Der
Schutz der Baugläubiger

vor dem

Deutschen Juristentage.

Abdruck der dem XXVI. Deutschen Juristentage
erstatteten Gutachten und des stenographischen Berichtes der Verhandlungen
vom 10. und 12. September 1902.

Berlin 1903.
J. Guttentag, Verlagsbuchhandlung,
G. m. b. H.

Vorwort.

Der durch das Entgegenkommen der Verlagsbuchhandlung ermöglichte Sonderabdruck der Gutachten und Verhandlungen des 26. Deutschen Juristentages über den Schutz der Baugläubiger verdankt seine Veranstaltung der Erwägung, daß jene Berathungen zu einem gewissen Abschlusse der Erörterungen hinsichtlich dieser schwierigen Frage geführt haben. Die Entscheidung des Juristentags, daß der amtliche Entwurf B als die geeignetere Grundlage für eine legislatorische Regelung zu betrachten sei, räumt mit Vielem, was früher über dieses Thema geschrieben und gesprochen worden ist, auf und schafft die Basis, auf der alle weiteren Maßnahmen zu fußen haben werden. Es erschien deshalb angezeigt, das Ergebniß dieser Arbeiten von der Fülle sonstigen rechtswissenschaftlichen und volkswirthschaftlichen Stoffs zu sondern, den die Berliner Tagung des Deutschen Juristentags bewältigt hat, und dadurch den Interessenten die Möglichkeit zu verschaffen, sich über den Inhalt dieser Verhandlungen und der sie vorbereitenden, übrigens bereits vergriffenen, Gutachten unmittelbar zu unterrichten.

Es ist ein weiter Weg, den das Problem des Baugläubigerschutzes bis zu seiner nunmehr vorliegenden Gestaltung zurückgelegt hat. Auf Grund thatsächlicher Vorkommnisse zuerst formulirt, ist es in langsamer, mühevoller Arbeit, zu der sich Männer der produktiven Berufe, wie besonders Heinrich Freese, mit wissenschaftlichen Forschern und thätigen Juristen verbanden, so weit gefördert worden, daß die Justizvertretungen Preußens und des Reichs an Stelle des vielfach bekämpften Entwurfs vom Jahre 1897 endlich im Jahre 1901 in den Entwürfen A und B zwei Lösungen zur Wahl stellen konnten, denen Niemand meisterhafte Beherrschung und Verwerthung des gesammten weitschichtigen Materials absprechen wird. Daß der Juristentag sich für die in dem Entwurf B verkörperte, bedeutend kühnere und durchgreifendere Regelung entschieden hat, ist von Allen, denen der Schutz

der Baugläubiger am Herzen liegt, mit Freuden zu begrüßen und verdient, in seinen Folgen an der Hand der hiermit gebotenen Gutachten, Referate und Verhandlungen besonders gewürdigt zu werden.

Aber auch abgesehen von diesem speziellen Zwecke kann die vorliegende Zusammenstellung vielleicht noch in anderem Sinne nutzbar werden. Der oft kecke Muth, mit dem die amtlichen Entwürfe römischen Rechtsdogmen, wie dem Satze: „superficies solo cedit“ zu Leibe gehen oder sie, wie das Prinzip der versio in rem, in ihren letzten Konsequenzen in moderne Anschauungen umsetzen, ist das Ergebniß der Berührung heimischer Kultur mit transatlantischen Ideen. Dieser Kontakt deutscher wissenschaftlicher Methodik mit der, zwar systematischer Entwicklung baren, dafür aber die wirthschaftlichen Thatsachen mit um so hellerem Blicke erfassenden amerikanischen Rechtsprechung hat es ermöglicht, in der Kenntniß des behandelten Problems eine große Spanne zu überspringen, die sonst nur auf dem mühseligen Wege langsamer Praxis zu durchmessen gewesen wäre. Vielleicht ermuthigt dieser Erfolg, auch auf anderen Gebieten des Rechts der neuerlichen Expansion heimischer Verhältnisse Rechnung zu tragen und durch eindringendes Studium aus Erfahrungen Nutzen zu ziehen, die in der weiteren Welt unter wirthschaftlichen Zuständen gesammelt wurden, denen wir selbst noch entgegengehen.

Der Inhalt dieses Sonderdrucks ist, derart geordnet, daß nach Voranstellung des Textes der Entwürfe zunächst die dem Juristentage erstatteten Gutachten der Herren Justizrat Harnier und Heinrich Freese folgen, an die sich die Verhandlungen vom 10. und 12. September 1902 anschließen, beginnend mit dem Referat und Korreferate des Unterzeichneten und des Herrn Prof. Heymann und endend mit dem von Letztgenanntem erstatteten Berichte an die Plenarversammlung. Eingefügt sind eine von Herrn Prof. Heymann verfaßte Ergänzung der Ausführungen seines Korreferats und die Wiedergabe der von dem Unterzeichneten bei seinem Referate benutzten statistischen Tafel der Boden- und Bau-Spekulation in Berlin während der Jahre 1867—1901.

