

Bezieht sich der Auszug auf mehrere Eintragungen und erfordert derselbe das Nachschlagen von mehr als einem Jahrgange der Register, für jeden weiter nachzuschlagenden Jahrgang noch — 50
jedoch zusammen höchstens 2 —

Das neue Grundbuch der Stadt Altona

beruht auf den Gesetzen vom 5. Mai 1872 und 27. Mai 1873. Die angelegten Grundbuchblätter — welche in jedem Stadttheil (Norder- u. s. w. Theil) von 1 an zählen — werden im „Amtsblatt“ und in den „Altonaer Nachrichten“ bekannt gemacht. Am 11. Tage nach Erscheinen des „Amtsblatts“ wird das betreffende Stadtbuchfolium geschlossen.

Für Altona besonders wichtig ist folgendes:

1. Jeder Interessent kann das Grundbuchblatt einsehen.
2. Der Richter, welcher früher die mündlichen Erklärungen sofort selbst in das Stadtbuch eintrug, verfügt jetzt auf vorliegende Anträge, wenn sie nicht wegen Mängel abzuweisen sind, die Einschreibung in das Grundbuch, welche der Grundbuchführer (Gerichtsschreiber) bewirkt. Die zur Einschreibung erforderlichen Anträge und Urkunden müssen gerichtlich oder notariell aufgenommen oder beglaubigt sein (ebenso Vollmachten).
3. Abgesehen von den Hypotheken- oder Grundschuldbriefen erhalten die Theilhabenden nur einfache Nachrichten über das Verfügte — der Eigentümer auf Verlangen beglaubigte Abschrift des Grundbuchblatts. Das Aufgebot vorläufiger Hypotheken- oder Grundschuldbriefe ist gegen früher erheblich erschwert.
4. In Fällen freiwilliger Veräußerung des Grundstücks haben die Contrahenten zur Auflassung vor Gericht zu erscheinen; Vorlegung eines gekompeten Kaufvertrages ist rathsam. Jeder Nachbarn noch Hypothekengläubiger brauchen zugezogen oder deren Documente beigebracht zu werden. Nach enthält die Auflassung nichts über Preiszahlung, Hypothekenübernahme und dergl. Die Entfälschung von Fremden ist urkundlich zu erklären. Im Uebrigen bleiben die Rechte der Gläubiger am Grundstück durch den Eigentumswechsel unberührt, und der persönliche Anspruch gegen den Veräußerer löst sich ohne Weiteres auf; vielmehr gilt § 41 des Gesetzes vom 5. Mai 1872: „Hat der Erwerber eines Grundstücks die auf denselben haftende Hypothek in Anrechnung auf das Kaufgeld übernommen, so erlangt der Gläubiger gegen den Erwerber die persönliche Haftung, auch wenn er dem Uebernahmevertrag nicht beigetreten ist. Der Veräußerer wird von seiner persönlichen Verbindlichkeit frei, wenn der Gläubiger nicht innerhalb eines Jahres, nachdem ihm der Veräußerer die Schuldübernahme bekannt gemacht, die Hypothek dem Eigentümer gestimmt, und binnen 6 Monaten nach der Fälligkeit eingeklagt hat.“ (Eventuell beginnt die Frist erst mit der Rindbarkeit).
5. Nur der eingetragene Eigentümer — auch der Käufer nicht vor der Auflassung, die Witwe nicht vor ihrer Eintragung u. s. w. — kann auflösen oder eine Hypothek einschreiben lassen (Ausnahme: Miterben können auch ohne dies auflösen). Die zu früh ausgeschalteten Obligationen müssen wiederholt werden.
6. Zur Eintragung einer Hypothek ist die Vorlegung einer Schuldenkunde erforderlich; darin u. A.: Angabe des Grundbuchblatts, des Zinsfußes oder der Zinslosigkeit, des Anfanstages der Verzinsung, des Schuldgrundes (Zarleh u. s. w.).
7. Früher wurde eine Post eingeschrieben „nächt . . . Mart“; jetzt geschieht eine solche Angabe weder in der Schuldenkunde noch im Grundbuch. Wie viel der betreffenden Post vorgeht, muß sich Jeder selbst herausrechnen. Steht sie z. B. in Abtheilung III. des Grundbuchblatts („Hypotheken- und Grundschulden“) unter Nr. 4, ist Nr. 1 = 10 000 M., Nr. 2 gelöst, Nr. 3 = 15 000 M. zu rechnen; sie hinter 25 000 M.; das Nöthige hierüber steht auch im Hypothekenbrief. Recht zu beachten ist auch das in Abtheilung II. („dauernde Lasten und Einschränkungen des Eigentums“) etwa Eingetragene.
8. „Küden“ in der Belastung werden nicht mehr entstehen. An die Stelle einer gelösten Post rücken ohne Weiteres die nachfolgenden vor. Es erfolgt aber auch keine Lösung auf bloße Bemänglung des Gläubigers, sondern nur auf hinzukommenden Antrag des Eigentümers. Will dieser die Stelle sich offen halten, so unterläßt er, mit der Quittung in Händen, den Antrag; er kann auch die Post auf sich selbst umschreiben lassen. — Gleich von vornherein darf er auch Grundschulden (d. h. Posten ohne Angabe des Schuldgrundes und ohne persönliche Haftung) auf sich selbst einschreiben lassen; z. B. als Nr. 1, wenn er vorläufig nur das zweite Geld aufnimmt — denn es wäre unthunlich, wie früher die erste Stelle ganz unausgefüllt zu lassen.
9. Ein voreingetragener Gläubiger kann sein Vorrecht einem nachfolgenden einräumen; die Vorrechte der Zwischenforderungen werden hierdurch nicht berührt. — Auch einer künftig einzutragenden Post kann man das Vorrecht vorbehalten.
10. Das Versprechen an den eingetragenen Gläubiger, das Grundstück nicht weiter zu belasten, ist nichtig.
11. Grundstücks-Versicherungen berechtigen unter Umständen zu Sicherungsmäßigkeiten oder Einforderung des Capitals vor der Verfallzeit.
12. Fürgschaften gehören nicht ins Grundbuch.

