

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

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

43/44 (1.7.1902)

Zeitschrift

des Amts-Revidenten-Vereins

für das Großherzogtum Baden.

Nr. 43/44.

Erscheint monatlich 1mal.
Preis unter Kreuzband frei durch
die Geschäftsstelle bezogen 3.60 Mk.
pro Jahr.

Juli August 1902.

Anzeigen kosten die viergespaltene
Zeitspalte oder deren Raum 12 Bfa.
Drucklegung beginnt jeweils am
20. jeden Monats.

4. Jahrg.

Inhalt: 1. Das deutsche Grundstückspfandrecht unter Berücksichtigung der badischrechtlichen Bestimmungen. (Von Großherzoglicher Landgerichtsrat Böhler.) Fortsetzung. 2. Anzeige.

Das deutsche Grundstückspfandrecht unter Berücksichtigung der badischrechtlichen Bestimmungen.

3) (Von Gr. Landgerichtsrat Böhler.)
(Nachdruck nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Schriftleitung gestattet.)

§ 11. Gesetzliches Pfandrecht. Pfandrechts-titel.

Kein Grundstückspfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch, aber auch kein Grundstückspfandrecht ohne Eintragungsbewilligung des Grundstückseigentümers: Das ist die Regel nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

Dasselbe anerkennt grundsätzlich keine Hypothek, die ohne Eintragung entsteht und keine sogenannten gesetzlichen Hypotheken.

Eine Ausnahme bildet § 1287 B.-G.-B.

Nach dem badischen Landrecht bestand für gewisse Forderungen z. B. für Liegenschaftskaufschillinge, für Gleichstellungsgelder, für Forderungen der Baumeister etc. ein gesetzliches Pfandrecht (sog. Vorzugsrecht) in dem Sinne, daß der Gläubiger dasselbe eintragen lassen konnte, ohne irgendwelche Mitwirkung des Schuldners. Solche Pfandrechte gibt es nach dem B.-G.-B. nicht mehr.

Der Verkäufer muß vielmehr, wenn er für den Liegenschaftskaufschilling hypothekarisch gesichert sein will, sich schon im Kaufvertrage eine Hypothek (oder Grundschuld) ausbedingen und sich sodann vom Käufer die Eintragung bewilligen lassen. Es ist auch zulässig und geraten, daß der Verkäufer die Eintragung des Käufers als Eigentümers nur unter dem Vorbehalt bewilligt, und beantragt, daß zugleich mit ihr die Eintragung der vom Käufer bewilligten Hypothek für den Kaufschilling erfolgt. §§ 32, 462 Grundbuchdienstw. In ähnlicher Weise kann es gehalten werden mit dem Gleichstellungsgeld.

Einem Eintragungsantrag, dessen Erledigung an einen Vorbehalt geknüpft wird, soll zwar nicht statt-

gegeben werden. § 16 Abs. 1 G.-B.-D. Werden dagegen mehrere Eintragungen beantragt wie z. B. die Eintragung des Eigentums, sowie einer Sicherungshypothek für den Kaufschilling, so kann von dem Antragsteller bestimmt werden, daß die eine Eintragung nicht ohne die andere erfolgen soll; dieser eine Vorbehalt ist also zulässig. § 16 Abs. 2 G.-B.-D. Dagegen kann z. B. nicht beantragt werden, daß die Eintragung einer Hypothek nur erfolgen soll unter der Bedingung, daß das Darlehen bezahlt wird.

Nicht zu verwechseln damit ist dagegen der Antrag auf Eintragung einer Hypothek für eine bedingte oder betagte Forderung. Eine solche Eintragung ist zulässig; denn § 1113 Abs. 2 G.-B.-D. bestimmt ausdrücklich: „Die Hypothek kann auch für eine künftige oder bedingte Forderung bestellt werden.“

In einem Falle gewährt das B.-G.-B. einen sog. Pfandrechts-titel d. h. einen gesetzlichen Anspruch auf Eintragung einer Hypothek und zwar im § 648. Darnach kann nämlich der Unternehmer eines Bauwerkes oder eines einzelnen Teiles eines Bauwerkes für seine Forderungen aus dem Vertrage die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstücke des Bestellers verlangen. Ist das Werk noch nicht vollendet, so kann er die Einräumung der Sicherungshypothek für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und für die in der Vergütung nicht begriffenen Auslagen verlangen. Der Unternehmer hat also ein Recht darauf, daß ihm der Besteller an dem Baugrundstücke eine Sicherungshypothek einräumt. Die Begründung der Hypothek (Eintragungsbewilligung) muß demnach ausgehen vom Besteller und kann nicht erfolgen, wie bisher, lediglich auf Veranlassung des Unternehmers. Wird die Hypothek vom Besteller nicht bewilligt, so muß der Unternehmer auf Eintragungsbewilligung klagen. Schon vor dem Urteil und vor Erhebung der Klage kann der Unternehmer sich schützen durch Eintragung einer Vormerkung. §§ 883 ff. B.-G.-B., § 936 E.-P.-D. Siehe unten.

Anderer Pfandrechtsstitel auf Grund anderer Gesetze werden wir im Verlauf der folgenden Erörterungen noch kennen lernen.

Vergl. §§ 866—868 C.-P.-D. (Zwangshypothek), § 933 C.-P.-D. (Arresthypothek), § 54 des Reichsgesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Sicherungshypothek auf den Liegenschaften des Vormundes zufolge Ersuchens des Vormundschaftsgerichts), Art. 6 A.-G. z. B. G.-B. (Pfandrecht des Fiskus etc. auf den Liegenschaften der Einnehmer und Verwalter).

In allen diesen Fällen entsteht die Hypothek erst mit der Eintragung derselben in das Grundbuch; vorher ist dieselbe nicht vorhanden.

§ 1287 B.-G.-B., den ich als Ausnahme von der eingangs genannten Regel bezeichnete, trifft unter anderem auch auf den Fall zu, daß eine Forderung auf Uebertragung des Eigentums an einem Grundstücke verpfändet wird. In diesem Falle erwirbt der Pfandgläubiger, d. h. derjenige, zu dessen Gunsten die Forderung verpfändet wurde, mit der Leistung, also in dem Moment, in welchem der Gläubiger als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird, eine Sicherungshypothek an dem Grundstück. Diese Hypothek entsteht kraft Gesetzes, also ohne daß sie eingetragen wird. Solange sie aber nicht eingetragen ist, steht das Grundbuch mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklang, denn die kraft Gesetzes entstandene Sicherungshypothek ist ja aus dem Grundbuch nicht zu ersehen, die Belastung des Grundstücks ist nicht ersichtlich. Das Grundbuch ist also insofern unrichtig, und es wird deshalb der Pfandgläubiger (jetzt Hypothekengläubiger) dafür Sorge tragen, daß die Sicherungshypothek eingetragen werde. Der Eigentümer (Käufer) ist verpflichtet, seine Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs (insbesondere die Eintragungsbewilligung) zu geben § 894 B.-G.-B. Solange die Eintragung der Sicherungshypothek nicht erfolgt ist, könnte der Hypothekengläubiger zufolge der Grundsätze über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs durch Eintragung von andern Hypotheken Schaden leiden und dadurch seines Rechtes thatsächlich verlustig gehen § 892 B.-G.-B.

Ein Beispiel: Durch den rechtsgiltigen Abschluß eines Kaufvertrages über ein Grundstück wird bekanntlich der Käufer noch nicht Eigentümer desselben. Durch den Kaufvertrag wird vielmehr nach § 433 B.-G.-B. der Verkäufer einer Sache nur verpflichtet, dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigentum an der Sache zu verschaffen (sog. obligatorischer Vertrag). Die Verschaffung des Eigentums an dem Grundstück kann nur erfolgen durch Auflassung und Eintragung des Käufers und Eigentümers in das Grundbuch. Die Auflassung ist die Einigung des Veräußerers und Erwerbers darüber, daß das Eigentum übergehen soll (sog. dinglicher Vertrag). §§ 873, 925 B.-G.-B.

Vor der Bornahme der Auflassung und der Eintragung steht dem Käufer nur eine Forderung auf Eigentumsverschaffung und Uebergabe des Grundstücks zu. Diese Forderung kann der Käufer verpfänden §§ 1279 ff. B.-G.-B. Er wird es hauptsächlich thun zu dem Zwecke, um die Mittel für die etwa bedungene Anzahlung des Kaufpreises zu erhalten, da vielleicht der Verkäufer ohne Anzahlung die Eintragung des Eigentums in das Grundbuch nicht vornehmen läßt. Mit der Eintragung des Eigentums des Käufers geht nun allerdings die verpfändete Forderung unter, allein kraft Gesetzes verwandelt sich das Pfandrecht an der Forderung in eine Sicherungshypothek an dem verkauften Grundstück.

§ 1287 B.-G.-B. gibt also dem Käufer des Grundstücks die Möglichkeit, Geld gegen pfandrechtliche Sicherheit aufzunehmen, bevor er als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen ist.

§ 2. Veränderungen hinsichtlich der Hypothek. Änderung des Zinssatzes, der Zahlungszeit und des Zahlungsortes.

Die eingetragene Hypothek kann in verschiedener Hinsicht Änderungen erleiden. Von diesen sollen hier nur einige Erwähnung finden.

Von Wichtigkeit ist insbesondere die Änderung des **Zinssatzes** der gesicherten Forderung.

Zur Zeit der steigenden Tendenz des Zinsfußes wurden in den letzten Jahren viele Hypotheken gekündigt, weil eben das Pfandrecht nur für den eingetragenen niederen Zinsfuß Sicherheit gewährte. Damit nun für den Fall des Steigens des Zinsfußes die Hypothek möglichst vor Kündigung gewahrt bleibe, ist in § 1119 B.-G.-B. folgendes bestimmt:

„Ist die Forderung unverzinslich, oder ist der Zinssatz niedriger als fünf vom Hundert, so kann die Hypothek ohne Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten dahin erweitert werden, daß das Grundstück für Zinsen bis zu fünf vom Hundert haftet.“

Ist also z. B. im Grundbuch nur ein Zinssatz von 4 % eingetragen, so können der Grundstückseigentümer und der Gläubiger vereinbaren, daß die Hypothek dahin erweitert werde, daß das Grundstück für 5 % hafte. Die Haftung des Grundstücks für Zinsen wird also erweitert und deshalb hüßen die gleich- und nachstehenden Hypotheken an Wert ein. Trotzdem müssen sie sich eine solche Schmälerung gefallen lassen. Denn wer auf zweite Hypothek etc. Geld gibt, muß von vornherein nach der Bestimmung des § 1119 B.-G.-B. mit der Möglichkeit der Erweiterung der vorgehenden Hypothek für die Zinsen bis zu 5 % rechnen.

Diese Erweiterung der Hypothek darf selbstverständlich nicht auf einseitigen Antrag des Gläubigers erfolgen,

es ist vielmehr eine Einigung des Grundstückseigentümers und des Gläubigers hierzu erforderlich. Dem Grundbuchamt ist jedoch nicht diese Einigung, sondern lediglich die Bewilligung des Grundstückseigentümers nachzuweisen.

Dagegen bedarf es zur Erweiterung der Hypothek hinsichtlich des Kapitalbetrags, sowie hinsichtlich der Zinsen über 5 % hinaus der Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten.

Diese Zustimmung, sowie die Bewilligung des Grundstückseigentümers zur Erweiterung der Hypothek muß — wie überhaupt alle zu einer Eintragung erforderlichen Erklärungen — die bereits oben erwähnte Form des § 29 B.-G.-B. haben. Sie muß also entweder 1. vor dem Grundbuchamt zu Protokoll gegeben oder 2. durch öffentliche oder 3. durch öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden.

Die Vereinbarung, daß das Grundstück für einen etwaigen höheren Zins bis zu 6 % oder mehr Prozent hafte, kann auch schon vor der Eintragung der Hypothek getroffen werden, wie dies seitens der Sparkassen häufig geschieht. In diesem Falle wird dieser Vereinbarung im Grundbuche von vornherein Erwähnung gethan, und wenn sodann zwischen Gläubiger und Schuldner später vereinbart wird, daß nunmehr der erhöhte Zinsfuß zu bezahlen ist, so bedarf diese Vereinbarung keiner weiteren Eintragung, da ja von vornherein die Haftung des Grundstücks für den eventuell zu erhöhenden Zins eingetragen ist.

