

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

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

45 (1.9.1902)

Zeitschrift

des Amts-Revidenten-Vereins

für das Großherzogtum Baden.

Nr. 45.

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

September 1902.

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

4. Jahrg.

Inhalt: 1. Das deutsche Grundstückspfandrecht unter Berücksichtigung der badischrechtlichen Bestimmungen. (Von Großh. Landgerichtsrat Böhler.) Schluß. 2. Die Invalidenversicherung der unständigen Arbeiter betr. 3. Die Auszahlung der Invaliden- und Altersrenten betr. 4. Ueber die Berechnung der Anzeigengebühren. 5. Sparlaffenwesen: Giroverkehr der Sparlaffen mit der Reichsbank betr. 6. Briefkasten. 7. Anzeigen.

Das deutsche Grundstückspfandrecht unter Berücksichtigung der badischrechtlichen Bestimmungen.

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

E. Pfändung der Hypothekenforderung im Wege der Zwangsvollstreckung.

Die Pfändung der durch Briefhypothek gesicherten Forderung kann auch im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgen. Mein Schuldner Klemm ist z. B. zur Zahlung von 250 Mk. verurteilt; ich habe also einen vollstreckbaren Titel gegen denselben. Auf Grund dieses vollstreckbaren Titels kann ich die durch Briefhypothek gesicherte Forderung, welche meinem Schuldner gegen den Herrn Schwer zusteht, durch das Gericht und zwar durch das zuständige Amtsgericht pfänden lassen.

Das Amtsgericht in seiner Eigenschaft als Vollstreckungsgericht erläßt den Pfändungsbeschluß. Zur Pfändung einer Forderung, für welche eine Briefhypothek besteht, ist nun aber außer dem Pfändungsbeschluß auch die Uebergabe des Hypothekenbriefes an den pfändenden Gläubiger erforderlich. Gibt der Schuldner den Brief nicht freiwillig her, so wird ihm der Brief durch den Gerichtsvollzieher weggenommen. Die Uebergabe gilt als erfolgt, wenn der Gerichtsvollzieher den Brief zum Zwecke der Ablieferung an den Gläubiger wegnimmt. Die Eintragung der Pfändung im Grundbuch ist in diesem Falle nicht notwendig, sie kann aber auf Antrag des Gläubigers zum Zwecke der Berichtigung des Grundbuchs erfolgen. § 830 C.-P.-D., § 570 ff. G.-B.-D.-W.

F. Widerspruch zwischen Grundbuch und Hypothekenbrief.

Oben wurde erwähnt, daß der Erwerber der hypothekarisch gesicherten Forderung sich auf die Eintragung im

Grundbuch verlassen kann. Kann sich nun aber der Erwerber der Forderung auch auf den Hypothekenbrief verlassen?

Wenn der Hypothekenbrief nicht übereinstimmt mit dem Grundbuch z. B. weil der Inhalt des Grundbuchs aus Versehen unrichtig in den Brief übertragen wurde, was ist dann maßgebend für den Erwerber der Hypothek, der Inhalt des Grundbuchs oder derjenige des Briefs?

Z. B. nach dem Inhalte des Grundbuchs ist das Grundstück belastet für eine Forderung von 2000 Mk., aus Irrtum wurde jedoch im Brief eine Forderung von 3000 Mk. angegeben.

In diesem Falle hat der Erwerber der Hypothek nur eine solche für eine Forderung von 2000 Mk. erhalten, obgleich in seinem Brief 3000 Mk. angegeben sind. Denn für den Bestand der Hypothek ist allein das Grundbuch maßgebend.

Ist dem Erwerber durch den erwähnten Irrtum ein Schaden erwachsen, so haftet beim staatlichen Grundbuchamt der Staat, beim Gemeindegrundbuchamt die Gemeinde. § 83 ff. G.-B.-D.-W.

Damit nun nicht nachträglich der Hypothekenbrief und das Grundbuch in Widerspruch geraten, sondern stets in Uebereinstimmung mit einander bleiben, darf 1) grundsätzlich eine Eintragung irgend welcher Art bei der Briefhypothek (das heißt in der dritten Abteilung des Grundbuchs) nur erfolgen, wenn der Brief dem Grundbuchamt vorgelegt wird und 2) sind alle Eintragungen, die im Grundbuch bei der Hypothek erfolgen, z. B. Erhöhung des Zinssatzes, Aenderung des Ranges, vom Grundbuchamt von amtswegen (also ohne Antrag) auf dem Brief zu vermerken. §§ 42, 62 G.-B.-D., § 498 G.-B.-D.-W.

Deshalb und wegen der Schadenersatzpflicht des Staats bzw. der Städte wird sich auch der erwerbende Gläubiger in der Regel ruhig auf den Hypothekenbrief beim Erwerb der Hypothekenforderung verlassen können, ohne vorher das Grundbuch einzusehen.

Ein Widerspruch zwischen Grundbuch und Brief kann auch dadurch herbeigeführt werden, daß insbesondere ein (nicht amtlicher) Vermerk auf den Brief gemacht wird, aus dem die Unrichtigkeit des Grundbuchs sich ergibt z. B. auf dem Briefe ist eine Quittung über die Bezahlung eines Teiles der Forderung enthalten. Der Erwerber der Hypothek erfieht aus diesem Vermerk, daß die Hypothek nicht mehr für die ganze Forderung dem bisherigen Gläubiger zustand, sondern für den bezahlten Teil der Forderung Eigentümerhypothek geworden ist. In diesem Fall kann der Erwerber der Hypothek sich nicht auf das Grundbuch berufen, d. h. er kann nicht die Hypothek für die ganze Forderung in Anspruch nehmen, wenn auch die Eigentümerhypothek für den gezahlten Teilbetrag noch nicht im Grundbuch eingetragen ist. Der Erwerber der Hypothek kann schon aus dem erwähnten Quittungsvermerk ersehen, daß das Grundbuch unrichtig ist. Der Hypothekenbrief, d. h. der Vermerk auf denselben zerstört in diesem Fall den öffentlichen Glauben des Grundbuchs. § 1140 B.-G.-B., §§ 497, 498 G.-B.-D.-B. Vergl. noch § 1145 B.-G.-B.

G. Abhandenkommen des Hypothekenbriefs. Kraftloserklärung desselben.

Schon aus der bisherigen Darstellung ist ersichtlich, wie wichtig für den Gläubiger der Besitz des Hypothekenbriefes ist. Dazu kommt noch § 1160 B.-G.-B., welcher besagt:

„Der Geltendmachung der Hypothek kann widersprochen werden, wenn der Gläubiger nicht den Brief vorlegt; ist der Gläubiger nicht im Grundbuch eingetragen, so sind auch die im § 1155 bezeichneten Urkunden vorzulegen.“

Eine dem Eigentümer gegenüber erfolgte Kündigung oder Mahnung ist unwirksam, wenn der Gläubiger die nach Abs. 1 erforderlichen Urkunden nicht vorlegt und der Eigentümer die Kündigung oder die Mahnung aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist.“

Mit Rücksicht hierauf ist häufig in den Darlehenszusagen bestimmt, daß der Darlehensempfänger auf Vorlegung des Hypothekenbriefes bei Mahnung und Kündigung der Darlehensforderung verzichten müsse. Es sei jedoch bemerkt, daß sich schon Gerichte gegen die Gültigkeit einer solchen Bestimmung ausgesprochen haben.

Ist der Hypothekenbrief abhanden gekommen oder vernichtet, so kann er im Wege des Aufgebotsverfahrens für kraftlos erklärt werden. Zuständig für das Aufgebotsverfahren ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk das belastete Grundstück gelegen ist §§ 947, 1003—1024 G.-B.-D.-B., § 502 G.-B.-D.-B.

Wird sodann dem Grundbuchamt das Ausschlußurteil des Gerichts vorgelegt, so hat das Grundbuchamt einem Antrag des Berechtigten auf Erteilung eines neuen Briefes stattzugeben. Berechtigt kann der Gläubiger —

oder bei der Eigentümer-Hypothek — der Eigentümer sein. § 502 Abs. 4 G.-B.-D.-B.

Wird der Hypothekenbrief dem Grundbuchamt vorgelegt, so ist dem Antrag des Berechtigten auf Ausstellung eines neuen Briefes unter allen Umständen stattzugeben. § 67 G.-B.-D. Eine Erneuerung des Briefes wird hauptsächlich geboten sein, wenn der alte Brief beschädigt, verunreinigt worden oder durch die beigefügten Vermerke unübersichtlich geworden ist. §§ 503, 504 G.-B.-D.-B.

H. Teilhypothekenbrief.

Wird die Hypothekensforderung geteilt, z. B. um einen Teil derselben abzutreten, so kann der Gläubiger beantragen, daß für jeden Teil der Forderung ein Teilhypothekenbrief hergestellt wird; die Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks hierzu ist nicht erforderlich. § 1152 B.-G.-B.

Zur Herstellung der Teilhypothekenbriefe ist nicht allein das Grundbuchamt zuständig, sondern auch jeder Notar und jedes Gericht und zwar hinsichtlich der im Großherzogtum Baden gelegenen Grundstücke jedes Amtsgericht. § 61 G.-B.-D., § 16 G.-B.-A.-G., §§ 492 ff. G.-B.-D.-B.

