BAND IV. HEFT V.

STÄDTEBAULICHE VORTRÄGE

AUS DEM

SEMINAR FÜR STÄDTEBAU
AN DER KÖNIGLICHEN TECHNISCHEN HOCHSCHULE ZU BERLIN

HERAUSGEGEBEN

VON

DEN LEITERN DES SEMINARS FÜR STÄDTEBAU

JOSEPH BRIX
STADTBAURAT A. D.
ETATSM. PROFESSOR AN DER KGL. TECHN. HOCHSCHULE
ZU BERLIN

UND

FELIX GENZMER
KGL. GEHEIMER HOFBAURAT
ETATSM. PROFESSOR AN DER KGL. TECHN. HOCHSCHULE
ZU BERLIN

---

4. VORTRAGSZYKLUS

AN- UND VERKAUF VON GRUND UND BODEN

VON CARL SICKEL, ARCHITEKT, DIREKTOR DES BERLINER BODENVEREINS

MIT 37 ANLAGEN ALS BEISPIELE FÜR EINGABEN UND VERTRÄGE

BERLIN 1911
VERLAG VON WILHELM ERNST & SOHN.

AN- UND VERKAUF VON GRUND UND BODEN

VON **CARL SICKEL**

Inhaltsverzeichnis.

Abkürzungen.

B.G.B. = Bürgerliches Gesetzbuch.
C.P.O. = Civilprozeßordnung.
G.B.O. = Grundbuchordnung.
Z.V.G. = Zwangsvollstreckungsgesetz.

An- und Verkauf von Grund und Boden.

Von

Carl Sickel.

Bei meinem Vortrage, welchem ich den Titel „An- und Verkauf von Grund und Boden“ gegeben habe, bin ich davon ausgegangen, daß der Architekt sehr häufig nicht nur der Berater des Bauherrn in bautechnischen Angelegenheiten sein, sondern ihm auch beim Ankauf bezw. Verkauf eines Grundstückes, sei es bebaut oder unbebaut, zur Seite stehen wird. Es ist Tatsache, daß im großen Publikum die Ansicht verbreitet ist, ein Architekt, ein Baumeister, ein Bauunternehmer müsse mit allen diesbezüglichen Fragen Bescheid wissen. In nachstehendem will ich nun versuchen, Sie mit den wichtigsten gesetzlichen Bestimmungen bekannt zu machen und habe mir zu diesem Zwecke folgendes Beispiel aus der Praxis zusammengestellt, wie es gewiß schon oftmals vorgekommen ist und in Zukunft noch oftmals vorkommen wird.

Ein wohlhabender Fabrikant will für sich und seine Familie in der Nähe Berlins einen Landsitz errichten. Er selbst ist so beschäftigt, daß er sich um den Ankauf eines passenden Grundstückes nicht kümmern kann und beauftragt infolgedessen einen ihm bekannten Architekten, sich nach einem geeigneten Objekt umzusehen. indem er ihm gleichzeitig die Ausführung des Hauses und der übrigen Baulichkeiten in Aussicht stellt. Unter dem eingegangenen Material befindet sich ein Terrain, welches die gestellten Anforderungen erfüllt, aber ein erheblich größeres Areal darstellt, als für den in Frage kommenden Zweck benötigt wird. Der Eigentümer will nun von demselben kein einzelnes Stück abtrennen, sondern es nur im Ganzen verkaufen.

Da die Gegend infolge ihrer günstigen Lage einerseits eine gute Entwickelung für die Zukunft verspricht, die landschaftlichen Reize andererseits die Errichtung des Landsitzes in dieser Gegend dem Fabrikanten wünschenswert erscheinen lassen, so macht der Architekt ihm den Vorschlag, das Terrain zusammen zu erwerben und für gemeinsame Rechnung zu verwerten. Er erklärt sich mit dem Vorschlage einverstanden und sie schließen mit dem Eigentümer des Terrains einen Vertrag dergestalt, daß ihm der für den Landsitz notwendige Teil sofort gegen Barauszahlung abgenommen wird, während er für den Rest gegen eine festgesetzte Entschädigung ein mehrjähriges Kaufrecht einräumt. Vor Ablauf dieser Frist gründen die beiden eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, nehmen den Rest ab, erschließen ihn und verkaufen dann die einzelnen Parzellen.

An diesem Beispiel glaube ich, imstande sein zu können, Sie mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, mit den notwendigen Verträgen vertraut zu machen, kurz, Ihnen alles Wissenswerte erklären zu können, natürlich nur insoweit, als es sich um einfache Fälle handelt.

Wie Sie aus der in Ihren Händen befindlichen Disposition ersehen, habe ich den ganzen Stoff in zwei große Teile zerlegt:

Teil I: Der Ankauf von Grund und Boden,
Teil II: Der Verkauf von Grund und Boden.

Allerdings läßt er sich nicht so ohne weiteres teilen, da viele Bestimmungen sowohl für den Ankauf, als für den Verkauf dienen, insbesondere werde ich oftmals im Teile II auf bereits im Teile I Gesagtes zurückgreifen müssen.

Wir kämen damit nun zum

Teil I. Der Ankauf von Grund und Boden.

I. Kapitel. Die Auswahl eines Grundstückes.

Hat jemand die Absicht, ein Grundstück zu erwerben, so wird er dies nicht aufs Geratewohl tun, sondern er wird die ihm unterbreiteten Offerten sorgsam prüfen und dann seine Wahl treffen, da die Gründe und Gesichtspunkte, welche beim Ankauf eines solchen maßgebend sind, naturgemäß sehr mannigfaltige sein können. Um zunächst geeignetes Material zu sammeln, giebt es drei Möglichkeiten

1. die Annonce,
2. der Vermittler,
3. die eigene Tätigkeit.

1. Die Annonce.

Dieser Weg wird Ihnen allen am bekanntesten sein, da Sie gewiß oft genug in den Zeitungen derartige Annoncen im Grundstücksmarkt gelesen haben. Man muß hierbei unterscheiden zwischen eigener Annonce und fremder Annonce.

Im ersteren Falle werde ich meine Wünsche bezüglich eines Grundstückes in einer Annonce zusammenfassen und dieselbe so oft in die Tagesblätter einrücken lassen, bis ich genügend Material habe.

Im zweiten Falle werde ich die Tagesblätter studieren und auf die mir passend erscheinenden Annoncen antworten. Bei der eigenen Annonce geschieht dies unter einer Chiffre, also anonym, bei der fremden Annonce werde ich meinen Namen und Adresse nennen müssen, wenn ich auf eine Antwort rechnen will.

2. Der Vermittler.

Im Grundstücksverkehr kann man die Vermittler nicht entbehren, sie sind eben ein notwendiges Übel, obwohl sie oftmals als die Ursache des Grundstücksschwindels gelten. Es gibt nun verschiedene Vermittler und zwar

a) der Berufsvermittler,
b) der Gelegenheitsvermittler,
c) der verkappte Vermittler.

a) Der Berufsvermittler. In den meisten Fällen kommt lediglich der Berufsvermittler, der allein als Fachmann zu bezeichnen ist, in Betracht, besonders wenn es sich um größere Objekte handelt; ihm kann man im allgemeinen auch Vertrauen entgegenbringen.

b) Der Gelegenheitsvermittler. Wie schon der Name sagt, befaßt er sich hauptsächlich damit, in seinen Bekanntenkreisen und beim Glase Bier gelegentlich irgendwelche Aufträge zu erlangen; sehr häufig leistet er allerdings den Berufsmaklern nur Schlepperdienste. Im großen und ganzen kann man sich ihrer aber auch ganz gut bedienen, besonders wenn es sich um kleine Objekte handelt.

c) Der verkappte Vermittler. Von dieser Art gibt es Legionen und man tut gut, ihnen gegenüber die größte Vorsicht walten zu lassen. Die meisten sind verkrachte Existenzen, die unter der Maske eines Vertrauen erweckenden Biedermannes darauf ausgehen, Dumme zu fangen.

3. Die eigene Tätigkeit.

Hierbei wird man sich ohne Annonce und Vermittler auf Grund örtlicher Besichtigungen direkt an den Eigentümer wenden. Diesen Weg wird man stets einschlagen, wenn man z. B. mit einer Terraingesellschaft in Verhandlung treten will oder wenn man sich bereits über die Gegend schlüssig ist, in der man ein Grundstück zu erwerben beabsichtigt. In diesem Falle der eigenen Tätigkeit wird übrigens der Architekt selbst die Rolle eines Vermittlers spielen und daher von dem Verkäufer eine Provision zu beanspruchen berechtigt sein, über deren Verwendung in irgendeiner Weise bestimmt werden kann.

Gesetzlich hat der Vermittler einen sogenannten Maklerlohn zu verlangen lt. §§ 652 bis 655 B.G.B.

Die übliche Provision beträgt bei bebauten Grundstücken 1 %, bei unbebauten Grundstücken 2 % der Kaufsumme, jedoch richtet sich dieselbe ganz nach den Vereinbarungen, insbesondere wird man bei kleineren Objekten eine höhere Provision bewilligen müssen. In jedem Falle tut man aber gut, die Bedingungen in einem sogenannten Provisionsscheine vorher mit dem Verkäufer festzulegen. Anlage 1 Seite 69. Anlage 2 Seite 70.

II. Kapitel. Der Begriff des Grundstückes.

Das Gesetz kennt merkwürdigerweise eine Begriffsbestimmung des Grundstückes nicht.

Oberneck, der bekannte juristische Schriftsteller, kommt nach Betrachtung des vorhandenen Gesetzesmateriales zu folgender Definition:

„Grundstück im Sinne der G.B.O. kann nur ein in dem amtlichen Verzeichnisse unter einer besonderen Nummer oder einem Buchstaben aufgeführtes Stück der Bodenfläche oder mehrerer solcher nach dem Willen des Eigentümers

zu einer Grundstückseinheit gemachten Parzellen sein. Für den Begriff des Grundstücks in diesem Sinne kommen etwaige Gebäude nicht in Betracht, vielmehr bildet den Gegenstand des Grundbuches nur der in dem amtlichen Verzeichnisse aufgeführte und im Grundbuche mit der betreffenden Nummer bezeichnete Flächenabschnitt; im übrigen aber gehören zu einem Grundstück als wesentliche Bestandteile die innerhalb der Grenzen des eingetragenen Flächenabschnittes mit dessen Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude und Erzeugnisse, ferner gelten als nicht wesentliche Bestandteile Rechte, welche mit dem Eigentum an einem Grundstücke verbunden sind. Ausgenommen hiervon sind Gebäude oder andere Werke, die in Ausübung eines Rechts an einem Grundstücke von dem Berechtigten z. B. einem Erbbauberechtigten oder einem Nießbraucher mit dem Grundstück verbunden sind."

Diese amtlichen Verzeichnisse, in denen das Grundstück aufgeführt wird, sind der Kataster und das Grundbuch, welche ich in den beiden nächsten Kapiteln behandeln werde.

Zu den wesentlichen Bestandteilen gehören solche Sachen, welche innerhalb der bestehenden Grenzen mit demselben fest verbunden sind, z. B. Gebäude jeglicher Art, Brunnen, usw. Bäume, Feld- und Gartenerzeugnisse, zu den unwesentlichen Bestandteilen Rechte, welche ebenfalls im Grundbuch näher bezeichnet und daher mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, d. h. also dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen. Hierzu gehört z. B. ein Vorkaufsrecht, ein Wegerecht usw., andererseits aber auch Lasten, z. B. die Verpflichtung, einen Weg oder eine Brücke usw. in gutem, baulichem Zustande zu erhalten.

In unserem Beispiele soll der Architekt auf die erwähnten drei Möglichkeiten genügend Material erhalten haben, welches er nach sorgsamer Prüfung gesichtet hat und seinem Auftraggeber vorlegt.

Wie ich schon eingangs erwähnte, soll sich darunter ein Grundstück befinden, welches den geforderten Ansprüchen entspricht, aber einen erheblich größeren Flächeninhalt aufweist, als für den beabsichtigten Zweck nötig ist. Trotzdem wird beschlossen, das ganze Grundstück zu erwerben, da der Eigentümer sich weigert, einen Teil desselben zu veräußern und dem Architekten gelingt es nach vielen Verhandlungen, den Eigentümer zu folgenden Vereinbarungen zu bewegen, die dem Vertrage zugrunde gelegt werden sollen.

„Das für den Landsitz notwendige Stück erwirbt der Fabrikant gegen Auszahlung des Kaufpreises; infolgedessen räumt ihm der Eigentümer auf den Rest des Gesamtgrundstückes gegen eine jährliche Entschädigung von 1 % des Kaufpreises eine Option für 3 Jahre ein."

Bevor man aber einen Kauf- bezw. Optionsvertrag abschließt, muß man sich darüber Gewißheit verschaffen, ob die Angaben, welche der Eigentümer bezüglich der Größe des Grundstücks, der eingetragenen Hypotheken und sonstiger Lasten gemacht hat, auch tatsächlich richtig sind. Man braucht nicht gleich anzunehmen, daß dieselben absichtlich unrichtig angegeben oder etwa mit Willen verschwiegen worden sind, aber Irrtümer sind hierbei sehr leicht möglich

und zu diesem Zwecke muß man vorher Einsicht nehmen in die beiden bereits erwähnten amtlichen Verzeichnisse, in denen das Grundstück aufgeführt wird, oder sich die notwendigen Unterlagen bezw. Auszüge verschaffen, nämlich:

1. einen Katasterplan nebst Auszug aus der Grundsteuermutterrolle,
2. einen Auszug aus dem Grundbuch.

III. Kapitel. Das Katasterverzeichnis.

Die Katasterverzeichnisse, d. h. Grundsteuermutterrolle, Flurbuch und Grundsteuergemarkungskarte, sowie Gebäudesteuerrolle, werden von den Katasterämtern geführt, welche um die Mitte des vorigen Jahrhunderts auf Grund der alten Rezeßakten und Separationskarten eingerichtet wurden. Dieselben sind damals in drei Exemplaren ausgefertigt worden, von denen das eine die betreffende Gemeinde erhielt, das zweite das zuständige Landratsamt, während das dritte sich im Archiv der Generalkommission befindet.

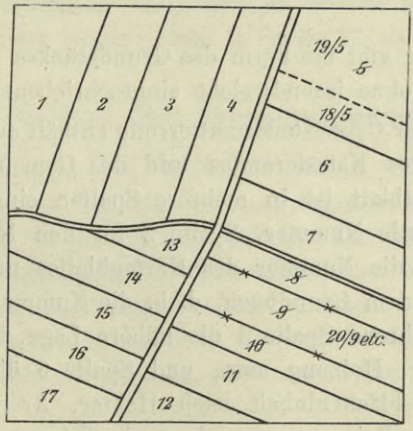
Die Katasterämter unterstehen dem Regierungspräsidenten und dem Finanzminister, da sie die obengenannten Dokumente auf dem Laufenden zu halten haben. An der Spitze eines Katasteramtes, welches häufig mehrere Gemeinden umfaßt, steht ein Katasterkontrolleur; größeren Katasterämtern ist außerdem noch ein Katasterzeichner zugeteilt.

Der Katasterkontrolleur ist stets ein vereideter Feldmesser, der Katasterzeichner in den wenigsten Fällen. Diese beiden sind die einzigsten Staatsbeamten; das übrige Personal setzt sich aus Hilfsarbeitern zusammen, die aber uur in einem Dienstverhältnis zum Katasterkontrolleur stehen.

Das gesamte Kartenmaterial einer Feldmark wird nun, eingeteilt in einzelne Kartenblätter, welche mit einer fortlaufenden Nummer versehen sind, auf dem Katasteramt aufbewahrt. Wie aus beifolgender Skizze, welche ein Kartenblatt darstellen soll, ersichtlich ist, erhalten die einzelnen selbständigen Parzellen auf demselben eine fortlaufende Nummer, in dem folgenden Beispiel 1 bis 17.

Schema eines Kartenblattes.

Kartenblatt 2.



Die Bezeichnung einer Parzelle würde also in diesem Falle lauten Kartenblatt 2 Parzelle 4.

Diese ursprünglichen Parzellen nennt man Stammparzellen. Wird nun von einer solchen Stammparzelle, z. B. von der Parzelle 5, ein Stück abgetrennt und zu einer selbständigen Parzelle erhoben, so erhält diese neue Parzelle die fortlaufende Nummer 18, der Rest der Parzelle 5 die Nummer 19 und zum Zeichen, daß dieselben aus der Parzelle 5 hervorgegangen sind, erhalten beide außerdem noch die Bezeichnung: aus 5. Eine solche Parzelle würde also im Kataster verzeichnet werden:

Kartenblatt 2 Parzelle 18/5.

Es kann aber auch der andere Fall eintreten, daß mehrere bisher selbständige Parzellen, z. B. Nr. 8, 9, 10 zu einer einzigen vereinigt werden. Bedingung hierfür ist zunächst, daß sie einen gemeinsamen Eigentümer haben. Diese neue Parzelle würde wiederum die fortlaufende Nummer, also Nr. 20 bekommen, und müßte ferner, analog dem ersten Fall, damit sich erkennen läßt, woraus sie entstanden ist, die Bezeichnung „aus 8, 9, 10“ erhalten. Das würde aber leicht zu umständlich werden, infolgedessen wählt man nur die Nummer der größten Stammparzelle mit dem Zusatz et cetera, abgekürzt etc., so daß dann die Parzelle folgendermaßen bezeichnet wird:

Kartenblatt 2 Parzelle 20/9 etc.

Das sogenannte Katastermaterial, wie man es bei einer Auflassung braucht, besteht aus der Handzeichnung und dem Auszug aus der Grundsteuermutterrolle. Beides erhält jeder ohne besondere Erlaubnis des Grundstückseigentümers von dem zuständigen Katasteramt, welches das gewünschte Material auf schriftlichen Antrag ausfertigt. Kann man in dem einzureichendem Gesuch nicht genau bezeichnen, z. B. unter Angabe des Kartenblattes und der Parzellennummern oder Beifügung einer kleinen Skizze, von welchem Teil einer Feldmark man einen Plan zu haben wünscht, so muß man selbst nach dem Katasteramt gehen und dort an der Hand der amtlichen Pläne das Nähere angeben. Zu diesem Zwecke liegen gewöhnlich auf dem Katasteramt gedruckte Antragsformulare aus, welche man nur auszufüllen braucht. Aus dem Katastermaterial kann ich nun folgendes ersehen:

Anlage 3 Seite 70.

Anlage 4 Seite 70.

Die Handzeichnung gibt die Form des Grundstückes und die Lage zu seiner Umgebung an, jedoch ohne irgendwelche eingeschriebenen Längenmaße.

Anlage 5 Seite 71.

Der Auszug aus der Grundsteuermutterrolle enthält auf seinem Titelblatt den Namen des Kreises, des Katasteramtes und des Gemeindebezirkes, sowie des Eigentümers. Das Textblatt ist in mehrere Spalten eingeteilt, von denen die Spalte 1 für die laufende Nummer, Spalte 2 für den Namen der Gemarkung dient. In Spalte 3 ist die Nummer des Kartenblattes und der Parzelle, sowie die Bezeichnung nach dem Grundbuch, d. h. die Nummer des Bandes und des Blattes verzeichnet, während Spalte 4 die nähere Lage, Spalte 5 die Kulturart, z. B. ob Wiese, Acker, Holzung usw., und Spalte 6 die Bodenklasse angibt. In Spalte 7 wird der Flächeninhalt nach Hektar, Ar und Quadratmeter, in Spalte 8 der jährliche Reinertrag, noch nach Talern, und in Spalte 9 der Jahresbetrag der Grundsteuer aufgeführt. Spalte 10 ist unwesentlich und wird

daher gewöhnlich nicht ausgefüllt. Neben dem Auszug aus der Grundsteuermutterrolle fertigt das Katasteramt noch Auszüge aus den vorläufigen Fortschreibungsverhandlungen an, welche hauptsächlich bei Parzellierungen und Neuerschließungen in Betracht kommen und dem Grundbuchrichter zur besseren Information dienen. Diese Auszüge sind stets Doppelbogen; sie führen auf dem Titelblatt den Namen des Kreises, des Katasteramtes und des Gemeindebezirkes, aber nicht denjenigen des Eigentümers. Anlage 6 Seite 73.

Das Textblatt ist zunächst nach Seiten in zwei große Abschnitte eingeteilt. Die linke Seite enthält den alten Bestand, die rechte Seite den neuen Bestand nach eingetretener Veränderung, d. h. nachdem das Grundstück in einzelne Bauparzellen aufgeteilt ist. Die Spalte 1 dient für die laufende Nummer, Spalte 2 für den Artikel der Mutterrolle und die Bezeichnung nach dem Grundbuch hinsichtlich des Bandes und des Blattes. In Spalte 3 wird der Name, Vorname, Stand und Wohnort des bisherigen Eigentümers eingetragen, in Spalte 4 die Gemarkung, in Spalte 5 die Nummer des Kartenblattes und der Parzelle und in Spalte 6 diejenige der Gebäudesteuerrolle aufgeführt. Die Spalten 7 bis 10 geben Aufschluß über die nähere Lage, die Kulturart oder Gattung der Gebäude, den Flächeninhalt, sowie den Reinertrag oder Nutzungswert der Gebäude. Die Spalten 11 bis 19 auf der rechten Seite, also in dem neuen Bestandsverzeichnis, entsprechen den Spalten 2 bis 10, nur werden in denselben die neuen Bezeichnungen des Kartenblattes und der Parzelle, des Grundbuches, des Namens des nunmehrigen Eigentümers, des Flächeninhaltes, sowie des Reinertrages bezw. des Nutzungswertes vermerkt.

Am Schluß muß dann die Gesamtsumme der neu eingeteilten Einzelparzellen sich mit dem Bestand der Teilungsmasse decken.

Bei dieser Aufstellung ist nun nicht immer gesagt, daß in Spalte 12 ein neuer Eigentümer eingetragen ist. Solange der alte Eigentümer, welcher seinen Besitz zum Zwecke der Weiterveräußerung in Einzelparzellen aufteilte, noch keine Verkäufe zu verzeichnen hat, wird er sowohl auf der linken Seite in Spalte 3, als auch auf der rechten Seite in Spalte 12 als Eigentümer aufgeführt.

IV. Kapitel. Die Grundbuchordnung.

1. Das Grundbuchamt.

Die Behörde, welche mit den Grundbuchangelegenheiten betraut ist, führt den Namen „Grundbuchamt“ lt. § 1 Abs. 1 G.B.O. Die Verrichtungen desselben sind in Preußen den Amtsgerichten übertragen bezw. ist eine bestimmte Abteilung des Amtsgerichtes zum Grundbuchamt ernannt.

Die Lage des Grundstückes bestimmt die örtliche Zuständigkeit des Grundbuchamtes. Dieselbe erstreckt sich auf alle in dem Bezirk des Grundbuchamtes belegenen Grundstücke.

Liegt ein Grundstück in den Bezirken mehrerer Grundbuchämter oder sollen mehrere in den Bezirken verschiedener Grundbuchämter belegene Grund-

stücke vereinigt werden, so erfolgt die Bestimmung des Grundbuchamtes durch das gemeinschaftliche obere Landesgericht und in Ermangelung eines solchen durch den Justizminister in unanfechtbarer Weise.

Ein jedes Grundstück ist lt. § 3 G.B.O. nicht nur aufnahmefähig, sondern aufnahmepflichtig und muß von Amts wegen gebucht werden.

2. Das Grundbuchblatt.

Das Grundbuchsystem verlangt ein unter öffentlichem Glauben geführtes Buch, in welchem nicht nur das Grundstück und dessen Eigentümer bezeichnet, sondern auch alle sonstigen Angaben über den gegenwärtigen dinglichen Rechtsbestand des Grundstückes, soweit derselbe auf der Eintragung beruht, enthalten sein müssen und zwar notwendigerweise an einer Stelle, welche abgegrenzt ist und zu diesem Zwecke eine Nummer führt. Diese dem Grundstück im Grundbuche eingeräumte besondere Stelle, deren Umfang nicht gerade nur auf ein Blatt zu beschränken ist, führt den technischen Namen „Grundbuchblatt".

Dasselbe ist nach dem System der Realfolien angelegt, worüber die Grundbuchordnung folgendes in § 3 bestimmt: „Jedes Grundstück erhält im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt). Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des bürgerlichen Gesetzes anzusehen."

Es kann jedoch über mehrere Grundstücke lt. § 4 G.B.O. ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt geführt werden, aber nur unter folgenden Bedingungen:

a) Die Grundstücke müssen selbständige sein, so daß sie nur äußerlich auf einem Blatte zusammengeschrieben werden, ohne sie zu einer juristischen Einheit zu machen.

b) Sie müssen demselben Eigentümer oder demselben Miteigentümer gehören.

c) Die Grundstücke müssen im Bezirke desselben Grundbuchamtes belegen sein.

d) Die Führung eines gemeinschaftlichen Blattes ist nur so lange zulässig, als hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist, worüber das Ermessen des Grundbuchamtes entscheidet.

3. Das Grundbuch.

Das Grundbuch besteht aus einzelnen Grundbuchblättern, die zu einem oder mehreren Büchern, welche fortlaufende Nummern erhalten, verbunden werden. Die Grundbuchordnung schreibt die bezirksweise Anlegung lt. § 2 Abs. 1 vor. Die Bezirke werden in der Regel geographisch geschlossen. Die in dem Grundbuche eingeschriebenen Rechtsverhältnisse müssen als der wirklichen Rechtslage entsprechend gelten, worüber der § 891 B.G.B. folgendes sagt:

„Ist im Grundbuche für jemand ein Recht eingetragen, so wird vermutet, daß ihm das Recht zustehe; ist im Grundbuche ein eingetragenes Recht gelöscht, so wird vermutet, daß das Recht nicht bestehe."

Mit der Unkenntnis des Grundbuchinhaltes kann sich nun niemand entschuldigen, denn die Einsicht steht jedem Interessenten offen und der Buchstand

ist für und gegen jeden Erwerber eines Grundstückes wirksam, ohne Rücksicht darauf, ob er tatsächlich das Grundbuch eingesehen hat oder nicht.

Die Grundbuchordnung gestattet lt. § 11 Abs. 1 die Einsicht des Grundbuches jedem, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Ein solches berechtigtes Interesse hat z. B. der Eigentümer, die Hypothekengläubiger, jeder, der die Absicht hat, das Grundstück oder eine Hypothek zu erwerben, ferner derjenige, für den aus irgend welchen Gründen eine Sicherungshypothek eingetragen werden soll, und der sich vorher noch über die Sicherheit derselben unterrichten will.

Das gleiche gilt von der Einsicht der Urkunden, auf die im Grundbuch zur Ergänzung einer Eintragung Bezug genommen ist, sowie von den noch nicht erledigten Eintragungsanträgen. Zu diesen Urkunden gehören auch die sogenannte Tabelle und die Grundakten.

Ein Grundbuch ist meistens sehr umfangreich und unhandlich. Aus diesem Grunde ist für den regelmäßigen Verkehr eine Erleichterung durch die Tabelle getroffen, welche in einem dünnen Aktenstück besteht und eine wörtliche Abschrift des Grundbuches enthält. Sie befindet sich gewöhnlich als besonderes Aktenheft unter dem Deckel der Grundakten.

Die Sorge für die Übereinstimmung der Tabelle mit den Grundakten liegt dem Grundbuchrichter und dem Gerichtsschreiber ob, welche dafür verantwortlich sind. Daher ist auch derjenige, welcher sich auf die Eintragung der Tabelle verläßt, genau so geschützt, als wenn er das Grundbuch selbst eingesehen hätte. In die Grundakten sind sämtliche Urkunden, auf die sich eine Eintragung gründet oder Bezug nimmt, in Urschrift oder beglaubigter Abschrift aufzunehmen, ebenso befinden sich daselbst die Urschriften oder beglaubigten Abschriften sämtlicher richterlicher Verfügungen, so daß die Grundakten ein getreues Bild von der Entwicklung des Grundstückes geben.

Wenn man das Grundbuch einsehen will, wendet man sich an den Grundbuchsekretär, welcher nach Prüfung des Interesses die Erlaubnis zur Einsichtnahme erteilt, andernfalls muß man die Entscheidung des Grundbuchrichters herbeiführen, bezw. die schriftliche Erlaubnis des Eigentümers vorzeigen können. Die Einsichtnahme der Grundbücher und Akten darf nur in den Geschäftsräumen des Grundbuchamtes in der Regel während der Geschäftsstunden stattfinden.

Anlage 7 Seite 76.

Zur Legitimation des Antragstellers auf Einsichtnahme genügt also die Darlegung eines auch nur tatsächlichen Interesses. Dasselbe ist unbedingt bei jedem anzunehmen, welcher als Berechtigter im Grundbuche eingetragen ist, bezw. ein Grundstück oder Rechte an einem Grundstück erwerben oder solche gegen den eingetragenen Eigentümer oder gegen dinglich Berechtigte geltend machen will, insbesondere dann, wenn demselben in einer öffentlichen Urkunde ein dingliches Recht eingeräumt oder die Eintragung eines solchen Rechtes vom Eigentümer bewilligt ist.

Dem Notar wird nach allgemeiner Praxis und für Preußen nach § 32 Abs. 2 der Verfügung vom 20. November 1899 die Einsichtnahme ohne weiteres gestattet. Ebenso wird einem Rechtsanwalte behufs Information zur Prozeßführung die Einsicht gewährt, desgl. einem Bevollmächtigten oder einem Rechts-

nachfolger der zur Einsichtnahme legitimierten Person. In diesem Falle bedarf die Vollmacht nicht der Beglaubigung der Unterschrift. des Vollmachtgebers, da es sich nicht um Vornahme von Grundbuchoperationen handelt.

Anlage 8 Seite 76. Soweit nun die Einsicht des Grundbuches und der im § 11 Abs. 1 G.B.O. bezeichneten Urkunden gestattet ist, kann eine Abschrift gefordert werden, die auf Verlangen zu beglaubigen ist.

Anlage 9 Seite 77.

4. Die Einrichtung des Grundbuches.

Jedes Grundbuchblatt besteht aus

A. der Aufschrift
B. dem Bestandsverzeichnis
C. den 3 Abteilungen.

A. Die Aufschrift.

In der Aufschrift sind das Amtsgericht, der Bezirk, für welchen das Grundbuch eingerichtet ist, der Kreis zu dem dieser Bezirk gehört, sowie die Nummer des Bandes und des Blattes des Grundbuches angegeben.

B. Das Bestandsverzeichnis.

Das Bestandsverzeichnis zerfällt in zwei Unterabschnitte:

I. Das Verzeichnis der Grundstücke,
II. das Verzeichnis der mit dem Eigentum verbundenen Rechte.

I. Das Verzeichnis der Grundstücke.

a) Von den 14 Spalten dieses Verzeichnisses dienen die Spalten 3 bis 10 der genauen Bezeichnung und Individualisierung der eingetragenen Grundstücke. Die Spalte 4 mit der Überschrift „Flurbuch“ braucht bei einem aus mehreren Parzellen bestehenden Grundstück wegen der Gefahr der Unübersichtlichkeit nicht ausgefüllt zu werden, wenn die Parzellen in einem bei den Grundakten befindlichen beglaubigten Katasterauszug selbständig nachgewiesen werden. In diesem Falle kann in der Spalte 7 statt der Bezeichnung der Wirtschaftsart und Lage der Gutskomplex mit dem Gesamtnamen, z. B. als Rittergut, Bauernhof bezeichnet und in Spalte 8, 9 und 10 nur der Gesamtbetrag des Grundsteuernutzungswertes angegeben werden.

b) Die Spalte 12 hat die Überschrift Bestand und Zuschreibungen, und daran reiht sich die Abschreibungsspalte Nr. 14, welche sich als ein historisches Sachregister charakterisiert und Auskunft gibt über den Grundstücksbestand seit der ersten Anlegung des Grundbuches.

c) Die Spalten 1, 11 und 13 geben die laufende Nummer der einzelnen selbständigen Grundstücke an, mag auch das eine oder andere aus mehreren Parzellen bestehen.

d) Mit der Spalte 2, bisherige laufende Nummer der Grundstücke hat es folgende Bewandtnis; tritt eine der unter b) erwähnten Vereinigungen oder Einverleibungen ein, dann sind die bisherigen Eintragungen bei den beteiligten Grundstücken in den Spalten 1, 3 bis 10 rot zu unterstreichen, und die neue

Grundstückseinheit ist hinter der letzten Nummer als neue laufende Nummer einzutragen.

Die danebenliegende Spalte 2 gibt dann die ursprüngliche Nummer der beteiligten Grundstücke an. Dasselbe gilt bei Abschreibungen von Trennstücken bezüglich der Restparzelle bezw. bei Parzellierungen ohne Eigentumswechsel hinsichtlich der Grundstücksteile. Im letzteren Falle wird in Spalte 12 der Vermerk gemacht, z. B. Nr. 9 geteilt und unter Nr. 10, 11 neu eingetragen am 1. 5. 1910.

e) Neben der Eintragung etwaiger Abschreibungen in Spalte 14 gibt diese Rubrik aber auch über das Schicksal eines von diesem Blatte auf ein anderes übertagenen Grundstücksganzen Auskunft und stellt die Ausbuchung eines im Bestandsverzeichnisse eingetragenen Grundstückes bei Übertragung an eine privilegierte Person fest.

II. Das Verzeichnis der mit dem Eigentum verbundenen Rechte.

Die subjektiv dinglichen Rechte, d. h. diejenigen, welche dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstückes zustehen, sind unwesentliche Bestandteile des berechtigten Grundstückes und erhalten in dem neuen Formular ein besonderes Verzeichnis, welches in fünf Spalten zerfällt. Die erste Spalte enthält die laufende Nummer, die zweite Spalte gibt die laufende Nummer des beteiligten Grundstückes an, mit welchem das Recht aktiv verbunden ist. In der dritten Spalte wird das Recht näher bezeichnet, in der vierten werden die in Ansehung desselben eingetragenen Veränderungen vermerkt und in die fünfte Spalte wird die Löschung dieser Rechte eingetragen.

C.) Die drei Abteilungen.

1. Die erste Abteilung.

Man bezeichnet dieselbe auch als das Eigentumsblatt, weil in dieser Abteilung sämtliche das Eigentum betreffenden Eintragungen vermerkt werden.

Sie enthält 4 Spalten, und zwar enthält:

Die Spalte 1 die Angabe des Eigentums,
die Spalte 2 die laufende Nummer der Grundstücke,
die Spalte 3 den Grund des Erwerbes bezw. den Verzicht auf daß Eigentum,
die Spalte 4 den Erwerbspreis, den Wert und die Feuerversicherungssumme.

a) Die Angabe des Eigentümers muß so genau geschehen, daß über die Idendität desselben jeder Zweifel ausgeschlossen ist. Auf Grund dieser Bestimmungen ist folgendes hervorzuheben:

α) Bei natürlichen Personen ist der Vorname und Familienname, der Stand, Beruf, Wohnort anzugeben. Die Firma eines Einzelkaufmanns kann nicht als Eigentümerin eingetragen werden.

β) Steht das Eigentum einer Handelsgesellschaft, einer eingetragenen Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu, so wird dasselbe auf die Firma unter Angabe des Sitzes derselben eingetragen.

γ) Steht das Eigentum einer juristischen Person des privaten und öffentlichen Rechtes zu, so ist der Name und Sitz anzugeben.

δ) Vereine ohne juristische Persönlichkeit, die in das Vereinsregister nicht eingetragen sind, können Grundstücke auf ihren Namen nicht erwerben. Es sind vielmehr sämtliche Vereinsmitglieder einzutragen mit einer entsprechenden Verfügungsbeschränkung in Abt. II, z. B. daß kein Gesellschafter auch bei seinem Ausscheiden einen Anspruch auf die Gesellschaftsgrundstücke hat.

Man hilft sich damit, die Grundstücke auf den Namen einzelner Mitglieder eintragen zu lassen, welche nach außen hin als Eigentümer erscheinen und zur Ausführung der Beschlüsse der Gesellschaft bezüglich der Verfügung über die Grundstücke legitimiert sind.

ε) Miteigentümer müssen wie oben unter *a* bezeichnet werden, unter Vermerk des Bruchteiles jedes einzelnen Berechtigten.

b) Die Bezeichnung des Erwerbsgrundes in Spalte 3. Es ist in dieser Spalte einzutragen der Tag der Auflassung oder die anderweite Grundlage der Eintragung. Eine solche bildet z. B. der Erbschein, das Testament, der Zuschlagsbeschluß.

c) Die vorstehenden Eintragungen haben von Amts wegen zu erfolgen; diejenigen in Spalte 4 bezüglich des Erwerbspreises nur auf Antrag des Eigentümers, jedoch nur unter Vorlegung des Veräußerungsvertrages in beglaubigter Form, da die einseitige Angabe des Erwerbspreises nicht genügt.

Als öffentliche Taxen für den Wert eines Grundstückes kommen nur die unter öffentlicher Autorität aufgenommenen, d. h. von einer Gerichtskommission unter Zuziehung eines gerichtlich vereidigten Bausachverständigen angefertigten in Betracht. Die Versicherungssumme muß durch ein amtliches Attest oder durch die Polize nachgewiesen werden.

Einen Anhalt für den Wert eines Grundstückes bietet der auf dem Titel verzeichnete Grundsteuerreinertrag und Gebäudesteuernutzungswert.

d) Tritt eine Änderung in der Person des Eigentümers ein, so werden die auf den bisherigen eingetragenen Eigentümer sich beziehenden Vermerke in den Spalten 1 bis 3 rot unterstrichen.

2. Die zweite Abteilung.

Für die zweite Abteilung ist es schwer, einen gemeinschaftlichen Namen zu finden; man könnte sie das Eigentumsbeschränkungsblatt nennen, weil es die begrenzten Rechte an Grundstücken, die dauernden oder vorübergehenden Verfügungsbeschränkungen des Eigentümers in sich aufnimmt.

Sie enthält 8 Spalten, und zwar:

a) Spalte 1 bis 3 für Lasten und Beschränkungen,
b) Spalte 4 bis 6 für Veränderungen,
c) Spalte 7 bis 8 für Löschungen.

a) Unter die Lasten gehören das Erbbaurecht (siehe Kapitel XV), die Dienstbarkeiten, das Vorkaufsrecht (siehe Kapitel XIII) und die Reallasten, also

alle diejenigen Rechte, welche in den Abschnitten 4 bis 7 des dritten Buches des B.G.B. aufgeführt sind; ferner gehören dahin auch die Belastungen eines Miteigentümers lt. § 1010 Abs. 1 und § 2044 B.G.B.

α) Die Dienstbarkeiten.

Die Dienstbarkeiten sind entweder Grunddienstbarkeiten oder persönliche Dienstbarkeiten. Die ersteren können nur an einem Grundstück vorkommen und lt. § 1018 B.G.B. nur dem Eigentümer eines anderen Grundstückes zustehen. Bei den letzteren ist die Berechtigung an eine bestimmte Person gebunden, daher unvererblich und unveräußerlich; hierher gehört vor allen Dingen lt. § 1030 B.G.B. der Nießbrauch.

Der Inhalt einer Grunddienstbarkeit, welcher in der Duldungs- oder Unterlassungspflicht, niemals in einer Leistung des Besitzers des dienenden Grundstückes besteht, wird durch die Einigung der beiden Parteien bestimmt und ist insofern beschränkt, als ihre Ausübung schonend geschehen muß lt. § 1020 B.G.B. Die Grunddienstbarkeit kann ferner lt. § 1019 nur in einer Belastung bestehen, die für die Benutzung des Grundstückes des Berechtigten Vorteil bietet.

Dieser dem herrschenden Grundstück gewährte Vorteil braucht aber keineswegs ein dauernder oder gesicherter zu sein, ebensowenig ist es notwendig, daß die Grundstücke benachbart sein müssen.

Die Begründung der Grunddienstbarkeit durch Rechtsgeschäft erfordert die dingliche Einigung der beiden Grundstückseigentümer und die Eintragung der Belastung auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstückes Abt. II.

Auf Antrag des Eigentümers des herrschenden Grundstückes ist sie auch auf dessen Grundbuchblatt im Bestandsverzeichnis II zu vermerken. Die Grunddienstbarkeit wird unter anderem aufgehoben:

1. Durch Verzichterklärung und Eintragung derselben in Form der Löschung im Grundbuch lt. § 875 B.G.B.

2. Durch Eintritt der Bedingung oder des Endtermines, welche der Begründung der Grunddienstbarkeit beigefügt waren.

3. Durch Untergang des herrschenden und dienenden Grundstückes.

Der Nießbrauch ist ein rein persönliches Recht, daher ist er weder übertragbar noch pfändbar, auch nicht vererblich.

Der Nießbraucher ist lt. § 1036 Abs. 1 B.G.B. zum Besitz des Grundstückes berechtigt, er ist unmittelbarer Besitzer. Als solcher kann er alle diejenigen Vorteile aus dem Grundstück ziehen, welche bei ordnungsmäßiger Wirtschaft unter Aufrechterhaltung des wirtschaftlichen Bestandes möglich sind.

Die Begründung des Nießbrauches an einem Grundstücke setzt die dingliche Einigung der beiden Parteien, sowie die Eintragung im Grundbuch des belasteten Grundstückes Abt. II voraus.

Der Nießbrauch erlischt unter anderem:

1. mit dem Tode des Nießbrauchers,
2. mit dem Untergang des belasteten Grundstückes.

Ferner gibt es noch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und das B.G.B. kennt zwei Arten derselben, nämlich:

1. Diejenige Grundstücksbelastung, nach welcher der Begünstigte berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen oder ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die der Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann, z. B. 1000 Stück Torf zu stechen, ein bestimmtes Quantum Holz zu sammeln, einen Weg zu benutzen lt. § 1090 B.G.B.

2. Diejenige Bestellung eines Rechtes, inhalts dessen der Berechtigte ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluß des Eigentümers als Wohnung benutzen darf lt. § 1093 B.G.B.

Der Inhalt und Umfang der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten ist kein gesetzlich begrenzter, sondern wird durch den Begründungsakt des näheren bestimmt.

Ihre Entstehung setzt die dingliche Einigung voraus, und ihre Aufhebung ist an den Verzicht des Berechtigten und an die Löschung im Grundbuch geknüpft.

β) Die Reallasten.

Der Unterschied der Reallast von der Dienstbarkeit ergibt sich im wesentlichen daraus, daß die erstere eine Tätigkeit bezw. eine Leistung von dem Eigentümer des belasteten Grundstückes fordert, diese dagegen nur in einem Dulden oder Unterlassen besteht.

Das B.G.B. definiert im § 1105 die Reallast wie folgt:

„Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.“

Der Inhalt einer Reallast kann durch die Vereinbarungen der Parteien festgestellt werden und sich zusammensetzen aus der periodisch wiederkehrenden Zahlung einer dem Betrage nach festbestimmten Geldsumme oder auch in Lieferung von Naturalien oder Dienstleistungen bestehen. Zu den letzteren gehören z. B. die Hand- und Spanndienste, Erntearbeiten, Unterhaltung von Wegen; unter die Naturalienlieferungen fallen diejenigen von Sand, Korn, Getreide, Holz u. a., ferner was die Zahlung einer bestimmten Geldsumme in regelmäßig wiederkehrenden Terminen betrifft, z. B. die Zahlung von Zehnten, eines Kanon oder einer Rente.

Eine Reallast, bei welcher die wiederkehrenden Leistungen meist in Naturalien und Geldleistungen unter Hinzutritt eines Wohnungsrechtes bestehen, kommt in bäuerlichen Verhältnissen außerordentlich häufig vor bei den Gutsüberlassungen in Form eines Altenteilvertrages.

Die Reallast kann sowohl zugunsten einer bestimmten Person, als auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden, sie kann also ein subjektiv persönliches, wie subjektiv dingliches Recht sein. Jenes kann nicht mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden, dieses

nicht von dem Eigentum an einem Grundstück getrennt werden. Hierüber gelten folgende Vorschriften: §§ 1105 Abs. 2, 1106, 1110, 1111 B.G.B.

Die Reallast wird auf dem belasteten Grundstück Abt. II des Grundbuchblattes eingetragen. Ist dieselbe als sukjektiv dingliches Recht bestellt, so kann sie auf Antrag des Berechtigten, d. h. des Eigentümers des berechtigten Grundstückes auch als Bestandteil des berechtigten Grundstückes im Bestandsverzeichnis II eingetragen werden. Die Reallast wird aufgehoben:

1. Durch Ablösung.
2. Durch Verzicht.
3. Bei der subjektiv persönlichen Reallast, soweit sie als unvererblich bestellt ist, mit dem Tode des Berechtigten lt. § 23 G.B.O.
4. Durch Eintritt der Resolutivbedingung oder des Endtermins lt. § 24 G.B.O.

b) Unter den Vereinbarungen, welche in Spalte 4 und 5 aufzunehmen sind, gehören u. a. die Änderung des Rangverhältnisses lt. § 880 B.G.B., die nachträgliche Anlegung eines besonderen Grundbuchblattes, z. B. für ein Erbbaurecht lt. § 7 Abs. 2 G.B.O., die Mitbelastung eines anderen Grundstückes lt. § 49 Abs. 1 Satz 2 G.B.O., sowie die Beschränkungen des Berechtigten in der Verfügung über ein in den Spalten 1 bis 3 eingetragenes Recht.

c) Die Löschungen werden dergestalt eingetragen, daß in die Spalte 8 der Löschungsvermerk mit Angabe des Datums kommt und in Spalte 7 diejenige laufende Nummer der Eintragung, auf welche sich die Löschung bezieht.

3. Die dritte Abteilung.

Die dritte Abteilung, das Hypothekenblatt, enthält 11 Spalten, und zwar:

a) Spalte 1 bis 4 für die Eintragung der Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden.

b) Spalte 5 bis 8 für die bei diesen eintretenden Veränderungen und Löschungen der letzteren, z. B. über die Änderung des Rangverhältnisses, Verfügungsbeschränkungen des Berechtigten, Ausschließung der Erteilung des Hypothekenbriefes, Änderung in Zins- und Zahlungsmodulitäten, Cession, Pfändung, Verpfändung, Verzicht des Berechtigten usw.

c) Die Spalten 9 bis 11 für Löschungen.

Den Hinweis auf die laufende Nummer, die das belastete Grundstück im Bestandsverzeichnisse führt, ergeben die Spalten 2, 5, 9.

Wird eine Eintragung ganz gelöscht, so ist sie rot zu unterstreichen und bei teilweiser Löschung der gelöschte Teil in Spalte 3 abzuschreiben.

d) Zur Eintragung von Vormerkungen und Widersprüchen bilden die Lastenspalten, d. h. die Spalten 3 und 4 der zweiten bezw. dritten Abteilung den Sitz für die der betreffenden Abteilung angehörigen Rechte. Bei der Eintragung wird die rechte Hälfte der Spalte für die endgültige Eintragung freigelassen. Nach geschehener Umschreibung wird die Eintragung der Vormerkung rot unterstrichen.

e) Das Grundbuchblatt wird geschlossen, wenn alle auf einem Blatte eingetragenen Grundstücke abgeschrieben sind. Dasselbe trifft zu, wenn die Zuständigkeit für die Führung eines Grundbuchblattes auf ein anderes Grundbuchamt übergeht, z. B. durch Vereinigung mehrer bisher selbständiger Grundstücke nach § 890 Abs. 1 B.G.B. In diesem Falle sind dem anderen Grundbuchamt die Akten zu übersenden. Wenn ein Grundbuchblatt unübersichtlich geworden ist, so kann es auf Antrag des Eigentümers oder von Amts wegen umgeschrieben werden.

4. Der Antrag.

Die Eintragung soll nur lt. § 13 Abs. 1 G.B.O. auf Antrag erfolgen, wenn das Gesetz nicht ein anderes, d. h. die Eintragung von Amts wegen vorschreibt, und zwar erfolgt dieselbe lt. § 19 G.B.O., wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird.

Der Antrag muß ergeben, wer der Antragsteller ist und die spezialisierte Bezeichnung des Grundstückes in Übereinstimmung mit dem Grundbuch bezw. durch Verweisung auf das Grundbuchblatt enthalten lt. § 28 G.B.O. Das Grundbuchamt hat daher in erster Linie die Berechtigung zur Stellung des Antrages zu prüfen.

5. Die Berechtigung zum Antrag.

a) Antragsberechtigt ist jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll lt. § 13 Abs. 2 G.B.O. Auch im Falle einer Unrichtigkeit des Grundbuches ist lt. § 894 B.G.B. jeder dadurch betroffenen Person, unabhängig von den übrigen, der Anspruch auf Berichtigung des Grundbuches gegeben und bedarf es zur Berichtigung des Grundbuches der Bewilligung desjenigen nicht, dessen Recht von der Berichtigung betroffen wird lt. § 22 G.B.O.

b) Der Notar gilt nach § 15 G.B.O. als ermächtigt, im Namen eines Antragsberechtigten die Eintragung zu beantragen, wenn die zur Eintragung erforderliche Erklärung von ihm beurkundet oder beglaubigt ist, und zwar in dem Umfange, daß er die Tätigkeit des Grundbuchamtes nach Maßgabe der die Rechtsverhältnisse klarstellenden Urkunden in Bewegung zu setzen befugt ist.

Enthält eine beglaubigte Urkunde neben der Bewilligung einer Eintragung auch den Antrag auf Eintragung, so genügt die bloße Einreichung derselben an das Grundbuchamt; ein Begleitschreiben oder besonderer Antrag ist nicht erforderlich.

c) Die gesetzlichen Vertreter (Vormund, Konkursverwalter, Testamentsvollstrecker, Pfleger) oder der Bevollmächtigte des Antragsberechtigten, welche natürlich dem Grundbuchamt ihre Legitimation nachzuweisen haben, sind ebenfalls befugt, Anträge zu stellen. Hierbei ist hervorzuheben, daß die Vollmacht nur dann nach Maßgabe des § 29 G.B.O. öffentlich beglaubigt sein muß, wenn durch den Antrag zugleich eine zu der Eintragung erforderliche Erklärung, wie z. B. die Eintragungsbewilligung ersetzt werden soll lt. § 30 G.B.O. Auch

im Falle der Auflassung eines Grundstückes, sowie im Falle der Bestellung oder Übertragung eines Erbbaurechtes ist die Vollmacht stempelfrei, wenn die erforderliche Einigung der Parteien vor dem Grundbuch erklärt wird, das der Einigung zugrundeliegende Rechtsgeschäft, z. B. der Kaufvertrag von einem Notar beurkundet und die Vollmacht zur Abgabe der Auflassungserklärung dem Bevollmächtigten in derselben Urkunde erteilt worden ist lt. § 31 G.B.O.

6. Die Eintragung.

Jede Eintragung soll den Tag, an welchem sie erfolgt ist, angeben lt. § 45 G.B.O. und ferner sollen die Eintragungen von dem Richter mit Angabe des Wortlauts verfügt, von dem Gerichtsschreiber ausgeführt und von beiden unterschrieben werden. Eine Eintragung soll nur erfolgen, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird lt. 19 G.B.O. und er als der Berechtigte im Grundbuch eingetragen ist lt. § 40 G.B.O. Abs. 1, und zwar hat dieser auf Verlangen sein Recht eintragen zu lassen, wenn die Berichtigung des Grundbuches erst erfolgen kann, nachdem das Recht des Verpflichteten eingetragen worden ist lt. § 895 B.G.B. und § 896 B.G.B.

In bezug auf die Einschreibung im Grundbuch hat die G.B.O. in einzelnen Beziehungen besondere Anweisungen gegeben, die sich auf folgende Bestimmungen bezieht:

a) Die Eintragung der Mitberechtigung: Wenn das Eigentum oder ein anderes Recht an einem Grundstücke mehreren Personen ungeteilt zusteht, so kann es sich fragen, ob das gemeinschaftliche Recht unter den Teilhabern ideel nach Quoten geteilt ist oder nicht. Das B.G.B. kennt nur eine Gemeinschaft nach Bruchteilen lt. § 741ff. B.G.B. oder eine Gemeinschaft zur gesamten Hand. Die erstere bildet die Regel und in diesem Regelfall kann jeder Teilhaber über seinen Anteil an dem gemeinschaftlichen Rechte unabhängig von den übrigen Teilhabern verfügen; bei der Gemeinschaft zur gesamten Hand ist dies unzulässig. Das Grundbuch soll mit Rücksicht auf die Sicherheit des Verkehrs, um Täuschungen zu verhüten, unzweifelhaft darüber Auskunft geben, ob im einzelnen Falle in Ansehung eines für mehrere eingetragenen Rechtes eine Gemeinschaft nach Bruchteilen anzunehmen ist oder nicht. Deshalb bestimmt § 48 G.B.O. daß, wenn ein Recht für Mehrere gemeinschaftlich einzutragen ist, die Eintragung in der Weise erfolgen soll, daß entweder die Anteile der Berechtigten in Bruchteilen angegeben werden oder das für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältnis bezeichnet wird.

b) Werden mehrere Grundstücke mit einem Recht belastet, gleichviel welcher Art, so ist nach § 49 Abs. 1 G.B.O. auf dem Blatte eines jeden Grundstückes die Mitbelastung der übrigen von Amts wegen einzutragen. Erlischt die Mitbelastung, so ist dies nach § 49 Abs. 2 G.B.O. von Amts wegen zu vermerken.

c) Die Berichtigung: In denjenigen Fällen, in denen eine Eintragung ihrem Inhalte nach unzulässig ist, d. h. wenn Rechte eingetragen worden sind, welche als Rechte am Grundstück nicht begründet werden können, z. B. Mieten, Pacht,

Entschädigungsrente in Geld bei Einräumung eines Notweges, oder wenn das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch welche das Grundbuch unrichtig geworden ist, dann ist das Grundbuchamt verpflichtet, das Grundbuch von Amts wegen zu berichtigen lt. § 54 G.B.O. Die Berichtigung hat in der Weise zu erfolgen, daß ein Widerspruch einzutragen bezw. die Eintragung zu löschen ist.

7. Die Vorbedingung für eine Eintragung.

Die Grundlage für eine Eintragung muß dem Grundbuchamt in solcher Form unterbreitet werden, daß die Eintragung sofort vorgenommen werden kann. Mit Rücksicht hierauf bestimmt § 16 Abs. 1 G.B.O., daß einem Eintragungsantrage, dessen Erledigung an einen Vorbehalt geknüpft ist, nicht stattgegeben werden soll. Nicht getroffen wird dagegen ein Vorbehalt, der den Inhalt der Eintragung selbst lt. § 881 B.G.B. bilden soll und ferner die Bestimmung, daß bei mehreren Eintragungen die eine nicht ohne die andere vorgenommen werden soll lt. § 16 Abs. 1 G.B.O., z. B. daß die Eintragung der Auflassnng nicht ohne die Eintragung der Hypothek für das gestundete Kaufgeld erfolgen soll.

Die Grundsätze über den öffentlichen Glauben des Grundbuches verlangen ein Verfahren, aus welchem das Gericht eine erschöpfende Überzeugung erlangen kann. Deshalb bestimmt § 29 G.B.O.:

„Eine Eintragung soll nur erfolgen, wenn die Eintragungsbewilligung oder die sonstigen zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen vor dem Grundbuchamte zu Protokoll gegeben oder durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden.“

Ersetzt wird die Eintragungsbewilligung aber z. B. durch vollstreckbare Urteile, einstweilige Verfügungs- und gerichtliche Überweisungsbeschlüsse lt. §§ 894, 895, 896, 938 C.P.O. und §§ 885, 899 B.G.B.

8. Die Löschung und der Löschungsvermerk.

Im § 47 Abs. 1 G.B.O. ist die Vorschrift enthalten, daß die Löschung eines Rechtes oder einer Verfügungsbeschränkung durch die Eintragung eines Löschungsvermerkes zu erfolgen hat.

Es soll die Löschung, ebenso wie die Eintragung, welche durch sie aufgehoben werden soll, auf Grund einer Urkunde geschehen. Zum Schutze eines Übersehens des Löschungsvermerkes ist für Preußen angeordnet, daß die durch die Löschung betroffene Eintragung rot zu unterstreichen ist. Der Löschungsvermerk selbst ist unter Angabe des Datums in die dafür vorgesehenen Spalten der einzelnen Abteilungen einzutragen.

9. Die Benachrichtigung der Beteiligten.

Jeder, dessen Recht durch Eintragung im Grundbuche berührt wird, hat ein berechtigtes Interesse daran, von der geschehenen Einschreibung Nachricht zu erhalten. Dem entspricht die Pflicht des Grundbuches zu dieser Bekannt-

machung und im Anschluß daran bestimmt § 55 G.B.O., daß jede vollzogene Eintragung dem Antragsteller bezw. dessen Bevollmächtigten oder der ersuchenden Behörde und dem eingetragenen Eigentümer, sowie im übrigen allen aus dem Grundbuch ersichtlichen Personen bekannt gemacht werden soll, zu deren Gunsten die Eintragung erfolgt ist, oder deren Recht durch sie betroffen wird.

V. Kapitel. Die Hypothek-, Grund- und Rentenschuld.

1. Einleitung.

Das Bürgerliche Gesetzbuch kennt verschiedene Formen, in welchen sich der Realkredit betätigen kann, und zwar als Hypothek, als Grundschuld und als Rentenschuld. Ihnen allen drei liegt die Vorstellung zugrunde, daß dem Berechtigten eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist lt. § 1113 und 1191 B.G.B., d. h. mit anderen Worten, daß das Grundstück als solches ihm gegenüber für eine bestimmte Summe haftet. Bei der Grundschuld und der Rentenschuld, welche nur eine Abart der Grundschuld lt. § 1199 B.G.B. ist, haftet nur das Grundstück; bei der Hypothek findet neben der Haftung aus dem Grundstück noch eine persönliche Haftung statt.

A. Die Hypothek: Es gibt verschiedene Arten von Hypotheken, und zwar:

1. Die Verkehrshypothek, welche auftreten kann als
   a) Briefhypothek, über welche lt. § 1116 B.G.B. Abs. 1 ein Brief immer zu erteilen ist, wenn die Erteilung nicht besonders ausgeschlossen ist,
   b) als Buchhypothek, d. h. die Hypothek, bei deren Bestellung die Bildung eines Briefes ausgeschlossen ist lt. § 1116 B.G.B. Abs. 2.
2. Die Sicherungshypothek. Bei dieser ist lt. § 1185 B.G.B. gesetzlich die Erteilung eines Briefes stets ausgeschlossen, und sie muß bei ihrer Eintragung im Grundbuch lt. § 1184 B.G.B. als Sicherungshypothek bezeichnet werden, andernfalls sie gutgläubigen Dritten gegenüber nicht als solche gilt.

   Besondere Arten der Sicherungshypothek sind:
   a) Die Hypothek für die Forderung aus einer Schuldverschreibung auf den Inhaber, aus einem Wechsel oder einem anderen Papier, das durch Indossament übertragen werden kann. Sie gilt als Sicherungshypothek lt. § 1187 B.G.B., auch wenn sie als solche im Grundbuche nicht bezeichnet ist.
   b) Die Hypothek, welche lt. § 1190 B.G.B. in der Weise bestellt wird, daß nur der Höchstbetrag, bis zu dem das Grundstück haften soll, bestimmt, im übrigen die Feststellung der Forderung vorbehalten wird. Der Höchstbetrag muß in das Grundbuch eingetragen werden und, falls die Forderung verzinslich ist, auch den Zinsbetrag umfassen.

3. Die Amortisationshypothek. Bei der Amortisationshypothek zahlt der Schuldner jährlich, gewöhnlich in zwei Semesterraten, außer den Zinsen eine Summe zur Tilgung des Kapitals, welche je nach Vereinbarung $^1/_2$ bis 1% des Kapitals ausmacht. Beträgt die Hypothek 100000 Mk. zu $4^1/_4$% verzinslich und ist die Amortisationsquote auf $^1/_2$% des Kapitals festgesetzt, so hat er eine Jahresrate von 4250 + 500 Mk. = 4750 Mk. zu entrichten, welche er immer zahlen muß. Dafür werden ihm aber von seiten der Bank für die Amortisationsquote ein gewisser Zinssatz, in Höhe von 2 bis 4% vergütet, so daß z. B. bei 4% Zinsen und $^1/_2$% Amortisation das Kapital in ca. 56 Jahren getilgt ist. Während dieser Zeit kann also das Darlehnskapital nicht gekündigt werden, soweit nicht besondere Abmachungen für gewisse Fälle vereinbart sind.

Anleitung für die Berechnung des jährlichen Amortisationskontos.

Darlehnskapital		100000 Mk.
Zinsen $4^1/_4$%	= 4250 Mk.	
Amortisation $^1/_2$%	= 500 „	
Jahresrate	= 4750 Mk.	

am 31. Dez.	Amortisation	Ersparte Zinsen	Summe von 2 und 3	Restkapital	Amortisationskapital
1910	500	—,—	500,—	99500,—	500,—
1911	500	20,—	520,—	98980,—	1020,—
1912	500	40,80	540,80	98439,20	1560,20
1913	500	62,45	562,45	97876,75	2123,25
1914	500	84,95	584,95	97291,80	2708,20

B. Die Grundschuld. Über dieselbe wird ebenso wie bei der Verkehrshypothek ein Grundschuldbrief lt. § 1191 B.G.B. erteilt, wenn nicht die Erteilung ausgeschlossen ist. Im übrigen finden lt. § 1192 die Vorschriften über die Hypothek entsprechende Anwendung, soweit sich nicht daraus ein anderes ergibt, daß die Grundschuld nicht eine Forderung voraussetzt. Sie kommt also vor

1. als Briefgrundschuld, bei welcher der Grundschuldbrief auch lt. § 1195 B.G.B. auf den Inhaber ausgestellt werden kann,
2. als Buchgrundschuld, d. h. ohne Erteilung eines Briefes.

Die Grundschuld wird in Abteilung III eingetragen.

C. Die Rentenschuld. Das B.G.B. behandelt dieselbe als eine Abart der Grundschuld; sie unterscheidet sich von der gewöhnlichen Form der Grundschuld dadurch, daß von vornherein nur die Entrichtung von Geldrenten in regelmäßig wiederkehrenden Terminen geschieht, die Zahlung des Kapitals dagegen nur nach vorheriger Kündigung von seiten des Eigentümers erfolgen kann. Daher muß bei der Bestellung der Renten-

schuld der Betrag im Grundbuch angegeben werden, durch dessen Zahlung lt. § 1199 B.G.B. die Rentenschuld abgelöst werden kann.

Zu unterscheiden von der Rentenschuld sind die sehr häufig in ländlichen Ortschaften zur Abgeltung der kirchlichen Lasten usw. vorkommenden Eintragungen, ebenso die sogenannte Pflasterrente, welche in der Form auftritt, daß neben den Zinsen für die zur Pflasterung der Straßen aufgewendeten Kosten eine jährliche Quote zur Amortisation der Pflasterrente von dem Eigentümer zu zahlen sind. Derartige Renten werden als Reallasten behandelt und in Abteilung II eingetragen.

2. Gegenstand der Belastung und Haftung.

Gegenstand der Belastung mit Hypotheken und Grundschulden können nur lt. § 1113, 1191 B.G.B. Grundstücke und die diesen gleichgestellten Berechtigungen sein. Auch der Bruchteil eines Grundstücks kann mit einer Hypothek lt. § 1114 B.G.B. belastet werden, wenn er in dem ideellen Anteile eines Miteigentümers besteht. Soll ein realer Teil belastet werden, so muß er vorher von dem Grundstück abgeschrieben und lt. § 6 G.B.O. als selbständiges Grundstück eingetragen werden.

An beweglichen Sachen gibt es keine Hypothek, sondern nur ein Pfandrecht, jedoch erstreckt sich die an einem Grundstück bestehende Hypothek auch auf bewegliche Gegenstände, z. B. in einem gewissen Umfange auf getrennte Erzeugnisse und sonstige Bestandteile und Zubehörstücke, auf Miet- und Pachtzinsforderungen aus den über das Grundstück abgeschlossenen Miet- und Pachtverträgen und auf Forderungen aus einer Versicherung der der Hypothek unterliegenden Gegenstände lt. §§ 1120 bis 1130 B.G.B. Werden mehrere Grundstücke zugleich oder nacheinander mit derselben Hypothek, Grund- oder Rentenschuld belastet, so entsteht die Gesamthypothek, Gesamtgrundschuld, Gesamtrentenschuld.

Kraft der Hypothek haftet das Grundstück auch für die gesetzlichen Zinsen der Forderung lt. § 1118 B.G.B., sowie für die Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstücke bezweckenden Rechtsverfolgung, nämlich der Zwangsvollstreckung.

Besteht für die Forderung eine Hypothek an mehreren Grundstücken, also eine Gesamthypothek, so haftet jedes Grundstück für die ganze Forderung lt. § 1132 B.G.B., jedoch ist der Gläubiger berechtigt, den Betrag der Forderung auf die einzelnen Grundstücke in der Weise zu verteilen, daß jedes Grundstück nur für den zugeteilten Betrag haftet.

3. Die Eintragung.

Für die Eintragung einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld gelten die allgemeinen Regeln. Sie soll, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt, lt. § 13 G.B.O. nur auf Antrag geschehen und bedarf der Einwilligung des Grundstückseigentümers.

Antragsberechtigt ist lt. § 13 G.B.O. jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll.

Bei der Eintragung der Hypothek müssen lt. § 1115 B.G.B. der Gläubiger, der Geldbetrag der Forderung und, wenn die letztere verzinslich ist, der Zinssatz im Grundbuch angegeben werden; im übrigen kann zur Bezeichnung der Forderung auf die Eintragungsbewilligung lt. § 874 B.G.B. Bezug genommen werden, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

Anlage 10 Seite 88.

4. Der Hypotheken-, Grundschuld-, Rentenschuldbrief.

Anlage 11 Seite 88.

Die Behörde, welche den Hypothekenbrief, Grundschuld- oder Rentenschuldbrief erteilt, ist lt. § 56 G.B.O. immer das Grundbuchamt.

Anlage 12 Seite 88.

Der Hauptzweck des Briefes besteht darin, die Verkehrsfähigkeit des verbrieften Rechtes zu erhöhen und diese wird dadurch erreicht, daß das Recht in gewisser Weise mit dem Papier verknüpft ist.

Der Brief muß als wesentliche Bestandteile lt. § 56 G.B.O. die Bezeichnung als Hypotheken-, Grundschuld- oder Rentenschuldbrief enthalten, den Geldbetrag des Rechtes, beim Rentenschuldbrief auch lt. § 1199 den der Ablösungssumme, die Angabe des belasteten Grundstückes, sowie mit Unterschrift und Siegel versehen sein. Als unwesentliche Bestandteile des Briefes soll lt. § 57 G.B.O. die Nummer des Grundbuchblattes angegeben und ein Auszug aus dem Grundbuch beigefügt sein, in welchem folgendes aufgenommen ist:

1. die Bezeichnung des Grundstückes nach dem Inhalte des Grundbuches,
2. die Bezeichnung des Eigentümers,
3. der Inhalt der die Hypothek betreffenden Eintragungen und, soweit zur Ergänzung einer Eintragung auf eine Urkunde Bezug genommen ist, auch der Inhalt dieser Urkunde,
4. die kurze Bezeichnung des Inhaltes der Eintragungen, welche der Hypothek im Range vorgehen oder gleichstehen.

Ist eine Urkunde über die Forderung, für welche eine Hypothek besteht, ausgestellt, so soll die Urkunde lt. § 58 G.B.O. mit dem Hypothekenbrief verbunden werden; gemeint ist die Urkunde über das Kausalgeschäft, z. B. der Kauf- oder Tauschvertrag, die Schuldverschreibung.

Ein Grundschuld- oder Rentenschuldbrief dagegen wird stets nur durch den Brief selbst dargestellt.

Anlage 13 Seite 88.

Haften für eine Hypothek mehrere Grundstücke, so soll über dieselbe lt. § 59 G.B.O. nur ein Gesamthypothekenbrief erteilt werden, wenn die Grundstücke im Bezirke desselben Grundbuchamtes liegen; andernfalls soll jedes Amt für die Grundstücke seines Bezirks einen besonderen Brief ausstellen, welche dann miteinander zu verbinden sind. Für Briefe über Gesamtgrundschulden und Gesamtrentenschulden gelten die gleichen Regeln.

