

Im Uebrigen bleiben die Rechte der Gläubiger am Grundstück durch den Eigenthumswechsel unberührt, und der persönliche Anspruch gegen den Veräußerer hört nicht ohne Weiteres auf; vielmehr gilt § 41 Gesetz vom 5. Mai 1872: „Dass der Erwerber eines Grundstücks die auf demselben haftende Hypothek in Anrechnung auf das Kaufgeld übernommen, so erlangt der Gläubiger gegen den Erwerber die persönliche Forderung, 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 Eigenthümer gefündigt, und binnen 6 Monaten nach der Fälligkeit eingeklagt hat.“ (Eventuell beginnt die Frist erst mit der Rückbarkeit).

5. Nur der eingetragene Eigenthümer — auch der Käufer nicht vor der Auflassung, die Witwe nicht vor ihrer Eintragung u. s. w. — kann auflassen oder eine Hypothek einschreiben lassen (Ausnahme: Miterben können auch ohne dies auflassen). Die zu früh ausgefertigten Obligationen müssen wiederholt werden.

6. Zur Eintragung einer Hypothek ist die Vorlegung einer Schuldburde erforderlich; darin u. A.: Angabe des Grundbuchblatts, des Finsjahres oder der Finsfrist, des Anfangstages der Verzinsung, des Schuldgrundes (Darlehen u. s. w.).

7. Bisher wurde eine Post eingeschrieben „nachst . . . Mart“; künftig geschieht eine solche Angabe weder in der Schuldburde 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 gleich, Nr. 3 = 15,000 M., so rangirt sie hinter 25,000 M.; das Nöthige hierüber steht auch im Hypothekenbuch. Wohl zu beachten ist auch das in Abtheilung II. („dauernde Lasten und Einschränkungen des Eigenthums“) etwa Eingetragene.

8. „Läden“ in der Belastung werden nicht mehr entstehen. An die Stelle einer gelöschten Post rücken ohne Weiteres die nachfolgenden vor. Es erfolgt aber auch keine Löschung auf bloße Bewilligung des Gläubigers, sondern nur auf hinzukommenden Antrag des Eigenthümers. Will dieser die Stelle sich offen halten, so unterläßt er, mit der Cautiung 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 bisher die erste Stelle ganz unausgefüllt zu lassen.

9. Ein voreingetragener Gläubiger kann sein Vorrecht einem nachstehenden 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 Sicherungsmaßregeln oder Einforderung des Capitals vor der Verfallzeit.

12. Bürgschaften gehören nicht ins Grundbuch.

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

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

Zwangsverwaltung als selbständiges Vollstreckungsmittel ist früher fast gar nicht vorgekommen. Nach dem alten Verfahren wurde jedes Grundstück von Amtswegen in Zwangsverwaltung genommen, sobald die Zwangsversteigerung (der Altonaer Specialconcurs) eingeleitet war. Heute bedarf es eines besonderen Antrages, auch wenn Zwangsversteigerung schon schwebt. Unterläßt der Gläubiger die Stellung des Antrages, so ist der Eigenthümer nicht gehindert, die Miethen zu heben und für sich zu verbrauchen. In dem Verfahren der Zwangsverwaltung werden aus den Einkünften nur die Laufen den Steuern und die laufenden Reparaturen und Unterhaltungslosten, die Kosten des Verfahrens, etwaige Reparatur- und Zinsen — vom letzten Fälligkeitstermin vor Einleitung des Verfahrens an gerechnet — bestritten. Ein etwaiger Ueberschuss dient zur Befriedigung des Gläubigers, welcher die Zwangsverwaltung beantragt hat. Die Zinsen werden in der sich aus dem Grundbuch ergebenden Reihenfolge nach Rückgabe eines Verteilungsplanes gezahlt. Gläubiger in gleicher Stellung werden wegen der laufenden Zinsen in der Regel gebedt werden, aber auch solche Gläubiger, welchen der Antrag auf Zwangsversteigerung nicht rathsam scheint, werden in manchen Fällen noch Deckung finden, wenn das betr. Grundstück vortheilhaft vermietet ist. Der Eigenthümer muß auf Verlangen das Grundstück räumen. Die Zwangsverwaltung hört auf, sobald das Grundstück in Versteigerungsverfahren zugeschlagen ist. Unvertheilte Einkünfte fließen zur Kaufgeldermasse, 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.

Der die Zwangsversteigerung beantragt, haftet für die Kosten des Verfahrens, was namentlich im 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. s. w., 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 Schuldtitel, b. der neueste Auszug aus der Grundsteuer-mutterrolle und aus der Gebäudesteuerrolle, c. eine Bescheinigung des Grundbuchrichters über die Person des Eigenthümers.

Die Verkaufsanzeige erläßt das Gericht und veranlaßt die Einrückung in die öffentlichen Blätter. Eigenthumsansprüche Dritter an dem Grundstück sind bei dem Proceßgericht zu verfahren. Sind solche Ansprüche bis zum Schluß des Versteigerungstermins nicht gehörig geltend gemacht, so kann nur die Kaufgeldermasse — selbstverständlich 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 denselben auf seine Kosten einen Vertreter. Sogar jedes Hypothekengläubigers ist es, dafür zu sorgen, daß seine Adresse aus den Grundbüchern hervorgehe. Der Grundbuchrichter macht hierüber Mittheilung zu den Versteigerungsarten.