Zu einer Aenderung der **Zahlungszeit** und des **Zahlungsortes** ist die Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten gleichfalls nicht erforderlich. § 1119 Abs. 2 B.-G.-B.

§ 13. Fortsetzung.

Teilhypothek. Verteilung der Gesamthypothek.

Die Hypothek kann geteilt werden z. B. unter mehrere Erben oder um eine oder mehrere Teile derselben abzutreten. Man redet in diesem Falle von **Teilhypothek**. Die entstehenden **Teilhypotheken** haben, wenn nichts anderes bestimmt wird, unter sich den gleichen Rang. Es kann jedoch auch eine Aenderung des Rangverhältnisses bei der Teilung oder später erfolgen. § 1151 B.-G.-B., § 467 Grundbuchdienstw.

Eine Hypothek von 30 000 Mk. wird z. B. teilweise an Ignaz Müller und teilweise an Karl Müller abgetreten. Die Eintragung im Grundbuche (Spalte 9 der 3. Abteilung) würde dann etwa lauten:

„30 000 Mk. Uebertragen auf

- a) Ignaz Müller, Kaufmann hier, mit 10 000 Mk. zehntausend Mark;
- b) Karl Müller, Revisor hier, mit 20 000 Mk. zwanzigtausend Mark. A. S. 109 Eingetragen am 30. November 1895. Becker, Rotar.“

Oder wenn die Gläubigerin, die Privatsparkasse Karlsruhe, nur einen Teil abgetreten hat, würde die Eintragung etwa lauten:

„Zehntausend Mark abgetreten an Ignaz Müller, Kaufmann hier; der Rest von 20 000 Mk. verbleibt der Privatsparkasse Karlsruhe. Eingetragen am etc.“ (Amtliches Muster 9, sowie Anm. 5 hierzu auf S. 36).

Besteht für die Forderung eine Hypothek an mehreren Grundstücken (**Gesamthypothek**), so haftet jedes Grundstück für die ganze Forderung. Der Gläubiger kann die Befriedigung nach seinem Belieben aus jedem der Grundstücke ganz oder zu einem Teile suchen.

Der Gläubiger ist jedoch berechtigt, den Betrag der Forderung auf die einzelnen Grundstücke in der Weise zu verteilen, daß jedes Grundstück nur für den zugeheilten Betrag haftet. Eine Bewilligung des Grundstückseigentümers hierzu ist nicht erforderlich. § 1132 B.-G.-B. (Siehe amtliches Muster 65.)

§ 14. Fortsetzung.

Wechsel der Hypothekenforderung des Gläubigers und des Schuldners.

1. An die Stelle der Forderung, für welche die Hypothek besteht, kann eine andere Forderung gesetzt werden. § 1180 B.-G.-B., § 468 Grundbuchdienstw.

Es ist z. B. für einen Kaufschillingrest eine **Sicherungshypothek** bestellt worden und zwar an erster Stelle; außerdem haften für denselben noch gute Bürgen, so daß der Gläubiger auch ohne hypothekarische Sicherheit keine Gefahr laufen würde. Der Käufer des Grundstücks sieht sich nun genötigt, zu geschäftlichen Zwecken ein Darlehen aufzunehmen, er bekommt dasselbe aber nur gegen erste Hypothek. Er ersucht den Gläubiger, seine Bewilligung dazu zu erteilen, daß bei der erwähnten **Sicherungshypothek** an Stelle der Kaufpreisforderung die zu begründende Darlehensforderung in gleicher Höhe gesetzt werde. Gibt der Gläubiger seine Bewilligung dazu, so erreicht es also der Grundstückseigentümer, daß er für das Darlehen eine erste Hypothek bieten kann.

2. Die Hypothek kann auf einen anderen Gläubiger z. B. zufolge Abtretung der Forderung übergehen. Mit der Uebertragung der Forderung geht immer auch die Hypothek auf den neuen Gläubiger über. Für die Abtretung einer hypothekarisch gesicherten Forderung sind insbesondere unten zu erörternde Formen vorgeschrieben.

3. **Wechsel des Schuldners.**

Wird ein Grundstück für eine Forderung z. B. eine Darlehensforderung verpfändet, so haftet der Schuldner einmal persönlich, sodann auch mit dem Grundstück. Der Gläubiger hat also, wenn der Schuldner nicht zahlt, die

Wahl, ob er sich lediglich an das Grundstück halten oder seinen Zugriff auf das übrige Vermögen des Schuldners oder auf beides nehmen will.

Wird das Grundstück von dem Schuldner veräußert, so bleibt selbstverständlich die dingliche Haftung d. h. das Pfandrecht bestehen, außerdem aber auch die persönliche Haftbarkeit des Darlehensschuldners. Der Erwerber des mit der Hypothek belasteten Grundstücks haftet dagegen an sich keineswegs auch persönlich für die Darlehensforderung, sondern nur mit dem Grundstück; er ist also nicht Darlehensschuldner geworden. Kann also der Darlehensschuldner nicht bezahlen, so kann sich der Gläubiger zwar an das verpfändete (veräußerte) Grundstück halten, nicht aber auch an das übrige Vermögen des Grundstückserwerbers. Der Gläubiger kann vielmehr von demselben nur verlangen, daß er die Zwangsvollstreckung in das verhaftete Grundstück dulde (falls er Bezahlung nicht vorzieht).

In der Regel wird nun aber bei der Veräußerung von Grundstücken eine Vereinbarung dahin getroffen, daß der Grundstückserwerber die auf dem Grundstücke haftenden Schulden übernehme. So wird z. B. im Kaufvertrage bestimmt, daß der Kaufpreis (ganz oder teilweise) durch Uebernahme der Hypothekenschulden zu bezahlen sei. Allein durch eine solche, lediglich zwischen Veräußerer und Erwerber des Grundstücks getroffene Vereinbarung, wird der Verkäufer noch nicht von seiner Haftbarkeit als persönlicher Schuldner befreit. Zahlt der Erwerber trotz der getroffenen Vereinbarung nicht, so kann der Gläubiger immer noch auf den Veräußerer greifen.

Soll der Veräußerer dagegen von seiner Haftbarkeit ganz frei werden, so ist erforderlich

- a) daß entweder der Gläubiger durch Vertrag mit dem Erwerber den Eintritt desselben unter Freilassung des Veräußerers billigt, oder
- b) daß der Gläubiger zu der zwischen Veräußerer und Erwerber vereinbarten Schuldübernahme seine Genehmigung erteilt.

§§ 414, 416 B.-G.-B., § 471 Grundbuchdienstw.

Der unter b) erwähnte Fall, daß nämlich der Gläubiger seine Zustimmung zur Schuldübernahme erteilt, wird in der Praxis die Regel bilden.

Zunächst fragt es sich: Wem gegenüber muß die Genehmigung seitens des Gläubigers erfolgen? Antwort: Sie kann dem Veräußerer des Grundstückes oder dem Erwerber desselben gegenüber vorgenommen werden, und zwar bedarf sie keiner Form, kann also mündlich oder schriftlich erteilt werden. §§ 182, 84 B.-G.-B.

Allein diese Genehmigung kann erst dann wirksam erteilt werden, 1. wenn der Erwerber des Grundstücks als Eigentümer desselben im Grundbuch eingetragen ist und 2. wenn der Veräußerer sie dem Gläubiger mitteilt. Eine Mitteilung durch den Erwerber genügt also nicht.

Die Mitteilung des Veräußerers muß ferner schriftlich geschehen und den Hinweis enthalten, daß der Uebernehmer an die Stelle des bisherigen Schuldners tritt, wenn nicht der Gläubiger die Verweigerung innerhalb sechs Monate erklärt. Läßt nun der Gläubiger sechs Monate seit dem Empfange der Mitteilung verstreichen, ohne die Genehmigung dem Veräußerer gegenüber zu verweigern, so gilt die Genehmigung als erteilt.

Bei staatlichen Grundbuchämtern wird der Veräußerer zweckmäßiger Weise den Ratschreiber bevollmächtigen, in seinem Namen die Mitteilung an den Gläubiger zu machen. (Siehe amtliches Muster 36.)

Daß der Erwerber des Grundstücks die persönliche Schuld übernommen hat, darf in das Grundbuch nicht eingetragen werden.

§ 15. Eigentümerhypothek.

Nach dem badischen Landrecht gab es das Rechtsinstitut der Eigentümerhypothek nicht. Wurde die hypothekarisch gesicherte Forderung getilgt oder verzichtete der Gläubiger auf das Pfandrecht, so erlosch dasselbe. Die nachstehenden Pfandrechte rückten infolge dessen vor; sie erhielten also, ohne daß sie ein Recht darauf gehabt hätten, einen besseren Rang.

Das Pfandrecht erlosch auch dadurch, daß der Pfandgläubiger das Eigentum des belasteten Grundstücks erwarb, da man kein Pfandrecht an der eigenen Sache haben konnte.

Anders nach dem neuen Recht. Danach gilt zunächst die allgemeine Regel, daß ein Recht an einem fremden Grundstück (also auch eine Hypothek) nicht dadurch erlischt, daß der Eigentümer des Grundstücks das Recht oder der Berechtigte das Eigentum an dem Grundstück erwirbt. § 889 B.-G.-B. Eine Hypothek erlischt also nicht dadurch, daß der Grundstückseigentümer die eingetragene Hypothek erwirbt oder der Hypothekengläubiger Eigentümer des verpfändeten Grundstückes wird.

Sodann bestimmt für die Hypothek insbesondere § 1163 B.-G.-B.:

„Ist die Forderung, für welche die Hypothek bestellt ist, nicht zur Entstehung gelangt, so steht die Hypothek dem Eigentümer zu. Erlischt die Forderung, so erwirbt der Eigentümer die Hypothek.“

Eine Hypothek, für welche die Erteilung des Hypothekenbriefes nicht ausgeschlossen ist, steht bis zur Uebergabe des Briefes an den Gläubiger dem Eigentümer zu.

Danach entsteht also die Eigentümerhypothek in 3 Fällen, nämlich:

- 1. wenn die Forderung, für welche die Hypothek bestellt wurde, überhaupt nicht zur Entstehung gelangt ist. Wie bereits erwähnt, kommt es hin und

wieder vor, daß das versprochene Darlehen, nachdem die Hypothek für dasselbe bereits bestellt worden ist, nicht ausbezahlt wird. Die Hypothek erlischt nun aber in einem solchen Falle nicht, sondern steht dem Eigentümer des Grundstückes zu. Die etwa nachträglich eingetragenen Hypotheken, z. B. Zwangshypotheken (auf Grund eines Urteils), bisher richterliche Unterpfandsrechte genannt, rücken also nicht vor, sondern behalten den zweiten und folgenden Rang, welchen sie von Anfang an hatten.

2. Ein weiterer Fall des Entstehens der Eigentümerhypothek ist das Erlöschen der Forderung, für welche die Hypothek eingetragen ist.

Dieser Fall ist in der Praxis von besonderer Bedeutung.

Der Hauptfall des Erlöschens der Forderung ist derjenige durch Zahlung. Durch Zahlung geht zwar die Forderung unter, aber nicht die Hypothek. Zu beachten sind jedoch auch die §§ 143, 1/64, 1172—1176 B.-G.-B.

3. Schon oben wurde ausgeführt, daß der Gläubiger die Briefhypothek erst erwirbt mit der Uebergabe des Briefes. Solange diese Uebergabe nicht erfolgt ist, steht die Hypothek dem Eigentümer zu.

Selbstverständlich kann die Hypothek (z. B. beim Erlöschen nur eines Teiles der Forderung) auch nur zu einem Teil Eigentümerhypothek werden. In diesem Falle kommt der Resthypothek des Gläubigers der Vorrang vor der Eigentümerhypothek zu.