Mittheilungen über das Gesetz betreffend die Zwangsversteigerung in Immobilien. Dreierlei Arten der Zwangsversteigerung sind zulässig: a. Zwangseintragung, b. Zwangsverwaltung, c. Zwangsversteigerung. Der Gläubiger kann sich auf eins dieser Mittel beschränken, sie aber auch alle drei gleichzeitig zur Anwendung bringen.

Anträge auf Zwangseintragung sind von dem Gläubiger direct bei dem Grundbuchrichter zu stellen, wobei die erforderlichen Urkunden vorzulegen.

Zwangsverwaltung als selbstständiges Vollstreckungsmittel ist früher fast gänzlich vorgekommen. Nach dem alten Verfahren wurde jedes Grund-

stück von Amtswegen in Zwangsverwaltung genommen, sobald die Zwangsversteigerung (der Altonaer Specialconkurs) eingeleitet war. Heute bedarf es eines besonderen Antrages, auch wenn Zwangsversteigerung schon schwebt. Unterläßt der Gläubiger die Stellung des Antrages, so ist der Eigentümer nicht gehindert, die Mieten zu heben und für sich zu verbrauchen. In dem Verfahren der Zwangsverwaltung werden aus den Einkünften nur die Kosten des Verfahrens, etwaige Reparatur- und Unterhaltungskosten, die laufenden Steuern und die laufenden Zinsen — vom letzten Fälligkeitstermin vor Einleitung des Verfahrens an gerechnet — bezahlt. Ein etwaiger Ueberfluß dient zur Befriedigung des Gläubigers, welcher die Zwangsverwaltung beantragt hat. Die Zinsen werden in der sich aus dem Grundbuch ergebenden Reihenfolge nach Maßgabe eines Verteilungsplanes gezahlt. Gläubiger in gleicher Stellung werden wegen der laufenden Zinsen in der Regel gedeckt werden, aber auch solche Gläubiger, welchen der Antrag auf Zwangsverwaltung nicht rathsam scheint, werden in manchen Fällen noch Deckung finden, wenn das betr. Grundstück vortheilhaft vermiethet ist. Der Eigentümer muß auf Verlangen des Grundbuchrichters die Zwangsverwaltung hört auf, sobald das Grundstück in Versteigerungsverfahren zugehört ist. Unertheilt Gläubiger können zur Kaufgeldermäßigung, jedoch unter Wahrung der Rechte der Gläubiger auf ihre laufenden Forderungen. Dies kann dazu führen, daß Gläubiger, welche im Uebrigen ausfallen, doch die während des Verfahrens erwachsenen Zinsen gezahlt erhalten. In dem Verfahren der Zwangsversteigerung bleiben alle der Forderung des betreibenden Gläubigers vorgehenden Ansprüche gewahrt, so daß ein Verkauf nicht ohne Deckung derselben geschehen kann. Es bedarf also, bevor ein Antrag auf Eröffnung des Verfahrens gestellt wird, einer genauen Prüfung, ob das fragliche Grundstück einen entsprechenden Werth hat und ob anzunehmen, daß aus dem Erlöse außer den gedachten Ansprüchen noch die eigene Forderung gedeckt werden wird.

