

Digitales Brandenburg

hosted by **Universitätsbibliothek Potsdam**

Allgemeine Hypotheken-Ordnung für die gesamten Königlichen Staaten

Berlin, 1784

Viertel Titel. Wie bey Anlegung neuer Hypotheken-Bücher zu verfahren.

urn:nbn:de:kobv:517-vlib-5171

Vierter Titel.

Wie bey Anlegung neuer Hypothekens- Bücher zu verfahren.

§. 1.

Bei den
Ober-Ges-
richten sind
überall Hy-
potheken-
Bücher.

Da bey denjenigen Collegiis, welchen die Direction des Hypotheken-Wesens über die der Jurisdiction der Landes-Justiz-Collegiorum unterworfenen Grundstücke anvertraut ist, bereits überall Hypotheken-Bücher formirt sind; so bedarf es für diese keiner besondern Anweisung, wegen des bey Errichtung solcher Bücher zu beobachtenden Verfahrens.

§. 2.

Wenn auch dergleichen Hypotheken-Bücher, durch Feuer oder andre Unglücks-Fälle verlohren gehen sollten; so können sie doch aus den Ingrossations-Büchern, aus den Grund-Acten, und schlimmsten Falls, aus den vorhin ausgefertigten in den Händen des Publici befindlichen Hypotheken-Scheinen leicht wieder hergestellt werden.

§. 3.

Allenfalls würden bey einem solchen außerordentlichen Falle, nach den Umständen desselben, besondere Anweisungen nachgesucht und ertheilt werden müssen.

§. 4.

Wie solche
bey den Un-
ter-Gerich-
ten anzule-
gen.

Bei Unter-Gerichten aber kann der Fall vorkommen, daß hier und da noch keine wirkliche Hypotheken-Bücher vorhanden sind; und da solche alsdenn der Vorschrift Tit. I. §. 2. gemäß, binnen Jahr und Tag errichtet werden sollen; so sind Anweisungen, wie bey solcher Errichtung zu verfahren, hier nothwendig.

§. 5.

Ausmitte-
lung der in
das Hypo-
the-

Ein Unter-Gericht, welches solchergestalt neue Hypotheken-Bücher anzulegen hat, muß sich für allen

allen Dingen, ein vollständiges und richtiges Verzeichniß, sämmtlicher unter seiner Gerichtsbarkeit gelegnen Immobilien, zu verschaffen bedacht seyn; und sich dazu der vorhandenen Steuer-, Servis- und anderer Catastern, so wie überhaupt der Assistenz des Policen-Magistrats, des Oekonomie-Amtes, oder der Dorf-Gerichte bedienen.

thekens
Buch gehö-
renden
Grund-
stücke.

§. 6.

Jedem dergleichen Immobili muß das Gericht einen, oder nach Befinden seiner Wichtigkeit und Werths, auch mehrere Bogen widmen, auf welchen die dasselbe betreffenden, und nach den bald folgenden Anweisungen einzusammelnde Nachrichten, verzeichnet werden.

§. 7.

Sodann muß der Richter alle in seiner Registratur vorhandene Protokoll-, Handels-, Schöppen-, Contracts-, Consens-, Confirmations- und andere dergleichen Bücher und Acten-Convolute, sie haben Namen, wie sie wollen, in welche, nach bisheriger Verfassung, die auf das Hypotheken-Wesen sich beziehende Angelegenheiten und Eingaben protokolliert, eingeschrieben oder eingehftet worden, Blatt für Blatt durchgehen; und so, wie er etwas darinn vorfindet, was einen gewissen Fundum betrifft, und entweder dessen Qualität und Pertinenzstücke; oder den Titulum possessionis des jezigen Besitzers und seiner Vorfahren; oder die darauf haftenden beständigen oder ablöslichen Lasten; Einschränkungen des Eigenthums, und der Disposition; Bestellung von Hypotheken oder Cauttionen; deren Cession, Verpfändung und Löschung angeht, muß er solches kurz, doch vollständig, mit Allegirung der Qualität und des Dati des Instruments, und des Buchs, imgleichen des Blattes, oder der Seite, wo die Nachricht befindlich ist, auf den für diesen Fundum bestimmten Bogen notiren.

Einsamm-
lung der
Nachrichten
dazu.

§. 8.

