

## Werk

**Titel:** Der Entwurf einer neuen Hypothekenordnung für das Königreich Baiern - Im Auszuge ...

**Autor:** Mittermaier, C. J. A.

**Ort:** Heidelberg

**Jahr:** 1820

**PURL:** [https://resolver.sub.uni-goettingen.de/purl?345574613\\_1820\\_0003](https://resolver.sub.uni-goettingen.de/purl?345574613_1820_0003) | log23

## Kontakt/Contact

[Digizeitschriften e.V.](#)  
SUB Göttingen  
Platz der Göttinger Sieben 1  
37073 Göttingen

✉ [info@digizeitschriften.de](mailto:info@digizeitschriften.de)

## XVII.

Der Entwurf einer neuen Hypothekenordnung für  
das Königreich Baiern. — Im Auszuge und  
mit Bemerkungen.

Von Mittermaler.

In den wohlthätigen Einrichtungen, welche eben sowohl Einflußreich auf den Privateredit, als auf den Nationalwohlstand wirken, gehört eine zweckmäßige Hypothekenanstalt, bei welcher, wie Buchta <sup>1)</sup> richtig bemerkt, die Idee ihrer Einrichtung, in der Anwendung der Theorie vom Faustpfande auf die unbeweglichen Pfänder vermittelt einer besondern Aufsicht des Staates besteht. Lange schon vor der Zeit, in welcher die Gesetzgebungen umfassende Hypothekenordnungen gaben, bestanden in einzelnen Gebieten Deutschlands zweckmäßige Bestimmungen, nach welchen, unter Autorität der Behörden, häufig auch mit strenger Verantwortlichkeit des Gerichtes, eigene Grund- und Pfandbücher gehalten wurden, durch deren Einsicht sich jeder Gläubiger vom Stande des Vermögens seines Schuldners überzeugen konnte, und zugleich durch Eintragung in das Pfandbuch ein Vorzugsrecht vor allen nicht eingetragenen Pfändern nach dem Alter der Eintragung erhielt <sup>2)</sup>. Gewöhnlich gingen diese älteren Hypothekenanstalten von dem Grundsätze aus, daß der Grundeigenthümer nicht über einen

1) W. S. Buchta. Anleitung zum vorsichtigen Creditiren auf unbewegliche Güter nach dem Grundf. des preuß. Hypothekenrechts. (Erlangen 1815) S. 7.

2) Manche dieser particularrechtlichen Bestimmungen s. angeführt bei A. R. Zink de obligat. magistrat. ex consensu in hypoth. constitut. (Altorf. 1800) §. III. Trüttschler Anw. zur Abfassung rechtl. Aufss. I. Thl. S. 600. Hagemann Cellisches Stadtr. S. 92. Von Holstein. Schrader Lehrb. der Polizei Rechte II. Thl. S. 259. Von Nassau. Nassauisches Weisthum I. Thl. S. 156. v. Ortz Anmerk. zur Frankfurt. Reformat. I. Forts. S. 382.

gewissen Theil des Werths seines Gutes das Grundeigenthum mit Schulden belasten dürfte ). Auch in denjenigen Gebieten, in welchen im Ganzen das römische Pfandsystem ) als gemeines Recht galt, fühlte man die Collisionen, in welche dies System mit der nothwendigen Begünstigung des Credits und der einheimischen Verhältnissen kam, und suchte durch verschiedene Bestimmungen den Gebrechen abzuheben, indem man entweder eine Hypothek an beweglichen Gegenständen gar nicht bestellen ließ <sup>5)</sup>, oder die stillschweigenden Pfandrechte geradezu aufhob <sup>6)</sup>, oder einzelne Arten derselben abschaffte, weil ihr Fortbestehen besonders nachtheilig dem Credite war <sup>7)</sup>; während man an anderen Orten <sup>8)</sup> vorzüglich die Generalhypotheken als unzulässig erklärte. — Aber auch an größeren Hypothekeneinrichtungen, gegründet auf Oeffentlichkeit und specielle Bestimmtheit, fehlte es nicht in Deutschland, unter welchen besonders die österreichische Intabulirung sich auszeichnet. Es gehören zur Einsicht in ihr Wesen sowohl die Grundbuchspatente vom 1. September 1765, als das Landtafelpatent v. 25. November 1758. Was für die unterthänigen unbeweglichen Güter das Grundbuch mit dem dazu gehörigen Dienst; Vormerk; und Sachbuch ist, das ist für die unmittelbaren u. freien Realitäten die

- 
- 3) Begründete Einwendungen gegen diese vom Staate sich beigelegte Vormundschaft macht Buchta in seiner Anleitung S. 10.
- 4) Manche geistreiche Ansichten zur Vertheidigung des römischen Systems hat Portalis vorgebracht s. Conference du Code civil. tom. VII. p. 106.
- 5) S. B. Ulmisches Stadtr. IV. Tbl. 1. Tit. Art. 13. Sächs. erf. ProceßD. Tit. 44. §. 2. Curtius Handb. II. Tbl. S. 572.
- 6) Vorz. merkwürdig ist hier die Geschichte der Aufhebung dieser Pfandrechte in Sachsen. M. H. Griebner de incomod. hypoth. tacitar. Lips. 1731. Idem de argument. quae per hypothec. tacit. afferuntur Lips. 1732. Idem de incomod. hypoth. tac. in re pupillar. Lips. 1733. J. A. Meißner vollst. Darst. der Lehre v. d. stillschweig. Pfandr. Leipzig 1804. II. Tbl. S. 518.
- 7) Ulm. Stadtr. IV. Tbl. tit. I. art. 15. Nürnberg. Reform. tit. XXII. art. 2. §. 9. Müller de legib. Norimb. ad mercatut. compos. §. 4. Foke adumbrat. jur. mercator. Bremens. p. 66.
- 8) Ulm. Stadtb. i. c. art. 30. Von Nördlingen s. Tröltzsch Anmerkungen u. Abbandl. I. S. 147. Sächs. erf. ProceßD. tit. 44 §. 1. 2. Sächsische Rechtsordnung tit. XIII. mit Einsparung.

