

Aktuelle Fragen zur Löschung alter Hypotheken

Die Liegenschaftsdokumentationen fast aller Städte und Kreise sind mit dinglichen Rechten belastet, die überwiegend in der Zeit vor 1945 entstanden sind. Oft ist die tatsächliche Sach- und Rechtslage hinsichtlich des Bestehens der eingetragenen Forderung zweifelhaft. Das führt bei der Vornahme rechtsgeschäftlicher Handlungen zwangsläufig zu Schwierigkeiten. Deshalb drängt sich die Frage auf, wie die Grundakten bereinigt werden können. Soweit mir bekannt ist, bietet — zumindest nach den bisherigen Vorstellungen — auch das neue Zivilgesetzbuch dafür keine Lösung.

Da die Löschung alter Forderungen dann keine Schwierigkeiten bereitet, wenn sie von Kreditinstituten verwaltet werden, sollen in diesem Beitrag diejenigen Forderungen behandelt werden, die aus schuldrechtlichen Beziehungen der Bürger untereinander entstanden sind.

Untersuchungen im Kreisgebiet Halle-Saalkreis haben ergeben, daß alte Belastungen insbesondere aus folgenden Gründen noch nicht gelöscht worden sind:

- a) den Grundstückseigentümern ist teilweise unbekannt, daß noch derartige Belastungen im Grundbuch bestehen;
- b) Gläubiger, die inzwischen befriedigt worden sind, wissen nicht, daß sie die Löschung in notarieller Form bewilligen müssen;
- c) Belege über Tilgungsbeträge werden nicht aufbewahrt; daraus ergeben sich — besonders im Erbgang — schwierige Nachforschungen über die Erfüllung der eingetragenen Forderung;
- d) Hypothekengläubiger sind aus dem Gedanken einer gesicherten Geldanlage an Gebäude- und Bodenflächen heraus bestrebt, eingetragene Forderungen unkündbar bestehen zu lassen;
- e) alte Forderungen gehen im Erbgang auf Rechtsnachfolger über, die ihren Wohnsitz nicht im Gebiet der DDR haben;
- f) durch Erbausschlagung gehen belastete Grundstücke an den Staat als Erben über, der die Hypothekenablösung vornehmen soll;
- g) bei „Trümmer- und Ruinengrundstücken“ warten die Gläubiger bei günstig gelegenen Objekten auf mögliche Befriedigung durch Investriträger;
- h) das Verfahren zur Löschung ist nach der Grundbuchordnung kompliziert und umständlich, und der notwendige Aufwand steht mitunter nicht im Verhältnis zum Wert des Gegenstands. Viele Bürger veranlassen auch aus diesem Grunde keine Berichtigung des Grundbuchs.

Aus diesen Beispielen zeigt sich, wie notwendig es ist, zur Erleichterung des Grundbuchverkehrs das Grund-

buch zu bereinigen. Deshalb sollte in der Diskussion über die künftige Gestaltung des ZGB erörtert werden, ob nicht die folgenden Vorschläge, die nach den von uns geführten Konsultationen den Bedürfnissen der Praxis entsprechen würden, gesetzlich fixiert werden können:

Geht eine Hypothek ohne Forderung unter, so sollte die Umwandlung in eine Eigentümergrundschuld nicht mehr zugelassen sein. Die damit verbundene Rangbegünstigung ist heute bedeutungslos, da jede Neubelastung der behördlichen Genehmigung bedarf.

Hypotheken mit einer längeren Laufzeit als 30 Jahre sollten im Wege des Grundbuchbereinigungsverfahrens darauf überprüft werden können, ob sie noch zu Recht bestehen. Dieses Verfahren sollte ermöglichen, die eingetragenen Gläubiger bzw. deren Erben öffentlich aufzufordern, innerhalb einer Ausschlussfrist ihre Rechte geltend zu machen, andernfalls das Ref. Kataster-Grundbuch auch ohne Vorlage von Hypothekenbriefen und Löschungsbewilligungen diese Belastungen gemäß § 84 GBO von Amts Wegen auf Kosten der Grundstückseigentümer löschen kann.

Bei nachweisbarer Tilgung sollten auf Antrag gegenstandslos gewordene Rechte auch ohne ausdrückliche Bewilligung des Gläubigers gelöscht werden können, wenn die Beschaffung der notwendigen Legitimationen Schwierigkeiten bereitet. Das sollte für Werte bis zu 1000 MDN möglich sein. Alle Hypothekenbriefe mit den Währungsbezeichnungen GM und RM sollten für kraftlos erklärt werden. Bestehende Briefhypotheken sollten in Buchhypotheken umgewandelt werden, wodurch weder dem Gläubiger noch dem Schuldner Nachteile entstehen würden. Damit würden sich viele Aufgebotsverfahren zwecks Kraftloserklärung solcher Urkunden erübrigen.

Bei genossenschaftlicher Nutzung des von LPG-Mitgliedern eingebrachten, noch belasteten Bodens sollte vorerst der Vorstand der LPG regulierend eingreifen und darauf orientieren, daß aus den gezahlten Bodenanteilen Tilgungsmöglichkeiten gefunden werden. Zweckmäßig wäre jedoch, alte Belastungen zugunsten privater Gläubiger künftig nur auf die Hausgrundstücke und Hauswirtschaften zu begrenzen, den Acker jedoch grundsätzlich pfandfrei zu gestalten*.

Eine entsprechende gesetzliche Regelung dieser Vorschläge zur Bereinigung der Grundakten würde auch die in vielen Kreisen bereits vorgenommene Umstellung der Grundbücher entsprechend der neuen Bürotechnik wesentlich erleichtern.

* Vgl. Eulitzj „Gebäudegrundbuchheft für LPG-Hauswirtschaftsgebäude“, NJ 1964 S. 760, wo eine ähnliche Regelung angestrebt wird.

JOSEF PASLER, Inspekteur am Bezirksgericht Rostock

Zur Regelung der Schenkung im künftigen ZGB

Soziologische Untersuchungen haben ergeben, daß die Schenkung unter sozialistischen Verhältnissen — im Gegensatz zur kapitalistischen Gesellschaftsordnung — nicht mehr dazu dient, Vermögenswerte zu verlagern, den Beschenkten in Abhängigkeit vom Schenker zu bringen oder einem Bürger ein nicht auf Arbeit beruhendes Einkommen zu verschaffen. Die Schenkung ist heute vielmehr Ausdruck der sich ständig festigenden Beziehungen, der gegenseitigen Achtung und Wertschätzung der Bürger untereinander. Sie ist in der

Familie und im Freundeskreis (bei Eheschließungen, Geburtstagen, Jugendweihen u. ä.) weit verbreitet.

Von dieser gesellschaftlichen Situation ist bei der Neuregelung der Schenkung im ZGB auszugehen. Dabei kann — anders als im BGB — auf eine ausführliche Regelung verzichtet werden.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Gesetzgebungsdiskussion sind für die Schenkung folgende Grundsätze vorgesehen: