

Antrag des verwaltenden volkseigenen Kreditinstituts zu löschen.⁴¹

Die Rechtsbeschränkungen aus der landwirtschaftlichen Entschuldung, die sich aus dem Schuldenregelungsgesetz vom 1. Juni 1933 (RGBl. I S. 331) ergaben, wurden ab April 1959 beseitigt. Die gemäß § 93 des genannten Gesetzes begründeten Sicherungshypotheken sind erloschen. Sofern sie ggf. noch nicht von Amts wegen zusammen mit dem Entschuldungsvermerk in der 2. Abteilung des Grundbuchs gelöscht worden sind; sind sie ohne Antrag als gegenstandslos gemäß § 20 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 und 2 GBVO nachträglich noch zu löschen. Schuldenregelungshypotheken bestehen unverändert weiter.^{44 45}

Zugunsten früherer Fürsorgeerbände ggf. noch im Grundbuch eingetragene Sicherungshypotheken sind ohne Antrag als gegenstandslos zu löschen (§ 20 GBVO), soweit sie zur Sicherung von Rückzahlungsansprüchen bestellt wurden, die ihren Ursprung in der Gewährung von Fürsorgeleistungen in der Zeit vor dem 31. Dezember 1942 haben. Wurden solche Hypotheken für gewährte Fürsorgeleistungen seit dem genannten Zeitpunkt bestellt, ist zu deren Löschung eine entsprechende Erklärung (§ 15 GBVO) der Staatsbank der DDR erforderlich.⁴⁶

Hypotheken und andere Grundpfandrechte sowie Reallasten (§ 1105 ff. BGB), die auf vor dem 14. Februar 1924 begründeten Rechtsverhältnissen beruhten, wurden, sofern sie durch den Währungsverfall nach dem ersten Weltkrieg bis zum Ende des Jahres 1923 (Inflation) entwertet wurden, auf Antrag der Betroffenen auf gewertet (richtiger gesagt: abgewertet), in der Regel auf 25 Prozent ihres Goldmarkbetrags, für dessen Verzinsung und Zahlung besondere gesetzliche Bestimmungen gelten.⁴⁷ Die Tatsache der erfolgten Aufwertung auf einen bestimmten Betrag in Reichsmark (RM) oder Goldmark (GM) mußte in das Grundbuch eingetragen werden, desgleichen der gesetzliche Ausschluß der Brieferteilung bei Aufwertungsbeiträgen, deren Höhe nicht mehr als 500 GM beträgt.⁴⁸

Wurde kein Antrag auf Aufwertung eines Grundpfandrechts gestellt, dessen Geldbetrag noch in Mark oder in einer anderen (seit dem Jahre 1924) nicht mehr geltenden inländischen Währung (z. B. Taler) im Grundbuch bezeichnet ist, so sind diese Rechte kraft Gesetzes erloschen. Sie waren von Amts wegen zu löschen, und für sie erteilte Briefe wurden kraftlos.⁴⁹ Soweit solche nicht aufgewerteten Grundpfandrechte ggf. noch im Grundbuch eingetragen stehen, sind sie gemäß § 20 GBVO als gegenstandslos zu löschen.

Verfügung über Grundpfandrechte

Durch § 6 Abs. 2 Satz 2 EGZGB ist mit geregelt, daß das ZGB anzuwenden ist, wenn jetzt über ein vor seinem Inkrafttreten begründetes Grundpfandrecht durch Vertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft unter Lebenden verfügt wird. Bei einer solchen Verfügung müssen daher das Grundpfandrecht und die ihm zugrunde liegende Forderung so verändert werden, daß sie den Vorschriften des ZGB und seinen Folgebestimmungen entsprechen.