Verwiesen sei ferner auch auf § 1145 B.-G.-B.

Ein Beispiel für einen Teilhypothekenbrief enthält das amtliche Muster 54.

§ 22. Die Buchhypothek.

Die Buchhypothek ist diejenige Verkehrshypothek, für welche die Erteilung eines Briefes ausdrücklich ausgeschlossen ist.

Die wichtigsten Bestimmungen über die Buchhypothek ergeben sich schon aus der bisherigen Darstellung.

Hervorzuheben ist hier nur noch die Form der Abtretung und Verpfändung der Buchhypothek.

Zur Abtretung einer Forderung bedarf es im Allgemeinen keiner besonderen Form. Schon mit dem Abschluß des Vertrages über die Abtretung (Zession) tritt der neue Gläubiger an die Stelle des alten. Eine notarielle Urkunde über die Abtretung ist nicht erforderlich. Ja die Abtretung kann auch ganz formlos, also z. B. mündlich geschehen. § 398 ff. B.-G.-B. Damit jedoch der Schuldner nicht an den bisherigen Gläubiger bezahle, ist dem Schuldner die Abtretung bekannt zu machen. Auch diese Bekanntmachung ist nicht, wie bisher, an eine bestimmte Form gebunden; sie braucht also insbesondere nicht mehr durch einen Notar zu erfolgen.

Ist dagegen die Forderung durch eine Hypothek (sei es nun eine Briefhypothek, Buchhypothek oder Sicherungshypothek) gesichert, so ist für die Abtretung der Forderung eine bestimmte Form vorgeschrieben.

Die Formvorschriften für die Abtretung einer durch Briefhypothek gesicherten Forderung wurden bereits im § 21 dargestellt.

Für die **Abtretung** einer durch Buchhypothek gesicherten Forderung bedarf es 1) der Einigung zwischen dem bisherigen Gläubiger (Zedent) und dem Erwerber der Forderung (Zessionar) sowie 2) der Eintragung der Abtretung im Grundbuch.

Die Einigung kann formlos, also auch mündlich erfolgen.

Zur Eintragung im Grundbuch ist jedoch nicht der Nachweis der getroffenen Einigung (also des Abtretungsvertrags) erforderlich, sondern es ist dem Grundbuchamt lediglich die **Eintragungsbewilligung** des bisherigen Gläubigers nachzuweisen.

Die Eintragungsbewilligung muß die Form des § 29 G.-B.-D. haben (öffentliche Urkunde, öffentlich beglaubigte Urkunde oder Protokoll des Grundbuchamts).

Die bloße Abtretungserklärung, auch wenn sie den Formvorschriften des § 29 G.-B.-D. entspricht, genügt also nicht, wie bei der Abtretung einer Briefhypothek. Es muß vielmehr der bisherige Gläubiger ausdrücklich die Eintragung der Abtretung in das Grundbuch bewilligen. Erst mit der darauf folgenden Eintragung der Abtretung in das Grundbuch geht die Forderung rechtsgiltig auf den neuen Gläubiger über. Ohne Eintragung der Abtretung kann ein Uebergang der durch Buchhypothek gesicherten Forderung auf den neuen Gläubiger nicht erfolgen. Wenn also auch der Abtretungsvertrag abgeschlossen ist, so können trotzdem die Gläubiger des bisherigen Inhabers der Forderung dieselbe noch pfänden lassen, weil eben eine Abtretung der durch Buchhypothek gesicherten Forderung erst mit der Eintragung ins Grundbuch erfolgt. § 1153, 1154 B.-G.-B., § 507 G.-B.-D.-W.

Ist die Eintragungsbewilligung in gültiger Form erteilt, so kann der Antrag auf Eintragung der Abtretung vom bisherigen oder neuen Gläubiger gestellt werden und zwar ohne besondere Form, also einfach schriftlich ohne Unterschriftsbeglaubigung. Stellt der neue Gläubiger den Eintragungsantrag, so muß er selbstverständlich die Eintragungsbewilligung dem Grundbuchamt vorlegen.

Ähnlich verhält es sich mit der **Verpfändung** einer durch Buchhypothek gesicherten Forderung. Erforderlich hierzu ist 1) die Einigung zwischen dem Gläubiger (d. i. dem Inhaber der Buchhypothek) und demjenigen, zu dessen Gunsten die Verpfändung erfolgen soll, 2) die Eintragung der Verpfändung in das Grundbuch. Die Einigung ist auch gültig, wenn sie mündlich erfolgt. Dem Grundbuchamt ist jedoch nicht die Einigung, sondern lediglich die **Eintragungsbewilligung** der Verpfändung nachzuweisen. Außerdem ist erforderlich ein Antrag auf Eintragung der Verpfändung.

Anders als bei der Briefhypothek kann also eine rechtsgültige Verpfändung der durch Buchhypothek gesicherten Forderung außerhalb des Grundbuchs nicht vor sich gehen.

Ohne Eintragung der Verpfändung in das Grundbuch ist die Verpfändung völlig wirkungslos. § 518 G.-B.-D.-W.

Soll die **Pfändung** der durch Buchhypothek gesicherten Forderung **im Wege der Zwangsvollstreckung**, also auf Grund eines vollstreckbaren Titels z. B. eines Urteils, eines Vollstreckungsbefehles etc. durch das Vollstreckungsgericht (Amtsgericht) erfolgen, so ist ebenfalls die Eintragung der Pfändung ins Grundbuch erforderlich; die Eintragung erfolgt in diesem Falle auf Grund des Pfändungsbeschlusses. § 830 C.-P.-D., §§ 570 ff. G.-B.-D.-W.

§ 23. Die Sicherungshypothek.

Für die **Abtretung** der durch Sicherungshypothek gesicherten Forderung sowie für die **Verpfändung** derselben durch Vertrag und für die **Pfändung** im Wege der Zwangsvollstreckung gelten die gleichen Grundsätze, wie sie eben für die Buchhypothek dargestellt wurden.

Die Abtretung wird jedoch, wenn es sich um eine Sicherungshypothek handelt, dem Schuldner gegenüber erst wirksam, wenn er Kenntnis von derselben erlangt hat. §§ 512, 518, 570 ff. G.-B.-D.-W.

Also auch hier keine Abtretung, keine Verpfändung, keine Pfändung ohne Eintragung ins Grundbuch.

Es steht im Allgemeinen im Belieben der Beteiligten, welche Pfandrechtsform (Briefhypothek, Buchhypothek oder Sicherungshypothek) sie wählen wollen.

In einigen Fällen läßt jedoch das Gesetz nur eine Sicherungshypothek zu. Von diesen erwähne ich hier nur den Fall der

Höchstbetragshypothek (Maximalhypothek).

Wenn z. B. von einer Bank ein Kredit auf laufende Rechnung gewährt wird, so kann eine Hypothek für eine Forderung von bestimmtem Betrage nicht bestellt werden; denn eine solche Forderung liegt nicht vor. Die Forderung der Bank wird vielmehr immer in ihrer Höhe sich ändern, je nachdem der Kredit in Anspruch genommen wird. Oder eine Bank verlangt von ihrem Kassier hypothekarische Sicherheit für ein etwaiges Kassenmanko. In solchen Fällen kann Sicherheit gewährt werden für einen bestimmten Höchstbetrag. Wird die Sicherheit durch Grundstücksverpfändung geleistet, so redet man von einer **Höchstbetragshypothek**. Das Eigentümliche derselben besteht also darin, daß die Sicherheit nicht für eine Forderung oder einzelne Forderungen von bereits bestimmtem Betrage, sondern für alle aus bestehenden oder künftigen Schuldverhältnissen zwischen gewissen Personen bereits erwachsenen oder künftig erwachsenden Forderungen gewährt wird. § 509 G.-B.-D.-W., § 1190 B.-G.-B.

Eine solche Höchstbetragshypothek kann (weil sie eben nur zur Sicherung und nicht für den Verkehr bestimmt ist) nur als Sicherungshypothek bestellt werden. Ja sie gilt als Sicherungshypothek, auch wenn sie im Grundbuche nicht als solche bezeichnet ist.

Im Grundbuch wird sie eingetragen als „Sicherungshypothek für den Höchstbetrag von Mark.“

Zu beachten ist dabei für den Kreditgeber, daß das verpfändete Grundstück nur für den Höchstbetrag haftet, nicht etwa auch für die Zinsen aus dem Höchstbetrag. Die Eintragung von Zinsen neben dem Höchstbetrag ist unzulässig. Will der Kreditgeber auch noch gesichert sein für die etwaigen Zinsen, die aus dem Höchstbetrage, bis zu welchem der Kredit gewährt ist, zu bezahlen sein werden, so muß er eben die Eintragung eines entsprechenden höheren Betrages sich vom Kreditnehmer bewilligen lassen. Ist z. B. ein Kredit bis zu 10 000 Mk. gewährt, so werden, wenn der Kreditgeber auch für die Zinsen aus diesem Höchstbetrage Sicherheit haben will, etwa 10 500 oder 11 000 Mk. als Höchstbetrage in das Grundbuch einzutragen sein.