Landtafel mit dem Gültens, Schulden- und Instrumentenbuch<sup>9)</sup>. Auf diese Einrichtung ist auch im neuen österreichischen Civilgesetzbuche<sup>10)</sup> das Pfandrechtsystem gebaut, nach welchem zur Erwerbung des Pfandrechts die Intabulirung in die öffentlichen Bücher nothwendig gehört. Einer vorzüglichen Aufmerksamkeit erfreute sich vor allen Anderen die preussische Hypothekenordnung v. 20. December 1783. Vollständigkeit, Bestimmtheit und das Streben des Gesetzgebers, jeder Bosheit und dem Mißbrauche vorzubeugen, zeichnen diese Ordnung aus, obwohl nicht bloß in in Rücksicht der bei der Schätzung der Güter angewendeten Grundsätze, sondern auch in Ansehung der Behandlung der stillschweigenden Pfandrechte, als der zu großen Zerspitterung und daher der Schwierigkeit der Uebersicht, und endlich der Häufung der Formalitäten, gegründete Bedenklichkeiten sich erheben lassen. Mit Unrecht betrachten noch manche, welche mit der preussischen Hypothekenverfassung sich bekannt machen wollen, bloß die Hypothekenordnung von 1783. Eine Reihe von Jahren hat in Preußen die Gesetzgebung mit wichtigen Erfahrungen bereichert, welche interessante Erläuterungen und Zusätze hervorgebracht haben. Verdienste durch die zweckmäßige Zusammenstellung der nachträglichen Gesetze haben sich Hoffmann<sup>11)</sup>, Merkel<sup>12)</sup> und v. Strombeck<sup>13)</sup> erworben, und die schwicrige Lehre von den hypothekarischen Protestationen hat durch Grävell<sup>14)</sup> gewonnen, so wie wir in neuerer Zeit der trefflichen Schrift Puchta's<sup>15)</sup> eine klare Darstellung der Einrichtung des preussischen Hypothekenrechts verdanken.

Weniger Verehrer hat sich mit mit Recht die französische

- 
- 9) S. hierüber v. Hauer pract. Darstellung der in Oesterr. für d. Unterthansfach geltenden Gesetze II. Bd. S. 32. u.
- 10) Allgem. bürgerl. Gesetzb. II. Tbl. VI. Spitz. u. dazu Seiler's Comment. II. Tbl. S. 250.
- 11) Hoffmann Repertorium sämmtl. des Hypothekenwesens in d. preuß. Staaten betr. Landesgesetze. Züllichau 1805.
- 12) F. E. Merkel Commentar. zur allgem. Gerichts- Deposital- u. Hypothekenordnung II. Bd. Breslau 1817.
- 13) v. Strombeck Zusätze und Bemerkungen zur allgem. Hypothekenordnung in v. Kamph Jahrbücher für die preuß. Gesetzgebung u. Rechtswissenschaft Viter Bd. S. 45 — 163.
- 14) M. S. Grävell systemat. Entwicklung der Theorie der hypothekar. Protestationen nach preuß. Rechte. Berlin 1815.
- 15) S. die Note 1. angeführte Schrift: Anweisung zum vorächtigen Creditiren.

Hypothekenverfassung erwerben können. Hervorgegangen aus dem Kampfe zweier Parteien, von welchen die eine das System des Edicts vom Junius 1771 aufrecht halten, die andere dagegen das System der in der Revolution entstandenen Gesetze bewahren wollte, kam eine Einrichtung zum Vorschein, bei welcher jede der Parteien etwas nachgegeben hatte, obwohl den Gesetzgebern nicht abzuspreehen ist, daß sie oft mit Umsicht die Einwendungen beseitigen, welche für und gegen zur Sprache kamen. Gewisenthaltend die Discussionen der Redner <sup>16)</sup> Winkler, welche jeder mit dem Hypothekenwesen beschäftigte, benutzen darf. Ziemlich allgemein geschehen jedoch die mit der französischen Hypothekeneinrichtung aus Erfahrung Vertrauten die großen Gebrechen derselben, da sie auf einer unbedingten Eintragung aller Forderungen, also auch der unbestimmten, nicht einmal nach Summen genau zu schätzenden, z. B. der Pupillen besteht, und dadurch zum Nachtheile der Eigenthümer und des freien Verkehrs die Güter zu lange belastet. Inconsequent war man mit den gesetzlichen Pfandrechten verfahren. Die französische Hypothekeneinrichtung war zu sehr von den übrigen Behörden losgetrennt, stand selbstständig und ohne kräftige Aufsicht da; ihr fehlte ein gut eingerichtetes Grundbuch, so wie überhaupt alles nur von der beliebigen Instruction abhängt, und die Prüfung mangelt. Gebunden an eine Menge von Formalitäten erzeugt sie ungeheure Kosten, sichert den Gläubiger, der das Geld leihen will, vorzüglich wegen des langen Zwischenraums von der Ausstellung des Bolderaus bis zur wirklichen Einschreibung gar nicht, und wird durch die Bestimmung der Erneuerung nach 10 Jahren ungerecht <sup>17)</sup>. — Sehr belehrend sind auch noch die nach Einverleibung der ehemals französischen und 1813 an deutsche Herrscher gefallen Länder gegebene transitorische Verordnungen <sup>18)</sup>, besonders verdient darunter die hannöversische Verordnung vom 29. September 1817 wegen Herstellung des Hypothekenwesens in Ostfriesland Aufmerksamkeit; sie rügt die Gebrechen der französischen Einrichtung und enthält zweckmäßige neue Bestimmungen.