Um in der Folge den Inhalt dieser Extracte desto leichter übersehen und ordnen zu können, muß die einem jeden Fundo gewidmete Bogenzahl, in die drey Haupt-Rubriken, welche das künftige Hypotheken-Buch, nach dem vorgeschriebenen Schema, haben soll, eingetheilt, und jede Nachricht sofort unter die gehörige Rubrike notirt werden.

§. 9.

Bei Anfertigung dieser Extracte muß der Richter nichts übergehen noch weglassen, wenn es auch das Ansehn haben möchte, daß solches dermalen von keinem weitem Gebrauche mehr seyn werde; da es jetzt nur darauf ankommt, Nachrichten einzusammeln; die Beurtheilung aber: was davon in das Hypotheken-Buch gehöre oder nicht, einen davon ganz verschiednen Actum ausmacht.

§. 10.

Wo sich findet, daß ein Besitzer ein Grundstück sub hasta erstanden, oder daß er darüber ein förmliches Präklusions-Urteil, mit Beobachtung der Erfordernisse der damaligen Prozeß-Ordnung, ausgebracht habe, kann dieser Zeitpunkt zum Termino a quo der einzusammelnden Nachrichten angenommen werden. Wo aber dergleichen sich nicht findet, muß der Richter bis auf 44 Jahre, in sofern die Nachrichten in seiner Registratur so weit auslangen, zurückgehen.

§. 11.

Vernehmung
der
Besitzer.

So wie der Richter mit Extrahirung der Bücher und Registraturen fertig ist, muß er demnächst die gegenwärtigen Besitzer der Grundstücke, über die ihnen bekannten und etwa in ihren Händen befindlichen Nachrichten, welche das Grundstück betreffen können, vernehmen; ihnen die Vorlegung der über ihren Fundum erhaltenen Privilegien, Kaufbriefe oder anderer Erwerbungs-Dokumente; imgleichen die getreue Angabe

Angabe der darauf haftenden Lasten und Schulden abfordern; und was er solchergestalt eruirt hat, auf den für solchen Fundum bestimmten Bogen gleichergestalt, unter der gehörigen Rubrik, vermerken.

§. 12.

Da der Richter, durch den aus den Büchern formirten Extract, schon ziemlich vollständige Nachrichten von dem statu reali eines jeden Immobilis vor sich hat, so wird es ihm leicht, zu beurtheilen: worauf er die dem Besitzer vorzulegende Fragen vornehmlich richten müsse. Insonderheit aber hat er einem jeden, die nach den Büchern auf dem Fundo liegenden Lasten und Schulden, von deren bereits erfolgten Tilgung daraus nicht erhellet, bekannt zu machen; ihre Erklärung darüber zu vernehmen; wenn sie behaupten, daß solche getilgt wären, die Production der darüber in Händen habenden Quittungen, oder andere schriftliche Beweismittel zu erfordern, und solchergestalt die Extracte möglichst zu completiren.

§. 13.

Kann der Besitzer hinlängliche Beweismittel über die Tilgung einer solchen Post nicht so fort beybringen, so muß der Richter ihn bedeuten, was er zu thun habe, um durch Aufforderung des Inhabers derselben, oder seiner Erben, zur Verzichtleistung, oder durch ein förmliches Aufgeboth und Ausbringung einer Präklusoria, den Fundum von einem solchen Real-Anspruch zu befreien. Unterdessen, und bis solches geschehen, muß der Widerspruch des Besitzers, gegen die Gültigkeit einer solchen Post, in dem Extracte mit bemerkt werden.

§. 14.

Außer der Extrahirung der Bücher, und Vernehmung der Besitzer, besteht das dritte Mittel, welches der Richter anwenden muß, um sich die zur Formirung des Hypotheken-Buchs gehörigen Nachrichten

Öffentliche
Aufforde-
rung aller
Real-Prä-
tendenten.

richten so vollständig, als möglich, zu verschaffen, in seiner öffentlichen Bekanntmachung:

daß das Hypotheken-Buch der Stadt oder des Dorfs N. N., auf den Grund der darüber in der gerichtlichen Registratur vorhandnen, und der von den Besitzern der Grundstücke einzuziehenden Nachrichten, regulirt werden solle; und daher ein jeder, welcher dabey ein Interesse zu haben vermehne, und seiner Forderung die mit der Ingrossation verbundnen Vorzugs-Rechte zu verschaffen gedenke, sich binnen Monatsen bey dem Gericht zu melden, und seine etwanigen Ansprüche näher anzugeben habe.

§. 15.

Diese Bekanntmachung ist keine Edictal-Citation, sondern eine bloße Benachrichtigung an das Publikum. Es findet auch dabey keine Commination statt; da einem jeden, welcher auf ein solches Grundstück Real-Ansprüche zu haben glaubt, solche zu jeder Zeit, auch nach der bestimmten Frist, und wirklich erfolgter Einrichtung des Hypotheken-Buchs anzumelden, und darinn nachtragen zu lassen, freysteht.

§. 16.

Das Avertissement muß nicht allein an der gewöhnlichen Gerichtsstelle desjenigen Orts, dessen Hypotheken-Wesen regulirt werden soll, sondern auch noch bey zweyen andern Gerichten angeschlagen werden; und muß der Richter, mit pflichtmäßiger Ueberlegung, solche Orter aussuchen, nach welchen die Jurisdiktions Eingesessenen den meisten Verkehr haben, und wo es also auch am wahrscheinlichsten ist, daß Leute sich befinden können, die bey der vorseyhenden Hypotheken-Regulirung ein Interesse haben.

§. 17.

§. 17.

Außerdem muß dieses Avertissement, zu dreyen verschiedenen malen, in den Zeitungen und Intelligenz-Blättern der Provinz eingerückt werden.

§. 18.

Die Bekanntmachung geschieht zu gleicher Zeit, so wie das Gericht mit Einsammlung der Nachrichten, nach §. 7. seq., den Anfang macht; und die Frist zur Anmeldung wird bis zu dem Zeitpuncte hinausgesetzt, wo der Richter mit Extrahirung der Bücher und Vernehmung der Besitzer fertig zu seyn, wahrscheinlich vermuthen kann.

§. 19.

Meldet sich nun, während dieser Frist, jemand mit einem dergleichen Anspruch, so muß der Richter vor allen Dingen nachsehn: ob auch solcher ein wirkliches Real-Recht zum Grunde habe.

§. 20.

Ist eine bloße Personal-Forderung, so muß der Prätendent dessen bedeutet, und an die Person seines Schuldners verwiesen werden.

§. 21.

Ist es aber ein wirklicher Real-Anspruch, so muß der Richter in seinem Extract nachsehn: ob solcher schon darinn vorgekommen, und von dem Besitzer anerkannt sey. Findet sich dieses, so muß er es dem Imploranten bekannt machen, und ihn bedeuten: daß bey künftiger Errichtung des Hypotheken-Buchs, die Forderung, auf den dafür verhafteten Fundum, gehörigen Orts eingetragen werden solle.

§. 22.

Ist die angemeldete Forderung in dem Extract bisher vorgekommen, so muß der Besitzer darüber besonders vernommen werden.

§. 23.

Agnoscirt derselbe die Forderung, so wird sie in dem Extract gehörigen Orts nachgetragen.

§. 24.

Wird aber die Forderung nicht agnoscirt, so muß der Richter beurtheilen: ob solche wenigstens einigermaßen bescheinigt sey; oder ob es ihr an der Bescheinigung gänzlich ermangele.

§. 25.

Ist die Forderung gar nicht bescheinigt, so muß der Implorant bedeutet werden; daß darauf bey künftiger Einrichtung des Hypotheken-Buchs keine Rücksicht genommen werden könne; und es ihm überlassen bleibe, den sich angemaaßten Real-Anspruch, gegen den Besitzer, allenfalls im ordentlichen Wege Rechts, näher auszuführen.

§. 26.

Ist die Forderung einigermaßen bescheinigt, so wird selbige, zugleich aber auch der von dem Besitzer dagegen geäußerte Widerspruch, in dem Extracte notirt, und dem Imploranten davon Nachricht gegeben.

§. 27.

Wie die
eingesam-
melten
Nachrichten
zu ordnen.

Wenn nun der §. 18. bestimmte Zeitraum verflossen ist, und die erforderlichen Nachrichten nach Möglichkeit eingesammelt sind; so muß der Richter solche nunmehr von jedem Fundo besonders durchgehen, und gehörig ordnen.

§. 28.