§ 24. Sicherungshypothek auf Ersuchen einer Behörde.

In gewissen Fällen wird die Eintragungsbewilligung ersetzt durch das Ersuchen eines Gerichts oder einer anderen Behörde. Dabei findet eine Mitwirkung des Eigentümers nicht statt. Die Hypothek kann in diesen Fällen nur als Sicherungshypothek eingetragen werden; sie entsteht erst mit der Eintragung, vorher ist sie nicht vorhanden.

Ich erwähne hier folgende Fälle:

I. Sicherungshypothek auf Ersuchen des Vormundschaftsgerichts. (Mündelpfandrecht.)

Das Vormundschaftsgericht (Amtsgericht) kann aus besonderen Gründen den Vormund anhalten, für das seiner Verwaltung unterliegende Vermögen Sicherheit zu leisten. Die Art und den Umfang der Sicherheitsleistung bestimmt das Vormundschaftsgericht nach seinem Ermessen. § 1844 B.-G.-B.

Auf welche Weise Sicherheit geleistet werden kann, bestimmen im Allgemeinen die §§ 232 ff. B.-G.-B.

Liegen nach dem Ermessen des Vormundschaftsgerichts die Voraussetzungen vor, unter denen der Vormund zur Sicherheitsleistung angehalten werden kann, so ist das Gericht befugt, das Grundbuchamt um die Eintragung einer Sicherungshypothek an Grundstücken des Vormunds zu ersuchen. Der Vormund soll, soweit thunlich, vorher gehört werden. § 54 des Reichsges. über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit.

Nicht mehr in der Regel wie bisher, soll das sogen. Mündelpfandrecht eingetragen werden, sondern nur ganz ausnahmsweise, weil eben durch die Vorschriften über die Anlegung des Mündelvermögens sowie über die Verwaltung desselben in der Regel schon hinreichend Fürsorge für die Sicherheit des Mündelvermögens getroffen ist.

Der Vormund kann das Amt von vornherein ablehnen oder Entlassung verlangen, wenn er zur Sicherheitsleistung angehalten wird. §§ 1786 Ziffer 6, 1886 B.-G.-B.

II. Der Fiskus, eine Körperschaft, Stiftung oder Anstalt des öffentlichen Rechts oder eine unter Verwaltung einer öffentlichen Behörde stehende Stiftung sind berechtigt, zur Sicherung ihrer Forderung aus dem Dienstverhältnis ihrer rechnungspflichtigen Einnehmer und Verwalter die Eintragung einer Sicherungshypothek zu verlangen. Die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der zu ihrer Rechtsvertretung zuständigen Behörden. A.-G. z. B.-G.-B. Art. 6, § 511 G.-B.-D.-B.

Das Ersuchen des Gemeinderats an das Grundbuchamt kann z. B. folgendermaßen lauten:

„An das Grundbuchamt dahier.

Laut anliegender Bescheinigung des Großh. Bezirksamts Wiesloch vom 2. April 1905 ist Kaufmann Philipp Blümmel als Rechner der Gemeinde Leimen verpflichtet worden.

Der unterzeichnete Gemeinderat als Vertreter der Gemeinde Leimen ersucht hiermit das Grundbuchamt, zur Sicherung etwaiger Forderungen der Gemeinde aus diesem Dienstverhältnis eine Sicherungshypothek für den Höchstbetrag von 1500 Mk. auf das dem genannten Rechner gehörige Grundstück (Bezeichnung) einzutragen.

(Siegel)

Der Gemeinderat.“

(amtliches Muster 62)

III. Wenn eine zur Erfüllung von Gemeindezwecken ausgeführte Einrichtung oder Anlage durch ihre Herstellung einzelnen Grundstücken oder abgegrenzten Teilen des Gemeindebezirks in hervorragendem Maße besonderen Nutzen bietet, kann die Gemeinde die Eigentümer der in Frage kommenden Grundstücke zur Deckung eines entsprechenden Teiles der Herstellungs- und Verwaltungskosten beiziehen. Für diese Forderung, sowie auch zugunsten ihrer Ersatzansprüche auf Grund des Ortsstrafengesetzes für Straßenherstellungskosten darf die Gemeinde die Eintragung einer Sicherungshypothek an den betreffenden Grundstücken der Schuldner verlangen. Die Eintragung erfolgt auf Ersuchen des Bezirksamts.

Städteordnung und Gemeindeordnung § 73 in der Fassung des A.-G. z. B.-G.-B. Art. 31.

§ 511 Ziffer 6 G.-B.-D.-B.

IV. Wegen des Kostenaufwandes für ein Feldbereinigungsunternehmen und der hiefür einzutragenden Sicherungshypotheken, siehe Feldbereinigungsgesetz Art. 237 in der Fassung des A.-G. z. B.-G.-B. Art. 30, ferner § 511 Ziffer 5 G.-B.-D.-B.

§ 25. Verweisung und Abtretung von Liegenschaftskaufschillingen.

Wurde unter der Herrschaft des badischen Landrechts eine Liegenschaft verkauft, so genoß der Verkäufer kraft Gesetzes (also ohne besondere Vereinbarung) für den nichtbezahlten Kaufschilling ein Vorzugsrecht.

Sehr häufig wurde schon in dem Kaufvertrag bestimmt, daß der Kaufpreis an die Sparkasse X zu bezahlen sei. Nahm die Sparkasse alsdann diese Verweisung an, so war sie ohne Weiteres für den Liegenschaftskaufschilling gesichert.

Nach dem B.-G.-B. gibt es nun ein gesetzliches Pfandrecht für den Liegenschaftskaufschilling nicht mehr. Soll der Kaufschilling pfandrechtlich gesichert werden, so müssen die Parteien eine solche Sicherung besonders vereinbaren und zwar am besten im Kaufvertrag.

Will nun der Verkäufer die Kaufpreisforderung verkaufen, z. B. an die Sparkasse, um sofort Baargeld zu bekommen, so wird er sich schon vor dem Abschluß des Kaufvertrages zur Sparkasse begeben und bei derselben sich erkundigen, unter welchen Bedingungen sie den Liegenschaftskaufschilling übernehme; insbesondere wird er sich befragen, welche Art pfandrechtlicher Sicherung die Sparkasse für den Kaufschilling haben will. Manche Sparkassen übernehmen nämlich nur Forderungen, welche durch Briefhypothek gesichert sind. Auch schreiben manche die Bedingungen für die Forderungen vor, welche sie übernehmen.

Hat nun der Eigentümer des zu verkaufenden Grundstücks die erforderliche Auskunft von der Sparkasse erhalten, so kann er den Kaufvertrag abschließen. Bekanntlich ist jedoch nach dem B.-G.-B. der Kaufvertrag über ein Grundstück nur gültig, wenn er vor einem Notar oder demjenigen Grundbuchhilfsbeamten (Ratschreiber) geschlossen wird, zu dessen Grundbuchamtsbezirk das Grundstück gehört. Dem Notar bzw. dem Grundbuchhilfsbeamten wird sodann der Verkäufer mitteilen, unter welchen Bedingungen die Sparkasse den Kaufvertrag abgeschlossen haben möchte, damit im Kaufvertrage bezüglich der Kaufpreisforderung die von der Sparkasse gewünschten Bedingungen Berücksichtigung finden. In dem Kaufvertrag kann dann (wie früher) bedungen werden, daß der Kaufpreis an die Sparkasse X zu bezahlen sei, und ferner kann auch bedungen werden, daß die für den Kaufpreis zu bestellende Hypothek (Briefhypothek, Buchhypothek oder Sicherheitshypothek, je nach dem Verlangen der Sparkasse) unmittelbar für die Sparkasse bestellt werden soll. Im Grundbuch wird sodann für die Kaufpreisshypothek nicht der Verkäufer, sondern die Sparkasse als Gläubiger eingetragen.

Soll jedoch eine Briefhypothek oder eine Buchhypothek für den Kaufpreis bestellt werden, so ist der Grundbuchhilfsbeamte zur Beurkundung der Eintragungsbewilligung nicht befugt. In solchen Fällen wende man sich daher wegen Beurkundung des Kaufvertrages an den Notar. Nur wenn eine Sicherheitshypothek bestellt werden soll, ist auch der Grundbuchhilfsbeamte zur Beurkundung der Eintragungsbewilligung zuständig. (Siehe oben § 6 S. 327.)

Ist die Hypothek (Brief-, Buch- oder Sicherheitshypothek) unmittelbar für die Sparkasse eingetragen, so sind weitere Formalitäten wegen Abtretung des Kaufschillings nicht mehr nötig. Es genügt dann eine gewöhnliche (formlose) Vereinbarung (schriftlich oder mündlich) zwischen dem

Verkäufer und der Sparkasse über die Abtretung der Kaufpreisforderung und die Bezahlung des Uebernahmepreises. Diese Vereinbarung kann jedoch auch schon vor Abschluß des Liegenschaftskaufvertrages getroffen werden.