Auch im Königreiche Baiern fühlte man lange schon das Bedürfniß einer auf Oeffentlichkeit gegründeten Hypothekenein-

16) Eine gute Zusammenfassung bei Maleville Comment. über das Gesetzb. Napoleons (über. v. Blanchard) IV. Thl. S. 181 — 232.

17) S. A. v. Meiberg über den Code Napoleon und dessen Einführung in Teutschland S. 265.

18) S. civil. Archiv I. Bd. 1. S. 2.

richtung; aber die Ausführung der oft gemachten Vorschläge scheiterte theils an den in Baiern bestehenden Adelsverhältnissen, und an dem Institute der Siegelmäßigkeit, theils an der in Baiern eingeführten Wechselfähigkeit. Alle diese Verhältnisse mußten, wenn eine Hypothekenordnung erschien, eben so sich umgestalten, wie die Concurß- und Executionsordnung. In einigen Theilen des Königreichs galten zwar Anordnungen, welche hinreichend für das einzelne Gebiet Sicherheit gewährten, wenn nicht auch die neuere Zeit störend auf sie gewirkt hätte. In der Stadt München bestand das schon durch ein Privilegium von 1391 gegründete, dem jährlichen Rentenkaufe in der Art nachgebildete Institut der Ewiggelder<sup>19)</sup>, das der Gläubiger zu keiner Zeit das hingegebene Capital aufkündigen konnte. Der Mangel einer gehörigen Sorge für eine sichere Schätzung, Vermehrung der Ewiggelder, besonders der auf neue Gebäude gelegten, und ein ausgedehnter schriftlicher Proceß, raubten dem Institute manches von seinem Werthe. In Franken bestanden Conßens- und Lehenbücher<sup>20)</sup>, einzelne Städte besaßen eigene Hypothekenanstalten, und das dem Königreiche einverleibte Remptische Gebiet war durch seine Landtafelordnung<sup>21)</sup> gesichert. Immer fehlte es aber an einer allgemeinen Hypothekenordnung, obwohl es an Vorschlägen auch in neuerer Zeit nicht gebrach, wozu besonders die Vorschläge Reingrubers<sup>22)</sup> und v. Leonrad's<sup>23)</sup> gehören. Es war der Zeit, vorzubehalten in welcher der König die frei vom Volke gewählten Vertreter zur ersten Berathung über die wichtigsten Angelegenheiten zusammenrief, das langgefühlte Bedürfnis zu befriedigen. Die

19) Ueber dies Ewiggeldinstitut ein merkwl. Gutachten in Bergmann's beurt. Geschichte von München im Urkundenb. nr. 115. Die Ewiggeldordnung, welche noch gilt, ist v. 19. Mai 1571. Urkunden finden sich in Monument. Boic. vol. XXI. p. 401. 133. 150. 158. 245. 250. 314. Uebrigens kommt das Institut (an einigen Orten eiserne Gelder genannt) auch in anderen Städten vor.

20) M. Weber Grundsätze des Bambergischen Landrechts (Bamberg) II. Theils 1. Abthl. 1807. S. 163.

21) S. Jahrbücher der Gesetzgebung und Rechtspflege im Königr. Baiern von Gönnert u. Schmidtlein. II. Thl. nr. X. S. 85.

22) Reingruber über den Wirkungsbereich eines Landgerichts im Königreich Baiern. II. Thl. Kap. XVIII.

23) R. L. Freih. v. Leonrad Entwurf einer allgemeinen Hypothekenordnung für die Untergerichte des Königr. Baiern. Nürnberg 1817.

Verhandlungen <sup>24)</sup> liefern uns den Entwurf zur Hypothekenordnung, wie sie den versammelten Ständen zur Prüfung vorgelegt wurde. Nur eine Stimme <sup>25)</sup> hat sich öffentlich gegen einen Grundsatz des neuen Entwurfs erhoben. Während kräftig der erfahrungreiche Puchta <sup>26)</sup> das angefochtene Princip in Schutz nahm, und ein Ungenannter <sup>27)</sup> durch Spott die Schrift von Welsch zu widerlegen suchte. Es muß dem Auslande interessant seyn, die neu entworfene Ordnung kennen zu lernen. In einem folgenden Hefte liefern wir, nach dem uns zukommenden Versprechen achtungswürdiger Practiker, welche in verschiedenen Theilen Deutschlands wohnend, die Hypothekenverfassung verschiedener Länder kennen, und Erfahrungen und Bemerkungen über den bayerischen Entwurf mitzutheilen sich verpflichteten, einen größeren aus diesen Bemerkungen sich bildenden Aufsatz.