Steht eine Hypothek, über welche ein Brief erteilt ist, mehreren Berechtigten zu, so kann eine besondere Verbriefung der einzelnen Anteilrechte nur durch Ausgabe von Teilhypothekenbriefen bewerkstelligt werden lt. § 1152

B.G.B., und zwar tritt der Teilhypothekenbrief für den Teil, auf welchen er sich bezieht, an Stelle des bisherigen Briefes als selbständiger vom bisherigen unabhängigen Brief. Es bedarf hierzu nicht der Zustimmung des Eigentümers des Grundstückes, wenn nicht eine Änderung des Rangverhältnisses der Teilhypotheken untereinander ausgemacht wird. Anlage 14 Seite 88.

Ein Teilhypothekenbrief kann von dem Grundbuchamt, einem Gericht oder einem Notar lt. § 61 G.B.O. hergestellt werden; die Herstellung soll auf dem bisherigen Briefe lt. § 61 Abs. 3 G.B.O. vermerkt werden.

Er muß die Bezeichnung als Teilhypothekenbrief, sowie eine beglaubigte Abschrift im § 56 Abs. 2 vorgesehenen Angaben des bisherigen Briefes enthalten, den Teilbetrag der Hypothek, auf den er sich bezieht, bezeichnen, sowie mit Unterschrift und Siegel versehen sein. Außerdem soll er eine beglaubigte Abschrift der sonstigen Angaben des bisherigen Briefes und der auf diesem befindlichen Vermerke enthalten.

5. Aushändigung, Übertragung und Umschreibung eines Hypothek-, Grund- und Rentenschuldbriefes.

1. Aushändigung. Die Aushändigung eines Briefes durch das Grundbuchamt kommt einmal in Frage, wenn ein Brief neu erteilt wird; ferner wenn es einen bereits erteilten Brief, welcher ihm zum Zwecke von Eintragungen von Rechtsänderungen bezw. zur Erneuerung desselben eingereicht war, wieder zurückgibt.

Die Grundbuchordnung regelt im § 60 nur den Fall der Aushändigung eines neu erteilten Briefes und bestimmt, daß der Brief dem Eigentümer auszuhändigen ist, welcher ihn dem Gläubiger übergibt. Das Gesetz geht davon aus, daß der Gläubiger lt. § 1117 B.G.B. die Hypothek, Grund- oder Rentenschuld erst erwirbt, wenn ihm der Brief von dem Eigentümer des Grundstückes übergeben wird. Ohne den urkundlichen Nachweis, daß der Gläubiger die Hypothek nicht erworben hat, kann der Eigentümer, trotzdem der Brief in seinem Besitz ist, über die Hypothek nicht weiter verfügen.

Im Falle der nachträglichen Erteilung des Briefes wird er dem Gläubiger ausgehändigt, da das Gesetz annimmt, daß durch die Eintragung die Hypothek, Grund- oder Rentenschuld von ihm erworben ist, und ihm deshalb lt. § 952 Abs. 2 B.G.B. das Eigentum an dem zu bildenden Briefe zusteht.

Die Übergabe des Briefes kann auch lt. § 1117 Abs. 2 B.G.B. durch die Vereinbarung ersetzt werden, daß der Gläubiger berechtigt sein soll, sich den Brief von dem Grundbuchamt aushändigen zu lassen.

2. Übertragung einer Briefhypothek. Die Übertragung einer Hypothek findet in der Weise statt, daß lt. § 1154 B.G.B. die Forderung nebst Zinsen in schriftlicher, notariell beglaubigter Form unter gleichzeitiger Übergabe des Hypothekenbriefes an den neuen Gläubiger abgetreten wird. Mit der Übertragung der Forderung geht die Hypothek lt. § 1153 B.G.B. auf den neuen Gläubiger über. Die Forderung kann nicht ohne die Hypothek, die Hypothek nicht ohne die Forderung übertragen werden. Anlage 15 Seite 88.

Für die Eintragung der Übertragung im Grundbuch genügt es, wenn die Abtretungserklärung des bisherigen Gläubigers, auch wenn sie keine Eintragungsbewilligung enthält, dem Grundbuchamt lt. § 26 G.B.O. vorgelegt wird. Für den Besitz der Hypothek ist es gleichgültig, ob die Umschreibung im Grundbuch erfolgt oder nicht.

Ist der abtretende Gläubiger nicht im Grundbuch eingetragen, so muß die Eintragung des neuen Gläubigers trotzdem erfolgen, vorausgesetzt, daß der abtretende Gläubiger sich im Besitz des Hypothekenbriefes befindet und lt. § 1155 B.G.B. sein Gläubigerrecht aus einer zusammenhängenden, auf einen eingetragenen Gläubiger zurückzuführenden Reihe von öffentlich beglaubigten Abtretungserklärungen nachweist.

Anlage 16 Seite 88. 3. Übertragung einer Buchhypothek. Die Abtretung der Forderung bei einer Buchhypothek geschieht lt. § 1154 Abs. 3 B.G.B. durch die Einigung der Beteiligten über die Abtretung und die Eintragung der Abtretung in das Grundbuch. Die Vorschriften der §§ 873, 878 B.G.B. finden in diesem Falle entsprechende Anwendung.

Forderungen, für die eine Hypothek besteht, Grundschulden oder Rentenschulden können auch nur teilweise übertragen werden. Ausgeschlossen ist die Teilübertragung bei Hypotheken aus Schuldverschreibungen auf den Inhaber, aus einem Wechsel oder einem anderen Papier, welches durch Indossament übertragen wird.

Für die Übertragung einer Grundschuld oder Rentenschuld finden lt. § 1192 B.G.B. auch die Vorschriften des § 1154 B.G.B. Anwendung.

6. Kündigung der Hypothek, der Grundschuld und der Rentenschuld.

Hängt die Fälligkeit der Forderung von einer Kündigung ab, so ist die Kündigung für die Hypothek nur wirksam, wenn sie lt. § 1141 B.G.B. von dem Gläubiger dem Eigentümer oder von dem Eigentümer dem Gläubiger unter Beobachtung der vereinbarten Bestimmungen erklärt wird.

Eine dem Eigentümer gegenüber erfolgte Kündigung ist lt. § 1160 Abs. 2 B.G.B. unwirksam, wenn der Gläubiger den Hypothekenbrief bezw. die erforderlichen öffentlich beglaubigten Abtretungserklärungen nicht vorlegt, jedoch ist es in den Kaufverträgen üblich geworden, daß der Eigentümer auf die Vorlegung des Briefes verzichtet. Muß der Hypothekenbrief vorgelegt werden, so läßt man am zweckmäßigsten das Kündigungsschreiben durch einen Gerichtsvollzieher zustellen, welcher gleichzeitig den Hypothekenbrief vorzeigt.

Anlage 17 Seite 89.

Das Kapital einer Grundschuld wird erst lt. § 1193 B.G.B. nach vorheriger Kündigung fällig, welche sowohl dem Eigentümer als dem Gläubiger zusteht. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate, jedoch sind abweichende Bestimmungen zulässig.

Bei einer Rentenschuld steht das Recht zur Ablösung lt. § 1201 B.G.B. nur dem Eigentümer zu, dem Gläubiger kann das Recht, die Ablösung zu verlangen, nicht eingeräumt werden. Der Eigentümer darf das Ablösungsrecht erst nach vorgängiger Kündigung, welche für ihn sogar bis auf 30 Jahre

lt. § 1202 Abs. 2 B.G.B. ausgeschlossen sein kann, ausüben. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate, wenn nicht ein anderes bestimmt ist.

7. Löschung einer Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld.

Befriedigt der Eigentümer den Gläubiger, so kann er die Aushändigung des Briefes und der sonstigen Urkunden lt. § 1144 B.G.B. verlangen, um die Löschung im Grundbuch, deren Kosten stets der Eigentümer trägt, zu veranlassen. Hierzu bedarf es einer löschungsfähigen Quittung von seiten des Gläubigers und der Zustimmung des Eigentümers dem Grundbuchamt gegenüber, da nach § 27 G.B.O. eine Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld nur mit Zustimmung des Eigentümers des Grundstückes gelöscht werden darf. Dem Antrag auf Löschung muß lt. § 42 G.B.O. der Hypothekenbrief beigefügt sein, welcher dann nach Eintragung des Löschungsvermerkes im Grundbuch vom Gericht lt. § 69 G.B.O. unbrauchbar zu machen ist. Anlage 18 Seite 89.

Die Löschung kann sich sowohl auf das ganze Recht, als auch auf einen Teil desselben erstrecken. Befriedigt nämlich der Eigentümer den Gläubiger nur teilweise, so kann er lt. § 1145 B.G.B. die Aushändigung des Hypothekenbriefes nicht verlangen; jedoch ist der Gläubiger verpflichtet, den Brief zum Zweck der Berichtigung des Grundbuches bezw. der Löschung dem Grundbuchamt vorzulegen, welches lt. § 62 G.B.O. einen diesbezüglichen Vermerk auf dem Hypothekenbrief einträgt und denselben mit Unterschrift und Siegel versieht. Anlage 19 Seite 89.

Um nun wieder auf unser Beispiel zu kommen, so hat sich der Architekt die in Frage kommenden Unterlagen

1. Katastermaterial,
2. Auszug aus dem Grundbuch

besorgt und sich aus denselben überzeugt, daß die Angaben, welche der Eigentümer über sein Grundstück gemacht hat, zutreffen. Die Parteien sind sich über den Kaufpreis und die Zahlungsbedingungen einig und schreiten nunmehr zum Erwerb des Grundstückes.

VI. Kapitel. Der Erwerb eines Grundstückes.

Man kann ein Grundstück erwerben durch Kauf und durch Tausch bezw. sich die Möglichkeit des Erwerbes sichern auf Grund eines Schlußscheines oder einer Option.

1. Der Kaufvertrag.

Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstücke zu übertragen, bedarf der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung lt. § 313 B.G.B.

Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke ist nach § 873 B.G.B. die Einigung des Berechtigten und des anderen Teiles, sowie die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich. Verkäufer und Käufer haben sich also in einem Vertrage über die Bedingungen des Grund-

stückskaufes zu einigen, welcher, wie alle Rechtsgeschäfte in Grundstücksangelegenheiten, in gerichtlicher oder notariell beglaubigter Form abgeschlossen werden muß; die Beteiligten sind nach § 873 Abs. 2 nur an die Einigung gebunden, wenn dieselbe in der angegebenen Weise erfolgt ist.

Im allgemeinen ist der notarielle Kaufvertrag dem gerichtlichen vorzuziehen, weil man beim Notar schneller und einfacher zum Ziele kommt, zumal die Kosten in beiden Fällen die gleichen sind.

Der Verkäufer ist nach § 444 B.G.B. verpflichtet, dem Käufer über die den verkauften Gegenstand betreffenden rechtlichen Verhältnisse, insbesondere im Falle des Verkaufes eines Grundstückes über die Grenzen, Gerechtsame und Lasten, die nötige Auskunft zu erteilen und ihm die zum Beweise des Rechtes dienenden Urkunden, soweit sie sich in seinem Besitze befinden, auszuliefern.

Die Bedingungen, unter denen ein Kaufvertrag zustande kommt, sind natürlich sehr mannigfaltige und Sache der Parteien. Der einfachste Kaufvertrag würde derjenige sein, wenn der Besitzer sein in der Abteilung II und III gänzlich unbelastetes Grundstück an den Erwerber gegen bar verkauft. Sind dagegen von ihm Lasten und Beschränkungen, etwaige Hypotheken in Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen, und zahlt er denselben nicht bar aus, so daß ein sogenanntes Restkaufgeld verbleibt, so gestaltet sich der Inhalt des Vertrages schon erheblich komplizierter.

Gewisse Punkte werden aber in jedem Kaufvertrage sich wiederholen; hierzu gehört in erster Linie die genaue Angabe des Eigentümers, die Bezeichnung des Grundstückes im Grundbuche und die Vereinbarung des Kaufpreises, die Höhe der Anzahlung und wann und in welcher Weise dieselbe zu erfolgen hat. Sehr häufig wählt man die Art der Bezahlung, daß die Hälfte der Anzahlung beim Abschluß des notariellen Kaufvertrages und die andere Hälfte bei der Auflassung zu leisten ist. Ferner gehören in einen Kaufvertrag die Höhe der Verzinsung der Restkaufgeldhypothek und der Zeitpunkt, bis zu welchem dieselbe vom Veräußerer nicht gekündigt werden kann, eventuell die Bedingungen, unter welchen das Restkaufgeld früher zurückgezahlt werden darf. Eine sehr wichtige Bestimmung ist die Verpflichtung desselben, einzelne Teile des Grundstückes zu entpfänden, und zwar ohne Entschädigung, wenn dieselben zur Anlage von Straßen und Plätzen, für Eisenbahnen jeglicher Art und sonstige öffentliche Zwecke an die Gemeinde oder einen Unternehmer aufgelassen werden müssen, dagegen mit einer Entschädigung pro Quadratmeter verkaufter Fläche für einzelne abgeteilte Parzellen. In dem letzteren Falle muß dieselbe pro Quadratmeter mindestens so hoch bemessen sein, daß der Quadratinhalt des gesamten Nettobaulandes multipliziert mit der Entschädigung pro Quadratmeter verkaufter Fläche die Summe der Hypothek ergibt; beim Verkauf der letzten Parzelle muß also mindestens die Hypothek im Grundbuche gelöscht sein. Weiter muß das genaue Datum angegeben werden, wann die Nutzungen und Lasten vom Käufer übernommen werden, und an welchem Tage oder bis zu welchem Termine die Auflassung bezw.

Übergabe zu geschehen hat; unter Umständen die Festsetzung einer Vertragsstrafe, die derjenige zu zahlen hat, welcher die Schuld an der Verzögerung trägt. Sind vom Käufer die auf dem Grundstück eingetragenen Hypotheken, Grundschulden, Reallasten oder Grunddienstbarkeiten in Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen, so gehören ebenfalls die Angaben über Höhe, Verzinsung und Fälligkeit bezw. Ablösung derselben in den Kaufvertrag.

Auch ist festzusetzen, wer die Kosten und Stempel des Vertrages, die Umsatzsteuern und die gerichtlichen Kosten der Auflassung zu tragen hat; nach § 449 B.G.B. muß dies der Käufer tun.

Die Stempelsteuer, welcher Kaufverträge unterliegen, beträgt für den Preußischen Staatsstempel 1 %, für den Reichsstempel zurzeit 2/3 % des vereinbarten Kaufpreises. Ferner erbeben Gemeinde und Kreis eine Umsatzsteuer von je 1 bis 2 % des Kaufpreises. Für diese vorstehenden Steuern und Stempel haften der Behörde gegenüber beide Kontrahenten, so daß sowohl Käufer wie Verkäufer zur Zahlung herangezogen werden können.

Die Ausfertigung des Vertrages wird gewöhnlich dreimal beantragt; das eine Exemplar erhält der Käufer, das zweite der Verkäufer, während das dritte zur Bildung des Hypothekenbriefes benutzt wird. Zahlt Käufer den Kaufpreis bar aus, so genügt eine zweimalige Ausfertigung, da auf dem Grundstück eine Restkaufgeldhypothek nicht eingetragen wird, infolgedessen sich das dritte Exemplar erübrigt.

2. Schlußschein und Option.

Ich habe absichtlich die Bezeichnungen Schlußschein und Option gewählt, weil sie im Terraingeschäft gang und gebe sind. Im Gesetz sind sie nicht vorhanden, der Jurist kennt nur — was sie beide auch tatsächlich sind — ein notarielles Kaufangebot und zwar dergestalt, daß ich berechtigt bin, ein bestimmtes Grundstück zu einem festen Preise, bis zu einem festgesetzten Zeitpunkt unter gewissen vereinbarten Bedingungen zu erwerben. Ist dieser Zeitpunkt ein kurzfristiger, so spricht man im Geschäftsleben wohl von einem Schlußschein, ist derselbe dagegen ein langfristiger, z. B. auf mehrere Jahre hinaus, von einer Option. In beiden Fällen wird sich häufig der Eigentümer dafür, daß er sein Terrain fest anstellt, eine Entschädigung ausbedingen, welche in einer einmaligen Abfindung oder auch in fortlaufenden Ratenzahlungen bestehen kann. Dieselbe verfällt dann gewöhnlich, wenn von der Kaufofferte kein Gebrauch gemacht wird, im anderen Falle wird sie ganz oder zum Teil auf die Anzahlungssumme je nach Vereinbarung angerechnet.

Der Fall, daß man sich den Erwerb eines Grundstücks durch ein notarielles Kaufangebot sichert, kann z. B. eintreten, wenn eine Aktiengesellschaft gezwungen ist, sich nach einem neuen Grundstück umzusehen, weil ihre Fabrikbauten und die damit verbundenen Einrichtungen nicht mehr der Neuzeit entsprachen. Laut Gesellschaftsvertrag hat der Aufsichtsrat ausschließlich über den Ankauf von Gelände zu entscheiden, während das eingegangene Material vom Vorstande nur gesichtet und bearbeitet wird. Da hierfür eine gewisse

Spanne Zeit notwendig ist, so läßt sich die Gesellschaft, um sicher zu sein, daß der Kaufpreis vom Besitzer nicht erhöht wird, einen Schlußschein ausstellen.

Auch in dem Falle wird man zu einem notariellen Kaufangebot greifen müssen, wenn der Käufer in einem fremden Orte wohnt und verhindert ist, zum Abschluß des Vertrages vor dem Notar anwesend zu sein. Man schickt ihm dann, nachdem die Kaufbedingungen mündlich oder schriftlich vereinbart sind, ein solches notariell beglaubigtes Angebot, dessen Annahme er wiederum vor einem Notar seines Wohnortes erklärt.

Die zweite Art, die der Option, wird gerne gewählt, wenn es sich um die Erschließung und Parzellierung eines Geländes handelt. Man kann die Zeit der Option benutzen, um die notwendigen Vorarbeiten zu erledigen, in erster Linie, um den Bebauungsplan aufzustellen und festsetzen zu lassen.

Anlage 20 Seite 90.

Eine notarielle Kaufofferte enthält nun im großen und ganzen genau dieselben Bedingungen, wie ein notarieller Kaufvertrag, nur heißt es im Anfange des Vertrages nicht: Die unter 1. und 2. Erschienenen schlossen folgenden Kaufvertrag, sondern, der unter 1. Erschienene bietet dem zu 2. Erschienenen, oder, falls er nicht anwesend ist, dem Herrn X. Y. den Abschluß folgenden Kaufvertrages an; und zum Schluß heißt es dann in einem Paragraphen: An dieses Kaufangebot halte ich mich bis zu dem und dem Zeitpunkt gebunden. Ferner wird man noch die Bedingungen aufnehmen, unter denen die Option erlischt.

Will man die Zeitdauer der Option zur Aufstellung und Festsetzung eines Bebauungsplanes benutzen, so ist es notwendig, die Bedingung in den Optionsvertrag aufzunehmen, daß der Eigentümer verpflichtet ist, zu der Einreichung eines Bebauungsplanes durch den Optionsberechtigten und seine Rechtsnachfolger seine Zustimmung zu geben. Es empfiehlt sich daher, die Frist für die Option nicht zu kurz zu bemessen, mindestens auf zwei bis drei Jahre, welche Zeit gewöhnlich für die Abwicklung der ganzen Angelegenheit bis zur förmlichen Festsetzung des Bebauungsplanes verstreicht.

Eine weitere Bedingung, welche sehr wünschenswert erscheint, ist diejenige, daß der Eigentümer sich bereit erklärt, während der Dauer der Option einzelne Trennstücke an den Käufer oder einen Dritten aufzulassen. Nur wird er in diesem Falle eine Mindest- und eine Höchstgrenze betreffend den Flächeninhalt festsetzen, eventuell bestimmte Teile seines Eigentumes von dieser Verpflichtung ausschließen und für die einzelnen Trennstücke einen etwas höheren Einheitspreis pro Morgen verlangen, da er sonst Gefahr läuft, daß der Erwerber die guten Stücke herausnimmt und ihn mit dem minderwertigen Rest sitzen läßt. Die Bedingung, seinen Besitz auch an einen Dritten aufzulassen, wird man natürlich auf das ganze im Vertrage bezeichnete Gelände erstrecken, um gegebenenfalls die doppelten Kosten der Stempelabgaben und der Auflassung zu sparen.

Hat der Optionsberechtigte die Absicht, die Option auszuüben, so geschieht dies in der Weise, wie ich bereits erwähnte, daß er vor einem Notar

die Annahme der Kaufofferte erklärt, wobei gegebenenfalls eine Abänderung einiger Paragraphen stattfinden kann. Anlage 21 Seite 92.

Die dritte Möglichkeit, ein Terrain durch Tausch zu erwerben, will ich nur ganz kurz erwähnen. Sie alle werden den Ausspruch kennen, wer tauschen will, will täuschen, und gewöhnlich wird bei dieser Art des Erwerbes einer der beiden Kontrahenten der Reingefallene sein.

Im übrigen finden beim Tausch nach § 515 B.G.B. die Vorschriften über den Kauf entsprechende Anwendung.

In unserem Beispiele sollen nun die Verträge abgeschlossen worden sein und zwar, wie ich im Anfang erwähnte, in der Weise, daß derjenige Teil des Grundstückes, welcher für die Errichtung des Landsitzes in Aussicht genommen ist, vom Käufer gegen bar erworben wurde, während für den Rest der Verkäufer dem Fabrikanten und dem Architekten eine Option auf drei Jahre gegen eine jährliche Entschädigung einräumte. Zu diesem Zwecke mußte das Trennstück für den Landsitz vom Landmesser vermessen werden, welcher dem Katasteramt die diesbezüglichen Angaben einsandte, auf Grund deren dasselbe dann das Katastermaterial, nämlich Handzeichnung und Auszug aus der Grundsteuermutterrolle, zum Zwecke der Auflassung anfertigt.

VII. Kapitel. Die Auflassung.

Der Abschluß eines Kaufvertrages genügt nun noch nicht für den Käufer, um das Eigentum an einem Grundstücke zu erwerben, vielmehr muß dasselbe noch an ihn aufgelassen werden. Unter der Auflassung versteht man die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke nach § 873 B.G.B. erforderliche Einigung des Verkäufers und des Käufers, sowie die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

Die Eintragung darf nach § 20 G.B.O. im Falle der Auflassung eines Grundstückes nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teiles erklärt ist und die Eintragungsbewilligung oder die sonstigen zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen vor dem Grundbuchamte nach § 29 G.B.O. zu Protokoll gegeben oder durch Urkunden nachgewiesen werden.

Die Auflassung muß bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile lt. § 925 B.G.B. vor dem Grundbuchrichter erklärt werden.

Die beiden Parteien können sich bei der Auflassung durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen, und zwar ist die Vollmacht stempelfrei, wenn das der Einigung zugrunde liegende Rechtsgeschäft von einem Notar beurkundet und die Vollmacht lt. § 31 G.B.O. in der Urkunde bereits erteilt ist. Ebenso gilt der Notar ohne besondere Vollmacht als ermächtigt, im Namen eines Antragsberechtigten die Eintragung zu beantragen lt. § 15 G.B.O., wenn die zu derselben erforderliche Erklärung von ihm beurkundet und beglaubigt ist.

In Preußen sind die Amtsgerichte zugleich die Grundbuchämter, bezw. ist eine Abteilung desselben zum Grundbuchamt bestimmt, welche an einigen festgesetzten Tagen der Woche Termine in Grundbuchsachen abhält. Zu denselben

kann man ohne weiteres zwecks Auflassung eines Grundstückes sich einfinden, jedoch empfiehlt es sich, dem Amtsgericht vorher die notwendigen Urkunden: Kaufvertrag, Katastermaterial, Entpfändungserklärung, löschungsfähige Quittung usw. nebst einem Handschreiben einzusenden und um Anberaumung eines Termins zu bitten. Das Grundbuchamt kann dann in aller Ruhe die Unterlagen prüfen und das Protokoll vorbereiten.

Anlage 22 Seite 93.

An dem vom Amtsgericht festgesetzten Tage finden sich die Parteien daselbst ein und melden sich auf der zuständigen Gerichtsschreiberei, welche dem Käufer eine Rechnung über den vorher zu entrichtenden Kostenvorschuß aushändigt. Derselbe muß auf der Gerichtskasse gezahlt und die erhaltene Quittung dem Grundbuchrichter vorgelegt werden. Letzterer setzt in das bereits ausgefüllte Protokoll die Namen der Erschienenen, welche sich ihm gegenüber gehörig legitimieren müssen, nebst dem Legitimationsvermerk ein und liest es ihnen vor. In dem Protokoll heißt es: „Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an dem im Grundbuche von Buchhain, Kreis Seefeld, Bd. . . ., Bl. . . . verzeichnete Grundstück auf den Erschienenen zu 2. übergehen soll. Ich, der Erschienene zu 2. beantrage die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch"; im übrigen wird auf den Inhalt des notariellen Vertrages Bezug genommen. Darauf muß das Protokoll von den beiden Parteien und dem Grundbuchrichter unterschrieben werden.

Nachdem noch die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch, welche nach § 873 B.G.B. erforderlich ist, erfolgte, wird sämtlichen Beteiligten vom Amtsgericht eine diesbezügliche schriftliche Mitteilung übersandt, in der es ferner heißt, daß der Hypothekenbrief, falls ein solcher ausgestellt werden soll, dem Empfangsberechtigten ausgehändigt wird, sobald der Rest der Gerichtskosten in Höhe von so und so viel Mark bezahlt worden ist.

In unserem Beispiel wird also derjenige Teil des Geländes, welcher für den Landsitz benötigt wird, gegen Barauszahlung des vereinbarten Kaufpreises an den Käufer, d. h. an den Fabrikanten aufgelassen und, da die Straße, welche an dem abgetrennten Grundstück entlangläuft, bereits gepflastert nnd vollständig reguliert ist, so können die Baupolizeizeichnungen des Bauprojektes eingereicht und nach erfolgter Genehmigung mit der Ausführung der Baulichkeiten begonnen werden. Für den Rest des Geländes hat der Fabrikant eine Option erworben, d. h. der Eigentümer räumte ihm in einer notariellen Kaufofferte das Recht ein, das in Frage kommende Gelände innerhalb drei Jahren zu einem fest vereinbarten Preise gegen eine jährliche Entschädigung von 1% des Kaufpreises zu erwerben. Wie ich bereits im Kapitel VI unter Nr. 2 erwähnt habe, tut man dies hauptsächlich aus dem Grunde, um die für die zukünftige Erschließung notwendigen Vorarbeiten zu erledigen, in erster Linie um den Bebauungsplan aufzustellen und festsetzen zu lassen.

VIII. Kapitel. Das Fluchtliniengesetz und der Bebauungsplan.

Das Gesetz betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875, kurz das

Fluchtliniengesetz genannt, kommt für die Festsetzung eines Bebauungsplanes in Betracht.

Es bestimmt in § 12, daß durch Ortsstatut festgestellt werden kann, daß an Straßen oder Straßenteilen, welche noch nicht gemäß der baupolizeilichen Bestimmungen des Orts für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertiggestellt sind, Wohngebäude, die nach diesen Straßen einen Ausgang haben, nicht errichtet werden dürfen.

Soll also ein Gelände für eine Bebauung erschlossen werden, so ist die Grundbedingung hierfür die Anlage und Fertigstellung der Straßen und Plätze. Dies verlangt aber wiederum die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sowie dessen Genehmigung und formelle Feststellung von seiten der maßgebenden Behörden.

Allerdings kann das Ortsstatut auch Ausnahmen von dem Bauverbote zulassen, da das Gesetz die Einführung des Bauverbotes in das Belieben der Gemeinde stellt; auf bestehende ältere, sogenannte historische Straßen darf das Bauverbot nicht ausgedehnt werden. Dieser Satz ist in der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Bd. III, S. 304ff. näher begründet und seitdem unverändert festgehalten worden.

Zu einer Straße im Sinne des Fluchtliniengesetzes gehören der Straßendamm und der Bürgersteig lt. § 1 Abs. 3.

Für die Anlegung von Straßen und Plätzen sind die Straßen und Baufluchtlinien vom Gemeindevorstande im Einverständnisse mit der Gemeinde, bezüglich deren Vertretung unter Zustimmung der Ortspolizeibehörde, dem öffentlichen Bedürfnisse entsprechend, festzusetzen. Es kommen also für einen neuen Bebauungsplan in einer ländlichen Gemeinde nach dem Gesetz nur zwei Behörden, der Gemeindevorsteher und der Amtsvorsteher, in Städten die entsprechenden Behörden in Betracht.

Da nun die ländlichen Gemeinden in den weitaus meisten Fällen noch eine bäuerliche Vertretung haben, von der man nicht verlangen kann, daß sie allen großzügigen Fragen, und zu diesen gehört auch ein moderner Bebauungsplan, gewachsen sind, so unterstützen schon heute in der richtigen Erkenntnis dieser Tatsache Landrat und Regierung diese Gemeinden bei der Lösung einer derartigen Aufgabe.

Auf der einen Seite ist dieses Verfahren gewiß lebhaft zu begrüßen, auf der anderen aber besitzt es große Schattenseiten, da sich die Anzahl der Behörden, welche bei der Aufstellung und Festsetzung eines Bebauungsplanes mitzureden haben, nunmehr verdoppelt hat. Ich brauche wohl nicht des näheren zu erörtern, daß durch dieses Verfahren, sowie durch den langsamen und schwerfälligen Geschäftsbetrieb bei den Behörden derartige Verzögerungen eintreten können, daß mehrere Jahre vergehen, bis ein Bebauungsplan formell feststeht. Oftmals mögen auch die rigorosen Forderungen der Gemeinde und der Regierung, alsda sind: unentgeltliche Abtretung von Land, übermäßige Summen zur Abgeltung der Kirchen- und Schullasten, Ausführung von Baulichkeiten, z. B. Bahnhöfen und Brücken usw., welche mit dem eigentlichen Bebauungsplan

gar nichts zu tun haben, an deren Erfüllung aber die Genehmigung des Bebauungsplanes geknüpft ist, schuld daran sein, daß sich die Angelegenheit endlos in die Länge zieht.

Da die Gemeinden nicht gezwungen werden können, einen Bebauungsplan auszulegen und formell festzustellen, so ist man den Gemeinden im Punkte der Forderungen, wenn man seinen Zweck erreichen will, auf Gnade und Ungnade ausgeliefert, zumal das Verwaltungsstreitverfahren gegen eine Gemeinde nicht angängig ist.

In den Kreisen um Berlin herum hat sich nun infolge dieses Verfahrens, daß ein Bebauungsplan auch der Zustimmung des Landrates und der Regierung bedarf, mit der Zeit die Gewohnheit herausgebildet, denselben als Vorprojekt in mehr oder weniger skizzenhafter Form bei der Gemeinde einzureichen, welche ihn dann an die vorgenannten Behörden zur Begutachtung weitergibt. Auf Grund dieses Entwurfes werden dann in mehrfachen Verhandlungen die Linienführung und Breite der einzelnen Straßen, die ungefähre Länge und Tiefe der Baublocks, sowie die Anzahl, Größe und Verteilung der Plätze festgesetzt; ferner die Entschädigungen aufgestellt, welche die Gemeinde für sich, bezw. die Regierung zugunsten der Gemeinde beansprucht, und zu deren Erfüllung sich der den Bebauungsplan Einreichende in einem notariellen Vertrage verpflichten muß. Eine der Hauptbedingungen des Vertrages ist die kosten- und lastenfreie Abtretung von Land für Straßen und Plätze an die Gemeinde.

Anlage 23 Seite 94.

Ist über alle diese Fragen eine Einigung erzielt worden, so wird an der Hand des genehmigten Entwurfes, nachdem das Gelände nochmals genau vermessen ist, der definitive Bebauungsplan nebst Entwässerungsprojekt von einem vereidigten Feldmesser ausgearbeitet und von dem Eigentümer bezw. dem Optionsberechtigten unter Zustimmung des Eigentümers dann an die Gemeinde mit einem Handschreiben eingereicht.

Anlage 24 Seite 95.

Sobald die Zustimmung der Ortspolizeibehörde erfolgt ist, hat der Gemeindevorstand nach § 7 Abs. 1 den Plan zu jedermanns Einsicht offenzulegen und dies in der ortsüblichen Art mit dem Bemerken bekannt zu machen, daß Einwendungen gegen den Plan innerhalb einer bestimmten präklusivischen Frist, welche mindestens vier Wochen betragen muß, bei dem Gemeindevorstande anzubringen sind.

Die Einwendungen können sowohl mündlich beim Gemeindevorstand zu Protokoll gegeben, als auch schriftlich eingesandt werden; ein diesbezügliches Telegramm ist ebenfalls statthaft.

Die öffentliche Auslegung geschieht zu jedermanns Einsicht. Damit spricht das Gesetz aus, daß zur Erhebung von Einwendungen jedermann befugt ist. Das Recht steht demnach nicht bloß den von der Fluchtlinie betroffenen Grundbesitzern oder etwa den Anwohnern der fraglichen Straße zu. Auch in bezug auf die Art der Einwendungen zieht das Gesetz keine Schranke; sie können sowohl darauf, daß ein Privatinteresse geschädigt werde, als darauf, daß ein öffentliches Interesse nicht gehörig berücksichtigt sei, gestützt werden. Zwar liegt die Beachtung der öffentlichen Interessen, soweit zu deren Vertretung

nicht die im § 6 bezeichneten Behörden besonders berufen sind, schon dem Gemeindevorstande und der Polizeibehörde von Amtswegen ob, allein dem einzelnen ist es unbenommen, seine von der Auffassung dieser Organe abweichende Meinung ebenfalls geltend zu machen.

Nach Ablauf der Frist wird zunächst auf dem Bebauungsplan bemerkt, daß derselbe in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegen hat.

Sind Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben worden, so ist lt. § 8 der Gemeindevorstand berechtigt, mit den Beschwerdeführern zu verhandeln, um sie nach näherer Darlegung der für den Plan maßgebenden Gründe und Gesichtspunkte zur Zurücknahme ihrer Einwendungen zu veranlassen.

Die vorgängige Verhandlung mit dem Beschwerdeführern ist nicht unbedingt vorgeschrieben, vielmehr kann der Gemeindevorstand ohne weiteres dem Kreisausschusse, etwa wegen voraussichtlicher Erfolglosigkeit, die Akten nebst einer Erläuterung über die erhobenen Einwendungen einreichen. Erachtet der Kreisausschuß dieselben für unbegründet, so weist er sie einfach zurück, andernfalls hängt es von seinem Ermessen ab, ob er sofort entscheiden oder noch weitere Ermittlungen vornehmen, vielleicht auch zu einer mündlichen Verhandlung schreiten will.

Wollen sich die Beteiligten mit dem Beschluß des Kreisausschusses nicht zufrieden geben, so steht ihnen lt. § 16 die Beschwerde an den Bezirksausschuß innerhalb einer Präklusivfrist von 21 Tagen zu, welcher dann als letzte Instanz endgültig über die Einwendungen zu befinden hat.

Nach Erledigung derselben hat dann der Gemeindevorstand lt. § 8 den Plan mit einem diesbezüglichen Vermerk auf demselben förmlich festzustellen, zu jedermanns Einsicht nochmals offenzulegen und dies in ortsüblicher Weise bekannt zu machen. Eine Frist für die zweite Auslegung ist im Gesetz nicht angegeben, sie dauert gewöhnlich acht Tage und nach Ablauf derselben steht dann der Bebauungsplan definitiv fest.

Soll ein förmlich festgestellter Bebauungsplan umgeändert, bezw. an seiner Stelle ein ganz neuer aufgestellt werden, so kann dies lt. § 10 nur nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen in der bereits erläuterten Weise geschehen. Infolge dieses umständlichen und zeitraubenden Verfahrens legen viele Gemeinden, besonders wenn sie einen Bebauungsplan für ihre gesamte Feldmark aufstellen, denselben aus, führen eine Entscheidung über etwaige Einwendungen herbei, stellen ihn aber nur nach und nach in einzelnen Abschnitten, entsprechend der baulichen Entwicklung des Ortes, förmlich fest, so daß sie es immer noch in der Hand haben, Änderungen vorzunehmen.

Eine Entschädigung wegen Abtretung oder Entziehung von Grundeigentum, welches durch die Festsetzung neuer Fluchtlinien betroffen wird, kann nur lt. § 13 in folgenden Fällen gefordert werden:

1. wenn die zu Straßen und Plätzen bestimmten Grundflächen auf Verlangen der Gemeinde für den öffentlichen Verkehr abgetreten werden;

2. wenn die Straßen- oder Baufluchtlinie vorhandene Gebäude trifft und das Grundstück bis zur neuen Fluchtlinie von Gebäuden freigelegt wird;
3. wenn die Straßenfluchtlinie einer neu anzulegenden Straße ein unbebautes, oder zur Bebauung geeignetes Grundstück trifft, welches zur Zeit der Feststellung dieser Fluchtlinie an einer bereits bestehenden und für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertiggestellten anderen Straße belegen ist und die Bebauung in der Fluchtlinie der neuen Straße erfolgt.

Wird ein Grundstück ganz oder soweit in Anspruch genommen, daß das Restgrundstück nach den baupolizeilichen Vorschriften des Ortes nicht mehr zur Bebauung geeignet ist, so kann der Eigentümer die Übernahme des ganzen Grundstückes in den vorstehend angeführten Fällen lt. § 13 Abs. 3 verlangen.

Durch Ortsstatut kann nun festgesetzt werden, daß bei der Anlegung einer neuen Straße oder bei dem Anbau an schon vorhandenen bisher unbebauten Straßen lt. § 15 die Freilegung, erste Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtungsvorrichtung der Straße von dem Unternehmer der neuen Anlage oder von den angrenzenden Eigentümern beschafft und zeitweise, jedoch höchstens bis zu fünf Jahren unterhalten werden muß, oder der Ersatz aller zu diesen Maßnahmen erforderlichen Kosten geleistet wird. Zu diesen Verpflichtungen können die angrenzenden Eigentümer nicht für mehr als die Hälfte der Straßenbreite, und wenn die Straße breiter als 26 m ist, nicht für mehr als 13 m der Straßenbreite herangezogen werden.

Zum Schluß dieses Kapitels will ich wenigstens ganz kurz auf das Ansiedlungsgesetz vom 10. August 1904 zu sprechen kommen, welches für die Provinzen Ostpreußen, Westpreußen, Brandenburg, Pommern, Posen, Schlesien, Sachsen und Westfalen Geltung hat.

Soll außerhalb einer im Zusammenhange gebauten Ortschaft ein Wohnhaus oder eine neue Kolonie errichtet werden, so bedarf es lt. § 13 einer Ansiedlungsgenehmigung, welche vom Kreisausschuß zu erteilen ist.

Da nun sehr häufig infolge der Ansiedlung eine Änderung oder Neuordnung der Gemeinde-, Kirchen- oder Schulverhältnisse erforderlich wird, so kann der Antragsteller lt. § 17 A.G. verpflichtet werden, die zur Regelung der bezeichneten Verhältnisse notwendigen Leistungen aufzubringen. Zu diesem Zwecke sind die beteiligten Behörden von dem Antrage in Kenntnis zu setzen, da sie binnen einer Ausschlußfrist von 21 Tagen bei der Genehmigungsbehörde, also dem Kreisausschuß, die Festsetzung der besonderen Leistungen des Unternehmers beantragen können. Hierbei ist dieselbe an die gestellten Anträge nicht gebunden, sondern kann lt. § 17 Abs. 2 A.G. unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses von Amts wegen unter, gegebenenfalls auch über die geltend gemachten Forderungen hinausgehen.

Ebenso kann die Genehmigungsbehörde lt. § 17a A.G. von dem Antragsteller verlangen, daß er die im öffentlichen Interesse notwendigen Neueinrichtungen, z. B. den Bau einer Wasserleitung und dergl. mehr, nach Umfang und Art ihrer

Ausführung, gegebenenfalls unter Beifügung von Zeichnung darlegt und zugleich nachweist, daß die zu ihrer ordnungsmäßigen Ausführung notwendigen Mittel vorhanden sind, und daß ihre künftige Unterhaltung dem öffentlichen Interesse entsprechend geregelt ist.

Von dem Nachweise daß die vorerwähnten Leistungen erfüllt sind, bezw. eine Sicherheit bestellt ist, welche für die Erfüllung derselben haftet, kann lt. § 17 und 17a A.G. die Ansiedlungsgenehmigung abhängig gemacht werden. Macht der Antragsteller von der Genehmigung Gebrauch, so ist er zu den Leistungen verpflichtet.

Nehmen wir also an, daß die Zeit der Option von dem Fabrikanten benutzt worden ist, um nach Erfüllung der verlangten Nebenleistungen die förmliche Feststellung des Bebauungsplanes für das in Frage kommende Gelände herbeizuführen, so daß er nunmehr dasselbe abnehmen und erschließen kann.

Bevor dies aber geschieht, gründet er mit seinem Architekten, der ihm inzwischen den Landsitz erbaut hat, und einigen Geschäftsfreunden, da zur Erschließung immerhin erhebliche Kosten notwendig sind, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, an welche das Gelände aufgelassen wird, um die doppelten Kosten für Stempel und Steuern an Staat und Gemeinde, sowie diejenigen des notariellen Vertrages zu ersparen.

Teil II. Der Verkauf.

IX. Kapitel. Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Einleitung.

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung als solche hat lt. § 13 Abs. 1 selbständig ihre Rechte und Pflichten, sie kann Eigentum und andere dingliche Rechte an Grundstücken erwerben, vor Gericht klagen und verklagt werden. Sie ist zwar nicht Handelsgesellschaft, sondern gilt nur als solche im Sinne des Handelsgesetzbuches.

Wie schon der Name andeutet, ist die Haftung einer solchen Gesellschaft eine beschränkte. Es haftet nach § 13 Abs. 2 für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft den Gläubigern gegenüber nur das Gesellschaftsvermögen. Die einzelnen Gesellschafter persönlich haften der Gesellschaft wiederum nur bis zum Betrage ihrer Stammeinlage, wenn das Gesellschaftskapital voll eingezahlt ist. Im anderen Falle haften die Gesellschafter für den Rest der Einzahlung solidarisch lt. § 24, d. h. wenn von einem Gesellschafter der auf seine Stammeinlage entfallende Anteil nicht zu erlangen ist, noch durch Verkauf des Geschäftsanteiles gedeckt werden kann, haben die übrigen Gesellschafter den Fehlbetrag nach Verhältnis ihrer Beteiligung am Gesellschaftsvermögen aufzubringen.

Infolge dieser gesetzlichen Bestimmung muß die Beteiligung an einer Gesellschaft m. b. H. bezw. der Ankauf von Anteilen einer Gesellschaft m. b. H., deren Vermögen nicht voll eingezahlt ist, im allgemeinen abgeraten werden, zum mindesten ist aber in diesem Falle dringend zu empfehlen, sich vorher über die Vermögenslage der übrigen Gesellschafter die weitgehendste Auskunft zu verschaffen.

A. Die Errichtung der Gesellschaft.

Zur Gründung einer Gesellschaft m. b. H., die lt. § 1 zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck errichtet werden kann — ausgenommen sind Hypothekenbanken, weil dieselben Pfandbriefe ausgeben —, gehören mindestens zwei Personen; sie kann nicht mit einem Gesellschafter entstehen, wohl aber mit einem Gesellschafter bestehen, wenn nämlich derselbe sämtliche Anteile erworben hat.

Anlage 25 Seite 100.

Der Gesellschaftsvertrag muß lt. § 2 in gerichtlicher oder notarieller Form abgeschlossen und von sämtlichen Gesellschaftern unterzeichnet sein. Je nach dem Zweck, dem die Gesellschaft dienen soll, können in den Gesellschaftsvertrag die mannigfaltigsten Bedingungen aufgenommen werden, folgende Bestimmungen muß aber jeder Vertrag lt. § 3 mindestens enthalten:

1. die Firma und den Sitz der Gesellschaft,
2. den Gegenstand des Unternehmens,
3. den Betrag des Stammkapitals,
4. den Betrag der von jedem Gesellschafter auf das Stammkapital zu leistenden Einlage.

1. Die Firma muß lt. § 4 entweder von dem Gegenstande des Unternehmens hergeleitet werden, oder den Namen wenigstens eines Gesellschafters tragen mit dem Zusatz „mit beschränkter Haftung". Die Namen anderer Personen als der Gesellschafter dürfen in die Firma nicht aufgenommen werden.

Der Sitz muß im Inlande liegen, kann jedoch auch im Auslande sein, wenn daselbst Konsulargerichtsbarkeit gilt.

2. Die geschäftlichen Unternehmungen müssen genau angegeben werden.

3. Die Höhe des Stammkapitals ist nach unten begrenzt und muß mindestens 20000 Mk. betragen, nach oben gibt es keine Grenze. Die Summe der Stammeinlagen muß mit der Höhe des Stammkapitals übereinstimmen. Bevor das Stammkapital durch Übernahme sämtlicher Einlagen nicht voll gedeckt ist, darf der Gesellschaftsvertrag nicht geschlossen werden. In demselben kann lt. § 26 bestimmt werden, daß die Gesellschafter die Einforderung von weiteren Einzahlungen beschließen können, die im Verhältnis der Geschäftsanteile zu erfolgen hat. Die Gläubiger haben aber kein Recht, dieselbe zu verlangen, sie ist abhängig von der freien Entschließung der Gesellschafter.

4. Die Stammeinlage eines jeden Gesellschafters muß lt. § 5 mindestens 500 Mk. betragen. Kein Gesellschafter kann bei der Errichtung der Gesellschaft mehrere Stammeinlagen übernehmen, jedoch können die Stammeinlagen der einzelnen Gesellschafter verschieden hoch sein, müssen aber stets in Mark durch 100 teilbar sein.

Sollte im Gesellschaftsvertrage eine dieser vier Bestimmungen nicht enthalten sein oder infolge fehlerhafter Angabe nichtig sein, so kann lt. § 75 Abs. 1 jeder Gesellschafter, jeder Geschäftsführer und, wenn ein Aufsichtsrat bestellt ist, jedes Mitglied desselben im Wege der Klage beantragen, daß die Gesellschaft für nichtig erklärt werde. Jedoch kann ein Mangel, welcher eine der unter 1. und 2. genannten Bestimmungen betrifft, lt. § 76 durch einstimmigen Beschluß der Gesellschafter geheilt werden.

Die Einlage eines jeden Gesellschafters kann eine Bareinlage, sie kann aber auch eine Sacheinlage sein. Letztere kann jeder in die Bilanz einzustellende Vermögenswert sein. In diesem Falle muß die Person des Gesellschafters, der Gegenstand der Einlage oder Übernahme, sowie der Geldwert derselben im Gesellschaftsvertrage lt. § 5 Abs. 4 festgesetzt sein.

Der Geschäftsanteil jedes Gesellschafters bestimmt sich nach dem Betrage der von ihm übernommenen Stammeinlage lt. § 14, von welcher bei der Gründung der Gesellschaft lt. § 7 Abs. 2 ein Viertel, mindestens aber der Betrag von 250 Mk. eingezahlt werden muß.

Mit der Unterschrift sämtlicher Gesellschafter unter dem Gesellschaftsvertrag und Zahlung des auf jede Stammeinlage entfallenden Betrages existiert aber lt. § 11 Abs. 1 die Gesellschaft noch nicht. Vielmehr muß die Gesellschaft bei dem Gericht, in dessen Bezirk sie ihren Sitz hat, lt. § 7 Abs. 1 in das Handelsregister eingetragen werden.

Der Anmeldung müssen lt. § 8 beigefügt sein:

1. der Gesellschaftsvertrag; Anlage 26 Seite 101.
2. die Legitimation der Geschäftsführer, sofern dieselben nicht im Gesellschaftsvertrage bestellt sind;
3. eine von den Anmeldenden unterschriebene Liste der Gesellschafter, aus welcher Name, Vorname, Stand und Wohnort des letzteren, sowie der Betrag der von einem jeden derselben übernommenen Stammeinlage ersichtlich ist.

In der Anmeldung ist ferner die Versicherung abzugeben, daß die im § 7 Abs. 2 bezeichneten Leistungen auf die Stammeinlage bewirkt sind, und der Gegenstand der Leistungen sich in der freien Verfügung der Geschäftsführer befindet. Die Geschäftsführer haben ihre Unterschrift zur Aufbewahrung bei dem Gerichte zu zeichnen. Durch das Gericht erfolgt dann die Bekanntmachung im Reichsanzeiger und den anderen Tagesblättern, welche von der Gesellschaft im Gesellschaftsvertrage bestimmt sind.

B. Vertretung und Geschäftsführung.

Die Organe, welche die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich vertreten und die Geschäfte derselben führen, sind lt. § 35 Abs. 1 die Geschäftsführer und der Aufsichtsrat, wenn ein solcher im Gesellschaftsvertrage vorgesehen ist; notwendig ist derselbe nicht, jedoch finden auf ihn lt. § 52 die für den Aufsichtsrat einer Aktiengesellschaft geltenden Vorschriften nach § 243 Abs. 1, 3, 4, §§ 244 bis 248 und § 249 Abs. 1, 2 des Handelsgesetzes Anwendung.

Die Geschäftsführer haben in der durch den Gesellschaftsvertrag bestimmten Form ihre Willenserklärungen kundzugeben und für die Gesellschaft zu zeichnen lt. § 35 Abs. 2, wobei sie verpflichtet sind, lt. § 37 Abs. 1 die Beschränkungen einzuhalten, welche für den Umfang ihrer Befugnis, die Gesellschaft zu vertreten, durch den Gesellschaftsvertrag oder durch die Beschlüsse der Gesellschaft festgesetzt sind.

Die Geschäftsführer haben lt. § 41 für die ordnungsmäßige Buchführung der Gesellschaft zu sorgen und in den Angelegenheiten der Gesellschaft die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes lt. § 43 Abs. 1 anzuwenden. Geschäftsführer, welche ihre Obliegenheiten verletzen, haften der Gesellschaft solidarisch für den entstandenen Schaden. Sie müssen in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres lt. § 41 Abs. 2 die Bilanz für das verflossene Geschäftsjahr nebst einer Gewinn- und Verlustrechnung nach Maßgabe der im § 42 angegebenen Vorschriften aufstellen und alljährlich im Monat Januar eine von ihnen unterschriebene Liste der Gesellschafter, aus welcher Name, Vorname, Stand und Wohnort der letzteren, sowie ihre Stammeinlagen zu entnehmen sind, lt. § 40 zum Handelsregister einreichen. Ferner wird die Versammlung der Gesellschafter von den Geschäftsführern einberufen und zwar außer den ausdrücklich bestimmten Fällen lt. § 49, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint.

Die Einberufung der Versammlung erfolgt lt. § 51 durch Einladung der Gesellschafter vermittelst eingeschriebenen Briefes mit einer Frist von mindestens einer Woche, auch soll der Zweck der Versammlung, die Tagesordnung, jederzeit gleichzeitig mit der Berufung bekannt gemacht werden.

Die für die Geschäftsführer gegebenen Vorschriften gelten lt. § 44 auch für die Stellvertreter von Geschäftsführern, sowie im Falle einer Liquidation auch für die Liquidatoren.

C. Rechte und Pflichten der Gesellschafter.

Die Rechte, welche den Gesellschaftern in den Angelegenheiten der Gesellschaft, insbesondere in bezug auf die Führung der Geschäfte zustehen, bestimmen sich lt. § 45 Abs. 1 nach dem Gesellschaftsvertrage und mangels besonderer Bestimmungen in demselben nach den Vorschriften der §§ 46 bis 51.

Der einzelne Gesellschafter hat z. B. nicht das Recht, Einsicht in die Bücher zu nehmen, sondern nur die Rechte, die sich aus Gesetz und Gesellschaftvertrag ergeben. Die Gesellschafter fassen lt. § 48 ihre Beschlüsse in Versammlungen, und zwar erfolgt die Beschlußfassung lt. § 47 nach der Mehrheit der abgegebenen Stimmen: jede 100 Mk. eines Geschäftsanteils gewähren eine Stimme. Sie können sich vertreten lassen, jedoch bedürfen die notwendigen Vollmachten zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form. Ein Bevollmächtigter ist berechtigt, mehrere Gesellschafter zu vertreten und kann auch ein Nichtgesellschafter sein.

Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens dem zehnten Teil des Stammkapitals entsprechen, sind berechtigt, lt. § 50 unter Angabe des Zweckes und der Gründe die Berufung der Versammlung zu verlangen; ebenso können Gesellschafter, welche den zehnten Teil des Stammkapitals vertreten, die Auflösungsklage gegen die Gesellschaft richten.

Der Bestimmung der Gesellschafter unterliegen lt. § 46:

1. die Feststellung der Jahresbilanz und die Verteilung des aus derselben sich ergebenden Reingewinns;
2. die Einforderung von Einzahlungen auf die Stammeinlagen;

3. die Rückzahlung von Nachschüssen;
4. die Teilung sowie die Einziehung von Geschäftsanteilen;
5. die Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern sowie die Entlastung derselben;
6. die Maßregeln zur Prüfung und Überwachung der Geschäftsführung;
7. die Bestellung von Prokuristen und von Handlungsbevollmächtigten zum gesamten Geschäftsbetriebe;
8. die Geltendmachung von Ersatzansprüchen, welche der Gesellschaft aus der Gründung oder Geschäftsführung, gegen Geschäftsführer oder Gesellschafter zustehen, sowie die Vertretung der Gesellschaft in Prozessen, welche sie gegen die Geschäftsführer zu führen hat.

In welcher Weise die Gesellschafter über vorstehende Punkte zu beschließen haben, z. B. ob einstimmig oder mit einfacher Mehrheit, ob die Prüfung und Überwachung ein Individualrecht der Gesellschafter sein soll, oder welche von den angeführten Bestimmungen zu den Funktionen eines etwa vorhandenen Aufsichtsrates gehören soll, bestimmt der Gesellschaftsvertrag.

Die Einzahlungen auf die Stammeinlagen sind lt. § 19 nach Verhältnis der letzteren zu leisten und können außer dem Falle einer Herabsetzung des Stammkapitals weder erlassen noch gestundet werden, ebensowenig kann eine Aufrechnung von seiten der Gesellschafter geltend gemacht werden.

Hat ein Gesellschafter den auf seine Stammeinlage eingeforderten Betrag nicht zur rechten Zeit eingezahlt, so ist er lt. § 20 von Rechts wegen zur Entrichtung von 4% Verzugszinsen verpflichtet. Kommt er trotzdem seinen Verpflichtungen nicht nach, so kann er lt. § 21 mittels eingeschriebenen Briefes erneut zur Zahlung binnen einer zu bestimmenden Frist unter Androhung seines Ausschlusses aufgefordert werden.

Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist ist er lt. § 21 Abs. 2 seines Geschäftsanteiles und der geleisteten Teilzahlungen zugunsten der Gesellschaft verlustig zu erklären, haftet jedoch wegen des Ausfalles, ebenso jeder bei der Gesellschaft angemeldete Rechtsvorgänger des Ausgeschlossenen lt. § 22.

Ist auch von etwaigen Rechtvorgängern die Zahlung des rückständigen Betrages nicht zu erreichen, so kann die Gesellschaft den Geschäftsanteil lt. § 23 im Wege öffentlicher Versteigerung verkaufen lassen. Einen hierdurch entstandenen Fehlbetrag haben die Gesellschafter nach Verhältnis ihrer Geschäftsanteile lt. § 24 aufzubringen.

Auf den nach der jährlichen Bilanz sich ergebenden Reingewinn haben die Gesellschafter lt. § 29 Anspruch, soweit nicht im Gesellschaftsvertrage ein anderes bestimmt ist, und zwar erfolgt die Verteilung nach Verhältnis der Geschäftsanteile.

D. Abänderung des Gesellschaftsvertrages.

Eine Abänderung des Gesellschaftsvertrages kann nur durch einen Beschluß der Gesellschafter, welcher lt. § 53 gerichtlich oder notariell beurkundet werden muß, erfolgen, und zwar bedarf derselbe einer Mehrheit von drei Viertel der

abgegebenen Stimmen. Jede Abänderung des Gesellschaftsvertrages ist lt. § 54 in das Handelsregister des Sitzes der Gesellschaft anzumelden, wenn dieselbe rechtliche Wirkung erlangen soll; ebenso ist sie in der bereits erwähnten Form öffentlich bekannt zu machen.

E. Erhöhung und Herabsetzung des Stammkapitals.

Eine Erhöhung des Stammkapitals kann nur durch einen Beschluß der Gesellschafter mit einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen herbeigeführt werden. Sie kann nur durch Schaffung neuer Stammeinlagen lt. § 55 erfolgen, welche auf Grund einer gerichtlich oder notariell aufgenommenen oder beglaubigten Erklärung von den bisherigen Gesellschaftern übernommen werden können oder auch von auderen Personen, welche durch die Übernahme ihren Beitritt zu der Gesellschaft erklären.

Soll auf das erhöhte Stammkapital eine Sacheinlage gemacht werden, so gelten dieselben Vorschriften lt. § 56 wie bei Aufbringung des ursprünglichen Gesellschaftskapitals, insbesondere ist die beschlossene Erhöhung zur Eintragung in das Handelsregister lt. § 57 anzumelden, wenn dieselbe Rechtswirksamkeit erlangen soll. Der Anmeldung sind lt. § 57 Abs. 3 beizufügen:

1. die im § 55 Abs. 1 bezeichneten Erklärungen oder eine beglaubigte Abschrift derselben.

2. eine von den Anmeldenden unterschriebene Liste der Personen, welche die neuen Stammeinlagen übernommen haben; aus der Liste muß der Betrag der von jedem übernommenen Einlage ersichtlich sein.

Im übrigen finden die Bestimmungen des § 7 Abs. 2 über die zu leistende Mindesteinzahlung und des § 8 Abs. 2 über die abzugebende Versicherung bezüglich der freien Verfügung des eingezahlten Betrages entsprechende Anwendung.

Eine Herabsetzung des Stammkapitals kann ebenfalls nur durch einen Beschluß der Gesellschafter mit einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen unter Beobachtung der im § 58 angegebenen Bestimmungen erfolgen:

1. Der Beschluß auf Herabsetzung des Stammkapitals muß von den Geschäftsführern zu drei verschiedenen Malen durch die in § 30 Abs. 2 bezeichneten Blätter bekannt gemacht werden; in diesen Bekanntmachungen sind zugleich die Gläubiger der Gesellschaft aufzufordern, sich bei derselben zu melden; die aus den Handelsbüchern der Gellschaft ersichtlichen oder in anderer Weise bekannten Gläubiger sind durch besondere Mitteilung zur Anmeldung aufzufordern;

2. Die Gläubiger, welche sich bei der Gesellschaft melden und der Herabsetzung nicht zustimmen, sind wegen der erhobenen Ansprüche zu befriedigen oder sicherzustellen.

3. Die Anmeldung des Herabsetzungsbeschlusses zur Eintragung in das Handelsregister erfolgt nicht vor Ablauf eines Jahres seit dem Tage, an welchem die Aufforderung der Gläubiger in den öffentlichen Blättern zum dritten Male stattgefunden hat.

4. mit der Anmeldung sind die Bekanntmachungen des Beschlusses einzureichen; zugleich haben die Geschäftsführer die Versicherung abzugeben, daß die Gläubiger, welche sich bei der Gesellschaft gemeldet und der Herabsetzung nicht zugestimmt haben, befriedigt oder sichergestellt sind.

F. Auflösung und Nichtigkeit der Gesellschaft.

Mit der Auflösung der Gesellschaft, auf welche die Liquidation folgen muß, hört die Gesellschaft nicht auf zu existieren, sondern besteht fort zwecks Abwicklung ihrer Geschäfte und Aufteilung des Vermögens.

Die Gesellschaft mit beschänkter Haftung wird lt. § 60 aufgelöst:

1. Durch Ablauf der im Gesellschaftsvertrage bestimmten Zeit, falls nicht vor Ablauf dieser Frist die Fortsetzung derselben beschlossen und eingetragen ist; stillschweigende Forsetzung gibt es nicht.

2. Durch Beschluß der Gesellschafter, welcher, sofern nicht im Gesellschaftsvertrage ein anderes bestimmt ist, einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen bedarf.

3. Durch gerichtliches Urteil oder Entscheidung des Verwaltungsgerichts bezw. der Verwaltungsbehörde, wenn lt. § 61 z. B. die Erreichung des Gesellschaftszweckes unmöglich wird oder eine Gesellschaft lt. § 62 das Gemeinwohl dadurch gefährdet, daß die Gesellschafter gesetzwidrige Handlungen der Geschäftsführer wissentlich geschehen lassen.

4. Durch die Eröffnung des Konkursverfahrens, welches lt. § 63 außer dem Falle der Zahlungsunfähigkeit auch im Falle der Überschuldung stattfindet.

Die Auflösung der Gesellschaft ist lt. § 65 außer dem Falle des Konkursverfahrens zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden und vom Gericht zu veröffentlichen.

Die Auflösung ist von den Liquidatoren zu drei verschiedenen Malen durch die im § 30 Abs, 2 bezeichneten öffentlichen Blätter bekannt zu machen und hierbei sind zugleich die Gläubiger aufzufordern, sich bei der Gesellschaft zu melden.

In den Fällen der Auflösung, außer dem Falle des Kokursverfahrens, erfolgt die Liquidation lt. § 66 durch die Geschäftsführer oder durch basondere Liquidatoren, welche vom Gericht oder durch Beschluß der Gesellschafter bestellt werden können. Für sie gelten dieselben Bestimmungen wie für die Geschäftsführer, insbesondere haben sie lt. § 7 die sich aus den §§ 36, 37, § 41 Abs. 1, § 43 Abs. 1, 3 und 4, § 49 Abs. 1 und 2, § 64 sich ergebenden Rechte und Pflichten der Geschäftsführer.

Das Vermögen der Gesellschaft wird unter die Gesellschafter lt. § 72 nach Verhältnis ihrer Geschäftsanteile verteilt, wenn nicht der Gesellschaftsvertrag ein anderes Verhältnis bestimmt. Jedoch darf lt. § 73 die Verteilung des gesamten Vermögens, Stammkapitals, Überschüsse usw. nicht vor Tilgung oder Sicherstellung der Schulden der Gesellschaft und nicht vor Ablauf eines Jahres seit

dem Tage vorgenommen werden, an welchem die Aufforderung an die Gläubiger in den öffentlichen Blättern zum dritten Male erfolgt ist.

Nach beendeter Liquidation, d. h. nach erfolgter Schlußrechnung wird die Gesellschaft im Handelsregister gelöscht, doch sind lt. § 74 die Bücher und Schriften der Gesellschaft für die Dauer von zehn Jahren einem der Gesellschafter oder einem Dritten zur Aufbewahrung zu übergeben und zwar auf Kosten der Gesellschaft.

X. Kapitel. Der Erwerb und der Verkauf eines Stammanteils einer G. m. b. H.

Die Geschäftsanteile einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung sind lt. § 15 Abs. 1 veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bildet das einzige Mittel, durch welches den Gesellschaftern eine Verfügung über ihr in dem Unternehmen angelegtes Kapital, sowie ihren Gläubigern der Zugriff auf diesen Vermögensgegenstand ermöglicht werden kann.

Deshalb konnte sie im Gesetz weder ganz ausgeschlossen, noch an die Zustimmung der Gesellschaft oder der übrigen Gesellschafter gebunden werden. Veräußert wird die Mitgliederbeteiligung, d. h. die sich aus der übernommenen Stammeinlage ergebenden Rechte und Pflichten. Die Geschäftsanteile, als selbständige Gegenstände des Rechtsverkehrs, bewahren ihre Selbständigkeit auch dann, wenn lt. § 15 Abs. 2 im Wege der Veräußerung oder Vererbung ein Gesellschafter zu seinem ursprünglichen Geschäftsanteil weitere Geschäftsanteile erwirbt.

Anlage 27
Seite 106.

Zur Abtretung von Geschäftsanteilen durch Gesellschafter bedarf es lt. § 15 Abs. 3 eines in gerichtlicher oder notarieller Form geschlossenen Vertrages; es genügt nicht, daß nur die Abtretungserklärung in gerichtlicher oder notarieller Form abgegeben wird. Anteilscheine können von der Gesellschaft ausgestellt werden, auf denen z. B. jede weitere Einzahlung und jede Abtretung vermerkt wird, sie haben aber nur die Bedeutung von Beweisurkunden und sind für die Übertragung der Geschäftsanteile unerheblich.

Der Gesellschaftsvertrag kann die Abtretung der Geschäftsanteile lt. § 15 Abs. 5, an weitere Voraussetzungen knüpfen insbesondere von der Genehmigung, der Gesellschaft abhängig machen; erleichtern darf er aber die Abtretung nicht, ebensowenig verbieten.

Es kann z. B. bestimmt werden, daß die Anteile erst dann veräußert werden dürfen, wenn sie voll eingezahlt sind, oder bei nicht voller Einzahlung daß der Veräußerer den fehlenden Restbetrag derselben bei einer Bank deponieren, oder daß der Restbetrag im Falle der Veräußerung sofort eingezahlt werden muß.

Der Gesellschaft gegenüber gilt im Falle der Veräußerung eines Geschäftsanteils lt. § 16 Abs. 1 nur derjenige als Erwerber, dessen Erwerb unter Nachweis des Überganges bei der Gesellschaft angemeldet ist. Zur Anmeldung ist sowohl der Erwerber als auch der Veräußerer befugt.

Zu diesem Zweck muß ein Aufnahmegesuch unter Beifügung des notariellen Abtretungsvertrages bei der Gesellschaft eingereicht werden, welche dasselbe mit einem Genehmigungsvermerk zurücksendet. Anlage 28 Seite 107.

Der Erwerber muß die vor der Anmeldung von der Gesellschaft gegenüber dem Veräußerer oder von dem letzteren gegenüber der Gesellschaft in bezug auf das Gesellschaftsverhältnis vorgenommenen Rechtshandlungen gegen sich gelten lassen lt. § 16 Abs. 2. Für die zur Zeit der Anmeldung auf den Geschäftsanteil rückständigen Leistungen ist lt. § 16 Abs. 3 der Erwerber neben dem Veräußerer verhaftet.

Die Veräußerung von Teilen eines Geschäftsanteiles kann lt. § 17 Abs. 1 nur mit Genehmigung der Gesellschaft stattfinden. Die Genehmigung bedarf der schriftlichen Form und kann sowohl vor, als auch nach der Abtretung oder auch gleichzeitig in der Urkunde über die Abtretung erfolgen, Sie muß lt. § 17 Abs. 2 die Person des Erwerbers und den Betrag bezeichnen, welcher von der Stammeinlage des ungeteilten Geschäftsanteiles auf jeden der durch die Teilung entstehenden Anteile, welche nunmehr als selbständige Geschäftsanteile gelten, entfällt.

Der Gesellschaftsvertrag kann lt. § 17 Abs. 3 die Bestimmung enthalten, daß für die Veräußerung von Teilen eines Geschäftsanteiles an andere Gesellschafter bezw. für die Teilung eines solchen unter den Erben eines verstorbenen Gesellschafters eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

Eine gleichzeitige Übertragung mehrerer Teile eines Geschäftsanteiles an denselben Erwerber ist lt. § 17 Abs. 5 unzulässig, jedoch ist eine sukzessive Übertragung mehrerer Teile, wie auch die gleichzeitige Übertragung eines ganzen Stammanteiles in Verbindung mit dem Teil eines anderen an denselben Erwerber gestattet.

Außer dem Falle der Veräußerung und Vererbung findet eine Teilung von Geschäftsanteilen lt. § 17 Abs. 6 nicht statt; dieselbe kann auch für diese Fälle ausgeschlossen werden.

Steht ein Geschäftsanteil mehreren Mitberechtigten ungeteilt zu, so können sie lt. § 18 Abs. 1 die Rechte aus demselben nur gemeinschaftlich ausüben und haften für etwa zu bewirkende Leistungen der Gesellschaft solidarisch. Hat die Gesellschaft Rechtshandlungen, z. B. eine Klage gegen die Inhaber eines solchen Anteiles vorzunehmen, so sind dieselben lt. § 18 Abs. 3 wirksam, wenn sie auch nur gegen einen Mitberechtigten vorgenommen werden, falls nicht ein Vertreter vorhanden ist.

Die Gesellschaft selbst darf eigene Geschäftsanteile, auf welche die Stammeinlage noch nicht vollständig eingezahlt ist, lt. § 33 überhaupt nicht erwerben und volleingezahlte eigene Geschäftsanteile nur dann, wenn der Erwerb aus dem über den Betrag des Stammkapitals hinaus vorhandenen Vermögen geschehen kann. Mit dem Erwerb derselben durch die Gesellschaft tritt ein Ruhen aller mit ihnen verbundenen Rechte ein.