Läßt der Liegenschaftsverkäufer die Sparkasse als Gläubigerin der Kaufpreisshypothek eintragen, bevor er sich mit der Sparkasse ins Benehmen gesetzt hat wegen Uebernahme derselben, so kann er nachträglich Schwierigkeiten verschiedener Art und Kosten dazu bekommen, wenn die Sparkasse erklärt, daß sie die Forderung nicht oder nicht unter den im Kaufvertrag festgesetzten Bedingungen übernehme.

Bedingt sich der Verkäufer in dem Kaufvertrage aus, daß der Kaufschilling an ihn zu bezahlen sei und läßt er infolge dessen auch sich selbst als Hypothekengläubiger in das Grundbuch eintragen, so kann er die hypothekarisch gesicherte Kaufpreisforderung ebenfalls an die Sparkasse abtreten. Allein alsdann müssen, je nachdem es sich um eine Brief-, Buch- oder Sicherheitshypothek handelt, die Vorschriften über die Abtretung beobachtet werden, welche oben in den §§ 21, 22, 23 dargestellt sind. Hierdurch entstehen wiederum Kosten.

Ist der Kaufschilling durch eine Sicherheitshypothek gesichert, so verlangen manche Sparkassen, daß die Sicherheitshypothek zugleich in eine Briefhypothek umgewandelt werde, weil manche Kassen nur Briefhypotheken annehmen. Eine solche Umwandlung ist, wie oben in § 5 S. 325 erwähnt, zulässig. Hierdurch entstehen wiederum Kosten.

Alle diese Kosten können vermieden werden, wenn der Liegenschaftsverkäufer, der von vornherein beabsichtigt, seine Kaufpreisforderung an die Sparkasse zu verkaufen, sich mit derselben ins Benehmen setzt und den eingangs bezeichneten Weg einschlägt.

§ 26. Die Zwangshypothek.

Die Zwangsvollstreckung in ein Grundstück erfolgt nach § 866 C.-P.-O. durch Eintragung einer Sicherheitshypothek für die Forderung, durch Zwangsversteigerung und durch Zwangsverwaltung.

Der Gläubiger kann verlangen, daß eine dieser Maßregeln allein oder neben den übrigen ausgeführt wird.

Ich behandle hier nur die sogen. Zwangshypothek (d. i. die Zwangsvollstreckung durch Eintragung einer Sicherheitshypothek).

Die Zwangshypothek entspricht unserm bisherigen richterlichen Unterpfaund, sie ist jedoch in mehrfacher Beziehung von demselben verschieden.

Vor allem ist zu beachten, daß die Eintragung der sogen. Zwangshypothek vom Gesetz als ein Akt der Zwangsvollstreckung angesehen wird. Die Zwangshypothek ist deshalb nicht im Bürgerl. Gesetzbuch, sondern in der Civil-Prozeß-Ordnung behandelt und zwar im 8ten Buche derselben, welches die Vorschriften über die Zwangsvollstreckung enthält. Es finden demnach auf die Zwangs-

hypothek in erster Reihe die Vorschriften über die Zwangsvollstreckung Anwendung.

1) Zunächst ist demnach für die Eintragung der Zwangshypothek erforderlich, daß ein zur Zwangsvollstreckung geeigneter **Schuldtitel** (Vollstreckungstitel) vorliegt.

Als solche kommen in bürgerlichen Rechtsachen hauptsächlich in Betracht:

a. Urteile der Gerichte des deutschen Reichs. § 704 C.-P.-D.

b. Urteile nicht deutscher Gerichte und Schiedsprüche, wenn die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung durch Vollstreckungsurteil eines deutschen Gerichts ausgesprochen ist. § 722 C.-P.-D.

c. Vergleiche, welche nach Erhebung der Klage zwischen den Parteien oder zwischen einer Partei und einem Dritten zur Beilegung des Rechtsstreits seinem ganzen Umfange nach oder inbetriff eines Teiles des Streitgegenstandes vor einem deutschen Gericht abgeschlossen sind sowie die bei einem Sühneveruch nach § 510 C.-P.-D. vor einem deutschen Amtsgerichte abgeschlossenen Vergleiche.

d. Entscheidungen deutscher Gerichte, welche mit dem Rechtsmittel der einfachen oder sofortigen Beschwerde anfechtbar sind, insbesondere **Kostenfestsetzungsbeschlüsse**.

e. **Urkunden**, welche von einem deutschen Gerichte oder von einem deutschen Notar innerhalb der Grenzen seiner Amtsbefugnisse in der vorgeschriebenen Form aufgenommen sind, sofern die Urkunde über einen Anspruch errichtet ist, welcher die Zahlung einer bestimmten Geldsumme zum Gegenstande hat und der Schuldner sich in der Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat. (Vollstreckbare Urkunden.) § 794 C.-P.-D.

Dagegen findet die Eintragung einer Zwangshypothek nicht statt auf Grund eines **Vollstreckungsbefehls** § 866 Abs. 3 C.-P.-D.

Neu ist für uns in Baden, daß die Zwangshypothek auch auf Grund anderer Vollstreckungstitel als der Urteile stattfindet, namentlich also auch auf Grund gerichtlicher Vergleiche und vollstreckbarer Urkunden.

Es sei besonders hervorgehoben, daß zur Eintragung der Zwangshypothek schon ein für vorläufig vollstreckbar erklärtes Urteil genügt.

2) Weiter erforderlich zur Eintragung der Zwangshypothek ist eine Ausfertigung des Schuldtitels, welche mit der Vollstreckungsklausel versehen ist. Eine solche Ausfertigung wird **vollstreckbare Ausfertigung** genannt.

Die Vollstreckungsklausel lautet:

„Vorstehende Ausfertigung wird dem u. s. w. (Bezeichnung des Gläubigers) zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erteilt.“

Die Vollstreckungsklausel wird in der Regel von dem Gerichtsschreiber, bei notariellen Urkunden von dem Notar erteilt.

3) Ferner ist die **Zustellung des Schuldtitels** an den Gegner geboten. Hat der Schuldner einen Prozeßbevollmächtigten, so muß die Zustellung an diesen erfolgt sein.

Dieses Erfordernis ist für uns ebenfalls neu gegenüber dem bisherigen richterlichen Unterpfand.

Ist nach dem Schuldtitel die Vollstreckung von einer dem Gläubiger obliegenden Sicherheitsleistung abhängig, ist z. B. das Urteil nur gegen Sicherheitsleistung für vorläufig vollstreckbar erklärt, so darf die Eintragung erst erfolgen, wenn der Gläubiger die Leistung der erforderlichen Sicherheit durch eine öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde (in der Regel Bescheinigung einer Amtskasse über die bewirkte Hinterlegung) nachgewiesen hat und wenn außerdem noch diese Urkunde zugestellt ist. § 750 ff. C.-P.-D.

Auf Grund von Kostenfestsetzungsbeschlüssen und von vollstreckbaren Urkunden (oben Ziffer 1e) darf die Eintragung der Zwangsvollstreckung nur erfolgen, wenn der Schuldtitel mindestens einen Tag vorher zugestellt ist. § 798 C.-P.-D.

4) Der Schuldtitel muß auf eine Geldforderung lauten. Die Zwangshypothek darf aber nur für **eine den Betrag von 300 Mark übersteigende Forderung** eingetragen werden. Mehrere in einem Schuldtitel enthaltene Forderungen werden **zusammengerechnet**. Bei der Wertberechnung bleiben Zinsen und Kosten, bei Ansprüchen aus Wechselfn auch die Provision unberücksichtigt, wenn sie als Nebenforderungen geltend gemacht werden. § 866 Abs. 3 C.-P.-D.

Also auch hier wieder ein wesentlicher Unterschied zwischen Zwangshypothek und richterlichem Unterpfand.

Erforderlich zur Eintragung der Zwangshypothek sind also in erster Reihe:

1. ein vollstreckbarer Schuldtitel,
2. eine vollstreckbare Ausfertigung desselben,
3. die Zustellung des Schuldtitels,
4. eine den Betrag von 300 Mark übersteigende Forderung.

5) Liegen diese Voraussetzungen vor, so stellt der Gläubiger oder dessen Prozeßbevollmächtigter (§ 81 C.-P.-D.) unter Vorlage der vollstreckbaren Ausfertigung des Schuldtitels und der Zustellungsurkunde bei dem Grundbuchamt den **Antrag** auf Eintragung der Zwangshypothek. Für den Antrag ist keine besondere Form vorgeschrieben; eine Unterschriftsbeglaubigung auf demselben ist also nicht erforderlich.

Von dem Gericht darf die Eintragung nicht angeordnet werden.

In dem Antrage sind die Grundstücke, auf welche, sowie der Geldbetrag der Forderung, für welche die Zwangshypothek eingetragen werden soll, und wenn die Forderung verzinslich ist, der Zinssatz sowie der Anfangstermin der Verzinsung genau anzugeben.

Ein Beispiel für einen solchen Antrag enthält das amtliche Muster 64.

Würde etwa die Eintragung der Zwangshypothek vom Grundbuchamt vorgenommen werden, ohne daß die Zustellung des Vollstreckungstitels erfolgt ist, so würde der Gläubiger trotz der Eintragung keinen Schutz genießen; denn die Eintragung wäre wirkungslos.