Der Entwurf enthält 2 Titel. I. Vom Rechte der Hypotheken. II. Von Führung der Hypothekenbücher und vom Verfahren in Hypothekensachen.

### Erster Titel.

#### I. Von Hypotheken im Allgemeinen.

§. 1. Das dingliche Recht, welches ein Gläubiger zur besonderen Sicherheit seiner Forderung auf eine fremde unbewegliche Sache durch Eintragung in die dafür angelegten Bücher erwirbt, ist eine Hypothek <sup>38)</sup>. §. 3. Nur auf unbeweglichen Sachen, und auf jenen fruchtbringenden dinglichen Rechten, welche von den Gesetzen den Immobilien gleich geachtet sind, und mit dem Tode des Berechtigten nicht erlöschen, kann Hypothek erworben werden. §. 6. Bei Gütern, welche im Grundbuchsverbande stehen, wird zur Erwerbung einer Hyp. Einwilligung des Grundherrn erfordert.

24) Verhandlungen der zweiten Kammer der Ständeversammlung des Königreichs Bayern. Ähnlich bekannt gemacht. München 1819. I. Heft S. 111 — 192.

25) Welsch Bedenken gegen das Princip der Specialität einer neuen Hypothekenordnung in Bayern. München 1819.

26) Worte der Erfahrung für das Princip der Specialität bei einer neuen Hypothekenordnung in u. außer Bayern von Dr. W. P. Puchta. Erlangen 1819.

27) Dankschreiben an den Verfasser der Bedenken gegen das Princip der Specialität, vom pension. Alosterrichter Hanns Kaspar Teutsch. Hammelburg 1819.

28) Manche interessante Bemerkungen über die preuß. Hypothekenordnung macht auch Vandel Gutachten über Vereinigung der preuß. u. bayerischen Proceßordnung S. 93. Hierin tadelt er S. 96. auch den Begriff der Hypotheken, wenn man Eintragung ins Hyp. Buch als Merkmal zum Begriff fördert.

## II. Entstehung einer Hypothek.

§. 9. Zur Hyp. werden erfordert: 1) ein Rechtstitel zu deren Erwerbung, welcher entweder in einer Bestimmung des Gesetzes, oder in dem erklärten Privatwillen liegen kann. 2) Die wirkliche Erwerbung der Hyp. erfolgt durch die Eintragung in die dafür öffentlich angelegten Hyp.-Bücher. §. 10. Der Rechtstitel allein bewirkt die Hyp. nicht, sondern nur das Recht, diese durch Eintragung in das Hyp.-Buch zu erwerben<sup>29)</sup>.

## III. Specialität der Hypotheken.

§. 11. Das Recht, eine Hyp. durch Eintragung zu erwerben, insofern es nicht durch Gesetz oder Vertrag auf bestimmte Immobilien beschränkt ist, erstreckt sich über das ganze unbewegliche Vermögen des Schuldners, gegenwärtiges und zukünftiges. Die wirkliche Hyp. aber kann im Hyp.-Buche nie anders, als für eine bestimmte Forderung auf bestimmte Immobilien eingetragen werden<sup>30)</sup>. Jede wirklich erworbene Hyp. muß demnach eine Specialhyp. seyn.

## IV. Rechtstitel.

A.) §. 12. Zur Erwerbung einer Hyp. sind kraft des Gesetzes und ohne ausdrückliche Einwilligung des Schuldners folgende Gläubiger berechtigt. 1) Der Staat wegen rückständiger Staatsabgaben. 2) Derselbe wegen aller aus Verwaltung des Staatsvermögens, oder durch Amtsführung, entstehenden Ansprüche gegen Verwalter, Einnehmer u. A. 3) Derselbe und die Gemeinden oder Privaten wegen Veräquation der Kriegssteuern und Kriegskosten. 4) Stiftungen und Gemeinden wegen Ansprüche an ihre Verwalter. 5) Gutsherrn wegen Forderungen an ihre Gerichtshalter. 6) Diejenigen, welche wegen Ausübung der Gutsherrlichen Gerichtsbarkeit Ansprüche haben. 7) Brandassuranzgesellschaft wegen rückständiger Beiträge. 8) Gutsherrn wegen rückständiger Abgaben. 9) Diejenigen, welche aus einer unbeweglichen Sache Realrechte zu fordern haben, wegen der Rückstände. 10) Minderjährige und unter Curatel stehende, wegen Ansprüche an Vormünder und Curatoren. 11) Ehefrau, wegen des bei Eingehung und während der Ehe eingebrachten Vermögens, und der Rechte, die ihr aus dem Ehevertrag zustehen. 12) Legatarien und Erbschaftsgläubiger, Miterben, wegen der Hinauszahlungen. 13) Baumeister, Bauunternehmer und Arbeiter, wegen der für Errichtung und Wiederherstellung von Gebäuden entstandenen Forderungen an Gebäude. 14) Fabrikanten und Großhändler, wegen Forderungen an Kaufleute wegen abgegebener Waaren. 15) Inhaber oder Pächter von Bierbrauereien, wegen Forderungen an Bierwirthe für abgegebenes Bier. 16) Wechselgläubiger, wegen Forderungen aus verfallenen Wech-

29) Nicht unwichtig ist die Schrift: Bemerkungen zur Hypothekenordnung für das König. Baiern, und zur Verordnung über die Einführung derselben. Von M. L. Wellmer, k. b. Landrichter. München 1819.