Die Einziehung (Amortisation) von Geschäftsanteilen darf lt. § 34 Abs. 1 nur erfolgen, soweit sie im Gesellschaftsvertrage zugelassen ist und zwar unter

den darin festgesetzten Voraussetzungen. Sie ist ein geeignetes Mittel, um eine beschlossene Reduktion des Stammkapitals zur Ausführung zu bringen oder auch ohne eine solche durch Verminderung der Zahl der Beteiligten die Rentabilität des Unternehmens für die verbleibenden zu erhöhen. Auch wird hierdurch einzelnen Gesellschaftern ein Ausscheiden aus der Gesellschaft ermöglicht, und zwar ohne Übertragung des Anteils an Dritte.

Die Gesellschaft ist also gegründet worden und der Fabrikant hat darauf die ihm aus der Kaufofferte zustehenden Rechte an die Gesellschaft abgetreten, welche ihrerseits wiederum in einer notariellen Urkunde dem bäuerlichen Vorbesitzer gegenüber die Annahme des Kaufangebotes erklärt; das Terrain kann daher an die Gesellschaft direkt aufgelassen werden.

Nach der Auflassung wird auf Grund des genehmigten Bebauungsplanes das Terrain erschlossen und die verschiedenen Baublocks in einzelne Parzellen aufgeteilt, so daß mit dem Verkauf derselben begonnen werden kann.

XI. Kapitel. Der Kaufvertrag.

Ich habe bereits in Kapitel VI „Erwerb eines Grundstückes“ die gesetzlichen Bestimmungen, welche bei der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück in Frage kommen, erwähnt; ebenso diejenigen Punkte, welche in jedem Kaufvertrage enthalten sein müssen.

Anlage 29
Seite 107

Handelt es sich nun um die Veräußerung von einzelnen Bauparzellen, so wird der Kaufvertrag gewöhnlich noch verschiedene andere Bedingungen enthalten, z. B. kann dem Käufer das Recht eingeräumt werden, ohne vorherige Kündigung zum ersten eines Kalendervierteljahres das Restkaufgeld jederzeit ganz oder in Teilbeträgen von Hunderten von Mark und in einer Mindesthöhe von x Mk. zu zahlen und die Löschung der gezahlten Beträge im Grundbuch zu verlangen.

Andererseits kann dem Verkäufer das Recht zustehen, wenn die Zinsen nicht bis zum achten Tage des Kalendervierteljahres entrichtet werden, die sofortige Fälligkeit des Restkaufgeldes zu beanspruchen.

Käufer kann verpflichtet werden, innerhalb einer bestimmten Frist nach erfolgter Auflassung das Grundstück mit einem Zaun, welcher eine Mindesthöhe von x m haben muß, in geeigneter Weise einzufriedigen.

Ferner wird man in den Kaufvertrag die sogenannte Vollstreckungsklausel aufnehmen, daß der Käufer sich wegen des Restkaufgeldes nebst Zinsen und Kosten der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise unterwirft, daß die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll. Die Vollstreckungsklausel soll dem Verkäufer auf seinen einseitigen Antrag ohne den Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen erteilt werden. Die Eintragung der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das Grundbuch muß der Käufer im Vertrage besonders beantragen.

Bei dem Verkauf einer Parzelle wird es sich nun darum handeln, ob dieselbe brutto oder netto, d. h. mit oder ohne Straßenland verkauft wird.

Die Gemeinden nehmen gewöhnlich die Auflassung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenlandes erst dann entgegen, wenn die Straßen reguliert und gepflastert sind, da sie nach § 15 des Fluchtliniengesetzes die erste Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtung der Straße von dem Unternehmer der neuen Anlage oder dem angrenzenden Eigentümer im Ortsstatut festsetzen können.

In dem ersteren Falle, also dem Bruttoverkauf, muß sich der Käufer im Vertrage verpflichten, das in dem genehmigten Bebauungsplane ausgewiesene Straßenland und zwar die Parzelle: Kartenblatt 2 Parzelle 104 in einer Größe von 135 qm unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde abzutreten, im zweiten Falle, also dem Nettoverkauf, der Verkäufer, falls die Straßen noch nicht gepflastert und an die Gemeinde aufgelassen sind. Im letzteren Falle empfiehlt es sich der Einfachheit wegen, sämtliche Straßenparzellen auf ein gemeinsames Grundbuchblatt schreiben zu lassen.

In jedem Falle muß aber bei der Aufteilung und Vermessung des Geländes durch den Feldmesser eine Bauparzelle und eine Straßenparzelle gebildet werden, und das bei der Auflassung notwendige Katastermaterial, d. h. Handzeichnung und Auszug aus der Grundsteuermutterrolle, für jede der beiden Parzellen beschafft werden.

Wird der Kaufpreis nicht bar ausgezahlt, so darf die Restkaufgeldhypothek nur auf der Bauparzelle eingetragen werden, damit nicht später bei der Abtretung der Straßenparzelle unnötige Kosten für Entpfändung und Abschreibung entstehen. Aus diesem Grunde muß für jede der beiden Parzellen ein besonderes Grundbuchblatt gebildet werden, bezw., wie ich schon erwähnte, für sämtliche Straßenparzellen ein gemeinsames.

Sind die Straßen noch nicht gepflastert, so muß Käufer sich verpflichten, die auf die gekaufte Parzelle entfallenden Anliegerbeiträge zur Regulierung der Straße, sobald die Gemeinde oder der von dem Verkäufer beauftragte Unternehmer mit der Straßenregulierung vorgeht, zu tragen und zur Sicherung dieses Anspruches im Grundbuche der aufzulassenden Bauparzelle die Eintragung einer Vormerkung zur Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe von x Mk. zu bewilligen und zu beantragen.

Ferner ist es zweckmäßig, einen Termin festzusetzen, bis zu welchem die Auflassung zu erfolgen hat. Kosten und Stempel des Vertrages, die Eintragungskosten, sowie die Umsatzsteuern und die Reichsstempelsteuer hat nach § 449 B.G.B. der Käufer zu tragen.

XII. Kapitel. Die Entpfändung und die löschungsfähige Quittung.

Im Kapitel VII über die Auflassnng habe ich bereits erwähnt, daß der Abschluß eines Kaufvertrages noch nicht für den Käufer genügt, um das Eigentum an einem Grundstücke zu erwerben, vielmehr ist noch die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch nach § 873 B.G.B. erforderlich. Im Grund-

buche wird die vom Käufer erworbene Parzelle von dem Blatt des Hauptgrundstückes ab und auf ein neues Grundbuchblatt übertragen.

Ist nun auf dem Hauptgrundstück eine Restkaufgeldhypothek für den Vorbesitzer eingetragen, für welche das gesamte Grundstück in allen seinen Teilen haftet, so muß derselbe die verkaufte Parzelle aus der Pfandverbindlichkeit für vorstehende Hypothek entlassen. Laut Vertrag kann er hierzu verpflichtet werden und zwar ohne Entschädigung, wenn es sich um Land für Straßen und öffentliche Plätze usw. handelt, dagegen hat er im anderen Falle eine Entschädigung von x Mk. pro Quadratmeter verkauften Baugeländes zu beanspruchen.

Anlage 30 Seite 108. In einer Entpfändungserklärung entläßt er die in Frage kommenden Parzellen Kartenblatt 2 Parzellen Nr. 104 und 105 in einer Größe von x qm aus der Pfandverbindlichkeit für die auf seinen Namen eingetragene Hypothek und bewilligt und beantragt zugleich die Löschung auf den vorerwähnten, von dem Hauptgrundstück abzutrennenden Parzellen auf Kosten der Grundstückseigentümerin.

Die Entschädigungssumme, welche er erhalten hat, bildet aber einen Teil der Restkaufgeldhypothek und muß daher von derselben im Grundbuche abgeschrieben, d. h. gelöscht werden.

Aus diesem Grunde erkennt der Gläubiger in einer sogenannten löschungsfähigen Quittung, einen Teilbetrag dieser Hypothek in Höhe von x Mk. nebst Zinsen erhalten zu haben und bewilligt gleichzeitig die Löschung dieses Teilbetrages auf dem belasteten Grundstücke. Der Grundstückseigentümer, welcher ebenfalls die löschungsfähige Quittung mit unterzeichnen muß, hat lt. § 27 G.B.O. die Löschung zu beantragen.

Anlage 19 Seite 89.

Die Unterschriften der berechtigten Personen, sowohl auf der Entpfändungserklärung als auf der löschungsfähigen Quittung, sind vom Notar zu beglaubigen.

Beide Urkunden sind bei der Auflassung dem Grundbuchamt entweder gleichzeitig mit dem Gesuch um Anberaumung eines Termins einzusenden bezw. dem Grundbuchrichter im Termin zu überreichen, welcher dieselben zu den Grundbuchakten nimmt.

In unserem Beispiel haben sich nun infolge von Annoncen in den Tagesblättern, sowie durch die Tätigkeit einiger Vermittler mehrere Kauflustige eingefunden, so daß die Gesellschaft bereits verschiedene Parzellen verkauft und aufgelassen hat, wobei der eine Käufer sich vertraglich ein Kaufrecht, ein anderer sich ein Vorkaufsrecht auf eine zweite Parzelle gesichert hat.

XIII. Kapitel. Das Kaufrecht und das Vorkaufsrecht.

Beim Vorkaufsrecht steht nur das Grundstück fest; der Kaufpreis, zu welchem dasselbe erworben werden muß, ist unbestimmt und im allgemeinen auch der Termin der Ausübung des Vorkaufsrechtes, wenn lt. § 514 B.G.B. das Recht nicht auf eine bestimmte Zeit beschränkt ist.

Diese Tektur ergänzt mit den ersten fünf Zeilen den Anfang des XIII. Kapitels.

XIII. Kapitel. Das Kaufrecht und das Vorkaufsrecht.

Die beiden Begriffe „Kaufrecht und Vorkaufsrecht“ werden gewöhnlich vom großen Publikum miteinander verwechselt.

Beim Kaufrecht steht das in Frage kommende Grundstück fest, ebenso der Kaufpreis und ferner der Zeitpunkt, bis zu welchem das Kaufrecht ausgeübt werden muß.

Beim Vorkaufsrecht steht nur das Grundstück fest; der Kaufpreis, zu welchem dasselbe erworben werden muß, ist unbestimmt und im allgemeinen auch der Termin der Ausübung des Vorkaufsrechtes, wenn lt. § 514 B.G.B. das Recht nicht auf eine bestimmte Zeit beschränkt ist.

Für ein Kaufrecht genügt der Abschluß in notarieller Form lt. § 313 B.G.B. Für die Bestellung eines Vorkaufsrechtes an einem Grundstück ist nicht nur ein notarieller Vertrag notwendig, sondern es muß auch lt. § 873 u. ff. B.G.B. dasselbe, wenn es rechtliche Wirksamkeit haben soll, im Grundbuch vermerkt werden, und zwar muß der Vermerk auf dem belasteten Grundstück in Abteilung II auf Grund der Bewilligung des Eigentümers desselben erfolgen.

Als Berechtigter eines Vorkaufsrechtes kann irgend eine Person, auch ein Miteigentümer des belasteten Grundstückes, aber auch der jeweilige Besitzer eines anderen Grundstückes lt. § 1094 B.G.B. eingetragen werden. Im letzteren Falle ist das Vorkaufsrecht auf besonderen Antrag zugleich als Bestandteil auf dem Blatte des berechtigten Grundstückes lt. § 8 G.B.O. zu vermerken. Anlage 31 Seite 110.

Es ist also dann zweimal eingetragen; einmal als Last in Abteilung II des belasteten Grundstückes, auf welches das Vorkaufsrecht ausgeübt werden darf, und als Recht in Abteilung II des berechtigten Grundstückes für den jeweiligen Besitzer desselben. Steht das Vorkaufsrecht dem jeweiligen Besitzer eines Grundstückes zu, so kann dasselbe lt. § 1103 B.G.B. von dem Eigentum an diesem Grundstück nicht getrennt werden. Umgekehrt darf ein zu Gunsten einer bestimmten Person bestehendes Vorkaufsrecht nicht mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden werden.

Das Vorkaufsrecht kann sich lt. § 1096 B.G.B. auch auf das Zubehör erstrecken, das mit dem Grundstück verkauft wird. Zubehör sind lt. § 97 B.G.B. bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind, und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen.

In der Regel beschränkt sich das Vorkaufsrecht lt. § 1097 auf den Fall des Verkaufs durch den Eigentümer, welchem das Grundstück zur Zeit der Bestellung gehört, oder durch dessen Erben; es kann aber auch für mehrere oder alle Verkaufsfälle bestellt werden.

Das Vorkaufsrecht kann von dem zum Vorkaufe Berechtigten lt. § 504 B.G.B. erst dann ausgeübt werden, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen notariellen Kaufvertrag über das Grundstück geschlossen hat. Die Ausübung desselben erfolgt lt. § 505 B.G.B. gegenüber dem Verpflichteten durch schriftliche Erklärung, welche jedoch nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form bedarf, also nicht notariell zu sein braucht. Der Verpflichtete hat dem Vorkaufsberechtigten lt. § 510 B.G.B. den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrages unverzüglich mitzuteilen. Das Vorkaufsrecht kann bei Grundstücken lt. § 510 B.G.B. nur bis zum Ablaufe von zwei Monaten nach dem Empfange der Mitteilung ausgeübt werden, falls für die Ausübung nicht eine andere Frist bestimmt ist.

Die Anzeige an den Berechtigten geschieht am zweckmäßigsten in der Weise, daß man ihn mittels eingeschriebenen Briefes von dem Abschluß des notariellen Kaufvertrages in Kenntnis setzt und gleichzeitig eine beglaubigte Abschrift desselben mit der Bitte um Rücksendung beifügt. Anlage 32 Seite 110.

Anlage 33 Seite 111. Erklärt sich der Berechtigte in seiner Antwort, welche nicht notariell zu sein braucht, mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes einverstanden, so kommt der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verplichteten lt. § 505 Abs. 2 B.G.B. unter denselben Bedingungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat.

Anlage 34 Seite 111. In den Kaufvertrag muß natürlich eine diesbezügliche Bestimmung aufgenommen werden, daß der Vertrag davon abhängig gemacht wird, daß derjenige, zu dessen Gunsten ein Vorkaufsrecht hinsichtlich des verkauften Grundstückes eingetragen ist, von demselben keinen Gebrauch macht.

Anlage 35 Seite 111. Läßt er die ihm zustehende Frist verstreichen, oder lehnt er die Ausübung des Vorkaufsrechtes ab, so kann das Grundstück an den Käufer aufgelassen werden unter gleichzeitiger Löschung des Vorkaufsrechtes auf Antrag des Eigentümers des belasteten Grundstückes, falls dasselbe nicht für weitere oder alle Verkaufsfälle bestellt worden ist.

Stand das Vorkaufsrecht dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstückes zu, so ist darauf zu achten, daß zugleich mit der Löschung auf dem belasteten Grundstück auch die Löschung der Eintragung auf dem Blatte des berechtigten Grundstückes bewirkt werden muß, falls dasselbe dort eingetragen wurde.

Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Verkauf lt. § 512 B.G.B. im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgt, jedoch kann dasselbe im Konkursverfahren ausgeübt werden lt. § 1098 B.G.B., wenn das Grundstück vom Konkursverwalter aus freier Hand verkauft wird.

Unter den Käufern, welche sich nach und nach einstellen, befindet sich auch einer, welcher sofort auf dem Grundstück einen Neubau errichten will und infolgedessen mit der Gesellschaft einen Vertrag dergestalt abschließt, daß dieselbe einem aufzunehmenden Darlehn Priorität einräumt.

XIV. Kapitel. Die Einräumung einer Priorität.

Beim Ankauf einer Bauparzelle wird der Käufer in den seltensten Fällen den Kaufpreis bar erlegen; gewöhnlich zahlt er nur einen gewissen Prozentsatz desselben an und der Rest wird auf dem gekauften Grundstück hypothekarisch eingetragen.

Muß der Vorbesitzer gegen eine bestimmte Entschädigung die Parzelle entpfänden, so kann das Restkaufgeld an erster Stelle eingetragen werden, ist er dagegen verpflichtet mit dem entsprechenden Betrag auf das neue Grundstück hinüberzugehen, so übernimmt Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis diese Hypothek, wogegen sich der Verkäufer verpflichtet, vor seinem Restkaufgeld bezw. einem Teil desselben einem zum Zweck der Bebauung des Grundstückes aufzunehmenden Darlehn den Vorrang einzuräumen.

Die Baugeldhypotheken werden in der Regel je nach Fortschreiten des Baues in einzelnen Raten zur Auszahlung gebracht. Da nun der mit seinem Restkaufgeld zurückgetretene Verkäufer natürlich immer nur hinter den tatsächlich auf das Baugeld geleisteten Beträgen stehen will, so wird bei der Bau-

geldhypothek zum Schutze des zurückgetretenen Gläubigers in Gemäßheit des § 1179 B.G.B. die Bestimmung eingetragen, daß der Käufer verpflichtet ist, denjenigen Teil der Hypothek, der nicht zur Zahlung gelangt ist, zur Löschung zu bringen. Trotz dieser Sicherung ist der zurückgetretene Gläubiger nicht dagegen geschützt, daß persönliche Gläubiger des Grundstückseigentümers den etwa freigewordenen Teil der Baugeldhypothek pfänden, und somit vor dem zurückgetretenen Gläubiger im Falle einer Subhastation des Grundstückes zur Hebung gelangen.

Bei einem normalen Verlauf des Baues wird der Eigentümer nach Fertigstellung des Hauses eine zweitstellige Hypothek aufnehmen und aus derselben die Restkaufgeldhypothek und seine sonstigen Bauverpflichtungen ablösen. Die in den Vertrag aufzunehmende Bestimmung lautet:

„Verkäufer verpflichtet sich vor seinem Restkaufgeld einem von einer Bank oder Lebensversicherungsgesellschaft zu gewährenden Baudarlehn in Höhe von *x* Mk. pro qm bebauter Fläche den Vorrang einzuräumen; doch wird bei dieser Berechnung nur diejenige bebaute Fläche berücksichtigt, auf welcher Gebäudeteile mit 4 bewohnbaren Geschossen nebst einem Kellergeschoß errichtet werden.“

Fernere Bedingung dieser Vorrechtseinräumung ist, daß Käufer bei Bestellung der Baugeldhypothek gleichzeitig zugunsten des Verkäufers und seiner Kaufgeldhypothek die Bestimmung im Grundbuch eintragen läßt, daß er über die Baugeldhypothek, soweit sie nicht valutiert ist oder sich sonst mit der Person des Grundstückseigentümers vereinigt, nur durch Löschung im Grundbuch verfügen darf.

XV. Kapitel. Das Erbbaurecht.

Das Erbbaurecht ist eine Form der Bodenleihe, die schon in vergangenen Zeiten im Grundstücksverkehr eine große Bedeutung hatte. Im alten Rom befindet sie sich bereits als superficies, zur Zeit des Mittelalters in Deutschland als Bodenleihe, während sie heutigen Tages in England als Lease allgemein bekannt und verbreitet ist. Im Laufe der Zeiten ist diese Einrichtung bei uns in Vergessenheit geraten und erst das bürgerliche Gesetzbuch hat das Erbbaurecht wieder von neuem aufleben lassen, jedoch hat dasselbe in der Neuzeit trotz der großen Erwartungen, die daran geknüpft wurden, bisher noch keine nennenswerte Verbreitung gefunden.

Zum Teil mag das in der Kürze der Zeit liegen, die seit seiner Einführung verstrichen ist, zum Teil mag es seinen Grund darin haben, daß die Einrichtung des Erbbaurechts sich mit unseren Sitten und Gewohnheiten nicht recht vereinbaren läßt und infolgedessen für uns etwas Fremdes hat.

In England ist das Einfamilienhaus das Vorherrschende; arm und reich wohnen gern allein im eigenen Hause und diese Sehnsucht des Engländers nach einem eigenen Heim klingt in den stolzen Worten aus: „My house, my castle!“

Im Gegensatz hierzu wohnt der Deutsche, namentlich der Arbeiter, lieber im Miethause, als in einem Eigenheim. Seine durch die Freizügigkeit hervor-

gerufene Neigung, die Arbeitsstätte und damit auch den Wohnsitz zu wechseln, lassen ihm den Besitz eines eigenen Hauses weniger wünschenswert erscheinen.

Man hatte geglaubt, durch die Wiedereinführung des Erbbaurechtes in erster Linie der Landflucht der ländlichen Arbeiterbevölkerung vorbeugen zu können, aber alle Bestrebungen in dieser Hinsicht scheiterten an dem Widerstand der Landarbeiter selbst. Sie haben vielfach keine Lust, ihr ganzes Leben auf dem Lande oder in einer kleinen Stadt zu verbringen und wollen daher nicht fest angesiedelt werden, damit sie sich die Möglichkeit, nach einer größeren Stadt überzusiedeln, freihalten können. Das macht ihnen aber größere Schwierigkeiten, wenn sie im Besitz eines eigenen Hauses sind, als wenn sie zur Miete wohnen.

Ein weiterer Grund, warum bis jetzt verhältnismäßig geringe Erfolge mit dem Erbbaurecht erzielt worden sind, liegt in dem bestehenden Rechtszustand. Die kümmerliche Konstruktion des Gesetzes hat eine gewisse Unklarheit bezüglich der Beurteilung von einzelnen Fragen herbeigeführt und dadurch wiederum eine ungenügende Rechtssicherheit geschaffen, welche für die wirtschaftliche Bedeutung und Entwicklung des Erbbaurechtes ein Hindernisgrund ist.

In der richtigen Erkenntnis dieser Mängel sind die maßgebenden Behörden damit beschäftigt, ein Reichsgesetz auszuarbeiten, um die Lücken in dem bestehenden Gesetz auszufüllen. Zurzeit ist das Erbbaurecht im B.G.B. nur durch 6 Paragraphen 1012 bis 1017, in der G.B.O. durch den § 7 unter Bezugnahme auf die §§ 20 und 22 Abs. 2 und in der Zivilprozeßordnung hinsichtlich der Zwangsvollstreckung durch § 870 Abs. 1 geregelt. Unter dem Erbbaurecht versteht man lt. § 1012 B.G.B. das vererbliche und veräußerliche dingliche Recht, auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben.

Für die künftige Regelung und Anwendung des Erbbaurechtes bildet schon die Auslegung des Begriffes „Bauwerk“ einen Gegenstand des Streites. Im allgemeinen ist man in Juristenkreisen geneigt, diesen Ausdruck in weitestgehendem Sinne aufzufassen und darunter nicht nur ein Gebäude, sondern jede bauliche Anlage, z. B. eine Brücke, einen Tunnel, einen Brunnen, eine unterirdische Röhrenleitung, ja sogar einen Viadukt, welcher über das betreffende Grundstück führt, zu verstehen. Das Reichsgericht ist allerdings anderer Meinung, es spricht z. B. einer Brunnenanlage die Eigenschaft eines Bauwerkes ab und versteht darunter nur eine unbewegliche durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Boden hergestellte Sache.

Es ist sehr zu wünschen, daß bei der weiteren Ausgestaltung des Gesetzes der für die praktische Bedeutung maßgebende Grundbegriff in möglichst präziser und jeden Zweifel ausschließender Weise begrenzt wird.

Beim Erbbaurecht sehen wir, daß das Eigentum an einem Grundstück von dem darauf errichteten Gebäude getrennt ist, daß also der Eigentümer des Grundstückes und der Eigentümer des auf demselben erbauten Hauses zwei verschiedene Personen sind.

Der Eigentümer behält zwar das Eigentum an dem Grundstück, aber die Verfügungsgewalt darüber, die Benutzung desselben steht während der im Vertrage

vereinbarten Zeit dem Erbbauberechtigten zu, welcher das durch ihn errichtete Gebäude belasten, verkaufen und vererben kann, allerdings nur während der festgesetzten Zeit. Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Erbbaurecht, und es fallen dann die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude dem Eigentümer desselben zu.

In den Vertrag kann sowohl aufgenommen werden, daß der Erbbauberechtigte dabei von dem Eigentümer eine Entschädigung erhält, welche einen gewissen Prozentsatz des Wertes der Baulichkeiten beträgt, als auch, daß die Übergabe ohne eine Entschädigung zu erfolgen hat.

Der letztere Fall birgt eine große wirtschaftliche Gefahr in sich, daß nämlich gegen Ende der festgesetzten Frist der Erbbauberechtigte kein sonderliches Interesse an der Erhaltung und dem baulichen Zustande des Gebäudes hat, wodurch leicht eine Verwahrlosung eintreten kann. Dieser kann der Eigentümer am leichtesten durch die Zusicherung einer Schlußentschädigung, welche von dem baulichen Zustande des Hauses abhängt, vorbeugen.

Für das Erbbaurecht gelten lt. § 1017 die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften; es muß also zu seiner Wirksamkeit ebenfalls eine Auflassung vor dem Grundbuchrichter stattfinden bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Parteien lt. § 1015 B.G.B. und die Eintragung in das Grundbuch auf dem zu belastenden Grundstück in Abteilung II erfolgen, nachdem sich vorher die Parteien in einem notariell beglaubigten Vertrage über die Bedingungen geeinigt haben.

Auf Antrag kann lt. § 7 G.B.O. für das Erbbaurecht ein besonderes Grundbuchblatt gebildet werden; die Anlegung erfolgt von Amts wegen, wenn das Erbbaurecht veräußert oder belastet werden soll.

In Deutschland wird das Erbbaurecht gewöhnlich auf 60 bis 80 Jahre erteilt, während in England die Lease meistens sich auf 99 Jahre erstreckt.

Während der Zeit des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte einen jährlichen Erbbauzins zu entrichten, der für die ganze Periode der gleiche sein, oder auch in gewissen Zeitabschnitten eine Veränderung erfahren kann.

Bei dem Bau eines Hauses, welches auf Grund eines Erbbauvertrages errichtet wird, fallen also die Kosten für den Erwerb eines Grundstückes, d. h. die Anzahlung, sowie zum großen Teil die Abgaben an Staat, Reich und Gemeinden fort, andererseits müssen aber die Kosten des Baues in viel kürzerer Zeit amortisiert werden, als bei einem Hause auf eigenem Boden, und infolgedessen macht die hypothekarische Beleihung des Erbbaurechtes große Schwierigkeiten.

Da dem Erbbauberechtigten in den seltensten Fällen ein Wertzuwachs zugute kommen wird, vielmehr der Wert des mit der Hypothek beliehenen Hauses gegen das Ende des Erbbaurechtes schnell sinkt, so bietet die Beleihung desselben für den Geldgeber keine genügende Sicherheit, weil mit Ablauf der Frist das Erbbaurecht erlischt und damit auch die auf demselben ruhenden Hypotheken.

Man ist daher bereits zu der Erkenntnis gekommen, daß das Erbbaurecht nur die Amortisationshypothek verträgt, bei welcher, wie ich in Kapitel V er-

läutert habe, neben den jährlichen Zinsen zugleich eine bestimmte Quote zur Tilgung des Kapitals zu entrichten ist.

Bei dieser Art der Beleihung scheidet das Privatkapital vollständig aus, so daß als Darlehnsgeber nur die Banken, Versicherungsgesellschaften Sparkassen und derartige Institute in Betracht kommen. Dieselben haben aber bisher überhaupt wenig Lust gezeigt, Kapitalien für Amortisationshypotheken herzugeben, und bei der Beleihung eines Erbbaurechtes kommt für sie ferner noch die Frage hinzu, inwieweit nach den bestehenden Vorschriften des Reichshypothekenbankgesetzes die Ausgabe von Hypotheken auf Erbbaurechte ihnen gestattet ist. Obwohl diese Frage von juristischer Seite eingehend geprüft und fast ausnahmslos bejaht worden ist, ziehen die Hypothekenbanken es doch vor, in der Praxis unbedingt sichere Wege zu gehen und haben sich bisher von der Beleihung eines Erbbaurechtes ferngehalten.

Auch die Landesversicherungsanstalten haben in diesem Punkte mehrfach versagt und Erbbaurechte im allgemeinen nur beliehen, wenn die Sicherheit ihrer Forderung durch selbstschuldnerische Bürgschaft eines Dritten gewährleistet war, wie es z. B. die Stadt Leipzig gegenüber der Landesversicherung in Dresden getan hat.

Viel schwieriger gestaltet sich die Frage, in welcher Weise der Wert des Erbbaurechtes, welcher für die Beleihung maßgebend ist, auf Grund der gesetzlichen Vorschriften zu ermitteln ist.

Da das Erbbaurecht zeitig begrenzt ist und nur solange einen Ertrag liefert, als auf Grund desselben ein Bauwerk auf dem betreffenden Grundstück besteht, ist sein wirtschaftlicher Wert ein äußerst geringer und kann für die Beleihung kaum ins Gewicht fallen. Daher sind Erbbaurechte, welche aus irgend welchen Gründen vor Ablauf der Erbbaufrist erlöschen können, überhaupt nicht beleihungsfähig.

Der wirtschaftliche Wert liegt ausschließlich in dem Bauwerk selbst, nach dessen Ertrag der für die Beleihung maßgebende Wert zu ermitteln ist, wobei die Dauer des Erbbaurechtes eine bedeutende Rolle spielen wird. Das Reichsamt des Innern hat eine Berechnung aufgestellt, nach welcher als Erbbauwert der Ertragswert der von dem Erbbaurecht zu erwartenden Jahres- Reinnutzungen zu berechnen und zu kapitalisieren ist; von dieser Summe ist je nach der Dauer des Erbbaurechtes ein Abzug zu machen.

Unter diesen Gesichtspunkten wird eine Beleihung des Hauses mit 60% des Ertragswertes als zu hoch bemessen erscheinen, und in allen Fällen nur durch eine Amortisationshypothek in Höhe von 50% des ermittelten Wertes erfolgen dürfen. Auch die Versicherung des Hauses wird ganz besonderer Abmachungen bedürfen, damit das Anrecht des Erbbauberechtigten und seines Hypothekargläubigers auf die versicherte Summe in jedem Schadensfall vollständig gesichert ist, weil in dem Gebäude allein der Wert des Pfandes liegt.

Auf dem letzten Sparkassentage des Posenschen Sparkassenverbandes von 1909 in der Stadt Posen ist die Beleihbarkeit des Erbbaurechtes durch die Sparkassen eingehend geprüft und die Beleihung bis zur Hälfte des Wertes als

Höchstgrenze vorgeschlagen worden, wenn hinreichende Sicherheit besteht. Eine solche könne angenommen werden, wenn

a) das Grundstück, an dem das Erbbaurecht besteht, nicht mit Rechten belastet ist, die dem Erbbaurecht vorhergehen;

b) das Erbbaurecht nicht auflösend bedingt oder sonstigem vorzeitigen Erlöschen ausgesetzt ist;

c) das Bauwerk Bestandteil des Erbbaurechtes ist;

d) die Hypothek einige Jahre vor Erlöschen des Erbbaurechtes getilgt wird;

e) eine zur Sicherung der Rückübertragung des Erbbaurechtes eingetragene Vormerkung der Hypothek den Vorrang einräumt.

Diese Bedingungen wurden als Mindestforderung für eine sichere Beleihung des Erbbaurechtes betrachtet.

Aus den vorstehenden Ausführungen geht zur Genüge hervor, daß das Erbbaurecht in seiner gegenwärtigen Gestaltung für den privaten Grundstücksbesitzer kaum in Betracht kommt, sondern hauptsächlich dem Staat und den Kommunen vorbehalten bleibt.

Einer der Käufer, welcher sich mehrere Parzellen gekauft haben soll, kommt in Zahlungsschwierigkeiten, so daß er seine Hypothekenzinsen nicht zahlen kann. Obwohl ihm die Gesellschaft entgegenkommt und dieselben bis zum nächsten Termin stundet, ist er auch dann hierzu nicht imstande, und die Gesellschaft sieht sich daher gezwungen, gegen ihn die Zwangsvollstreckung zu beantragen.

XVI. Kapitel. Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen.

Kommt der Eigentümer eines Grundstückes seinem Gläubiger gegenüber seinen Verpflichtungen nicht nach, so hat der letztere das Recht, Befriedigung aus dem Grundstücke und denjenigen Gegenständen, auf welche sich die Hypothek erstreckt, zu verlangen, da lt. § 1118 B.G.B. das Grundstück kraft der Hypothek auch für die gesetzlichen Zinsen der Forderung, sowie für die Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstücke bezweckenden Rechtsverfolgung haftet. Die Befriedigung des Gläubigers erfolgt lt. § 1147 B.G.B. im Wege der Zwangsvollstreckung, welche sich gegen denjenigen richtet, der als Eigentümer lt. § 1148 B.G.B. im Grundbuche eingetragen ist, jedoch ist jeder, der Gefahr läuft, durch die Zwangsvollstreckung ein Recht an dem Grundstück zu verlieren, berechtigt, lt. § 268 B.G.B. den Gläubiger zu befriedigen; in diesem Falle geht die Forderung auf den Dritten über.

Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen findet ferner auch wegen Geldforderungen anderer Art statt und zwar sowohl wegen persönlicher Forderungsrechte, als wegen dinglicher, auf eine Geldsumme gerichteter Ansprüche, d. h. wegen Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden lt. §§ 1147, 1149, 1192, 1200 B.G.B., sowie wegen Reallasten lt. §§ 1105, 1107 und 1108 B.G.B.

Es unterliegen ihr außer den Grundstücken lt. § 864 C.P.O. diejenigen Berechtigungen, für welche die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten; als solche kommen reichsgesetzlich nur in Betracht das Erbbaurecht. Ferner umfaßt sie auch lt. § 865 C.P.O. diejenigen Gegenstände, auf welche sich bei Grundstücken und Berechtigungen die Hypothek erstreckt und die daher, soweit sie Zubehör sind, nicht gepfändet werden können. In den Bruchteil eines Grundstückes ist die Zwangsvollstreckung nur zulässig, wenn der Bruchteil in dem Anteil eines Miteigentümers besteht, oder sich der Anspruch des Gläubigers auf ein Recht gründet, mit welchem der Bruchteil als solcher belastet ist lt. § 864 Abs. 2 C.P.O.

