

B. Die Nr. 1 des Antrags 1 betrifft die Zulassung des Ausschlusses von eingetragenen Pfandrechten im Wege des Aufgebotsverfahrens. Die Komm. glaubte, daß in dieser Hinsicht ein Bedürfnis für besondere Vorschriften nicht bestehe, da die einzelnen Schiffe regelmäßig im Laufe von weniger als dreißig Jahren verbraucht zu werden pflegten.

234. (C. 4297 bis 4314.)

§§. 1062 bis
1144.

Pfandrecht
an Grund-
stücken.

Allgemeiner
Standpunkt.

Die Komm. trat vor der Erledigung der §§. 1206 bis 1226 in eine allgemeine Erörterung über die Frage ein, welche Rechtsformen für den Immobilienkredit in das B.G.B. Aufnahme finden sollen.

Es lagen die Anträge vor:

1. nur zwei Arten des Pfandrechts an Grundstücken einzuführen:

- a) eine auf das Grundstück beschränkte, die persönliche Haftung ausschließende, im Uebrigen der Briefhypothek des Entw. entsprechend zu gestaltende Verkehrshypothek, die als Grundschuld zu bezeichnen ist,
- b) eine Buchhypothek, rein akzessorisch, ohne Erstreckung des öffentlichen Glaubens auf den Inhalt der Forderung, anwendbar für alle Zwecke, die mit der Sicherungs- und Kautionshypothek, Arrest- und Zwangshypothek erstrebt werden.

2. von folgenden Grundsätzen auszugehen:

a) Pfandrechte an Grundstücken werden

α) in der Form der Buchhypothek oder

β) in der Form von Grundschulden

bestellt. Die Briefhypothek fällt weg.

b) Der Zweck der Buchhypothek ist zunächst die Bestellung einer Sicherheit für eine bestehende oder erst zu begründende Forderung. Die Buchhypothek ist demnach in erster Linie nicht für den Verkehr bestimmt. Selbstverständlich ist es nicht ausgeschlossen, soweit dem nicht allgemeine gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, die Forderung mit der Hypothek (und mit der Wirkung des §. 1083) zu übertragen.

c) Die Hypothek erlischt nicht mit der Tilgung der durch sie sichergestellten Forderung. Vielmehr steht sie im Falle der Tilgung der Forderung zur Verfügung dessen, der die Forderung getilgt hat, also wenn der Eigenthümer sie getilgt hat, zur Verfügung des Eigenthümers.

d) Der nachfolgende hypothekarische Gläubiger rückt mit seiner Forderung auf, wenn die vorstehende Hypothek (oder Grundschuld) gelöscht ist, nicht aber schon deshalb, weil die der vorstehenden Hypothek zu Grunde liegende Forderung getilgt wird. Ueberhaupt haben die Vorgänge in Bezug auf die ihm vorgehenden Forderungen gar keinen Einfluß auf seine Berechtigung, solange sie nicht zur Löschung der vorstehenden Hypothek geführt haben. Er kann also weder der

Benutzung der vorstehenden Hypothek als Sicherheit für eine andere Forderung noch der Verwandlung der Hypothek in eine Grundschuld oder umgekehrt widersprechen.