Berlin, im Dezember 1902.

Solmssen.

Inhalts-Verzeichniß.

Seite

Abdruck der amtlichen Entwürfe 7

Gutachten von Justizrath Dr. Harnier, Kassel 21

Gutachten von Heinrich Freese, Berlin 63

Abtheilungssitzung vom 10. September 1902 97

a) Referat von Gerichtsassessor a. D. Dr. Solmssen 99

b) Korreferat von Professor Dr. Heymann 130

c) Diskussion 140

d) Note zum Korreferat von Prof. Dr. Heymann 162

Plenarversammlung vom 12. September 1902 163

Bericht des Professor Dr. Heymann 165

Statistik der Boden- und Bau-Spekulation in Berlin während der Jahre 1867—1900. Bearbeitet von Gerichtsassessor a. D. Dr. Solmssen.

Entwurf eines Reichsgesetzes,
betreffend die Sicherung der Bauforderungen.

Die vom Entwurfe A abweichenden Vorschriften des Entwurfs B sind durch Fettdruck hervorgehoben.

Erster Abschnitt.

Sicherung der Bauforderungen.

§ 1.

Durch landesherrliche Verordnung kann angeordnet werden, daß für einzelne Gemeinden im Falle der Errichtung eines Neubaues eine Sicherung der Bauforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes stattfindet. Die Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Hypothek (Bauhypothek) und, soweit die der Bauhypothek vorgehenden Belastungen den Baustellenwerth übersteigen, durch Hinterlegung von Geld oder Werthpapieren.

§ 2.

Neubau im Sinne dieses Gesetzes ist jedes zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken bestimmte Gebäude, das auf einer Baustelle errichtet wird, welche zur Zeit der Ertheilung der Bauerlaubniß unbebaut oder nur mit Gebäuden untergeordneter Art besetzt ist.

Ist für ein versichertes Gebäude die Versicherungssumme nach den Versicherungsbedingungen nur zur Wiederherstellung zu zahlen, so finden auf den Wiederaufbau die Vorschriften dieses Gesetzes keine Anwendung.

§ 3.

Zur Sicherung des Ranges der Bauhypothek ist vor dem Beginne des Baues der Vermerk, daß das Grundstück bebaut werden soll (Bauvermerk), in das Grundbuch einzutragen.

§ 4.

Die Bauerlaubniß darf von der Baupolizeibehörde nur ertheilt werden, wenn der Bauvermerk eingetragen ist und entweder die dem Bauvermerke vorgehenden Belastungen den Baustellenwerth nicht übersteigen oder gemäß § 1 durch Hinterlegung Sicherheit geleistet ist.

Bei der Feststellung der Belastungen kommen nur in Ansatz:

1. Hypotheken und Grundschulden mit ihrem Kapitalbetrag und zweijährigen Zinsen;
2. Rentenschulden und solche Reallasten, welche die Leistung von Geldrenten zum Gegenstande haben, mit ihrer Ablösungssumme;
3. nicht ablösbare Geldrenten mit ihrem nach § 9 der Civilprozeßordnung zu berechnenden Werthe;
4. öffentliche Lasten, die nicht in wiederkehrenden Leistungen bestehen, insbesondere die Verpflichtung zur Leistung von Beiträgen für die Kosten der Herstellung einer Straße, mit dem von der Baupolizeibehörde zu schätzenden Betrage dieser Lasten.

Rechte, die durch Eintragung einer Vormerkung oder eines Widerspruchs gesichert sind, stehen eingetragenen Rechten gleich.

Zu einer Rangänderung, durch die dem Bauvermerke der Vorrang vor anderen Rechten eingeräumt wird, genügt an Stelle der Einigung des zurücktretenden und des vortretenden Berechtigten die Erklärung des zurücktretenden Berechtigten gegenüber dem Grundbuchamte.

§ 5.

Ueber die Eintragung des Bauvermerkes hat das Grundbuchamt von Amtswegen eine Bescheinigung zu ertheilen; in dieser Bescheinigung ist der Gesammtbetrag der im § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Belastungen anzugeben, soweit sie dem Bauvermerke vorgehen.

Der Baustellenwerth ist durch eine Bescheinigung der zuständigen Behörde nachzuweisen.

Die Grundsätze für die Bemessung des Baustellenwerths und das Feststellungsverfahren werden, sofern sie nicht landesgesetzlich geregelt sind, durch landesherrliche Verordnung bestimmt. Das Gleiche gilt von den für das Feststellungsverfahren und die Eintragung des Bauvermerkes sowie der Bauhypothek zu erhebenden Gebühren.