Die häufigste Form der Verfügung über ein Grundpfandrecht stellt die Abtretung einer durch Hypothek gesicherten Forderung dar. Die Abtretung einer solchen Forderung hat auch stets den Übergang der zu ihrer Sicherung eingetragenen Hypothek auf den neuen Gläubiger zur Folge. Sie geschieht durch einen zwischen dem bisherigen und dem neuen Gläubiger zu schließenden Abtretungsvertrag, bei dem die Unterschriften der Vertragspartner zu beglaubigen sind (§ 6 Abs. 2 Satz 2 EGZGB, § 454 Abs. 3 ZGB). Der Abtretungsvertrag bedarf staatlicher Genehmigung, sofern die Abtretung nicht zugunsten von Kreditinstituten, volkseigenen Betrieben oder von staatlichen Organen bzw. Einrichtungen erfolgt (§ 454 Abs. 3 Satz 2 ZGB, § 2 Abs. 1 Buchst. h GVVO).

Bei der Abtretung sind solche früheren Vereinbarungen, die bezüglich der Forderung und der Hypothek getroffen worden waren und die zwingenden Vorschriften des seit dem 1. Januar 1976 geltenden Zivil- und Bodenrechts widerspre-

chen, so zu verändern, daß Forderung und Hypothek künftig dem ZGB und dessen Folgebestimmungen entsprechen.

Soweit für die durch die Hypothek gesicherte Forderung bisher mehr als 3,25 Prozent jährlich Zinsen zu zahlen sind, ist der Zinssatz auf diesen Betrag zu senken, wenn der neue Gläubiger ein Bürger ist. Hypothekenforderungen, die Bürgern zustehen, stellen ihrem Wesen nach stets Darlehn dar. Das ist auch dann der Fall, wenn der Verkäufer eines Grundstücks dem Käufer einen Teil des Kaufpreises gestundet hatte und die Restkaufpreisforderung durch eine Hypothek gesichert wurde. Darlehnsforderungen dürfen seit dem 1. Januar 1976 nur mit jährlich 3,25 Prozent verzinst werden.⁵⁰ Eine Ausnahme bilden lediglich Darlehnsforderungen, die bis zum 31. Dezember 1975 sowohl begründet als auch durch Grundpfandrecht gesichert worden waren und über die seit dieser Zeit nicht durch Rechtsgeschäft verfügt worden ist.⁵¹

Erfolgt die Abtretung einer Hypothekenforderung jedoch an ein Kreditinstitut (§ 233 Abs. 1 ZGB), so ist die Senkung eines höheren Zinssatzes auf 3,25 Prozent jährlich nicht erforderlich. Durch eine solche Abtretung erhält die Forderung den Charakter einer Kreditforderung, für die insoweit keine gesetzliche Begrenzung des jährlichen Zinssatzes besteht (§ 241 ff. ZGB).

Falls ein Hypothekenbrief erteilt wurde, ist bei der Abtretung vom Gläubiger eine Erklärung abzugeben, daß die Erteilung des Briefes nachträglich ausgeschlossen wird, da das ZGB nur die brieflose, mit einer Forderung fest verbundene Hypothek kennt (§ 452 ff. ZGB).

Nicht mehr anwendbar ist § 1116 Abs. 2 BGB, in dem die Mitwirkung des Grundstückseigentümers bei der nachträglichen Ausschließung der Brieferteilung zwingend vorgeschrieben war. Da die Abtretung der durch Hypothek gesicherten Forderung nicht der Zustimmung des Schuldners bedarf (§ 436 Abs. 1 Satz 2 ZGB), kann dem Grundstückseigentümer — der in der Regel auch der persönliche Schuldner der Forderung ist — nicht das Recht zugestanden werden, durch die Verweigerung seiner Mitwirkung bei der nachträglichen Ausschließung des erteilten Hypothekenbriefes die Abtretung einer

44 Vgl. AO über den Erlaß von Forderungen, die aus ehemaligen feudalistischen Abhängigkeitsverhältnissen entstanden sind, vom 31. August 1956 (GBl. I Nr. 79 S. 708). Diese AO gilt nicht für derartige Forderungen der Kirche. Zugunsten der Kirche im Grundbuch eingetragene Reallasten, die auf Rechtsinstituten aus der Feudalzeit beruhen, sind erfüllbar, aber nicht einklagbar; vgl. OG, Urteil vom 13. September 1957 - 1 Zz 13/56 - (NJ 1957, Heft 24, S. 815; OGZ Bd. 6 S. 31). Es handelt sich hierbei z. B. um Kanons, in Geld abgeltbare bzw. ablösbare Roggenrenten auf ehemaligen Erbpacht- bzw. Erbzinsgrundstücken.