- e) Die Eigenthümerhypothek hat die Bedeutung, daß sie dem Eigenthümer die Verfügung über den durch dieselbe eingenommenen Rang sichert und daß sie, wenn ein Zwangsverkauf vor solcher Verfügung eintritt, dem Eigenthümer bezw. seiner Konkursmasse den entsprechenden Erlös sichert. Der Eigenthümer kann also statt der Eigenthümerhypothek eine Grundschuld konstituieren oder, wenn er wieder eine Hypothek mit demselben Range bestellen will, dieselbe als Sicherheit für irgendeine noch bestehende oder entstehende Forderung verwenden.
- f) Der Eigenthümer kann ohne Zustimmung der nachstehenden Hypothekengläubiger einer zinslosen Hypothek Zinsen bis zu fünf vom Hundert zuschreiben oder den Zinsfuß bis zu fünf vom Hundert erhöhen. Solange der Eigenthümer nicht über die Eigenthümerhypothek verfügt hat, bezieht er für die Eigenthümerhypothek, auch im Falle der Zwangsverwaltung, keine Zinsen.
- g) Die Sicherungshypothek wird ganz nach den Bestimmungen über die Buchhypothek behandelt, ist aber im Grundbuch als solche zu bezeichnen. Sie ist deshalb immer mit einem Maximalbetrag einzutragen. Die Feststellung der Höhe der Summe, bis zu welcher der Inhaber der Sicherungshypothek berechtigt ist, richtet sich nach dem obligatorischen Verhältnisse zwischen ihm und dem Eigenthümer, ohne daß in Gemäßheit der Grundsätze unter d diese Feststellung einen Einfluß auf die Rechte nachstehender Hypothekengläubiger hat, solange nicht der erreichte Ueberschuß der Hypothek über die festgestellte Forderung gelöscht wird. Vielmehr steht dem Eigenthümer die Verfügung über diesen Ueberschuß nach Maßgabe der Bestimmungen über die Eigenthümerhypothek zu, während die Verwandlung der Sicherungshypothek in eine feste Hypothek oder in eine Grundschuld von den Vereinbarungen zwischen Eigenthümer und Inhaber der Sicherungshypothek abhängt.
- h) Die Grundschuld ist die eigentliche Verkehrshypothek und im Wesentlichen nach den Bestimmungen des Entw. zu behandeln. Namentlich verbleibt es auch trotz obiger abweichender Bestimmungen über die Eigenthümerhypothek bei den Vorschriften des S. 1143.
- i) Es ist selbstverständlich, daß der Eigenthümer auch die persönliche Verantwortlichkeit für die Grundschuld zu Gunsten eines bestimmten oder jedes Inhabers des Grundschuldbriefs übernehmen kann. Eine Eintragung dieser Verpflichtung in das Grundbuch findet nicht statt. Auch geht dieselbe nicht auf den Singularsuccessor des Eigenthümers über, wenn er sie nicht ausdrücklich übernommen hat, in welchem Falle die Bestimmungen der §§. 357 bis 361 des Entw. II Anwendung finden.

3. als Realcreditformen zuzulassen:

a) eine akzessorische Hypothek — als Sicherungs- (Buch-) Hypothek. Einreden gegen dritte (auch gutgläubige) Erwerber sind zulässig.

b) als Verkehrshypothek:

α) Rentenschuld. Die Forderung kann von dem Gläubiger nicht gekündigt werden.

(Zu Ausbildung des achten Abschnitts „Reallasten“.)

oder

β) eventuell: Grundschuld auf der Grundlage des Entw.

4. a) den Inhalt des Hypothekenrechts nach Art der Realobligation zu bestimmen;

b) nur eine Form des Hypothekenrechts gesetzgeberisch zu regeln, die nach Art der Briefhypothek zu gestalten ist. Dieselbe muß folgende Variationen zulassen:

α) die Schuldsumme kann ohne Angabe und mit Angabe eines Schuldgrunds eingetragen werden;

β) auf den Hypothekenbrief kann verzichtet werden;

γ) es ist zulässig, daß nur eine Maximalsumme eingetragen wird, nicht die Schuldsumme (Kautionshypothek).

5. neben der Sicherungshypothek nur die Buchhypothek und die Grundschuld aufzunehmen.

Von mehreren Mitgliedern wurde im Laufe der Erörterung bemerkt, es werde von einem Antrag auf Beseitigung einer der vier im Entw. vorgesehenen Creditformen (Buchhypothek, Briefhypothek, Sicherungshypothek, Grundschuld) in der Voraussetzung Abstand genommen, daß die Komm. sich für die Beibehaltung aller dieser Formen entscheide; für den Fall, daß diese Voraussetzung nicht zutrefte, behielt sich ein Mitglied einen Antrag auf Beseitigung der Buchhypothek, ein anderes einen Antrag auf Beseitigung der Grundschuld vor.

Die mitgetheilten Anträge erstrebten eine Vereinfachung des Entw. nach folgenden von einander abweichenden Richtungen hin:

1. Der Antrag 4 befürwortete die Verschmelzung der verschiedenen Formen zu einer einheitlichen, die im Antrage bezeichneten Aenderungen zulassenden Form.

2. Die Anträge 1 und 3 schlugen vor, nur zwei Formen beizubehalten, die Grundschuld und die Sicherungshypothek. Der im Antrage 3 enthaltene Vorschlag, als „Verkehrshypothek“ in erster Linie die Rentenschuld aufzunehmen, hatte nach der Erläuterung des Antragstellers nur den Zweck, die Ueberzeugung des Antragstellers zum Ausdruck zu bringen, daß in der Rentenschuld die allein angemessene Verschuldungsform für den Grundbesitz liege, und ferner dem Antragsteller die Stellung von Anträgen bezüglich der näheren Ausbildung der Rentenschuld als einer neben der Grundschuld anzuerkennenden Verschuldungsform für die Berathung der Vorschriften über die Reallasten vorzubehalten.