Zweiter Abschnitt.

Baugläubiger.

§ 6.

Als Baugläubiger gelten die an der Herstellung des Bauwerkes oder eines einzelnen Theiles des Bauwerkes auf Grund eines Werk- oder Dienstvertrags Betheiligten, **sowie Diejenigen, welche zur Herstellung des Bauwerkes zu verwendende Sachen geliefert haben,** wegen ihrer Ansprüche auf die in Geld vereinbarte Vergütung, sofern die

Werk-, **Dienst- oder Lieferungsverträge** von dem Eigenthümer der Baustelle oder für dessen Rechnung geschlossen worden sind (**unmittelbare** Bauforderungen). Dem Eigenthümer der Baustelle steht gleich, wer den Bau mit Zustimmung des Eigenthümers als Bauherr ausführt. Durch eine nachträgliche Veräußerung der Baustelle werden die Rechte der Baugläubiger nicht berührt.

§ 6 a.

Ist die einem Unternehmer übertragene Herstellung des Bauwerkes oder eines einzelnen Theiles des Bauwerkes an andere Unternehmer (Nachmänner) weiter übertragen worden, so gelten auch die Nachmänner wegen der ihnen aus dem Werkvertrage gegen ihre Vormänner zustehenden Ansprüche als Baugläubiger (mittelbare Bauforderungen).

§ 6 b.

Mittelbare Bauforderungen dürfen den Betrag nicht überschreiten, für welchen dem unmittelbaren Vormann eine Bauforderung erwachsen ist; mehrere Bauforderungen von Nachmännern desselben Vormanns sind soweit erforderlich verhältnißmäßig herabzusetzen. Ist die Bauforderung eines Nachmanns nach Satz 1 herabzusetzen, so ist der herabgesetzte Betrag für den Umfang der Bauforderungen seiner Nachmänner maßgebend.

§ 6 c.

Sind vor der Eintragung der Bauhypothek Zahlungen an einen Vormann auf dessen Bauforderung geleistet, so ist der verbleibende Rest der Bauforderung des Vormanns für den Umfang der Bauforderungen seiner Nachmänner maßgebend.

§ 6 d.

Hat ein Nachmann seine Bauforderung dem Schuldner eines Vormanns angezeigt, so tritt die angezeigte Forderung bis zur Höhe der an den Vormann nach der Anzeige geleisteten Zahlungen an die Stelle der Bauforderung des Vormanns. Sind mehrere gegen denselben Vormann bestehende Bauforderungen, deren Summe die an den Vormann geleistete Zahlung übersteigt, angezeigt, so findet eine verhältnißmäßige Herabsetzung der jedem Nachmanne zufallenden Beträge der Bauforderungen des Vormanns statt. Bestehen mehrere angezeigte Bauforderungen gegen verschiedene Vormänner, so schließt der frühere Nachmann den späteren aus, soweit die von ihnen angezeigten Beträge sich decken.

Die Anzeige ist durch Gerichtsvollzieher zuzustellen; sie verliert ihre Kraft, wenn nicht binnen drei Wochen eine schriftliche Anerkennung der Bauforderung durch den Vormann oder eine die Aufrechterhaltung der Anzeige anordnende einstweilige Verfügung zugestellt wird. Auf die Erlassung der einstweiligen Verfügung finden die Vorschriften des § 13 entsprechende Anwendung.

§ 7.

Der Eigenthümer hat vor dem Beginne des Baues dem Grundbuchamt eine Erklärung einzureichen, aus welcher ersichtlich sind:

1. die Personen der nach § 6 als Baugläubiger anzusehenden Unternehmer des Bauwerkes oder einzelner Theile des Bauwerkes;
2. der Betrag der jedem Unternehmer zu zahlenden Vergütigung;
3. die Fristen, in denen die Vergütung zu zahlen ist.

Werden die Verträge mit den Unternehmern abgeändert oder erst später geschlossen, so hat der Eigenthümer unverzüglich dem Grundbuchamt eine Erklärung einzureichen, welche die im Abs. 1 vorgesehenen Angaben enthält oder berichtigt.

Die Erklärungen sind von dem Eigenthümer zu unterzeichnen.

Ist ein schriftlicher Vertrag geschlossen, so kann statt der Erklärung der Vertrag in Urschrift oder in einer von dem Eigenthümer unterzeichneten Abschrift eingereicht werden. Die Einsicht der Erklärungen und Verträge ist Jedem gestattet.

Erfüllt der Eigenthümer die im Abs. 1 bis 4 obliegenden Verpflichtungen nicht, so ist er jedem Betheiligten zum Ersatze des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Die sich auf den Eigenthümer beziehenden Vorschriften der Abs. 1 bis 5 finden auf diejenigen Unternehmer entsprechende Anwendung, welche die Herstellung des Bauwerkes oder einzelner Theile des Bauwerkes an andere Unternehmer weiter übertragen.