Die Zwangsvollstreckung in ein Grundstück kann lt. § 866 Z.P.O. auf dreierlei Arten erfolgen:

A. durch Eintragung einer Sicherungshypothek,
B. durch Zwangsversteigerung,
C. durch Zwangsverwaltung.

Der Gläubiger kann lt. § 866 Abs. 2 C.P.O. verlangen, daß nur eine dieser Maßregeln allein oder neben den übrigen ausgeführt werde. Dem Antrag auf Zwangsvollstreckung liegt aber in allen drei Fällen die Bedingung zugrunde, daß der Gläubiger sich im Besitze eines vollstreckbaren Titels befindet.

A.) Die Eintragung einer Sicherungshypothek.

Die Eintragung einer Sicherungshypothek für eine Forderung, welche die Summe von 300 Mk. nicht übersteigt, ist lt. § 866 C.P.O. Abs. 3 ausgeschlossen. Sie erfolgt auf Antrag des Gläubigers, welchem der vollstreckbare Titel und alle diejenigen Urkunden beizufügen sind, aus denen hervorgeht, daß die Zwangsvollstreckung beginnen kann.

Anlage 36 Seite 111.

Mit der Eintragung entsteht die Hypothek nach Maßgabe der Vorschriften für Sicherungshypotheken, d. h. die Bildung eines Hypothekenbriefes ist ausgeschlossen, und sie selbst muß im Grundbuche als Sicherungshypothek bezeichnet werden. Die Eintragung ist aber lt. § 867 C.P.O. auf dem vollstreckbaren Titel zu vermerken.

Sollen mehrere Grundstücke des Schuldners mit der Sicherungshypothek belastet werden, so darf dies nur in der Weise geschehen, daß der Betrag der Gesamtforderung auf die einzelnen Grundstücke verteilt wird. Der Gläubiger ist berechtigt, die Größe der einzelnen Teile, welche in diesem Falle für jedes Grundstück auch weniger als 300 Mk. betragen kann, nach seiner Willkür lt. § 867 C.P.O. zu bestimmen.

B. Die Zwangsversteigerung.

a) Zuständigkeit. Für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung eines Grundstückes ist lt. § 1 Z.V.G. als Vollstreckungsgericht im Sinne des § 764 C.P.O. das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirke das Grundstück belegen ist. Liegt das Grundstück in den Bezirken verschiedener Amtsgerichte, so hat lt. § 2 Z.V.G. das zunächst höhere Gericht, nämlich das Landgericht, eines der Amtsgerichte zum Vollstreckungsgericht zu bestellen.

Die Zwangsversteigerung eines Grundstückes bezw. eines ideellen Teiles an einem solchen wird lt. § 15 Z.V.G. von dem Vollstreckungsgericht auf Antrag angeordnet, welchen der die Zwangsvollstreckung betreibende Gläubiger stellt. Der Antrag soll das Grundstück, den Eigentümer, den Anspruch und den vollstreckbaren Titel bezeichnen lt. § 16 Z.V.G. und ferner sollen ihm die für den Beginn der Zwangsvollstreckung erforderlichen Urkunden beigefügt sein. Aus dem vollstreckbaren Titel bezw. der Vollstreckungsklausel muß sich als Gläubiger der Antragsteller, als Schuldner der Eigentümer ergeben. Zu den Urkunden gehört eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes, sowie ein neuester Auszug aus der Grundsteuermutterrolle und der Gebäudesteuerrolle. Anlage 37 Seite 112.

Sind die für die Voraussetzung des Beschlusses notwendigen Bedingungen erfüllt, so ordnet lt. § 19 Z.V.G. das Gericht die Zwangsversteigerung an und ersucht das Grundbuchamt um Eintragung des Versteigerungsvermerkes in das Grundbuch. Wird nach der Anordnung der Zwangsversteigerung ein weiterer Antrag auf Zwangsversteigerung des Grundstückes gestellt, so erfolgt lt. § 27 Z.V.G. statt des Versteigerungsbeschlusses die Anordnung, daß der Beitritt des Antragsstellers zu dem Verfahren zugelassen wird. Eine Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch findet nicht statt.

Das Grundbuchamt hat nach der Eintragung des Versteigerungsvermerkes dem Gericht eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes und der Urkunden, auf welche im Grundbuche Bezug genommen wird, zu erteilen, die bei ihm bestellten Zustellungsbevollmächtigten zu bezeichnen und Nachricht zu geben, was ihm über Wohnort und Wohnung der eingetragenen Beteiligten und deren Vertreter bekannt ist. Statt der Erteilung einer beglaubigten Abschrift der Urkunden genügt die Beifügung der Grundakten oder der Urkunden. Die Einsicht der Mitteilungen des Grundbuchamtes sowie der erfolgten Anmeldungen ist lt. § 42 Z.V.G. jedem gestattet.

Durch den Beschluß, welcher die Zwangsversteigerung anordnet, wird die Beschlagnahme des Grundstückes herbeigeführt; sie hat lt. § 23 Z.V.G. die Wirkung eines Veräußerungsverbotes nach §§ 135 und 136 B.G.B. und umfaßt auch lt. § 21 Z.V.G. land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse, jedoch nicht die Miet- und Pachtzinsforderungen. Die Beschlagnahme des Grundstückes wird lt. § 22 Z.V.G. mit dem Zeitpunkte wirksam, in welchem das Ersuchen um Eintragung des Versteigerungsvermerkes dem Grundbuchamte zugeht, oder in welchem der Beschluß dem Schuldner zugestellt wird.

Die Zustellung erfolgt lt. § 3 Z.V.G. von Amts wegen und zwar an sämtliche Beteiligte. Als solche gelten in dem Verfahren lt. § 9 Z.V.G. außer dem betreibenden Gläubiger und dem dinglichen Schuldner:

1. Diejenigen, für welche zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerkes ein Recht im Grundbuchamt eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist.

2. Diejenigen, welche ein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht, ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Rechte, einen Anspruch mit dem Rechte auf Befriedigung aus dem Grundstück

oder ein Miet- oder Pachtrecht, auf Grund dessen ihnen das Grundstück überlassen ist, bei dem Vollstreckungsgericht anmelden und auf Verlangen des Gerichts oder eines Beteiligten glaubhaft machen.

Nach der Beschlagnahme des Grundstückes und nach dem Eingange der Mitteilungen des Grundbuchamtes soll erst lt. § 36 Z.V.G. der Versteigerungstermin bestimmt werden. Die Terminsbestimmung muß lt. § 37 Z.V.G. enthalten:

1. die Bezeichnung des Grundstückes;

2. Zeit und Ort des Versteigerungstermins;

3. die Angabe, daß die Versteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgt;

4. die Aufforderung, Rechte, soweit sie zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerkes aus dem Grundbuche nicht ersichtlich waren, spätestens im Versteigerungstermine vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden, und, wenn der Gläubiger widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls die Rechte bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt und bei der Versteigerung des Versteigerungserlöses dem Anspruche des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt werden würden;

5. die Aufforderung an diejenigen, welche ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht haben, vor der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes treten würde.

Ferner soll die Terminsbestimmung lt. § 38 Z.V.G. als nicht wesentlichen Inhalt die Bezeichnung des zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks eingetragenen Eigentümers, sowie die Angabe des Grundbuchblattes und der Größe des Grundstückes enthalten. Außerdem muß die Terminsbestimmung lt. § 39 Z.V.G. durch einmaliges Einrücken in das für Bekanntmachungen des Gerichts bestimmte Blatt öffentlich bekannt gemacht und gleichzeitig an die Gerichtstafel lt. § 40 Z.V.G. angeheftet werden.

Den Beteiligten ist lt. § 41 die Terminsbestimmung zuzustellen und in der zweiten Woche vor dem Termine soll ihnen mitgeteilt werden, auf wessen Antrag und wegen welcher Ansprüche die Versteigerung erfolgt.

Wird der Versteigerungsantrag von dem Gläubiger zurückgenommen, so ist das Verfahren lt. § 29 Z.V.G. aufzuheben, bewilligt er die Einstellung, so ist das Verfahren lt. § 30 Z.V.G. einzustellen und darf nur auf Antrag des Gläubigers, welcher lt. § 31 Z.V.G. binnen 6 Monaten gestellt sein muß, fortgesetzt werden.

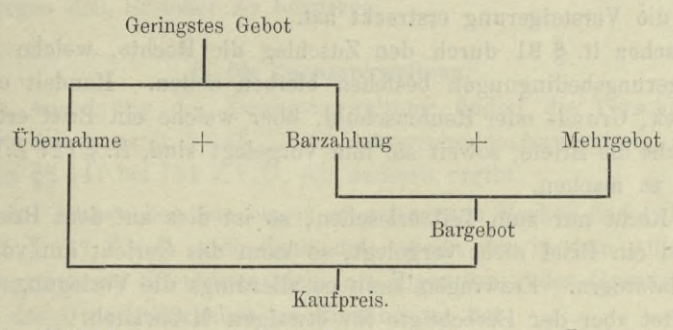
Der Beschluß, durch welchen das Verfahren aufgehoben oder einstweilen eingestellt wird, ist den Beteiligten lt. § 32 Z.V.G. zuzustellen. Im Falle der Aufhebung ist das Grundbuchamt lt. § 34 Z.V.G. um Löschung des Versteigerungsvermerkes zu ersuchen.

Findet der Versteigerungstermin statt, so werden in demselben nach Aufruf der Sache die das Grundstück betreffenden Nachweisungen, die das Verfahren betreibenden Gläubiger, deren Ansprüche, die Zeit der Beschlagnahme und die

erfolgten Anmeldungen lt. § 54 Z.V.G. bekannt gemacht, hierauf das geringste Gebot und die Versteigerungsbedingungen nach Anhörung der Beteiligten, nötigenfalls mit Hilfe eines Rechnungsverständigen, unter Bezeichnung der einzelnen Rechte festgestellt und die erfolgten Feststellungen verlesen. Hierauf weist der Richter auf die bevorstehende Ausschließung weiterer Anmeldungen hin und fordert sodann zur Abgabe von Geboten auf.

Bei der Versteigerung wird nur ein solches Gebot lt. § 44 zugelassen, durch welches die dem Anspruche des Gläubigers vorgehenden Rechte, sowie die aus dem Versteigerungserlöse zu entnehmenden Kosten des Verfahrens gedeckt werden.

Das geringste Gebot setzt sich zusammen aus Übernahme und Barzahlung, das Bargebot wiederum aus der Barzahlung und Mehrgebot; Übernahme und Bargebot ergeben dann den Kaufpreis.



Derjenige Teil des geringsten Gebotes, welcher zur Deckung der Kosten sowie der im § 10 Nr. 1 bis 3 und im § 12 Nr. 1 und 2 Z.V.G. bezeichneten Ansprüche bestimmt ist, desgleichen der das geringste Gebot übersteigende Betrag des Meistgebotes ist von dem Ersteher lt. § 49 Z.V.G. im Verteilungstermin bar zu berichtigen und wird als das sogenannte Bargebot bezeichnet.

Der Bietende hat auf Verlangen eines Beteiligten, dessen Recht durch Nichterfüllung des Gebotes beeinträchtigt würde lt. § 67 Z.V.G. Sicherheit zu leisten. Die Sicherheit ist für ein Zehntel des Bargebots lt. § 68 Z.V.G. mindestens aber in Höhe der aus dem Versteigerungserlöse zu entnehmenden Kosten durch Hinterlegung von Geld oder inländischen Wertpapieren lt. § 69 Z.V.G. zu bewirken.

Die Sicherheit, über welche das Gericht sofort zu entscheiden hat, ist lt. § 70 Z.V.G. sofort zu leisten; unterbleibt die Leistung, so ist das Gebot zurückzuweisen.

Ein Gebot erlischt lt. § 72 Z.V.G., wenn ein Übergebot zugelassen wird, und ein Beteiligter nicht sofort widerspricht, jedoch bleibt der Vorbieter im Falle des Widerspruchs trotz des Übergebotes gebunden.

Zwischen der Aufforderung zur Abgabe von Geboten und dem Zeitpunkt in welchem die Versteigerung geschlossen wird, muß lt. § 73 Z.V.G. mindestens eine Stunde liegen und zwar muß die Versteigerung solange fortgesetzt werden, bis trotz der Aufforderung des Gerichts ein Gebot nicht mehr abgegeben wird. Das letzte Gebot und der Schluß der Versteigerung soll mittels dreimaligen Aufrufes verkündet werden.

Nach dem Schlusse der Versteigerung sind lt. § 74 Z.V.G. die anwesenden Beteiligten über den Zuschlag zu hören. Der Zuschlag, welcher lt. § 81 Z.V.G. dem Meistbietenden erteilt wird, ist in dem Versteigerungstermin lt. § 87 Z.V.G. oder in einem sofort zu bestimmenden Termin zu verkünden und wird mit der Verkündung lt. § 89 Z.V.G. wirksam.

Hat der Meistbietende das Recht aus dem Meistgebot an einen anderen abgetreten, und dieser die Verpflichtung aus dem Meistgebot übernommen, so ist, wenn die Erklärungen im Versteigerungstermin abgegeben oder nachträglich durch öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden, der Zuschlag nicht dem Meistbietenden sondern dem anderen zu erteilen.

Durch den Zuschlag wird der Ersteher lt. § 90 Z.V.G. Eigentümer des Grundstückes und erwirbt zugleich mit dem Grundstück die Gegenstände, auf welche sich die Versteigerung erstreckt hat.

Es erlöschen lt. § 91 durch den Zuschlag die Rechte, welche nicht nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben sollen. Handelt es sich um eine Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, über welche ein Brief erteilt ist, so hat das Gericht die Briefe, soweit sie ihm vorgelegt sind, lt. § 127 Z.V.G. Abs. 1 unbrauchbar zu machen.

Ist das Recht nur zum Teil erloschen, so ist dies auf dem Briefe zu vermerken, wird ein Brief nicht vorgelegt, so kann das Gericht ihn von dem Berechtigten einfordern. Erzwingen kann es allerdings die Vorlegung des Briefes nicht, es haftet aber der Berechtigte für etwaigen Mißbrauch.

Aus dem Beschlusse, durch welchen der Zuschlag erteilt wird, findet lt. § 93 Z.V.G. gegen den Besitzer des Grundstückes oder einer mitversteigerten Sache die Zwangsvollstreckung auf Räumung und Herausgabe auf Grund der vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses statt. Ist das Grundstück einem Mieter oder einem Pächter überlassen, so finden lt. § 57 Z.V.G. die Vorschriften der §§ 571, 572, 573 Abs. 1 und der §§ 574, 575 B.G.B. entsprechende Anwendung, d. h. der Ersteher tritt an Stelle des Vermieters in die während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnisse sich ergebenden Rechte und Pflichten.

Er ist jedoch berechtigt lt. § 57 Z.V.G. das Miets- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen, welche für Miete ein Vierteljahr, für Pacht ein Halbjahr beträgt. Die Kündigung ist aber ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist. Nach der Erteilung des Zuschlages hat lt. § 105 Z.V.G. das Gericht einen Termin zur Verteilung des Versteigerungserlöses festzusetzen und die Terminsbestimmung den Beteiligten und dem Ersteher zuzustellen; dieselbe soll außerdem an die Gerichtstafel angeheftet werden.

In dem Verteilungstermin erfolgt lt. § 107 Z.V.G. Abs. 2 die von dem Ersteher zu leistende Zahlung an das Gericht, welches feststellt, wieviel die zu verteilende Masse beträgt und nach Anhörung der anwesenden Beteiligten, nötigenfalls mit Hilfe eines Rechnungsverständigen lt. § 113 Z.V.G. den Teilungsplan aufstellt.

Aus dem Versteigerungserlöse sind die Kosten des Verfahrens lt. § 109 Z.V.G. vorweg zu entnehmen und dann derselbe, soweit er in Geld vorhanden ist, lt. § 117 Z.V.G. durch Zahlung den Beteiligten auszuhändigen. Soweit das Bargebot nicht berichtigt wird, ist der Teilungsplan lt. § 118 Z.V.G. dadurch auszuführen, daß die Forderung gegen den Ersteher, d. h. der aus der Barzahlungspflicht des Erstehers sich ergebende Anspruch auf Erfüllung den Berechtigten übertragen wird; die Übertragung erfolgt durch Anordnung des Gerichts, d. h. kraft Gesetzes lt. § 412 B.G.B.

Ist der Teilungsplan ausgeführt und der Zuschlag rechtskräftig, so ist das Grundbuchamt zu ersuchen lt. § 130 Z.V.G. den Ersteher als Eigentümer einzutragen, den Versteigerungsvermerk sowie die durch den Zuschlag erloschenen Rechte zu löschen, bezw. die Eintragung etwaiger Sicherungshypotheken für die Forderung gegen den Ersteher zu bewirken.

C. Die Zwangsverwaltung.

Auf die Anordnung der Zwangsverwaltung finden die Vorschriften über die Zwangsversteigerung lt. § 146 Z.V.G. entsprechende Anwendung, soweit sich nicht aus den §§ 147 bis 151 Z.V.G. ein anderes ergibt.

Wegen des Anspruches aus einem eingetragenen Rechte findet die Zwangsverwaltung lt. § 147 Z.V.G. auch dann statt, wenn der in dem vollstreckbaren Schuldtitel verzeichnete Schuldner nicht als Eigentümer des Grundstückes eingetragen ist, das Grundstück aber im Eigenbesitze hat.

Durch die Beschlagnahme des Grundstückes wird dem Schuldner die Verwaltung und Benutzung des Grundstückes lt. § 148 Z.V.G. entzogen. Wohnt der Schuldner zur Zeit der Beschlagnahme auf dem Grundstücke, so sind ihm lt. § 149 Z.V.G. die für seinen Hausstand unentbehrlichen Räume zu belassen.

Das Gericht hat den Verwalter zu bestellen und ihm lt. § 150 Z.V.G. das Grundstück durch einen Gerichtsvollzieher oder einen sonstigen Beamten, z. B. einen Richter oder Gerichtsschreiber zu übergeben bezw. ihm die Ermächtigung zu erteilen, sich selbst den Besitz zu verschaffen.

Der Verwalter hat lt. § 152 Z.V.G. das Recht und die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestande zu erhalten und ordnungsmäßig zu benutzen.

Zu diesem Zwecke hat das Gericht nach Anhörung des Gläubigers und des Schuldners dem Verwalter lt. § 153 Z.V.G. die erforderlichen Anweisungen für die Verwaltung zu geben, seine Vergütung festzusetzen und die Geschäftsführung zu beaufsichtigen.

Für die Erfüllung der ihm obliegenden Pflichten ist der Verwalter lt. § 154 Z.V.G. allen Beteiligten verantwortlich. Er hat sowohl jährlich als auch nach der Beendigung der Verwaltung dem Gericht Rechnung einzureichen, welches dieselbe wiederum dem Gläubiger und dem Schuldner vorlegt.

Aus den Nutzungen des Grundstückes sind lt. § 155 Z.V.G. die Ausgaben der Verwaltung, sowie die Kosten des Verfahrens vorweg zu bestreiten und die

laufenden Beträge der öffentlichen Lasten lt. § 156 Z.V.G. ohne weiteres Verfahren, also ohne jede gerichtliche Mitwirkung zu berichtigen.

Ist zu erwarten, daß auch auf andere Ansprüche Zahlungen geleistet werden können, so wird ein Verteilungstermin bestimmt, in welchem lt. § 156 Z.V.G. Abs. 2 der Teilungsplan für die ganze Dauer des Verfahrens aufgestellt wird. Die Terminsbestimmung ist den Beteiligten und dem Verwalter zuzustellen. Nach der Feststellung des Teilungsplanes ordnet dann das Gericht lt. § 157 Z.V.G. die planmäßige Zahlung der Beträge an die Berechtigten an.

Die Aufhebung der Zwangsverwaltung erfolgt lt. § 161 Z.V.G. durch Beschluß des Gerichtes, sobald der Gläubiger befriedigt ist. Andernfalls kann das Gericht die Aufhebung anordnen, wenn die Fortsetzung des Verfahrens besondere Aufwendungen erfordert und der Gläubiger den nötigen Geldbetrag nicht vorschießt.

Im Laufe der Jahre hat die Gesellschaft ihren gesamten Besitz veräußert, so daß von den Gesellschaftern die Liquidation beschlossen wird, nach deren Beendigung dann die Gesellschaft im Handelsregister gelöscht wird.

Teil III. Die Gesetzesparagraphen.

Ansiedlungsgesetz vom Jahre 1904.

§ 17	§ 17a

Bürgerliches Gesetzbuch vom Jahre 1896.

§ 97	§ 512	§ 875	§ 1019	§ 1118	§ 1155
„ 135	„ 513	„ 878	„ 1020	„ 1120	„ 1160
„ 136	„ 514	„ 880	„ 1030	„ 1121	„ 1179
„ 268	„ 515	„ 881	„ 1036	„ 1122	„ 1184
„ 313	„ 571	„ 885	„ 1090	„ 1123	„ 1185
„ 399	„ 572	„ 890	„ 1093	„ 1124	„ 1187
„ 400	„ 573	„ 891	„ 1094	„ 1125	„ 1190
„ 401	„ 574	„ 894	„ 1096	„ 1126	„ 1191
„ 402	„ 575	„ 895	„ 1097	„ 1127	„ 1192
„ 403	„ 652	„ 896	„ 1098	„ 1128	„ 1193
„ 404	„ 653	„ 899	„ 1103	„ 1129	„ 1195
„ 406	„ 654	„ 925	„ 1105	„ 1130	„ 1199
„ 407	„ 655	„ 926	„ 1106	„ 1132	„ 1200
„ 408	„ 741	„ 952	„ 1107	„ 1141	„ 1201
„ 409	„ 742	„ 1010	„ 1108	„ 1144	„ 1202
„ 410	„ 744	„ 1012	„ 1110	„ 1145	„ 1205
„ 412	„ 747	„ 1013	„ 1111	„ 1147	„ 2044
„ 444	„ 748	„ 1014	„ 1113	„ 1148	
„ 449	„ 754	„ 1015	„ 1114	„ 1149	
„ 504	„ 755	„ 1016	„ 1115	„ 1152	
„ 505	„ 873	„ 1017	„ 1116	„ 1153	
„ 510	„ 874	„ 1018	„ 1117	„ 1154	

Civilprozeßordnung für das Deutsche Reich vom 17. Mai 1898.

§ 147	§ 864	§ 867	§ 895
„ 764	„ 865	„ 870	„ 896
„ 792	„ 866	„ 894	„ 938

Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes.

Bd. III. S. 304.

Gesetz, betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875.

§ 1	§ 8	§ 13
„ 6	„ 10	„ 15
„ 7	„ 12	„ 16

Grundbuchordnung für das Deutsche Reich vom 20. März 1897.

§ 1	§ 11	§ 23	§ 31	§ 54	§ 61
„ 2	„ 13	„ 24	„ 40	„ 55	„ 62
„ 3	„ 15	„ 26	„ 42	„ 56	„ 69
„ 4	„ 16	„ 27	„ 45	„ 57	
„ 6	„ 19	„ 28	„ 47	„ 58	
„ 7	„ 20	„ 29	„ 48	„ 59	
„ 8	„ 22	„ 30	„ 49	„ 60	

Reichsgesetz, betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung vom 20. April 1892.

§ 1	§ 15	§ 26	§ 42	§ 52	§ 63
„ 2	„ 16	„ 29	„ 43	„ 53	„ 64
„ 3	„ 17	„ 30	„ 44	„ 54	„ 65
„ 4	„ 18	„ 33	„ 45	„ 55	„ 66
„ 5	„ 19	„ 34	„ 46	„ 56	„ 72
„ 7	„ 20	„ 35	„ 47	„ 57	„ 73
„ 8	„ 21	„ 36	„ 48	„ 58	„ 74
„ 11	„ 22	„ 37	„ 49	„ 60	„ 75
„ 13	„ 23	„ 40	„ 50	„ 61	„ 76
„ 14	„ 24	„ 41	„ 51	„ 62	

Gesetz, betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen vom 24. März 1897.

§ 1	§ 23	§ 40	§ 72	§ 109	§ 151
„ 2	„ 27	„ 41	„ 73	„ 113	„ 152
„ 3	„ 29	„ 42	„ 74	„ 117	„ 153
„ 9	„ 30	„ 44	„ 81	„ 118	„ 154
„ 10	„ 31	„ 49	„ 87	„ 127	„ 155
„ 12	„ 32	„ 54	„ 89	„ 130	„ 156
„ 15	„ 34	„ 57	„ 90	„ 146	„ 157
„ 16	„ 36	„ 67	„ 91	„ 147	„ 161
„ 19	„ 37	„ 68	„ 93	„ 148	
„ 21	„ 38	„ 69	„ 105	„ 149	
„ 22	„ 39	„ 70	„ 107	„ 150	

Handelsgesetzbuch vom Jahre 1897.

§ 243 Abs. 1, 2, 4	§ 245	§ 247	§ 249 Abs. 1, 2
„ 244	„ 246	„ 248	

Teil IV. Anlagen.

Die in diesem Teile aufgeführten Verträge, Eingaben, Handschreiben usw. sollen nur einen Anhalt bieten und lediglich zum besseren Verständnis des in Teil I und II Gesagten dienen. Es würde über den Rahmen dieser Schrift hinausgehen und liegt auch nicht in der Absicht des Verfassers, alle in der Praxis vorkommenden Fälle in erschöpfender Weise zu behandeln; vielmehr ist für jeden einzelnen Fall unter Berücksichtigung der gegebenen Verhältnisse ein besonderes Schriftstück auszuarbeiten.

Provisionsschein. *Anlage 1.*

Berlin den .....

Herrn .....

.....

Falls durch Ihre Vermittlung Abschlüsse betreffend mein Terrain in ..... zustande kommen und zwar mit solchen Personen, welche mir noch nicht bekannt bezw. welche sich mit mir noch nicht direkt in Verbindung gesetzt haben, bewillige ich Ihnen eine Provision von 3 %.

In obiger Provision sind sämtliche Nebenspesen mit einbegriffen. Dieselbe wird in der Weise gezahlt, daß $1^1/_2$ % beim Abschluß des notariellen Kaufvertrages und $1^1/_2$ % bei der Auflassung fällig sind.

Hochachtungsvoll

(Unterschrift).

Provisionsschein. *Anlage 2.*

Dem Agenten, Herrn ..... bewilligen wir für den Fall, daß infolge seines Nachweises oder seiner Vermittlung unser in der Gemarkung ..... gelegenes, im Grundbuche des Amtsgerichts ..... unter Bd. ..... Blatt ..... verzeichnetes Grundstück verkauft werden sollte, eine Provision von 2 % des Kaufpreises.

Der Mindestpreis, für welchen wir bereit wären, das Grundstück zu verkaufen, beträgt 50 000 Mk. Sollte durch die Vermittlung des Herrn ..... ein höherer Preis erzielt werden, so erhält er von dem über 50 000 Mk. hinausgehenden Teile des Kaufpreises 6 %.

Die versprochene Provision ist zahlbar bei der Auflassung des Grundstückes an den Käufer.

Sollten wir innerhalb eines Jahres das Grundstück verkaufen, ohne daß Herr ..... Anspruch auf Provision hat, so verpflichten wir uns, die Aufwendungen, welche Herrn ..... nachweislich erwachsen sind, bis zum Höchstbetrage von 500 Mk. zu ersetzen.

Berlin, den .....

(Unterschrift.)

Anlage 3.

Eingabe an das Katasteramt um Anfertigung eines Übersichtsplanes.

An das Königliche Katasteramt

in .....

Ich bitte um gefällige baldige Anfertigung eines Übersichtsplanes nebst Auszug aus der Grundsteuermutterrolle von dem Terrain, welches zur Gemeinde ..... gehört und auf beiliegendem Plane mit Bleistift umrändert ist.

Berlin, den .....

(Unterschrift.)

Anlage 4.

Antrag an das Katasteramt um Übersendung des Katastermaterials für eine Einzelparzelle.

An das Königliche Katasteramt

in .....

Das Königliche Katasteramt bitten wir höflichst, zum Zwecke der Auflassung für die im Gemeindebezirk ..... belegenen Parzellen

Kartenblatt Nr. 2, Nr. $\frac{452/453}{23}$

eine Handzeichnung nebst einem Auszug aus der Grundsteuermutterrolle anfertigen zu wollen und uns recht bald zugehen zu lassen.

Berlin, den .....

(Unterschrift.)

Katasterverwaltung

Formular V 11

Kreis Seefeld — Katasteramt Lobau

Auszug

aus der Grundsteuermutterrolle

des

Gemeindebezirks Buchhain

enthaltend

die unter Artikel Nr. 473

als Eigentum von der Terraingesellschaft Buchhain mit beschränkter Haftung

in Lobau, Hauptstr. 2

eingetragenen Grundstücke

Lobau, den 2. Dezember 1910.

1. Dieser Auszug enthält den in der Grundsteuermutterrolle unter Artikel Nr. 473 nachgewiesenen neuesten Bestand.
2. Veränderungen im Wege der Fortschreibung haben bis heute nicht stattgefunden.*)
3. Die im Wege der Fortschreibung bis heute eingetretenen Veränderungen sind in dem unterm heutigen Tag ausgefertigten besonderen Auszug aus den Fortschreibungsverhandlungen nachgewiesen.

Stempelmarke

*) Das nicht Zuteffende ist zu streichen.

Laufende Nummer	Bezeichnung der Parzellen																			
	Name der Gemarkung	Nummer des Kartenblatts (der Flur)	Nummer der Parzelle	Bezeichnung nach dem Grundbuche		Bezeichnung der Lage u. dergl. m.	Kulturart	Klasse	Flächeninhalt			Reinertrag		Jahresbetrag der Grundsteuer		Zugeschrieben für das Jahr
				Band	Blatt				ha	a	qm	Tlr.	1/100	ℳ	₰	
1	2		3	4			5	6	7			8		9		10
1	Buchhain	2	391/23	16	493	im Mittelfelde 33	Holzung		1	2	73	0	18			
2	„		392/23			daselbst	Holzung			1	35	0	03			
				Gesamtsumme am 2. Dezember 1910					1	4	08	0	21			

Königliches Katasteramt.
(Unterschrift.)

Katasterverwaltung

Kreis Seefeld | Katasteramt Lobau

Auszug

aus

den vorläufigen Fortschreibungsverhandlungen

für den

Gemeindebezirk Buchhain

Ausgefertigt auf Ansuchen des Herrn Feldmesser Müller in Lobau zum Zwecke des Antrages auf Berichtigung des Grundbuches.

Die Übernahme der umstehend nachgewiesenen Veränderung in die endgültigen Fortschreibungsverhandlungen sowie die danach zu bewirkende Berichtigung der Grundsteuerbücher selbst kann erst nach erfolgter Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuche geschehen.

Anlage 7.

Erteilung der Erlaubnis um Einsichtnahme in das Grundbuch.

In Grundbuchsachen von

.....

Band ..... Blatt .....

Als Eigentümer des im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts ..... unter Band ..... Blatt ..... verzeichneten Grundstückes erteile ich hiermit Herrn ..... die Erlaubnis, Einsicht in das Grundbuch zu nehmen.

Berlin, den .....

(Unterschrift.)

An das

Königliche Amtsgericht

.....

Anlage 8.

Gesuch um Ausfertigung einer Abschrift des Grundbuches.

In Grundbuchsachen von

.....

Band ..... Blatt .....

Im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts ..... Band ..... Blatt ..... bin ich in Abteilung III unter Nr. 1 als Hypothekengläubiger eingetragen.

Ich bitte das Königliche Amtsgericht um Ausfertigung einer Abschrift des oben bezeichneten Grundbuchblattes.

Berlin, den .....

(Unterschrift.)

An das

Königliche Amtsgericht

.....

Die

Preussischen Grundbuchformulare.

Amtsgericht Lobau.

Grundbuch

von

Buchhain, Kreis Seefeld.

Band I Blatt Nr. 12.

I. Verzeichnis der Grundstücke.

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurbuch: Kartenblatt (Flur) Nr.	Flurbuch: Parzelle Nr.	Grundsteuermutterrolle Art.	Gebäudesteuerrolle Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha	Größe a	Größe qm	Grundsteuerreinertrag Tlr.	Grundsteuerreinertrag $^1/_{10}$	Gebäudesteuernutzungswert Mk.
1.	2.	3.	4.		5.	6.	7.	8.			9.		10.
*) 1	—	Buchhain	—	—	3	27	Bauerhof Nr. 8	41	67	09	373	29	136
2	—	Buchhain	2	110	—	—	Garten im Dorfe	—	34	86	7	68	—
3	1 mit 2	Buchhain	—	—	3	27	Bauerhof Nr. 8	42	01	95	380	97	136
4	—	Buchhain	5	90	24	—	Acker im Mittelfelde	2	18	90	19	83	—
5	—	Brühl	3	20	15	—	Holzung in den Fichten	1	31	66	10	31	—
6	Rest von 4	Buchhain	5	419/90	24	—	Acker im Mittelfelde	—	60	75	6	30	—
7	—	Buchhain	5	17	—	—	Acker im Mittelfelde	—	73	40	7	60	—
8	6,7	Buchhain	5	419/90 17	24	—	Acker im Mittelfelde	1	34	15	13	90	—

*) Die gestrichelten Linien sind in den Originalen in Rotdruck.

Bestand und Zuschreibungen: Zur laufenden Nummer der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen	Abschreibungen: Zur laufenden Nummer der Grundstücke	Abschreibungen
11.	12.	13.	14.
1	Bei Anlegung des Grundbuches eingetragen am 3. August 1901. Fischer Neumann	4	Von Nr. 4 die Parzelle 420/90 übertragen nach Band II Blatt Nr. 50 am 18. Oktober 1908. Rest: laufende Nr. 6. Fischer Neumann
1, 2, 3	Nr. 2 nach Abschreibung von Band I Blatt Nr. 20 der Nr. 1 als Bestandteil zugeschrieben und Nr. 1 mit Nr. 2 unter Nr. 3 neu eingetragen am 24. Febr. 1903. Fischer Neumann	5	Übertragen nach Band III Blatt Nr. 117 des Grundbuchs von Brühl am 3. Mai 1910. Fischer Neumann
4	Von Band I Blatt Nr. 17 hierher übertragen am 4. August 1904. Fischer Neumann		
5	Von Band IV Blatt Nr. 29 des Grundbuchs von Brühl hierher übertragen am 12. Juni 1908. Fischer Neumann		
6, 7, 8	Nr. 7 von Band II Blatt Nr. 32 hierher übertragen und infolge Vereinigung mit Nr. 6 unter 8 als ein Grundstück eingetragen am 3. Mai 1910. Fischer Neumann		

II. Verzeichnis der mit dem Eigentume verbundenen Rechte.

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer des beteiligten Grundstücks	Bezeichnung des Rechtes	Veränderungen	Löschungen
1.	2.	3.	4.	5.
1	1	Die auf dem Grundstücke Buchhain Kartenblatt 10 Parzelle 5 (Band I Blatt Nr. 15) in Abteilung II Nr. 3 eingetragene jährliche Rente von 200 Mk. hier vermerkt am 10. September 1901. Fischer Neumann		Nr. 2 gelöscht am 15. Oktober 1904. Fischer Neumann
2	2	Das auf dem Grundstücke Buchhain Kartenblatt 2 Parzelle 114 (Band I Blatt Nr. 37) in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Wegerecht bei der Zuschreibung von Nr. 2 hier vermerkt am 24. Februar 1903. Fischer Neumann		

Erste Abteilung.

Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke	Grund des Erwerbes. Verzicht	Erwerbspreis. Wert. Feuerversicherungssumme
1.	2.	3.	4.
Landwirt Friedrich Gerber in Buchhain.	1	Bei der Anlegung des Grundbuchs auf Grund des Kaufvertrags vom 20. September 1895 eingetragen am 3. August 1901. Fischer Neumann	Zu Nr. 1: 51500 Mk. Kaufpreis vom 20. September 1895 eingetragen am 3. August 1901. Fischer Neumann
	2	Aufgelassen und Band I Blatt Nr. 20 eingetragen am 30. Januar 1902, hierher übertragen am 24. Februar 1903. Fischer Neumann	
Bauer Heinrich Schmidt in Buchhain.	3	Aufgelassen und eingetragen am 5. April 1904. Fischer Neumann	Zu Nr. 3: Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude am 30. April 1904 versichert mit 8400 Mark. Eingetragen am 5. Mai 1904. Fischer Neumann
	4	Aufgelassen und eingetragen am 4. August 1904. Fischer Neumann	
Die Ehefrau des Heinr. Schmidt, Sophie, geborene Busse, als Miteigentümerin kraft ehelicher Gütergemeinschaft.	3, 4	Auf Grund des Zeugnisses des Königlichen Amtsgerichts zu Lobau vom 7. November eingetragen am 23. November 1907. Fischer Neumann	
	5	Die Ehefrau Schmidt auf Grund des Erbscheins vom 5. Februar 1908, der Ehemann kraft ehelicher Gütergemeinschaft eingetragen am 12. Juni 1908. Fischer Neumann	
	7	Aufgelassen am 2. und eingetragen am 3. Mai 1910. Fischer Neumann	

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke	Lasten und Beschränkungen	Zur lfd. Nr. der Eintragung	Veränderungen: Eintragung	Veränderungen: Löschung	Löschungen: Zur lfd. Nr. der Eintragung	Löschungen
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	1	Ein Altenteil für Anton Siegert in Buchhain nach Maßgabe des Kaufvertrags vom 20. September 1895 bei der Anlegung des Grundbuchs eingetragen am 3. August 1901. Fischer Neumann	2	Der vorbehaltene Vorrang vor diesem Rechte ist der in Abteilung III Nr. 4 eingetragenen Hypothek eingeräumt. Eingetragen am 16. Oktober 1905. Fischer Neumann		1	Gelöscht am 5. April 1904. Fischer Neumann
2	3	Ein lebenslängliches Wohnungsrecht für den Landwirt Friedrich Gerber in Buchhain nach Maßgabe der Bewilligung vom 30. März 1904. Der Höchstbetrag des Ersatzes für den Fall des Erlöschens durch den Zuschlag ist auf eintausend Mark festgesetzt. Zur Löschung des Rechtes soll der Nachweis des Todes des Berechtigten genügen. Vorbehalten ist der Vorrang für eine später einzutragende Hypothek von dreitausend Mark nebst fünf vom Hundert Zinsen. Eingetragen am 5. April 1904. Fischer Neumann	5	Für das Erbbaurecht ist das Blatt Nr. 86 in Band III dieses Grundbuches angelegt. Eingetragen am 5. Februar 1912. Fischer Neumann		4 3	Gelöscht am 5. Juli 1909. Fischer Neumann Gelöscht am 17. August 1910. Fischer Neumann
3	4	Ein Vorkaufsrecht für den Gastwirt Wilhelm Schröder in Seefeld unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 3. März 1906 eingetragen am 4. April 1906. Fischer Neumann					
4	5	Widerspruch gegen die Eintragung des Eigentums des Bauers Heinrich Schmidt und seiner Ehefrau zugunsten des Kaufmanns Felix Busse in Grünbusch auf Grund der einstweiligen Verfügung des Königlichen Landgerichts zu N. vom 25. September eingetragen am 3. Oktober 1908. Fischer Neumann					
5	8	Ein Erbbaurecht nach Maßgabe der Bewilligung vom 15. August 1910 für den Gastwirt Wilhelm Schröder in Seefeld eingetragen am 17. August 1910. Fischer Neumann					

Dritte

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke	Betrag Mk.	Betrag Pf.	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	Zur lfd. Nummer der Eintragung	Betrag Mk.	Betrag Pf.
1.	2.	3.		4.	5.	6.	
1	1	9000 -- 4000 5000 — 2000 3000	— — — — —	Neuntausend Mark Darlehen mit fünf vom Hundert jährlich seit 1. April 1896 verzinslich und sechs Monate nach Kündigung rückzahlbar für den Schankwirt Wilhelm Peters in Schwarzbach bei der Anlegung des Grundbuchs eingetragen am 3. August 1901. Fischer Neumann	2	2800	—
2	3	3300 — 500 2800	— — —	Sicherungshypothek für eine am 1. April 1904 zahlbare Kaufgeldforderung von dreitausenddreihundert Mark für den Maschinenfabrikanten Karl Franck in Lobau eingetragen am 12. Juni 1903. Fischer Neumann	1	5000	—
3	3. 4	500	—	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Hypothek im Betrage von fünfhundert Mk. für den Kaufmann Karl Müller in Seefeld unter Bezugnahme auf die einstweilige Verfügung des Kgl. Landgerichts zu N. vom 1., eingetragen am 3. Februar 1905. Fischer Neumann Umgeschrieben in eine Hypothek für eine Kaufgeldforderung von fünfhundert Mk. nebst vier v. Hundert jährlichen Zinsen seit dem 1. Mai 1905 für den Kaufmann Karl Müller in Seefeld unter Bezugnahme auf das rechtskräftige Urteil des Kgl. Landgerichts zu N. vom 6. Juni 1905 eingetragen am 12. Juli 1905. Fischer Neumann	1 2	5000 2800	— —
4	3	3000	—	Dreitausend Mark Darlehen mit fünf vom Hundert jährlich seit dem 1. Oktober 1905 verzinslich, für die Landwirtschaftliche Kreditbank, Aktiengesellschaft, in Hannover. Die Eigentümer haben sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise unterworfen, daß sie gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. September 1905 eingetragen mit dem Vorrange vor dem in Abteilung II Nr. 2 eingetragenen Wohnungsrecht am 16. Oktober 1905. Fischer Neumann	1 2 4	5000 2800 3000	— — —

Abteilung.

Veränderungen: Eintragung	Veränderungen: Löschung	Löschungen: Zur lfd. Nummer der Eintragung	Löschungen: Betrag Mk.	Löschungen: Betrag Pf.	Löschungen
7.	8.	9.	10.		11.
Der Restbetrag von zweitausendachthundert Mark umgewandelt in eine gewöhnliche Hypothek für ein mit fünf vom Hundert jährlich seit dem 1. April 1904 verzinsliches Darlehen für den Fabrikbesitzer Karl Franck in Lobau eingetragen am 4. April 1904. Fischer Neumann		2	500	—	Fünfhundert Mark gelöscht am 4. Apr. 1904. Fischer Neumann
		1	4000	—	Viertausend Mark Resthypothek des Wilhelm Peters gelöscht am 6. Januar 1905. Fischer Neumann
Fünftausend Mark mit dem Vorrange vor dem Reste nebst den Zinsen seit dem 1. Oktober 1904 abgetreten an den Schmied Heinrich Stark in Hannover. Eingetragen am 24. Oktober 1904 Fischer Neumann		3	500	—	Gelöscht am 16 Oktober 1905. Fischer Neumann
		1	2000	—	Zweitausend Mark gelöscht am 10. Dezember 1907. Fischer Neumann
} Umgeschrieben für die Landwirtschaftliche Kreditbank, Aktiengesellschaft, in Hannover mit der Maßgabe, daß an die Stelle der bisherigen Forderungen eine mit fünf vom Hundert jährlich seit dem 1. Oktober 1905 verzinsliche Darlehnsforderung gesetzt ist. Die Eigentümer haben sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise unterworfen, daß sie gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. September eingetragen am 16. Oktober 1905. Fischer Neumann		6	1000	—	Gelöscht am 4. April 1912. Fischer Neumann
		7	2500	—	Zweitausendfünfhundert Mk. Ablösungssumme und einhundertzehn Mark jährlich Rentenschuld gelöscht am 16. Oktober 1916. Fischer Neumann
} Über diese Hypotheken ist der Gläubigerin ein gemeinschaftlicher Brief erteilt. Eingetragen am 20. Oktober 1905. Fischer Neumann					

Dritte Abteilung.

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke	Betrag Mk.	Betrag Pf.	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	Zur lfd. Nummer der Eintragung	Betrag Mk.	Betrag Pf.	Veränderungen: Eintragung	Veränderungen: Löschung	Löschungen: Zur lfd. Nummer der Eintragung	Löschungen: Betrag Mk.	Löschungen: Betrag Pf.	Löschungen
1.	2.	3.		4.	5.	6.		7.	8.	9.	10.		11.
5	3	500	—	Sicherungshypothek zum Höchstbetrage von fünfhundert Mark für den Zimmermeister Hermann Zander in Seefeld eingetragen am 4. März 1908. Fischer Neumann	6	1000	—	Mit den Zinsen seit 1. Oktober 1909 abgetreten an den Bankier Karl Scholz in Hannover und umgewandelt in eine Hypothek für eine vom 1. Oktober 1909 an jährlich mit sechs vom Hundert verzinsliche, sechs Monate nach Kündigung rückzahlbare Darlehnsforderung. Die Ausschließung der Erteilung eines Briefes ist aufgehoben. Das Grundstück Buchhain Kartenblatt 2 Parzelle 25 (Band III Blatt Nr. 22) haftet mit. Eingetragen am 3. Oktober 1909. Fischer Neumann					
6	3	1000	—	Eintausend Mark Grundschuld mit sechs vom Hundert jährlich seit dem 1. April 1908 verzinslich und drei Monate nach Kündigung zahlbar für den Rentier Friedrich Klein in Hannover. Die Erteilung eines Briefes ist ausgeschlossen Eingetragen am 7. April 1908. Fischer Neumann				Diese Hypothek ist infolge Verzichts des Gläubigers vom 7. Januar 1910 als Grundschuld für den Bauer Heinrich Schmidt in Buchhain und seine Ehefrau Sophie, geborene Busse, umgeschrieben am 7. Januar 1910. Fischer Neumann					
7	3	6000 — 2500 3500	— — —	Zweihundertfünfundachtzig Mark vom 1. April 1912 an jährlich am 1. April zahlbare Rentenschuld, ablösbar mit sechstausend Mark, für die Kirchengemeinde in Hochdorf mit dem Vorrange vor den unter Nr. 5 eingetragenen fünfhundert Mark eingetragen am 4. April 1912. Fischer Neumann	5	500	—	Vor dieser Grundschuld ist der unter Nr. 7 eingetragnen Rentenschuld der Vorrang eingeräumt. Eingetragen am 4. April 1912. Fischer Neumann					

Anlage 10.

Preußischer Hypothekenbrief.

(Siehe Grundbuchordnung Seite 214.)

Anlage 11.

Preußischer Grundschuldbrief.

(Siehe Grundbuchordnung Seite 223.)

Anlage 12.

Preußischer Rentenschuldbrief.

(Siehe Grundbuchordnung Seite 224.)

Anlage 13.

Preußischer Hypothekenbrief über eine Gesamtschuld.

(Siehe Grundbuchordnung Seite 218.)

Anlage 14.

Preußischer Teilhypothekenbrief.

(Siehe Grundbuchordnung Seite 217.)

Anlage 15.

Abtretung einer Briefhypothek.

Im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts ..... Band ..... Blatt ..... steht für mich, den Rentier ..... in Abteilung III unter Nr. 2 eine Forderung von 8000 Mk., in Worten: Achttausend Mark zu 5 vom Hundert jährlich verzinslich, eingetragen.

Diese Hypothekenforderung nebst den Zinsen vom 1. Oktober 1910 trete ich hiermit unter gleichzeitiger Übergabe des Hypothekenbriefes an den Kaufmann ..... zu Berlin .....straße ab und bewillige die Eintragung des neuen Gläubigers in das Grundbuch.

Berlin, den .....

(Unterschrift.)

(Beglaubigungsvermerk.)

Anlage 16.

Abtretung einer Buchhypothek.

Auf dem in der Gemeinde ....., Kreis ..... belegenen, im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts ..... von ..... unter Band ..... Blatt ..... verzeichneten Grundstück ist in Abteilung III unter Nr. 1 für mich, den Gutsbesitzer ..... unter Ausschließung der Erteilung eines Hypothekenbriefes eine Forderung von 10000 Mk. — in Worten: Zehntausend Mark — zu $4^1/_2$ vom Hundert jährlich verzinslich eingetragen.

Diese Hypothek nebst den Zinsen vom 1. Oktober 1910 trete ich hiermit an den Restaurateur ..... ab und bewillige die Eintragung der Abtretung in das Grundbuch.

Berlin, den .....

(Unterschrift.)

(Beglaubigungsvermerk.)

Anlage 17.

Kündigung einer Hypothek unter gleichzeitiger Vorlegung des Briefes durch den Gerichtsvollzieher.

Herrn Rentier .....

Berlin.

Auf dem Ihnen gehörigen, in ..... belegenen, im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts ..... unter Band ..... Blatt ..... verzeichneten Grundstücke ist in Abteilung III unter Nr. 1 eine Forderung von 300000 Mk. — in Worten: Dreihunderttausend Mark — für uns eingetragen. Diese Hypothek kündigen wir Ihnen zur Zahlung am 1. Oktober 1910.

Der Hypothekenbrief wird Ihnen von dem, dieses Schreiben zustellenden Gerichtsvollzieher vorgelegt werden.

Berlin, den .....

(Unterschrift.)

Anlage 18

Löschungsbewilligung und Löschungsantrag einer Hypothek.

Auf dem in der Gemarkung ..... belegenen, im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts ..... unter Band ..... Blatt ..... verzeichneten Grundstück ist für mich, den Gutsbesitzer ..... in Abteilung III unter Nr. 1 eine Forderung von 50000 Mk. — in Worten: Fünfzigtausend Mark — eingetragen. Unter Überreichung des Hypothekenbriefes bewillige und beantrage ich die Löschung dieser Hypothek im Grundbuche.

Ich, der unterzeichnete Kaufmann ..... beantrage als eingetragener Eigentümer des belasteten Grundstückes die Löschung der Hypothek und übernehme die Kosten.

Berlin, den .....

(Unterschrift.)

(Beglaubigungsvermerk.)

Anlage 19.

Löschungsfähige Quittung und Löschungsantrag über einen Teilbetrag einer Hypothek.

Im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts ..... Band ..... Blatt ..... stehen in Abteilung III unter Nr. 1 für mich, den Gutsbesitzer ..... in ..... 218500 Mk. — in Worten: Zweihundertachtzehntausend fünfhundert Mark — hypothekarisch eingetragen.

Ich bekenne hierdurch, von dem Grundstückseigentümer, der .... einen Teilbetrag dieser Hypothek in Höhe von 3000 Mk. — in Worten: Dreitausend Mark — nebst Zinsen gezahlt erhalten zu haben und bewillige und beantrage

die Löschung dieses Teilbetrages auf dem belasteten Grundstück.

Der unterzeichnete Grundstückseigentümer beantragt hierdurch die Löschung und übernimmt die Kosten.

Berlin, den .....

(Unterschriften.)

(Beglaubigungsvermerk.)

Anlage 20.

Ein Optionsvertrag für ein größeres Grundstück.

Verhandelt

Berlin, den .....

Vor

dem unterzeichneten zu Berlin, ...straße wohnhaften Notar im Bezirk des Königlichen Kammergerichts, Justizrat ..... erschienen heute bekannt und geschäftsfähig:

1. der Gutsbesitzer Herr .....
2. der Fabrikant Herr .....

Der Erschienene zu 1 erklärte:

Ich bin Eigentümer des im Grundbuch des Königlichen Amtsgerichts ..... unter Band ..... Blatt ..... im Kataster auf Kartenblatt ..... mit Parzelle ..... verzeichneten Grundstückes. Dasselbe hat eine katastermäßige Größe von 15 Hektar, 38 Ar, 80 Quadratmeter.

Dieses Grundstück biete ich hierdurch dem Erschienenen zu 2, Herrn Fabrikant ..... zum Kauf an und ermächtige Herrn ..... gleichzeitig, seine Rechte aus diesem Kaufangebot an einen Dritten abzutreten.

Die Kaufbedingungen sind folgende:

Der Kaufpreis beträgt pro Hektar 15 000 Mk. — Fünfzehntausend Mark — und wird in der Weise getilgt, daß bei Auflassung ein Viertel bar bezahlt wird. Die verbleibenden drei Viertel des Kaufpreises werden dem Käufer gestundet und auf den Grundstücken als Hypothek eingetragen. Diese Hypothek ist von dem Tage der Auflassung ab mit vier vom Hundert jährlich in vierteljährlichen, spätestens am zehnten Tage eines jeden Kalenderquartals zu zahlenden Nachtragsraten zu verzinsen und ohne vorherige Kündigung 5 Jahre nach der Auflassung zurückzuzahlen.

Der Hypothekengläubiger ist verpflichtet, auf Verlangen des Käufers einzelne Grundstücksteile zu entpfänden und zwar ohne Entschädigung für solche Grundstücksteile, welche zur Anlegung von Straßen, öffentlichen Plätzen oder Eisenbahnen gebraucht bezw. für gemeinnützige Zwecke irgendwelcher Art an die Gemeinde oder einen der Unternehmer abgetreten werden. In jedem anderen Falle ist an den Hypothekengläubiger eine Abschlagszahlung auf die Hypothek zu leisten, welche 1,70 Mk. für jeden Quadratmeter der zu entpfändenden Fläche beträgt.

Die auf dem zu verkaufenden Grundstück eingetragenen Hypotheken und Lasten hat der Verkäufer bei der Auflassung zur Löschung zu bringen, ausgenommen ist lediglich eine in der zweiten Abteilung eingetragene Rentenbank-Rente nach anteilsmäßiger Berechnung für das zu kaufende Grundstück, welche der Käufer zu übernehmen hat.

An dieses Kaufangebot halte ich mich bis zum ..... dergestalt gebunden, daß dasselbe spätestens an diesem Tage zu notariellem Protokoll

angenommen werden muß. Die Auflassung hat alsdann spätestens am ..... zu erfolgen.

Als Gegenleistung für das eingeräumte Kaufrecht zahlt Herr Fabrikant .... am ..... an mich 1 Prozent der Kaufsumme und am ..... wiederum den gleichen Betrag, falls nicht bis dahin die Auflassung des Grundstücks an den Käufer erfolgt ist. Im Falle der Nichtzahlung des am ..... fälligen Prozentes verpflichte ich mich, durch eingeschriebenen Brief die fällige Zahlung zu fordern. Erfolgt innerhalb 14 Tagen darauf die Zahlung nicht, so ist das Angebot ohne weiteres erloschen und die bisher gezahlte Rate verfallen; wird die am ..... fällige Zahlung nicht geleistet, so ist dieses Angebot ohne Mahnung erloschen.

Kommt auf Grund dieses Vertrages das angebotene Grundstück bis zum .... zur Abnahne, so werden die gezahlten Raten auf die bei der Auflassung zu zahlende bare Anzahlung angerechnet.

Ich bewillige und beantrage im Grundbuche meines Grundstückes ..... eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung des zum Kauf angebotenen Grundstückes Kartenblatt ..... Parzelle ..... für den Käufer, Herrn Fabrikant ....., einzutragen.

Ich verpflichte mich, während des Schwebens dieses Vertragsangebotes den Holzbestand auf dem angebotenen Grundstück nicht abzuholzen, bin jedoch berechtigt, absterbendes Holz oder durch Windbruch vernichtetes Holz nach vorhergehender Benachrichtigung und Einwilligung des Herrn Fabrikanten .... für mich zu verwenden.

Mit der sofortigen Aufstellung eines Bebauungsplanes bin ich einverstanden.

Die Kosten dieses Vertragsangebotes, des definitiven Kaufvertrages, den Stempel, die Umsatzsteuer, die Kosten der gerichtlichen Eintragung und der Grundstücksvermessung hat der Käufer zu tragen.

Hierauf erklärte der Erschienene zu 2, Herr Fabrikant .....

Ich nehme von vorstehendem Vortragsangebot Kenntnis und übernehme die Kosten dieser Verhandlung.

Die Erschienenen beantragten:

diese Verhandlung einmal für Herrn ..... und einmal für Herrn ..... auszufertigen.

Diese Verhandlung ist hierauf den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Berlin, den .....

(Unterschriften.)

(Beglaubigungsvermerk.)

Anlage 21.

Abtretung der Rechte aus einem Optionsvertrage.

Verhandelt

Berlin, den 4. Januar 19

Vor

dem unterzeichneten zu Berlin, ...straße wohnhaften Notar im Bezirk des Königlichen Kammergerichts Justizrat ..... erschienen heute bekannt und geschäftsfähig:

1. der Fabrikant .....
2. die Vorstandsmitglieder der Terraingesellschaft ..... mit beschränkter Haftung.
   a) Herr Baumeister .....
   b) Herr Kaufmann .....

Der Erschienene zu 1 erklärte:

Zu notariellem Protokoll vom ..... Nr..... des Not.-Registers des Notars ..... in ..... hat der Gutsbesitzer ..... in ..... von seinem im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts .... Band ..... Blatt ..... eingetragenen Grundstücke die im Kataster auf Kartenblatt Nr. ..... verzeichnete Parzelle Nr. ..... mir zum Kaufe angeboten.

Die mir auf Grund dieses Kaufangebots zustehenden Rechte trete ich hierdurch an die Terraingesellschaft ..... mit beschränkter Haftung zu ..... ab.

Die Erschienenen zu 2 erklärten:

Wir nehmen vorstehende Abtretung namens der von uns vertretenen Gesellschaft an und übernehmen die sich daraus ergebenden Pflichten, sowie Kosten und Stempel dieser Verhandlung und verpflichten uns zur Erstattung aller bisherigen Barauslagen.

Es wurde beantragt, diese Verhandlung für jeden Vertragsteil einmal auszufertigen.

Dieses Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

(Unterschriften)

(Beglaubigungsvermerk.)

Anlage 22.

Annahme einer Kaufofferte unter gleichzeitiger Änderung einiger Bedingungen.

Verhandelt

Berlin, den ..... 19.....

Vor

dem unterzeichneten, zu Berlin, ... wohnhaften Notar im Bezirke des Königlichen Kammergerichts, Justizrat .....

erschienen heute bekannt und geschäftsfähig:

1. der Gutsbesitzer .....
2. der Baumeister .....
3. der Kaufmann .....

als Geschäftsführer der Terraingesellschaft .....

Der Erschienene zu 1. erklärte:

Zu notariellem Protokoll vom ..... des Notariatregisters des Notars ..... habe ich dem Fabrikanten ..... von meinem im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts ..... Band ..... Blatt ..... eingetragenen Grundstücke die im Kataster auf Kartenblatt ..... verzeichneten Parzellen Nr. ..... zum Kaufe angeboten. Der Fabrikant ..... hat die Rechte aus diesem Kaufangebot zu notariellem Protokoll vom ..... Nr. ..... des Notariatregisters des Notars ..... an die Terraingesellschaft ..... abgetreten.

Dieses Kaufangebot ändere ich wie folgt ab:

Der Kaufpreis beträgt 230820 Mk. — Zweihundertdreißigtausend achthundertzwanzig Mark — und wird wie folgt berichtigt:

1. Auf den Kaufpreis sind bereits 6924 Mk. — Sechstausendneunhundertvierundzwanzig Mark — bezahlt.

2. Bei der Auflassung werden weitere 21896 Mk. — Einundzwanzigtausend achthundertsechsundneunzig Mark — bezahlt.

3. Der Rest des Kaufpreises mit 202000 Mk. — Zweihundertundzweitausend Mark — wird der Käuferin gestundet, als Hypothek eingetragen und ist mit $4\frac{1}{2}$ vom Hundert vom ..... ab in vierteljährlichen, spätestens am zehnten Tage eines jeden Kalenderquartals zu zahlenden Nachtragsraten zu verzinsen und am ..... ohne vorherige Kündigung zu bezahlen. Die Terraingesellschaft ..... oder ihre Rechtsnachfolger sind jedoch berechtigt, die Hinausschiebung des Zahlungstermins auf weitere fünf Jahre gegen eine Verzinsung von $4\frac{1}{2}$ vom Hundert jährlich zu verlangen. Dieses Verlangen muß sechs Monate vor dem ..... erklärt werden.

Die für den Fall der Entpfändung einzelner Grundstücksteile in dem Vertragsangebot vom ..... festgesetzte Abschlagszahlung auf die Hypothek wird auf ..... Mk. ..... Pf. für den Quadratmeter des Nettobaulandes festgesetzt, jedoch ist

Verkäufer zur Entpfändung jedesmal erst verpflichtet, wenn auf die zu entpfändenden Flächen zusammen eine Abschlagszahlung von mindestens ..... Mk. geleistet wird.

Im übrigen verbleibt es bei den Bedingungen des Vertragsangebotes, jedoch soll der Waldbestand bis zur Entpfändung nicht lediglich zum Zwecke der Veräußerung des Holzes abgeholzt werden.

Die Auflassung soll spätestens am ..... erfolgen.

Demnächst erklärten die Erschienenen zu 2. und 3. namens der von ihnen vertretenen Terraingesellschaft .....

Wir erklären uns mit den vorstehenden Abänderungen des Kaufangebotes einverstanden und nehmen dasselbe an.

Zugleich bewilligen und beantragen wir die Eintragung der Kaufgelderhypothek unter den vereinbarten Bedingungen, die Bildung eines Hypothekenbriefes und die Aushändigung desselben an den Verkäufer. Für die Ermäßigung der baren Anzahlung von einem Viertel auf ein Achtel des Kaufpreises und für die eventuelle Verlängerung der Hypothek erhält Herr Gutsbesitzer ..... eine Abfindung von 1000 Mk.

Es wurde beantragt, dieses Protokoll für die Käuferin zweimal und einmal für den Verkäufer auszufertigen.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

(Unterschriften.)

(Beglaubigungsvermerk)

Anlage 23.

Antrag an das Gericht um Anberaumung eines Termins zur Auflassung.

In Grundbuchsachen von

.....

Band ..... Blatt Nr. .....

überreiche ich anbei einen Kaufvertrag vom ..... sowie einen Auszug aus den vorläufigen Fortschreibungsverhandlungen nebst der dazu gehörigen Handzeichnung und bitte höflichst, einen Termin zur Auflassung der Parzellen Kartenblatt Nr. ..... an Herrn ..... in ..... anzusetzen.

Die Entpfändungserklärung des Hypothekengläubigers Herrn ..... in ..... wird im Termin überreicht.

Berlin, den .....

(Unterschrift.)

An das

Königliche Amtsgericht

.....

Anlage 24.

Vertrag mit der Gemeinde, betreffend die Genehmigung eines Bebauungsplanes.

Verhandelt

Berlin, den .....

Vor

dem unterzeichneten, zu Berlin .....straße wohnhaften Notar im Bezirke des Königlichen Kammergerichts, Justizrat ..... erschienen heute

a) namens der Landgemeinde .....

1. Der Gemeindevorsteher ..... aus ..... zur Person bekannt und als Gemeindevorsteher ausgewiesen durch den Besitz des Gemeindesiegels.
2. Der Schöffe ..... aus .....
3. Der Schöffe ..... aus .....

zur Person bekannt und als Schöffe ausgewiesen durch den Erschienenen zu 1.

b) namens der Terraingesellschaft ....., Gesellschaft mit beschränkter Haftung, ...straße .....

4. Der Baumeister .....
5. Der Kaufmann ..... als Geschäftsführer.

Zu 4. und 5. von Person bekannt.

Die Erschienenen erklärten:

Soweit in nachstehenden Erklärungen und Abmachungen die Bezeichnung Gesellschaft ohne weiteren Zusatz vorkommt, ist die Terraingesellschaft ....., Gesellschaft mit beschränkter Haftung — oben unter b) — gemeint.

Die Gesellschaft hat in der Gemarkung der Landgemeinde ..... zu Auflassungszwecken ein rund ..... Morgen umfassendes Gelände erworben, von dem eine Reihe von Baustellen bereits abveräußert worden sind. Das Gesamtgelände ist in der Abzeichnung des Übersichtsplanes des von der Gesellschaft — dem Unternehmer — zur amtlichen Genehmigung vorgelegten Bebauungsplanes als Block A grün umrändert.

Die Landgemeinde ..... bildet eine Kirchengemeinde und einen Einzelschulverband. Mit der Festsetzung des schwebenden Bebauungsplanes würde die Gemeinde..... für dessen Umfang sich, der Kirchengemeinde und dem Schulverbande die Möglichkeit entziehen, für die Neuordnung der Gemeinde-, Kirchen- und Schulverhältnisse bei dem Kreisausschuß die Festsetzung von Leistungen auf Grund des § 17 des Gesetzes vom 25. August 1876 — in der Fassung des Gesetzes vom 25. August 1876 — in der Fassung der Gesetze vom 16. September 1899 und vom 10. August 1904 zu beantragen (§ 13 a.a.O.) Zur Abgeltung dieser Leistungen schließen die Erschienenen zu

a) auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung in ....., vom 8. Juli d. J., welcher dem Protokoll als Anlage beigefügt wird und vorbehaltlich der Genehmigung des Kreisausschusses des Kreises Niederbarnim folgenden Vertrag:

§ 1.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, der Landgemeinde ....., nachdem der Bebauungsplan für das in der Abzeichnung des Übersichtsplanes als Block A grün umränderte Gebiet bis zur förmlichen Feststellung (§ 8 des Gesetzes vom 2. Juli 1875) gediehen ist, die nachbezeichneten Grundflächen unentgeltlich und, soweit nicht nachstehend Ausnahmen festgesetzt werden, schulden-, lasten- und kostenfrei aufzulassen:

a) die in der Abzeichnung des Übersichtsplanes als Platz A und B bezeichneten Flächen, Platz A in Mindestgröße von ..... qm. — ..... Quadratmeter —, Platz B in Mindestgröße von ..... qm — ..... Quadratmeter.

b) nachstehende, in der Abzeichnung des Übersichtsplanes rot angelegten Baugrundstücke:

1. Block I Parzelle 16 in Mindestgröße ..... qm — ..... Quadratmeter.

2. Block IX Parzellen 179, 180, 181 in Gesamtmindestgröße von ..... qm ..... Quadratmeter.

3. Block III Parzellen 51 und 52.

4. Block XIII Parzellen, deren Bezeichnung nachträglich angegeben werden wird, zu 3. und 4. zusammen in Gesamtmindestgröße von ..... qm — ..... Quadratmeter.

Die unter a) und b) angegebenen Mindestgrößen verstehen sich ohne Einrechnung des Straßenlandes.

Für jeden der unter a) bezeichneten Plätze, ferner für die unter b) bezeichneten Parzellen, soweit sie gemeinsam einem Block angehören, wird die Gesellschaft vor der Auflassung je ein besonderes Grundbuchblatt bilden lassen. Die Auflassung der Grundstücke, insoweit dieselben bereits vermessen sind, erfolgt unverzüglich nach der förmlichen Feststellung des Bebauungsplanes, insoweit die Vermessung noch nicht stattgefunden hat, spätestens bis zum Ablauf eines Jahres nach der förmlichen Feststellung des Bebauungsplanes.

§ 2.

Sollte die Gemeinde unter Abänderung des Bebauungsplanes, in dem die unter § 1 a vorbezeichneten Plätze in vollem Umfange als Schmuckanlage vorgesehen sind, einen dieser Plätze ganz oder teilweise für andere Zwecke, insbesondere als Baugrundstück für öffentliche Gebäude, verwenden wollen, so behält die Gesellschaft sich und künftigen Rechtsnachfolgern die etwa in einem Verfahren nach § 7 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 geltend zu machenden Einwendungen vor. Soweit eine Verwendung zu Bauzwecken stattfindet, dürfen die Gebäude, wie die Gesellschaft auf

jenen Grundstücken in Abteilung II des Grundbuches zu ihren Gunsten womöglich eintragen lassen darf, nicht anders als dem Charakter eines besseren Wohnviertels entsprechend hergestellt, insbesondere nicht für störende Betriebe im Sinne des § 48 Ziffer 1 der Baupolizeiverordnung für die Vororte von Berlin vom 28. Mai 1907 (Centralblatt, Sonderausgabe vom 3. Juni 1907, Seite 227) eingerichtet oder benutzt werden.

Solange die Gemeinde die unter § 1 a bezeichneten Flächen nicht als Schmuckanlagen oder in einer sonstigen durch öffentliche Zwecke gebotenen Weise einrichtet oder in Anspruch nimmt, hat sie sich jeder Art der Benutzung zu enthalten, die die Entwicklung der Umgebung zu einer besseren Wohngegend schädigen würde. Bis zu dem gedachten Zeitpunkte wird sie der Gesellschaft auf deren Wunsch die Herstellung und Unterhaltung gärtnerischer Anlagen auf den unter § 1 bezeichneten Flächen, die Anbringung von Sitzbänken und ähnlichen, ferner, soweit nicht Bedenken bestehen sollten, auf Widerruf unentgeltlich die Einrichtung kleiner, leicht zu entfernender Erfrischungs- und Verkaufsstätten, endlich unter Umständen die Herstellung von Ein- und Umfriedigungen gestatten.

Über Streitigkeiten, die über die Anwendung dieses § 2 entstehen, entscheidet endgültig unter Ausschluß des Rechtsweges der Kreisausschuß des Kreises .....