45 Vgl. §§ 1, 3 und 5 der VO zur Aufhebung von Rechtsbeschränkungen aus der landwirtschaftlichen Entschuldung vom 12. März 1959 (GBl. I Nr. 16 S. 175).

46 Vgl. §§ 1 und 3 der AO über die Böschung von Sicherungshypotheken für Ersatzansprüche aus gewährten Fürsorgeleistungen vom 8. Juli 1954 (ZBl. Nr. 28 S. 313). Rechtsnachfolgerin der in der AO genannten Deutschen Investitionsbank war die Industrie- und Handelsbank der DDR, die im Jahre 1974 in die Staatsbank der DDR eingegliedert worden ist; vgl. dazu VO vom 6. Juni 1974 (GBl. I Nr. 31 S. 305).

47 Vgl. dazu §§ 1, 2, 4, 9, 20, 28 und 31 des Gesetzes über die Aufwertung von Hypotheken und anderen Ansprüchen (Aufwertungsgesetz) vom 16. Juli 1925 (RGBl. I S. 177); § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Fälligkeit und Verzinsung der Aufwertungshypotheken vom 18. Juli 1930 (RGBl. I S. 300); § 3 der 4. Notverordnung vom 8. Dezember 1931, I. Teil, Kapitel III, 1. Abschnitt (RGBl. I S. 702), durch den der Aufwertungszinsschlag von 1930 herabgesetzt wurde; § 4 des Gesetzes über Hypothekenzinsen vom 2. Juli 1936 (RGBl. I S. 533), der bezüglich Zinssenkungen für Aufwertungsforderungen Sonderregelungen enthielt.

Der gesetzliche Zinssatz für Aufwertungshypotheken (Grundschulden) beträgt demnach 6 Prozent jährlich. Dieser (übernormale) Zins wurde häufig durch vom Schuldner mit dem Gläubiger abgeschlossene Vereinbarungen gesenkt, und zwar ohne daß sie die Senkung des Zinssatzes im Grundbuch eintragen ließen. An den vereinbarten herabgesetzten Zinssatz haben sich die Vertragspartner zu halten, vgl. im übrigen OG, Urteil vom 11. April 1980 - 2 OZK 9/80 - (NJ 1980, Heft 6, S. 284; OGZ Bd. 16 S. 110).

48 Vgl. hierzu Art. 6 der DVO zum Aufwertungsgesetz vom 29. November 1925 (RGBl. I 1926 S. 88).

49 Vgl. §§ 2 und 6 des Gesetzes über die Bereinigung der Grundbücher vom 18. Juli 1930 (RGBl. I S. 305). Dieses Gesetz ist zwar durch § 15 Abs. 2, Abschnitt I, Ziff. 16 EGZGB aufgehoben worden, was jedoch nichts daran ändert, daß es beim Erlöschen der vorbestimmten Grundstücksrechte verbleibt.

50 Vgl. die in Fußnote 3 genannten Rechtsvorschriften.

51 Vgl. OG, Urteil vom 11. April 1980 - 2 OZK 9/80 - (NJ 1980, Heft 6, S. 284; OGZ Bd. 16 S. HO); OG, Urteil vom 29. Juli 1980 - 2 OZK 24/80 - (NJ 1981, Heft 1, S. 43; OGZ Bd. 16 S. 128); „Fragen und Antworten“, NJ 1976, Heft 3, S. 85.