6) **Art der Eintragung.** Die Zwangshypothek ist im Grundbuch zu bezeichnen als „Sicherungshypothek auf Grund Urteils“ oder „Kostenfestsetzungsbeschlusses“ etc.

7) **Die Zwangshypothek kann nicht als Gesamthypothek** eingetragen werden.

Sollen mehrere Grundstücke mit der Zwangshypothek belastet werden, so ist der Betrag der Forderung auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen; die Größe der Teile bestimmt der Gläubiger. § 867 Abs. 2 C.-P.-D.

Auch hier wieder ein wesentlicher Unterschied zwischen Zwangshypothek und richterlichem Unterpfand.

Der Antrag darf also nicht mehr dahin lauten, daß „das Urteil auf die sämtlichen Grundstücke des Schuldners“ eingetragen werde.

Lautet z. B. das Urteil auf eine Summe von 8850 Mk. 75 Pfg. nebst 4% Zinsen vom 16. Oktober 1902, so ist z. B. in dem Antrag zu sagen, daß der Betrag der Forderung in der Weise auf die einzelnen Grundstücke verteilt werde, daß

- a) das Grundstück Lagerb.-Nr. 2118 für 7500 Mk. nebst 4% Zinsen daraus,
- b) das Grundstück Lagerb.-Nr. 523 für 1200 Mk. nebst 4% Zinsen,
- c) das Grundstück Lagerb.-Nr. 15a für 150 Mk. 75 Pfg. nebst 4% Zinsen.

haften soll.

Bei der Verteilung der Forderung darf auf das einzelne Grundstück ein Betrag von weniger als 300 Mark eingetragen werden.

Alsdann werden drei Eintragungen gemacht, nämlich je eine auf jedes der drei Grundstücke für den zugewiesenen Betrag.

Amtliches Muster 64 sowie Muster 9 dritte Abteilung laufende Nummer 3—5.

Bei der Verteilung der Forderung auf die einzelnen Grundstücke wird der Gläubiger selbstverständlich auf den Wert der Grundstücke sowie auf die auf denselben ruhenden Lasten zu achten haben. Erleidet er nämlich bei der Zwangsversteigerung bei dem einen Grundstück einen Ausfall, während das andere der mit der Zwangshypothek belasteten Grundstücke einen Ueberschuß ergibt, so hat der Gläubiger keineswegs auf Grund der Zwangshypothek ein Vorrecht auf den Ueberschuß.

8) Das mit der Zwangshypothek belastete Grundstück haftet kraft Gesetzes (ohne daß es hierwegen einer besonderen Erwähnung in der Eintragung bedarf) auch für die dem Schuldner zur Last fallenden **Kosten der Eintragung.** § 867 Abs. 2 C.-P.-D.

Bezüglich der weiteren Bestimmungen über die Zwangshypothek verweise ich auf die §§ 539—560 C.-P.-D.-B.

§ 27. Die Arresthypothek.

Die Zwangshypothek findet nur auf Grund eines vollstreckbaren Titels statt. Häufig suchen nun böswillige Schuldner ihr Vermögen der drohenden Zwangsvollstreckung zu entziehen, und der Gläubiger würde alsdann das Nachsehen haben, wenn er zuwarten müßte, bis er einen vollstreckbaren Titel z. B. ein Urteil erwirkt hat.

In solchen Fällen kann dem Gläubiger durch einen Arrestbefehl geholfen werden. Der Arrest findet nämlich zur Sicherung der Zwangsvollstreckung in das bewegliche oder unbewegliche Vermögen wegen einer Geldforderung oder wegen eines Anspruchs statt, welcher in eine Geldforderung übergehen kann. § 916 C.-P.-D.

Der dingliche Arrest (d. h. der Arrest in das Vermögen im Gegensatz zum persönlichen Sicherheitsarrest) findet statt, wenn zu besorgen ist, daß ohne dessen Verhängung die Vollstreckung des Urteils vereitelt oder wesentlich erschwert werden würde. Als ein zureichender Arrestgrund ist es insbesondere anzusehen, wenn das Urteil im Auslande vollstreckt werden müßte. § 917 C.-P.-D.

Zunächst ist von dem zuständigen Gericht (über die Zuständigkeit siehe § 919 C.-P.-D.) ein Arrestbefehl zu erlassen; derselbe muß sodann vollzogen werden. Auf die Vollziehung finden die Vorschriften über die Zwangsvollstreckung entsprechende Anwendung. § 928 C.-P.-D.

Er kann also vollzogen werden durch den Gerichtsvollzieher, indem derselbe bewegliche Sachen pfändet, oder es kann auf Grund des Arrestbefehls eine dem Schuldner zustehende Forderung gepfändet werden.

Die Vollziehung des Arrestbefehls in ein Grundstück erfolgt nun durch Eintragung einer Sicherungshypothek für die Forderung. Diese Sicherungshypothek wird **Arresthypothek** genannt.

Der Arrestbefehl vertritt den Vollstreckungstitel.

Der Arrestbefehl bedarf in der Regel nicht der Vollstreckungsklausel.

Etwas verwickelt sind die Bestimmungen über die Zustellung und die Fristen für die Vollziehung des Arrestbefehls. Die Vollziehung des Arrestbefehls (z. B. durch Eintragung der Arresthypothek) ist nämlich unstatthaft, wenn seit dem Tage, an welchem der Befehl verkündet, oder der Partei, auf deren Gesuch derselbe erging, zugestellt ist, zwei Wochen verstrichen sind.

Die Vollziehung ist vor der Zustellung des Arrestbefehls an den Schuldner zulässig. Sie ist jedoch ohne Wirkung, wenn die Zustellung nicht innerhalb einer Woche nach der Vollziehung und vor Ablauf der für diese oben erwähnten zweiwöchigen Frist erfolgt. § 929 C.-P.-D.

Der Antrag auf Eintragung der Hypothek beim Grundbuchamt gilt jedoch im Sinne dieser oben erwähnten Vorschriften schon als Vollziehung des Arrestbefehls.

Die erwähnten Fristen sind also schon gewahrt, wenn nur innerhalb derselben der Antrag auf Eintragung der Arresthypothek bei dem Grundbuchamt gestellt ist. § 932 Abf. 3 C.-P.-D.

Ueber die Berechnung der Fristen siehe § 188 B.-G.-B.

Schon im Hinblick auf diese verwickelten Bestimmungen empfiehlt es sich, bei der erforderlichen Eintragung einer Arresthypothek sachkundigen Rat einzuholen.

Die Eintragung der Arresthypothek erfolgt nun nicht etwa auf Veranlassung des Gerichts, welches den Arrestbefehl erlassen hat, sondern nur auf Antrag des Gläubigers oder dessen Prozeßbevollmächtigten.

Mit dem Antrag ist dem Grundbuchamt eine Ausfertigung des Arrestbefehls vorzulegen.

Die Arresthypothek ist im Grundbuch als „Sicherungshypothek zum Höchstbetrage von auf Grund Arrestbefehls“ zu bezeichnen.

In dem Arrestbefehl ist nämlich ein Geldbetrag festzustellen, durch dessen Hinterlegung die Vollziehung des Arrestes gehemmt und der Schuldner zu dem Antrag auf Aufhebung des vollzogenen Arrestes berechtigt wird. § 923 C.-P.-D. Als Höchstbetrag für welchen das Grundstück haftet, ist nun dieser in dem Arrestbefehl angegebene Betrag einzutragen.

Zulässig ist die Arresthypothek auch für eine Summe unter 300 Mk. (im Gegensatz zur Zwangshypothek). Dagegen kann auch die Arresthypothek nicht als Gesamthypothek eingetragen werden, sondern es ist vielmehr wie bei der Zwangshypothek, wenn mehrere Grundstücke belastet werden sollen, der Geldbetrag auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen.

Das belastete Grundstück haftet kraft Gesetzes für die Kosten der Eintragung.

Bezüglich der weiteren Bestimmungen über Arrest und Arresthypothek verweise ich auf die §§ 916—934 C.-P.-D. sowie §§ 574, 575 S.-B.-D.-W.

Ein Beispiel für die Eintragung einer Arresthypothek ist enthalten im amtlichen Muster 10 Abteilung III Nr. 5.

§ 28. Vorzugsrechte nach dem Zwangsversteigerungsgesetz.

Nach dem Zwangsversteigerungsgesetz werden gewisse Forderungen, ohne daß für dieselben ein Pfandrecht eingetragen ist oder eingetragen zu werden braucht, aus dem Grundstück d. h. (in der Regel) aus dem Erlöse des versteigerten Grundstücks befriedigt. Ja sie genießen sogar ein Vorrecht vor allen eingetragenen Rechten, insbesondere also vor den Pfandrechten. Ein jeder, der sich eine Hypothek an einem Grundstück bestellen oder abtreten läßt, muß von vornherein damit rechnen, daß ihm die fraglichen Forderungen bei einer Zwangsversteigerung unter allen Umständen vorgehen.

