

# Der Deutsche Erwerbsgartenbau

Wochenschrift des Reichsverbandes  
des deutschen Gartenbaues e.V.

:: Berliner Gärtner - Börse  
Gärtner-Arbeits- u. Grundstücksmarkt

Verkündungsblatt der Gartenbau-Berufsgenossenschaft Sitz Cassel und der Gärtnerkrankenkasse Sitz Hamburg

## Vereinigte Blätter für den deutschen Gartenbau

40. Jahrgang der Wochenschrift des Reichsverbandes des deutschen Gartenbaues e.V. / 42. Jahrgang der Berliner Gärtner-Börse

Auszüge aus dem Inhalt des „Deutschen Erwerbsgartenbaues“ nur bei ausführl. Quellenangabe, Nachdruck von Artikeln nur mit Genehmigung der Schriftleitung gestattet.

Nummer 38. — Jahrgang 1925

\* Berlin, den 18. September 1925

Schriftleitung: Berlin NW 40, Kronprinzenufer 27. Fernsprecher: Hansa 3428/29. Postscheckkonto: Berlin 906.

### Ueber die Aufwertung von Hypotheken.

Von Justizrat W. Hartwich in Berlin.

Am 16. Juli hat der Reichstag das Aufwertungsgesetz angenommen, durch das die zahllosen Streitigkeiten über die Höhe der Aufwertung der durch den Währungsverfall entwerteten Ansprüchen endgültig geregelt werden sollten. Es ist nun allerdings nicht zu erwarten, daß an der im Gesetze bestimmten Höhe der Aufwertung nachträglich nochmals Änderungen vorgenommen werden könnten. Bei der Schwierigkeit des Rechtsstoffes ist aber zu fürchten, daß so manche Vorschriften des Gesetzes von den Beteiligten, den Gläubigern und den Schuldnern, in verschiedenem Sinne aufgefaßt oder ausgelegt werden, und daß die gute Absicht, die vielen Streitigkeiten zu beseitigen, nicht erreicht werden wird.

Das Gesetz enthält, außer weniger wichtigen Bestimmungen, Vorschriften über die Aufwertung von Hypotheken und Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten, Industrieobligationen, Pfandbriefen, Schuldverschreibungen der Genossenschaften des öffentlichen Rechts, Sparkassenguthaben, Versicherungsansprüchen und sonstigen Vermögensanlagen. Für die Leser dieser Zeitschrift sind die wichtigsten Vorschriften die über die Aufwertung der Hypotheken.

Auch das neue Gesetz hält für die Aufwertung an der Unterscheidung zwischen der Hypothek und der ihr zugrunde liegenden Forderung fest.

#### Aufwertung der Hypothek.

Die Hypothek ist, wie in dieser Zeitschrift schon wiederholt dargelegt wurde, kein Forderungsrecht, sondern ein Pfandrecht für eine Forderung, meist für ein Darlehn, oder auch für ein Restkaufgeld im Falle, daß ein Grundstück verkauft wird und der Käufer den Kaufpreis nicht voll bezahlt. Die Hypothek äußert ihre Wirkung hauptsächlich bei der Zwangsversteigerung des Grundstücks. Dann wird der Gläubiger, falls nicht die Hypothek bestehen bleibt, aus dem Erlös der Versteigerung befriedigt, und zwar nach der Reihenfolge der Eintragungen im Grundbuch. Sind an der ersten Stelle im Grundbuch 30 000 M eingetragen, an der zweiten Stelle 20 000 M und beläuft sich der Erlös auf 35 000 M, so erhält der erste Gläubiger 30 000 M, der zweite 5 000 M; mit dem Rest von 15 000 M fällt er aus; seine Hypothek wird gelöscht, die der Hypothek zugrunde liegende persönliche Forderung bleibt aber bestehen. Wenn der Schuldner, also in der Regel der Grundeigentümer, auf dessen Grundstück die Hypothek eingetragen worden ist, noch sonstiges Vermögen besitzt, kann der Gläubiger seine Befriedigung noch aus diesem Vermögen suchen. — Bei der Begründung einer Hypothek muß Gläubiger der Hypothek und Gläubiger der persönlichen Forderung naturgemäß immer dieselbe Person sein; dagegen kann schon bei Begründung der Hypothek der Hypothekenschuldner eine andere Person als der persönliche Schuldner sein, nämlich dann, wenn — was durchaus zulässig ist — ein Grundstückseigentümer auf sein Grundstück eine Hypothek für die Schuld eines anderen eintragen läßt. Lehmann braucht 5000 M, findet auch einen Darlehnsgeber, doch will dieser das Geld nur gegen genügende Sicherheit geben. Lehmann kann solche Sicherheit nicht leisten, aber sein Freund Schulze läßt für das dem Lehmann zu gewährende Darlehn auf sein, Schulzes, Grundstück eine Hypothek von 5000 M eintragen. Solche Fälle kommen vor, wenngleich nur selten. Wird die persönliche Forderung bezahlt, oder sonstwie getilgt, so kann auch der Hypothekenschuldner verlangen, daß die Hypothek im Grundbuch gelöscht werde; unter Umständen geht sie aber auch auf denjenigen über, der die persönliche Schuld bezahlt.