§ 7 a.

Soweit ein Nachmann nach § 7 Schadensersatz gegen den Eigenthümer beanspruchen kann, gilt seine Bauforderung als unmittelbare Bauforderung; die Vorschriften der §§ 6 b, 6 c finden keine Anwendung.

Soweit ein Nachmann nach § 7 Schadensersatz gegen einen Unternehmer beanspruchen kann, gilt der Unternehmer als unmittelbarer Vormann.

§ 7 b.

Wird an einen Vormann eine Zahlung auf Grund eines Vertrags geleistet, der nicht nach § 7 angezeigt worden ist, oder war die Zahlung nach Maßgabe der abgegebenen Erklärungen noch nicht fällig und kannte in diesem Falle der Zahlende die Absicht des Empfängers, seine Nachmänner zu benachtheiligen, so treten die Bauforderungen der Nachmänner bis zur Höhe der Zahlung an die Stelle der Bauforderung des Vormanns. Die Vorschriften des § 6 d Abs. 1 Satz 2, 3 finden entsprechende Anwendung.

Ist eine Erklärung nicht vor dem Beginne des Baues eingereicht, so ist sie nur zu berücksichtigen, wenn sie mindestens eine Woche vor der Zahlung durch Anschlag auf dem Baue bekannt gemacht ist.

§ 7 c.

Jeder Unternehmer haftet dem Besteller dafür, daß von den Nachmännern des Unternehmers Bauforderungen nur bis zur Höhe des von dem Besteller an den Unternehmer oder dessen Rechtsnachfolger geschuldeten Betrags geltend gemacht werden.

§ 8.

Dem Baugläubiger steht eine Bauforderung nur insoweit zu, als seine Leistungen in den Bau verwendet worden sind. Ist diese Verwendung nicht vollständig erfolgt, so ist die vereinbarte Vergütung in dem Verhältnisse herabzusetzen, in welchem bei dem Abschlusse des Vertrags der Werth der vereinbarten Leistung zu dem Werthe der in den Bau verwendeten Leistung gestanden haben würde.

§ 9.

Uebersteigt die vereinbarte Vergütung die übliche Vergütung offenbar in erheblichem Maße, so kann jeder Betheiligte verlangen, daß bei der Berechnung der Ansprüche aus der Bauhypothek an Stelle des vereinbarten Preises der übliche Preis zu Grunde gelegt wird.

Dritter Abschnitt.

Bauvermerk. Bauhypothek.

§ 10.

Die Eintragung des Bauvermerkes erfolgt auf Antrag des Eigenthümers. Bildet die Baustelle nur einen Theil eines Grundstücks, so ist sie von dem Grundstück abzuschreiben und als selbständiges Grundstück einzutragen.

Der Eigenthümer kann bei der Baupolizeibehörde beantragen, daß sie die Eintragung des Bauvermerkes veranlasse. In diesem Falle erfolgt die Eintragung auf Ersuchen der Baupolizeibehörde; das Ersuchen soll erst gestellt werden, wenn die Baupolizeibehörde die Ertheilung der Bauerlaubniß für wahrscheinlich erachtet.

§ 11.

Der Bauvermerk wird gelöscht, wenn dem Grundbuchamt eine Bescheinigung der Baupolizeibehörde vorgelegt wird, daß vor dem Beginne des Baues die Bauerlaubniß erloschen oder von dem Baue Abstand genommen ist.

§ 12.

Die Baugläubiger können ihre Bauforderungen bei dem Grundbuchamte binnen einer Frist von drei Monaten anmelden, nachdem die Baupolizeibehörde in dem für ihre Bekanntmachungen bestimmten Blatte veröffentlicht hat, daß baupolizeiliche Bedenken, das Gebäude in Gebrauch zu nehmen, nicht bestehen, oder daß die Bauerlaubniß nach dem Beginne des Baues erloschen ist. Die Frist beginnt mit dem Tage, an

welchem das die Veröffentlichung enthaltende Blatt ausgegeben wird. Die Veröffentlichung soll spätestens einen Monat nach der Gebrauchsabnahme oder nach dem Erlöschen der Bauerlaubniß erfolgen. Von der erfolgten Veröffentlichung hat die Baupolizeibehörde dem Grundbuchamt unverzüglich Mittheilung zu machen.

§ 13.

Die Anmeldung einer Bauforderung ist nur wirksam, wenn bis zum Ablaufe der Anmeldungsfrist die schriftliche Zustimmung des Eigenthümers zur Anmeldung oder eine gegen den Eigenthümer ergangene, die Anmeldung zulassende einstweilige Verfügung zu den Akten des Grundbuchamts eingereicht wird. **Bei mittelbaren Bauforderungen müssen der unmittelbare Vormann und die weiteren Vormänner in der Zustimmungserklärung oder in der einstweiligen Verfügung angegeben sein.** Das Grundbuchamt hat, sobald eine Anmeldung wirksam geworden ist, dem Anmeldenden eine Bescheinigung über die Anmeldung zu ertheilen.