Hervorzuheben ist, daß die Eigentümerhypothek kraft Gesetzes entsteht, sobald die Voraussetzungen, an welche das Gesetz sie knüpft, vorliegen. Sie entsteht also, ohne da eine entsprechende Eintragung im Grundbuch erfolgt. Das Grundbuch ist alsdann, solange die kraft Gesetzes entstandene Eigentümerhypothek nicht eingetragen, ist d. h. solange die für den Gläubiger eingetragene Hypothek nicht auf den Namen des Eigentümers umgeschrieben ist, unrichtig. Um sich gegen die Gefahr, welche der öffentliche Glaube des Grundbuchs mit sich bringt, zu schützen, wird deshalb der Eigentümer die Berichtigung des Grundbuchs herbeiführen, d. h. sich selbst als den Inhaber der Hypothek eintragen lassen müssen. § 894 B.-G.-B.

Grundsätzlich bedarf es der Bewilligung des eingetragenen Gläubigers zur Umschreibung der Hypothek auf den Namen des Eigentümers des Grundstücks. Zur Berichtigung des Grundbuchs bedarf es jedoch der Bewilligung desjenigen, dessen Recht von der Berichtigung betroffen wird (hier also des Gläubigers) dann nicht, wenn die Unrichtigkeit des Grundbuchs nachgewiesen wird. § 22 G.-B.-D.

Dieser Nachweis kann insbesondere geführt werden durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Quittung des Gläubigers über die Bezahlung der Hypothekensforderung. Durch die Quittung wird der Beweis erbracht, daß die

Forderung untergegangen, demgemäß die Eigentümerhypothek entstanden und das Grundbuch unrichtig ist, da es immer noch den Gläubiger als den Inhaber der Hypothek bezeichnet.

Ein weiterer Fall der Eigentümerhypothek ist der Verzicht des Gläubigers auf die Hypothek.

Verzichtet der Gläubiger auf die Hypothek, so geht sie ebenfalls nicht unter, wie nach dem bisherigen Recht, sondern es erwirbt sie der Eigentümer. § 1168 B.-G.-B. In diesem Falle erwirbt jedoch der Eigentümer die Hypothek nicht schon kraft Gesetzes mit dem Verzicht, sondern erst mit der Eintragung des Verzichts in das Grundbuch.

Damit, daß der Gläubiger auf die Hypothek verzichtet, verzichtet er noch nicht auf die persönliche Forderung, für welche die Hypothek bestellt war. Verzichtet er auf die persönliche Forderung, so erlischt dieselbe und die Eigentümerhypothek entsteht deshalb kraft Gesetzes nach § 1163 Abs. 1 B.-G.-B.

Bezüglich des Verzichtes auf eine Gesamthypothek siehe § 1175 B.-G.-B.

Das Eigentümliche der Eigentümerhypothek in allen diesen Fällen besteht darin, daß der Berechtigte (Hypothekeneinhaber) und der Grundstückseigentümer ein und dieselbe Person ist, daß somit der Eigentümer ein Pfandrecht an dem eigenen Grundstück hat, und zwar steht ihm dieses Pfandrecht zu, obwohl er keine persönliche Forderung hat. Es besteht somit eine pfandrechtliche Sicherung ohne Forderung. Das aber ist das charakteristische Merkmal der Grundschuld; es verwandelt sich deshalb die Eigentümerhypothek von selbst in eine Grundschuld (Belastung eines Grundstücks lediglich mit einer Summe). § 1177 B.-G.-B.

Die badischrechtlichen Vorzugs- und Unterpfandsrechte, die vor dem Inkrafttreten des reichsgesetzlichen Grundbuchsrechts bereits erloschen, aber im Grund- und Pfandbuch noch nicht gelöscht waren, können nicht in Eigentümerhypotheken übergehen, sondern bleiben erloschen. Vergl. Art 19² des Einführungsgesetzes z. B.-G.-B.

Die Eigentümerhypothek bietet vor allem den einen Vorteil, daß der Eigentümer den Rang derselben für sich ausnützen kann, hauptsächlich in der Weise, daß er dieselbe wieder mit einer neuen Forderung z. B. einer Darlehensforderung verbindet. Hat z. B. die Eigentümerhypothek den ersten Rang, so kann der Eigentümer wieder auf erste Hypothek Geld aufnehmen, indem er die Eigentümerhypothek in eine Briefhypothek, Buchhypothek oder Sicherungshypothek für das aufzunehmende Darlehen umwandeln läßt. Denn wie im § 5 erwähnt, kann jede Art des Pfandrechts an Grundstücken in jede andere der zulässigen Pfandrechtsformen umgewandelt werden, also auch eine Grundschuld in eine Hypothek.

Ein anderes Beispiel: Der Eigentümer verkauft sein mit mehreren Hypotheken belastetes Grundstück; darunter befindet sich an erster Stelle seine Eigentümerhypothek. Für den Kaufpreis will er gesichert sein. Er kann sich zu diesem Zwecke eine Hypothek bestellen lassen. Da nun das Grundstück mit mehreren Hypotheken belastet ist, so käme die Hypothek für den Kaufpreis an die letzte Stelle zu stehen. Eine bessere Sicherung wird der Verkäufer erhalten, wenn er seine Eigentümerhypothek in der eben beschriebenen Weise zur Sicherung des Kaufpreises benützt. §§ 472—476 Grundbuchdienstw.

Wegen der Ausnahme bezüglich der Rückstände von Zinsen und anderen Nebenleistungen, sowie der Kosten siehe § 1178 B.-G.-B., § 473 Grundbuchdienstw.

§ 16. **Löschung der Hypothek.**

Die Löschung der Hypothek erfolgt durch Eintragung eines Lösungsvermerks in das Grundbuch § 47 G.-B.-D.

Die Löschung setzt (in der Regel) eine Löschungsbewilligung seitens des Gläubigers voraus. § 19 G.-B.-D.

Die Löschungsbewilligung (auch Aufhebungserklärung genannt) muß die bereits mehrfach erwähnte Form des § 29 G.-B.-D. haben, nämlich 1. entweder vor dem Grundbuchamt zu Protokoll erklärt werden oder 2. in einer öffentlichen Urkunde oder 3. in einer öffentlich beglaubigten Urkunde enthalten sein.

Zur Aufnahme des Protokolls ist nicht der Hilfsbeamte, sondern nur der Grundbuchbeamte (Notar) zuständig. § 6 G.-B.-A.-G. § 66 Grundbuchdienstw.

Oben in § 6 wurde erläutert, was unter öffentlicher Urkunde zu verstehen sei. Daraus ergibt sich, daß der Bürgermeister nicht mehr, wie bisher zur Aufnahme der Pfandstrichurkunde, zur Aufnahme der Löschungsbewilligung zuständig ist. Dagegen kann er die von dem Gläubiger abgefaßte Löschungsbewilligung öffentlich beglaubigen. Insofern als der Gläubiger die Löschungsbewilligung selbst abfaßt und dann seine Unterschrift beglaubigen lassen kann, ist gegenüber dem früheren Recht eine Erleichterung eingetreten. Für die Unterschriftsbeglaubigung durch den Bürgermeister ist, wie oben erwähnt, eine Gebühr von 50 Pfg. zu entrichten.

Die Löschungsbewilligung kann etwa folgendermaßen lauten:

„Bittelbrunn, den . . .

An das Grundbuchamt Bittelbrunn.

Die Eheleute Tritschler haben die zu meinen Gunsten im Grundbuch Bittelbrunn Band 2 Heft 17 III. Abteilung Nr. 2 auf ihre Grundstücke eingetragene Hypothekensforderung bezahlt.

Ich bewillige, daß die Hypothek gelöscht oder auf die Eigentümer überschrieben werde und verzichte auf die Bekanntmachung der Eintragung.

Die Kosten haben die Eheleute Tritschler übernommen.

Anton Hermann Müller.“

Folgt Beglaubigung der Unterschrift durch den Bürgermeister.)

(Siehe amtliches Muster 67.)

Zur Löschung der Hypothek im Grundbuch ist nun aber ferner (und das ist für Baden neu) stets noch die Zustimmung des Eigentümers des belasteten Grundstücks erforderlich. Denn, so bestimmt § 27 G.-B.-D., eine Hypothek, Grund- oder Rentenschuld darf nur mit Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks gelöscht werden. Auch die Zustimmung des Eigentümers muß in der mehrfach erwähnten Form des § 29 G.-B.-D. erklärt werden.

Lautet die Löschungsbewilligung so, wie eben angegeben, so wird das Grundbuchamt den Eigentümer in der Regel vorladen, um seine Erklärung entgegenzunehmen. Der Eigentümer kann auf Grund der Löschungsbewilligung des Gläubigers die Löschung der Hypothek beantragen. Damit stimmt er zugleich der Löschung zu.

Oder wenn, wie im Falle unseres Musterbeispiels, die Voraussetzungen der Eigentümerhypothek gegeben sind, kann der Eigentümer auch beantragen, daß nunmehr seine kraft Gesetzes entstandene Eigentümerhypothek eingetragen werde. Dieser letztere Antrag kann etwa folgendermaßen lauten:

„Durch die Erklärung des Gläubigers Anton Hermann, daß wir die Hypothek bezahlt haben, ist nachgewiesen, daß die Hypothek kraft Gesetzes auf uns übergegangen ist und sich gleichzeitig kraft Gesetzes in eine Grundschuld verwandelt hat. Wir beantragen daher, daß die im Grundbuch Band 12 Heft 17 III. Abteilung Nr. 2 eingetragene Hypothek auf uns umgeschrieben werde und zwar als Grundschuld.

(Amtliches Muster 68.)

Der Antrag hätte aber auch dahin gehen können, daß die kraft Gesetzes entstandene Eigentümerhypothek (oder vielmehr Eigentümergrundschuld sofort für eine Darlehensforderung von etc in eine Sicherungshypothek oder Buchhypothek oder Briefhypothek umgewandelt werde.

Das Rechtsinstitut der sog. Eigentümerhypothek ermöglicht es nun aber, daß die Löschung einer Hypothek vorgenommen wird ohne Löschungsbewilligung des Gläubigers, nämlich lediglich auf Antrag des Eigentümers des belasteten Grundstücks. Ist nämlich die Forderung erloschen, so entsteht kraft Gesetzes mit dem Erlöschen der Forderung die Eigentümerhypothek. Das Grundbuch, welches immer noch den Gläubiger als den Berechtigten bezeichnet, ist also unrichtig. Zur Herbeiführung der Berichtigung genügt der Nachweis der Unrichtigkeit z. B. durch öffentlich beglaubigte Quittung

des Eigentümers. Aus dieser Quittung muß allerdings mit Deutlichkeit hervorgehen, daß gerade die in Frage kommende Hypothekensforderung getilgt ist. Anstatt nun die Hypothek als Eigentümerhypothek eintragen zu lassen, kann der Gläubiger, sobald er den Nachweis geführt hat, daß die Eigentümerhypothek entstanden ist, auch sofort den Antrag auf Löschung derselben stellen. Denn über seine Eigentümerhypothek ist er zu verfügen berechtigt, kann also auch den Antrag auf Löschung derselben stellen.

Das Ergebnis ist also, daß auf Grund einer öffentlich beglaubigten Quittung auf Antrag des Eigentümers des belasteten Grundstücks eine Hypothek gelöscht werden kann.

Der Antrag des Eigentümers unterliegt jedoch in diesem Falle der Formvorschrift des § 29 G.-B.-D. (Protokoll des Grundbuchamts, öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde, weil durch den Antrag zugleich eine zur Eintragung erforderliche Erklärung, nämlich die Zustimmungserklärung des Eigentümers zur Löschung nach § 29 G.-B.-D. ersetzt wird § 30 G.-B.-D., §§ 330, 480 Grundbuchdienstw.)

Für die Sparkassen verweise ich hier nochmals auf § 5 des bad. Ausführungsgesetzes zur Grundbuchordnung. Diese Gesetzesvorschrift ist bereits oben in § 6 abgedruckt.