3. Der Antrag 2 empfahl, nur die Grundschuld und die Buchhypothek beizubehalten, letztere aber der Sicherungshypothek des Entw. dadurch anzunähern, daß die bloße Bestimmung eines Höchstbetrags der zu sichernden Forderung zugelassen und der öffentliche Glaube des Grundbuchs auf die Höhe

der Forderung nicht erstreckt werde. Der weitere Inhalt des Antrags gelangte nicht zur Erörterung.

4. Der Antrag 5 empfahl die Beseitigung der Briefhypothek.

In der Abstimmung wurden für den Fall, daß eine Vereinfachung des Entw. beliebt werden sollte, der Antrag 4 mit 17 gegen 4 Stimmen abgelehnt, die Anträge 1 und 3 mit 12 gegen 9 Stimmen angenommen. Hierdurch erübrigte sich eine eventuelle Abstimmung über die Anträge 2 und 5. Sodann wurde mit 14 gegen 7 Stimmen die Beibehaltung aller im Entw. vorgesehenen Kreditformen endgültig beschlossen.

A. Der Antrag 4 wurde wie folgt begründet: Der Entw. setze sich zunächst mit der im geltenden Rechte herrschenden Auffassung der modernen Hypothek in Widerspruch, indem er diese nicht als Realobligation, sondern als dingliches Recht konstruiere. Zu solcher Abweichung vom geltenden Rechte fehle es an einem Grunde. Was sodann die Vielheit der Kreditformen betreffe, so sei es ein technischer Fehler des Entw., daß er die Formen als vier verschiedene Größen neben einander stelle. Während man bis zum Inkrafttreten des preuß. Ges. v. 5. Mai 1872 in allen Rechtsgebieten mit einer Hypothekenform ausgekommen sei, habe jenes Gesetz neben die Hypothek die Grundschuld gestellt. Beide seien aber nicht wesentlich verschiedene Rechte, ihr Unterschied liege nur in dem Gegenstande; dieser bestehe bei der Hypothek in einer individualisirten, bei der Grundschuld in einer abstrakten Geldschuld. Der Entw. stelle sogar neben die rein akzessorische Sicherungshypothek drei Formen der selbständigen Hypothek. Alle diese Formen seien auf eine Form zurückzuführen. Die Sicherungshypothek müsse als Form des Pfandrechts bei unbestimmter Höhe der Schuld beibehalten werden; dazu bedürfe es aber nur der Vorschrift, daß die Eintragung eines bloßen Höchstbetrags zulässig sei, aus der Art einer solchen Eintragung ergäben sich alle Besonderheiten der Kautionshypothek von selbst. Dagegen sei es eine nicht zu billigende Neuerung, wenn der Entw. eine bloße Sicherungshypothek auch für eine dem Betrage nach bestimmte Forderung zulassen wolle; die bezüglichlichen Vorschriften würden entweder auf dem Papiere stehen bleiben oder sie könnten zur Täuschung des nicht gesetzeskundigen Gläubigers verwendet werden. An Stelle der Buchhypothek genüge die Bestimmung, daß auf die Ertheilung eines Hypothekenbriefs verzichtet werden könne. Die Vielheit der Formen könne nur verwirrend wirken. Der Antragsteller bemerkte, daß seine Vorschläge im Wesentlichen den Anträgen der mecklenburg. Regierungen entsprächen.

Ver-
schmelzung
der Pfand-
rechtsformen
zu einer Form.

Den Ausführungen des Antragstellers gegenüber wurde von verschiedenen Seiten die Ansicht vertreten, der Antrag bezwecke nicht die Beseitigung einer der in den Entw. aufgenommenen Kreditformen, sondern nur eine abweichende juristische Gestaltung des Hypothekenrechts. Man werde sich daher erst nach sachlicher Durchberatung der Vorschriften des Entw. über den Antrag schlüssig machen können. Auf Verlangen des Antragstellers wurde jedoch über den Antrag abgestimmt.

B. Für die in den Anträgen 1 und 3 empfohlene Beseitigung der Brief- und der Buchhypothek wurde geltend gemacht: Bei der Regelung des Hypothekenrechts dürfe der Rücksicht auf die in den verschiedenen Rechtsgebieten bestehenden

Beseitigung
der Buch- und
der Brief-
hypothek.