30) Nicht mit Unrecht zeigt Wellmer in d. ang. Schrift S. 20. daß der Grundsatz der Specialität durch die Bestimmung zerstört werde, nach welcher die volle Eintragung einer ganzen Forderung auf mehreren für sich bestehenden Objecten zugleich, ohne Separation des absoluten Sicherungsanteils des einen oder anderen verpfändeten Immobilien, zugelassen ist.



sein. 17) Gläubiger wegen rückständigen Zinsen und Kapital. 18) Alle Gläubiger wegen jener rückständig entschiedenen Forderungen, zu deren Vollzuge dem Gläubiger die Kommission in die Güter des Schuldners zuerkannt wurde.

B.) §. 13. Durch erklärten Privatwillen kann eine Hyp. entweder im letzten Willen oder in einem Vertrage zugestanden werden. §. 19. Keine Hyp. kann auf eine unbestimmte Summe erworben werden: daher sollen Rechte und Forderungen, deren Betrag an Kapital nicht genau bestimmt ist, nach ihrem beiläufigen (?) Betrage auf bestimmte Summe festgesetzt werden; Aenderungen können in der Folge eintreten. §. 20. Wegen der Pfandungen in §. 12. nr. 6. soll auf jedem Gute, von welchem die gutherrliche Gerichtsbarkeit ausübt wird, der 10te Theil des Werths als erste Hyp. eingetragen werden.

#### V. Erwerbung der Hypothek durch Eintragung in das Hypothekenbuch.

Die Hyp. als dingliches Recht wird durch die Eintragung erworben und die Forderung erhält erst von dieser Zeit an die Hyp.-Rechte.

#### VI. Von Hypothekenbüchern.

§. 22. In das Hyp.-Buch müssen eingetragen werden: 1) bei der Sache, oder dem Realrechte (welche ein besonderes Folium im Buche erhalten) das Verhältniß, welches sich auf das getheilte oder beschränkte Eigentum bezieht. 2) Veränderungen, die sich an den Bestandtheilen und Zugehörungen der Sache ergeben. 3) Die auf der Sache ruhenden Realkasten, Servituten. 4) Eigenthümer der Sache, mit seinem Namen, Stand und Wohnort. 5) Rechtsverhältnisse, wodurch die Befugniß des Besitzers, frei zu verfügen, eingeschränkt wird. 6) Betrag der Forderung nebst dem bedungenen Zinsfuß. §. 24) Jeder Besitzer einer unbeweglichen Sache, jeder eingetragene Gläubiger, jeder Andere, welcher ein rechtliches Interesse glaubhaft machen kann, kann von der Stelle, worauf sich sein Interesse bezieht, Einsicht nehmen und Auszüge verlangen. §. 25. Daraus entsteht die Folge, daß jede, im Vertrauen auf das öffentliche Hyp.-Buch vorgenommene Handlung, in Ansehung desjenigen, welcher nach den im Hyp.-Buche befindlichen Einträgen gehandelt hat, alle jene rechtlichen Wirkungen hervorbringt, welche der Handlung nach jenen Einträgen angemessen sind. §. 26. Daher kann für Forderungen an demjenigen, welchen das Hyp.-Buch als dormaligen Eigenthümer benennt, eine Hyp. gültig eingetragen werden, wenn er auch die Sache veräußert, oder einem Anderen übergeben hat. Der neue Eigenthümer muß diese Hyp. gegen sich anerkennen salvo regressu. Die eingetragenen Hyp. sind wirksam auch gegen denjenigen, welcher nachher aus einem Hyp.-Buche weder eingetragenen noch vorbemerkten Rechtsittel, ohngeachtet schon vor Eintragung der Hyp. dieser vorhanden, oder Streit anhängig war, für den Eigenthümer der Sache erklärt wird. Dagegen kann aus einem gegen den vorigen Eigenthümer begründeten Rechte eine Hyp. gegen den dritten Besitzer nicht mehr verlangt werden. Der Schuldner kann die Einreden, welche er dem Gläubiger über die Nichtigkeit einer eingetragenen Hypothekforderung entgegensetzen konnte, wider den Dritten, der die Hyp. durch lässigen Titel im guten Glauben an sich brachte, nur alsdann gebrauchen, wenn sein Widerspruch gegen die Forderung im Hyp.-Buche vorgemerkt ist. §. 27. Diese Nachtheile kann der Berechtigte dadurch abmenden, daß er, wenn der Gegenstand sich noch nicht sogleich zur wirklichen Eintragung eignet, die Vormerk-

fung seiner Protestation<sup>31)</sup> im Hyp.-Buche bewirkt. §. 28. Eine solche hat die rechtliche Wirkung, daß von ihrer Vormerkung im Hyp.-Buche an nichts zum Nachtheil des Rechts getheben kann, dessen Sicherung durch die Protestation bezielt wurde; §. 29. diese Wirkung bleibt bis zur Löschung im Hyp.-Buche. — §. 30. Ist eine Forderung, wodurch der Rechtstitel zur Sicherung einer Hyp. begründet wird, durch unverdächtige Urkunden oder sonst bescheiniget, die Eintragung der Hyp. selbst aber wegen Mangels einer Formalität noch nicht zulässig, so kann die Forderung im Hyp.-Buche vorgemerkt werden, was bloß zur Verwahrung des Rechts auf Erwerbung der Hyp. an der Stelle wo die Forderung vorgemerkt ist, dient. §. 31. Jede Eintragung in das Hyp.-Buch unterbricht die Verjährung zum Vortheile desjenigen, für dessen Rechte die Eintragung, Protestation oder Vormerkung, geschehen ist.