Diese Forderungen sind aufgezählt in § 10 Ziffer 1 bis 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes. In der Praxis werden in der Regel nur die in § 10 Ziffer 2 und 3 aufgezählten Ansprüche in Betracht kommen. Danach sind (nach dem sogen. Zwangsverwaltungsaufwand § 10 Ziffer 1) zunächst zu befriedigen:

a) bei einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke die Ansprüche der zur Bewirtschaftung des Grundstücks oder zum Betrieb eines mit dem Grundstücke verbundenen land- oder forstwirtschaftlichen Nebengewerbes angenommenen, in einem Dienst- oder Arbeitsverhältnisse stehenden Personen, insbesondere des Gesindes, der Wirtschafts- und Forstbeamten, auf Lohn, Kostgeld und andere Bezüge wegen der laufenden und der aus dem letzten Jahre rückständigen Beträge (§ 10 Ziffer 2); sodann b) die Ansprüche auf Entrichtung der öffentlichen Lasten des Grundstücks wegen der laufenden und der aus den letzten zwei Jahren rückständigen Beträge (§ 10 Ziffer 3).

Welche Lasten unter den öffentlichen Lasten im Sinne dieser Gesetzesvorschrift zu verstehen sind, besagt § 3 des bad. Ausführungsgesetzes zum Zwangsversteigerungsgesetz. Danach sind öffentliche Lasten:

1. Die staatliche ~~Grund- und Gewerbesteuer~~ ^{Grundsteuer} nebst der Beförderungsteuer,
2. die Gemeindeumlagen auf ~~Grund- und Gewerbesteuer~~ ^{Grundsteuer},
3. die für ~~örtliche~~ ^{örtliche} ~~und für allgemeine~~ ^{für allgemeine} kirchliche Bedürfnisse auf ~~den Grund- und Gewerbesteuer~~ ^{den Grund- und Gewerbesteuer} umgelegten kirchlichen Steuern,
4. die Versicherungsbeiträge der Staatsanstalt zur Feuerversicherung der Gebäude,
5. die den Wassergenossenschaften zustehenden Beiträge für die Unterhaltung und den Betrieb der genossenschaftlichen Anlagen und Einrichtungen nach den Vorschriften des Wassergesetzes.

Diese öffentlichen Lasten stehen unter sich im Range gleich.

§ 29. Die Grundschuld.

Das Wesen der Grundschuld wurde bereits im § 3 erörtert.

Die Grundschuld ist losgelöst von einer persönlichen Forderung, eine solche kommt jedenfalls bei der Eintragung ins Grundbuch nicht zur Erscheinung. Es fehlt also an einem persönlichen Schuldner. Derjenige welcher die Grundschuld erwirbt, kann sich lediglich an das Grundstück halten. Er kann dasselbe versteigern lassen, wenn der Grundstückseigentümer nicht vorzieht, freiwillig zu zahlen.

Die Grundschuld ist entweder Briefgrundschuld oder Buchgrundschuld, je nachdem ein Grundschuldbrief erteilt ist oder nicht. Es kann also auch bei der Grundschuld die Erteilung eines Briefes ausgeschlossen werden.

Weil die Grundschuld keine persönliche Forderung voraussetzt, kann dieselbe im Gegensatz zur Hypothek, von vornherein für den Eigentümer bestellt werden als Eigentümergrundschuld. Der Eigentümer kann alsdann dieselbe nach Bedarf verwerten. Er kann z. B. um Geld zu bekommen, die Eigentümergrundschuld abtreten oder er kann auf dieselbe auch in der Weise Geld aufnehmen, daß er sie zu Gunsten einer Forderung z. B. einer Darlehensforderung in eine Hypothek (Briefhypothek oder Buchhypothek oder Sicherungshypothek, je nach Verlangen des Gläubigers) umwandelt.

Auf die Grundschuld finden die Vorschriften über die Hypothek entsprechende Anwendung, soweit sich nicht daraus ein anderes ergibt, daß die Grundschuld nicht eine Forderung voraussetzt. § 1192 B.-G.-B. Deshalb geht also insbesondere die Grundschuld durch Zahlung ihres Geldbetrages, durch Vereinigung des Gläubigerrechts mit dem Eigentum (siehe oben § 15), durch Verzicht des Berechtigten nicht unter, sondern geht auf den Eigentümer über. § 514 G.-B.-D.-W.

Die Haftung des Grundstücks für die Grundschuld kann durch Eintragung auch auf die Zinsen erstreckt werden.

Ueber den Zahlungsort und die Kündigung des Grundschuldkapitals können die Beteiligten zunächst besondere Bestimmungen treffen. Das Kündigungsrecht des Eigentümers des belasteten Grundstücks darf jedoch weder ganz, noch auch nur auf länger als 10 Jahre ausgeschlossen werden. A.-G. z. B.-G.-B. Art. 27.

Unterbleibt eine Vereinbarung, so gilt als Zahlungsort der Sitz des Grundbuchamts und wenn auch über die Kündigung des Grundschuldkapitals nichts vereinbart ist, so kann sowohl der Eigentümer als auch der Gläubiger die Grundschuld kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt für beide sechs Monate.

§ 30. Die Rentenschuld.

Noch weniger als die Grundschuld wird sich voraussichtlich bei uns in Baden die Rentenschuld einbürgern.

Die Rentenschuld ist eine Unterart der Grundschuld mit der Besonderheit, daß der Berechtigte nicht die einmalige Zahlung einer festen Summe, sondern nur eine in regelmäßig wiederkehrenden Terminen zahlbare Rente aus dem Grundstück verlangen kann. § 454 Ziffer 4 G.-B.-D.-W. Auch hier kommt wie bei der Grundschuld eine persönliche Forderung im Grundbuch nicht zum Ausdruck. Für die fälligen Renten haftet nach dem Grundbuch nur das belastete Grundstück.

Dem Eigentümer eines Grundstücks ist also durch diese Form der Belastung die Möglichkeit geboten, eine Geldsumme auf das Grundstück in der Weise aufzunehmen, daß nicht die Rückzahlung des Kapitals, sondern nur wiederkehrende Leistungen von ihm verlangt werden. Die Rente wird so zu berechnen sein, daß der Eigentümer deren Entnahme aus den Erträgen des Grundstücks regelmäßig erwarten darf. § 516 Ziffer 1 G.-B.-D.-W. (Nicht zu verwechseln ist die Rentenschuld mit dem Annuitäten-Darlehen).

Auf die Rentenschuld finden im Allgemeinen die Vorschriften über die Grundschuld Anwendung. Doch gelten für die Rentenschuld noch einige besondere Vorschriften.

Bei der Bestellung der Rentenschuld muß der Betrag bestimmt werden, durch dessen Zahlung die Rentenschuld abgelöst werden kann. § 1199 B.-G.-B.

Auf die Ablösungssumme finden die für ein Grundschuldkapital geltenden Vorschriften Anwendung. Durch die Zahlung der Ablösungssumme erwirbt also der Eigentümer des Grundstücks die Rentenschuld. § 1200 B.-G.-B.

Das Recht zur Ablösung steht nur dem Eigentümer des Grundstücks zu. Dem Gläubiger kann das Recht, die Ablösung zu verlangen, nicht eingeräumt werden. § 1201 B.-G.-B.

Die Ausübung des Ablösungsrechtes seitens des Eigentümers ist durch vorgängige Kündigung bedingt. Ueber die Kündigungsfrist können die Beteiligten besondere Vereinbarung treffen. Wird nichts vereinbart, so beträgt die Kündigungsfrist sechs Monate. Unzulässig ist dagegen eine Vereinbarung des Inhalts, daß der Eigentümer die Ablösungssumme überhaupt nicht kündigen dürfe.

Auch eine Beschränkung des Kündigungsrechtes des Grundstückseigentümers ist nur insoweit zulässig, daß der Eigentümer nach Ablauf von 10 Jahren nach Bestellung der Rentenschuld jederzeit unter Einhaltung der sechsmonatigen Frist kündigen kann.

§ 1202 B.-G.-B. und Art. 27 Abs. 4 A.-G. z. B.-G.-B. (Art. 27 enthält eine Reduzierung der in § 1202 Abs. 2 B.-G.-B. bestimmten Frist und zwar auf Grund des § 1172 A.-G. z. B.-G.-B.)

Eine Rentenschuld kann in eine Grundschuld oder in eine Hypothek umgewandelt werden.

(Schluß.)*

*) Der Herr Verfasser des vorstehenden Artikels hat sich bereit erklärt, etwaige Anfragen aus dem Gebiete des Hypothekenrechts in unserer Zeitschrift zu beantworten, sofern die Anfragen von allgemeinem Interesse sind.

Anlaß zu Fragen wird insbesondere der Umstand bieten, daß der Herr Verfasser im Hinblick auf den Zweck unserer Zeitschrift in seiner Uebersicht über das Grundstückspfandrecht zunächst auf Einzelnes nicht eingehen konnte. Einzelheiten sollen vielmehr nur auf Anfragen (in besonderen Artikeln) beantwortet werden.

Die Anfragen sind an die Schriftleitung zu richten.

Die Schriftleitung.