Zur Erlassung der einstweiligen Verfügung sind glaubhaft zu machen:

1. der von dem Anmeldenden abgeschlossene Vertrag;
2. die Verwendung seiner Leistungen in den Bau und bei theilweiser Verwendung der nach § 8 zu berechnende Betrag der Bauforderung;
3. **bei Bauforderungen eines Nachmanns die Angemessenheit der vereinbarten Vergütung;**
4. **bei unmittelbaren Bauforderungen und, wenn ein Anderer als der Vertragsgegner als unmittelbarer Vormann bezeichnet wird, die in den §§ 6, 6 d, 7 a oder 7b bestimmten Voraussetzungen;**
5. **bei mittelbaren Bauforderungen die Reihenfolge der Vormänner, sofern sich diese nicht aus den nach § 7 erstatteten Anzeigen ergiebt.**

Wird Widerspruch gegen die einstweilige Verfügung erhoben, so ist die Verfügung auch aufzuheben, soweit das Nichtbestehen der Bauforderung in Gemäßheit der Vorschriften der §§ 6 b, 6 c glaubhaft gemacht wird.

§ 14.

Liegen bei dem Ablaufe der Anmeldungsfrist wirksame Anmeldungen nicht vor, so wird der Bauvermerk von Amtswegen gelöscht.

Die Zurücknahme einer Anmeldung bedarf der für Eintragungsbewilligungen in der Grundbuchordnung vorgeschriebenen Form.

Der Zurücknahme einer Anmeldung steht es gleich, wenn dem Grundbuchamte nachgewiesen wird, daß für die angemeldete Forderung Sicherheit geleistet ist.

Die Sicherung ist durch Hinterlegung von Geld oder Werthpapieren zu bewirken.

Das Grundbuchamt hat auf Antrag dem Anmeldenden eine Frist zu bestimmen, binnen welcher dieser dem Grundbuchamte die Einwilligung in die Rückgabe der Sicherheit zu erklären oder die Erhebung der Klage wegen seiner Ansprüche nachzuweisen hat. Nach dem Ablaufe der Frist hat das Grundbuchamt auf Antrag die Rückgabe der Sicherheit anzuordnen, wenn nicht inzwischen die Erhebung der Klage nachgewiesen ist. Auf das Verfahren finden die Vorschriften des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit entsprechende Anwendung; gegen den Beschluß, durch welchen der Antrag auf Bestimmung einer Frist abgelehnt wird, steht dem Antragsteller, gegen die Entscheidung über die Rückgabe der Sicherheit beiden Theilen die sofortige Beschwerde zu.

§ 15.

Liegen bei dem Ablaufe der Frist wirksame Anmeldungen vor, so wird von Amtswegen unter Löschung des Bauvermerkes eine als Bauhypothek zu bezeichnende Hypothek mit dem Range des Bauvermerkes eingetragen. Mit der Eintragung entsteht die Hypothek. Die Bauhypothek gilt als Sicherungshypothek, auch wenn sie im Grundbuche nicht als solche bezeichnet ist.

Bei der Bestimmung des Betrags der Bauhypothek sind zu berücksichtigen:

1. **die Anmeldungen der unmittelbaren Bauforderungen;**
2. **die Anmeldungen der mittelbaren Bauforderungen, soweit sie nicht in Anmeldungen der Vormänner Deckung finden.**

Zinsen der Bauforderungen werden nicht berücksichtigt.

Bei der Eintragung der Bauhypothek sind außer ihrem Gesammtbetrage die den einzelnen Baugläubigern zustehenden Theilbeträge anzugeben.

Wird gemäß § 1 durch Hinterlegung Sicherheit geleistet, so vermindert sich der Betrag der Bauhypothek um den Betrag der Sicherheit unter verhältnißmäßiger Herabsetzung der den einzelnen Baugläubigern zustehenden Theilbeträge.

§ 15 a.

Für mittelbare Bauforderungen ist, soweit diese in Anmeldungen der Vormänner Deckung finden, zugleich mit der Bauhypothek ein Pfandrecht einzutragen. Das Pfandrecht entsteht mit der Eintragung und geht anderweit begründeten dinglichen Rechten im Range vor.

