Vossische Zeitung
13./VI. 1916

Der Schutz der Grundeigentümer.

Zur neuen Bundesratsverordnung.

Von

Dr. Erich Eyck.

Rechtsanwalt am Kammergericht.

Je länger der Krieg währt, desto mehr spitzt sich die Lage namentlich des städtischen Haus- und Grundbesitzes zu, desto notwendiger werden gesetzliche Maßregeln zu seinem Schutz. Die Gesetzgebung zeigt auch die Tendenz, dieser Forderung im steigenden Maße gerecht zu werden. Die eben erschienene Bundesratsverordnung über die Geltendmachung von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden vom 8. Juni erhöht den Schutz der Schuldner über den bisher geltenden Rechtszustand hinaus. Sie verwertet zugleich die Ergebnisse der recht umfangreichen literarischen Erörterung und der Praxis der Gerichte und Einigungsämter. Der Bundesrat hat es mit Recht für angezeigt erachtet, den ganzen Komplex von Fragen, der bisher in mehreren Verordnungen, zum Teil im Zusammenhang mit anderen nicht völlig gleichliegenden Problemen behandelt war, in einer Verordnung einheitlich zu regeln. Es finden infolgedessen die sonstigen Bestimmungen über Gewährung von Zahlungsfristen und dgl. auf Hypotheken keine Anwendung mehr. Man erhält den Eindruck, daß nunmehr eine annähernd endgültige Fassung erreicht ist, so daß die Bedeutung der Verordnung kaum hoch genug angeschlagen werden kann, zumal da sie voraussichtlich mit dem Friedensschluß ihr Ende noch nicht erreichen wird. Man muß vielmehr damit rechnen, daß ihre Grundgedanken zum mindesten für eine Uebergangszeit Bestandteil des Friedensrechts sein werden.

Daß das Prozeßgericht in einem schwebenden Rechtsstreit dem Hypothekenschuldner eine Zahlungsfrist von sechs Monaten bewilligt, war bereits nach dem geltenden Recht möglich. Die neue Verordnung erweitert aber diese richterliche Befugnis in einer gerade bei Hypotheken sehr notwendigen Weise dadurch, daß die Frist für Kapitalschulden — im Gegensatz zu Zinsschulden — mehrfach gewährt werden kann. Damit wird eine Bitte erfüllt, die zuerst der Magistrat von Charlottenburg dem Bundesrat in einer Eingabe vom 11. November 1915 unterbreitet hat. Zugleich ist die Beschränkung gefallen, daß diese Vergünstigungen nur gelten, wenn die Hypothek vor dem 31. Juli 1914 entstanden ist, eine Bestimmung, die zu vielen Zweifeln und Unzulänglichkeiten Veranlassung gegeben hatte. Auch hier zeigte sich, daß man Hypotheken nicht durchweg mit anderen Forderungen gleich behandeln kann.

Vorbedingung der Fristbewilligung ist nach wie vor, daß die Lage des Schuldners sie rechtfertigt, was er glaubhaft zu machen hat. Dem Gläubiger steht es demgegenüber frei, sie dadurch abzuwenden, daß er seinerseits glaubhaft macht, sie würde ihm einen unverhältnismäßigen Nachteil bringen. Hierüber ist dort, wo ein Einigungsamt besteht, dieses gutachtlich zu hören. (§ 13.) Ausdrücklich schließt die Verordnung aber aus, daß dem Antrag des Schuldners deshalb nicht stattgegeben wird, weil er nach Ablauf der Frist zur Befriedigung des Gläubigers nicht imstande sein wird. (§ 3.) Denn bei der langen Dauer des Krieges und der Unmöglichkeit, neues Hypothekenkapital zu erhalten, ist eine so durchgreifende Besserung in der Lage des Grundbesitzes auch bei Bewilligung der Frist regelmäßig ausgeschlossen. Auch mit dieser Neuerung kommt die Verordnung einem in der Literatur ausgesprochenen Wunsch (vgl. Nußbaum, Juristische Wochenschrift 15, 1177) nach. Das Interesse des Gläubigers wird dadurch gewahrt, daß dem Schuldner bestimmte Bedingungen auferlegt werden können. Die häufigste wird eine angemessene Erhöhung des Zinsfußes sein.

