

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Zeitschrift des Amts-Revidenten-Vereins für das Großherzogtum Baden. 1899-1902 1902

41/42 (1.5.1902)

Zeitschrift

des Amts-Revidenten-Vereins für das Großherzogtum Baden.

Nr. 41/42.

Erscheint monatlich 1mal.
Preis unter Kreuzband frei durch
die Geschäftsstelle bezogen 3,60 Mk.
pro Jahr.

Mai/Juni 1902.

Anzeigen kosten die viergepaltene
Rechtszeile oder deren Raum 12 Pf.
Drucklegung beginnt jeweils am
20. jeden Monats.

4. Jahrg.

Inhalt: 1. Das deutsche Grundstückspfandrecht unter Berücksichtigung der badischrechtlichen Bestimmungen. (Von Großh. Landgerichtsrat Böhler.) Fortsetzung. 2. Ueber die rechnerische Behandlung der Erlöse aus Windfallholz. 3. Die Anwendung des § 42 der N.-N. 4. Zu § 86 der Gemeindeordnung. 5. Ist Papierholz Nutzholz oder kann dasselbe den Gabholzberechtigten als Gabholz überlassen werden. 6. Die Gebühren der Ortsbaukommission betr. 7. Den Gebührenbezug der Ratschreiber für die Anwohnung an den Grundbuchtagen. 8. Kursbericht. 9. Briefkasten. 10. Personalmeldungen. 11. Anzeigen.

Das deutsche Grundstückspfandrecht unter Berücksichtigung der badischrechtlichen Bestimmungen.

2) (Von Gr. Landgerichtsrat Böhler.)

(Nachdruck nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Schriftleitung gestattet.)

§ 3. Arten der Pfandrechte.

Es gibt 3 Arten des Pfandrechtes an Grundstücken, nämlich I. die Hypothek, II. die Grundschuld, III. die Rentenschuld. Die Hypothek zerfällt wiederum in 2 Gruppen, nämlich 1. die Verkehrshypothek, 2. die Sicherungshypothek; und der Begriff der Verkehrshypothek umfaßt a) die Briefhypothek, b) die Buchhypothek. Danach ergibt sich folgendes Schema:

I. Hypothek

1. Verkehrshypothek

a) Briefhypothek

b) Buchhypothek

2. Sicherungshypothek

II. Grundschuld

III. Rentenschuld.

Zunächst soll behandelt werden der Unterschied zwischen Hypothek einerseits sowie Grundschuld und Rentenschuld andererseits.

Grundschulden und Rentenschulden sind für Baden völlig neu.

1. Die Grundschuld.

Nach § 1191 B.-G.-B. kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist. — Die Belastung kann auch in der Weise erfolgen, daß Zinsen von der Geldsumme

sowie andere Nebenleistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

Eine solche Grundstücksbelastung heißt Grundschuld.

Wenn z. B. das Grundstück Lagerbuchnummer (L.-B. Nr.) 11, welches im Bestandsverzeichnis I unter laufender Nr. 3 eingetragen ist, mit einer Grundschuld von 10 000 Mk. nebst 4% Zinsen belastet werden soll, so hat der Eintrag in der dritten Abteilung des Grundbuchs folgendermaßen zu lauten:

Laufende Nummer der Eintragung	Des belasteten Grundstücks		Betrag		Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden. a. Betrag und Art. b. Zinssatz und Geldbetrag der Nebenleistungen. c. Gläubiger. d. Bedingungen. e. Eintragszeit.
	Kaufende Nummer im P.-B. I.	Lagerbuchnummer	Mk.	— Pf.	
1	3	11	10000	—	a) Zehntausend Mark Grundschuld. b) 4% Zins vom 1. August 1908 ab. c) Gregor Dürringer, Kaufmann, hier. d) Zinstermine 1. August, 1. Februar. e) Eingetragen am 7. August 1908.

Becker, Notar.

(Siehe Muster 10 der amtlichen Muster zur Grundbuchdienstweisung.)

Es kommt also bei der Grundschuld eine Forderung gegen eine Person im Grundbuch gar nicht zur Erscheinung. Es darf bei der Eintragung der Grundschuld nicht gesagt werden, daß das Grundstück für eine Forderung z. B. für eine Darlehensforderung verhaftet sei, sondern es

wird lediglich erwähnt die Summe, für welche das Grundstück verhaftet ist, nebst etwaigen Zinsen und Nebenleistungen.

Reichmann giebt z. B. dem Schmid 10 000 Mark lediglich gegen Bestellung einer Grundschuld. In diesem Falle soll also Schmid gar nicht persönlicher Schuldner des Reichmann werden z. B. nicht Darlehensschuldner, er soll vielmehr für die hingegebenen 10 000 Mark nur mit dem verpfändeten Grundstück haften.

Da die Grundschuld ein dingliches Recht ist, so bleibt sie am Ding, d. h. am Grundstück haften, in wessen Hände dasselbe auch übergeht, und es muß deshalb auch der jeweilige Eigentümer des Grundstücks den Grundschuldgläubiger befriedigen, ihm also die Zinsen zahlen sowie das Kapital, sobald es fällig ist, falls der Eigentümer nicht die Zwangsvollstreckung in das Grundstück riskieren will.

Falls der Eigentümer nicht bezahlt, so kann sich der Grundschuldgläubiger nur an das verpfändete Grundstück halten, nicht auch etwa an denjenigen, welchem er das Geld hingegeben hat, der letztere haftet eben nicht persönlich, sondern nur dinglich mit dem Grundstück, seine Haftung hört also ganz auf, wenn das Grundstück in andere Hände übergeht. Werden Zinsen oder Kapital trotz Fälligkeit nicht bezahlt, so kann der Gläubiger gegen niemanden Klage erheben auf Zahlung, sondern er kann immer nur den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes dahin verklagen, daß er die Zwangsvollstreckung in das verpfändete Grundstück dulde. Das einzige Vollstreckungsobjekt bildet also das Grundstück; auf das übrige Vermögen des Grundstückseigentümers kann der Grundschuldgläubiger nicht greifen.

Geht das verpfändete Grundstück zu Grunde, z. B. infolge Bergsturzes, Uberschwemmung etc., so wird der Eigentümer desselben gegenüber dem Grundschuldgläubiger ganz frei, der letztere hat alsdann sein Vermögensobjekt ganz verloren.

Ist das Grundstück mehr wert, als die Grundschuldsumme nebst Zinsen, so wird es der Eigentümer, sofern er zahlungsfähig ist, selbstverständlich nicht zur Vollstreckung in das Grundstück kommen lassen, sondern freiwillig die Zinsen und das Kapital bezahlen. Würde dagegen das Grundstück entwertet, z. B. infolge Sinkens der Güterpreise, so wird der Eigentümer vielleicht lieber die Zwangsvollstreckung über sich ergehen lassen, als die Grundschuld bezahlen. Ist z. B. das Grundstück nur noch 6000 Mark wert, während das Kapital der Grundschuld 10 000 Mark beträgt, so verliert der Gläubiger bei der Zwangsvollstreckung 4000 Mark.

All das wollen die Worte des Gesetzes besagen: „Eine bestimmte Geldsumme ist aus dem Grundstück zu bezahlen.“

Weil bei der Grundschuld keine persönliche Forderung im Grundbuche zur Erscheinung kommt, darf sie auch von vornherein zu Gunsten des Eigentümers eingetragen werden und heißt alsdann *Eigentümerge Grundschuld*. In diesem Falle wird der Eigentümer selbst als Grundschuldgläubiger bezeichnet, der Eigentümer kann dann nach Bedarf über die Grundschuld verfügen z. B. dieselbe abtreten etc. (Das Nähere siehe unten.)

Um das Wesen der Grundschuld klar zu machen, habe ich die reinste Form derselben geschildert. Allerdings wird in der Regel neben der Grundschuld noch eine persönliche Forderung bestehen und die Grundschuld alsdann für eine persönliche Forderung als pfandrechtliche Sicherung dienen; z. B. Reichmann giebt dem Schmid die 10 000 Mark als Darlehen. Schmid ist in diesem Falle persönlicher Schuldner des Reichmann, als solcher ist er persönlich zur Zahlung verpflichtet, und wenn er nicht zahlt, so kann das auf Zahlung der Schuldsumme lautende Urteil in sein ganzes Vermögen, Fahrnisse, Liegenschaften, Forderungen etc. vollstreckt werden. Zur Sicherung dieser persönlichen Forderung kann dann auch noch eine Grundschuld bestellt werden. Im Grundbuche darf aber nach dem Gesagten von dieser persönlichen Forderung keine Erwähnung geschehen.

Welche Vorteile und Nachteile nun beim Vorhandensein einer persönlichen Forderung eine Grundschuld gegenüber einer Hypothek bietet, soll hier nicht erläutert werden, einmal deshalb, weil dies für unsere Zwecke zu weit führen würde, und sodann auch aus dem Grunde, weil voraussichtlich die Grundschuld sich bei uns doch nicht allgemein einbürgern wird.

II. Die Rentenschuld.

„Eine Grundschuld“, so sagt § 1199 B. G. B., „kann in der Weise bestellt werden, daß in regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstücke zu zahlen ist (Rentenschuld).“

Die Rentenschuld ist also eine besondere Art der Grundschuld. Jedoch kann der Berechtigte nicht, wie bei der Grundschuld, eine einmalige Zahlung einer festen Summe, sondern nur eine in wiederkehrenden Leistungen zahlbare Rente aus dem Grundstücke verlangen. (Sie darf nicht etwa verwechselt werden mit der Amortisationshypothek.)

III. Die Hypothek.

§ 1113 B. G. B. lautet: „Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstücke zu zahlen ist (Hypothek).“

Die Hypothek kann auch für eine künftige oder eine bedingte Forderung bestellt werden.“

Vorausgesetzt wird also bei der Hypothek, im Gegensatz zur Grundschuld, daß eine persönliche Forderung z. B. eine Darlehens-, eine Kauffchillingsforderung vorhanden ist, zu deren Sicherung das Pfandrecht bestellt wird, und es ist unerlässlich, daß im Grundbuche (und zwar in der dritten Abteilung) zum Ausdruck gebracht wird, daß das Grundstück für eine bestimmt zu bezeichnende persönliche Forderung verhaftet sein soll, daß also nicht bloß das Grundstück haften soll, sondern daneben auch noch eine Person mit ihrem übrigen Vermögen. Jedoch wird der persönliche Schuldner im Grundbuche nicht genannt, sondern nur die Forderung. Der persönliche Schuldner kann und wird häufig ein anderer sein, als der Grundstückseigentümer.

Es kann z. B. eine Ehefrau ihr Grundstück für eine Schuld des Mannes mit einer Hypothek belasten.

Bewilligt z. B. Schmid dem Reichmann für ein zu 4% verzinsliches Darlehen von 5000 Mark eine Hypothek auf seinem Grundstück L. B. Nr. 11, so wird der Eintrag etwa folgendermaßen lauten:

Laufende Nummer der Eintragung	Des belasteten Grundstücks		Betrag		Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden. a. Betrag und Art. b. Zinssatz und Geldbetrag der Nebenleistungen. c. Gläubiger. d. Bedingungen. e. Eintragszeit.
	Laufende Nummer im L. B. 1.	Lagerbuch-Nummer	M.	S.	
1	2	3	4		5
1	3	11	5000	—	a) Fünftausend Mark Hypothek für Darlehen. b) 4% Zins vom 15. Juni 1902 ab. c) Karl Reichmann, Kaufmann hier. d) siehe Eintragungsbewilligung vom 10. Juni 1902, N. S. 1. e) Eingetragen am 15. Juni 1902.

Becker, Notar.

Um nun den Unterschied zwischen Verkehrshypothek und Sicherungshypothek darzutun, ist es zunächst erforderlich, kurz die Grundsätze über den sogenannten öffentlichen Glauben des Grundbuchs zu erläutern.