Gewohnheiten ebensovienig wie in anderen Fragen ausschlaggebende Bedeutung beigemessen werden, wenn anders man zu einer wirklichen Rechteinheit gelangen wolle. Der Entw. gehe davon aus, daß den Betheiligten die Wahl der ihrem Interesse entsprechenden Form überlassen werden könne. Indessen würden die Betheiligten in zahlreichen Fällen nicht befähigt sein, sachgemäß zu wählen, da die Merkmale, welche die eine Form von der anderen unterscheiden, für nicht juristisch gebildete Personen nicht leicht erkennbar seien. Der Täuschung und dem Betrüge werde daher Thür und Thor geöffnet werden und es werde mindestens eine große Verwirrung im Hypothekenverkehre die Folge sein. Man dürfe auch nicht erwarten, daß etwa der Verkehr in jedem Rechtsgebiete an der seinen bisherigen Gewohnheiten entsprechenden Rechtsform festhalten und dadurch innerhalb der einzelnen Rechtsgebiete ein einfacher und klarer Zustand sich ergeben werde; denn da regelmäßig der Geldverleiher die Bedingungen der Kreditgewährung bestimme, so würden die dem Gläubiger günstigsten Formen überall Eingang finden. Die Gesetzgebung habe bei der Regelung des Pfandrechts an Grundstücken zwei Bedürfnisse zu befriedigen. Sie müsse erstens eine Form schaffen, welche die Sicherheitsleistung mit einem Grundstück ermögliche; diese Form biete der Entw. in der Sicherungshypothek, welche daher unzweifelhaft beizubehalten sei. Sodann müsse dem Realkredit eine Form geboten werden, die dem Gläubiger neben der Sicherheit die Möglichkeit gewährt, ohne Weiterungen über das ihm eingeräumte Recht an dem Grundstück zu verfügen; das Gesetz müsse also eine verkehrsfähige Hypothek schaffen. Als Formen dieser Art biete der Entw. die Buchhypothek und die Grundschuld. Die Buchhypothek sei für den Verkehr nicht geeignet; dieser fordere vielmehr die Verknüpfung des Hypothekenrechts mit einer Urkunde. Für die Beibehaltung der Buchhypothek könne ein Bedürfnis nicht anerkannt werden. Wenn der Gläubiger die Hypothek als Kapitalanlage behalten wolle, so nütze ihm die Erstreckung des öffentlichen Glaubens auf die Forderung nichts; rechne er dagegen mit der Möglichkeit einer Abtretung, so könne er die Briefform wählen. Frage es sich somit, ob als Verkehrshypothek die Briefhypothek oder die Grundschuld den Vorzug verdiene, so müsse die Entscheidung zu Gunsten der Grundschuld ausfallen. Eine gegen eine Privatperson begründete Forderung erscheine schon theoretisch betrachtet nur dann geeignet, Gegenstand des Verkehrs zu werden, wenn sie durch den Werth des für sie eingesetzten Grundstücks vollständig gesichert sei, nicht aber dann, wenn die Sicherheit des Gläubigers ganz oder theilweise von den einem dritten Erwerber nicht erkennbaren persönlichen Verhältnissen des Schuldners abhängt. Dazu komme, daß nach den Erfahrungen, welche man in dem Geltungsgebiete des preuß. Rechtes gemacht habe, der Geldleiher, welcher auf eine Briefhypothek Kredit gewähre, nach der im Leben herrschenden Anschauung lediglich die Realsicherheit, nicht aber die persönliche Zahlungsfähigkeit des Schuldners oder gar der gesetzlich noch haftenden Vorbesitzer berücksichtige, und daß es in verschwindend seltenen Fällen zu einer Geltendmachung der persönlichen Haftung komme. Diese sei mithin regelmäßig entbehrlich. In den Fällen aber, in denen sie geltend gemacht werde, führe sie zu den größten Härten und Unbilligkeiten. Es seien dies einmal die Fälle, in denen ein Gläubiger mit einer sicheren Hypothek im Hinblick auf die persönliche Haftung eines zahlungsfähigen Schuldners einem