Das Pfandrecht besteht an der Bauforderung des unmittelbaren Vormanns. Hat der unmittelbare Vormann seine Bauforderung nicht oder nicht in einem zur Deckung der Bauforderung des Nachmanns ausreichenden Betrag angemeldet, so besteht das Pfandrecht in Höhe des nicht gedeckten Betrags an der Bauforderung des nächsten anmeldenden Vormanns und soweit erforderlich weiterer Vormänner. Die Bauforderungen mehrerer Nachmänner desselben Vormanns haben unter sich gleichen Rang.

Ergiebt sich, daß die von einem Vormann angemeldete Bauforderung zur Zeit der Eintragung der Bauhypothek nicht bestand, so haben die Nachmänner dieselben Rechte, welche sie haben würden, wenn die Anmeldung des Vormanns nicht erfolgt wäre.

§ 16.

Bis zur Löschung des Bauvermerkes ist die Einsicht des Grundbuchs und der im § 11 der Grundbuchordnung bezeichneten Urkunden sowie der Mittheilungen der Baupolizeibehörde Jedem gestattet.

§ 17.

Beruht die Wirksamkeit einer Anmeldung auf einer einstweiligen Verfügung und wird diese nach der Eintragung der Bauhypothek durch rechtskräftige Entscheidung aufgehoben, so erwirbt der Eigenthümer des Grundstücks den dem Anmeldenden zustehenden Theilbetrag der Bauhypothek; **die Vorschrift des § 15a Abs. 3 wird hierdurch nicht berührt.**

§ 18.

Leistet der Eigenthümer für eine angemeldete Bauforderung Sicherheit, so erwirbt er den dem Anmeldenden zustehenden Theilbetrag der Bauhypothek **oder das dem Anmeldenden zustehende Pfandrecht.** Die Vorschriften des § 14 Abs. 4, 5 finden entsprechende Anwendung.

§ 19.

Mehrere bei der Eintragung der Bauhypothek berücksichtigte Bauforderungen haben unter sich gleichen Rang.

Verwandelt sich ein Theil der Bauhypothek in eine dem Eigenthümer des Grundstücks zufallende Grundschuld, so kann diese zum Nachtheile der den Baugläubigern verbleibenden Bauhypothek nicht geltend gemacht werden.

Die Vorschrift des Abs. 2 findet entsprechende Anwendung, wenn ein Theil der Bauhypothek in eine gewöhnliche Hypothek, eine Grundschuld oder Rentenschuld umgewandelt oder wenn an die Stelle einer Bauforderung, für welche die Bauhypothek besteht, eine andere Forderung gesetzt wird.

§ 20.

Der Rang der Bauhypothek gegenüber anderen Rechten bestimmt sich nach der Eintragung des Bauvermerkes. Ist jedoch nach dem Bauvermerk eine Hypothek zu Gunsten eines Gläubigers eingetragen, welcher die Gewährung von Baugeldern übernommen hat, so gelten für diese Hypothek, falls sie bei der Eintragung als Baugelderhypothek bezeichnet ist, die Vorschriften der §§ 21, 22.

Das Grundbuchamt soll eine Baugelderhypothek nur eintragen, wenn der Baugeldervertrag zu den Akten des Grundbuchamts eingereicht ist.

§ 21.

Die Baugelderhypothek geht der Bauhypothek im Range um den Betrag derjenigen Zahlungen vor, welche in Anrechnung auf die Bau-

gelder von dem Baugeldgeber zum Zwecke der Tilgung einer Bauforderung an den Baugläubiger oder in Höhe einer von dem Eigenthümer getilgten Bauforderung an diesen geleistet worden sind. Der Vorrang ist ausgeschlossen, soweit dem Baugeldgeber zur Zeit der Zahlung bekannt war, daß die Bauforderung nicht bestehe; der Kenntniß steht eine auf grober Fahrlässigkeit beruhende Unkenntniß gleich.

In Ansehung des fünften Theiles der Baugelder finden die Vorschriften des Abs. 1 keine Anwendung, wenn binnen einer Frist von zwei Wochen seit dem Beginne der Anmeldungsfrist ein Baugläubiger Widerspruch gegen die Auszahlung erhoben hat. Wird Widerspruch erhoben, so ist der Baugeldgeber berechtigt, den fünften Theil des Baugeldes mit der Wirkung zu hinterlegen, daß die Baugelderhypothek in Höhe des hinterlegten Betrags der Bauhypothek im Range vorgeht. Auf den hinterlegten Betrag finden die Vorschriften des vierten Abschnitts entsprechende Anwendung.

Der Widerspruch gegen die Auszahlung ist dem Baugeldgeber durch einen Gerichtsvollzieher zuzustellen. Der Widerspruch verliert seine Wirkung, wenn nicht dem Baugeldgeber vor dem Ablaufe der Anmeldungsfrist die im § 13 Abs. 1 Satz 3 bezeichnete Bescheinigung des Grundbuchamts vorgelegt wird. Wird der Widerspruch zurückgenommen, so gilt er als nicht erfolgt.