§ 4. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs.

Die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs sind enthalten in den §§ 892, 893 B. G. B. § 892 Abs. 1 lautet:

„Zu Gunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Rechte durch Rechtsgeschäft erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, daß ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist. Ist der Berechtigte in der Verfügung über ein im Grundbuch eingetragenes Recht zu Gunsten einer bestimmten Person beschränkt, so ist die Beschränkung dem Erwerber gegenüber nur wirksam, wenn sie aus dem Grundbuch ersichtlich oder dem Erwerber bekannt ist.“

Der Grundsatz, welcher in diesen Worten ausgesprochen ist, geht dahin: Auf die Auskunft, welche das Grundbuch über die Rechtsverhältnisse an Grundstücken giebt, darf sich jeder, der es nicht anders weiß, verlassen. Hierdurch wird der Schutz des redlichen Verkehrs bezweckt.

Es ist also niemanden zur Pflicht gemacht, sich darüber zu verlässigen, ob der Inhalt des Grundbuchs auch richtig ist. Denn sonst wäre der Zweck des Grundbuchs verfehlt. Das Grundbuch ist ein öffentliches Buch und dazu bestimmt,

Auskunft zu geben, über die Rechtsverhältnisse an Grundstücken.

Nur derjenige, welcher weiß, daß das Grundbuch unrichtig ist, darf sich nicht auf dasselbe verlassen.

Es kann z. B. vorkommen, daß auf Grund eines Irrtums des Grundbuchbeamten der Käufer Müller, welcher das Grundstück L. B. Nr. 2 von Brunner gekauft hat, nicht als Eigentümer dieses Grundstücks, sondern als Eigentümer des Grundstücks Nr. 3 eingetragen wird. Der Käufer ist also, da ihm das Eigentum an dem Grundstück L. B. Nr. 3 nicht übertragen wurde, gar nicht Eigentümer dieses Grundstücks geworden. Verkauft nun Müller trotzdem das Grundstück Nr. 3 weiter an Schmid, so wird Schmid Eigentümer desselben, obwohl das Grundbuch unrichtig ist. Denn, wie gesagt, zu Gunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück durch Rechtsgeschäft erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig. Hat aber Schmid gewußt, daß Müller nur irrtümlicher Weise als Eigentümer eingetragen war, so kann auch er kein Eigentum an dem verkauften Grundstück erwerben.

Das Gleiche gilt, wenn Müller dem Schmid an dem Grundstück Nr. 3 ein anderes dingliches Recht einräumt z. B. eine Dienstbarkeit, eine Reallast, eine Hypothek. Schmid erwirbt sodann das dingliche Recht, also die Hypothek etc., obwohl Müller gar nicht Eigentümer des belasteten Grundstücks, also auch nicht verfügungsberechtigt über dasselbe war.

Ein anderes Beispiel. Müller hat ein Testament gefälscht, läßt sich auf Grund desselben einen Erbschein ausstellen und sich als Eigentümer des zur Erbschaft gehörigen Grundstücks Nr. 3 im Grundbuche eintragen; er verkauft oder schenkt dasselbe sodann an Schmid, der von der Fälschung nichts weiß. Obgleich Müller nicht Eigentümer war, wird Schmid trotzdem Eigentümer, da Müller eben, wenn auch fälschlicher Weise, im Grundbuch eingetragen war.

Oder ich erwerbe ein Grundstück, welches ausweislich des Grundbuchs unbelastet ist. Unrichtiger Weise ist nun aber vor Eintragung meines Eigentums eine Hypothek gelöscht worden. Der hierdurch geschädigte Hypothekengläubiger kann jetzt nicht etwa gegen mich geltend machen, daß die Hypothek zu Unrecht gelöscht wurde, vorausgesetzt, daß ich gutgläubig war. Nach dem Inhalte des Grundbuchs war das Grundstück unbelastet, und auch dieser Inhalt gilt mir gegenüber als richtig.

Beschränkt in der Verfügung über sein Grundstück wird der Eigentümer z. B. durch die Eröffnung des Konkurses. Ist aber die Konkursöffnung noch nicht eingetragen und weiß ich auch nichts von derselben, so kann ich trotz dieser Verfügungsbeschränkung in rechtsgiltiger Weise noch Rechte an den Grundstücken des Gemeinschuldners durch Rechtsgeschäft z. B. eine Hypothek erwerben. (Vgl. auch § 15 Konkursordnung.)

Endlich noch ein Beispiel für den Erwerb eines Rechtes an einem Rechte. Ist Müller als Hypothekengläubiger eingetragen, so hat er ausweislich des Grundbuchs ein Recht

an einem Grundstück (Hypothek). Verpfändet nun Müller (z. B. der Sparkasse für ein Darlehen) diese Hypothek (bezw. die hypothekarisch gesicherte Forderung), so erwirbt die Sparkasse ein Pfandrecht an der Hypothek, also ein Recht (Pfandrecht) an einem Rechte (der Hypothek). Dieses Pfandrecht erwirbt die Sparkasse auch dann, wenn Müller zu Unrecht als Hypothekengläubiger eingetragen war, vorausgesetzt, daß ihm die Unrichtigkeit dieser Eintragung nicht bekannt war.

Auch dann kann man sich auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht berufen, wenn ein **Widerspruch** gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen ist.

Der Widerspruch bezweckt die Erhaltung eines bestehenden, aber nicht oder nicht richtig im Grundbuch eingetragenen Rechts. Es ist eine vorläufige Eintragung, welche den Zweck hat, den wahren Berechtigten gegen die Gefahren zu schützen, welche der öffentliche Glaube des Grundbuchs für ihn mit sich bringt. Entdeckt z. B. Brunner, daß der Käufer Müller als Eigentümer des Grundstücks Nr. 3, statt als solcher des Grundstücks Nr. 2 eingetragen ist, so wird er sofort Schritte thun, um das Grundbuch, welches ja nicht die wirkliche Rechtslage wiedergibt, also unrichtig ist, richtig stellen zu lassen. Verweigert Müller die Mitwirkung zur Berichtigung des Grundbuchs z. B. auf Grund der Behauptung, daß ihm gerade das Grundstück Nr. 3 aufgelassen worden sei, so wird Brunner bis Austrag der Sache zunächst eine einstweilige Verfügung des Gerichts erwirken, zufolge welcher vorerst ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs einzutragen ist.

Auch das Grundbuchamt selbst hat von Amtswegen (also ohne Antrag) einen Widerspruch einzutragen, wenn es sich nach Vollzug einer Eintragung ergibt, daß das Grundbuchamt bei ihrer Vornahme gesetzliche Vorschriften verletzt und dadurch eine Unrichtigkeit des Grundbuchs verursacht hat. § 54 G.-B.-D.

Das Nähere über den Widerspruch und die Berichtigung des Grundbuchs enthalten die §§ 894, 899 B.-G.-B.

Nach § 893 B.-G.-B. finden die eben erläuterten Vorschriften des § 892 entsprechende Anwendung, wenn an demjenigen, für welchen ein Recht im Grundbuch eingetragen ist, auf Grund dieses Rechtes eine Leistung bewirkt oder wenn zwischen ihm und einem andern in Ansehung dieses Rechtes ein nicht unter die Vorschriften des § 892 fallendes Rechtsgeschäft vorgenommen wird, das eine Verfügung über das Recht enthält.

Wenn z. B. der Eigentümer einen fälschlicher Weise eingetragenen Hypothekengläubiger bezahlt, so kann der wahre Berechtigte nicht noch einmal Zahlung vom Eigentümer verlangen (erste Alternative des § 893). Oder wenn der fälschlicher Weise als Hypothekengläubiger Eingetragene die Löschung der Hypothek bewilligt, so ist diese Verfügung über das Recht (Hypothek) trotzdem gültig (zweite Alternative des § 893).

Soweit durch Pflichtverletzung des Grundbuchamts ein

Schaden verursacht wurde, haftet beim staatlichen Grundbuchamt der Staat, beim Gemeindegrundbuchamt die Gemeinde. Der Beamte, dessen Pflichtverletzung den Schaden verursacht hat, ist dagegen verbunden, dem Staate bezw. der Gemeinde zu ersetzen, was diese zur Befriedigung des Schadensersatzanspruchs dem Geschädigten bezahlt haben. § 12 G.-B.-D., § 22 G.-B.-A.-G., § 5 A.-G. z. B.-G.-B.

§ 5. Verkehrshypothek und Sicherungshypothek.

Kehren wir nach dieser Abschweifung wiederum zur Besprechung der Hypothek zurück.

Der Unterschied zwischen Verkehrshypothek und Sicherungshypothek zeigt sich hauptsächlich bei der Abtretung der Hypothek. Ich wähle deshalb das Beispiel der Abtretung, um den Unterschied zwischen diesen beiden Hypothekenarten klar zu machen.

Wenn ein Hypothekengläubiger seine Hypothek an mich abtritt (zediert), so kann ich mich nach den Grundsätzen des öffentlichen Glaubens darauf verlassen, daß die Hypothek gültig entstanden ist, mag es sich nun um eine Verkehrshypothek oder um eine Sicherungshypothek handeln. Ist z. B. derjenige, welcher als eingetragener Eigentümer des Grundstücks die Hypothek auf demselben hat eintragen lassen, nicht der wahre Eigentümer, so schadet das dem gutgläubigen Erwerber der Hypothek nichts; der Mangel des Eigentumsrechtes des Hypothekenbestellers kann also dem Erwerber der Hypothek (Hypothekengläubiger) von dem wahren, aber nicht eingetragenen Eigentümer des Grundstücks nicht entgegengehalten werden.

Wenn nun aber die Forderung, für welche die Hypothek eingetragen wurde, erloschen oder vielleicht gar nie zur Entstehung gelangt ist, weil vielleicht das Darlehen, für welches die Hypothek eingetragen ist, gar nie gegeben wurde, und wenn nun trotzdem die Hypothek an mich abgetreten wurde, erwerbe ich auch in diesem Falle ein Recht? Die Frage ist zu bejahen, wenn es sich um eine Verkehrshypothek handelt, zu verneinen dagegen bei einer Sicherungshypothek. Denn bei der Verkehrshypothek erstreckt sich der Schutz durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs auch auf die hypothekarisch gesicherte Forderung. Anders bei der Sicherungshypothek

„Eine Hypothek“, sagt § 1184 B.-G.-B., „kann in der Weise bestellt werden, daß das Recht des Gläubigers aus der Hypothek sich nur nach der Forderung bestimmt und der Gläubiger sich zum Beweise der Forderung nicht auf die Eintragung berufen kann (Sicherungshypothek).“

Ist also für eine Darlehensforderung von 1000 Mk. eine Sicherungshypothek eingetragen, sind ferner ohne entsprechende Löschung 400 Mk. hiervon abbezahlt und tritt der Gläubiger trotzdem die ganze Forderung von 1000 Mk. ab, so wird der Eigentümer des Grundstücks, von welchem der Zessionar die vollen 1000 Mk. verlangt, demselben entgegenhalten können, daß die Hypothek nur noch für 600 Mk. besteht, weil 400 Mk. abbezahlt sind.

Der Zessionar wird dagegen mit seiner Entgegnung, es seien ja noch 1000 Mk. im Grundbuche eingetragen, nicht gehört. Den Schaden (vorausgesetzt daß der Zedent denselben nicht zu erlösen imstande ist) trägt also bei der Sicherungshypothek der Erwerber der Hypothek.