Werden die badischen Gemeindeparkassen als öffentliche Behörden angesehen, so trifft dieser § 25 auch auf sie zu. Ihre Anträge und Erklärungen in Grundbuchsachen bedürfen also keiner öffentlichen Beglaubigung; insbesondere können sie rechtsgiltig Löschungsbewilligungen, Zustimmungserklärungen, Quittungen erteilen, ohne die Unterschriften beglaubigen lassen zu müssen, vorausgesetzt jedoch, daß diese Urkunden ordnungsmäßig unterschrieben sind. Den Sparkassen ist nun zwar kein eigenes Siegel verliehen. Es wird jedoch nichts dagegen eingewendet werden können, daß die Gemeindeparkassen (als Gemeindeanstalten) das Gemeindefiegel benutzen. Eine Reihe von Grundbuchämtern vertreten diesen Standpunkt; auch ein Landgericht hat sich in gleichem Sinne geäußert.

§ 17. Rang der Pfandrechte.

a) Das Rangverhältnis unter mehreren Rechten, mit denen ein Grundstück belastet ist, bestimmt sich, wenn die Rechte **in derselben Abteilung** des Grundbuchs eingetragen sind, nach der Reihenfolge der Eintragungen.

§ 879 Abs. 1 Satz 1 B.-G.-B.

Alle Pfandrechte werden bekanntlich in der dritten Abteilung des Grundbuchs eingetragen. Für den Rang derselben ist also maßgebend die räumliche Aufeinanderfolge ihrer Eintragung. Auf den Tag, an welchem die Eintragung erfolgt ist, kommt es also für das

Rangverhältnis der Pfandrechte unter einander nicht an. Auch wenn die Eintragung von Pfandrechten am nämlichen Tage erfolgt ist, so haben sie lediglich aus diesem Grunde noch nicht gleichen Rang. Die laufende Nummer, unter welcher das Pfandrecht eingetragen ist, giebt vielmehr in der Regel auch den Rang des Pfandrechts an. Das Pfandrecht Nr. 4 hat also in der Regel auch den Rang Nr. 4. Um den Rang eines Pfandrechts im Verhältnis zu anderen Pfandrechten am nämlichen Grundstück zu erfahren, muß man also nicht nach dem Tage, der Eintragung, sondern nach der Reihenfolge der Eintragungen sehen.

Eine andere Frage ist nun aber die, in welcher Reihenfolge der Grundbuchbeamte mehrere Anträge auf Eintragung von Pfandrechten an demselben Grundstück zu vollziehen hat, welcher Rang also diesen mehreren Anträgen zukommt.

Sind in einer Abteilung des Grundbuchs mehrere Eintragungen zu bewirken, so erhalten sie die Reihenfolge, welche der **Zeitfolge** der Anträge entspricht; sind die Anträge gleichzeitig gestellt, so ist im Grundbuche zu vermerken, daß die Eintragungen gleichen Rang haben. § 46 Abs. 1 G.-B.-D.

Der Rang, welcher dem Pfandrecht bei der Eintragung zu geben ist, bestimmt sich demgemäß nach dem Zeitpunkt des Eingangs des Antrags beim Grundbuchamt. Deshalb soll auch nach gesetzlicher Vorschrift der Zeitpunkt, in welchem ein Antrag beim Grundbuchamt eingeht, auf dem Antrag selbst genau vermerkt werden. § 13 G.-B.-D.

Der Antrag, welcher um 9 Uhr beim Grundbuchamt eingeht, wird also bezüglich des Ranges vor demjenigen berücksichtigt, welcher erst um 9 Uhr 15 Minuten einläuft. Die Eintragung der beiden um 9 bzw. 9¹⁵ Uhr beantragten Hypotheken wird wahrscheinlich am nämlichen Grundbuchstage vollzogen werden, beide werden also das nämliche Datum tragen. Allein an erster Stelle ist die um 9 Uhr beantragte Hypothek und an zweiter Stelle die um 9¹⁵ Uhr beantragte Hypothek einzutragen. Auf diese Weise erhält die zuerst beantragte Hypothek auch den ersten Rang.

Laufen aber die beiden Anträge zu gleicher Zeit ein, so ist den einzutragenden Hypotheken auch der gleiche Rang zu geben. Dies geschieht nun in der Weise, daß bei den Hypotheken, welche auf Grund der gleichzeitig eingekommenen Anträge eingetragen werden, bemerkt wird, daß sie gleichen Rang haben.

b) Sind die Rechte in **verschiedenen Abteilungen** eingetragen, so hat das unter Angabe eines früheren Tages eingetragene Recht den Vorrang; Rechte, die unter Angabe desselben Tages eingetragen sind, haben gleichen Rang. § 879 Abs. 1 Satz 2 B.-G.-B.

Auf ein Haus ist z. B. ein Wohnungsrecht eingetragen und eine Hypothek. Die Eintragung des Wohnungsrechts erfolgt in der zweiten Abteilung, dagegen diejenige der Hypothek in der dritten Abteilung des Grundbuchs. Bei der Zwangsvollstreckung kann es bekanntermaßen je nach dem Werte des Grundstücks und der Höhe der Hypothek von erheblicher Bedeutung sein, ob dem Wohnungsrecht oder der Hypothek der erste Rang zukommt. §§ 45, 91, 92, 105 ff. des Reichsgesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Reichsgesetzblatt 1898, S. 713—750.)

Kommt der Hypothek der erste Rang zu, so wird unter Umständen das Haus ohne das Wohnungsrecht versteigert; das Wohnungsrecht, welches den Rang nach der Hypothek hat, geht also unter, der Wohnungsberechtigte verliert sein Recht. Hat umgekehrt das Wohnungsrecht den Rang vor der Hypothek, so gerät unter Umständen, da für ein mit Wohnungsrecht belastetes Haus in der Regel nur wenige Kaufliebhaber sich finden, der Hypothekengläubiger zum großen Teil in Verlust.

Aus diesem Beispiele dürfte ersichtlich sein, daß auch zwischen den Rechten der zweiten und dritten Abteilung des Grundbuchs ein Rangverhältnis existiert.

Für das Rangverhältnis der Rechte, welche in verschiedenen Abteilungen eingetragen sind, ist entscheidend der Tag der Eintragung. Ist das Wohnungsrecht am 1. Januar und die Hypothek am 2. Januar eingetragen, so hat also das Wohnungsrecht den Rang vor der Hypothek. Sind aber beide am gleichen Tage eingetragen worden, so haben sie den gleichen Rang.

Für die Frage, welchen Rang das Grundbuchamt den mehreren beantragten Eintragungen von Rechten beizulegen hat, ist wiederum entscheidend der Zeitpunkt, in welchem die Anträge beim Grundbuchamt einkommen.

Der früher gestellte Antrag wird vor dem später einkommenden berücksichtigt.

Kommen die Anträge zu gleicher Zeit ein, so erhalten auch die entsprechenden Eintragungen den gleichen Rang; dies wird dadurch erreicht, daß die Eintragungen am nämlichen Tage erfolgen. Wird also die Eintragung des Wohnungsrechtes und der Hypothek am nämlichen Tage beantragt, so wird das Wohnungsrecht in der zweiten und die Hypothek in der dritten Abteilung des Grundbuchs am nämlichen Tage eingetragen; auf diese Weise erhalten sie gleichen Rang.

Werden die Eintragungen nicht gleichzeitig beantragt, so werden sie trotzdem häufig am nämlichen Tage eingetragen werden. Z. B. am 2. Januar wird die Eintragung des Wohnungsrechtes, am 3. Januar diejenige der Hypothek beantragt. Am 5. Januar wird Grundbuchtag abgehalten. Auf diesem Grundbuchtage werden nun beide Anträge durch entsprechende Eintragungen erledigt. Da die beiden Eintragungen in den verschiedenen Abteilungen das gleiche Datum tragen, so hätten sie an sich auch den gleichen Rang.

Der gleiche Rang soll ihnen aber nicht zukommen, da sie zu verschiedener Zeit beantragt sind. Es ist deshalb im Grundbuch und zwar sowohl beim Wohnungsrecht als auch bei der Hypothek zu vermerken, daß die später beantragte Eintragung der früheren beantragten im Range nachsteht. § 46 Abs. 2 G.-B.-D. Beim Wohnungsrecht ist also zu vermerken, daß es der Hypothek im Range vorgeht, und bei der Hypothek, daß sie dem Wohnungsrecht im Range nachsteht.

Diese Vorschrift findet insoweit keine Anwendung, als ein Rangverhältnis nicht besteht z. B. wenn ein Wohnungsrecht an dem Grundstück L.-B. Nr. 2 und eine Hypothek an dem Grundstück L.-B. Nr. 3 bestellt wird oder wenn das Rangverhältnis von den Antragstellern abweichend bestimmt ist, wenn z. B. vereinbart ist, daß das Wohnungsrecht zurücktreten soll. § 46 Abs. 3 G.-B.-D.

Eine abweichende Bestimmung des Rangverhältnisses ist von vornherein zulässig. § 879 Abs. 3 B.-G.-B. Das Rangverhältnis kann auch nachträglich geändert werden. § 880 Abs. 1 B.-G.-B. Die Rangänderung ist jedoch erst dann erfolgt, wenn sie im Grundbuch eingetragen ist.

Zur Eintragung ist eine Bewilligung desjenigen erforderlich, welcher mit seinem Recht zurücktritt z. B. des Wohnungsberechtigten. Diese Bewilligung muß die Form des § 29 G.-B.-D. haben.

Wenn eine Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld zurücktreten soll, so ist außerdem die Zustimmung des Eigentümers erforderlich und zwar in der Form des § 29 G.-B.-D., § 880 Abs. 2 B.-G.-B. Der Eigentümer hat eben an dem Range der Hypothek wegen der eventuell entstehenden Eigentümerhypothek ein Interesse.

Oben im § 6 wurde erwähnt, daß zur Entstehung der Hypothek, abgesehen von der Eintragung, auch die Einigung des Grundstückseigentümers und des Hypothekengläubigers erforderlich (aber dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen) ist. Erklärt nun z. B. derjenige, welcher das Darlehen versprochen hat, erst nach der Eintragung der Hypothek, er sei mit Art und Umfang der gewährten Sicherheit einverstanden, erfolgt demnach die Einigung erst nach der Eintragung, so richtet sich trotzdem der Rang nach der Eintragung und nicht nach dem Zeitpunkte der erfolgten Einigung. § 879 Abs. 2 B.-G.-B.

§ 18. Rangvorbehalt.

Der Eigentümer kann sich bei der Belastung des Grundstücks mit einem Rechte, also auch mit einer Hypothek, die Befugnis vorbehalten, ein anderes, dem Umfange nach bestimmtes Recht, mit dem Rang vor jenem Rechte einzutragen zu lassen.

Der Vorbehalt bedarf der Eintragung in das Grundbuch; die Eintragung muß bei dem Rechte erfolgen, das zurücktreten soll.

Wird das Grundstück veräußert, so geht die vorbehaltenene Befugnis auf den Erwerber über. § 881 B.-G.-B.

Der späteren Entschließung des Grundstückseigentümers bleibt es vorbehalten, ob er das vorbehaltene Recht in vollem oder geringerem Umfang und zu wessen Gunsten er es bestellen will.

Die Eintragung wird etwa folgendermaßen lauten:

- a) Zehntausend Mark Hypothek für Darlehen.
- b) 4 % Zins vom 1. August 1908 ab.
- c) Gregor Düringer Kaufmann hier [Gläubiger].
- d) Zinstermine 1. August, 1. Februar; bis zum 1. August 1914 unkündbar; von da ab dreimonatige Kündigungsfrist;
- e) Für eine später einzutragende Hypothek bis zum Betrag von 20 000 Mk. — zwanzigtausend Mark — wird Rang vorbehalten.
- f) Eingetragen am 7. August 1908. A. S. 45.

Die Grundbuchdienstweisung erwähnt folgendes Beispiel: Es wird ein Bauplatz verkauft. Der Käufer bestellt für den Kaufschilling eine Hypothek. Da er aber für den Bau Geld aufzunehmen genötigt sein wird, behält er sich für dieses künftige Darlehen oder auch für die künftige Forderung des Bauunternehmers die Bestellung einer Hypothek an erster Stelle, also vor der Kaufpreis-hypothek vor.

