

Vorlage der Briefe im Grundbuch gelöscht werden, wenn der Schuldbetrag zurückgezahlt worden ist und die nach dem Grundbuchverfahrensrecht erforderlichen Erklärungen des Grundstückseigentümers und des Kreditinstituts (§ 15 GBVO) — einschließlich seiner Versicherung, nicht im Besitze des Briefes zu sein — dem Liegenschaftsdienst vorliegen.¹²

Zum Ausschluß des Inhabers eines Grundpfandrechts wegen Zeitablaufs

Von besonderer Bedeutung ist die durch § 1170 BGB getroffene und gemäß § 6 Abs. 1 EGZGB weiterhin anwendbare Regelung, gemäß der ein Gläubiger mit seinen Rechten an der Hypothek ausgeschlossen werden kann, wenn er unbekannt ist und zehn Jahre ohne Unterbrechung der Verjährung seit der letzten Grundbucheintragung oder seit einem für die Forderung kalendermäßig genau bestimmten Zahlungszeitpunkt verstrichen sind. Unter den im wesentlichen gleichen Voraussetzungen können auch Grundschul- und Rentenschuldgläubiger mit ihren Rechten ausgeschlossen werden (§§ 1170, 1192 Abs. 1, 1199 Abs. 1 BGB).²⁰

Das Ausschlußverfahren wird auf Antrag des Eigentümers des belasteten Grundstücks oder Gebäudes gemäß § 144 ff. ZPO durchgeführt. Zuständig für dieses Aufgebotsverfahren ist das Kreisgericht, in dessen Bereich das Grundbuch geführt wird, in dem das aufgebotsfähige Grundpfandrecht eingetragen steht.^{19 20 21}

Für die Beurteilung der Frage, ob der Gläubiger eines Grundpfandrechts unbekannt ist, sind die jeweils vorliegenden Umstände maßgeblich. Die Anforderungen müssen zwar über die bloße Unbekanntheit des Aufenthalts des Gläubigers hinausgehen, dürfen aber auch nicht überspannt werden; sie haben sich in den Grenzen der normalen Lebenserfahrungen zu halten.²² So ist z. B. auch ein solcher Hypothekengläubiger unbekannt, der sein Recht nicht nachweisen kann.^{23 24} Diese Grundsätze werden in einer nach Inkrafttreten des ZGB ergangenen Entscheidung des Obersten Gerichts bekräftigt.²⁵

Durch eine gemäß § 1170 BGB rechtskräftig ergangene Entscheidung über den Ausschluß des Gläubigers geht nur die Hypothek unter, nicht jedoch die ihr ggf. noch zugrunde liegende Forderung.²⁵ Sie kann in der bestehenden Höhe vom Gläubiger gegen den persönlichen Schuldner (in der Regel ist das der Eigentümer des bislang belasteten Grundstücks) weiterhin geltend gemacht werden, wobei die persönliche Forderung nach dem Wegfall des Grundpfandrechts nur noch mit höchstens 3,25 Prozent jährlich zu verzinsen ist.²⁶ Voraussetzung für den Erlaß dieser Entscheidung ist keinesfalls die Hinterlegung des Forderungsbetrages, die in § 1170 BGB nicht vorgesehen ist. Unter Anwendung von § 1170 BGB können auch Gläubiger von Grundschulden und Rentenschulden mit ihren Rechten ausgeschlossen werden (§§ 1192 Abs. 1, 1199 Abs. 1 BGB).

Die Ausschlußentscheidung ergeht durch Beschluß des Sekretärs des Kreisgerichts (§§ 144 Abs. 2, 146 Abs. 1 ZPO). Eine rechtskräftige Entscheidung über den Ausschluß des Gläubigers eines Briefgrundpfandrechts bewirkt zugleich, daß der erteilte Brief kraftlos wird (§§ 1170 Abs. 2 Satz 2, 1192 Abs. 1, 1199 Abs. 1 BGB).