Da hiernach Hypothek und persönliche Forderung verschiedene Rechte sind, so könnte auch die Höhe der Aufwertung verschieden festgesetzt werden. Das Gesetz bestimmt

aber als Regel, daß die Hypothek und die persönliche Forderung in gleicher Höhe festzusetzen seien, nämlich auf 25% ihres Goldmarkbetrages. Die Hypothek soll aber nicht höher aufgewertet werden, als die durch sie gesicherte Forderung, so daß also, wenn die Forderung nur auf 20% aufgewertet würde, auch die Hypothek nur auf 20% aufzuwerten ist.

Als Goldmarkbetrag gilt bei Ansprüchen, die vor dem 1. Januar 1918 erworben sind, der Nennbetrag. Ist der Anspruch später erworben, so wird der Goldmarkbetrag auf Grund einer Tabelle berechnet, die mit dem Gesetze veröffentlicht ist. Hat also jemand eine Hypothek von 30 000 M am 20. 12. 1917 erworben, so ist ihr Goldmarkbetrag 30 000 M und der Schuldner muß 25% gleich 7500 Reichsmark bezahlen. Hat er aber eine Hypothek von 30 000 M am 1. Juni 1921 erworben, so berechnet sich ihr Goldmarkbetrag nach der Tabelle. In dieser ist für die Zeit vom 1. bis zum 10. Juni 1921 der Wert von 100 Papiermark auf 6,88 Goldmark angegeben. 30 000 PMk. waren also am 1. Juni 1921 gleich 2064 GMk., und davon hätte der Schuldner zur Tilgung der Hypothek 25% gleich 513 Rmk. zu zahlen.

In der Tabelle, die dem Gesetz beigelegt ist, ist der Goldmarkwert der Papiermark nicht mehr wie in der dritten Steuernotverordnung nach dem Dollarstand allein berechnet, sondern aus dem Dollarstand und der Lebenshaltungsziffer gemeinsam. Da die Papiermark in der Zeit ihres Wertniedergangs im Inlande meist einen höheren Kaufwert hatte, als sie nach ihrem Dollarstand hätte haben müssen, so ist der in der Tabelle festgesetzte Goldmarkbetrag der Papiermark meist höher, als der nach der dritten Steuernotverordnung berechnete Betrag. Dadurch ist der Hypothekengläubiger gegen früher etwas jedoch nur wenig besser gestellt. Für die letzten Zeiten des Wertniedergangs der Papiermark trifft das aber nicht zu. Die für die Zeit vom 1. 8. bis zum 19. 11. 1923 in der Tabelle festgesetzten Goldmarkbeträge sind niedriger als die früher bloß nach dem Dollarstand berechneten. Vom 20. 11. 1923 an ist der Wert der Papiermark nach der dritten Steuer-N.-V. dem nach der Tabelle des Aufwertungsgesetzes berechneten gleich, nämlich bei beiden 1 Billion P. gleich 1 GM. Ein Erwerb der nach dem 13. 2. 1924, nämlich nach dem Inkrafttreten der dritten St.-N.-V. stattgefunden hat, bleibt für die Berechnung des Goldmarkwertes außer Betracht — so sagt das Gesetz —. Daher wird anzunehmen sein, daß es für solche Ansprüche bei dem im Vertrage festgesetzten Geldbetrage verbleibt.

Von der Regel, daß die Hypothek auf 25% aufgewertet wird, ist eine Ausnahme zugunsten derjenigen Eigentümer gemacht, bei denen sich mit Rücksicht auf ihre wirtschaftliche Lage eine solche Aufwertung als eine grobe Unbilligkeit darstellt. Eigentümer in so trauriger Lage können eine Herabsetzung des Aufwertungsbetrages um höchstens 10% beantragen, so daß also der Aufwertungsbetrag nur 15% des Goldmarkwertes der Hypothek ausmacht. Die Herabsetzung wird dem Eigentümer hauptsächlich dann zu bewilligen sein, wenn er nachweist, daß er durch die Geldentwertung selber große Verluste gehabt hat, z. B., daß er Kriegsanleihe in hohem Grade gezeichnet hat.

25 v. H. sind der normale Höchstsatz der Aufwertung. Der Aufwertungsbetrag einer Hypothek kann also unter Umständen wohl herabgesetzt, aber nicht über 25% hinaufgesetzt werden.

#### Berechnung des Goldmarkbetrages.

Für die Berechnung des Goldmarkbetrages ist der Tag maßgebend, an dem der Gläubiger die Hypothek erworben hat.