§ 19. Einige wichtigere Hypothekenbedingungen.

Einige wichtigere, in Darlehenszusagen häufig vorkommende Bedingungen bedürfen einer näheren Besprechung:

1. Es wurde bereits in § 12 auf den § 1119 B.-G.-B. hingewiesen, wonach die Hypothek ohne Zustimmung der im Rang gleich- oder nachstehenden Berechtigten dahin erweitert werden kann, daß das Grundstück für die Zinsen bis zu fünf vom Hundert haftet. Häufig wird nun bedungen, daß der Zinsfuß für das Darlehen 4 % betrage, daß sich jedoch die Hypothek auch auf eine etwaige Zinserhöhung bis zu 6 % erstrecken soll. Ein solches Geding ist, wie bereits erwähnt, zulässig. Die Eintragung im Grundbuch wird etwa lauten:

„4 % Zins; die Belastung erstreckt sich jedoch bis zu 6 %.“

Bei einer solchen Eintragung ist dann von vornherein für die eventuelle Erhöhung des Zinsfußes bis zu 6 % eine hypothekarische Sicherheit gegeben.

2. Ein anderes Geding lautet:

„Der Darleiher ist berechtigt, die sofortige Rück-erstattung des Darlehens, ohne Kündigungsfrist zu verlangen, wenn das Grundstück ohne Genehmigung des Darleihers veräußert wird.“

Ein solches Geding ist zulässig.

Dagegen eine Vereinbarung, durch die sich der Eigentümer dem Gläubiger gegenüber verpflichtet, das Grundstück nicht zu veräußern, wäre nichtig. § 1136 B.-G.-B.

Zulässig ist es zwar, daß sich der Eigentümer einem andern gegenüber, außer dem Hypothekengläubiger, z. B. dem Verkäufer gegenüber verpflichtet, das Grundstück nicht zu veräußern. Dagegen darf auch diese Verpflichtung in das Grundbuch nicht eingetragen werden. Denn sie wirkt nur zwischen den Personen, welche die Vereinbarung getroffen haben, nicht auch Dritten gegenüber. Wenn also der Eigentümer seiner Verpflichtung dadurch zuwiderhandelt, daß er das Grundstück weiter veräußert, so wird trotzdem der Erwerber, selbst wenn ihm die Verpflichtung des Veräußerers bekannt war, Eigentümer, und der erste Verkäufer kann sich wegen Bruchs des Versprechens nur an seinen Kontrahenten halten. Das will der § 137 B.-G.-B. sagen mit den Worten: „Die Befugnis zur Verfügung über ein veräußerliches Recht kann nicht durch Rechtsgeschäft ausgeschlossen oder beschränkt werden. Die Wirksamkeit einer Verpflichtung, über ein solches Recht nicht zu verfügen, wird durch diese Vorschrift nicht berührt.“

3. Die Befriedigung des Gläubigers aus dem verpfändeten Grundstück und den Gegenständen, auf die sich die Hypothek erstreckt, erfolgt im Wege der Zwangsvollstreckung. § 1147 B.-G.-B. Das Verfahren ist geregelt in dem Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897.

Der Eigentümer kann, solange nicht die Forderung ihm gegenüber fällig geworden ist, dem Gläubiger nicht das Recht einräumen, zum Zwecke der Befriedigung die Uebertragung des Eigentums an dem Grundstück zu verlangen oder die Veräußerung des Grundstücks auf andere Weise als im Wege der Zwangsvollstreckung zu bewirken. § 1149 B.-G.-B.

Nach Eintritt der Fälligkeit dagegen darf die eine oder die andere Vereinbarung getroffen und durchgeführt werden.

4. Kündigungsrecht. Nach Art. 27 des bad. Ausführungsges. z. B.-G.-B. ist die Belastung eines Grundstücks mit einer für den Eigentümer unkündbaren Hypothek oder Grundschuld untersagt. Bei Hypothekensforderungen und Grundschulden kann das Kündigungsrecht des Eigentümers des belasteten Grundstücks nur für die Dauer von 10 Jahren ausgeschlossen werden. Diese Vorschriften finden jedoch auf Amortisationshypotheken keine Anwendung.

5) Bei Sparkassendarlehen findet sich in der Regel die Bedingung, daß sämtliche Rechte, welche der für die Kasse zu bestellenden Hypothek vorgehen oder gleichstehen würden, entweder gelöscht oder im Range hinter sie zurückgestellt werden müssen und daß die Darleiherin ermächtigt sei, die Urkunden über die hierzu erforderlichen Erklärungen mit entsprechendem Antrag dem Grundbuchamte zu übergeben.

Ein solches Geding ist zulässig.

An sich entsteht infolge des Erlöschens der Forderung eine Eigentümerhypothek. Die darleihende Kasse rückt also mit ihrer Hypothek nur vor, wenn auch die (ihr vorgehende) Eigentümerhypothek gelöscht wird.

Es ist nun zulässig, daß bei der Bestellung der Hypothek oder später, der Grundstückseigentümer einem anderen, insbesondere dem Nachhypotheker gegenüber, sich verpflichtet, die Hypothek löschen zu lassen, sobald sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt, sobald also eine Eigentümerhypothek entsteht. § 1179 B.-G.-B. So kann z. B. der Verkäufer eines mit Hypotheken belasteten Grundstücks sich für seine Kaufgelderhypothek einen besseren Rang dadurch verschaffen, daß er sich ausbedingt, daß der Käufer die vorhergehenden Hypotheken, sobald dieselben heimbezahlt sind, löschen, also nicht als Eigentümerhypotheken bestehen läßt.

Trotz Eingehung dieser persönlichen Verpflichtung entsteht aber dennoch bei Tilgung der Hypothekenforderung eine Eigentümerhypothek, und der nach dieser Vereinbarung Berechtigte hat nur einen Anspruch gegenüber dem Eigentümer des Grundstücks auf Löschung der Eigentümerhypothek. Ist der Eigentümer unredlich, so kann er immer noch über die Eigentümerhypothek verfügen z. B. dadurch, daß er dieselbe zur pfandrechtlichen Sicherung einer andern Forderung benützt. Der Berechtigte z. B. die darleihende Kasse kann sich jedoch gegen den Bruch des Versprechens dadurch sichern, daß er zur Sicherung seines Anspruchs auf Löschung eine Vormerkung (siehe den folgenden §) in das Grundbuch eintragen läßt.

Es sei hier noch hingewiesen auf die Anmerkung zu Muster 47 der Grundbuchdienstweisung. Dortselbst ist der Fall gesetzt, daß auf dem von der Sparkasse zu beleihenden Grundstück bereits folgende zwei Sicherungshypotheken eingetragen sind:

- Nr. 1. 800 Mk. für Karl Kleefeld,
- Nr. 2. 600 Mk. für Marie Kling.

Es könnte nun von der Sparkasse etwa folgendes Geding in die Darlehenszusage aufgenommen werden:

„Falls diese Gläubiger sich nicht bereit finden lassen, dem neuen Darlehen den Vorrang einzuräumen, so soll die Darleiherin ermächtigt sein, im Namen des Darlehensnehmers a) die voreingetragenen Hypothekenschulden an den Gläubiger aus dem zugesagten Darlehen auszuführen und sodann b) auf Grund der Quittungen oder Löschungsbevollmächtigungen der Gläubiger die Löschung der voreingetragenen Hypotheken zu beantragen.“

Auf diese Weise nimmt die Sparkasse selbst die Befreiung des zu beleihenden Grundstücks von den voreingetragenen Lasten in die Hand. Auf Grund der ihr erteilten Vollmacht, sowie auf Grund der von den bezahlten Gläubigern erteilten Löschungsbevollmächtigungen oder den öffentlich beglaubigten Quittungen derselben kann dann die Sparkasse selbst den Antrag auf Löschung bei dem Grundbuchamt stellen.

Es kann auch bedungen werden (wie dies bisher häufig der Fall war), daß die Darlehenssumme einem Vertrauensmann der Sparkasse übergeben werde zum Zwecke der Tilgung der voreingetragenen Lasten.

6. Nicht selten kommt der Fall vor, daß eine Spar-

kasse bereits eine Hypothek besitzt und daß der Grundstückseigentümer dann noch ein weiteres Darlehen bei der nämlichen Kasse aufnimmt. Für dieses Darlehen würde dann die Sparkasse eine zweite Hypothek erhalten. Die Sparkasse will aber eine erste Hypothek und läßt deshalb die ältere Schuld in der neuen aufgehen, indem sie sich eine Hypothek für das alte und neue Darlehen bestellen und die Hypothek für das alte Darlehen löschen läßt.

Zur Begünstigung dieser Umgestaltung bestimmt § 10 der Kostenordnung:

„Wenn eine Hypothek oder Grundschuld für einen Gläubiger, zu dessen Gunsten am nämlichen Grundstück bereits eine Hypothek oder Grundschuld besteht, eingetragen wird und die ältere Schuld in der neuen aufgeht, so erfolgt die Löschung der älteren Eintragung gebührenfrei und wird für die neue Eintragung, soweit der Betrag der älteren Schuld reicht, nur ein Zehnteil der vollen Gebühr erhoben.“

§ 20. Vormerkung.

Nach § 883 B.-G.-B. kann zur Sicherung des Anspruchs a) auf Einräumung oder b) Aufhebung eines Rechtes an einem Grundstück oder c) auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechtes an einem das Grundstück belastenden Rechte oder d) auf Aenderung des Inhalts oder e) des Ranges eines solchen Rechtes eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden.

Die Eintragung einer Vormerkung ist auch zur Sicherung eines künftigen oder eines bedingten Anspruchs zulässig.

a) Danach dient also die Vormerkung zunächst zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechtes an einem Grundstücke.

Zu den Rechten an einem Grundstück gehören 1. das Eigentumsrecht, 2. das Erbbaurecht, 3. die Dienstbarkeiten, 4. das Verkaufsrecht, 5. die Reallasten, 6. die Pfandrechte (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld).

Hier soll nur besprochen werden die Vormerkung bezüglich des Pfandrechts an einem Grundstück.

In § 11 dieser Darstellung wurde ausgeführt, daß der Unternehmer eines Bauwerkes oder eines einzelnen Teiles eines solchen für seine Forderungen aus dem Vertrage einen Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek am Baugrundstück habe. Ohne Eintragung entsteht jedoch die Sicherungshypothek nicht, und zwar muß der Besteller des Bauwerks die Eintragung derselben bewilligen. Zögert nun der Besteller mit der Eintragungsbewilligung, so wird unter Umständen der Bauunternehmer befürchten müssen, daß der Besteller zunächst andere Hypotheken z. B. solche für aufzunehmende Darlehen eintragen läßt, oder daß vielleicht Zwangshypotheken eingetragen werden. Auf diese Weise würde also der Bauunternehmer den Vorrang mit seiner Hypothek verlieren. Er wird allerdings den Besteller auf Eintragungsbewilligung verklagen, falls derselbe die Eintragung nicht freiwillig bewilligt. Allein bis das Urteil erlassen ist, kann geraume Zeit vergehen.

Um sich den Vorrang zu sichern, wird nun der Bauunternehmer eine Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs auf Einräumung der Sicherungshypothek in das Grundbuch eintragen lassen.

Bevor der Bauunternehmer nicht wenigstens einen Teil seiner Arbeit geleistet hat, bevor also eine Forderung an den Besteller entstanden ist, kann er nach dem Wortlaut des § 648 B.-G.-B. noch nicht Sicherstellung verlangen. Sofort nach Abschluß des Vertrages mit dem Besteller hat er aber wenigstens einen künftigen Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek. Da nun nach § 883 B.-G.-B. auch wegen eines künftigen oder bedingten Anspruchs eine Vormerkung zulässig ist, so kann die Vormerkung wegen der gesamten, erst später aus dem Vertragsverhältnis zur Entstehung gelangenden Forderung des Bauunternehmers, sofort nach Abschluß des Vertrags mit dem Besteller erwirkt werden.