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 unzulässig. Steht der betreibende Gläubiger aber einem anderen vor, so hat der letztere für die Sicherung seines Postens — ev. durch Befestigung am Bieten in Versteigerungstermine — zu sorgen. Das Gericht stellt 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 Ersteher nur verlangt werden, wenn die Kündigung spätestens im Versteigerungstermine bekannt gemacht ist. Der das geringste Gebot überbietende Theil des Kaufgeldes ist baar zu zahlen, und brauchen Gläubiger, welche ihre Befriedigung daraus zu gewärtigen haben, die etwaige Kündigung ihres Postens nicht besonders anzumelden. Es ist zulässig, mit dem Ersteher über das Stehenbleiben eines Postens, welcher sonst baar auszusahlen 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 beansprucht werden. Derjenige Gläubiger, welche dem betreibenden Gläubiger vorgehen, müssen die Rückstände beaufsichtigt bei der Bestimmung des geringsten Gebotes spätestens im Versteigerungstermine bis zum Beginn des Bietens anmelden. Wird das Grundstück für nie dem geringsten Gebot des Bietens anmelde, so gehen nicht angemeldete Rückstände vertheilungsfähig, so gehen nicht angemeldete Rückstände vertheilungsfähig, so gehen nicht angemeldete Rückstände vertheilungsfähig. Aus einem etwaigen Ueberschuss kann gerordert werden. Wer eine indeh auch noch im Kaufgeldbelegungsstermine gerordert werden. Wer eine indeh auch noch im Kaufgeldbelegungsstermine gerordert werden. Wer eine indeh auch noch im Kaufgeldbelegungsstermine gerordert werden.

Die Zweifel darüber, ob für die Zinsen der Altonaer Stadtschuldbücher durch das neue Gesetz, die sog. Zinsgarantie, d. h. das Recht, zweijährige Zinsrückstände mit dem Capital in gleicher Priorität anzusprechen, eingeführt ist oder nicht, sind zwar endgültig noch nicht gehoben, doch sind in allen nach dem neuen Verfahren behandelten Fällen die Zinsen vom Tage des Intraftretens des Gesetzes an anschlusslos gezahlt worden.

Im Versteigerungstermine wird in der ersten Stunde über etwaige besondere Kaufbedingungen verhandelt und das geringste Gebot festgestellt. Besondere — von dem Gesetzlichen abweichende — Kaufbedingungen müssen aus dem Kreise der Interessenten beantragt werden. Die zweite Stunde des Termins ist dem Bieten gewidmet und darf die Versteigerung nicht vor Ablauf einer vollen Stunde geschlossen werden. Jeder Bieter muß auf Verlangen Sicherheit (nicht durch Bürgen) stellen, doch wird dieses Verlangen nicht etwa von Amtswegen vom Gericht gestellt, sondern lediglich auf Antrag des berechtigten Interessenten. Nach Schluß der Versteigerung haben die Interessenten sich zu erklären, ob sie in Ertheilung des Zuschlages willigen. Unter Umständen ist auf Antrag eines schadenleidenden Interessenten ein zweiter Versteigerungstermin zulässig.

Das Zuschlagsurtheil wird in einem besonderen Termin verkündet. Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot ist bis zur Verkündung zulässig. Vom Tage der Verkündung an gehen die Einkünfte, wie auch Gefahr und Kosten des Grundstücks auf den Ersteher über.

Zur Verlegung und Vertheilung des Kaufgeldes ergreift an alle Interessenten eine besondere Ladung.

Das Erscheinen in dem Termine ist für Jeden von großer Wichtigkeit, weil Widersprüche gegen die Berechnung und Vertheilung nur dann berücksichtigt werden, wenn sie im Termine selbst vorgebracht werden.

ist liegen  
mit Ge  
Allgemeinen  
alle Leeren  
sche, vom  
bestimmten  
A. pränu-  
erwerben,  
Rückzahlung  
ni erfolgen  
ationstarke  
berechtigten  
Tage nicht  
erwerbungs  
10 M. 1,50,  
verbundene  
werden und  
er Waren  
des Straf-  
m zwischen  
er Verkauf  
en Waren  
verfehrt be-  
aufgabe zu-  
it auf dem  
nmission.  
M. 3  
— 10  
— 10  
— 10  
5 —  
— 10  
1 50  
— 10  
— 10  
— 20  
— 10  
— 10  
— 50  
1 —  
— 50  
— 20  
AG — 10  
— 20  
in 26. April  
erwerb d. J.  
eswig, den  
mern.  
Kofen.  
Almonatlich  
Stadttheil  
und in den  
Erfahrungen  
lossen.  
sogar selbst  
de Anträge,  
ung in das  
st. Die zur  
richtig oder  
).  
erhalten die  
Eigenthümer  
das Aufgebot  
ber erheblich  
haben die  
legung eines  
Hypotheken-  
t zu werden.  
entwähren  
zu erklären.