

10./11. 1916

Hausbesitz und Krieg.

Berlin, 9. Juni. (W. B.) Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 8. Juni eine Bekanntmachung über die Geltendmachung von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden beschlossen, die den Schutz der durch den Krieg in Mitleidenschaft gezogenen Haus- und Grundbesitzer über den bisherigen gesetzlichen Rahmen hinaus erweitert. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der Verordnung betreffend die Bewilligung von Zahlungsfristen bei Hypotheken und Grundschulden (R. G. Bl. 1915, S. 293) und der Verordnung über die Veräußerung des Zuschlages bei der Zwangsversteigerung von Gegenständen des unbeweglichen Vermögens vom 10. Dezember 1914, die aufgehoben worden sind.

Durch die Verordnung wird zunächst (mit Rücksicht auf die erhebliche Dauer des Krieges und ihre Begleiterscheinungen im städtischen Immobilienwesen) die Länge der, vom Gerichte zu bewilligenden Zahlungsfrist ausgedehnt. Sie kann jetzt für das Kapital der Hypothek oder Grundschuld oder die Ablösungssumme der Rentenschuld bis zu einem Jahre, für Zinsen und andere Nebenleistungen bis zu sechs Monaten bemessen werden (bisher sechs bzw. drei Monate). Damit Härten, die sich aus der Verlängerung der Frist für den Gläubiger ergeben mögen, vermieden werden können, kann die Fristbestimmung von der Erfüllung bestimmter Bedingungen (z. B. Erhöhung des Zinsfußes) abhängig gemacht werden. Bisher war bei vollstreckbaren Hypothekenforderungen die Fristbewilligung nur im Wege einer Einstellung der Zwangsvollstreckung — also durch eine Maßnahme von rein prozessualer Bedeutung — möglich. Nach der neuen Verordnung kann auch bei vollstreckbaren Hypothekenforderungen eine materielle Zahlungsfrist gewährt werden, die wie eine vom Gläubiger bewilligte Stundung wirkt, also vor allem den Eintritt von Verzugsfolgen verhindert. Die Entscheidung erfolgt durch das Amtsgericht, in dessen Bezirk das belastete Grundstück belegen ist. Auch bei der Bewilligung von Zahlungsfristen für Hypothekenschulden außerhalb eines Rechtsstreites soll künftig der dingliche Gerichtsstand maßgebend sein (bisher das Amtsgericht, bei dem der Gläubiger seinen allgemeinen Gerichtsstand hat). Das bedeutet eine erhebliche Erleichterung für den Schuldner. Die Bewilligung von Zahlungsfristen soll, wenn Billigkeitsgründe vorliegen in Zukunft auch bei Hypotheken zulässig sein, die nach dem 31. Juli 1914, also nach Kriegsausbruch, entstanden sind. In der Hauptsache ist dabei an Fälle gedacht, in denen Personen während des Krieges zur Verhütung eigener Verluste genötigt waren ein Grundstück zu erwerben ohne dabei das Darlehen berichtigen zu können. Für Kapitalschulden kann die Bewilligung einer Zahlungsfrist mehrfach erfolgen, für Zinsen und sonstige Nebenleistungen nur einmal. Der Antrag auf Bewilligung einer Zahlungsfrist darf, wie die Verordnung ausdrücklich bestimmt, bei Kapitalschulden nicht deshalb abgelehnt werden, weil anzunehmen ist, daß der Beklagte nach Ablauf der Frist zur Befriedigung des Klägers außerstande sein wird.

Die Zwangsversteigerung kann auf Antrag des Schuldners für die Dauer von längstens sechs Monaten eingestellt werden, auch wenn die Bestimmung einer Zahlungsfrist abgelehnt oder nicht zulässig ist. Die Einstellung kann mehrfach erfolgen. Sie ist jedoch (damit ein unbegrenztes Anwachsen von Zinsrückständen vermieden wird) auf Antrag eines Beteiligten aufzuheben, wenn ihm fällige Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen für zwei Jahre im Range vorgehen. Ebenso ist der Antrag auf Einstellung der Zwangsversteigerung von vornherein abzulehnen, wenn fällige Ansprüche des betreibenden Gläubigers für zwei Jahre nicht gezahlt sind. Zum Schutze der Nachhypotheken ist die Veräußerungsgrenze, bis zu der der Zuschlag versagt werden kann, von bisher (§ 1 der Bekanntmachung über die Veräußerung des Zuschlages bei der Zwangsversteigerung von Gegenständen des unbeweglichen Vermögens) zwei Dritteln auf drei Viertel des Wertes erhöht worden.

Die Kostenvorschriften der Verordnung enthalten die neue Bestimmung, daß das Gericht dem Erleichterungen beantragenden Schuldner die Kosten auch dann aufbürden kann, wenn seinem Antrage stattgegeben wird. Dies ist aus Billigkeitsgründen gerechtfertigt.

Eine andere Bekanntmachung des Bundesrats vom 8. Juni schützt die heimkehrenden Kriegsteilnehmer vor einem für ihr wirtschaftliches Fortkommen bedenklichen Zugriffe ihrer Gläubiger.

Auf Antrag des Kriegsteilnehmers kann Zahlungsfrist bis zu sechs Monaten bewilligt werden — auch für nach dem 31. Juli 1914, aber vor oder während der Teilnahme des Schuldners am Kriege entstandene Forderungen. Auf diese Forderungen findet auch die Verordnung über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung (Reichsgesetzbl. 1915 S. 292) Anwendung. Die Zwangsvollstreckung kann auf sechs Monate eingestellt werden; die Einstellung kann mehrfach erfolgen und ist auch zulässig, wenn eine Zahlungsfrist bereits bestimmt ist. Voraussetzung für die Zahlungsfrist sowohl wie für die Einstellung der Zwangsvollstreckung ist, daß „die wirtschaftliche Lage des Schuldners durch die Teilnahme am Kriege so wesentlich verschlechtert ist, daß sein Fortkommen gefährdet erscheint.“ Die Einstellung der Zwangsvollstreckung kann aufgehoben werden, wenn sie infolge nachträglicher wesentlicher Veränderung der Umstände dem Gläubiger einen unverhältnismäßigen Nachteil bringen würde, insbesondere, wenn die spätere Befriedigung des Gläubigers durch andere Zwangsvollstreckungen erheblich gefährdet wird. Als Kriegsteilnehmer gelten auch die Personen, die vermöge ihres Dienstverhältnisses, Amtes oder Berufs zu den immobilen Teilen der Land- oder Seemacht gehören.

Eine dritte Bekanntmachung des Bundesrats vom 8. Juni ändert die Vorschriften der Verordnung über die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen und über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung (Reichsgesetzbl. 1915 S. 290, 292) in einigen Punkten ab, um sie mit der Sonderregelung der ersten der vorstehend geschilderten Verordnungen (über Geltendmachung von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden) in Einklang zu bringen, bzw. um Unstimmigkeiten der Interpretation zu vermeiden.