In dem eben besprochenen Falle stützt sich der Anspruch auf Sicherungshypothek unmittelbar auf das Gesetz. Der Anspruch auf Einräumung einer Hypothek kann sich jedoch auch auf Vertrag oder auf letztwillige Verfügung gründen. Z. B.: Nach einem Testament hat der Erbe nach vier Jahren ein Vermächtnis auszuführen und einstweilen dem Vermächtnisnehmer eine Sicherungshypothek zu bewilligen. Der Erbe weigert sich nun die Eintragungsbewilligung zu erteilen. In diesem Falle kann der Vermächtnisnehmer seinen Anspruch auf Sicherungshypothek durch eine Vormerkung sichern lassen.

Nebenbei sei bemerkt, daß selbstverständlich derjenige, welcher eine Geldforderung an einen andern hat, damit noch nicht einen Anspruch auf Eintragung der Hypothek für seine Forderung besitzt. Diesen Anspruch hat er nur, wenn ihm ein solcher eingeräumt ist oder wenn der Schuldner zur Zahlung verurteilt ist. (Zwangshypothek.)

b) Schon im vorigen Paragraphen unter Ziffer 5 ist ein Beispiel für den Anspruch auf Aufhebung eines Rechtes an einem Grundstücke aufgeführt, nämlich der Anspruch auf Löschung der entstehenden Eigentümerhypothek.

c) Ferner möge noch folgendes Beispiel erwähnt werden: Nach dem Testamente soll der Erbe verpflichtet sein, eine hypothekarisch gesicherte Forderung auf einen Vermächtnisnehmer zu übertragen. Hierzu ist Eintragung im Grundbuch erforderlich. Seinen Anspruch auf diese Eintragung kann der Vermächtnisnehmer einstweilen durch eine Vormerkung sichern lassen.

d u. e) Eine Vormerkung kann endlich auch eingetragen werden, wenn es sich handelt um einen Anspruch auf Aenderung des Inhalts einer Hypothek oder des Ranges derselben

Die Eintragung einer Vormerkung erfolgt 1. auf Grund der Bewilligung desjenigen, dessen Grundstück oder dessen Recht von der Vormerkung betroffen wird. Bei der Eintragung der Vormerkung für die Sicherungshypothek des Bauunternehmers wird z. B. das Grundstück des Bestellers von der Vormerkung betroffen. Seine Bewilligung ist deshalb zur Eintragung der Vormerkung erforderlich.

2. In der Regel wird aber gerade die Bewilligung nicht beizubringen sein. In diesem Falle erfolgt die Eintragung der Vormerkung auf Grund einer einstweiligen Verfügung des Gerichts. Zur Erlassung einer solchen einstweiligen Verfügung ist lediglich erforderlich, daß der zu sichernde Anspruch auf Eintragung einer Hypothek dem Gerichte glaubhaft gemacht ist z. B. durch Vorlegung des Bauvertrages, des Testaments etc. Dagegen braucht nicht glaubhaft gemacht zu werden, daß der Anspruch gefährdet ist z. B. durch etwa bevorstehende Eintragung anderer Hypotheken.

Durch die Vormerkung wird, wie der Name sagt, das Recht nur vorgemerkt. Sind dann die der Eintragung des Rechtes entgegenstehenden Hindernisse beseitigt, ist z. B. der zur Eintragung der Hypothek verpflichtete Eigentümer rechtskräftig verurteilt, die Eintragung zu bewilligen, so muß die Eintragung des Rechtes selbst z. B. der Hypothek erfolgen.

In der Zwischenzeit von der Eintragung der Vormerkung an bis zur endgiltigen Eintragung z. B. der Hypothek kann jedes andere Recht eingetragen werden. Durch die Vormerkung wird also keineswegs eine Sperre des Grundbuchs bewirkt. Es kann z. B. ein neuer Eigentümer des Grundstücks oder eine Hypothek oder ein Wohnungsrecht eingetragen werden.

Kommt es dann zur endgiltigen Eintragung des durch Vormerkung geschützten Rechtes, so bestimmt sich der Rang desselben nach der Eintragung der Vormerkung. Jede nach der Vormerkung getroffene Verfügung wird daher, soweit sie mit der endgiltigen Eintragung in Widerspruch steht, unwirksam, auch wenn die Verfügung im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Konkursverwalter erfolgt. §§ 883 Abs. 2, 888 B.-G.-B. Wird also z. B. das Grundstück nach der Eintragung der Vormerkung veräußert, so muß der neue Eigentümer die Zustimmung zur Eintragung der vorgemerkten Hypothek erteilen, auch wenn er sonst zur Bewilligung derselben gar nicht verpflichtet ist. Oder, wenn nach der Vormerkung eine Zwangshypothek oder eine andere Hypothek eingetragen wurde, so müssen diese Eintragungen mit ihrem Rang hinter die auf Grund der Vormerkung eingetragene Hypothek zurücktreten.

§ 21. Gegenstand der Pfandrechte.

Zusammenschreibung und Teilung von Pfandrechten.

I. Wie ein Grundstück, so kann auch ein **Erbbaurecht** mit einer Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld belastet werden. Das Erbbaurecht ist für uns in Baden neu. Man versteht darunter das auf einem Grundstück lastende, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben z. B. ein Gebäude, einen Eiskeller, ein Eisenbahngeleise, eine Wasserleitung. Beim Erbbaurecht ist also der Eigentümer

des Grund und Bodens ein anderer als der Eigentümer des Bauwerks. Häufig wird insbesondere der Fall vorkommen, daß ein Grundstückseigentümer in der Form des Erbbaurechtes gestattet, daß unter seinem Grundstück ein anderer einen Keller baut.

Das Erbbaurecht wird im Allgemeinen ähnlich behandelt wie ein Grundstück, d. h. die auf die Grundstücke bezüglichen Vorschriften finden insoweit Anwendung, als sie auf das Erbbaurecht passen.

Dasselbe kann auf bestimmte oder unbestimmte Zeit bestellt werden. Ist nichts anderes bestimmt, so ist es veräußerlich und vererblich. §§ 1012—1017 B.-G.-B., §§ 412—418 Grundbuchdienstw.

II. Auch der unabgeteilte Anteil eines Miteigentümers an einem Grundstück kann mit einem Pfandrecht belastet werden. § 1114 B.-G.-B. 3. B.: A und B haben zusammen ein Grundstück gekauft und zwar soll A zu $\frac{1}{4}$ und B zu $\frac{3}{4}$ Miteigentum erhalten. Das Grundstück wird jedoch nicht reell abgeteilt, sondern bleibt ein Ganzes. Sowohl A als B kann nun seinen Miteigentumsanteil mit einem Grundstückspfandrecht belasten.

III. Nicht zulässig ist es dagegen, daß ein reell abgeteilter Teil eines Grundstücks mit einem Pfandrecht belastet wird.

Das Grundstück L.-B. Nr. 3 mißt z. B. 72 Ar. Hiervon möchte der Eigentümer nur 18 Ar verpfänden. Das ist nicht ohne Weiteres zulässig. Der Eigentümer muß vielmehr, wenn er nicht das ganze Grundstück verpfänden will, die 18 Ar im Grundbuch (und Lagerbuch) von dem Grundstück L.-B. Nr. 3 ab schreiben und als ein selbständiges Grundstück L.-B. Nr. 3a einschreiben lassen.

IV. Es wurde bereits erwähnt, daß auch mehrere Grundstücke zusammen Gegenstand desselben Pfandrechtes sein können. In diesem Falle redet man von Gesamthypothek, bezw. Gesamtgrundschuld oder Gesamtrentenschuld. Diese mehreren Grundstücke können in gleichen oder verschiedenen Grundbuchbezirken liegen, einem oder mehreren Eigentümern gehören.

Die Belastung der mehreren Grundstücke kann zugleich oder zu verschiedenen Zeiten mit demselben Pfandrecht erfolgen.

Wird z. B. ein Grundstück entwertet, so wird vielfach die Verpfändung eines weiteren Grundstücks vom Gläubiger verlangt. Oder es wird eines von den verpfändeten Grundstücken verkauft. Auf Ansuchen des Verkäufers gibt der Gläubiger dasselbe von der Hypothek frei. In diesem Falle wird der Gläubiger die Löschungsbewilligung bezüglich dieses Grundstücks mit Zustimmung des Eigentümers in der oben besprochenen Form des § 29 G.-B.-D. erteilen, und der Eigentümer wird dann auf etwaiges Verlangen des Gläubigers gleichzeitig bewilligen, daß die bereits eingetragene Gesamthypothek sich auch auf ein neu einzusetzendes Grundstück erstrecken soll. Damit nun aber nicht etwa die Freigabe des Grundstücks von der Hypothek in das Grund-

buch eingetragen werde, ohne daß auch die Eintragung der Verpfändung eines weiteren Grundstücks erfolgt, wird es zweckmäßig sein, daß der Gläubiger in seinem Antrag auf Eintragung der Freigabe bemerkt, es solle diese Eintragung der Freigabe nicht erfolgen, ohne die Eintragung der Verpfändung des neu eingesetzten Grundstücks. Der Gläubiger wird also seinen Antrag auf Eintragung der Freigabe an den Vorbehalt knüpfen, daß gleichzeitig auch die Verpfändung des neu eingesetzten Grundstücks eingetragen werde.

Jedes der mehreren verpfändeten Grundstücke haftet gerade so, als ob es allein belastet wäre für die ganze Forderung. Geht deshalb das eine Grundstück auf einen andern Eigentümer über, so ist auch die Hypothek ganz mitzuübertragen.

V. Mit dem Grundstück haften auch alle seine Bestandteile. §§ 1120—1130 B.-G.-B.

Das Pfandrecht am Grundstück erfaßt auch, ohne daß es einer besonderen Eintragung hierwegen bedürfte, alles was als Bestandteil zum Grund und Boden hinzutritt. Wird deshalb nach der Eintragung des Pfandrechts auf dem verpfändeten Grundstück ein Gebäude errichtet, so ist dasselbe ohne weiteres mitverhaftet. Es wird lediglich auf Grund der Fortführung des Lagerbuchs das Gebäude im Bestandsverzeichnis (welches die Grundstücksbeschreibung enthält) nachträglich erwähnt. Dagegen in der dritten Abteilung d. h. der Abteilung für die Pfandrechte erfolgt wegen des Gebäudes keine weitere Eintragung.

VI. Die Bezeichnung der Grundstücke erfolgt im Grundbuch bekanntlich nach den Nummern, unter welchen sie im Lagerbuch aufgeführt sind. Das Lagerbuch ist das auf Grund des Vermessungswerkes aufgestellte amtliche Verzeichnis aller Grundstücke der Gemarkung. Während das Grundbuch die Rechtsverhältnisse der Grundstücke darstellen soll, hat das Lagerbuch die Bestimmung, im Anschluß an die Vermessung eine Beschreibung sämtlicher Grundstücke einer Gemarkung bezüglich ihrer tatsächlichen Gestalt zu liefern.

Jedes Grundstück, welches im Lagerbuch eine besondere Nummer führt, ist als ein einheitliches Grundstück anzusehen.

Mehrere Grundstücke desselben Eigentümers können nun auf Antrag des Eigentümers in dessen Grundbucheintrag zusammengeschrieben werden. Dies kann nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch in zweifacher Weise geschehen, nämlich a) entweder derart, daß sie als ein Grundstück eingetragen werden (das nennt man Vereinigung) oder b) dadurch, daß das eine Grundstück dem anderen als dessen Bestandteil zugeschrieben wird (das nennt man Zuschreibung).

Diese letztere Art wird namentlich dann gewählt werden, wenn das eine (größere) Grundstück eine größere wirtschaftliche Bedeutung hat als das andere (kleinere) z. B. einem Hausgrundstück wird ein Stück Hofraute zugeschrieben. § 890 B.-G.-B.

