will, und dem Hypothekenschutz bestehen, lohnt es sich wohl nicht, auf die hier angeschnittenen Fragen zweiter Ordnung einzugehen. D. V.

---

## Literaturübersicht.

- v. Böhm-Bawerk, Kapital und Kapitalzins. III. Aufl. Innsbruck 1909—14.
- Eduard v. Hartmann, Die sozialen Kernfragen. Leipzig 1894.
- Friedrich Kleinwächter, Das Wesen der städtischen Grundrente. Leipzig 1912.
- Alfred Manes, „Mietverlustversicherung“. Studie. Berlin 1908.
- Rudolf Eberstadt, Die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes und die Form des Realkredites. Jena 1916.
- Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen. Jena 1914.
- Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl., Jena 1916.
- W. Gemünd, Die Grundlagen zur Besserung der städtischen Wohnungsverhältnisse. Berlin 1913.
- F. Terhalle, Die Kreditnot am städtischen Grundstücksmarkt. Jena 1916.
- Fritz Dannenbaum, Deutsche Hypothekenbanken. Berlin 1912.
- Friedrich Schwartz, Städtischer Grundkredit und Tilgungshypothek. Berlin 1915.
- Ascher, Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910. Berlin 1918.
- Ph. Nitze, Die Entwicklung des Wohnungswesens von Groß-Berlin. Berlin 1913.
- v. d. Borcht, Der städtische Realkredit nach dem Kriege. Stuttgart 1916. Finanzwirtschaftliche Zeitfragen, Heft 23.
- Fritz Beuster, Städtische Siedlungspolitik nach dem Kriege. Berlin 1916.
- Haberland, Wohnungsversorgung nach dem Kriege. Berlin 1918.
- Martin Wagner, Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten in und nach dem Kriege. Stuttgart 1917.
- Adolf Paul, Erneuerungs-, Ersatz-, Reserve-, Tilgungs- und Heimfallfonds, ihre grundsätzlichen Unterschiede und ihre bilanzmäßige Behandlung. Berlin 1916.
- Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges: 14. Sonderheft des Reichsarbeitsblattes. Berlin 1917.
- Bauwelt, Jahrg. 1912—1918.
- Zeitschrift für Wohnungswesen, ed. Prof. H. Albrecht.
-

## Lebenslauf.

Als Sohn des Kaufmanns und Oberleutnants d. R. Richard Heymann und seiner Ehefrau Johanna geb. Sommerfeld am 27. Juni 1885 zu Königsberg i. Pr. geboren — preußischer Staatsangehörigkeit, mosaischer Konfession — besuchte ich das Königl. Friedrichs-Collegium und trat im 18. Lebensjahr in das Getreideexport- und Assekuranzgeschäft meines Vaters ein, um hier die kaufmännische Lehrzeit zu absolvieren. Zur weiteren Ausbildung ging ich dann auf ein Jahr nach Hamburg und betätigte mich dort ebenfalls in einem Exportgeschäft.

Im Jahre 1905 hielt ich mich in den größeren Industriepätzen Englands, hauptsächlich in London auf und arbeitete hier vorwiegend an der Baltic Mercantile and Shipping Exchange, um den internationalen Marktverkehr kennenzulernen.

Für die Firma meines Vaters war ich sodann ein halbes Jahr in Paris bei dem Syndicat Général, Bourse de Commerce tätig. Im Jahre 1907 bereiste ich die Vereinigten Staaten, Kanada und Mexiko und besuchte dort die Handelshäuser, mit denen mein väterliches Geschäft in Beziehung stand. Durch praktische Studien auf dem Gebiete des Versicherungswesens wurde ich auch mit den Einrichtungen der führenden amerikanischen Gesellschaften bekannt.

Nach dem Tode meines Vaters, 1908, übernahm ich dessen Firma und wurde 1912 als Organisationsdirektor der Wiener Lebens- und Rentenversicherungs-Gesellschaft „Der Anker“, deren Generalvertretung mein Vater schon innehatte, nach Berlin berufen; dieser Gesellschaft gehöre ich noch heute an.

Am Kriege nahm ich teil im Arm.-Bat. 28 (Glogau), kam aber wegen einer inneren Verletzung 1915 ins Lazarett und wurde dann als dauernd für den Kriegsdienst unbrauchbar entlassen. Ich bin Inhaber des österreichischen Kriegsverdienstkreuzes III. Klasse.

Unmittelbar nach meiner Entlassung widmete ich mich vom Wintersemester 1915/16 bis Sommersemester 1918 dem Studium der Rechts- und Staatswissenschaften an der Königl. Friedrich-Wilhelms-Universität in Berlin und beschloß gleichzeitig meine Gymnasialstudien mit dem Abiturium am Gymnasium zu Steglitz.

Drei Semester nahm ich an den Übungen im Seminar von Herrn Professor Herkner, Berlin, teil und widmete mich auf seine Anregung insbesondere dem Studium des Wohnungs-, Kredit- und Versicherungswesens.

---