Die Invalidenversicherung der unständigen Arbeiter betr.

Wir möchten neuerdings ergebenst ersuchen, den Vollzug des § 16 der Verordnung vom 28. November 1899, Gesetzes- und Verordnungsblatt Seite 622 bezüglich der Invalidenversicherung der unständigen Arbeiter mit allem Nachdruck zum Vollzuge zu bringen.

1. Man darf wohl annehmen, daß heute kein Zweifel mehr darüber besteht, wer als unständiger Arbeiter anzusehen ist. Es handelt sich um die Lohnarbeiter, welche nicht zu einem bestimmten Arbeitgeber in einem regelmäßigen Arbeitsverhältnis stehen, vielmehr an wechselnden Arbeitsstätten bald hier, bald dort in unselbständiger Stellung berufsmäßig Beschäftigung zu nehmen pflegen; z. B. Tagelöhner, Stornäherinnen, Wäscherinnen und dergl. Wir müssen aber auch heute wieder darauf hinweisen, daß noch vielfach Kleinakkordanten im Wald und Feld, auf Straßen und dergl. als Unternehmer behandelt werden, während sie in der That nur Arbeiter und wenn sie im Einverständnis mit dem Arbeitgeber andere Personen zum Arbeitsvollzug heranziehen müssen oder können, nur Vorarbeiter, in beiden Fällen aber versicherungspflichtig sind.

Mit dem 1. Januar 1900 ist bekanntlich ein weiterer Kreis von unständig beschäftigten Personen als versicherungspflichtig erklärt worden: es sind dies Lehrer und Lehrerinnen, die aus Stundengebühren bei wechselnden Auftraggebern ein Gewerbe machen (Musiklehrer, Sprachlehrer u. s. w.). Die Versicherungspflicht besteht, wenn die Versicherten den Unterricht bei sich zu Haus oder in den Wohnungen der Schüler erteilen. Derjenige, welcher die Leistungen für sich oder für seine Angehörigen in Anspruch nimmt, gilt als Arbeitgeber, das Honorar gilt als Gehalt. Es ist selbstverständlich, daß die Kontrolle bezüglich dieser Versicherten überall mit rücksichtsvoller Schonung ausgeübt werden muß.

2. Die Ortspolizeibehörde (Bezirksamt, Bürgermeister) hat jährlich im Dezember ein Verzeichnis aller unständigen Arbeiter aufzustellen.

Die pflichtigen Lohnarbeiter sind überall den Ortspolizeibehörden bekannt oder können doch leicht ermittelt werden.

Es kann zwar eine Aufforderung an die pflichtigen Arbeiter, sich bei Vermeiden von Geldstrafen bis zu 20 Mk. anzumelden, erlassen werden, allein die Ortspolizeibehörde hat daneben alle anderen Mittel anzuwenden, um die Pflichten ausfindig zu machen und geeignetenfalls gegen Unterlassung der Meldung strafend einzuschreiten. (Ziffer 1 des § 16 der V.-D.)

Um dieses Verzeichnis auch für die regelmäßige Kontrolle nutzbar zu machen, haben wir ein Formular für ein solches Verzeichnis entworfen. Wir haben f. Bt. jedem Bürgermeisteramt je einen als Muster ausgefüllten

Bogen zustellen lassen; die Impressen können von der Druckerei Köhler in Karlsruhe, Akademiestraße 15, bezogen werden, es ist aber jeder Buchdruckereibesitzer zum Nachdruck befugt.

3. Die unständigen Arbeiter sind alljährlich bei der Aufstellung des Verzeichnisses zu befragen,

a. ob sie Quittungskarten besitzen und ob die Quittungskarten gültig sind (Bevor zwei Jahre vom Ausstellungstag einer Karte verflossen sind, muß jede Karte ungetauscht oder erneuert werden, sonst wird sie ungültig und bedarf dann der Gültigkeitserklärung der Versicherungsanstalt);

b. ob sie die Marken in die Quittungskarten selbst einkleben wollen oder ob die Einzugsstellen die Beiträge von den Arbeitgebern erheben und die Marken kleben sollen.

4. Die unständigen Arbeiter, welche verlangen, daß die Einzugsstellen die Beiträge von den Arbeitgebern erheben und die Marken einkleben sollen, sind von der Ortspolizeibehörde den zuständigen Einzugsstellen (Orts- und Innungskrankenkassen oder Gemeindefrankenversicherungen) namhaft zu machen und durch Geldstrafen bis zu 10 Mark anzuhalten, die Quittungskarten den Einzugsstellen vorzulegen. (§ 17 der V.-D.)

Die Einzugsstellen haben die Quittungskarten der betreffenden Personen zu Handen zu nehmen und bei jedem regelmäßigen Beitragseinzug zu ermitteln, in welchen Kalenderwochen und bei welchem Arbeitgeber jeder namhaft gemachte Arbeiter beschäftigt war.

Wenn die Einzugsstellen bei ihren Ermittlungen auf Schwierigkeiten stoßen, so können sie die Hilfe der Bürgermeister in Anspruch nehmen. Der Bürgermeister hat dann die Versicherten unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 10 Mk. zur Erteilung von Auskunft über Ort und Dauer der Beschäftigung anzuhalten.

Sind die Arbeitsverhältnisse ermittelt, so sind die Beiträge von den pflichtigen Arbeitgebern zu erheben und die Marken zu kleben. Soweit jedoch anlässlich der gemachten Ermittlungen die Versicherten die Beiträge selbst bezahlen, ist der Arbeitgeber nicht weiter zu betreiben. (Ziffer 3—5 des genannten § 16 der V.-D.)

5. Bezüglich der unständigen Arbeiter, welche die Marken selbst einkleben wollen, haben die Ortspolizeibehörden (Bezirksämter, Bürgermeister) mindestens vierteljährlich Kontrolle zu üben. Zu diesem Zweck ist ihnen die Befugnis gegeben, die Quittungskarten durch ihre Organe einsehen zu lassen und sie sind verpflichtet, diese Befugnis überall, wo es nötig ist, auch wirklich auszuüben. Bei ungenügender Markenklebung sind durch die Ortspolizeibehörden (Bezirksämter, Bürgermeister) die Arbeitgeber, nötigenfalls unter Androhung und Verhängung von Geldstrafen (Bürgermeister bis zu 10 Mk.) zu ermitteln, womöglich deren Beiträge zu erheben und die

Marken in die Karten einzukleben oder hierwegen die Einzugsstelle zu verständigen (Ziffer 6 des genannten § 16 der V.-D.)

Der unständige Arbeiter, welcher die Marken selbst eingeklebt hat, ist befugt, die Hälfte des Beitrags von dem pflichtigen Arbeitgeber zu erheben, der Arbeitgeber ist jedoch zur Zahlung nur verpflichtet, wenn die Marke vorschriftsmäßig entwertet ist (§ 144 des Gesetzes.)

Hat der Arbeiter die Hälfte des Beitrages von dem Arbeitgeber erhalten, aber unterlassen, die Marken einzukleben, so ist er mit Geldstrafe bis zu 300 Mk oder mit Haft zu bestrafen. (§ 181 Ziffer 3 des Gesetzes)

6. Wenn die Beiträge von den Arbeitgebern eingezogen werden müssen, so ist in erster Reihe derjenige Arbeitgeber zahlungspflichtig, welcher in einer Kalenderwoche zuerst versicherungspflichtig beschäftigt hat. Ist dies nicht festzustellen, oder ist der Beitrag von dem ersten Arbeitgeber nicht beizubringen, so kann jeder andere Arbeitgeber der fraglichen Woche für den Beitrag in Anspruch genommen werden (§ 140 Abs. 2 des Gesetzes und § 3 der Rechnungsanleitung vom 6. Dezember 1899)

Die Einzugsstelle bezw. der Bürgermeister des Wohnortes der Versicherten hat insbesondere auch die Beiträge von denjenigen Arbeitgebern beizubringen, welche in anderen Gemeinden wohnen und in anderen Gemeinden beschäftigt haben

Für den Vollzug des Einzuges ist zu beachten, daß die Arbeitgeber nunmehr bei Vermeiden von Ordnungsstrafen bis zu 300 Mk verpflichtet sind, die Beiträge rechtzeitig an die Einzugsstellen abzuführen (§ 176 des Gesetzes) Die Arbeitgeber aber, welche den Arbeitern Lohnabzüge machen, die Beiträge aber nicht entrichten, sind mit Geldstrafe bis zu 300 Mk oder mit Haft zu bestrafen. § 182 des Gesetzes.)

(Landesversicherungsanstalt Baden, den 9. Dezember, 1901, Nr. 9883.)

Die Auszahlung der Invaliden- und Altersrenten betr.

Die Kaiserliche Reichspost hat für die Landpostbezirke folgende Erleichterungen in Bezug auf die Rentenauszahlung zugelassen:

1. Einmalige Zahlungen von Renten und Beitrags-erstattungen werden die Rentenberechtigten in den Landbestellbezirken durch die Landbriefträger frei von Bestellgebühren erhalten. Wir werden bei der Bescheidserteilung oder der Mitteilung der Anweisung die Berechtigten jeweils von der bevorstehenden Auszahlung durch den Landbriefträger benachrichtigen und zugleich auffordern, die Quittung ausgefüllt bereit zu halten. Eine Beglaubigung der Quittung durch den Bürgermeister ist in solchem Fall nicht erforderlich.