Ist dagegen die Hypothek eine Verkehrshypothek (Brief- oder Buchhypothek), so trägt den Schaden der Eigentümer; denn der gutgläubige Erwerber erhält die Hypothek so, wie sie sich aus dem Grundbuche ergibt, auch wenn die dort bezeichnete Forderung nur noch zum Teil oder gar nicht mehr besteht. Bei der Verkehrshypothek darf sich also der gutgläubige Erwerber darauf verlassen, daß das Grundstück noch für die Forderung so, wie sie sich eingetragen findet, verhaftet ist. § 1138 B.-G.-B.

Will sich daher der Eigentümer des Grundstücks für alle Fälle gegen doppelte Zahlung schützen, so muß er bei der Verkehrshypothek dafür Sorge tragen, daß beim Erlöschen der ganzen Forderung oder eines Teiles derselben auch eine entsprechende Löschung im Grundbuche (oder wenigstens ein Vermerk auf dem Hypothekenbrief) vorgenommen wird. Ueber die Frage, inwiefern der Hypothekenbrief die Kraft hat, den öffentlichen Glauben zu zerstören, sowie über die Vermerke auf demselben, insbesondere über den Vermerk der Zahlung, wird in einem der folgenden Paragraphen gehandelt werden.

Häufig kommt trotz der Eintragung der Hypothek die Forderung gar nicht zur Entstehung. Nachdem z. B. die Hypothek für eine Darlehensforderung eingetragen ist, weigert sich nachträglich der Gläubiger, das Darlehen hinzugeben. Er ist demnach auch nicht der Hypothekengläubiger geworden. Da er aber als solcher eingetragen ist, hat er trotzdem, wenn es sich um eine Verkehrshypothek (insbesondere Buchhypothek) handelt, die Möglichkeit, über dieselbe zu verfügen, z. B. durch Abtretung.

Die Hypothek ist ihrem Wesen nach dazu bestimmt, für eine Forderung Sicherheit zu bieten. Ist die Forderung aber gar nicht zur Entstehung gelangt oder wieder erloschen, so steht auch an sich die Hypothek dem eingetragenen Gläubiger nicht zu; er ist deshalb auch nicht mehr berechtigt, über die Hypothek zu verfügen. Diese Konsequenz wird auch in vollem Umfange, also auch gutgläubigen Dritten gegenüber, bei der Sicherungshypothek gezogen. Bei der Verkehrshypothek weicht aber der Gesetzgeber im Interesse der Verkehrssicherheit, nach dem Grundsätze des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs, von dieser Konsequenz ab. Die Verkehrshypothek dient deshalb hauptsächlich dem Verkehr, daher auch ihr Name. Nebenbei sei bemerkt, daß das Gesetz diesen Namen nicht gebraucht, es bezeichnet vielmehr die Verkehrshypothek als „gewöhnliche Hypothek“ im Gegensatz zur Sicherungshypothek. Sie ist darauf gerichtet, wie eine Ware, Gegenstand des Verkehrs zu sein.

Die Verkehrshypothek ist für uns in Baden völlig neu. Denn alle unsere landrechtlichen Grundstückspfand-

rechte, Vorzugs- und Unterpfandsrechte, hatten die Natur der Sicherungshypothek. Darum hat auch der badische Gesetzgeber bestimmt, daß alle Unterpfandsrechte, sowie die einer Eintragung bedürftigen Vorzugsrechte als Sicherungshypotheken gelten sollen. Art. 40 A.-G. z. B.-G.-B.

Die Verkehrshypothek wird Briefhypothek genannt, wenn über dieselbe ein Brief (Hypothekenbrief) ausgestellt wird, dagegen Buchhypothek, wenn die Erteilung des Briefes ausdrücklich ausgeschlossen wird, wenn also lediglich die Eintragung in das Buch (Grundbuche) erfolgt und nicht außerdem, wie bei der Briefhypothek, zu der Eintragung noch ein Hypothekenbrief hinzutritt.

Auch die Grundschuld ist entweder Briefgrundschuld oder Buchgrundschuld, je nachdem ein Grundschuldbrief erteilt ist oder nicht. Die gleichen Formen können auch bei der Rentenschuld vorkommen.

Ruht das Grundstückspfandrecht nur auf einem Grundstück, so redet man, je nachdem es sich um eine Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld handelt, von einer Einzelhypothek, Einzelgrundschuld, Einzelrentenschuld.

Ist dagegen eine Mehrheit von Grundstücken belastet, so heißt das Pfandrecht Gesamthypothek, Gesamtgrundschuld, Gesamrentenschuld.

Jede Art des Pfandrechts an Grundstücken kann in jede der andern zulässigen Pfandrechtsformen umgewandelt werden, also eine Sicherungshypothek in eine Verkehrshypothek und umgekehrt u. §§ 1186, 1198, 1203 B.-G.-B.

Die Wahl zwischen den einzelnen Pfandrechtsformen steht in der Regel den Beteiligten frei.

Auffallender Weise verlangen die badischen Sparkassen zur Sicherung ihrer Darlehen Briefhypotheken, obwohl sie doch ihre hypothekarisch gesicherten Forderungen nicht in den Verkehr bringen wollen. Gerade für Verkehrszwecke wurde nun aber die Briefhypothek geschaffen. Der Zweck, welchen die Sparkassen verfolgen, erfordert aber keineswegs eine Briefhypothek. Abgesehen davon werden aber durch die Briefhypothek den Schuldnern höhere Kosten verursacht. Denn außer der Gebühr für die Eintragung der Hypothek werden für die Erteilung eines Hypothekenbriefes einschließlich der dabei vorkommenden Nebengeschäfte zwei Zehntel der vollen Gebühr, wenigstens aber 2 Mk. erhoben. § 18 A.-B. Diese Gebühr beträgt für Werte bis mit 6700 Mark — 2 Mark. In den folgenden Wertklassen steigt die Gebühr allmählig.

Es ist aber ferner zu befürchten, daß, wenn so angesehene Kreditinstitute, wie die Gemeindeparkassen, sich lediglich oder doch hauptsächlich der Briefhypothek bedienen, allmählig die Meinung unter den Gläubigern Platz greift, daß nur eine Briefhypothek eine unbedingte Sicherheit gewähre und deshalb für alle Fälle der Sicherungs-

hypothek vorzuziehen sei. Dieser Meinung muß mit aller Entschiedenheit im Interesse der nichtrechtskundigen Bevölkerung entgegengewirkt werden. Es ist zwar selbstverständlich, daß von den Sparkassen zum Nachteil ihrer Schuldner mit der Briefhypothek kein Mißbrauch getrieben wird. Allein in den Händen von gewissenlosen Gläubigern bildet die Briefhypothek, wie schon aus obigen allgemeinen Ausführungen hervorgeht, für den des Rechtes unkundigen Schuldner eine ständige Gefahr.

In der weitaus überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird die Verkehrshypothek und zwar sowohl die Briefhypothek als auch die Buchhypothek kein Bedürfnis sein, insbesondere nicht für unsere ländliche Bevölkerung. Die Sicherungshypothek wird vielmehr völlig genügen.

Die Sparkassen wählen die Briefhypothek auch nicht wegen der Vorteile, welche dieselbe für den Verkehr bietet, sondern offenbar lediglich aus dem einen Grunde, um über die erfolgte Pfandbestellung ein Dokument in Händen zu haben. Diesen Zweck können sie jedoch leicht auf andere Weise erreichen.

Wie in dem folgenden Abschnitt zu zeigen sein wird, verlangen die Kreditanstalten in der Regel vor der Eintragung des Pfandrechts ein Zeugnis über die zu verpfändenden Grundstücke und die etwa darauf ruhenden Lasten (Verlagsschein), sowie eine Schätzungsurkunde über den Wert der Grundstücke; weiter nehmen sie zu ihren Akten eine Abschrift der Darlehenszusage und der Eintragungsbewilligung, und endlich erhalten sie vom Grundbuchamt Nachricht über die erfolgte Eintragung der Hypothek. Der aus diesen Schriftstücken zu bildende Aktenfascikel giebt nun der Sparkasse in ausreichender Weise Auskunft über Art, Umfang und wirtschaftlichen Wert der Hypothek; sie braucht nicht daneben auch noch einen Hypothekenbrief. Ihren Zweck erreichen also die Sparkassen auch mit der Sicherungshypothek.

Uebrigens kann, wie später zu zeigen sein wird, der Verlust des Hypothekenbriefs für den Gläubiger erhebliche Unannehmlichkeiten im Gefolge haben.

§ 6. Entstehung der Hypothek. Eintragungsbewilligung und Eintragungsantrag.

Zur Belastung eines Grundstücks mit einer Hypothek ist die Einigung des Grundstückseigentümers mit demjenigen, zu dessen Gunsten die Hypothek bestellt wird, sowie die Eintragung der Hypothek ins Grundbuch erforderlich. § 873 B.-G.-B. Diese Einigung wird dinglicher Vertrag genannt, weil er auf die Entstehung eines sog. dinglichen Rechts gerichtet ist. Die Einigung muß sich auf das zu belastende Grundstück und die zu sichernde Forderung erstrecken. Die Beteiligten müssen also einig darüber sein, daß zu Gunsten einer bestimmten Forderung

eine Hypothek (Brief-, Buch- oder Sicherungshypothek) entstehen soll. Damit die Eintragung der Hypothek erfolgen kann, muß jedoch diese Einigung dem Grundbuchamt nicht nachgewiesen werden. Sie kann vielmehr auch außerhalb des Grundbuchamts erfolgen, ja sie kann der Eintragung auch erst nachfolgen. Es kann z. B. zunächst die Eintragung der Hypothek seitens des Eigentümers für eine Darlehensforderung veranlaßt und dann erst mit dem eingetragenen Gläubiger vereinbart werden, daß er das Darlehen gegen die hypothekarische Sicherheit hergebe. Die Einigung ist an sich an keine Form gebunden, sie kann vielmehr auch stillschweigend erfolgen, wie dies in der That in vielen Fällen geschehen wird. Vgl. jedoch § 873 Abs. 2 B.-G.-B. Solange die Einigung nicht erfolgt ist, ist trotz der Eintragung die Hypothek nicht zur Entstehung gelangt.

Zur Eintragung der Hypothek ist dagegen unerlässlich die Bewilligung des Grundstückseigentümers auf Eintragung der Hypothek, sowie der Antrag auf Eintragung derselben. §§ 19, 13 G.-B.-D.

A. Die Eintragungsbewilligung.

Dieselbe muß ausgehen vom Grundstückseigentümer. In derselben müssen die Grundstücke, auf welche sie sich erstreckt, übereinstimmend mit dem Grundbuch oder durch Hinweisung auf ihre Stelle im Grundbuche (d. i. Band, Heft, laufende Nummer im Bestandsverzeichnis 1) einzeln bezeichnet und die für die Eintragung erheblichen Geldbeträge in festen Beträgen reichsgesetzlicher Währung angegeben sein. § 28 G.-B.-D., § 313 G.-B.-D.-B. Es muß insbesondere auch die Forderung nebst Zinssatz, Nebenleistungen (z. B. Kosten und Schäden) und Bedingungen bezeichnet sein. Ferner ist natürlich auch die Art der Hypothek, welche bewilligt werden soll, also Sicherungshypothek, Buchhypothek, Briefhypothek, anzugeben. Gleichgültig ist es, ob die Forderung erst zur Entstehung gelangen soll, z. B. durch Hingabe eines Darlehens, oder bereits besteht, z. B. für eine Warenschuld. § 1113 B.-G.-B.

Die Eintragungsbewilligung kann also z. B. folgendermaßen lauten:

„Der Privatmann Nikolaus Mesmer in Karlsruhe hat uns ein zu 5% verzinsliches Darlehen im Betrag von 2400 Mk. (zweitausend vierhundert Mark) unter den in anliegender Darlehenszusage näher bezeichneten und von uns angenommenen Bedingungen zugesagt.

Wir, die Ehefrau mit Ermächtigung des Ehemannes, bewilligen zur Sicherheit für dieses Darlehen eine Sicherungshypothek auf unsere im Grundbuch Bittelbrunn Band 9, Heft 13 B.-B. I Nr. 4 und 5 eingetragenen Grundstücke

L.-B. Nr. 1819 Garten 27 ar 12 qm und

L.-B. Nr. 1763 Wiese 72 ar 05 qm

und beantragen die Eintragung der Sicherungshypothek in das Grundbuch.

Bittelbrunn, den 5. (fünften) April 1911.

Serafine Hilger geb. Kling

Anton Hilger.

Vorstehende, vor mir vollzogene Unterschriften der mir persönlich bekannten Eheleute Anton Hilger, Landwirt hier, und Serafine geb. Kling werden hiermit als echt beglaubigt.

(Datum)

Kircher Bürgermeister."

(amtliches Muster 57.)

Für die Eintragungsbewilligung ist eine bestimmte Form vorgeschrieben. Sie muß nämlich entweder 1) vor dem Grundbuchamt zu Protokoll gegeben oder 2) durch eine öffentliche Urkunde oder 3) durch eine öffentliche beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden. § 29 G.-B.-D., eine sehr wichtige Vorschrift.

Zu 1. Zur Aufnahme des Protokolls ist regelmäßig nur der Grundbuchbeamte (nicht auch der Hilfsbeamte, Ratschreiber) zuständig, beim staatlichen Grundbuchamt also der Notar, beim Gemeindegrundbuchamt der städtische Grundbuchbeamte. Das Protokoll wird aufgenommen beim staatlichen Grundbuchamt am Grundbuchtag, da nur am Grundbuchtag der staatliche Grundbuchbeamte seines Amtes als solcher waltet.

Der Grundbuchhilfsbeamte, d. i. der Ratschreiber, ist nur dann (außer dem Grundbuchbeamten) zur Aufnahme des Protokolls zuständig a) wenn der Grundbuchbeamte auf dem Grundbuchamt nicht anwesend ist, b) wenn es sich um ein Grundstück handelt, welches zum Amtsbezirk des Grundbuchamts gehört, c) wenn eine Sicherungshypothek bewilligt werden soll. Die Bewilligung einer Buch- oder Briefhypothek darf also der Hilfsbeamte nicht zu Protokoll nehmen. Aber auch das Protokoll über die Bestellung einer Sicherungshypothek darf der Hilfsbeamte nur dann aufnehmen, wenn dieselbe für ein Grundstück bewilligt wird, welches innerhalb seines Grundbuchbezirks gelegen ist. Möchte z. B. der in Bittelbrunn wohnhafte Landwirt Anton Hilger eine Sicherungshypothek auf ein Grundstück bewilligen, welches auf der Gemarkung Engen liegt, so kann er die Bewilligung nicht vor dem Hilfsbeamten in Bittelbrunn, sondern nur vor demjenigen in Engen zu Protokoll erklären.

Die Aufnahme dieses Protokolls, mag dasselbe vor dem staatlichen oder städtischen Grundbuchbeamten oder vom Hilfsbeamten aufgenommen werden, erfolgt gebührenfrei.

Ein solches Protokoll kann etwa folgendermaßen lauten:

„Geschehen zu Bittelbrunn, den 5. April 1911 (fünften April neunzehnhundertelf). In Abwesenheit des Grundbuchbeamten erscheinen vor dem Grundbuchhilfsbeamten Ratschreiber Damian Hils in Bittelbrunn:

Landwirt Anton Hilger von Bittelbrunn und seine Ehefrau Serafine geb. Kling, dem Hilfsbeamten persönlich bekannt, und erklären:

Der Privatmann Nikolaus Meßmer in Karlsruhe hat uns auf Sicherungshypothek ein zu 5% verzinsliches Darlehen im Betrage von 2400 Mark (in Buchstaben) zugesagt unter folgenden Bedingungen:

1. Die Zinsen laufen vom 1. April 1911 an u. . .

Wir anerkennen diese Bedingungen als für uns verbindlich und bewilligen, die Ehefrau mit Ermächtigung ihres Ehemannes, an den uns in ehelicher Gütergemeinschaft gehörenden Grundstücken, Gemarkung Bittelbrunn, Grundbuch Band 9, Heft 13 B.-B. 1

Lfd. Nr. 4: L.-B. Nr. 1819 Garten 27 ar 12 qm und Lfd. Nr. 5: L.-B. Nr. 1713 Wieje 72 ar 05 qm eine Sicherungshypothek für 2400 Mark nebst 5% Zinsen.

Wir beantragen die Eintragung der bewilligten Sicherungshypothek in das Grundbuch.

Auf Vorlesen u. . .

Unterschriften"

amtliches Muster 58.

Zu 2. Die Eintragungsbewilligung kann ferner in einer öffentlichen Urkunde enthalten sein. Darunter versteht man eine solche Urkunde, welche von einer öffentlichen Behörde des Großherzogtums Baden oder eines andern deutschen Bundesstaats oder des deutschen Reichs innerhalb der Grenzen ihrer Amtsbefugnisse oder von einer mit öffentlichem Glauben versehenen Person der genannten Gebiete innerhalb des ihr zugewiesenen Geschäftskreises in der vorgeschriebenen Form aufgenommen sind. § 341 Grundbuchdienstweisung.

In Baden sind mit öffentlichem Glauben versehen, also für die öffentliche Beurkundung zuständig, grundsätzlich die Notare. Die Eintragungsbewilligung kann also auch von jedem badischen Notar aufgenommen werden. Wenn ich z. B. in Mannheim wohne, während mein Grundstück in Stockach liegt, so kann ich die Eintragungsbewilligung auch vor einem Notar in Mannheim oder anderswo in Baden erklären.

Für diese notarielle Beurkundung wird nach §§ 60, 61 des badischen Rechtspolizeikostengesetzes eine Gebühr erhoben.

Eine Besonderheit enthält § 25 G.-B.-A.-G., welcher lautet: „Anträge und Erklärungen öffentlicher Behörden in deren amtlichen Angelegenheiten bedürfen, wenn sie ordnungsmäßig unterschrieben und untersiegelt sind, dem Grundbuchamte gegenüber keiner Beglaubigung.“ Ich werde auf diese Vorschrift mit Beziehung auf die Sparfassen zurückkommen.

Zu 3. Für die Eintragungsbewilligung kann endlich eine öffentlich beglaubigte Urkunde gewählt werden. Eine solche liegt vor, wenn die Erklärung schriftlich abgefaßt und die Unterschrift des Erklärenden von der dazu zu-

ständigen Behörde oder von einem dazu zuständigen Beamten oder Notar beglaubigt ist. § 342 Grundbuchdienstweisung.

Die Eintragungsbewilligung kann also auch von dem Bewilligenden selbst oder von irgend jemand anders geschrieben sein, nur muß der Bewilligende dieselbe unterschreiben und seine Unterschrift öffentlich beglaubigen lassen.

Zuständig zur Beglaubigung von Unterschriften und Handzeichen sind allgemein die Notare. Außerdem ist auch zuständig für die Beglaubigung von Unterschriften (nicht auch von Handzeichen) der Bürgermeister, jedoch nur derjenige am Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt des Erklärenden, in Grundbuchsachen jedoch nur, wenn die Urkunden zum Gebrauch im Großherzogtum bestimmt sind. G.-B.-N.-G. § 24, Rechtspolizeigesetz § 40.

Die Beglaubigung einer Unterschrift oder eines Handzeichens, die nach den Gesetzen des Staates, in welchem sie erfolgt ist, sich als eine öffentliche Beglaubigung darstellt, gilt als solche auch gegenüber dem badischen Grundbuchamt.

Für Kreise, welche des Rechtes nicht kundig sind, wird es sich empfehlen, (falls sie nicht den Notar darum angehen oder ihre Erklärung vor dem Grundbuchamt zu Protokoll geben wollen) die Eintragungsbewilligung durch den Ratschreiber abfassen zu lassen, sofern es sich nicht etwa um die Bewilligung einer Sicherungshypothek handelt. Denn die Bewilligung der letzteren kann ja vom Hilfsbeamten (Ratschreiber) zu Protokoll genommen werden. Der Ratschreiber wird dann auch dafür Sorge tragen, daß die Unterschriftsbeglaubigung durch den Bürgermeister erfolgt. Die Abfassung kann jedoch auch durch eine andere des Rechtes kundige Person, z. B. durch den Bürgermeister, vorgenommen werden. Wird jedoch die Abfassung dem Bürgermeister oder einem anderen Gemeindebeamten, z. B. dem Ratschreiber, überlassen, so ist dafür neben der Schreibgebühr eine Gebühr von 50 Pfg., und wenn der Wert 1000 Mark übersteigt, eine Gebühr von 1 Mark zu erheben. Außerdem kostet die öffentliche Unterschriftsbeglaubigung durch den Bürgermeister 50 Pfg.

Ein Muster für eine privatschriftliche Eintragungsbewilligung nebst Unterschriftsbeglaubigung ist bereits oben abgedruckt (Muster 57).

Für die Unterschriftsbeglaubigung durch den Bürgermeister verweise ich auf § 48 Rechtspolizeiordnung, insbesondere auf Abs. 2 welcher lautet: Die Beglaubigung geschieht durch einen unter die Unterschrift zu setzenden Vermerk. Der Vermerk muß die Bezeichnung desjenigen, welcher in Gegenwart des Gemeindebeamten die Unterschrift beigelegt oder anerkannt hat, enthalten, den Ort und Tag der Ausstellung angeben und von dem Gemeindebeamten mit Unterschrift und Dienstsiegel versehen werden."

Jede Eintragungsbewilligung wird ersetzt durch die mit dem Rechtskraftzeugnis versehene Ausfertigung eines Urteils, in welchem der Beklagte zur Abgabe der Ein-

tragungsbewilligung verurteilt ist. Denn ist der Schuldner zur Abgabe einer Willenserklärung verurteilt, so gilt nach § 894 C.-P.-O. die Erklärung als abgegeben, sobald das Urteil die Rechtskraft erlangt hat. § 317 Grundbuchdienstw. Für den Fall, daß das Urteil vorläufig vollstreckbar ist, vgl. § 895 C.-P.-O.

B. Der Eintragungsantrag.

Außer der Eintragungsbewilligung ist zur Eintragung auch ein darauf gerichteter Antrag erforderlich. Derselbe kann nicht nur gestellt werden von dem Eigentümer, welcher sein Grundstück mit der Hypothek belasten will, sondern auch von demjenigen, zu dessen Gunsten die Bestellung der Hypothek erfolgt, also vom Gläubiger, vorausgesetzt, daß die Eintragungsbewilligung erfolgt ist. Die Regel wird es allerdings in der Praxis bilden, daß der Grundstückseigentümer zugleich mit der Eintragungsbewilligung auch die Eintragung beantragt (Siehe oben Muster 58.) Allein der Eigentümer kann die Eintragungsbewilligung auch dem Gläubiger übergeben und diesem die Stellung des Antrags überlassen.

Ein Beispiel hierzu. Herr Schmid ist ein langsamer Zahler; er schuldet dem Kaufmann Müller 1000 Mark aus Warenkauf. Schmid verspricht dem Müller innerhalb 2 Wochen Zahlung, oder falls er wider Erwarten hierzu außerstande sein sollte, auf seine Liegenschaft eine Sicherungshypothek für die Schuld eintragen zu lassen. Müller traut diesen Versprechungen nicht, insbesondere glaubt er nicht, daß Schmid die Eintragung der Hypothek herbeiführen werde. Müller ersucht deshalb den Schmid um Aushändigung einer formell richtigen Eintragungsbewilligung. Gibt ihm nun Schmid eine solche und leistet derselbe nach 2 Wochen keine Zahlung, so hat es der Gläubiger Müller selbst in der Hand, den Antrag auf Eintragung der Hypothek zu stellen, da er ja die Eintragungsbewilligung zur Hand hat und dem Grundbuchamt übergeben kann.