Gläubiger mit unsicherer Hypothek den Vorrang einräume oder auf seine Hypothek verzichte. In diesen Fällen illoyalen Mißbrauchs der persönlichen Haftung, gegen den die Vorschrift des §. 359 des Entw. II und das Erforderniß der Einwilligung des Eigenthümers in die Rangänderung keineswegs immer schütze, könne vielleicht die Rechtsprechung durch Anerkennung einer *exceptio doli generalis* helfen (vergl. die von Löbell, Verhdl. des 22. Juristentags I S. 505 Anm. 31, angeführte Entscheidung des Reichsgerichts, dagegen Entsch. d. R.G. i. Civill. 9 S. 250, 16 S. 244); auch ließe sich durch die Aufnahme besonderer Vorschriften Abhülfe schaffen. Dagegen sei eine solche ausgeschlossen in den nicht seltenen Fällen, in denen eine Hypothekenbank eine große Hypothek zur ersten Stelle erwerbe, dann im Konkurse des Eigenthümers und Schuldners das Grundstück für ein ganz geringes Gebot erstehe und sich hierauf wegen ihres Ausfalls in der Zwangsversteigerung, also fast wegen der ganzen Forderung, an die Konkursmasse und an persönlich noch verhaftete Vorbesitzer halte, obwohl sie durch den Verkauf des Grundstücks wegen ihrer Forderung volle Deckung erhalte, vielleicht sogar noch einen Gewinn erziele. Den Vorbesitzer oder dessen Erben treffe die unerwartete Inanspruchnahme wegen einer ihnen vielleicht ganz unbekannten Schuld sehr hart. Diese unbilligen Ergebnisse seien lediglich die Folge der unpassenden Uebertragung der Grundsätze von der römischen Hypothek auf die moderne Verkehrshypothek und der Verquickung des Real- und des Personalkredits. Als verkehrsfähige Hypothek dürfe hiernach nur die mit einer persönlichen Haftung nicht verbundene selbstständige Hypothek, also die Grundschuld des Entw., aufgenommen werden. Diese bilde den natürlichen Abschluß der geschichtlichen Entwicklung des modernen Hypothekenrechts und liege in der Konsequenz der Erstreckung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs auf die Forderung (vergl. Mot. III S. 607 unter 2). Auch in der früheren Komm. habe man sich Anfangs für die Beschränkung auf zwei Pfandrechtsformen, die Grundschuld und die Sicherungshypothek, entschieden (vergl. deren Prot. v. 6., 7. und 9. Oktober 1876) und demgemäß sei der Theilentw. des Redaktors des Sachenrechts aufgestellt worden; erst bei der späteren (am 28. November 1884 begonnenen) Berathung sei der früher eingenommene Standpunkt aufgegeben worden.

Gegen die Annahme der Grundschuld als alleiniger Form der Verkehrshypothek werde das Bedenken erhoben, daß die Geneigtheit der Kapitalisten, Geld auf Grundstücke auszuleihen, zum Schaden der kreditbedürftigen Grundbesitzer vermindert werde, wenn neben der Realsicherheit die persönliche Haftung wegfielen. Indessen stehe selbstverständlich auch nach den Anträgen nichts im Wege, daß der Grundschuldgläubiger zugleich sich die persönliche Haftung des Grundeigenthümers ausbedinge, und es werde sehr wahrscheinlich für eine längere Uebergangszeit nach dem Inkrafttreten des B.G.B. häufig eine solche Haftung ausbedungen werden. Aber es mache einen großen Unterschied, ob zur Begründung der persönlichen Haftung ein besonderes Rechtsgeschäft nöthig sei oder ob dieselbe sich von selbst als eine vom Gesetze dem Gläubiger fertig zur Verfügung gestellte Kreditform an die Forderung anknüpfe. Der Verkehr werde allmählich erkennen, daß die persönliche Haftung ohne praktische Bedeutung sei, und der Gläubiger werde sich dann regelmäßig mit der bloßen Grundschuld be-

gnügen. Zugugeben sei, daß in Folge der Verminderung der Pfandrechtsformen das bisherige Recht für die bestehenden Hypotheken noch lange Zeit in Kraft bleiben werde. Indessen könne dieses Bedenken nicht gegen die Beschränkung ausschlaggebend in Betracht kommen.

Beseitigung
der Brief- und
Sicherungs-
hypothek.

C. Der Antragsteller zu 2 stimmte bezüglich der Annahme der Grundschuld als einziger Form der verkehrsfähigen Hypothek mit den Ausführungen zu B überein. Als Rechtsform für vorübergehende Kreditbedürfnisse empfahl er aber die Buchhypothek, jedoch mit der auf S. 508 unter 2b hervorgehobenen Abweichung vom Entw. Er bemerkte, daß aus der Erstreckung des öffentlichen Glaubens auf die Forderung sich nach den z. B. in Hamburg gemachten Erfahrungen eine Gefährdung des Schuldners nicht ergeben habe.

Beseitigung
der Brief-
hypothek.

D. Der Antragsteller zu 5 machte für die Beseitigung der Briefhypothek geltend: Neben der jedenfalls als Kautionshypothek unentbehrlichen Sicherungshypothek seien zur Erreichung zweier verschiedener Zwecke des Realkredits noch zwei Rechtsformen nöthig. Der Realkredit diene einerseits dazu, dem Grundeigentümer das erforderliche Betriebskapital und das Kapital für Meliorationen zu verschaffen. Die Schulden dieser Art bildeten normal dauernde Belastungen des Grundstücks; an Rückzahlung des Kapitals werde nicht gedacht. Zur Sicherheit solcher Schulden reiche der reine Realkredit aus; der Gläubiger und der Erwerber ziehe die persönlichen Verhältnisse des Eigenthümers nicht in Rechnung. Für diesen Zweck des Realkredits sei die besonders verkehrsfähige Form der Grundschuld die geeignete; durch die Bestellung einer Briefhypothek würde der Eigenthümer ohne Noth schwerer belastet. Der Realkredit diene ferner zur Sicherheit für gewisse persönliche Schulden des Eigenthümers, die allmählich getilgt werden müssen, wie rückständiger Kaufgelder und Erbabsindungen. Zur Sicherheit dieser Schulden müsse der schon nicht mehr ganz sichere Theil des Grundstückswerths verwendet werden; deshalb müsse die persönliche Haftung des Eigenthümers verstärkend hinzutreten. Da jedoch der Schuldner nicht selten erst nach längerer Zeit in Folge anderweiter Einnahmen (durch Mitgift, Erbschaft) zur Rückzahlung in der Lage sei, der Gläubiger aber unter Umständen sein Geld früher brauche, müsse dem Gläubiger die Veräußerung seines Rechtes ermöglicht werden. Es sei deshalb für diese Fälle nicht die rein akzessorische Sicherungshypothek, sondern die den öffentlichen Glauben auf die Forderung erstreckende Buchhypothek die passende Rechtsform. Bei kleineren Grundstücken müsse sie auch für Kreditzwecke der erstgedachten Art verwendet werden. Für die Fälle dieser Art leiste wiederum die noch verkehrsfähigere Form der Briefhypothek zum Nachtheile des Schuldners zu viel; sie befördere den Uebergang der Hypothek auf Personen, die dem Schuldner ganz fremd zu einer schonenden Rücksichtnahme auf denselben nicht geneigt seien. Werde die Briefhypothek beibehalten, so werde sie voraussichtlich sowohl die Grundschuld wie die Buchhypothek nicht aufkommen lassen, da die Geldverleiher, welche die Bedingungen der Kreditgewährung bestimmten, regelmäßig nur gegen die ihnen vortheilhafteste Form der Briefhypothek Geld hergeben würden. Das Uebergewicht der Briefhypothek über die Buchhypothek würde noch gesteigert werden, wenn, wie anzunehmen sei, nur aus dem Brieft die sofortige Zwangsvollstreckung zugelassen werden sollte. Die Briefhypothek sei durch die Verbindung des

Real- und des Personalkredits zudem geeignet, den ungesunden Realkredit zu befördern.

E. Aus der Mehrheit wurde von verschiedenen Seiten anerkannt, daß eine Vereinfachung des Pfandrechts an Grundstücken wünschenswerth wäre. Es lasse sich auch theoretisch mit guten Gründen die Ansicht vertreten, daß, nachdem die geschichtliche Entwicklung des modernen Hypothekenrechts von der rein akzessorischen Hypothek zu einer den öffentlichen Glauben auf die Forderung erstreckenden an das Grundbuch geknüpften Hypothek, sodann zu der Verknüpfung der Hypothek mit einer Urkunde, endlich zu der an eine Urkunde geknüpften selbstständigen Hypothek geführt habe, der natürliche Abschluß der Entwicklung in der Beseitigung der Zwischenformen der Buch- und der Briefhypothek zu erblicken sei. Es sei sogar nicht ausgeschlossen, daß, wenn das B.G.B. nur die Sicherungshypothek und die Grundschuld anerkennen würde, der Realkreditverkehr im Laufe der Zeit sich damit abfinden werde. Indessen begegneten sich die Vertreter dieser Ansicht mit den übrigen die Mehrheit bildenden Mitgliedern in der Ueberzeugung, daß der Gesetzgeber bei der Regelung der Rechtsformen für den Realkredit es vor Allem vermeiden müsse, die bisher vorhandene Geneigtheit des Kapitals zur Befriedigung des Kreditbedürfnisses des Grundbesitzes, wenn auch nur für eine Uebergangszeit, zu vermindern oder gar zu vernichten. Da eine solche Wirkung von der Beseitigung einer verkehrsfähigen akzessorischen Hypothek zu besorgen sei, so müsse man sich für die Beibehaltung der im Entw. vorgesehenen Formen entscheiden.

Gründe der
Mehrheit für
den Entw.