2. Auch werden die Berechtigten fortlaufende Alters-, Invaliden- und Krankenrenten im Landbestellbezirk durch die Landbriefträger zugestellt erhalten, wenn sie durch eine Bescheinigung des Bürgermeisters nachweisen, daß sie zur Abhebung der Beträge bei der Postanstalt unfähig sind und die Beträge auch durch Familienangehörige nicht abholen lassen können. Der Grund der Unfähigkeit muß in der bürgermeisteramtlichen Bescheinigung genau angegeben werden; es werden insbesondere in Betracht kommen können Alter, Krankheit oder andere Gebrechen, ausnahmsweise in besonders gearteten Fällen auch andere Gründe, z. B. Wartung und Pflege dritter Personen. Der Berechtigte hat den bürgermeisteramtlichen Nachweis schriftlich oder mündlich bei der zuständigen Postanstalt vorzulegen und um die Auszahlung durch den Landbriefträger nachzusuchen. Wird dem Gesuch entsprochen, so hat der Berechtigte die Quittung bereit zu halten. Die Quittung muß in diesem Falle vom Bürgermeister beglaubigt sein.

Wir bitten Großherzogliches Bezirksamt, den Bürgermeisterämtern der Landbestellbezirke hierüber entsprechende Weisung zu geben und dieselben aufzufordern, die Rentempfangler im Sinne der Ziffer 2 oben in den geeigneten Fällen besonders zu belehren.

(Landesversicherungsanstalt Baden, den 18. Februar 1902, Nr. 657.)

Ueber die Berechnung der Anzeigegebühren.

Anfrage.

Einsender dieses hat bisher die Ansicht vertreten, daß die nach § 2 der Verordnung vom 17. November 1894 zu berechnende Anzeigegebühr für jede auf die Anzeige erkannte Geldstrafe zu gewähren sei, einerlei, ob die Anzeige einzeln oder in einer Kollektivanzeige erfolgt ist. Darnach wären, wenn z. B. auf Grund einer Kollektivanzeige 12 Personen wegen Uebersitzens mit je 1 Mark bestraft würden und diese Strafen eingingen, die Anzeigegebühr mit 12 Mark anzuweisen, während nur 7.50 Mk. zu zahlen wären, wenn 9 Strafbeträge sich als unbeibringlich erwiesen. Die Richtigkeit dieser Ansicht wird bestritten und geltend gemacht, daß hier nur eine Anzeige vorliege und die Anzeigegebühr $\frac{3}{10}$ aus 12 Mk. = 3.60 Mk. betrage. Im Fall der Unbeibringlichkeit der gesamten Geldstrafe von 12 Mk., d. h. also, wenn von keinem der 12 Angezeigten eine Geldstrafe eingezogen werden könne, betrage die an den Anzeiger auszahlende Gebühr nicht 12×50 Pfg. = 6 Mk. sondern nur 50 Pfg.

Sei die Geldstrafe nur eines oder mehrerer Beteiligten unbeibringlich, so verbleibe es bei der Auszahlung der $\frac{3}{10}$ von der ganzen Strafe.

Mit dieser Ansicht kann ich mich nicht befreunden. Bei 11 unbeibringlichen Strafbeträgen würde in diesem

Falle die Anzeigegebühr 3.60 Mk., bei 12 aber nur 50 Pfg. betragen.

Welche Behandlungsweise ist nun die richtige?

Antwort?

Die Anzeigegebühr ist nicht nach der Gesamtsumme der Strafe eines Uebertretungsfalles, sondern nach der Geldstrafe, die jedem einzelnen Uebertreter angesetzt wird, zu berechnen; ein Zusammenzählen der Strafbeträge einer Anzeige behufs der Bemessung der Anzeigegebühren hat somit nicht stattzufinden.

E. Msr.

Sparkassenwesen.

Der Verwaltungsrat einer Sparkasse beschloß die Bemalung der Fassade des Verwaltungsgebäudes mit Bildern aus der Geschichte der Stadt. Der Kostenaufwand ist auf rund 160 Mk. berechnet. Das Bezirksamt war im Zweifel, ob der Verwaltungsrat von sich aus zur Anordnung dieser, zur Unterhaltung des Gebäudes nicht notwendigen Arbeiten berechtigt oder ob die Zustimmung des Verbandsausschusses und Staatsgenehmigung erforderlich sei. Auf eine Anfrage hat das Großh. Ministerium des Innern entschieden, daß die Kosten für Herstellung des Verputzes an Verwaltungsgebäuden der Sparkassen zu dem Verwaltungsaufwand gehören, auch wenn durch eine etwaige Bemalung über das Maß des unbedingt Notwendigen hinausgegangen würde. Zustimmung des Verbandsausschusses und Staatsgenehmigung ist also in diesem Falle nicht erforderlich.

Giroverkehr der Sparkassen mit der Reichsbank betr.

Die Sparkasse S. ist mit der daselbst seit 1900 errichteten Reichsbanknebenstelle in Giroverkehr getreten und hat den am Schluß des Rechnungsjahres bei letzterer noch hinterlegten Betrag, welcher vom Rechner im Uebrigen als Kassenvorrat behandelt wurde, in der Rechnung unter § 13 lit. g vorgetragen.

Anlässlich der Rechnungsabhör hat der Kassier erklärt, er halte in Uebereinstimmung mit dem Verwaltungsrat diesen unverzinslichen Giroverkehr mit der Reichsbanknebenstelle nicht als Kapitalanlage im Sinne des § 14 Abs 3 des Sparkassengesetzes, sondern betrachte denselben lediglich als vorübergehende Hinterlegung des andernfalls in seiner Kasse zur Verfügung zu haltenden

Kassenvorrates; er beabsichtige daher, künftig den am Schluß des Rechnungsjahres noch hinterlegten Betrag in der Rechnung unter § 1 vorzutragen.

Das Großh. Ministerium des Innern, welchem das Amt den Sachverhalt vorgetragen hat, hat zu erkennen gegeben:

„Der zur Gewährung des Giro-Kontos bei der Reichsbank zu hinterlegende Betrag bildet eine Kapitalanlage im Sinne des § 14 Abs. 3 des Sparkassen-Gesetzes.“

Wenn daher die Sparkasse diesen Giro-Verkehr beibehalten will, wäre um die erforderliche staatliche Genehmigung zu der betreffenden Kapitalanlage nachzusehen.

Als Kassenvorrat kann der am Jahreschluß noch hinterlegte Betrag teinenfalls behandelt werden.“

Briefkasten.

Dr. S. in B. Die bei der erstmaligen Einlage zu entrichtende Gebühr für das Sparkassenbüchlein schwankt bei den einzelnen Sparkassen zwischen 20—100 Pfennig. Bei vielen Sparkassen wird eine solche Gebühr überhaupt nicht erhoben, da nicht viel dabei herauskommt und bei dem schon durch den Inhalt der Statuten garantierten vorsichtigen Gebrauch die Ausstellung eines weiteren Büchleins zu den Seltenheiten gehört. Die Erhebung einer den Anschaffungspreis übersteigenden Gebühr hat auch insofern seine Schattenseiten, als die Einleger bei Rückerhebung ihrer Einlagen 1—2 Mark stehen lassen, um bei weiteren Einlagen der Entrichtung dieser Gebühr entgehen zu sein. Die Sparkasse erhält dabei eine ganz erhebliche Anzahl Conten mit ganz minimalen Beträgen, die alljährlich durch Zinsberechnungen, Uebertragung in die Zusammenstellung etc. recht viel Arbeit verursachen. Diese Thatsache gab der Sparkasse S. nach Genehmigung der neuen Satzungen Anlaß, die Besitzer solcher Conten auf die in den Satzungen bestimmte unentgeltliche Ausstellung von Sparkassenbüchlein aufmerksam zu machen und ihnen anheim zu geben, die lediglich aus oben bezeichnetem Grunde bei der Sparkasse belassenen Einlagen gelegentlich rückzuerheben.

Anzeige.

Anzug-Stoffe!

liefert zu günstigen Preisen die besten Stoffe

Vertragsfirma vieler Beamten- und Gelehrten-Verbände

Wilh. Schreiber Stuttgart.

Nur bewährte Fabrikate! Muster franco. Tübingerstr. 21.

Den titl. Gemeindebehörden, Ratsschreibern, Stiftungsbeamten zc. empfehle mein reichhaltiges **Impressen-Lager.**
Ch. Schneider's Impresenverlag, Engen (Baden).

Geschäftsstelle: Amtsrevident Bickel in Heidelberg

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

Verlag und Redaktion: Der Amtsrevidenten-Verein für das Großherzogtum Baden, Geschäftsstelle in Heidelberg — Amtsrevident Bickel — Schriftleitung in Konstanz — Amtsrevisor Bundschuh —
Druck: Ch. Schneider's Buchdruckerei in Engen.