Hamburger Fremdenblatt 14./VI. 1916

139

Geltendmachung von Hypotheken, Grund- und Rentenschulden.

Dem Entwurf einer Verordnung über die Geltendmachung von Hypotheken- Grund- und Rentenschulden, die wir in ihren Grundzügen bereits veröffentlicht haben, wird eine Begründung beigegeben, die im „Reichsanzeiger" vom 13. Juni veröffentlicht wird.

Es wird darin ausgeführt, daß infolge der längeren Dauer des Krieges sich die Verhältnisse des Grundbesitzes weiter verschärft haben. Um dieser Notlage abzuhelfen, bedürfen die bisherigen Vorschriften in verschiedenen Richtungen der Ergänzung. Dabei erschien es zweckmäßig, die in Betracht kommenden Rechtserleichterungen in einer einzigen das Gebiet des Realkredits erschöpfenden Verordnung zusammen zu fassen. Den veränderten Bedürfnissen entspricht es, die Höchstgrenze der einzelnen Zahlungsfrist für Kapitalforderungen auf ein Jahr, für Zinsen und andere Nebenleistungen auf sechs Monate heraufzusetzen. Da die Dauer der Frist unter Abwägung der beiderseitigen Interessen festgesetzt wird, sind von der Zulassung des erweiterten Spielraums Härten gegenüber dem Gläubiger nicht zu besorgen, zumal die Gerichte die Bewilligung der Zahlungsfrist von der Erfüllung bestimmter Bedingungen abhängig machen können. In den beteiligten Kreisen ist vielfach der Wunsch laut geworden, an die Stelle der prozessualen Einstellung der Zwangsvollstreckung eine materielle Zahlungsfrist zu setzen. Der Entwurf sieht demgemäß auch bei vollstreckbaren Hypothekenforderungen die Bewilligung von materiellen Zahlungsfristen vor. Die Entscheidung ist dem Amtsgericht übertragen worden, bei dem der dingliche Gerichtsstand begründet ist. Bei der Regelung der materiellen Voraussetzung für die Zahlungsfrist weist der Entwurf die Besonderheit auf, daß die Beschränkung auf solche Hypotheken, die vor dem 31. Juli 1914 entstanden sind, fallen gelassen werden. Immerhin können die Verhältnisse so liegen, daß eine Zahlungsfrist auch bei sogenannten Kriegshypotheken der Billigkeit entspricht. Die Aufgabe der bisherigen Beschränkung verhindert zugleich, daß die neuerdings in der Praxis hervorgetretene Auffassung, eine Stundung der während des Krieges fällig gewordenen Zinsen älterer Hypotheken sei unzulässig, nachteilige Wirkungen äußert.

Neben der Erweiterung der Zahlungsfristen ist die Zulassung einer selbständigen prozessualen Einstellung der Zwangsvollstreckung in dem bisherigen Umfange nicht mehr erforderlich. Dagegen empfiehlt es sich, zum Schutze des Hypothekenschuldners die prozessuale Einstellung hinsichtlich des Vollstreckungsmittels der Zwangsversteigerung auch dann noch zuzulassen, wenn eine materielle Stundung nicht beansprucht wird oder nicht erfolgen kann. Wenn die Verwirklichung dieser Anregung dem Bedenken begegnen muß, daß durch ein unbegrenztes Anwachsen von Zinsrückständen die nachstehenden Berechtigten schwer geschädigt werden, so erscheint der von dem Entwurf eingeschlagene Weg geeignet, dieses Bedenken zu vermeiden. Bei der vorgeschlagenen Regelung bleibt einerseits dem Gläubiger der Weg der Zwangsverwaltung zur Befriedigung wegen seiner Ansprüche, insbesondere wegen seiner Zinsforderungen offen; anderseits ist dem Anschwellen von wiederkehrenden Leistungen dadurch vorgebeugt, daß der Entwurf die Einstellung untersagt, sofern der Gläubiger Zinsen für zwei Jahre zu beanspruchen hat, und außerdem jedem Berechtigten Gelegenheit gibt, die Aufhebung der Einstellung herbeizuführen, wenn ihm Zinsen für zwei Jahre im Range vorgehen. Die Einschränkung der Zwangsversteigerungen kommt mittelbar auch den Gläubigern der zweiten Hypothek zugute, insofern sie dadurch vor einem Ausfall ihrer Rechte bewahrt bleiben. Der unmittelbaren Wahrung ihrer Rechte dient eine weitere Neuerung des Entwurfs, durch die zu ihren Gunsten über den Rahmen der Verordnung vom 10. Dezember 1914 (Reichs-Gesetzbl. S. 499) hinaus eine Versagung des Zuschlags schon dann zugelassen wird, wenn ein durch das Meistgebot nicht gedeckter Teil der Hypothek innerhalb der ersten drei Vierteile des Grundstücks steht.

Mit Rücksicht auf die geschaffenen Erleichterungen kann von weitergehenden Maßnahmen zum Schutze der Nachhypotheken, wie sie vielfach angeregt worden sind, abgesehen werden. Es folgen alsdann noch weitere Bemerkungen zu den einzelnen Punkten der Vorschrift.