Ähnliches war nach unserm badischen Recht nicht möglich; der Antrag auf Eintragung eines sog. bedingenen Unterpfands konnte nur vom Grundstückseigentümer gestellt werden.

Der Antrag muß im Wesentlichen mit der zu Grunde liegenden Eintragungsbewilligung übereinstimmen; es kann in dem Antrag auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Soweit der Antrag mehr verlangt, als die Eintragungsbewilligung enthält, z. B. die Eintragung für eine höhere Summe, ist er unbegründet.

Ist eine Eintragungsbewilligung nicht erforderlich wie z. B. bei der unten zu erwähnenden Zwangshypothek, so müssen in dem Antrag die Grundstücke, auf die er sich bezieht, übereinstimmend mit dem Grundbuch oder durch Hinweisung auf ihre Stelle im Grundbuch (Band, Heft und laufende Nummer im Bestandsverzeichnis 1) einzeln bezeichnet und die für die Eintragung erheblichen Beträge in festen Beträgen reichsgesetzlicher Währung

angegeben sein. §§ 13, 28 G.-B.-D. § 320 Grundbuchdienstweisung.

Der Antrag bedarf an sich keiner Form. Er kann also auch privatschriftlich gestellt werden (ohne Unterschriftsbeglaubigung). Selbstverständlich ist jedoch auch die Erklärung desselben zu Protokoll des Grundbuchamts zulässig (und zwar kostenlos)

Der Antrag kann etwa folgendermaßen lauten:

„Stockach, den 1 Juli 1902.

An das Grundbuchamt Engen.

Unter Vorlage der Eintragungsbewilligung des Landwirts Josef Schmid in Engen beantrage ich die Eintragung der bewilligten Sicherungshypothek von eintausend Mark (1000 Mk.) auf das im Grundbuch Engen, Band 3, Heft 2, verzeichnete Grundstück L.-B. Nr. 857 des Landwirts Josef Schmid in Engen.

Die Kosten hat der Grundstückseigentümer in der überreichten Eintragungsbewilligung übernommen.

Karl Müller, Kaufmann in Stockach.

(Siehe auch amtliches Muster 49)

Dagegen ist für die Zurücknahme des Antrags die nämliche Form vorgeschrieben wie für die Eintragungsbewilligung, also entweder 1) Erklärung zu Protokoll des Grundbuchamts, oder 2) öffentliche Urkunde, oder 3) öffentlich beglaubigte Urkunde. § 30 G.-B.-D., § 330 Grundbuchdienstw.

Sowohl die Eintragungsbewilligung als auch der Eintragungsantrag kann durch einen Bevollmächtigten abgegeben werden. Der Bevollmächtigte muß jedoch die Vollmacht dem Grundbuchamt nachweisen. Die Vollmacht bedarf der Form einer öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunde nur dann, wenn für die Erklärung oder den Antrag, zu welchem bevollmächtigt ist, die Formvorschrift besteht. § 30 G.-B.-D., § 330 Grundbuchdienstw.

Für den Eintragungsantrag genügt also (in der Regel) eine privatschriftliche Vollmacht. Für die Eintragungsbewilligung ist aber eine öffentliche (durch einen Notar ausgestellte) oder eine öffentlich (durch einen Notar oder den Bürgermeister des Wohnortes oder gewöhnlichen Aufenthaltsort des Vollmachtgebers) beglaubigte Vollmacht erforderlich

Die Bedingungen oder besser gesagt die Bedingungen, unter denen das Darlehen zugesagt ist oder welche für die bereits bestehende Schuld gelten sollen, werden vielfach in der Eintragungsbewilligung selbst enthalten sein. Notwendig ist dies aber nicht; sie können vielmehr auch enthalten sein in einer Anlage zur Eintragungsbewilligung (in der Eintragungsbewilligung wird sodann auf die Anlage Bezug genommen. Siehe oben Muster 57).

Diese Anlage (Darlehenszusage) kann etwa folgendermaßen lauten:

„Darlehenszusage.

Der unterzeichnete Privatmann Nikolaus Mezmer

in Karlsruhe verspricht hiermit dem Landwirt Anton Hilger und seiner Ehefrau Serafine geb. Kling in Bittelbrunn aus eigenen Mitteln gegen Bestellung einer Sicherungshypothek auf deren im Grundbuch Bittelbrunn Band 9 Heft 13 B.-B. I Nr. 4 u. 5 eingetragene Grundstücke L.-B. Nr. 1819 und L.-B. Nr. 1763 die Hingabe eines Darlehens von 2400 Mk. (in Worten zweitausend vierhundert Mark) unter folgenden

Bedingungen:

1. Die Hypothek muß unbeschränktes erstes Pfandrecht gewähren; die zu verpfändenden Grundstücke dürfen also weder in der zweiten, noch in der dritten Abteilung des Grundbuchs mit vorgehenden oder gleichstehenden Rechten belastet sein.
2. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt sofort gegen Aushändigung eines Auszugs aus dem Grundbuch über die Eintragung der Sicherungshypothek.
3. Das Darlehen ist zu fünf Prozent vom 1. April 1911 an verzinslich. Die Zinsen sind halbjährlich auf 1. Oktober und 1. April, erstmals am 1. Oktober 1911 in meiner Wohnung in Karlsruhe zu bezahlen.
4. Die Heimzahlung des Darlehens muß nach vorgehender jedem Teile freistehender dreimonatlicher Kündigung ebendasselbst kostenfrei geschehen.
5. Die Darlehensschuldner haften als Gesamtschuldner.

Karlsruhe, den 11.

Nikolaus Mezmer.
Die vorstehende Darlehenszusage mit den angegebenen Bedingungen nehmen wir, die Ehefrau mit Ermächtigung ihres Ehemannes, hiermit an.

Bittelbrunn, den 11.

Serafine Hilger geb. Kling.

Anton Hilger.

(amtliches Muster 56)

Die Darlehenszusage wird insbesondere dann zweckmäßiger Weise in einer besonderen Urkunde enthalten sein, wenn die Darlehensbedingungen umfangreich sind, wie z. B. diejenigen der Sparkassen.

§ 7. Öffentlichkeit des Grundbuchs. Abschriften, Auszüge, Verlagschein.

Der Gläubiger, welcher ein Darlehen bewilligt oder für eine bereits bestehende Schuld eine Hypothek sich bewilligen läßt, wird sich in der Regel darüber vergewissern, ob bezw. wie das zu verpfändende Grundstück belastet ist, da ja der wirtschaftliche Wert der Hypothek von der Höhe der vorgehenden Lasten abhängt.

Zu diesem Zwecke kann der Gläubiger das Grundbuch einsehen.

Das Grundbuch ist nämlich ein öffentliches Buch. Das Grundbuchamt hat deshalb jedem, der es verlangt, die Einsicht des Grundbuchs und der dazu ge-

hörigen Register und Listen im Dienstraum des Grundbuchamts und in Gegenwart eines Beamten des Grundbuchamts zu gestatten. Das gleiche gilt von Urkunden, auf die im Grundbuch zur Ergänzung einer Eintragung Bezug genommen ist, sowie von den noch nicht erledigten Eintragungsanträgen. Die Einsicht von Grundakten ist, soweit es sich nicht um die oben genannten Urkunden handelt, jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt, deutschen öffentlichen Behörden und den von ihnen beauftragten Beamten auch ohne diese Voraussetzung. Oeffentliche Behörden sind auch die Gemeindebehörden. §§ 11, 93 G.-B.-D., § 55 G.-B.-V.-B., § 203 Grundbuchdienstw.

Um sich über den Inhalt des Grundbuchs, insbesondere über die Belastung oder Lastenfreiheit der Grundstücke zu verlässigen, kann man ober auch verlangen a) eine beglaubigte Abschrift, oder b) einen Auszug, oder c) ein Zeugnis.

Zu a. Jedem der ein berechtigtes Interesse darlegt, sind auf seine Kosten beglaubigte Abschriften aus dem Grundbuch oder den Grundakten zuzufertigen.

Zu b. Der Auszug ist eine beglaubigte Abschrift nur von einem Teile des Grundbuchheftes z. B. von der dritten Abteilung desselben über die Pfandrechte.

Zu c. Zeugnisse hat das Grundbuchamt auf Verlangen darüber auszustellen, daß jemand als Eigentümer im Grundbuch eingetragen und daß auf das oder die im Zeugnis genannten Grundstücke Lasten weder in der 2. noch in der 3. Abteilung eingetragen sind oder welche Lasten darauf eingetragen sind. §§ 57—61 G.-B.-V.-B. §§ 205—207 Grundbuchdienstw.

Wird das Zeugnis behufs Verpfändung des Grundstücks begehrt, so wird es auch Verlagschein genannt.

Als Beispiele dienen die Muster 22, 23, 24, 47 zur Grundbuchdienstw.

Der Verlagschein kann etwa folgendermaßen lauten:

„Verlagschein.

Die offene Handelsgesellschaft Hugo Weiß & Cie. in Karlsruhe ist als Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Ettlingen, Kaiserstraße 55, L.-B.-Nr. 1427, Hofreite mit Gebäulichkeiten 37 ar 23 qm im Grundbuch Band 30 Heft 2 eingetragen.

Das Grundstück ist weder in der zweiten noch in der dritten Abteilung des Grundbuchs belastet. Stand von heute Vormittag zehn Uhr. Das Grundstück ist letztmals im Jahre 1895 auf 100 000 (Hunderttausend) Mark amtlich geschätzt worden laut Pfandbuch Band 15 Nr. 11 S. 28.

Ettlingen, am 10.

Das Grundbuchamt.

(Siegel.) (Unterschrift.)
(amtliches Muster 47)

Die Vorlage des Verlagscheins an das Grundbuchamt behufs Eintragung der bewilligten Hypothek ist keines-

wegs erforderlich, sofern nur die zu verpfändenden Grundstücke in der Eintragungsbewilligung vorschriftsgemäß bezeichnet sind. Nur dann fällt die Vorlage des Verlagscheins nötig, wenn in der Eintragungsbewilligung auf denselben Bezug genommen ist.

Beglaubigte Abschriften aus dem Grundbuch oder den Grundakten kann auch der Hilfsbeamte erteilen. Dagegen können Auszüge oder Zeugnisse (Verlagscheine) nur vom Grundbuchbeamten selbst erteilt werden. § 65² Grundbuchdienstw.

Die Gebühr für Einsicht des Grundbuchs und der Grundakten beträgt (in der Regel) 1 Mk. Bezüglich des Weiteren siehe § 25 R.-B. Für Abschriften aus dem Grundbuch oder aus den beim Grundbuchamt aufbewahrten Urkunden wird außer den Schreibgebühren eine Grundgebühr von 1 Mark erhoben. Die Beglaubigung erfolgt gebührenfrei. § 26 R.-B.

Die Gebühr für einen Auszug dagegen beträgt (außer den Schreibgebühren) 2 Mark § 27 R.-B.

Für die Bescheinigung (Zeugnis), daß eine bestimmte Person als Eigentümer eingetragen sei und daß auf dem oder den mehreren in der Bescheinigung bezeichneten Grundstücken keine Lasten ruhen, wird neben den Schreibgebühren eine Grundgebühr von 1 Mark erhoben. Für andere Bescheinigungen über den Inhalt des Grundbuchs wird neben den Schreibgebühren eine Grundgebühr von 2 Mark erhoben. Umfaßt die Bescheinigung mehr als ein Grundstück, so erhöht sich die Grundgebühr um 20 Pfennig von jedem weiteren Grundstück. Beträgt der Wert mehr als 10 000 Mark, so erhöhen sich die neben den Schreibgebühren zu erhebenden Gebühren auf das Zweifache. Ueber Wertes siehe § 28 R.-B.