Von erheblicher praktischer Bedeutung wird nun diese Unterscheidung, wenn das eine oder das andere der zusammengeschriebenen Grundstücke, oder wenn beide mit Pfandrechten belastet sind.

a) Vereinigung. Werden die mehreren Grundstücke zu einem Grundstück vereinigt, so bleiben die vereinigten Teile des neuen Grundstückes mit den Hypotheken gerade so belastet wie bisher.

b) Anders dagegen bei der Zusammenschreibung. Wird nämlich ein Grundstück einem andern Grundstück im Grundbuche zugeschrieben, so erstrecken sich die an diesem Grundstück bestehenden Hypotheken auf das zugeschriebene Grundstück. Rechte, mit denen das zugeschriebene Grundstück belastet ist, gehen diesen Hypotheken im Range vor.

Ist z. B. die zugeschriebene Hofraite nicht belastet mit einer Hypothek, dagegen das Hausgrundstück, so erstreckt sich die Hypothek, die auf dem Hausgrundstück haftet, ohne weiteres auch auf die zugeschriebene Hofraite. Das Gleiche ist der Fall, wenn die zugeschriebene Hofraite ebenfalls mit Hypotheken belastet ist. Die auf der Hofraite lastende Hypothek bleibt aber nach wie vor nur auf der zugeschriebenen Hofraite bestehen und erstreckt sich nicht auf das Hausgrundstück.

Werden dagegen z. B. zwei Hausgrundstücke, die beide mit Hypotheken belastet sind, mit einander vereinigt, dann bleiben die Hypotheken im bisherigen Umfange weiter bestehen und erstrecken sich nicht auf die beiden Hausgrundstücke.

Von diesen Vorschriften des Bürgerl. Gesetzbuchs enthält nun aber das bad. Ausführungsgesetz zum B.-G.-B. in Artikel 25d eine abweichende Vorschrift. Hiernach ist nämlich in Baden die Vereinigung mehrerer Grundstücke zu einem Grundstück und die Zuschreibung eines Grundstücks zu einem andern nur statthaft, 1. wenn die mehreren Grundstücke in demselben Grundbuchbezirk gelegen sind, 2. wenn sie unmittelbar aneinander grenzen, und 3. wenn sie nicht in verschiedener Weise mit Pfandrechten belastet sind.

In gleicher Weise sind die Grundstücke mit Pfandrechten belastet, wenn z. B. eine oder mehrere Gesamthypotheken auf den zusammenzuschreibenden Grundstücken ruhen. Nicht in gleicher Weise sind sie belastet, wenn z. B. das eine Grundstück mit einer Hypothek für 1000 Mk. Kaufschilling und das andere Grundstück mit einer Hypothek für 1000 Mk. Darlehen belastet ist.

In diesem Falle ist nach der erwähnten badischen Vorschrift weder die Vereinigung, noch die Zuschreibung zulässig; es könnte sonst in Folge der verschiedenartigen Belastung der einzelnen Grundstücksteile Verwirrung entstehen, insbesondere bei der Zwangsversteigerung.

Wie soll es nun aber gehalten werden, wenn das eine Grundstück mit Pfandrechten belastet ist, das andere dagegen nicht?

Ueber diese Frage spricht sich das badische Gesetz nicht klar aus, sie wird deshalb auch in verschiedener Weise beantwortet.

Meines Erachtens kann in einem solchen Falle das unbelastete Grundstück dem andern als Bestandteil zugeschrieben, nicht aber mit demselben vereinigt werden. Im Falle der Zuschreibung ist dann das ganze Grundstück einheitlich belastet, da sich die Hypotheken des belasteten Grundstücks auch auf den zugeschriebenen Teil erstrecken. Würde dagegen eine Vereinigung stattfinden, so wäre der eine Teil des neu entstandenen Grundstücks belastet, der andere Teil dagegen nicht. Der Zweck der erwähnten badischen Gesetzesvorschrift scheint aber gerade der zu sein, die Belastung eines Teiles eines Grundstücks mit Pfandrechten zu verhindern. Ist ein jedes der Grundstücke, welche zusammengeschrieben werden sollen, mit anderen Hypotheken belastet, so wird zunächst dasjenige Grundstück, welches dem andern als Bestandteil zugeschrieben werden soll, gleichzeitig mit der Zuschreibung oder vorher von den Pfandlasten frei zu machen sein.

VII. Ein Grundstück kann geteilt werden zum Zweck der Veräußerung eines Teils desselben.

Ferner können auf Antrag des Eigentümers — auch ohne gleichzeitige Veräußerung — aus einem Grundstück mehrere selbstständige Grundstücke desselben Eigentümers gebildet werden. Dies geschieht durch Abschreibung eines Grundstücksteils. Es kann dies z. B. zu dem Zwecke erfolgen, um einen Teil des bisher unabgetheilten Grundstücks mit einer Hypothek zu belasten.

Wird das mit einem Pfandrecht belastete Grundstück geteilt oder von demselben ein Stück abgeschrieben, so bleibt jeder der entstehenden Grundstücksteile für das ganze Pfandrecht haftbar. § 451 Abs. 2 G.-B.-D.-B.

Die Teilung von Wald, Reutfeld und Weiden in Stücke unter 360 Ar, von Ackerfeld und Wiesen in Stücke unter 9 Ar ist verboten. Dieses Verbot findet keine Anwendung, wenn bei der Teilung sich ergebende Teilstücke, soweit sie das gesetzliche Mindestmaß nicht haben, mit andern Grundstücken vereinigt werden. Das Verbot findet ferner keine Anwendung, wenn die Teilung zufolge Enteignung geschieht, oder ein Grundstücksteil durch eine nach § 25 des Enteignungsgesetzes zustande gekommenen Vereinbarung abgetreten wird. Art. 25a A.-G. z. B.-G.-B.

Die Verwaltungsbehörde d. i. das Bezirksamt und in gewissen Fällen der Bezirksrat können von dem Verbot Befreiung bewilligen.

Das Gleiche gilt auch von der Abschreibung.

Sehr häufig kommt der Fall vor, daß ein Grundstücksteil veräußert und zugleich mit einem Grundstück des Erwerbers zusammengeschrieben wird. Ist der Grundstücksteil mit anderen Pfandrechten belastet als das Grundstück, mit welchem er zusammengeschrieben werden soll, so muß gleichzeitig mit der Zusammenschreibung oder vorher der Grundstücksteil von den Pfandlasten befreit werden.

Ist der Grundstücksteil nicht belastet, dagegen das andere Grundstück, so ist die Zuschreibung zweifellos zulässig.

Ist der Grundstücksteil allein belastet, das andere Grundstück dagegen nicht, so dürfte nach dem oben Gesagten eine Vereinigung nicht zulässig sein.

§ 21. Die Briefhypothek.

A. Die Briefhypothek wird deshalb so genannt, weil über dieselbe vom Grundbuchamt ein Hypothekenbrief erteilt wird und zwar alsbald nach der Eintragung der Hypothek in das Grundbuch.

Der Hypothekenbrief enthält im Wesentlichen eine Wiedergabe des Grundbuchinhalts soweit sich derselbe auf die Briefhypothek bezieht.

Die Ueberschrift des Briefes hat folgendermaßen zu lauten:

„Hypothekenbrief über die im Grundbuch von
Band Heft dritte Abteilung Nr. . . . ein-
getragenen Mark.“

Sodann folgt der Auszug aus dem Grundbuch mit folgenden Rubriken:

I. Bezeichnung der belasteten Grundstücke nach Bestandsverzeichnis I des Grundbuchs.

II. Bezeichnung des Eigentümers der belasteten Grundstücke nach der ersten Abteilung des Grundbuchs.

III. Inhalt der Hypothek nach der dritten Abteilung des Grundbuchs.

(Ist über die Forderung, für welche die Hypothek bestellt ist, eine Urkunde ausgestellt, z. B. eine Darlehenszusage, so soll diese Urkunde mit dem Hypothekenbrief verbunden werden)

IV. Vorgehende oder gleichstehende Eintragungen a) nach der zweiten Abteilung des Grundbuchs, b) nach der dritten Abteilung des Grundbuchs.

Die Aufzählung dieser Eintragungen geschieht z. B. folgendermaßen:

„Auf Grundstück laufende Nr. 1: Ein Wohnungsrecht im Range vorgehend.“

Bei der Aufzählung dieser vorgehenden oder gleichstehenden Eintragungen ist zwar die Bezeichnung der Berechtigten also z. B. der Name des Wohnungsberechtigten oder der Name des vorgehenden Hypothekengläubigers nicht erforderlich, aber auch nicht ausgeschlossen. Die Hypothekengläubiger werden gut daran thun, beim Grundbuchamt dahin zu wirken, daß die Namen der vorgehenden Hypothekengläubiger oder sonstigen Berechtigten, z. B. des vorgehenden Inhabers eines Wohnungsrechts ebenfalls bezeichnet werden auf dem Hypothekenbrief z. B.:

„. . . . 2000 Mk. Hypothek des Privatiers Xaver Maier in Dettingen im Range vorgehend“, oder
„. . . . ein Wohnungsrecht des Leibgedingers Richard Alt in Hausen im Range vorgehend.“

Aus dem Hypothekenbrief ist also zu ersehen:

1. welche Grundstücke mit Hypothek, für welche der Brief ausgestellt ist, belastet sind,
2. wer der Eigentümer der belasteten Grundstücke ist,
3. für welche Forderung die Hypothek besteht,
4. welche Rechte der Hypothek im Range gleichstehen oder vorgehen, welches also der wirtschaftliche Wert der Briefhypothek ist.

B. Aushändigung des Hypothekenbriefes.

Der Hypothekenbrief ist vom Grundbuchamt in der Regel dem Eigentümer des belasteten Grundstücks auszuhändigen. Der Hypothekengläubiger erwirbt die Hypothek erst dann, wenn ihm der Brief vom Eigentümer übergeben wird. Bis zur Uebergabe des Briefes an den Gläubiger steht die Hypothek dem Eigentümer zu, sie ist also insoweit Eigentümerhypothek § 1163 Abs. 2 B.-G.-B.

Der Gläubiger und der Grundstückseigentümer können jedoch miteinander vereinbaren, daß der Gläubiger berechtigt sein soll, sich den Brief vom Grundbuchamt auszuhändigen zu lassen, eine Vereinbarung, die nicht selten getroffen wird, insbesondere bei Sparkassendarlehen. Der Eigentümer wird in einem solchen Falle schon in der Eintragsbewilligung bestimmen, daß der Brief vom Grundbuchamt unmittelbar dem Gläubiger auszuhändigen sei. Der Eigentümer wird dies bei der Verpfändung eines Grundstücks für ein Darlehen jedoch nur dann thun, wenn er auch dessen sicher ist, daß er das Darlehen wirklich erhält. Hat er Grund, daran zu zweifeln, so wird er den Hypothekenbrief nur Zug um Zug gegen Hingabe der Darlehenssumme dem Gläubiger übergeben. § 1117 B.-G.-B.

C. Abtretung der durch Briefhypothek gesicherten Forderung.

Die Briefhypothek gewährt vor allem den Vorteil, daß sie leicht übertragbar und verpfändbar ist. Sie ist darauf eingerichtet, Gegenstand des Verkehrs zu sein und wird deshalb auch Verkehrshypothek genannt. §§ 455^b, 500 B.-G.-B.

Oben in § 5 wurde ausgeführt, daß derjenige, welcher die Hypothek durch Rechtsgeschäft z. B. durch Abtretung der hypothekarisch gesicherten Forderung erwirbt sich darauf verlassen kann, daß die Forderung in der vollen Höhe und gerade so gesichert ist, wie sie im Grundbuch eingetragen ist. Der Erwerber der Hypothek ist also der Prüfung überhoben, ob etwa die Forderung schon ganz oder teilweise getilgt ist oder ob etwa andere Einreden bezüglich der Forderung vom Eigentümer geltend gemacht werden können. Denn der öffentliche Glaube des Grundbuchs gilt für die Brief-Hypothek auch in Ansehung der Forderung. § 1137, 1138 B.-G.-B.

Für die leichte Uebertragbarkeit kommt weiter in Betracht, daß zur Abtretung (Zession) der durch Briefhypothek gesicherten Forderung eine Eintragung ins

Grundbuch nicht erforderlich ist. (Anders bei der Buchhypothek und bei der Sicherungshypothek, siehe §§ 22, 23). Die Abtretung der Forderung kann also bei der Briefhypothek außerhalb des Grundbuchs vor sich gehen.