Er muß also für jeden Fundum die wirkliche Tabelle des künftigen Hypotheken-Buchs, so wie solche demnächst in die Bücher übergetragen werden soll, auf besondere Bogen entwerfen.

§. 29.

Daben muß er, in Ansehung der ersten den Titulum possessionis betreffenden Rubrike, nicht nur auf den

den gegenwärtigen Besitzer, sondern auch auf seinen nächsten Vorfahren Rücksicht nehmen; und in Ansehung beider die Art, wie die Berichtigung des Tituli nachgewiesen worden, in dem Entwurf eintragen.

§. 30.

Weiter als auf den Auctorem des gegenwärtigen Besitzers, braucht der Richter bey der Eintragung des Tituli nicht zurück zu gehen: und wenn der gegenwärtige Besitzer den Fundum sub hasta erstanden, oder Praeclutoriam darüber ausgebracht hat, so darf nur dessen eigener Titulus berichtigt werden.

§. 31.

Die zur zweiten Rubrike gehörenden Onera realia, und Einschränkungen des Eigenthums oder der Disposition des Besitzers, werden nach der Zeitfolge, so wie sie entstanden sind, eingetragen.

§. 32.

Eben so werden auch die ausdrücklichen und stillschweigenden Hypotheken, Cautionen und andre zur dritten Rubrike gehörigen Real-Ansprüche, nach der Zeitfolge ihres Entstehens, hintereinander geordnet; da bey der ersten Einrichtung eines Hypotheken-Buchs, die Eintragung aller alsdenn existirenden Real-Rechte zu gleicher Zeit erfolgt; folglich die Ordnung, wie solche Rechte hinter einander zu lociren, nicht so, wie bey schon formirten Hypotheken-Büchern, nach der Zeitfolge der angebrachten Ingressions-Gesuche, regulirt werden kann.

§. 33.

Nur allein diejenigen gesetzlichen und stillschweigenden Hypotheken, welchen die Landes-Gesetze, und insonderheit die Concurs-Ordnung, ein Privilegium speciale belegen; dergestalt, daß sie allen andern auch ältern hypothekarischen Rechten vorgehen, müssen in dieser Ordnung dem Eintragungs-Schema inserirt werden; da hier lauter noch uneingetragene Hypo-

Hypotheken mit einander concurriren; folglich ihre Rang-Ordnung im Hypotheken-Buche so formirt werden muß, wie es die Geseze, nach der Natur und Privilegiis der Forderung an sich, ohne Rücksicht auf eine vorhandene Ingrossation, bestimmen.

§. 34.

Es versteht sich von selbst, daß, indem der Richter seine Extracte durchgeht, und die Eintragungs-Tabelle daraus formirt, er diejenigen Posten, die zwar ehedem auf dem Fundo gehaftet haben, deren schon erfolgte Tilgung aber durch die eingesammelten Nachrichten hinlänglich ausgewiesen ist, weglassen müsse.

§. 35.

Posten, von welchen der Besizer die erfolgte Tilgung zwar behauptet, solche aber nicht vollständig ausweisen können; imgleichen diejenigen, welche zwar aus den Büchern nicht erhellet haben, von den Prätendenten aber angemeldet und bescheiniget, jedoch von dem Besizer nicht agnoscirt worden sind, werden in der Eintragungs-Tabelle gehörigen Orts inserirt, und der Widerspruch des Besizers dabey vermerkt.

§. 36.

Dabey ist insonderheit noch zu bemerken, daß wenn zwar ausgemittelt ist, was gestalten jemanden ein hypothekarisches Recht auf einen Fundum constituir worden, die Person und Qualität des dormaligen Inhabers hingegen unbekannt oder zweifelhaft ist, die Eintragung auf den Namen desjenigen geschehe, der nach Maaßgabe des vorhandenen Instruments, oder sonstiger Nachricht, das Real-Recht zuerst erlangt hat; und es denjenigen, welche sich jetzt desselben anmaassen wollen, überlassen bleibe, solches unter sich, oder mit dem Besizer und Schuldner, besonders auszumachen.

§. 37.

§. 37.

Uebrigens müssen die Eintragungs-Vermerke in dem Schema, nach der Vorschrift Tit. II. §. 21. von dem Richter kurz, bündig und vollständig formulirt, und die Bücher oder Acten, wo die zu einem solchen Vermerk gehörigen Dokumente und Nachrichten in extenso anzutreffen sind, bey einem jeden derselben allegirt werden.

