Vossische Zeitung
14/VI. 1916

Der Schutz der Grundeigentümer.

Von
Dr. Erich Eyck.
Rechtsanwalt am Kammergericht.

(Schluß aus Nr. 299.)

So wichtig es ist, daß der Richter dem Schuldner einen Aufschub für die schon fällig gewordene Rückzahlung des Hypothekenkapitals gewähren kann, so wichtig ist es auch, daß der Eintritt der Fälligkeit in solchen Fällen verhindert werden kann, in denen er lediglich durch die Kriegslage verursacht ist. Die bisherige Verordnung gab ganz allgemein dem Richter zugunsten eines jeden Schuldners die Befugnis, auszusprechen, daß die Rechtsfolge einer Nichtzahlung oder nicht rechtzeitigen Zahlung als nicht eingetreten gelte. Infolgedessen konnte die Fälligkeit des Hypothekenkapitals dann abgewendet werden, wenn der Schuldner die Zinsen nicht oder nicht rechtzeitig bezahlte. Das ist aber nur einer von denjenigen Fällen, die nach der typischen Regelung des Hypothekenverkehrs die Fälligkeit des Kapitals zur Folge hat. Die Schuldurkunde, insbesondere für die erste Hypothek, setzt regelmäßig eine ganze Reihe von Umständen fest, deren Eintritt die Gläubiger berechtigt, die sofortige Rückerstattung des Kapitals zu verlangen; insbesondere darf sie das, wenn das belastete Grundstück — vielfach auch, wenn ein anderes Grundstück desselben Eigentümers — zur Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung gebracht, oder auch nur ein solches Verfahren angeordnet wird. Davon stand in der Verordnung vom 20. Mai 1915 nichts, und es ist deshalb auch vielfach, z. B. von Güthe, die Ansicht ausgesprochen worden, daß in diesem Falle das Gericht nicht befugt sei, die Fälligkeit für sein Eintreten zu erklären. Jedenfalls konnte man zu diesem Ergebnis nur auf dem Wege einer häufig nicht ganz unbedenklichen Auslegung der Verordnung gelangen. Darin bietet die neue Verordnung einen zweifellosen Fortschritt, denn sie unterstellt dem Richterspruch alle Rechtsfolgen, die nicht nur wegen der Nichtzahlung oder der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Forderung, sondern auch auf Grund einer Verwirkungsabrede wegen anderer Umstände eingetreten sind oder eintreten. Hiernach kann sich der Schuldner in allen in der Schuldurkunde vorgesehenen Fällen an das Gericht wenden. Die Fälligkeit des Kapitals wegen Anordnung der Zwangsvollstreckungsverwaltung ist in der Verordnung beispielsweise ausdrücklich angeführt. Bei anderen Voraussetzungen der Verwirkung wird man freilich selten zu einem dem Schuldner günstigen Spruch kommen, z. B. wenn er die Mieten zediert hat. Daraus, daß die Verordnung von Rechtsfolgen spricht, „die eingetreten sind oder eintreten", ist abzuleiten, daß die Verordnung auch auf solche Fälle Anwendung findet, die vor ihrem Inkrafttreten sich ereignet haben. Auch hier ist dem Gericht wieder freigestellt, die Erfüllung der Wünsche des Schuldners davon abhängig zu machen, daß er bestimmte Bedingungen eingeht. Es ist weiter in diesem Falle ausdrücklich vorgeschrieben, daß das Gericht befugt ist, bereits erfolgte Vollstreckungsmaßregeln aufzuheben, soweit die Beseitigung der Rechtsfolge angeordnet wird. Hat der Gläubiger das Kapital fällig gemacht und auf Grund davon bereits die Zwangsverwaltung herbeigeführt, so kann also das Gericht nach allen Richtungen hin denjenigen Zustand herstellen, der ohne den Eintritt der Fälligkeit des Kapitals geherrscht hat.