#### VII. Wirkungen der Hypotheken.

§. 32. Die Hypothek als dingliches Recht erstreckt sich auf die ganze Sache, worauf sie erworben ist, und auf alle Theile, so wie auf Zuwachs und Zubehörungen derselben. §. 34. Werden mit dem Hauptgute unbewegliche Pertinenzstücke vereiniget, welche vorher als selbstständige Sachen ein besonderes Blatt im Hyp.-Buche hatten, und worauf schon Hyp. eingetragen sind, so haben die Hyp.-Gläubiger des Hauptgutes darauf kein Recht. §. 37. Wird ein Gutscomplez zertrümmert, so ist kein Hyp.-Gläubiger schuldig, sich mit seiner Hyp. auf einzelne Grundstücke anzuweisen zu lassen, sondern er kann Zahlung des Capitals fordern. §. 38. Von einem Gutscomplez soll ohne Einwilligung der Gläubiger kein einzelnes Grundstück oder Realrecht getrennt werden. §. 40. Die Hyp. erstreckt sich gegen den Schuldner sowohl, als gegen jeden dritten Besitzer der Sache, nebst dem Kapital, auch auf Zinsen des laufenden und vorangegangenen Jahres. §. 42. Solange im Hyp.-Buche nicht die Forderung gelöscht ist, kann die Verjährung derselben nicht angefangen werden. §. 43. Die Eintragung einer Hyp. entzieht dem Schuldner die Befugniß nicht, einem andern Gläubiger eine Hyp. auf dieselbe Sache einzuräumen; selbst wenn Vertrag ihn daran hindern würde. §. 44. Verfügen kann der Schuldner über die Sache, so weit es ohne Nachtheil der Hyp. geschehen kann; daher Veräußerung nur mit Consens der Gläubiger geschehen darf. §. 46. Besteht die Forderung in einem Geldanlehen, so kann der Schuldner, auch nach der mit seiner Einwilligung geschehenen Eintragung der Hyp., innerhalb 30 Tagen die Einreden des nicht empfangenen Geldes durch eine vorzunerkende Protestation gegen jeden dritten Inhaber der Forderung erhalten. §. 48. Der Gläubiger erhält durch die Hyp. das dingliche Recht, die Befriedigung seiner Forderung aus der dafür bestimmten Sache zu verlangen. kann aber auch den Schuldner persönlich belangen. §. 50. Der Gläubiger kann aus der Sache sich befriedigen, oder in den Besitz oder Genuß der Sache sich einlassen lassen. §. 52. Das Gut, worauf eine Hyp. eingetragen ist, haftet dem Gläubiger für seine Forderung auch dann, wenn es sich in den Händen eines andern Besitzers befindet, und dieser muß die Hyp.-Forderung bezahlen oder das Gut abtreten. §. 55. Der Besitzer kann

31) Trefflich erläutert ist die Lehre in Grävell's oben angeführter Schrift, wozu noch die Recens. in v. Kamptz Jahrbücher Vter Bd. S. 113. und die Antwort Grävell's in den nämlichen Jahrbüchern Vter Bd. S. 257. benutzt werden müssen.

der dinglichen Klage der Einrede, daß der Schuldner vorher ausgestellt werden soll, nur dann entgegenstehen, wenn die Hyp. wegen einer für einen anderen geleisteten Bürgschaft erworben wurde § 57. Der Vorzug der Hyp.-Gläubiger richtet sich ohne alle Rücksicht bloß nach dem Zeitpunkte, wie auf ein bestimmtes Gut jede Hyp. in das Buch eingetragen ist. § 60. Ein Hyp.-Gläubiger kann, unbeschadet seines Hyp.-Rechts, den durch frühere Eintragung erworbenen Vorzug einem spätem Gläubiger abtreten, ohne die Rechte anderer Gläubiger kränken zu können. § 61. Jeder Hyp.-Gläubiger kann durch vollständige Befriedigung des ältern Hyp.-Gläubigers in des ältern Gläubigers Stelle eintreten § 63. Nicht bei gerichtlicher Versteigerung das höchste Angebot nicht zur Befriedigung aller eingetragenen Hyp. hin, so kann jeder Hyp.-Gläubiger, welcher deswegen seine Forderung ganz oder theilweise verlieren würde, verlangen, daß ihm gegen Befriedigung aller ihm vorhergehenden Forderungen das versteigerte Gut an Zahlungs Statt zuerkannt werde. § 64. Wird gegen den Besitzer einer mit Hyp. belasteten Sache Concurß eröffnet, so werden die Immobilien, worauf Hyp. lasten, als besondere Masse gefondert, und unter die Hyp.-Gläubiger vertheilt. § 65. Zu dieser Masse gehören auch Früchte und Renten derselben. Die Verhandlungen werden bei dem allgemeinen Concurßgerichte gepflogen. § 66. Aus den während des Concurßes anfallenden Früchten werden sogleich bezahlt: alle laufenden Abgaben und Reallasten, alle Kosten, welche auf Benutzung, Erhaltung und Verwaltung, der Sache verwendet sind, und zur Zahlung der bedungenen laufenden Sinsen von den Hyp.-Forderungen. § 67. Aus der Immobiliarmasse sind zu befriedigen: 1) Kosten der Abschätzung und Versteigerung der Sache und Gerichtskosten, 2) die Staatsabgaben vom unbeweglichen Gute für das Jahr, in welchem der Concurß eröffnet ist, dann für Rückstand eines vorhergegangenen Jahres; 3) grundherrliche Abgaben, 4) Reallasten, 5) Beiträge zur Brandassicuranz, 6) Besoldung und Lohn derjenigen, welche im Dienste des Gemeinschuldners standen. (nr. 3—6 für den Zeitraum wie bei nr. 2) 7) eingetragene Hyp.-Forderungen sammt Sinsen für obigen Zeitraum nach der Ordnung der Eintragung. 8) Die während des Concurßes weiter verfallenden bedungenen Sinsen. § 68. Ist eine Forderung auf mehrere im Vermögen des Schuldners befindliche Immobilien eingetragen, so wird sie zwar bei jedem dieser Grundstücke in die Classification gestellt, jedoch bemerkt, daß sie aus dieser Immobiliarmasse nur einmal zu befriedigen sey.