§. 38.

Wenn das Gericht mit Entwerfung dieser Eintragungs-Tabellen fertig ist, so macht es dem Landes-Justiz-Collegio davon Anzeige; damit dieses, entweder bey einer vorzunehmenden Visitation, oder wenigstens durch Einforderung einiger Extracte und Tabellen, von Fundis verschiedener Art, das von dem Unter-Gerichte beobachtete Verfahren, und dessen Uebereinstimmung mit den gegenwärtigen Vorschriften, näher prüfen könne.

§. 39.

Nach erfolgter Approbation des Landes-Collegii, geschieht die wirkliche Uebertragung in die unterdessen angeschafften, gebundnen und liniirten Hypotheken-Bücher.

Wie die wirkliche Uebertragung in die neuen Hypotheken-Bücher geschehen solle.

§. 40.

Auf die von den Besitzern producirten Erwerbungs-Dokumente, wird die geschehene Eintragung des Tituli Possessionis gewöhnlichermaassen registriert, und solchen ein Hypotheken-Schein, zur Recognition darüber, beigeheftet.

§. 41.

So viel es möglich ist, und ohne besondere den Interessenten zu verursachende Weitläufigkeiten und Kosten geschehen kann, muß auch in Ansehung der übrigen eingetragenen Posten, die geschehene Ingrossation auf die darüber vorhandnen Dokumente registriert werden. Ohnfehlbar aber muß solches erfolgen,

erfolgen, wenn dergleichen Dokumente bey andrer Gelegenheit, z. E. bey einer Cession, Verpfändung, Abschlags-Quittung ic. obhin producirt werden müssen.

§. 42.

Von den
Kosten.

Ben Errichtung der Hypotheken-Bücher müssen weder die Besitzer der Grundstücke, noch die andern Interessenten, mit Taxen oder sonstigen Gebühren, außer den etwanigen Copialien, belastet werden. Da die Haltung ordentlicher Hypotheken-Bücher zu den Obliegenheiten und Lasten der Gerichtsbarkeit gehört, so kann auch der Gerichtsherr die zu deren Anlegung erforderlichen baaren Auslagen, aus den Einnahmen der Jurisdiction zu bestreiten, sich nicht entbrechen. In Städten aber, wo die Cämmereyen solche Auslagen aufzubringen unvermeidlich sind, müssen solche von den Eigenthümern der Grundstücke, jedoch mit äußerster Menage, unter Approbation des vorgesezten Landes-Collegii, und nach einer billigen Proportion gegen den Werth der Fundorum, zusammengebracht werden.

§. 43.

Wenn das Hypotheken-Buch auf vorstehende Art einmal angelegt ist, und es kommen nachher noch Posten zum Vorschein, welche einen darinn eingetragenen Fundum afficiren; so kann zwar der Umstand, daß solche weder bey Extrahirung der Bücher vorgefunden, noch von dem Besitzer angegeben, noch auf die geschene öffentliche Bekanntmachung, innerhalb der festgesetzten Frist, dem Gericht angezeigt worden, den Inhaber um sein Recht, und um die Befugniß, solches noch eintragen zu lassen, keinesweges bringen. Es muß sich aber derselbe gefallen lassen, den alsdenn schon ingrossirten Posten nachzustehen, da diese, durch die erhaltene Eintragung, einmal den damit verbundenen Vorzug vor ihm erlangt haben, und er es entweder seiner eignen Schuld, oder

oder einen bloßen Zufall bezumessen hat, wenn seine Forderung nicht früher ad Acta bekannt geworden ist.

Schließlich befehlen Se. Königl. Majestät hiedurch jedermänniglich, insonderheit aber den Ober- und Unter- Gerichten, und andern zur Besorgung und Aufsicht über das Hypotheken- Wesen verordneten Behörden, sich nach gegenwärtiger Ordnung pflichtmäßig zu achten, und die Erfüllung der dabei zum Grunde liegenden Allerhöchsten Intention, zur vollständigsten Sicherstellung des Eigenthums und Vermögens der Königlichen Unterthanen, mit schuldigem Fleiß und Aufmerksamkeit sich angelegen seyn zu lassen. So geschehen etc. Berlin, den 20. Dec. 1783.

Friedrich.



v. Carmer.

§

No. X.