Der Ausschluß des Gläubigers eines Grundpfandrechts mit seinen Rechten kann auch dann noch erfolgen, wenn gemäß § 12 Abs. 1 oder § 16 Abs. 2 Baulandgesetz vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 201) oder anderer auf der Grundlage des Art. 16 der Verfassung der DDR erlassener Gesetze²⁷ das Eigentumsrecht an einem belasteten Grundstück entzogen wurde oder dieses infolge der Ausübung des staatlichen Vorverwerbsrechts gemäß § 13 Abs. 1 GrundstücksverkehrsVO (GVVO) vom 15. Dezember 1977 (GBl. I 1978 Nr. 5 S. 73) in das sozialistische Eigentum übergegangen ist. Die Einleitung des Aufgebotsverfahrens durch den früheren Grundstückseigentümer ist selbst dann noch möglich, wenn der Übergang des Grundstücks in das sozialistische Eigentum staatlich dokumentiert und das Grundbuch unter gleichzeitiger Löschung des betreffenden Grundpfandrechts geschlossen wurde.

Die Zulässigkeit des Aufgebotsverfahrens folgt in diesen Fällen aus § 13 Abs. 1 Ziff. 3 Baulandgesetz bzw. § 13 Abs. 2 Buchst. c GVVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Entschädigungsgesetz vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 209). Auf Grund dieser Rechtsvorschriften haben Gläubiger, deren Forderungen durch Grundpfandrechte gesichert waren, an der Entschädigung, die für den Entzug des Eigentumsrechts am belasteten Grundstück gezahlt wird, eine ähnliche Rechtsstellung, wie sie vorher an diesem Grundstück bestanden hat. Die bisherigen unbekannt Gläubiger von Grundpfandrechten können bei Vorliegen der in § 1170 BGB genannten Voraussetzungen mit ihren Rechten nunmehr von der Entschädigung ausgeschlossen werden. Der rechtskräftige Beschluß über den Ausschluß dient dem entschädigungsberechtigten bisherigen Grundstückseigentümer zur Führung des Nachweises, daß der frühere Inhaber des Grundpfandrechts keinen besonderen Anspruch auf die Entschädigung hat.²⁸

Steht als Inhaber eines vor dem 9. Mai 1945 begründeten Grundpfandrechts noch eine ehemalige Gebietskörperschaft (z. B. ein Land, eine Provinz, ein Kreis, eine Stadt oder Gemeinde), ein geschlossenes oder enteignetes ehemaliges Kreditinstitut (z. B. eine Bank, Sparkasse, Bausparkasse oder ein genossenschaftliches Kreditinstitut), ein kapitalistisches Versicherungsunternehmen, die frühere reichsgesetzlich begründete Sozialversicherung oder einer ihrer Verbände (z. B. eine Orts-, Betriebs- oder Ersatzkrankenkasse), eine Berufsgenossenschaft, ein Verein, eine Stiftung oder eine Siedlungsgenossenschaft eingetragen, so ist zu beachten, daß die Vermögenswerte solcher (ehemaligen) juristischen Personen meist in das Volkseigentum übergegangen sind oder von einem volkseigenen Kreditinstitut verwaltet werden.²⁹

Wird bei Gericht beantragt, einen solchen Inhaber einer Hypothek oder eines anderen Grundpfandrechts gemäß § 1170 BGB (ggf. in Verbindung mit §§ 1192 Abs. 1, 1199 Abs. 1 BGB) mit seinen Rechten auszuschließen, so ist zu beachten, daß der Inhaber eines Grundpfandrechts dann nicht unbekannt und folglich sein Ausschluß nicht möglich ist, wenn das Grundpfandrecht (und eine ihm zugrunde liegende Forderung) in das Volkseigentum übergegangen ist und lediglich Zweifel darüber bestehen, wer der Rechtsträger ist.³⁰ Bestehen also

19 Die in Fußnote 16 genannten Rechtsvorschriften werden insoweit entsprechend angewendet.

20 Die weitere Möglichkeit nach § 1171 BGB, bei alten Grundpfandrechten den unbekannt Gläubiger bereits vor Zeitablauf (10 Jahre) unter Hinterlegung des Forderungsbetrages mit seinen Rechten auszuschließen, ist nach mehr als einem Jahrzehnt nach dem Inkrafttreten von ZGB und EGZGB für die Praxis fast bedeutungslos geworden, da der Grundstückseigentümer zumeist das Aufgebotsverfahren nach § 1170 betreiben kann und wird. Deshalb wird auf die Regelung in § 1171 BGB im Beitrag nicht eingegangen.

Es ist bemerkenswert, daß für die Hypothek nach dem ZGB nur eine dem § 1170 BGB adäquate, jedoch keine dem § 1171 BGB entsprechende Aufgebotsmöglichkeit geschaffen worden ist, vgl. dazu § 12 Abs. 2 der Grundstücksdokumentationsordnung (GDO) vom 6. November 1975 (GBl. I Nr. 43 S. 697).

21 Vgl. „Fragen und Antworten“, NJ 1979, Heft 2, S. 87.

22 Vgl. O.G. Urteil vom 26. November 1962 - 1 Zz 9/62 - (NJ 1963, Heft 6, S. 191; O.G. Bd. v S. 65).

23 Vgl. O.G. Urteil vom 23. September 1957 - 2 Zz 69/57 - (NJ 1958, Heft 7, S. 253; O.G. Bd. 6 S. 55).

24 Vgl. O.G. Urteil vom 21. Juni 1983 - 2 OZK 23/83 - (NJ 1983, Heft 11, S. 466).

25 Seit dem Inkrafttreten des ZGB (1. Januar 1976) können Eigentümergrundschulden und Eigentümerhypotheken (vgl. insbesondere §§ 1163 f., 1168, 1170 Abs. 2 Satz 1, 1171 Abs. 2, 1177 BGB) nicht mehr entstehen, weil derartige Rechtsinstitute im ZGB und in dessen Folgebestimmungen nicht mehr vorgesehen sind.

Bei einem noch möglichen Aufgebotsverfahren nach § 1171 BGB (falls die zehnjährige Frist gemäß § 1170 Abs. 1 BGB noch nicht abgelaufen ist) gilt der Gläubiger mit der Hinterlegung des Geldbetrages beim Staatlichen Notariat als befriedigt; damit ist die Verpflichtung des Schuldners zur Leistung erloschen (§ 428 Abs. 2 Satz 3 ZGB).

26 Diese Rechtsfolge ergibt sich mit aus den in Fußnote 3 genannten Rechtsvorschriften.

27 Vgl. U. a. Berggesetz vom 12. Mai 1969 (GBl. I Nr. 5 S. 29); Landeskulturgesetz vom 14. Mai 1970 (GBl. I Nr. 12 S. 67); Denkmalpflegegesetz vom 19. Juni 1975 (GBl. I Nr. 26 S. 458); Verteidigungsgesetz vom 13. Oktober 1978 (GBl. I Nr. 35 S. 377); Grenzgesetz vom 25. März 1982 (GBl. I Nr. 11 S. 197); Wassergesetz vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 26 S. 467); Atomenergiegesetz vom 8. Dezember 1983 (GBl. I Nr. 34 S. 325).

28 Vgl. § 11 Entschädigungsgesetz i. y. m. § 9 Abs. 1, 10 der DVO zum

Entschädigungsgesetz vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 209, 211).

29 Vgl. die in Fußnoten 14 und 16 genannten Verordnungen und Durchführungsbestimmungen dazu.

30 Vgl. O.G. Urteil vom 12. Januar 1960 - 2 Zz 54/59 - (OGZ Bd. 7 S. 135).