

Hauseigentümer und Hypothek.**Die Bestimmungen in der Novelle zum bürgerlichen Gesetzbuch.**

Vom Oberlandesgerichtsrat Dr. Grünberg.

Die dritte Teilnovelle zum bürgerlichen Gesetzbuch bringt in ihrem sechsten Titel zur Frage der „Verfügung des Eigentümers über die Hypothek“ eine Reihe von neuen Rechtsätzen, die nicht nur von juristischem, sondern auch von bedeutendem wirtschaftlichem Interesse sind und daher eindringliche Aufmerksamkeit verdienen. Sie sollen, wie die Begründung der Regierung zur Novelle in Übereinstimmung mit dem grundlegenden Herrenhausbericht ausführt: „dem Realkredit die Möglichkeit zur besseren Ausnützung eröffnen durch Offenhalten von Pfandrechten bestimmten Ranges und Konvertierung drückender Belastungen in milder drückende“.

Die Vorschriften der Novelle knüpfen der Hauptsache nach an die Bestimmungen des bisherigen bürgerlichen Rechtes an, wonach „zur Aufhebung einer Hypothek die Tilgung der Schuld allein nicht hinreichend ist. Ein Hypothekargut bleibt solange verhaftet, bis die Schuld aus den öffentlichen Büchern gelöscht ist“. Auch „durch die Vereinigung“ (von Eigentum und Hypothek in der Person eines Berechtigten) werden „Rechte und Verbindlichkeiten, welche den öffentlichen Büchern einverleibt sind, nicht aufgehoben, bis die Löschung (aus diesen Büchern) erfolgt ist“. Es ist danach sehr wohl möglich, daß die Hypothek noch im Grundbuch eingetragen ist; daß es aber an der dritten Person, der diese Hypothek zustehen würde, fehlt, weil entweder die Pfandschuld getilgt ist oder weil sich die Hypothek mit dem Eigentum am Hypothekargut vereinigt hat. Die Frage ist nun die, ob der Eigentümer des Hypothekargutes lediglich den Gedanken verfolgen darf und muß, daß eine derartige Hypothek möglichst rasch aus dem Grundbuch zu verschwinden habe (zu löschen sei) oder ob er über die Hypothek noch irgendwie verfügen, die für sich selbst als seine eigene Hypothek am Hypothekargut erhalten, oder ihr an Stelle des weggefallenen Gläubigers einen neuen Hypothekargläubiger mit dem Rang geben darf, welchen der frühere Gläubiger hatte.

Bei der Beantwortung dieser Fragen hat es die Novelle im Prinzip vermieden, die „Eigentümerhypothek“ und die damit eng verknüpfte Einrichtung der „Grundschuld“ des Deutschen bürgerlichen Gesetzbuches zu übernehmen, welches insbesondere bestimmt, daß die Hypothek dem Eigentümer zusteht, wenn die Forderung, für welche die Hypothek bestellt ist, nicht zur Entstehung gelangt oder erlischt usw. Die Novelle folgt aber auch nicht dem System der „festen Pfandstellen“ des schweizerischen Zivilgesetzbuches, wonach grundsätzlich die pfandrechtliche Sicherstellung auf die bei der Eintragung angegebene Pfandstelle beschränkt ist und bei Löschung einer Hypothek der nachfolgende Hypothekargläubiger keinen Anspruch hat, in die Lücke nachzurücken. Beide Systeme hat die Novelle wegen der ihnen anhaftenden Nachteile abgelehnt, ohne daß sie darum der Frage aus dem Wege gehen wollte, ob der Eigentümer und wie er über die Hypothek solle verfügen dürfen. Der Herrenhausbericht glaubte, die dem bezeichneten Zweck dienen sollen, an das geltende Recht, hauptsächlich des bürgerlichen Gesetzbuches, wie es oben wiedergegeben wurde, angliedern zu können. Die Novelle ist derart zu folgenden Ergebnissen gelangt.

Wenn die Pfandschuld getilgt wurde oder wenn Vereinigung eingetreten ist, kann natürlich der Eigentümer nach seinem Ermessen die Hypothek löschen lassen, wodurch die nachfolgenden Hypothekargläubiger vorrücken. Der Eigentümer kann aber auch, wenn die Forderung getilgt ist, „auf Grund einer Quittung oder einer andern das Erlöschen der Pfandschuld darthunenden Urkunde das Pfandrecht auf eine neue Forderung übertragen, die den Betrag der eingetragenen Forderung nicht übersteigt“. Auf dieses Verfügungsrecht kann „bei Bestellung des Pfandrechtes“ nicht verzichtet werden. Die vom

Eigentümer „einem andern gegenüber“ übernommene Verpflichtung, „eine bestimmte Hypothek“ löschen zu lassen, schließt die Verfügung des Eigentümers über sie nur aus, wenn diese Verpflichtung im Grundbuch bei der Hypothek angemerkelt ist. Ebenso kann in den Fällen der Vereinigung das Pfandrecht vom Eigentümer (hier aber auch durch Zwangsvollstreckung) auf einen Dritten übertragen werden. Nur wenn das Hypothekargut, zwar nach Tilgung der Schuld oder eingetretener Vereinigung, aber vor der Löschung oder der Uebertragung des Pfandrechtes oder der Uebertragung der Liegenschaft, zwangsweise versteigert oder die Zwangsverwaltung bewilligt wird, ist bei der Verteilung des Erlöses auf dieses (getilgte oder vereinigte) Pfandrecht, abgesehen von gewissen Ausnahmen, keine weitere Rücksicht mehr zu nehmen. Die Möglichkeit der Durchführung einer rettenden Konvertierungsaktion sollte dem Verpflichteten nach dem Herrenhausbericht „noch bis zur letzten Stunde“ gewahrt bleiben.

Nun wird dem Eigentümer der Dritte, auf den die Hypothek übertragen werden soll, nicht immer gleich zur Verfügung stehen. Die Hypothek inzwischen auf dem Hypothekargut zu belassen, kann wegen der möglichen Mißbräuche gefährlich sein; sie sofort löschen zu lassen, ist dem Eigentümer nachteilig, da er sich hiedurch seines Verfügungsrechtes über die Hypothek begibt. Dieser unangenehmen Lage hilft die Novelle ab. Sie gibt dem Eigentümer die Möglichkeit, das Pfandrecht löschen zu lassen und „zugleich die Anmerkung im Grundbuch zu erwirken, daß die Eintragung eines neuen Pfandrechtes im Rang und bis zur Höhe des gelöschten Pfandrechtes binnen drei Jahren nach Bewilligung der Anmerkung vorbehalten bleibt“, wobei der Vorbehalt auch im Falle eines Eigentumswechsels zugunsten des neuen Eigentümers wirksam ist. Der Vorbehalt bleibt nur bei Zwangsversteigerung der Liegenschaft unberücksichtigt, wenn von ihm „bis zur Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens“ kein Gebrauch gemacht wurde.

Aus dem Konvertierungsgesetz vom 22. Februar 1907, RGBl. Nr. 48, dessen Inhalt in die Novelle übergegangen ist, ist die wichtige Bestimmung entnommen, daß der Eigentümer einer Liegenschaft auch das Pfandrecht für eine neue Forderung im Rang und bis zur Höhe eines bereits haftenden (noch nicht gelöschten) Pfandrechtes derart eintragen lassen kann, daß es Rechtswirksamkeit erlangt, wenn binnen einem Jahr nach Bewilligung seiner Eintragung das ältere Pfandrecht gelöscht wird. Besondere Bestimmungen sorgen von diesem grundsätzlichen Gedanken aus für die Fälle vor, daß das ältere Pfandrecht, welches dem neuen weichen soll, belastet ist, oder daß es auf mehreren Grundbuchsobjekten haftet, sowie für den Fall, daß die neue Forderung nicht bloß an Stelle einer, sondern mehrerer im Rang unmittelbar aufeinander folgender Hypothekarforderungen treten soll. Das erwähnte Konvertierungsgesetz tritt am 1. Jänner 1917 außer Kraft.