Am billigsten ist also eine beglaubigte Abschrift. Dieselbe hat auch noch den Vorzug vor einem Auszug, daß sie von dem Hilfsbeamten (Ratschreiber) gefertigt werden kann und deshalb nicht erst, wie bei den Auszügen und Zeugnissen, der Grundbuchtag, zu welchem der Notar erscheint, abgewartet zu werden braucht. Die Abschrift wird man also in der Regel rascher erhalten können.

§ 8. Schätzung von Grundstücken.

Da der Wert der Hypothek von dem Grundstücksvalue abhängt, wird der Gläubiger häufig noch eine amtliche Schätzung des oder der zu beleihenden Grundstücke fordern, insbesondere werden dies die Sparkassen regelmäßig thun.

Eine amtliche Schätzung erfolgt nicht mehr wie bisher bei der Bestellung der Hypothek von amtswegen, sondern nur auf Antrag. Die Schätzung wird jedoch nicht durch das Grundbuchamt vorgenommen, sondern durch die Gemeinderäte. Die Gemeinderäte haben, wie das Gesetz sagt, auf Antrag von Beteiligten oder auf Ersuchen von Behörden oder Beamten, nötigenfalls unter Zuzug von besonderen Sachverständigen, amtliche Schätzungen des Werts solcher Grundstücke vorzunehmen, welche im Grundbuchbezirk

der Gemeinde liegen. Erforderlichenfalls sind auch die Nutzungen eines Grundstückes und die Rechte an einem Grundstück zu schätzen. In Städteordnungsgemeinden kann mit Zustimmung der Ministerien der Justiz und des Innern die Vornahme der Schätzung einer vom Stadtrat zu bildenden Kommission durch Gemeindebeschluß übertragen werden. Diese Schätzungsbehörden können auch in sonstigen Fällen auf Ansuchen Schätzungen von Grundstücken vornehmen. §§ 31—33 G.-B.-A.-G.

Die für die Schätzung von Grundstücken zu erhebenden Gebühren sind bestimmt in §§ 63—66 R.-B.

Die von der Schätzungsbehörde auf Grund der Schätzung auszustellende Schätzungsurkunde muß aber keineswegs bei der Bestellung einer Hypothek dem Grundbuchamt vorgelegt werden. Die Schätzung dient vielmehr in erster Reihe zur Information des Gläubigers über den Wert des Grundstücks. Nur dann ist die Vorlage der Schätzungsurkunde an das Grundbuchamt erforderlich, wenn der Antrag auf Eintragung des Schätzungswertes in das Grundbuch gestellt wird. Dieser Antrag kann auch verbunden werden mit dem Antrag auf Eintragung der Hypothek.

Der Schätzungswert wird ebensowenig wie der Kaufpreis von amtswegen in das Grundbuch eingetragen, sondern nur dann, wenn die Eintragung beantragt wird. § 38 G.-B.-B.-B., § 152 Grundbuchdienstw.

§ 9. Eintragung der Hypothek.

Wie erfolgt nun die Eintragung der Hypothek in das Grundbuch?

Bei der Eintragung der Hypothek müssen im Grundbuch angegeben werden 1) der Gläubiger, 2) der Geldbetrag der Forderung, und 3) wenn die Forderung verzinslich ist, der Zinssatz, 4) wenn andere Nebenleistungen z. B. Vertragsstrafen, Provisionen zu entrichten sind, ihr Geldbetrag. Im übrigen kann zur Bezeichnung der Forderung auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. § 1115 B.-G.-B., § 463 Grundbuchdienstw.

Soweit eine hiernach unerläßliche Angabe bei der Eintragung in das Grundbuch unterlassen wird, entbehrt regelmäßig die Eintragung der Wirksamkeit, eine Bestimmung, auf die insbesondere die Sparkassen wegen ihrer mehrfachen Bedingungen über die Zinsen und Strafzinsen genau zu achten haben.

Nicht erforderlich ist dagegen, daß die übrigen Bedingungen, z. B. über die Kündigungsfrist, Zeit und Ort der Heimzahlung des Darlehens etc., wörtlich in die Eintragung aufgenommen werden. Es genügt vielmehr bezüglich derselben die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung. Dies gilt insbesondere auch für den Anfangstag der Verzinsung sowie die Zinstermine, so daß also die Eintragung im Grundbuch bezüglich der Bedingungen lauten kann:

„siehe die Eintragungsbewilligung vom 10. Juni 1901. A. S. 1 [soll heißen Seite 1 der Grundakten].“

Die Eintragungsbewilligung wird zu den Grundakten genommen, dort kann sie (nebst der etwaigen in besonderer Urkunde enthaltenen Darlehenszusage) nachgesehen werden.

Zu jedem Grundbuchheft werden nämlich besondere Grundakten gehalten. Dieselben bilden, wie sich aus dem eben Gesagten ergibt, eine notwendige, wichtige Ergänzung des Grundbuchs. § 196 Grundbuchdienstw.

Zu diesen Akten werden alle das Grundbuchheft betreffenden Schriftstücke des Grundbuchamtes genommen, vor allem also die Urkunden, auf welche die Eintragung sich gründet oder Bezug nimmt, insbesondere Anträge und Eintragungsbewilligungen, auch die Verfügungen des Grundbuchamtes und der ihm vorgesetzten Behörden.

Die gesetzlichen Zinsen (das sind Prozeßzinsen infolge von Rechtshängigkeit und Verzugszinsen B.-G.-B. §§ 288 bis 291, 1146), die Kosten der Kündigung sowie die Kosten der Befriedigung aus dem Grundstücke bezweckenden Rechtsverfolgung (künftige Betreibung samt Zwangsvollstreckung) sind bei der Eintragung nicht zu berücksichtigen, da für diese Leistungen das Grundstück schon kraft Gesetzes haftet, also ohne daß eine Haftung für dieselben vereinbart zu werden braucht. § 1118 B.-G.-B.

Soll dagegen das Grundstück auch noch für andere Kosten und „Schäden“ haften, so muß ein bestimmter Geldbetrag für dieselben in der Eintragung angegeben werden.

Im Grundbuch zu nennen ist selbstverständlich auch die Art der Hypothek, und zwar wird die Briefhypothek bezeichnet kurz als „Hypothek“ (nicht als Briefhypothek). Denn wenn das Gesetz von Hypothek spricht, so ist damit immer der von ihm angenommene Regelfall, nämlich die Briefhypothek, gemeint.

Die Buchhypothek wird eingetragen, als „Hypothek, für welche die Erteilung des Briefs ausgeschlossen ist.“

Die Sicherungshypothek wird mit der Bezeichnung „Sicherungshypothek“ eingetragen.

Jede Eintragung soll nach § 55 G.-B.-D., § 186 Grundbuchdienstw. dem Antragsteller und dem eingetragenen Eigentümer sowie im übrigen allen aus dem Grundbuch ersichtlichen Personen bekannt gemacht werden, zu deren Gunsten die Eintragung erfolgt ist oder deren Recht durch sie betroffen wird. Demnach ist also auch dem Gläubiger die Eintragung bekannt zu machen. Auf die Bekanntmachung kann verzichtet werden.

Die Eintragung der Briefhypothek wird etwa folgendermaßen lauten:

Laufende Nummer der Eintragung	Des belasteten Grundstücks		Betrag		Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden. a. Betrag und Art. b. Zinssatz und Geldbetrag der Nebenleistungen. c. Gläubiger. d. Bedingungen. e. Eintragszeit.
	Laufende Nummer im B. G. I.	Lagerbuch-Nummer	M	—	
1	2	3	4	5	
1	3	857	2000	—	a) Zweitausend Mark Hypothek für Darlehen b) 4% Zins vom 1. Juli 1902 ab. c) Nikolaus Meßmer, Privatmann hier. d) siehe Eintragungsbewilligung vom 10. Juni 1901 N. S. 1. e) eingetragen am 1. Juli 1902.

Veder, Notar.

Ist das Grundstückspfand eine Buchhypothek, so lautet die Eintragung in Spalte 5

„a) zweitausend Mark Hypothek für Darlehen. Die Erteilung des Briefs ist ausgeschlossen.“ b) zc. wie oben.

Bei der Sicherungshypothek wird die Eintragung lauten:

„a) zweitausend Mark Sicherungshypothek für Darlehen.“ b) zc. wie oben.

§ 10. Zeitpunkt des Erwerbs der Hypothek durch den Gläubiger.

Der Gläubiger erwirbt die Briefhypothek erst, wenn ihm der Brief von dem Grundstückseigentümer übergeben wird. Die Uebergabe des Briefs kann durch die Vereinbarung ersetzt werden, daß der Gläubiger berechtigt sein soll, sich den Brief vom Grundbuchamt auszuhändigen zu lassen, eine Bestimmung, von welcher vielfach die Sparkassen Gebrauch machen. Ist der Gläubiger im Besitz des Briefes, so wird vermutet, daß die Uebergabe erfolgt sei, daß der Gläubiger also sich nicht etwa eigenmächtig in den Besitz des Briefes gesetzt hat. § 1117 B.-G.-B.

Bis zur Uebergabe des Briefs steht die Briefhypothek (als Eigentümerhypothek) dem Gläubiger zu.

Die Geltendmachung, Abtretung, Verpfändung, Zahlung, Löschung der Briefhypothek ist an den Besitz des Briefes geknüpft. §§ 1144, 1155, 1160 B.-G.-B.

Der Gläubiger kann deshalb nicht über die Briefhypothek verfügen, solange er sich nicht im Besitze des Briefes befindet.

Dagegen ist bei der Buchhypothek der Gläubiger mit der Eintragung in der Lage, über dieselbe gültig zu verfügen. Allerdings ist er hierzu insoweit nicht berechtigt, als die Forderung, für welche die Hypothek eingetragen ist, nicht zur Entstehung gelangt ist; denn insoweit ist die Hypothek Eigentümerhypothek. Tritt der Gläubiger aber

trotzdem die Buchhypothek an einen gutgläubigen Dritten ab, also an einen solchen, welcher nichts davon weiß, daß die Forderung noch nicht zur Entstehung gelangt ist, so erwirbt nach dem Grundsatz des Schutzes des guten Glaubens der Dritte trotzdem die Hypothek.

Ist die Buchhypothek für ein Darlehen bestellt, so kann sich der Eigentümer gegen die bezeichnete Gefahr dadurch schützen, daß er vor Ablauf eines Monats seit der Eintragung der Hypothek die Eintragung eines Widerspruchs beantragt. Wird der Widerspruch innerhalb dieser Zeit beantragt, so ist die Eintragung desselben vom Gesetz besonders erleichtert. Es genügt nämlich zur Eintragung des Widerspruchs, der sich darauf gründet, daß die Hingabe des Darlehens unterblieben sei, der vom Eigentümer an das Grundbuchamt gerichtete Antrag. Eine einstweilige Verfügung des Gerichts oder eine Bewilligung des eingetragenen Gläubigers ist also in diesem Falle zur Eintragung des Widerspruchs nicht erforderlich. Wird der Widerspruch innerhalb des Monats eingetragen, so hat die Eintragung die gleiche Wirkung, wie wenn der Widerspruch zugleich mit der Hypothek eingetragen worden wäre. Ist also z. B. am 2. Januar die Eintragung erfolgt, am 15. Januar die Abtretung der Hypothek seitens des eingetragenen Gläubigers an den gutgläubigen Dritten vorgenommen worden, obgleich das Darlehen noch nicht ausbezahlt war, und wurde sodann am 25. Januar der Widerspruch eingetragen, so hat der gutgläubige Dritte ein Recht an der Hypothek nicht endgültig erworben. § 1139 B.-G.-B.

Bei der Briefhypothek kann sich der Grundstückseigentümer gegen unredliche Manipulationen des Gläubigers dadurch schützen, daß er den Brief nur Zug um Zug, also nur gegen Hingabe der Darlehenssumme aushändigt.

Da bei der Sicherungshypothek der öffentliche Glaube des Grundbuchs die Forderung nicht ergreift, der gutgläubige Dritte sich also nicht darauf verlassen darf, daß die Forderung überhaupt oder in voller Höhe schon oder noch existiert, so bedarf es hier besonderer Bestimmungen zum Schutze des Grundstückseigentümers nicht, der Schutz liegt schon im Wesen der Sicherungshypothek.

(Fortsetzung folgt.)

Ueber die rechnerische Behandlung der Erlöse aus Windfallholz.

1. Wie bekannt, haben die heftigen Stürme in den vergangenen Monaten (Ende Januar und Anfangs Februar) in den Waldungen ganz enormen Schaden verursacht. Letzterer ist für die betroffenen Gemeinden umso empfindlicher, als die mit dem Vollzug des regelmäßigen Jahreshiebs für 1902 verbundenen Arbeiten in dieser Zeit bereits soweit gediehen waren, daß die Ergebnisse des Windfallhiebs eine Berücksichtigung nicht mehr finden konnten. Die natürliche Folge hiervon ist — da auch in den Waldungen der Domänen, der Fürstl. Standesherrschaften & K. bereits

größere Holzmassen gefällt waren — die Anhäufung bedeutender Nutz- und Brennholzvorräte und in Verbindung damit der Rückgang in den Holzpreisen. Letztere Thatsache haben nun einzelne Gemeinden des Bezirks Kz. zum Anlaß genommen, nach Benehmen mit Bezirksamt und Forstamt, sowie nach Anhörung der Genußberechtigten das Gabholz für 1903 an die Berechtigten schon jetzt zu verabsoluten. In dem diesbezüglichen Beschluß der Berechtigten wurde jedoch an die Abgabe die Bedingung geknüpft,

a. daß diese Abgabe nur vorläufig erfolge, daß also diejenigen, für welche die Berechtigung zum Gabholzbezug für 1903 durch Wegzug etc. in Wegfall kommt, den im Beschluß bestimmten Reinerlös einer Gabholzgabe an die Gemeindefasse zu ersetzen haben,

b. daß der Gabholzmacherlohn vor der Abfuhr an die Gemeindefasse zu ersetzen ist,

c. daß die Vorschriften in § 111 der Gem.-Ord. und der zum Vollzug dieses § erlassenen Ministerialverordnung vom 22. Januar 1833 — Regierungsblatt Seite 27 — nach welcher ohne schriftliche Ermächtigung des Bürgermeisters der Verkauf von Bürgergabholz nicht stattfinden darf, genau eingehalten werden müssen und

d. daß hinsichtlich der Holzabfuhr aus dem Walde die Anordnungen des Großh. Forstamts zu beachten sind.

II. In Gemeinden mit erheblichem Waldbesitz ist der entstandene Schaden vielfach derart bedeutend, daß das Ergebnis des durch Windfall nötig gewordenen Vorhiebden geregelten Jahresabgabefah mehrfach übersteigt. Um nun Störungen im Gemeindehaushalt dieser Gemeinden zu vermeiden, fallen hinsichtlich der Verwendung der Reinerlöse aus den Windfallhölzern Maßnahmen nötig, durch welche den Gemeinden ermöglicht wird, entsprechende Beträge in denjenigen Jahren für die Wirtschaft einheben zu können, für welche das Ergebnis des durch Windfall entstandenen Vorhiebes am ordentlichen Jahresabgabefah aufgerechnet wird. In welcher Zeit die Ergebnisse dieses Vorhiebes wieder eingebracht werden müssen, wird zwar seitens der Großh. Forstämter erst bestimmt werden können, wenn die Aufbereitungarbeiten zu Ende geführt und die Holzquantitäten überwiesen sind; bei den großen Holzvorräten erscheint es jedoch wahrscheinlich, daß die Wiedereinbringung schon in den nächsten Jahren zu erfolgen hat, denn durch weitere Holzanzweisungen würden die Vorräte nur noch mehr vergrößert und die Preise noch mehr herabgedrückt werden. Demzufolge nahm das Bezirksamt K. in einer an die Gemeinderäte der Gemeinden mit Waldbesitz gerichteten Generalverfügung Anlaß, diese Gemeinden aufzufordern, nach Beendigung der Aufbereitungarbeiten, Ueberweisung und Verwertung des Holzes eine Darstellung zu fertigen und mit bezüglichen Belegen (Aufnahmslisten, Protokollen und dergleichen) vorzulegen.

Eine solche Darstellung dürfte zu lauten haben:

Darstellung

über

Aufnahme und Verwendung von Windfallhölzern.

Nach den von Großh. Forstamt gefertigten Aufnahmslisten sind an Windfallhölzern der Gemeinde überwiesen worden:

	Nutzholz			Brennholz				Festmeter
	Stämme	Klöbe	Festmeter	Scheitholz	Prügelholz	Normalwellen	Prügelwellen	
Laut Liste vom 16. 4. 1902	74	30	216					
Laut Liste vom 25. 4. 1902			15	473	235	3400	2980	331,10 164,50 85,00 119,20
Aufnahme-Ergebnis im Ganzen	74	30	231	473	235	3400	2980	699,80 Nutzholz 231,00 Zus. 930,80
Verwendungsnachweis:								
a) Verkauft laut Protokoll vom 30. 4. 02.	74	30	231	173	235	400	2980	285,60 129,20
b) An die Gabholzberechtigten für 1903 verabsolutet				300		3000		210,00 75,00
Verwendung im Ganzen	74	30	231	473	235	3400	2980	699,80 Nutzholz 231,00 Zus. 930,80

Nach den vorliegenden Protokollen berechnen sich die Erlöse

	Fm.	M.	g.
aus 74 Stämmen auf	216,00	3420	—
aus 30 Klößen	15,00	105	—
aus 408 Ster Scheit- und Prügelholz (durchschnittlich pro Ster 8 M. 30 Pfg.)	285,60	3386	40
aus 400 Normalwellen (durchschnittlich pro 100 Stück 13 M. 50 Pfg.)	10,00	54	—
aus 2980 Prügelwellen (durchschnittlich pro 100 Stück 47 M.)	119,20	1400	60
Erlös im Ganzen aus	645,80	8366	00
An die Genußberechtigten abgegeben	285,00		
Ergiebt wieder Gesamtquantum mit An dem Gesamterlös mit	930,80	8366	00
gehen die laut besonderer Zusammenstellung erwachsenen Aufbereitungskosten, Versteigerungskosten u. dergl. ab mit		894	30
(ausschließlich der Kosten für Aufarbeiten des Gabholzes) so daß sich aus rund 646 Fm. ein Reinerlös ergibt mit	7471		70
oder durchschnittlich pro Festmeter	11 M. 57 Pfg.		

Da der ordentliche Hieb beim Eintritt des Schadens bereits vollzogen war, so muß der obige auf 1. Dezember fällige Reinerlös — soweit er eingeht — noch vor Jahresluß verzinslich angelegt werden.

Bei einem jährlichen Abgabefah von 450 Fm. wird beispielsweise die Abrechnung für 1903 und 1904 anläßlich der Voranschlagsaufstellung zu lauten haben und zwar:

Für 1903

	Abgabefaz	450 Fm.
Hieran ab den Ueberhieb laut Abrechnung in der Zusammenstellung der Holz- und Neben- nutzungen für 1902 mit	13 „	
	Rest	437 Fm.
die 1903 genutzt werden dürfen.		
Zur Deckung sind bestimmt:		
a. das vom Großh. Forstamt für 1903 angewiesene Holz mit	47 Fm.	
b. der Vorempfang der Genuß- berechtigten laut obiger Dar- stellung mit	285 „	
Zusammen		332 „

Es sind also aus dem angelegten Reinerlös noch zu decken 105 Fm.

Von letzterem würde also in gedachtem Falle — außer den Zinsen — in den Voranschlag für 1903 der Betrag 105×11 Mk. 57 Pfg. = rund 1215 Mk. eingestellt werden dürfen. Sollte etwa — um bessere Erlöse zu erzielen — den Steigerern Zahlungsfrist bis 1903 bewilligt werden, so wird nur der nach Abzug dieses Betrags verbleibende Reinerlös im Jahre 1903 anzulegen sein.

Für 1904

	Abgabefaz	450 Fm.
Für 1904 werden von Großh. Forst- amt angewiesen	180 Fm.	
Aus fraglichem Reinerlös müssen so- nach noch gedeckt werden	270 „	
Zusammen		450 Fm.

Von dem angelegten Reinerlös werden hiernach im Jahre 1904 — außer den Zinsen — $270 \times 11,57$ = rund 3124 Mk. zurück zu erheben und in den Voranschlag für 1904 einzustellen sein.

III. Die Erlöse aus dem Vorhieb, sowie die damit verbundenen Kosten sind durchweg unter den §§ 3 c und 22 c der Rubrikenordnung zu verrechnen. Auch wird der Grundstockabrechnung jeweils eine ähnliche Berechnung beizufügen sein, wie solche nach vorübergehender Anlage von Sparkassenüberschüssen nach „Musers Grundstock und Wirtschaft der Gemeinden“ S. 80 zu fertigen ist.

Die Anwendung des § 42 der R.-A.

Die Gemeinde L. hat im Jahre 1898 das Armenhaus, welches sehr baufällig war, um den Kaufpreis von 1000 Mark in der Absicht verkauft, aus dem Erlös Schüleraborte zu erstellen. Hierdurch — glaubte der Gemeinderat — werde sich nur ein Grundstockumsatz vollziehen und es treten an Stelle des alten und unbrauchbaren Gebäudes ja neue Gebäulichkeiten, ein Ersatz nach § 42 der R.-A. werde für den Betrag von 1000 Mark nicht stattzufinden haben.

Gegen den Abhörbescheid, welcher ein Ersatz des ganzen auf den Grundstock verrechneten Bauaufwandes für die Schüleraborte mit 1348 Mk. 47 Pfg., abzüglich des unter den Grundstockseinnahmen verrechneten Staatsbeitrages von 300 Mk. forderte, legte der Gemeinderat den Rekurs an das Großh. Ministerium des Innern ein.

In der diesbezüglichen Entscheidung vom 10. Februar d. Js. Nr. 5214 hat das Ministerium Folgendes ausgeführt:

„Wie sich aus den Rechnungen der Gemeinde L. für die Jahre 1899 und 1900 ergibt, wurde der Aufwand für die Schüleraborte mit 1048 Mk. 47 Pfg. unter Rechnungsabteilung IV gebucht und in der Grundstockabrechnung zur Belastung des Grundstocks verwendet.

Aus dieser Belastung des Grundstocks mit Ausgaben für Gebäulichkeiten, welche durch Alter, Abnutzung etc. der Wertsveränderung unterliegen, erwächst für die Wirtschaft die Verpflichtung, den Grundstock im Laufe der Abnutzungsperiode nach Maßgabe des § 42 der G.-R.-A. wieder schadlos zu halten. Die in der Beschwerdeschrift des Gemeinderats vom 28. v. Mts. niedergelegte Anschauung, daß die Verwendung des Erlöses aus dem Armenhause für den fraglichen Zweck eine solche Schadloshaltung des Grundstocks entbehrlich mache, ist nicht zutreffend.

