

Mittelstellen über das Gesetz betreffend die Zwangsversteigerung in Altona. 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 garnicht vorgekommen. Nach dem alten Verfahren wurde jedes Grundbuch (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 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 — 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 Maßgabe eines Verteilungsplanes getheilt. Gläubiger in gleichzeitiger Stellung werden wegen der laufenden Zinsen in der Regel bedient, aber auch solche Gläubiger, welchen der Antrag auf Zwangsversteigerung nicht rechtzeitig scheint, werden in manchen Fällen noch Bedienung finden, wenn das betr. Grundstück vortheilhaft veräußert ist. Der Eigentümer muß auf Verlangen das Grundstück räumen. Die Zwangsverwaltung hört auf, sobald das Grundstück im Versteigerungsverfahren ausgelassen ist. Unvertheilte Einkünfte fließen zur Kaufgeldermasse, jedoch unter Abzehrung 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 Bedienung 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 veräußert ist.

Die Kosten des Verfahrens etc., die rückständigen und die etwaigen Kosten der Vertreibung 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 Eigentümers.

Die Verkaufsangeize erläßt das Gericht und veranlaßt die Eintragung in die öffentlichen Blätter. Eigentumsansprüche 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 Kaufgeldermasse — selbstverständlich unter Abzehrung 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 Abkürzung der öffentlichen Bekanntmachung zuzustellen. Kann einer der Interessenten nicht ermittelt werden, so bestellt das Gericht denselben auf seine Kosten einen Vertreter. Sache jedes Hypothekengläubigers ist es, dafür zu sorgen, daß seine Adresse aus den Grundacten hervorgeht. Der Grundbuchrichter macht hierüber Mitteilung 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 unsinnhaft. Steht der betreibende Gläubiger aber einem anderen vor, so hat der Letztere für die Sicherung seines Postens — event. durch Betheiligung am Vielen im Versteigerungstermin — zu sorgen. Das Gericht setzt 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 Versteigerungstermin 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 Einbehaltens eines Postens, welcher sonst baar auszusahlen wäre, ein besonderes Abkommen zu schließen.

Zinsen und etwaige Kosten der Vertreibung 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 beantragt werden. Diejenigen Gläubiger, welche dem betreibenden Gläubiger vorgehen, müssen die Rückstände behufs Berücksichtigung bei Feststellung des geringsten Gebots spätestens im Versteigerungstermin bis zum Beginn des Bietsens anmelden. Wird das Grundstück für die dem geringsten Gebot entsprechende Summe verkauft, so gehen nicht angemeldete Rückstände verloren. Aus einem etwaigen Ueberschuß kann die Zahlung solcher Rückstände indeß auch noch im Kaufgeldversteigerungstermin gefordert werden. Wer seine Befriedigung lediglich aus dem baar zu zahlenden Theile des Kaufgeldes zu gewärtigen hat, muß Zinsrückstände spätestens im gedachten Termine anmelden.

Die Zweifel darüber, ob für die Zinsen der Altonaischen Stadtbuch-Pöste 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 Inkrafttretens des Gesetzes an anstandslos gezahlt worden.

Im Versteigerungstermin 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 Bielen gewidmet und darf die Versteigerung nicht vor Ablauf einer vollen Stunde geschlossen werden. Jeder Bieter muß auf Verlangen Sicherheit (nicht durch Bürgen) bestellen, 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 Beibehaltung des Zuschlages willigen. Unter Umständen ist auf Antrag eines schadenleidenden Interessenten ein zweiter Versteigerungstermin zulässig.

Das Zuschlagsurtheil wird in einem besonderen Termin verhandelt. Abtretung der Rechte aus dem Restgebot ist bis zur Veräußerung zulässig. Vom Tage der Veräußerung an gehen die Einkünfte, wie auch Gehälter und Löhne des Grundstücks auf den Ersteher über.

Zur Belegung und Vertheilung des Kaufgeldes ergeht an alle Interessenten eine besondere Ladung.

Das Erscheinen in dem Termin ist für Jeden von großer Wichtigkeit, weil Widersprüche gegen die Berechnung und Vertheilung nur dann berücksichtigt werden, wenn sie im Termin selbst vorgebracht werden. Der Ersteher übernimmt die im geringsten Gebot stehenden Hypotheken und zahlt den Rest des Kaufgeldes mit Zinsen zu 5% von der Veräußerung des Zuschlagsurtheils an baar. Hierauf wird nach Lage der Acten und auf Grund der abgegebenen Erklärungen das jedem einzelnen Interessenten zukommende berechnet und, wenn sich kein Widerspruch ergibt, sofort ausbezahlt. Streitigkeiten unter den Interessenten sind auf dem Proceßwege auszutragen. Laufende Zinsen werden berechnet: a) für die im geringsten Gebot stehenden Hypotheken bis zum Tage der Veräußerung des Zuschlages, b) für die übrigen bis zur Zahlung. Die Zinsen der Forderungen unter a hat der Ersteher von dem gedachten Zeitpunkt an zu zahlen.

Die Hypotheken-Dokumente sind vorzulegen.

Der Ersteher kann schon in diesem Termin neue Verpfändungen des Grundstücks vornehmen.

Die Eintragung des Erstehers in das Grundbuch als Eigentümer wird ohne Versein desselben auf Ersuchen des Vollstreckungsgerichts bewirkt.

Lage für Ein- resp. Nachzahlung von Gebäuden zur provinzial-ländlichen Brand-Versteigerungs-Anstalt. Nachdem die Gebäuderechte für Ein- und Nachzahlung der bei der Landesbrandkasse versicherten Gebäude der Stadt Altona und die dabei geltenden Grundzüge einer Revision unterzogen sind, werden dieselben vom 1. April d. J. an in nachstehender Weise festgesetzt. Wenn der ermittelte Versteigerungswert beträgt:

über	5000 M.	bis incl. 5000 M.	Gebühr 5 M.
7000	12,000	8	
12,000	15,000	8	
15,000	20,000	10	
20,000	25,000	14	
25,000	30,000	16	
30,000	35,000	20	
35,000	40,000	22	
40,000	45,000	24	
45,000	50,000	26	
50,000	55,000	28	
55,000	60,000	30	
60,000	100,000	35	
100,000		40	

Zugleich wird bestimmt, daß die Gebühr 1. bei Nachzahlungen, von dem ermittelten Mehrwerth, 2. bei Um- und Umbauten, von dem vollen Werth der um- und angebauten Gebäudetheile, und 3. bei Ein- und Umtragungen ganzer Gemein, welche aus mehreren Gebäuden bestehen, von dem in Betracht kommenden Gesamtwert der Gemein, nicht aber von dem Werth der einzelnen zu demselben gehörenden Gebäude zu berechnen ist, und endlich 4. bei complicirten Bauten eine entsprechende, event. vom Landesdirectorat zu bestimmende Erhöhung der Gebühr eintreten kann. (Riel, den 27. März 1877. Landesdirectorat der Provinz Schleswig-Holstein. W. Altfeldt.)

Gebühren, welche bei der Communal-Verwaltung in Altona zu erheben sind. (Bestätigt laut Schreiben der Königl. Regierung, Schleswig, den 2. Juni 1874.)

1. Für die Ertheilung von Abschriften à Bogen 30 A. 2. Für Ertheilung eines Rezipasses, die in der Bekanntmachung vom 11. Mai 1868