§ 3.

Das bebauungsplanmäßig ausgewiesene Straßenland ist der Gemeinde auf deren Erfordern unentgeltlich schulden-, lasten- und kostenfrei aufzulassen.

Die Auflassungsverpflichtung ist in das für das Straßenland zu bildende besondere Grundbuchblatt einzutragen.

§ 4.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, unbeschadet der Bestimmungen des geltenden Ortsstatuts bezw. der künftig ergehenden Ortsstatuten, bei Abverkäufen von Trennstücken den Erwerbern in den Kaufverträgen die Verpflichtung aufzuerlegen, die auf sie entfallenden Adjazentenbeiträge zu zahlen, sobald die Gemeinde mit der Straßenherstellung vorgeht, gleichviel ob zu diesem Zeitpunkte die Grundstücke bebaut oder unbebaut sind. Zur Sicherung dieses Anspruchs ist zugunsten der Gemeinde ..... in der zweiten Abteilung der abgetrennten Grundstücke an erster Stelle eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechtes auf Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe von 40 Mk. pro laufenden Meter Grundstücksfront einzutragen. Diese Vormerkung ist zu löschen, sofern der Adjazent den entsprechenden Betrag an die Gemeinde zahlt oder bei ihr hinterlegt, und, falls die Anlage der Straße nicht seitens der Gemeinde erfolgt ist, sobald die amtliche Abnahme der Straßenanlage stattgefunden hat. Die Gesellschaft beabsichtigt, die Kosten für die Straßenregulierung durch Aufnahme eines in die zweite Abteilung des Grundbuches einzutragenden, in ca. 50 Jahren amortisablen Rentenkapitals zu beschaffen. Da die Hergabe dieses Kapitals seitens des Bankinstituts voraussetzt, daß anderweite Voreintragungen in der zweiten Abteilung nicht vorhanden sind, verpflichtet sich die Gemeinde, die für sie eingetragene Vormerkung löschen zu lassen, sobald die

Kapitalbeschaffung durch die Rentenbank gesichert ist. Ob dieses der Fall ist, entscheidet im Falle von Meinungsverschiedenheiten der Kreisausschuß.

§ 5.

Die Gesellschaft verpflichtet sich für sich und etwaige Rechtsnachfolger für das Quadratmeter aus dem Block A bereits abveräußerter oder künftig abzuveräußernder Grundstücksflächen einen einmaligen Barbetrag von ..... Mk. ..... Pfennige fällig mit der Auflassung, bis zur Gesamthöhe von ..... Mk. — .... Mark — an die Landgemeinde ..... zu entrichten, die die eingehenden Beträge bei der Kreissparkasse des Kreises ..... zinsbar zu belegen und für Gemeinde-, Schul- und Kirchenzwecke mit der Maßgabe anzusammeln hat, daß sie nur mit Genehmigung des Kreisausschusses des Kreises ..... angegriffen werden dürfen.

§ 6.

Zur Sicherung sämtlicher vorstehend übernommener Verpflichtungen wird die Gesellschaft zugunsten der Landgemeinde ..... auf einem innerhalb des Blocks A gelegenen, von dem Kreisausschusse als geeignet befundenen Gelände eine Sicherungshypothek von ..... Mk. — ..... Mark — zu erster Stelle eintragen lassen, soweit sie nicht vorziehen sollte, ihr gehörige, auf Grundstücken in ..... zu erster Stelle eingetragene, von dem Kreisausschusse als geeignet anerkannte Hypotheken von entsprechender Höhe der Landgemeinde ..... unter Übergabe der Hypothekenbriefe zu verpfänden (§§ 1274, 1154 des B.G.B.).

Nach Maßgabe der fortschreitenden Erfüllung der in den §§ 1—4 dieses Vertrages bezeichneten Verpflichtungen, insbesondere der Abgeltung der in dem § 4 festgesetzten Barleistungen, deren Abtragung die Gesellschaft durch Vorausentrichtung in bar oder durch Abtretung mündelsicherer Wertpapiere zu beschleunigen befugt ist, oder aus sonstigen triftigen Gründen ist sie berechtigt, die Entlassung einzelner Teilflächen aus der Haftverbindlichkeit — nötigenfalls unter Verpfändung von Ersatzgrundstücken — ferner die Löschung entsprechender Teilbeträge der Sicherungshypothek oder die Übertragung der gesamten Sicherungshypothek auf ein anderes Grundstück, endlich die Freigabe der etwa verpfändeten Hypotheken — nötigenfalls gegen Verpfändung anderer Hypotheken — zu verlangen. Über Anträge in einer dieser Richtungen entscheidet endgültig der Kreisausschuß des Kreises .....

§ 7.

Die Landgemeinde ..... wird den Bebauungsplan für das als Block A umränderte Gebiet in gesondertem, sonstige Flächen tunlichst nicht umfassenden Verfahren unverzüglich gemäß § 7 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 offenlegen. Ebenso wird sie nach Abschluß des Einwendungsverfahrens die förmliche Feststellung und die nochmalige Offenlegung im Sinne des § 8 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 gesondert bewirken, soweit nicht das Festsetzungsverfahren für andere

Flächen unter Abgeltung der Ansiedlungsleistungen inzwischen gleichfalls bis zur förmlichen Feststellung gediehen sein sollte.

§ 8.

Sofern und soweit einzelne der zugunsten der Landgemeinde ..... vorgesehenen Grundbucheintragungen von den Gerichten nicht als zulässig erachtet werden sollten, hat die Gesellschaft — nötigenfalls durch Erschöpfung des Beschwerdezuges — die grundbuchliche Sicherung sinngemäß in anderer, von den Gerichten gebilligter Form herbeizuführen. Hypothekarische Sicherung kann jedoch nur verlangt werden, soweit sie vorstehend besonders vorgesehen ist.

§ 9.

Die Kosten und Stempel dieses Vertrages sowie die Kosten sämtlicher Grundbucheintragungen trägt die Gesellschaft, soweit nicht für die Landgemeinde .... Gebührenfreiheit begründet ist.

Der Wert des abgetretenen Landes wird auf ..... Mk. ..... Pf. für den Quadratmeter angegeben.

Es wurde beantragt, diese Verhandlung zweimal für die Landgemeinde .... und einmal für die Gesellschaft auszufertigen.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben, von dem Gemeindevorsteher noch durch Beidrückung des Gemeindesiegels unterfertigt.

(Unterschriften.)

(Beglaubigungsvermerk)

Anlage 25

Handschreiben an die Gemeinde bei Einreichung eines Bebauungsplanes.

Berlin, den .....

Die Terraingesellschaft ..... mit beschränkter Haftung beabsichtigt, das Gelände, welches den Gegenstand des anliegenden Bebauungsplanes bildet, aufzuschließen.

Bei dem Entwurfe des Bebauungsplanes war auf den bereits förmlich festgestellten Bebauungsplan über das angrenzende Gelände des Herrn ..... Rücksicht zu nehmen.

Es sind angefertigt:

1. 1 Übersichtsplan mit Darstellung des Gesellschaftsgeländes und des projektierten Straßennetzes;
2. 1 Lageplan 1 : 1000;
3. 1 Höhenplan 1 : 1000, bezw. 1 : 100;
4. 1 kleiner Lageplan 1 : 5000, zur Entwässerungsfrage;
5. 1 Straßenverzeichnis, aus welchem die Gefällverhältnisse jedes Straßenteiles hervorgehen;
6. 1 Vermessungsregister, welches die für Straßen und Plätze erforderlichen Flächen nachweist;
7. 1 Erläuterungsbericht.

Vorstehende Urkunden werden anbei überreicht.

Wir beantragen, den Bebauungsplan nach stattgehabter Prüfung genehmigen und demnächst förmlich festsetzen zu wollen.

Eine Erklärung des Herrn ..... als Eigentümer des Geländes, daß er gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes keine Einwendungen erhebt, fügen wir bei.

Terraingesellschaft

.....

mit beschränkter Haftung.

(Unterschriften.)

An die

Gemeinde .....

.....

Anlage 26.

Gesellschaftsvertrag einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Verhandelt

Berlin, den .....

Vor

dem unterzeichneten, zu Berlin ..... wohnhaften Notar im Bezirke des Königlichen Kammergerichts Justizrat ..... erschienen heute von Person bekannt und geschäftsfähig:

1. der Fabrikant Herr .....
2. der Baumeister Herr .....
3. der Kaufmann Herr .....
4. der Bankier Herr .....
5. der Ingenieur Herr .....

Die Erschienenen erklärten:

Wir errichten hierdurch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung und vereinbaren den

Gesellschaftsvertrag

wie folgt:

§ 1.

Unter der Firma „..... Terraingesellschaft mit beschränkter Haftung" wird hiermit eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung errichtet, deren Sitz Berlin und deren Dauer unbeschränkt ist.

§ 2.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken in der Gemarkung ....., sowie alle damit zusammenhängenden Geschäfte. Die Gesellschaft kann alle Maßnahmen treffen, die dem Vorstande in Gemeinschaft mit dem Aufsichtsrate zur Erreichung des Gesellschaftszweckes angemessen erscheinen.

§ 3.

Öffentliche Bekanntmachungen der Gesellschaft, welche nach dem Gesellschaftsvertrage oder dem Gesetze erforderlich sind, erfolgen durch einmalige Einrückung in den Deutschen Reichs- und Königlich Preußischen Staatsanzeiger in der Form, daß unter den Bekanntmachungen der Gesellschaft die Firma und die Unterschrift der Geschäftsführer oder ihrer Vertreter, unter die Bekanntmachungen des Aufsichtsrates die Firma, die Worte „Der Aufsichtsrat", sowie die Unterschrift des Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder seines Stellvertreters gesetzt werden.

§ 4.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister und endet am 31. Dezember 19.....

§ 5.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 200 000 Mk. — Zweihunderttausend Mark —.

Gesellschafter sind:

1. der Fabrikant Herr .....
   mit einer Stammeinlage von . . . . . 70000 Mk.
   Siebenzigtausend Mark,
2. der Baumeister Herr .....
   mit einer Stammeinlage von . . . . . 40000 Mk.
   Vierzigtausend Mark,
3. der Kaufmann Herr .....
   mit einer Stammeinlage von . . . . . 20000 Mk.
   Zwanzigtausend Mark,
4. der Ingenieur Herr .....
   mit einer Stammeinlage von . . . . . 10000 Mk.
   Zehntausend Mark,
5. der Bankier Herr .....
   mit einer Stammeinlage von . . . . . 60000 Mk.
   Sechzigtausend Mark.

§ 6.

Über den Betrag der Stammeinlage hinaus können die Gesellschafter die Einforderung von weiteren Einzahlungen beschließen; jedoch dürfen die Nachschüsse in jedem einzelnen Falle ein Viertel und insgesamt den vollen Betrag des Stammkapitals nicht übersteigen.

§ 7.

Zur Veräußerung von Geschäftsanteilen oder Teilen derselben an andere Gesellschafter, sowie zur Teilung von Geschäftsanteilen verstorbener Gesellschafter unter deren Erben ist eine Genehmigung der Gesellschaft nicht erforderlich.

In allen anderen Fällen kann die Veräußerung von Teilen eines Geschäftsanteils nur mit Genehmigung der Gesellschaft, welche durch die Geschäftsführer zu erfolgen hat, stattfinden.

Die Veräußerung oder Teilung von Geschäftsanteilen ist nur in Beträgen von 1000 Mk. oder einem Mehrfachen von 1000 Mk. zulässig.

Die Genehmigung bedarf der schriftlichen Form; sie muß die Person des Erwerbers und den Betrag bezeichnen, welcher von der Stammeinlage des ungeteilten Geschäftsanteils auf jeden der durch die Teilung entstehenden Geschäftsanteile entfällt.

Der Gesellschaft gegenüber gilt nur derjenige als Gesellschafter, der unter Vorlegung des gerichtlichen oder notariellen Abtretungsvertrages und Vorlegung der Anteilscheine, falls solche ausgegeben werden sollten, seine Eintragung in das Anteilsverzeichnis beantragt.

Steht ein Geschäftsanteil mehreren Mitberechtigten zu, so können sie ihre Rechte der Gesellschaft gegenüber nur durch einen gemeinschaftlichen Bevollmächtigten ausüben. Solange sie einen solchen nicht bestellt haben, sind sie zur Teilnahme an den Beschlußfassungen der Gesellschaft nicht befugt.

Die Anteilscheine werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates und zwei Geschäftsführern unterzeichnet.

§ 8.

Organe der Gesellschaft sind:

1. die Geschäftsführer,
2. der Aufsichtsrat,
3. die Versammlung der Gesellschafter.

§ 9.

Der Aufsichtsrat beschließt darüber, wieviele Geschäftsführer und stellvertretende Geschäftsführer zu bestellen sind. Die Bestellung der Geschäftsführer und der Widerruf der Bestellung erfolgt durch den Aufsichtsrat zu notariellem Protokoll. Die Anstellungsverträge werden durch den Aufsichtsrat abgeschlossen und die Kündigung der Verträge durch ihn beschlossen.

Die Rechte und Pflichten der Geschäftsführer werden vom Aufsichtsrat in den Anstellungsverträgen oder besonderen Instruktionen bestimmt; in Ermangelung solcher Bestimmungen sind die Vorschriften des Gesetzes maßgebend.

§ 10.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht aus mindestens drei und höchstens fünf Mitgliedern, welche von der Gesellschaftsversammlung gewählt werden.

Die Bestimmung der Zahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt durch Gesellschaftsbeschluß.

Der Aufsichtsrat ist beschlußfähig, wenn mindestens zwei Mitglieder anwesend sind. Es ist zulässig, daß bei der Beschlußfassung abwesende Mitglieder zu den Beschlüssen des Aufsichtsrates nachträglich ihre Zustimmung erteilen.

Der Aufsichtsrat wählt einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden. Er kann sich eine Geschäftsordnung geben und ist befugt, einzelne Zweige seiner Geschäftstätigkeit einem oder mehreren seiner Mitglieder zur selbständigen Erledigung übertragen.

Der Aufsichtsrat faßt seine Beschlüsse mit Stimmenmehrheit, bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende.

Der Aufsichtsrat wird auf die Dauer von je drei Geschäftsjahren mit der Maßgabe gewählt, daß die jedesmaligen Mitglieder des Aufsichtsrates ihr Amt bis zu der auf den Ablauf ihrer Wahlperiode folgenden Gesellschafterversammlung, in der die Neuwahl zu erfolgen hat, fortzuführen haben.

Scheiden Mitglieder des Aufsichtsrates vor Ablauf ihrer Wahlperiode aus, so bedarf es nur dann der Vornahme von Neuwahlen für den Rest der Wahlperiode der Ausscheidenden und der Einberufung einer Gesellschafterversammlung zu diesem Zwecke, wenn nicht noch mindestens drei Mitglieder vorhanden sind.

Ausscheidende Aufsichtsratsmitglieder können wiedergewählt werden. Die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern ist durch Beschluß der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen zulässig.

§ 11.

Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats bestimmen sich in erster Linie durch den § 52 des Gesetzes über die Gesellschaften mit beschränkter Haftung.

Der Genehmigung des Aufsichtsrats unterliegen insbesondere:

1. die Beteiligung an anderen Unternehmungen,
2. der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundstücken,
3. der Abschluß von Lieferungs- und sonstigen Verträgen, deren Wertgegenstand mehr als 3000 Mk. beträgt, oder bei welchen Verpflichtungen von mehr als einjähriger Dauer für die Gesellschaft übernommen werden sollen,
4. die Anstellung von Prokuristen, sowie der Abschluß von sämtlichen Anstellungsverträgen,
5. die Beschlußfassung darüber, ob Anteilscheine ausgegeben werden sollen.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält Ersatz seiner Auslagen und eine jährliche Vergütung von 1000 Mk.

§ 12.

Die Berufung der Gesellschafterversammlung erfolgt außer den im Gesetz vorgesehenen Fällen durch den Aufsichtsrat, wenn und so oft es das Interesse der Gesellschaft erfordert. Bei der Berufung sind die Gegenstände der Beschlußfassung mitzuteilen, es genügt auch, wenn die Tagesordnung mindestens sieben Tage vor der Gesellschafterversammlung angekündigt wird.

Auch eine Änderung oder Erweiterung der Tagesordnung muß innerhalb dieser Frist angekündigt werden. Bei Außerachtlassung dieser Vorschriften ist die Versammlung nur bei Anwesenheit oder Vertretung sämtlicher Gesellschafter beschlußfähig. Sind sämtliche Gesellschafter anwesend oder vertreten, so kann auch über Gegenstände Beschluß gefaßt werden, die vorher nicht angekündigt worden sind.

Die Gesellschafter können durch eingeschriebenen Brief zur Gesellschafterversammlung berufen werden.

§ 13.

Die Beschlußfassung erfolgt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Je 100 Mk. eines Geschäftsanteils gewähren eine Stimme. Für Vollmachten ist schriftliche Form erforderlich und genügend.

§ 14.

Willenserklärungen der Geschäftsführer sind für die Gesellschaft nur rechtsverbindlich, wenn sie die Firma der Gesellschaft und, sofern nur ein Geschäftsführer bestellt ist, die Unterschrift des Geschäftsführers, sofern mehrere Geschäftsführer bestellt sind, die Unterschrift zweier Geschäftsführer oder eines Geschäftsführers und eines Prokuristen tragen.

Stellvertretende Geschäftsführer zeichnen in Behinderung der Geschäftsführer wie diese. Ein Nachweis der Behinderung ist nach außen hin nicht erforderlich, vielmehr ist die Zeichnung des stellvertretenden Geschäftsführers für die Gesellschaft bindend.

Den Geschäftsführern ist die Ausstellung von Wechselakzepten und die Eingehung von Börsengeschäften untersagt.

§ 15.

Die Versammlung der Gesellschafter beschließt:

1. über die Feststellung der Jahresrechnung und die Verteilung des Reingewinns. Die Versammlung kann beschließen, daß der Reingewinn ganz oder teilweise auf neue Rechnung vorgetragen oder zur Bildung von Reservefonds oder zu Abschreibungen oder zum Erwerbe von Grundstücken oder sonstigen Gesellschaftszwecken verwendet wird;
2. über die übrigen im § 46 Ziffer 2 bis 8 des Reichsgesetzes vom 20. April 1892 oder im Gesellschaftsvertrage bestimmten Gegenstände.

§ 16.

Die Jahresbilanz ist nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches mit Gewinn- und Verlustrechnung in den ersten drei Monaten nach Abschluß des Geschäftsjahres aufzustellen und mit der Unterschrift der Geschäftsführer versehen der Versammlung der Gesellschafter zur Genehmigung vorzulegen.

§ 17.

Beschlüsse über die Abänderung des Gesellschaftsvertrages, insbesondere über die Erhöhung oder Herabsetzung des Stammkapitals, sowie über die Auflösung der Gesellschaft dürfen nur in einer hierzu besonders einberufenen Versammlung der Gesellschafter gefaßt werden, und bedürfen einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen, die zugleich mindestens die Hälfte des gesamten Stammkapitals repräsentieren.

Ist weniger als die Hälfte des gesamten Stammkapitals vertreten, so ist eine zweite Gesellschafterversammlung zu demselben Zwecke mit dem Hinweis darauf einzuberufen, daß diese zweite Versammlung ohne Rücksicht auf die Höhe des vertretenen Stammkapitals beschlußfähig ist. Diese Versammlung beschließt mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen endgültig.

§ 18.

Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch die Geschäftsführer, sofern die Gesellschaft nicht beschließt, andere Liquidatoren zu bestellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die bestellten Liquidatoren abzuberufen und andere Liquidatoren an deren Stelle zu ernennen. Die Ernennung und Abberufung der Liquidatoren wird von der Gesellschaft mit einfacher Mehrheit der Stimmen beschlossen. Die Versammlung der Gesellschafter, welche die Auflösung beschließt, ist befugt, die Grundsätze festzustellen, nach denen die Liquidation der Gesellschaft erfolgen soll.

Während der Liquidation bleibt der Aufsichtsrat im Amt. Im übrigen gelten für die Liquidation die gesetzlichen Bestimmungen.

Die Kosten der Errichtung der Gesellschaft trägt die Gesellschaft.

Die Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Berlin, den .....

(Unterschriften.)

(Beglaubigungsvermerk.)

Anlage 27.

Anmeldung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung zur Eintragung in das Handelsregister.

Wir, die unterzeichneten Geschäftsführer der Terraingesellschaft ..... mit beschränkter Haftung zu Berlin, überreichen:

1. Ausfertigung des notariell beurkundeten Gesellschaftsvertrages vom .....
2. Das Protokoll über die Versammlung der Gesellschafter vom ....., welches unsere Legitimation als Geschäftsführer ergibt,
3. eine von uns unterschriebene Liste der Gesellschafter.

Wir versichern, daß von jeder der im § ..... des Gesellschaftsvertrages festgesetzten Stammeinlage ein Viertel eingezahlt ist und daß die gezahlten Beträge sich in unserer freien Verfügung befinden.

Wir zeichnen unsere Namensunterschrift wie folgt:

.....

und melden die Gesellschaft sowie die Personen der Geschäftsführer zur Eintragung in das Handelsregister an.

Berlin, den .....

(Unterschriften.)

(Beglaubigungsvermerk.)

Liste
der Gesellschafter der Terraingesellschaft .....
mit beschränkter Haftung.

Name	Vorname	Stand	Wohnort	Betrag der übernommenen Stammeinlage
.....	.....	Fabrikant	Berlin	70 000 M.
.....	.....	Baumeister	Berlin	40 000 M.
.....	.....	Kaufmann	Charlottenburg	20 000 M.
.....	.....	Bankier	Charlottenburg	60 000 M.
.....	.....	Ingenieur	Steglitz	10 000 M.

Berlin, den .....

(Unterschriften.)

Anlage 28.

Abtretungsvertrag über einen Teil eines Stammanteils einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Verhandelt

Berlin, den .....

Vor

dem unterzeichneten, zu Berlin ..... wohnhaften Notar im Bezirke des Königlichen Kammergerichts ..... Justizrat ..... erschienen heute bekannt und geschäftsfähig:

1. der Baumeister .....
2. der praktische Arzt Dr. .....

Der Erschienene zu 1. erklärte:

Ich bin Gesellschafter der Terraingesellschaft ..... mit beschränkter Haftung zu Berlin mit einem Stammanteil von 40000 Mk.

Von dieser Stammeinlage trete ich hierdurch einen Teilbetrag von 5000 Mk. nominell an den Erschienenen zu 2. ab, auf welche bis jetzt 50 Prozent eingezahlt sind. Der Abtretungsentgelt wird auf 7500 Mk. festgesetzt.

Der Erschienene zu 2. erklärte:

Ich nehme diese Abtretung hiermit an und übernehme die Verpflichtung zur Einzahlung des auf den abgetretenen Anteil noch zu zahlenden Stammkapitals, sowie die Kosten der Abtretung.

Das Protokoll soll für jeden Teil einmal ausgefertigt werden.

Die Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und, wie folgt, unterschrieben:

(Unterschriften.)

(Beglaubigungsvermerk.)

Anlage 29.

Eintragungsgesuch eines neuen Gesellschafters in das Register einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

An die

Terraingesellschaft .....

.....

Unter Einreichung beiliegenden notariellen Abtretungsvertrages vom ..... Nr. ..... des Notariatsregisters für 1910 des Notars ..... beantrage ich, meinen Erwerb eines Anteiles von Herrn ..... in ..... straße in Höhe von ..... Mk. zu genehmigen und in das Register der Gesellschaft einzutragen.

Berlin, den .....

(Unterschrift.)

Anlage 30.

Kaufvertrag für eine Einzelparzelle.

Verhandelt

Berlin, den .....

Vor

dem unterzeichneten zu Berlin .....straße ..... wohnhaften Notar im Bezirke des Königlichen Kammergerichts, Justizrat ..... erschienen heute, bekannt und geschäftsfähig:

1. der Baumeister .....
2. der Kaufmann .....

   beide aus Berlin ..... als Geschäftsführer der Terraingesellschaft ....., Gesellschaft mit beschränkter Haftung, zu Berlin,
3. der Techniker ..... aus .....straße .....

Die Erschienenen, und zwar die Erschienenen zu 1. und 2. namens der von ihnen vertretenen Terraingesellschaft ....., Gesellschaft mit beschränkter Haftung, schlossen nachstehenden

Kaufvertrag.

§ 1.

Die Terraingesellschaft ....., Gesellschaft mit beschränkter Haftung verkauft von ihrem in der Gemarkung ..... belegenen, im Grundbuche von ..... Band ..... Blatt ..... eingetragenen Grundstück die im Kataster unter Kartenblatt ..... Nr. ..... bezeichnete Parzelle in einer Größe von ..... Quadratmetern zum Preise von ..... an den Erschienenen zu 3, Herrn Techniker .....

§ 2.

Der Kaufpreis von ..... Mk. wird wie folgt berichtigt:

a) Käufer zahlt bei Abschluß dieses Vertrages ..... Mk.

b) Käufer zahlt bei der Auflassung ..... Mk.

c) Der Rest des Kaufpreises mit ..... Mk. wird bis zum ..... gestundet und ist vom ..... ab jährlich mit $4\frac{1}{2}$ vom Hundert in vierteljährlichen Nachtragsraten am ersten Tage eines jeden Kalendervierteljahres zu verzinsen. Die Zinsen und das Kapital sind im Geschäftslokale der Terraingesellschaft ..... oder ihrer Rechtsnachfolger zu zahlen.

§ 3

Dem Käufer steht das Recht zu, das Restkaufgeld jederzeit ganz oder in Teilbeträgen von hunderten von Mark ohne Kündigung zum ersten eines Kalendervierteljahres zu zahlen und die Löschung der gezahlten Beträge zu verlangen. Der verbleibende Rest des Kaufgeldes erhält den Vorrang vor den abgezahlten Beträgen.

Die Verkäuferin ist berechtigt, wenn die Zinsen nicht innerhalb der ersten acht Tage des Kalendervierteljahres entrichtet werden, die sofortige Fälligkeit des Restkaufgeldes zu verlangen.

§ 4.

Käufer unterwirft sich wegen des Restkaufgeldes nebst Zinsen und Kosten der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise, daß die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes zulässig sein soll. Die Vollstreckungsklausel soll der Verkäuferin auf ihren einseitigen Antrag ohne den Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen erteilt werden. Für den Fall einer Kündigung leistet der Schuldner Verzicht auf Vorlegung des Hypothekenbriefes.

Für das Restkaufgeld nebst Zinsen bestellt Käufer der Verkäuferin Hypothek mit dem gekauften Grundstück und bewilligt und beantragt die Eintragung der Hypothek und der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das Grundbuch, die Bildung eines Hypothekenbriefes und Aushändigung desselben an die Verkäuferin.

§ 5.

Käufer verpflichtet sich, innerhalb vier Wochen nach erfolgter Auflassung das Grundstück in geeigneter Weise mit einem Zaun, welcher mindestens eineinhalb Meter Höhe haben und an der Straße in der Straßenfluchtlinie errichtet werden muß, einzuzäunen.

§ 6.

Verkäuferin verpflichtet sich, das in dem Bebauungsplan ausgewiesene Straßenland unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde abzutreten und zwar die Parzelle Kartenblatt ..... Nr. ..... in einer Größe von ..... Quadratmetern.

§ 7

Der Käufer verpflichtet sich, die auf die gekaufte Parzelle entfallenden Adjazentenbeiträge für Regulierung der Straße, sobald die Gemeinde oder der von der Verkäuferin beauftragte Unternehmer mit der Straßenregulierung vorgeht, zu tragen. Zur Sicherung dieses Anspruchs bewilligt und beantragt Käufer im Grundbuche der aufzulassenden Parzelle eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechtes auf Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe von ..... Mk. pro laufenden Meter Grundstücksfront einzutragen. An Stelle der Sicherungshypothek kann auf Verlangen eine amortisable Rente eingetragen werden.

§ 8.

Die Auflassung findet nach Fertigstellung des Katastermaterials statt.

§ 9.

Kosten und Stempel dieses Vertrages, die Eintragungskosten sowie die Umsatzsteuern und die Reichsstempelsteuer trägt der Käufer.

Es wurde beantragt, diese Verhandlung zweimal für die Verkäuferin und einmal für den Käufer auszufertigen.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben.

(Unterschriften.)

(Beglaubigungsvermerk.)

Anlage 31.

Entpfändungserklärung.

Im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts ..... Band ..... Blatt ..... stehen in Abteilung III für mich, den Gutsbesitzer .... in ..... 218500 Mk. — in Worten Zweihundertachtzehntausend Fünfhundert Mark — hypothekarisch eingetragen.

Ich entlasse hierdurch die Parzellen Kartenblatt 2 Nr. $\frac{452/453}{23}$ aus der Pfandverbindlichkeit für vorstehende Hypothek und bewillige und beantrage die Löschung auf den vorerwähnten von dem Hauptgrundstück abzutrennenden Parzellen auf Kosten der Grundstückseigentümerin.

Berlin, den .....

(Unterschrift.)

(Beglaubigungsvermerk.)

Anlage 32.

Vertrag über Einräumung eines Vorkaufsrechtes und dessen Bestellung.

Verhandelt

Berlin, den .....

Vor

dem unterzeichneten, zu Berlin ..... wohnhaften Notar im Bezirke des Königlichen Kammergerichts, Justizrat ..... erschienen heute bekannt und geschäftsfähig:

1. der Baumeister .....
2. der Kaufmann .....
3. der praktische Arzt Dr. .....

Die Erschienenen, und zwar die zu 1. und 2. namens der von ihnen vertretenen Terraingesellschaft ..... mit beschränkter Haftung schlossen folgenden Vertrag:

§ 1.

Die Terraingesellschaft ..... mit beschränkter Haftung räumt dem zu 3. Erschienenen hinsichtlich ihres in der Gemarkung ..... gelegenen, im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts ..... unter Band ..... Blatt ..... verzeichneten Grundstückes das Vorkaufsrecht ein.

§ 2

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist nur für die Zeit bis zum 1. Januar 1921 statthaft und geht auf die Erben des Herrn Dr. ..... nicht über.

Die Terraingesellschaft ..... mit beschränkter Haftung bewilligt und beantragt die Eintragung dieses Vorkaufsrechtes in das Grundbuch des bezeichneten Grundstückes für den praktischen Arzt Dr. .....

Die Kosten dieses Vertrages, der Eintragung und den Stempel übernimmt Herr Dr. .....

Dieser Vertrag wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihnen genehmigt und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben.

Berlin, den .....

(Unterschriften.)

(Beglaubigungsvermerk.)

Anlage 33.

Mitteilung an den Vorkaufsberechtigten.

Herrn .....

.....

Ich teile Ihnen hierdurch ergebenst mit, daß ich als Eigentümer mein in der Gemeinde ..... belegenes, im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts ..... unter Band ..... Blatt ..... verzeichnetes Grundstück laut beiliegendem notariellen Kaufvertrage vom ..... an den ..... in .....straße ..... verkauft habe.

Berlin, den .....

(Unterschrift.)

Anlage 34.

Ausübung des Vorkaufsrechtes.

Herrn .....

.....

Nachdem Sie mir in Ihrem Schreiben vom ..... den Inhalt des Vertrages mitgeteilt haben, welchen Sie hinsichtlich des Verkaufes über das im Grundbuch des Königlichen Amtsgerichts ..... unter Band ..... Blatt ..... verzeichnete Grundstück mit Herrn ..... abgeschlossen haben, erkläre ich hiermit, daß ich das mir zustehende Vorkaufsrecht ausüben will.

Berlin, den .....

(Unterschrift.)

Anlage 35.

Klausel im Vertrage für den Fall, daß auf dem zu verkaufenden Grundstück ein Vorkaufsrecht eingetragen ist.

§ .....

Dieser Vertrag wird davon abhängig gemacht, daß der Eigentümer des im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts ..... unter Band ..... Blatt ..... verzeichneten Grundstückes von seinem Vorkaufsrecht hinsichtlich des verkauften Grundstückes keinen Gebrauch macht.

Anlage 36.

Ablehnung des Vorkaufsrechtes, falls es für mehrere Verkaufsfälle ausgeübt werden kann.

Herrn .....

.....

Ich teile Ihnen hierdurch mit, daß ich hinsichtlich des Verkaufes des in der Gemeinde ..... belegenen, im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts ..... unter Band ..... Blatt ..... verzeichneten Grundstückes an Herrn ..... in .....straße ..... mein Vorkaufsrecht nicht ausüben will, mir dasselbe aber für zukünftige Verkäufe ausdrücklich vorbehalte.

Berlin, den .....

(Unterschrift.)

Anlage 37.

Antrag auf Zwangsversteigerung eines Grundstückes.

Antrag
der Gläubigerin, der Terraingesellschaft
.....
mit beschränkter Haftung
in .....
gegen
den Kaufmann .....
in .....

auf Anordnung der Zwangsversteigerung
des Grundstückes .....
Band ..... Blatt .....

Als Eigentümer des in der Gemeinde .... belegenen, im Grundbuche des Königlichen Amtsgerichts ..... unter Band ..... Blatt ..... verzeichneten Grundstückes steht der nebenbezeichnete Kaufmann Herr ..... eingetragen.

Zum Nachweise beziehen wir uns auf den beiliegenden Auszug aus dem Grundbuch.

Für die Antragstellerin sind auf dem bezeichneten Grundstück in Abteilung III unter Nr. 1 9000 Mk. zu $4^1/_2$ vom Hundert verzinslich als Hypothek eingetragen. Der Schuldner hat die Zinsen dieser Hypothek für die Zeit vom 1. Juli bis zum 1. Oktober 1910 in Höhe von 101,25 Mk. nicht gezahlt.

In der von dem Notar Justizrat .... in ..... aufgenommenen Urkunde über das Kaufgeschäft vom .... hat sich der Schuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Wir fügen die mit sofortiger Vollstreckungsklausel versehene und dem Schuldner zugestellte Urkunde, sowie je einen neuesten Auszug aus der Grundsteuermutterrolle und der Gebäudesteuerrolle des Katasteramtes in ..... bei und beantragen die Zwangsversteigerung des betreffenden Grundstückes.

Berlin, den .....

Terraingesellschaft
.....
mit beschränkter Haftung.

(Unterschriften.

Buchdruckerei des Waisenhauses in Halle a. d. S.