Der für die erwähnte Liegenschaft seiner Zeit erlöste und zu Kapital angelegte Betrag ist lediglich an die Stelle des Armenhauses getreten, muß daher für den Grundstock zu dessen Bestandteilen das Armenhaus gehörte, erhalten werden. Mit der endgiltigen Verwendung jenes Liegenschaftserlöses für ein der Abnutzung unterliegendes Vermögensobjekt — die Schüleraborte — würde sich aber eine allmähliche Aufzehrung des bezüglichen Grundstockbestandteils, somit eine Schmälerung des Grundstockvermögens vollziehen. Gerade zur Vermeidung einer solchen Wirkung trifft der § 42 der G.-R.-A. die nötigen Anordnungen. Da die Voraussetzungen dieser Bestimmung im vorliegenden Falle vollständig zutreffen, so erscheint die bezügliche Ersazanordnung in § 5 des Bescheids zur 1900er Rechnung als zutreffend.

Wir sehen uns hiernach veranlaßt, die von dem Gemeinderat in L. unterm 28. v. Mts. gegen den § 5 des Bescheids zur 1900er Rechnung ergriffene Beschwerde zurückzuweisen.“

Zu § 86 der Gemeindeordnung.

Auf eine Anfrage bei Großh. Ministerium des Innern, ob eine Minderung des Gewerbesteuerkapitals bei dem Umlageauschlag nach § 86 d. G.-O. der Genehmigung des Bürgerausschusses und der Staatsgenehmigung bedarf, oder ob ein Beschluß des Gemeinderats genügt, hat das Ministerium Folgendes erwidert:

„Während nach § 86 der Städteordnung zur Ermäßigung der Gewerbesteuerkapitalien ausdrücklich Gemeindebeschluss mit Staatsgenehmigung verlangt wird, enthält der § 86 der Gemeindeordnung eine bezügliche Vorschrift nicht. Es ist dies zweifellos darauf zurückzuführen, daß in den Städten der Städteordnung die Gewährung einer solchen Ermäßigung lediglich von dem freien Ermessen der Gemeinde abhängig ist, wogegen in den übrigen Gemeinden den Gewerbesteuerpflichtigen unter den in § 86 der G.-O. bezeichneten Voraussetzungen ein vor den Verwaltungsgerichten verfolgbarer Rechtsanspruch auf Ermäßigung der Gewerbesteuerkapitalien zusteht. Mangels einer ausdrücklichen gesetzlichen Vorschrift die Zustimmung des Bürgerausschusses und Staatsgenehmigung zu dieser event. im Wege der verwaltungsgerichtlichen Klage erzwingbaren Ermäßigung auch in den letzteren Gemeinden zu verlangen, erscheint uns nicht angängig; insbesondere könnte zur Begründung eines solchen Verlangens der § 143 Absatz 2 der G.-O. nicht herangezogen werden.

Von der gewährten Ermäßigung ist durch Aufnahme einer entsprechenden Bemerkung in Ziffer VI des Vorberichts zu den Gemeindevoranschlägen (siehe Seite 209 des Gesetzes- und Verordnungsblattes für 1883) dem Bürgerausschuß Kenntnis zu geben.

Sollten besondere Verhältnisse eine Vernehmung des Bürgerausschusses über die zu gewährende Ermäßigung angezeigt erscheinen lassen, so könnte dieselbe auf Grund des § 44 Ziffer 1 der G.-O. angeordnet werden.“

Ist Papierholz Nutzholz oder kann dasselbe den Gabholzberechtigten als Gabholz überlassen werden.

Die Antwort auf diese in Nr. 34/35 S. 265 der Zeitschrift behandelte Frage geben nachfolgende Sätze aus einer Entschließung Großh. Ministeriums des Innern vom 26. Juni 1895 Nr. 17922, den Bürgernutzen der Gemeinde Sch. betr.

„... Das Verlangen, von einer Auscheidung des Nutz-Scheitholzes abzusehen, um dasselbe als Gabholz zu verteilen, ist nicht berechtigt, da sich die Sortimentsbildung nach § 30 des Forstges. auf die für alle Waldbesitzer verbindliche Bestimmung der diesf. Verordnung vom 1. Juni 1876 gründet, ein Anspruch der Genussberechtigten auf Nutzholz nicht besteht und auch aus dem Umstand nicht abgeleitet werden kann, daß vor Jahren unter dem verteilten Brennholz auch Scheitholz sich befand, das heute in Folge der Nachfrage nach solchem Holz für die Bürstenindustrie als Nutzholz in Raumm Metern ge-

schichtet wird, um zu höheren Preisen als jenen für Brennholz abgesetzt zu werden.

Mit der Anwendung der neueren Bestimmungen über die Aufarbeitung des Holzes ist der fraglichen Holzart die Eigenschaft als Brennholz genommen und damit die Verwendung als Gabholz ausgeschlossen.“

Die Verordnung vom 1. Juni 1876 ist inzwischen durch jene vom 18. September 1899, Gef.-Bl. Seite 486 ersetzt worden, die namentlich eingehendere Bestimmungen über die Sortimentsbildung trifft. Was der obige Erlaß hinsichtlich des Nutz-Scheitholzes sagt, gilt zweifellos auch für als Nutzholz behandeltes Rollen- und Prügelholz (§ 8 Ziff. 2 und 3 der Verordnung von 1899), wozu das „Papier“-holz zählen wird.

Hiernach ist der erste Teil der Frage zu bejahen, der zweite zu verneinen

Rgr.

Die Gebühren der Ortsbaukommission betr.

In dem von Amtsregistrator E. Mathos herausgegebenen Werke „Die bad. Verwaltungsgebühren“ befindet sich auf Seite 508 als Ziff. 2 zu § 6 der Gemeindegebührenordnung eine Anmerkung abgedruckt, die der Zeitschrift „Bürgermeister“ Jahrgang 1895 entnommen wurde und folgendermaßen lautet:

„Für die gutachtliche schriftliche Äußerung der Ortsbaukommission bei Baugenehmigungsgesuchen bezw. Bauanzeigen ist auf Grund des § 6 Gem.-Geb.-Ord. eine Gebühr von 60 Pfg. zu erheben.

Für bloße Vorlageberichte ist diese Gebühr „jedoch keinesfalls begründet.“

Nachdem man anlässlich der Rechnungsabhör bezw. bei Prüfung der Geschäftsgebührenverzeichnisse in letzter Zeit wiederholt die Wahrnehmung gemacht hat, daß auf Grund obiger Ausführungen die Gebühr mit 60 Pfg. zur Anforderung kam, wird in Nachstehendem auf den Erlaß Großh. Ministeriums des Innern vom 30. Septbr. 1897 Nr. 28198 neuerdings hingewiesen. Dieser lautet:

„Die Geschäftsgebühr des § 6 der Gemeindegebührenordnung darf für die Berichte der Ortsbaukommission nicht in Anspruch genommen werden, da die Ortsbaukommission als örtliche Baupolizeibehörde im öffentlichen Interesse die ihr in den §§ 44 ff. der Verordnung vom 5. Mai 1869 (Gef. und Verord.-Bl. Seite 137 ff.) bezw. vom 21. März 1888 (Gef. und Verord.-Bl. Seite 201 ff.), „Die Handhabung der Baupolizei betr.“, übertragenen „Aufgaben zu erfüllen hat.“

Den Gebührenbezug der Ratschreiber für die Anwohnung an den Grundbuchtagen.

Nach Entschließung Großh. Ministeriums der Justiz, des Kultus und Unterrichts vom 13. Februar d. Js., Nr. 4039 und nach Erlaß Großh. Ministeriums des Innern

vom 17. Februar 1902, Nr. 6335 an das Großh. Bezirksamt Freiburg steht dem Hilfsbeamten des Grundbuchamts für die Anwohnung bei den Grundbuchtagen eine Tagesgebühr aus der Staatskasse nicht zu und stehen einem bezüglichen Anspruch an die Gemeinde die Bestimmungen in § 2 Abs. 1 und 3 der Gemeindegebührenordnung entgegen.

Kursbericht vom 21. April 1902.

Bezeichnung	Zinssfuß %	31. Dezbr. 1901	21. April 1902
Deutsche Reichsanl. (conv.)	3 1/2	100.80	101.70
dto. dto.	3 1/2	100.70	101.70
dto. dto.	3	90.70	92.40
Bad. Staatsanl. (fl.)	3 1/2	99.—	99.60
Bad. Staatsanl. (Mark)	3 1/2	99.70	100.20
dto. dto. (v. 1892/94)	3 1/2	99.70	100.20
dto. Eisenbahnanl. (neu)	4	105.—	—
Freiburg	4	102.90	—
Karlsruhe	3	89.75	91.90
Mannheim	4	102.50	—
Heidelberg	3 1/2	96.50	—
Baden	3 1/2	96.—	98.40
Offenburg	3 1/2	95.50	98.50
Rhein. Hypothekbank-Pfandbr. (unf. bis 1902)	4	100.—	101.—
dto. (unf. bis 1907)	4	101.—	102.70
dto. (versch.)	3 1/2	93.—	97.—

Briefkasten.

Hr. A. in N. Die Bestimmungen der Verordnung vom 11. November 1899 über die Gebühren der Ortsbehörden für rechtspolizeiliche Dienstverrichtungen sind aufgehoben und durch die Vorschriften in § 67 u. ff. der Verordnung vom 21. Januar 1901 — Gef.-Blatt Seite 61 — ersetzt worden. (Siehe auch § 112 lit. d dieser Verordnung.)

Hr. Gdrker N. in M. Die Kosten für Anbringung neuer Hausnummern an sämtlichen Gebäuden der Gemeinde werden in der Gemeinderrechnung am besten unter § 29 „Auf die Polizei“ verrechnet.

Hr. S. in U. Ihrem Wunsche, in fragl. Artikel die Thätigkeit der Sparkassen sowie der Revisionsbeamten (bei Prüfung der Werturkunden) besonders zu berücksichtigen, ist bereits in den ersten Besprechungen mit dem Herrn Verfasser Rechnung getragen worden. Dem Letzteren ist es sehr erwünscht, wenn aus Leserkreisen über

etwaige in der Praxis auftauchende zweifelhafte Fragen der Schriftleitung entsprechende Mitteilung gemacht wird, damit diese Fragen entweder in dem Artikel selbst behandelt oder in einem besonderen Abschnitt beantwortet werden können.

Personalmeldungen.

Berichtigungen:

- Revident Karl Kilmarx in Pfullendorf nach Nastatt.
- " Karl Bühler in Ueberlingen nach Pfullendorf.
- " Otto Mechler in Nastatt nach Ueberlingen.
- " Emil Müller in Mosbach zur Aushilfe nach Schwellingen.

Anzeigen.

Anzug-Stoffe!
 liefert in
 bester Qualität die
 Vorzüge der
Vertragsfirma
 vieler
 Beamten- und
 Gelehrten-Verbände
Wilh. Schreiber Stuttgart.
 Nur bewährte Fabrikate! Muster gratis. Tübingenstr. 21.

Hilfstabellen

zur Berechnung von Steuern, Gemeindefumlagen, Feuerversicherungsbeiträgen etc. etc. können bei
L. Kall, Großh. Revisor in Weinheim
 bezogen werden

Den Herren Gemeinderrechnern und Rechnungsstellern empfehlen wir unser großes Lager in

Rechnungs-Impressen

aller Sorten.

Spezial-Verzeichnis gerne zu Diensten.

Vorzügliche Papiere.

Billige Preise.

Prompte Bedienung.

Th. Schneider's Buchdruckerei, Engen.
Impressen-Verlag.

Geschäftsstelle: Amtsrevident B i d e l in Engen.

(In allen auf die Bestellung, den Versandt u. der Zeitschrift sich beziehenden Angelegenheiten wolle man sich an die Geschäftsstelle wenden.)

Verlag und Redaktion: Der Amtsrevidenten-Verein für das Großherzogtum Baden, Geschäftsstelle in Engen, Schriftleitung in Konstanz.
 Druck: Th. Schneider's Buchdruckerei in Engen.