### VIII. Erlöschung der Hypotheken.

§ 72. Durch Ablauf der Zeit, auf welche sie bestellt war. § 73. Wegen verspäteter Eintragung; wenn gegen den Besitzer Concurß eröffnet wird, so sind jene Hyp., welche in den letzten 15 Tagen vor dem in erster Instanz ergangenen Urtheil auf Eröffnung des Concurßes eingegangen wurden, als erloschen zu betrachten; auch verlieren jene Vormerkungen einer Forderung, welche erst nach Vormerkung des gerichtlichen Vorbehalts bewirkt wurden, alle rechtlichen Wirkungen. § 76. Durch den Untergang der Sache erlöscht die Hyp., nicht aber durch Veränderung der Form. § 79. Durch Verzicht des Gläubigers auf die Hyp. wird die Forderung nicht aufgehoben. § 80. Durch Tilgung des Anspruchs. § 81. Durch gerichtlich öffentlichen Verkauf, wo die Sache frei Hyp., die gehörig getilgt werden müssen, auf den Käufer übergeht. § 82. Sind bei einer im Hyp.-Buche vorgemerkten Forderung 30 Jahre verflossen, und die Nachforschungen nach dem Inhaber fruchtlos geblieben, so tritt Amortisirung ein.

## IX. Wirkung der Erlöschung.

§. 83. Die Erlöschung ist wirksam sobald der Erlöschungsgrund vorhanden ist.

## X. Löschung der Einträge im Hypothekenbuch.

Die Löschung eines jeden Eintrags, oder Winderung der eingetragenen Summe im Hyp.-Buche, kann immer verlangt werden, entweder auf den Grund der Einwilligung desjenigen, zu dessen Vortheil der Eintrag geschieht, oder auf den Grund eines rechtskräftigen Urtheils.

## Zweiter Titel.

## I. Von Führung der Hypotheken-Bücher.

§. 86. Die Hyp.-Bücher werden von dem Gerichte geführt, welchem die Gerichtsbarkeit in unstreitigen Rechtsgeschäften über die unbeweglichen Sachen zusteht, worauf die Hyp. eingetragen werden kann. §. 90. Ein Mitglied des Gerichts wird zur Führung des Hyp.-Amtes unter Aufsicht des Vorstandes beauftragt. §. 92. Das Hyp.-Amt ist auf die Hyp. und die damit verbundenen Gegenstände, so weit sie unstreitiges Rechtsgeschäft sind, beschränkt. Es kann zur Hebung der Anstände gütliche Vereintigung versuchen, muß aber zu Gericht die Parteien verweisen, sobald der Gegenstand in Rechtsstreit übergeht. §. 93. Das Hyp.-Amt hat für seine Amtshandlungen öffentlichen Glauben, §. 95. hat das Hyp.-Buch sorgfältig zu bewahren, Genauigkeit zu beobachten, §. 96. handelt nicht unaufgefordert, §. 97. es soll zur Gültigkeit der einzutragenden Rechtsgeschäfte, und zur Erhaltung der Rechte des Betheiligten mitwirken. §. 99. Das Hyp.-Amt haftet dafür, daß alles dasjenige, was bei demselben zum Eintrage in das Buch angemeldet wird, und dazu geeignet ist, in dasselbe gehörig eingetragen werde, und daß alle Auszüge aus dem Hyp.-Buche und Ausfertigungen damit vollkommen übereinstimmen.

## II. Vom Verfahren in Hypothekensachen.

§. 101. Gesuche können mündlich und schriftlich angebracht werden, schriftliche Verhandlungen sind möglichst zu vermeiden. §. 102. Es soll ein Einlaufsprotocoll gehalten werden. §. 103. Ueber jede unbewegliche Sache, die ein eignes Follium im Buche hat, muß ein besonderer Actenband (Grundacten), nach der Zeitfolge geordnet, angelegt werden. §. 104. Mit Vollmachten versehen, kann jeder auch für andere handeln. §. 105. Vorzüglich kann die Eintragung einer Hyp. im Namen eines anderen verlangen 1) der Gläubiger des Schuldners, dem eine Hyp. zusteht, 2) Bürgen des Schuldners, 3) von mehreren Mitgläubigern Einer, 4) für Minderjährige, Vormünder, Verwandte, 5) für die Hyp. der Ehefrau, des Ehemanns, die Verwandten der Frau und das Gericht, welches Ehevacten aufnahm. §. 108. Protestationen dürfen auch ohne Beiseyn und Einwilligung des anderen Theils eingetragen werden. §. 109. Die förmliche Eintragung kann ohne Beiseyn nur vorgenommen werden, wenn sich das Gesuch auf gerichtliche Urkunde, gerichtlich anerkanntes Testament, und rechtskräftiges Urtheil gründet, welche im Originale vorgelegt werden müssen. §. 110. Die Hyp. nach Titel I. §. 12. nr. 2. 4. 5. 10. kann auf bloßen Antrag der vorgesehnen Behörde eingetragen werden. §. 111. Außer diesen Fällen kann ein bloßes Gesuch eines Theils nur Vormerkung begründen, über die Eintragung ist der andere Theil zu vernehmen; wo im Falle des Versäumnisses des Termins die Eintragung geschehen kann. Auch der nachfolgende Gläubiger kann wegen geschehener Vormerkung verlangen, daß derjenige, welcher die Vormerkung bewirkte, innerhalb eines be-