Auch in diesem Falle ordnet die Verordnung an, daß das Gericht das Einigungsamt vor der Entscheidung gutachtlich zu hören hat. Es wird sich hier vielfach darum handeln, die Beziehungen zwischen Schuldner und Gläubiger wenigstens zum Teil auf eine neue Grundlage zu stellen; da ist es sehr erwünscht, daß das Einigungsamt, welches das Vertrauen beider Teile besitzt und sich durch Sachkunde auszeichnet, an dieser Neuregelung mitwirken kann.

Die besonderen Vorschriften, welche über die Einstellung der Zwangsversteigerung gegeben sind (§§ 10 und 11), entsprechen im wesentlichen der Regelung der bisher erörterten Fälle. Hervorzuheben ist, daß der Schuldner sein Recht hierauf verwirkt hat, „wenn fällige Ansprüche des betreibenden Gläubigers auf wiederkehrende Leistungen für zwei Jahre nicht gezahlt sind", d. h. also in erster Linie, wenn die Zinsen so lange rckständig sind. Ist es schon so weit gekommen, dann wird angenommen, daß dem Schuldner nicht mehr zu helfen ist. Dann muß dem Rechte sein Lauf gelassen werden.

Im Anschluß an diese Vorschriften ist auch der Fall ins Auge gefaßt, daß bei der Zwangsversteigerung ein nachstehender Hypothekar ausfällt (§ 12). Liegt seine Hypothek innerhalb von 75 pCt. des Grundstückswertes, so kann er beantragen, daß der Versteigerungsrichter den Zuschlag versagt. Ob dem Antrag stattzugeben ist, entscheidet der Richter nach freiem Ermessen; er hat ihn abzulehnen, wenn der betreibende Gläubiger glaubhaft macht, daß ihm die Versagung des Zuschlags einen unverhältnismäßigen Nachteil bringt. Das wird man z. B. häufig dann annehmen müssen, wenn eine Ausbietungsgarantie hinfällig werden würde. Eine Aeußerung des Einigungsamtes ist hier aber nicht vorgeschrieben.

Zugleich mit der Versagung des Zuschlags ist ein neuer Versteigerungstermin anzuberaumen, aber auch in diesem kann bei den gleichen Voraussetzungen der Zuschlag versagt werden.

Ueber die Kosten sind in den Schlußvorschriften eine Reihe von Bestimmungen getroffen.

So zeigt der erste Ueberblick über die neue Verordnung, daß der Schutz des Grundeigentümers nach mancher Richtung recht wirksam ausgebaut ist. Das von manchen Seiten geforderte allgemeine Hypothekenmoratorium hat der Bundesrat in Uebereinstimmung mit dem Wohnungsausschuß des Reichstages mit Recht nicht gewährt. Nach wie vor hat der Richter die Stundung auf Grund der Prüfung des Einzelfalles zu bewilligen. Daß er hierbei in erweitertem Maßstab die Gutachten des Einigungsamtes einzufordern hat, ist ein besonders zu begrüßender Fortschritt der Verordnung. Wenn somit für den Hausbesitzer in seiner Eigenschaft als Hypothekenschuldner gesorgt wird, so muß natürlich auch das Wohl seines Schuldners, des Mieters, ins Auge gefaßt werden. Das geschieht bis zu einem gewissen Grade durch die gleichzeitige Verordnung über die Bewilligung von Zahlungsfristen an Kriegsteilnehmer. Sie wird in erster Linie auf die Mieten Anwendung uz finden haben. Durch ihre Anwendung wird der aus dem Felde heimkehrende Krieger davor geschützt werden müssen, daß er durch die inzwischen aufgelaufenen Mietschulden erdrückt wird. Selbstverständlich muß alles getan werden, um ihm den Wiederaufbau seiner Existenz zu erleichtern. Der erweiterte Schutz des Hausbesitzers wird hoffentlich die Folge haben, daß er den berechtigten Wünschen seines Mieters verständnisvoll entgegenkommt.