Bezüglich der einzelnen Realkreditformen wurde Folgendes erwogen: Der in der Kritik (Zus. d. gutachtl. Auß. III S. 271) vertretene Gedanke, an Stelle der Kapitalschuld des bisherigen Rechtes die Rentenschuld als alleinige Form zuzulassen, müsse abgelehnt werden, weil durch diese Neuerung das Kapital unzweifelhaft von der Beleihung des Grundbesitzes in bedenklichem Maße abgeschreckt werden würde. Wie weit die Rentenschuld durch weitere gesetzliche Ausgestaltung befähigt werden könne, sich neben den Formen der Kapitalbelastung praktisch Geltung zu verschaffen, werde später zu prüfen sein. Von den kapitalistischen Verschuldungsformen des Entw. sei die Sicherungshypothek wenigstens insoweit von keiner Seite angefochten, als sie zur Sicherstellung einer ihrem Betrage nach unbestimmten Forderung diene. Ob und wie weit diese Rechtsform auch für die sonstigen Zwecke beibehalten werden solle, denen der Entw. sie dienstbar mache (als rein akzessorische Hypothek für eine bestimmte gegenwärtige Forderung, als Zwangshypothek und Arresthypothek), werde erst bei der Einzelberatung zu entscheiden sein. Bezüglich der Grundschuld liege gleichfalls ein Antrag auf ihre Beseitigung nicht vor. Nur für den Fall, daß die Komm. der Rücksicht auf Vereinfachung des Hypothekenrechts ausschlaggebende Bedeutung beilegen sollte, sei von einer Seite die Stellung eines derartigen Antrags (in Uebereinstimmung mit dem Wunsche der württemberg. Regierung) vorbehalten und es sei insbesondere auf die Gefahr leichtsinniger Verschuldung, welche in der Zulassung der Eigenthümergrundschuld (§. 1142) liege, hingewiesen worden. Indessen werde dieses Bedenken durch die Billigung der Grundschuld von Seiten des deutschen Landwirthschaftsraths, des preuß. Land.-Def.-Roll. und des Generalcomités des landwirthschaftlichen Vereins in Bayern (Zus. d. gutachtl. Auß. III

§. 367 ff.) sowie durch die in Mecklenburg und Preußen gemachten Erfahrungen genügend widerlegt. Die Grundschuld biete durch die Beschränkung der Haftung auf das Grundstück dem Schuldner unverkennbar große Vortheile, befriedige in nicht seltenen Fällen allein das wirtschaftliche Bedürfnis (vergl. insbes. Levh, Verhdl. des 20. d. Juristentags III S. 282, 283), bilde den natürlichen Abschluß der geschichtlichen Entwicklung und werde möglicherweise mehr und mehr die Realkreditform der Zukunft werden. Neben der Sicherungshypothek und der Grundschuld sei aber weiter auch eine Kreditform unentbehrlich, in der sich eine verkehrsfähige Hypothek mit einer persönlichen Haftung verbindet. Es sei keineswegs richtig, daß nach der Auffassung des Verkehrs der Gläubiger auf die persönliche Haftung keinen Werth lege. Erfahrungsgemäß werde z. B. bei der Anlegung von Sparkassengeldern in Hypotheken auch die persönliche Sicherheit des Schuldners in Betracht gezogen. Von den preussischen Hypothekenbanken werde, obwohl ihnen die Form der Grundschuld zur Verfügung stehe, nur auf Briefhypotheken Geld hergegeben. Es komme in Betracht, daß sich die Werthgrenze, bis zu welcher ein Grundstück Realsicherheit gewähre, keineswegs stets mit Bestimmtheit feststellen lasse. Nicht selten bedürfe der Grundeigenthümer des Kredits zu einer Zeit, wo der Werth des Grundstücks die Schuld noch nicht voll decke, während später in Folge des Steigens des Grundstückswerths die Realsicherheit ausreiche; insbesondere sei dies bei Baugrundstücken in der Umgebung größerer Städte der Fall, hier könnte das Fehlen einer den Realkredit mit dem Personalkredit verknüpfenden Rechtsform geradezu die ausreichende Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses unmöglich machen. Ebenso unentbehrlich sei eine verkehrsfähige akzessorische Hypothek für Gebiete mit stark zersplittertem Grundbesitz (wie Württemberg), wo der Werth des einzelnen Grundstücks nicht hinreichende Realsicherheit biete. Das Kreditbedürfnis werde ferner nicht selten gerade recht dringend, wenn das Grundstück bis zu seinem zweifellos sicheren Werthe bereits belastet sei. In allen diesen Fällen bliebe, wenn als einzige verkehrsfähige Realkreditform die Grundschuld anerkannt würde, nur übrig, daß der Grundeigenthümer neben der Bestellung der Grundschuld eine persönliche Haftung übernehme. Geschehe dies aber, so würden sich sachlich größtentheils dieselben Unzuträglichkeiten und Härten ergeben wie bei der Briefhypothek und es träten noch dazu die Schwierigkeiten, welche die mangelnde gesetzliche Regelung des Rechtsverhältnisses zur Folge haben müsse; die äußere Unerkennbarkeit des Nebeneinanderbestehens der Grundschuld und der persönlichen Haftung könne zur Täuschung des Schuldners und des Erwerbers der Forderung führen. Zugugeben sei, daß die Geltendmachung der persönlichen Haftung häufig unbillige Ergebnisse zur Folge habe, indessen lasse sich zu einem Theile durch besondere Vorschriften Abhilfe schaffen, wie durch die bei der Verathung des §. 315 in Aussicht genommene Vorschrift (I S. 418 unter III) oder die Vorschrift, daß der persönliche Schuldner nur gegen Abtretung der Hypothek mit ihrem ursprünglichen Betrage zur Zahlung verpflichtet sei; zu einem Theile müßten diese Unbilligkeiten in den Kauf genommen werden, weil ohne gleichzeitige persönliche Verpflichtung für den Grundbesitzer kein Kredit zu bekommen sei.