Wer die Zwangsversteigerung beantragt, haftet für die Kosten des Verfahrens, was namentlich in dem Falle von Wichtigkeit ist, wenn sich im Versteigerungstermin herausstellen sollte, daß das Grundstück für die Summe der dem Antragsteller vorgehenden Ansprüche nicht veräußerlich ist.

Die Kosten des Verfahrens u. die rückständigen und laufenden Steuern, die vorgehenden Hypotheken nebst den Zinsen und die etwaigen Kosten der Vertheilung bilden zusammen das geringste Gebot.

Auf folgende Einzelheiten ist zu achten:

Dem Antrage auf Einleitung sind als Anlagen beizufügen: a. der vollstreckbare Schuldbrief, b. der neueste Auszug aus der Grundsteuer-mutterrolle und aus der Gebäudesteuerrolle, c. eine Bescheinigung des Grundbuchrichters über die Person des Eigentümers.

Die Versteigerung erfolgt durch das Gericht und veranlaßt die Einrückung in die öffentlichen Blätter. Eigenthumsansprüche Dritter an dem Grundstück sind bei dem Proceßgericht zu verfolgen. Sind solche Ansprüche bis zum Schluß des Versteigerungstermins nicht gehörig geltend gemacht, so kann nur die Kaufgeldermäßigung selbstständig unter Wahrung der Rechte der Realgläubiger — noch in Anspruch genommen werden.

Interessenten des Verfahrens sind der betreibende Gläubiger, der Schuldner und jeder Realberechtigter. Das Gericht hat jedem Interessenten eine Abschrift der öffentlichen Bekanntmachung zuzustellen. Kann einer der Interessenten nicht ermittelt werden, so bestellt das Gericht demselben auf seine Kosten einen Vertreter. Sogar jedes Hypothekengläubigers ist es, dafür zu sorgen, daß seine Adresse in den Grundacten hervorgehe. Der Grundbuchrichter macht hierüber Mittheilung zu den Versteigerungsacten.

Die Stellung und das Verhalten der Hypothekengläubiger im Verfahren ist zum wesentlichen Theil abhängig von der Person des betreibenden Gläubigers, weshalb die Kunde hierüber für jeden Gläubiger von großer Wichtigkeit ist. Steht der betreibende Gläubiger einem anderen nach, so ist der letztere wegen Capitals und laufender Zinsen geschützt; ohne Berücksichtigung dieser Ansprüche ist der Verkauf unthunlich. Steht der betreibende Gläubiger aber einem anderen vor, so hat der Letztere für die Sicherung seines Postens — event. durch Theilnahme an Mieten im Versteigerungstermin — zu sorgen. Das Gericht legt die Interessenten vor dem Termine von der Person des betreibenden Gläubigers in Kenntniß.

Fälligkeit der Hypotheken. Soweit die Zwangsversteigerung wegen einer Hypothek oder wegen Zinsen einer solchen betrieben wird, ist die ganze Forderung an Capital und Zinsen fällig und aus den Kaufgeldern zahlbar. Die Auszahlung einer dem betreibenden Gläubiger vorgehenden — im geringsten Gebot berücksichtigten — Forderung kann von dem Versteigerungstermin bekannt gemacht ist. Der das geringste Gebot übersteigende Theil des Kaufgeldes ist baar zu zahlen, und brauchen Gläubiger, welche ihre Befriedigung daraus zu gewärtigen haben, die etwaige Rückzahlung ihres Postens nicht besonders anzumelden. Es ist zulässig, mit dem Erheber über das Stehenbleiben eines Postens, welcher sonst baar auszuzahlen wäre, ein besonderes Abkommen zu schließen.

Zinsen und etwaige Kosten der Vertheilung müssen angemeldet werden. In Ermangelung der Anmeldung werden nur die laufenden, nicht die etwa rückständigen Zinsen berücksichtigt. An derselben Stelle mit dem Capital können außer den laufenden Zinsen zweijährige Rückstände beanprucht werden. Diejenigen Gläubiger, welche dem betreibenden Gläubiger vorgehen, müssen die Rückstände beaufsichtigt bei Feststellung des geringsten Gebots spätestens im Versteigerungstermin bis zum Beginn des Mietens anmelden. Wird das Grundstück für die dem geringsten Gebot entsprechende Summe verkauft, so gehen nicht angemeldete Rückstände verloren. Aus einem etwaigen Ueberflusse kann die Zahlung solcher Rückstände indeß auch noch im Kaufgeldvertheilungstermin gefordert werden. Wer seine Befriedigung lediglich aus dem baar zu zahlenden Theile des Kaufgeldes zu