Bemerkt sei, daß mit der Uebertragung der Forderung von selbst auch die Hypothek auf den Erwerber der Forderung übergeht. (§§ 1153, 401 B.-G.-B.)

Zur Abtretung der durch Briefhypothek gesicherten Forderung ist erforderlich und genügend 1. Erteilung der Abtretungserklärung in schriftlicher Form und 2. die Uebergabe des Hypothekenbriefs. Beides muß zusammentreffen; schriftliche Abtretungserklärung ohne Uebergabe des Hypothekenbriefs und umgekehrt Uebergabe des Hypothekenbriefs ohne schriftliche Abtretungserklärung genügt nicht. §§ 1153, 1154 B.-G.-B.

Ist z. B. ein auf Gemarkung Karlsruhe gelegenes Grundstück mit einer Briefhypothek belastet und soll die betreffende Forderung in Berlin verkauft und abgetreten werden, so erklärt der Hypothekengläubiger Klemm schriftlich, daß er die näher zu bezeichnende) hypothekarisch gesicherte Forderung an den Herrn Hilfreich abtrete und übergibt zugleich dem Hilfreich den Hypothekenbrief. Die Abtretungserklärung kann auf den Hypothekenbrief geschrieben (vermerkt) werden. Herr Hilfreich wird es alsdann (in der Regel) nicht nötig haben, zunächst das Grundbuch einzusehen; denn er ersieht ja alles Wissenswertes aus dem Hypothekenbrief, und er braucht auch keine Erkundigung darüber einzuziehen, ob etwa die Forderung ganz oder teilweise abbezahlt ist; denn er ist unter allen Umständen hypothekarisch für die ganze Forderung, so wie sie im Hypothekenbrief eingetragen ist, gesichert. Auch wenn die Forderung etwa schon bezahlt sein sollte, wird doch der Eigentümer dieselbe nochmals bezahlen müssen, wenn er es nicht vorzieht, die Zwangsvollstreckung in das Grundstück über sich ergehen zu lassen. (Anders bei der Sicherungshypothek.)

Der Erwerber der Hypothek wird jedoch vorzichtshalber stets verlangen, daß die Abtretungserklärung öffentlich (durch einen Notar oder den Bürgermeister des Wohnorts oder gewöhnlichen Aufenthaltsorts des Erklärenden, oben § 6 S. 328) beglaubigt wird und zwar aus zwei Gründen

1. Der Erwerber der Hypothek kann die hypothekarisch gesicherte Forderung wiederum abtreten, ohne sich zuvor in das Grundbuch eintragen zu lassen. Befindet sich nun der abtretende Gläubiger im Besitze des Hypothekenbriefs und ergiebt sich sein Gläubigerrecht aus einer zusammenhängenden Reihe von öffentlich beglaubigten Abtretungserklärungen, die auf einen im Grundbuch eingetragenen Gläubiger zurückführen, so darf derjenige, dem die Briefhypothek abgetreten wird, sich darauf verlassen, daß die Hypothek dem abtretenden Gläubiger zusteht. Dem Erwerber der Hypothek darf also von niemand das

Gläubigerrecht streitig gemacht werden mit der Behauptung, daß einer von den Gläubigern die Hypothek nicht rechtmäßig erworben hat. Sind die Abtretungserklärungen alle öffentlich beglaubigt, dann darf sich eben der Erwerber darauf verlassen, daß ein jeder der mehreren abtretenden Gläubiger ein Recht auf die Hypothek gehabt habe. Der Schutz durch den öffentlichen Glauben ist also insofern auch auf den Brief ausgedehnt.

Wegen der großen Bedeutung der öffentlichen Beglaubigung der Abtretungserklärung ist dem abtretenden Gläubiger vom Gesetz die Pflicht auferlegt, auf Verlangen des neuen Gläubigers die Abtretungserklärung auf seine Kosten öffentlich beglaubigen zu lassen. §§ 1154, 1155 B.-G.-B., § 500 G.-B.-D.-B.

2. Die Abtretung der Forderung darf auch bei der Briefhypothek durch Eintragung ins Grundbuch bewirkt werden. Zur Abtretung ist aber auch hier immer erforderlich, daß außer der Eintragung der Abtretung noch die Uebergabe des Hypothekenbriefs an den Erwerber der Forderung erfolgt. Eine förmliche Eintragungsbewilligung des abtretenden Gläubigers ist zur Eintragung des neuen Gläubigers nicht nötig. Es genügt vielmehr, daß dem Grundbuchamt eine Abtretungserklärung des bisherigen Gläubigers vorgelegt wird, also eine Erklärung des Inhalts, daß die hypothekarisch gesicherte Forderung an den Herrn K abgetreten wird; dagegen braucht in dieser Erklärung nicht gesagt zu sein, daß die Eintragung des neuen Gläubigers in das Grundbuch bewilligt wird. Die Abtretungserklärung muß jedoch die mehrfach erwähnte Form des § 29 G.-B.-D. haben, also mindestens öffentlich beglaubigt sein.

Auch ohne daß eine Abtretungserklärung dem Grundbuchamt übergeben wird, kann der abtretende Gläubiger in der gewöhnlichen Form, also insbesondere auch zu Protokoll des Grundbuchamts die Eintragung des neuen Gläubigers bewilligen.

Ist die Hypothek durch öffentlich beglaubigte Abtretungserklärung und Uebergabe des Briefs mehrere Male abgetreten worden ohne Eintragung ins Grundbuch und will sich nun der letzte Gläubiger ins Grundbuch eintragen lassen, so genügt es, wenn er dem Grundbuchamt den Besitz des Briefs, sowie eine zusammenhängende Reihe öffentlich beglaubigter Abtretungserklärungen nachweist. Sein Name wird alsdann in das Grundbuch eingetragen, ohne daß auch eine Eintragung der bisherigen Gläubiger in das Grundbuch erfolgt. § 1154 B.-G.-B., §§ 26, 40 G.-B.-D.

D. Bestellung eines Pfandrechts an der durch Briefhypothek gesicherten Forderung.

An der durch Briefhypothek gesicherten Forderung kann auch ein Pfandrecht bestellt werden. Ich nehme z. B. ein Darlehen auf und verpfände zur Sicherheit des

Darlehens meine hypothekarisch gesicherte Forderung, oder von einem Beamten wird Sicherheitsleistung verlangt. Der Beamte kann die Sicherheit leisten durch Bestellung eines Pfandrechts an seiner hypothekarisch gesicherten Forderung. §§ 232, 238 B.-G.-B.

Allgemein gilt der Grundsatz, daß die rechtsgeschäftliche Bestellung eines Pfandrechts an einer Forderung nach den für die Uebertragung der Forderung geltenden Vorschriften erfolgt. § 1274 B.-G.-B. Die Bestellung eines Pfandrechts an einer durch Briefhypothek gesicherten Forderung erfolgt also nach den für die Abtretung der Forderung geltenden Vorschriften.

Demgemäß ist zur Verpfändung einer durch Briefhypothek gesicherten Forderung in erster Reihe die Uebergabe des Hypothekenbriefs vom Pfandgeber (Verpfänder) an den Pfandnehmer (Pfandgläubiger) erforderlich. Ferner ist nötig, daß 1. entweder die Verpfändung der Forderung ins Grundbuch eingetragen wird oder 2. dem Pfandnehmer (Pfandgläubiger) eine schriftliche Verpfändungserklärung des Inhalts erteilt wird, daß die durch die Briefhypothek gesicherte Forderung dem K. verpfändet wird. Es ist nicht erforderlich aber sehr zweckmäßig, daß diese Verpfändungserklärung, welche der Abtretungserklärung entspricht, öffentlich (durch einen Notar oder den Bürgermeister des Wohnorts oder Aufenthaltsorts des Erklärenden, oben § 6 S. 318) beglaubigt wird.

Es kann also auch die Verpfändung der Forderung außerhalb des Grundbuchs vor sich gehen, und es können also die Kosten und sonstigen Unannehmlichkeiten der Eintragung der Verpfändung ins Grundbuch vermieden werden.

Soll die Verpfändung ins Grundbuch eingetragen werden, so genügt es, wenn dem Grundbuchamt von dem Pfandgläubiger der Besitz des Hypothekenbriefs und die öffentlich beglaubigte Verpfändungserklärung nachgewiesen wird. § 518 G.-B.-D.-B.

Ein Beispiel: Ein Gemeindebeamter hat der Gemeinde Sicherheit zu leisten. Er will dieselbe leisten durch Verpfändung seiner durch Briefhypothek gesicherten Forderung, die er an den Herrn Geldarm zu machen hat. Andere geeignete Verpfändungsobjekte hat er nicht.

Unter allen Umständen (mag eine Eintragung der Verpfändung in das Grundbuch stattfinden oder nicht) hat nun der Beamte der Gemeinde behufs Verpfändung seinen Hypothekenbrief zu übergeben. Außerdem hat er aber noch folgendes zu thun:

1. Entweder er erklärt schriftlich, daß er seine

genannte Forderung nebst Zinsen der Gemeinde K zur Sicherung etwaiger Forderungen der Gemeinde aus seinem Dienstverhältnis für den Höchstbetrag von 2 Mk. verpfände, läßt dann seine Unterschrift unter diesem Schriftstück (der sog Verpfändungserklärung) durch einen Notar oder Bürgermeister beglaubigen und übergibt diese öffentlich beglaubigte Verpfändungserklärung der Gemeinde. Ein Grundbucheintrag ist in diesem Falle nicht erforderlich. Es ist jedoch die Eintragung der Verpfändung ins Grundbuch zulässig. Die Eintragung wird lediglich davon abhängen, ob die Gemeinde eine solche verlangt. Nötig ist sie nicht.

2. Oder der Beamte stellt eine Eintragungsbewilligung aus des Inhalts, er verpfände seine genannte Hypothekenforderung nebst Zinsen der Gemeinde K zur Sicherung etwaiger Forderungen der Gemeinde aus seinem Dienstverhältnis für den Betrag von 2 Mark und bewillige die Eintragung dieser Verpfändung ins Grundbuch. Diese Eintragungsbewilligung kann (kostenfrei) zu Protokoll des Grundbuchamts erklärt werden vom Beamten, oder er kann dieselbe selbst abfassen oder abfassen lassen durch irgend jemanden und dann, nachdem er seine Unterschrift hat beglaubigen lassen, nebst mündlichem oder schriftlichem Eintragungsantrag dem Grundbuchamt übergeben. Oder er kann die beglaubigte Eintragungsbewilligung auch der Gemeinde übergeben und diese kann alsdann den Eintragungsantrag (ohne Unterschriftsbeglaubigung) beim Grundbuchamt stellen. Die Beglaubigung der Eintragungsbewilligung kann auch (außer durch einen Notar) durch den Bürgermeister des Wohnsitzes des Beamten geschehen.

Es ist hier nicht der Ort, weiter zu erörtern, wie es nun bezüglich der Zahlung der Zinsen durch den Drittschuldner (Eigentümer des verpfändeten Grundstücks) und der Bezahlung der Termine gehalten werden soll.* Es möge genügen, darauf hinzuweisen, daß die Gemeinde und der Beamte hierüber besondere Vereinbarungen treffen können. §§ 1281 ff, 1284 B.-G.-B.

(Schluß folgt)

*) Eventuell wird in einem besonderen Aufsatz eine Erörterung darüber erfolgen.

Anzeige.

Anzug-Stoffe!

liefern zu
besonders günstigen
Vorzugspreisen die

Vertragsfirma

vieler
Beamten- und
Gelehrten-Verbände

Wilh. Schreiber Stuttgart,

Nur bewährte Fabrikate! Muster franko. Tübingerstr. 21.

Geschäftsstelle: **Amtsrevident Bickel in Schönau i. W**

(In allen auf die Bestellung, den Versandt etc. der Zeitschrift sich beziehenden Angelegenheiten wolle man sich an die Geschäftsstelle — **nicht** an den Verlag — wenden.)

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