Der Grundbesitzer braucht nun nicht zu warten, bis die Hypothekenklage gegen ihn angestrengt wird, — bei der allgemeinen Einführung der Vollstreckungsklausel in die Schuldurkunde ohnehin ein seltener Fall — sondern er kann seinerseits mit einem Antrag auf Fristbewilligung vorgehen, vorausgesetzt, daß er den Anspruch anerkennt, was natürlich die Regel ist. Voraussetzung und Umfang der Frist sind hier in gleicher Weise geordnet wie beim schwebenden Prozeß. Die Neuregelung kommt aber auch darüber hinaus den Interessen des Schuldners in mehreren Punkten entgegen. Zunächst hinsichtlich des Gerichtsstandes. Früher mußte er sich an das Gericht wenden, bei dem der Gläubiger seinen allgemeinen Gerichtstand hat; das war natürlich durchaus unzweckmäßig. Jetzt entscheidet das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. (§ 4.) Auch in diesem Fall ist ein Gutachten des Hypothekeneinigungsamtes einzuholen. (§ 13.) Gerade diese Neuerung ist besonders zu begrüßen. Denn nach den bisherigen Verordnungen war dies zum mindesten zweifelhaft, ohne daß hierfür, worauf die erwähnte Eingabe des Charlottenburger Magistrats ebenfalls hingewiesen hat, irgend welche sachliche Gründe sprachen.

Ueber den Beschluß, durch welchen das Amtsgericht die Bewilligung der Zahlungsfrist auszusprechen hat, gibt die Verordnung einige wichtige Bestimmungen. Es sind zwei Fälle zu unterscheiden. Hat der Gläubiger noch keinen vollstreckbaren Titel, so erhält er ihn jetzt dadurch, daß der Beschluß die Zahlungsverpflichtung des Schuldners ausdrücklich ausspricht (§ 4, Abs. 3). In dem bei weitem häufigeren Fall, daß der Gläubiger bereits einen vollstreckbaren Titel hat, ist der Beschluß entweder dahin zu fassen, daß die Zwangsvollstreckung während der bestimmten Frist unzulässig ist, oder dahin, daß sie eingestellt ist, wenn sie schon begonnen hat. Es scheint hiernach, als ob es grundsätzlich für den Schuldner gleichgültig sein soll, ob er vor oder nach Beginn der Zwangsvollstreckung in sein Grundstück die Frist beantragt; der Gläubiger ist ja in der Lage, die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung auf Grund seiner vollstreckbaren Urkunde so schnell herbeizuführen, daß der Schuldner ihm kaum zuvorkommen könnte.

Nun herrscht aber über die Folgen der Einstellung der Zwangsvollstreckung, die ja auch bisher schon und zwar wiederholt möglich war, ein Streit, der noch mit einem Wort zu erwähnen ist. Ist eine schon eingeleitete Zwangsverwaltung aufzuheben? Für das bisherige Recht wird das in der Regel bestritten, weil zwischen der Einstellung einer Vollstreckung und der Aufhebung einer schon eingeleiteten Vollstreckungsmaßregel ein Unterschied besteht. Gilt dies auch für die neue Verordnung? Es kommt darauf an, ob man den Beschluß des Amtsgerichts als eine Entscheidung über die einstweilige Vollstreckung im Sinne des § 775 Ziffer 2 der Zivilprozeßordnung anzusehen hat, oder ob man Ziffer 1 daselbst anwendet. (Vgl. Buhe, Jurist. Wochenschr. 15, 1469). Je nachdem bleiben gemäß § 776 ZPO. die bereits erfolgten Vollstreckungsmaßregeln bestehen oder nicht. Die Tragweite dieser Entscheidung ist sehr erheblich, weil die Aufhebung der Beschlagnahme dem Gläubiger seine schon erworbenen Rechte namentlich an den Mieten, nimmt und anderen persönlichen Gläubigern die Möglichkeit gewährt, ihm mit Pfändungen zuvor zu kommen. Freilich geht es auch dem Gläubiger, dem der Schuldner mit seinem Antrag auf Bewilligung einer Zahlungsfrist zuvorkommt, nicht besser. Eine baldige Klärung dieser Streitfrage durch die Rechtsprechung wäre sehr erwünscht.

(Schluß folgt.)