stimmten Termins das Mangelnde nachtrage. §. 114. Das Hyp.-Amt hat genau jedes Gesuch zu prüfen. §. 117. Von allem, was in das Hyp.-Buch eingetragen wird, soll demjenigen, wider den es gerichtet ist, Nachricht gegeben werden. §. 118. Derjenige, zu dessen Vortheil Eintragung geschieht, kann Recognition oder Hyp.-Schein verlangen. §. 119. Auszüge aus dem Hyp.-Buche sind dem Besitzer des Grundstücks, dem Lehen- und Grundherrn, jedem Besitzer eines Realrechts, jedem Gläubiger und Cessionar, desgleichen jedem Gerichte zu geben. Verlangt ein Dritter Auszüge, so muß der Besitzer der Sache vernommen werden. §. 121. Wenn Concursum vom Gerichte eröffnet wird, muß dasselbe über sämtliche zur Concursumasse gehörige Immobilien von den Hyp.-Aemtern Auszüge aus dem Hyp.-Buche verlangen.

### III. Von den Hypothekenbüchern selbst.

§. 125. Alle unter einem Gerichte gelegenen unbeweglichen Güter und gleich geachtete Realrechte müssen im Hyp.-Buche unter besondern Nummern und Blättern eingetragen werden. §. 128. Einträge auch von Zahlen sind mit Worten auszudrücken. §. 129. Nichts soll radirt oder gestrichen werden. §. 132. Das Hyp.-Buch hat 3 Rubriken 1) die Sache, worauf Hyp. eingetragen werden können, nebst den Reallassen, 2) Besitzer und Besitztitel, 3) Hyp. mit Inbegriff der Cessionen. §. 133 — 136. Die Sache ist genau mit der Eigenschaft der Grundbarkeit, mit ihren Vertinenzstücken u. a. zu verzeichnen, mit genauer Werthangabe und Brandassuranzsumme. §. 137. Gutzertümmungen werden nur bemerkt, aber die einzelnen Grundstücke hierauf in besondern Nummern eingetragen. §. 139. Beim Besitztitel wird auch alles angegeben, was die freie Verfügungs-Befugniß des Besitzers beschränkt, z. B. fideicommissarische Substitutionen, Vorbehalte, u. A. Daher auch §. 140. Das pactum reservati domini, oder beim Verkaufe bedungene Leistungen. §. 147. In die 3te Rubrik kommen nicht nur Hyp., sondern auch alle an der Person des Gläubigers, oder an der Forderung selbst vorkommenden Veränderungen; §. 148. Daher bei jeder Forderung 1) Betrag derselben, 2) Rechtstitel, Datum und Zinsenfuß, 3) Name, Stand, Wohnort des Gläubigers, 4) Veränderungen an der Person des Gläubigers, 5) Zahlungen oder Minderungen der Forderung, 6) Erlöschung der Hyp. §. 150. Wenn für die nämliche Forderung eine Hyp. auf verschiedene, mit einem eignen Blatte im Hyp.-Buche verfehene, Güter des Schuldners eingetragen, so ist bei jedem an der Seite anzumerken, auf welchen Gütern der Forderung wegen noch Hyp. eingetragen sind. §. 159. Ein Arrest auf eingetragene Forderung gegen einen Gläubiger kann nur auf Veranlassung des Richters eingetragen, und muß dann ebenso, wie jede Veränderung in der Person des Gläubigers, dem Hyp. Schuldner vom Hyp.-Amt gemeldet werden. §. 163 — 169. Löschungen dürfen nur auf den Grund gehöriger Legitimationen und nach vorgängiger Prüfung geschehen. §. 172. Jede Löschung wird am gehörigen Ort eingetragen. §. 174. Recognitionsscheine (Certificate, welche das Hyp.-Amt über eine geschehene Einschreibung ausstellt) müssen deutlich den Eintrag zeichnen. §. 175. Wird die einzutragende Urkunde selbst vorgelegt, so kann darauf so gleich das Certificat geschrieben werden. §. 176. Im Hyp.-Buche der Urkunde, die über eine in das Hyp.-Buch eingetragene Hyp. ausgesetzt wird, muß stehen 1) Name, Stand des Hyp.-Erwerbers, 2) und des Schuldners, 3) Die Sache mit Bezeichnung ihrer Qualität, 4) Rechtstitel der Forderung, 5) Summe, 6) Nummer, die sie unter den Hyp. erhalten hat, 7) Angabe, wie viele Hyp. derselben vorgehen, und wie viel sie im Ganzen betragen, 8) Das Datum der Eintragung, mit Bemerkung der Seite im Hyp.-Buche.