§ 22.

Auf Antrag des Baugeldgebers ist zur Vermittelung der von ihm zu leistenden Zahlungen ein Treuhänder zu bestellen. In diesem Falle begründen alle nach Maßgabe der Anweisungen des Treuhänders geleisteten Zahlungen den Vorrang vor der Bauhypothek, sofern der Baugeldgeber durch Anschlag auf dem Baue bekannt gemacht hat, daß er durch Vermittelung des Treuhänders Zahlung leisten werde. Der Treuhänder darf die Anweisung zur Zahlung nur ertheilen, soweit der Baugeldgeber nach Maßgabe des § 21 zur Zahlung mit Wirkung gegen die Baugläubiger berechtigt ist.

Dem Treuhänder ist der Widerspruch gegen die Auszahlung des fünften Theiles der Baugelder zuzustellen und die Bescheinigung des Grundbuchamts vorzulegen.

Soweit die Leistung von Zahlungen durch Vermittelung des Treuhänders **oder die nach § 21 Abs. 2 erfolgte Hinterlegung von dem Treuhänder** in öffentlich beglaubigter Form bescheinigt wird, hat das Grundbuchamt den Vorrang der Baugelderhypothek vor der Bauhypothek in das Grundbuch einzutragen.

Auf den Treuhänder finden die für einen Pfleger geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, mit Ausnahme des § 1785, entsprechende Anwendung.

Der Treuhänder kann für die Führung seines Amtes eine angemessene Vergütung verlangen. Vor der Festsetzung der Vergütung soll der Baugeldgeber soweit thunlich gehört werden.

Durch Anordnung der Landes-Justizverwaltung können die dem Vormundschaftsgericht in Ansehung der Treuhänder obliegenden Verrichtungen für mehrere Amtsgerichtsbezirke einem Amtsgericht übertragen werden.

§ 23.

Ist im Falle der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerkes die Eintragung der Bauhypothek noch nicht erfolgt, so können die Baugläubiger auf Grund des Bauvermerkes Befriedigung aus dem Grundstücke verlangen; die Vorschriften der §§ 15, 15a, 18 bis 22 finden entsprechende Anwendung.

§ 24.

Das Grundbuchamt hat im Falle des § 23 nach der Eintragung des Vollstreckungsvermerkes dem Vollstreckungsgericht eine beglaubigte Abschrift der wirksamen Anmeldungen zu ertheilen. Baugläubiger, für die nach der Mittheilung des Grundbuchamts zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerkes eine wirksame Anmeldung vorlag, stehen für das Vollstreckungsverfahren Gläubigern, die zu dieser Zeit im Grundbuch eingetragen waren, gleich.

Liegt später eine wirksame Anmeldung vor, so hat das Grundbuchamt sie dem Vollstreckungsgerichte nachträglich mitzutheilen; die Mittheilung ersetzt die Anmeldung und Glaubhaftmachung der Forderung im Vollstreckungsverfahren.

§ 25.

Hatte zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerkes die Anmeldungsfrist bereits begonnen, so darf der Versteigerungstermin nicht auf einen früheren Zeitpunkt als zwei Wochen nach dem Ablaufe der Frist bestimmt werden. Ist diese Vorschrift verletzt, so ist der Zuschlag zu versagen.

Beginnt die Anmeldungsfrist im Laufe des Vollstreckungsverfahrens, so kann jeder an dem Verfahren Betheiligte die Aufhebung des Termins und die Bestimmung eines anderen Termins verlangen, wenn der Termin auf einen früheren als den nach Abs. 1 zulässigen Zeitpunkt bestimmt ist. Im Falle der Verletzung dieser Vorschrift ist der Zuschlag zu versagen, es sei denn, daß das Recht des Betheiligten durch den Zuschlag nicht beeinträchtigt wird oder der Betheiligte das Verfahren genehmigt. Die Genehmigung ist durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachzuweisen.

§ 26.

Soweit durch ein Urtheil der Widerspruch eines Baugläubigers gegen die Aufnahme der Forderung eines anderen Baugläubigers in den Vertheilungsplan rechtskräftig als begründet anerkannt ist, wirkt das Urtheil für alle Baugläubiger. Der widersprechende Baugläubiger kann Erstattung seiner Prozeßkosten aus dem bei der Vertheilung auf die Baugläubiger entfallenden Betrag insoweit verlangen, als in Folge des Widerspruchs der Antheil des Prozeßgegners an diesem Betrage

vermindert ist. **Ist der Prozeßgegner ein Nachmann, so kann die Erstattung nur denjenigen Baugläubigern gegenüber verlangt werden, denen der Wegfall des Nachmanns zum Vortheile gereicht.**

Vierter Abschnitt.

Sicherheitsleistung.

§ 27.