Komme hiernach nur noch in Frage, ob etwa die Briefhypothek oder die Buchhypothek beseitigt werden könne, so müsse auch diese Frage verneint werden.

Beide Formen hätten im Vergleiche mit einander gewisse Vorzüge und gewisse Nachtheile. Die Briefhypothek erleichtere den Hypothekenverkehr und schütze den Besteller dagegen, daß der Gläubiger vor der Zahlung der Valuta die Hypothek an einen gutgläubigen Dritten abtreten und ihm dadurch den Einwand der nichtgezahlten Valuta entziehen könne (der Schutz des §. 1085 Abs. 2 reiche nicht aus) oder daß derselbe nach Rückzahlung der Valuta ihn durch Abtretung an einen gutgläubigen Dritten benachtheiligen könne; ebenso ermögliche sie allein die Abtretung der Hypothek Zug um Zug gegen Zahlung der Valuta. Die Buchhypothek bewahre dagegen den Gläubiger vor den Unzuträglichkeiten, welche der Verlust des Briefes nach sich ziehe, und sichere ihm die Benachrichtigung von einer Zwangsversteigerung des Grundstücks. Dazu komme, daß die Briefhypothek in dem großen Gebiete des preuß. Rechtes, die Buchhypothek in Bayern, Württemberg, Sachsen u. seit langer Zeit dem Verkehre vertraut und in demselben bewährt sei, so daß von der Beseitigung einer dieser Formen eine Störung des Realcredits besorgt werden müsse.

Wenn die Mehrheit hiernach zur Beibehaltung aller im Entw. vorgesehenen Pfandrechtsformen gelangte, so war sie weiter der Ansicht, daß von der Vielheit der Rechtsformen weder eine Zunahme der Verschuldung des Grundbesitzes noch eine Verwirrung des Hypothekenverkehrs zu befürchten sei, letzteres schon deshalb nicht, weil den Betheiligten, wenn sie nicht selbst geschäftsfundig seien, stets der Rath der rechtskundigen Urkundspersonen zur Verfügung stehen werde. Man zog auch in Betracht, daß durch die Anpassung des Entw. an das bestehende Recht sowohl das Zustandekommen des B.G.B. als dessen Einführung wesentlich erleichtert werde. Dazu kam die überwiegend zustimmende Stellungnahme der Regierungen von Preußen, Bayern, Sachsen, Württemberg, Baden, Elsaß-Lothringen, Hessen, Anhalt, Schaumburg-Lippe, Lippe, Coburg-Gotha zum Entw.

Von mehreren Seiten wurde die Frage aufgeworfen, ob der Entw. gut daran gethan habe, die vier Pfandrechtsformen als getrennte Institute neben einander zu stellen. Man war jedoch einverstanden darüber, daß sich diese redaktionelle Frage erst nach der Durchberathung der §§. 1062 bis 1144 werde entscheiden lassen.

235. (§. 4315 bis 4334.)

I. Die Komm. trat in die Berathung des vierten Titels über das Pfandrecht an Rechten ein. §§. 1206, 1207.
Pfandrecht an Rechten,

Die §§. 1206 und 1207 wurden sachlich gebilligt.

Von einer Seite wurde zu §. 1207 bemerkt: Bei denjenigen Rechten, welche wie der Nießbrauch zwar nicht übertragen werden können, bei denen aber die Ueberlassung der Ausübung möglich sei, sei die Verpfändung des Rechtes selbst mit dinglicher Wirkung durch §. 1207 ausgeschlossen. Sei aber die Ausübung des Rechtes einem Anderen durch obligatorischen Vertrag überlassen, so könne an dem so begründeten Forderungsrecht allerdings ein Pfandrecht bestellt werden. Der Schwerpunkt bei der Auslegung des §. 1207 sei in dieser Beziehung darauf zu legen, daß der Eingang laute: „Soweit ein Recht nicht übertragbar ist.“ Mit dieser Auffassung war man allseitig einverstanden. bei unübertragbaren Rechten.