Eine gemäß § 1 durch Hinterlegung bestellte Sicherheit haftet den Baugläubigern in der gleichen Weise, wie ihnen kraft der Bauhypothek das Grundstück haftet.

§ 28.

Wird der Bauvermerk nach § 11 oder § 14 gelöscht, so hat das Grundbuchamt auf Antrag die Rückgabe der Sicherheit anzuordnen. Das Gleiche gilt, wenn dem Grundbuchamte nach dem Ablaufe der Anmeldungsfrist die Zustimmung aller Baugläubiger, für welche wirksame Anmeldungen vorliegen, in der für Eintragungsbewilligungen durch die Grundbuchordnung vorgeschriebenen Form nachgewiesen wird; die Zustimmung eines Baugläubigers kann dadurch ersetzt werden, daß zu seinen Gunsten Sicherheit geleistet wird. Auf die Sicherheitsleistung finden die Vorschriften des § 14 Abs. 4, 5 Anwendung.

§ 29.

Nach dem Ablaufe der Anmeldungsfrist kann der Eigenthümer sowie jeder Baugläubiger, welchem die Sicherheit haftet, die Einleitung eines Vertheilungsverfahrens beantragen.

Für das Vertheilungsverfahren ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirke das Grundstück belegen ist.

Gegen den Beschluß, durch welchen der Antrag auf Einleitung des Vertheilungsverfahrens zurückgewiesen wird, steht dem Antragsteller die Beschwerde zu.

Der Beschluß, durch welchen der Antrag eines Baugläubigers zugelassen wird, ist auch dem Eigenthümer zuzustellen; dem Eigenthümer steht gegen den Beschluß die sofortige Beschwerde zu.

Auf die Beschwerde finden die Vorschriften der Civilprozeßordnung entsprechende Anwendung.

§ 30.

Wird der Antrag zugelassen, so hat das Gericht gleichzeitig das Grundbuchamt um Ertheilung einer beglaubigten Abschrift der wirksamen Anmeldungen zu ersuchen.

Sind Werthpapiere hinterlegt, so hat das Gericht die Veräußerung der Papiere nach Maßgabe der Vorschriften über die Zwangsvollstreckung anzuordnen; der Erlös ist zu hinterlegen. Ist das Verfahren auf Antrag eines Baugläubigers eingeleitet worden, so darf die Ver-

äußerung erst angeordnet werden, wenn der Beschluß, durch welchen der Antrag zugelassen wird, rechtskräftig geworden ist.

§ 31.

Das Gericht hat nach dem Eingange der beglaubigten Abschrift der wirksamen Anmeldungen, im Falle des § 30 Abs. 2 jedoch nicht vor der Hinterlegung des Erlöses, einen Termin zur Vertheilung zu bestimmen.

Die Terminsbestimmung ist dem Eigenthümer sowie jedem Baugläubiger, für welchen eine wirksame Anmeldung vorliegt, zuzustellen; sie soll an die Gerichtstafel angeheftet werden.

§ 32.

Auf das Vertheilungsverfahren finden die Vorschriften des § 106, des § 107 Abs. 1 Satz 1, des § 111, des § 113 Abs. 1, des § 114 Abs. 1, der §§ 115, 117, 119, 120, 124, 126, des § 127 Abs. 2, 3 und der §§ 135, 137 bis 142 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung entsprechende Anwendung. Ansprüche, für die nach der Mittheilung des Grundbuchamtes eine wirksame Anmeldung vorliegt, gelten im Sinne des § 114 Abs. 1 als Ansprüche, die zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerkes aus dem Grundbuch ersichtlich waren.

§ 33.

Sind ein Vertheilungsverfahren in Ansehung der Sicherheit und ein Vertheilungsverfahren über den Erlös des mit der Bauhypothek belasteten Grundstücks gleichzeitig anhängig, so hat das Gericht beide Verfahren zu verbinden. Die Verbindung findet nicht mehr statt, sobald in einem der Verfahren der Vertheilungstermin abgehalten ist.

§ 34.

Im Falle des § 23 erstreckt sich das Vertheilungsverfahren über den Erlös des Grundstücks zugleich auf die gemäß § 1 durch Hinterlegung geleistete Sicherheit. Die Vorschriften des § 30 Abs. 2 finden entsprechende Anwendung.

Fünfter Abschnitt.

Schlußbestimmungen.

§ 35.

Soll das Gebäude von einem Erbbauberechtigten errichtet werden, so ist der Bauvermerk auf dem Grundbuchblatte des Erbbaurechts einzutragen. Der Werth des Erbbaurechts tritt an die Stelle des Baustellenwerths.

Bei der Feststellung der Belastungen sind sowohl die auf dem Erbbaurecht als die auf dem Grundstücke haftenden, dem Erbbaurechte vorgehenden Belastungen zu berücksichtigen.