

Wie schützt man sich vor Schaden

bei

An- und Verkauf von Grundstücken

sowie

im Hypothekenverkehr.

Nebst einem Anhange

enthaltend

Formulare zu Kauf-, Tausch-, Miets- und Pacht-, sowie Bauverträgen
mit Erläuterungen.

Aus der Geschäftspraxis entnommen

von

Dr. jur. Julius Hoffmann.

Zweite Ausgabe.

Oranienburg.

Ed. Freyhoff's Verlag.



Inhaltsverzeichnis.

	Seite
I. Von dem Hypotheken- und Häuser-Kommissionär. §. 1.	
Erlangung von Aufträgen, Provision, Revers, Vorsichtsmaßregeln in Betreff desselben, Zusammenwirken mehrerer Kommissionäre, Entwidlung der Bauhäufigkeit	5
Erwerb der Baustelle, Verpflichtung des Verkäufers zur Prioritäts-Einräumung, Baugeld- und Kauf-Geschäfte, Zinsen und Provision, Nebenvorteile, in welchen Fällen die Vermittelung nachgerade nothwendig geworden	6
II. Hypothekenverkehr. §§ 2 bis 7, 8 bis 16.	
Unterschied zwischen Hypothek und Grundschuld	6
Prüfung der Sicherheit einer Hypothek, dazu erforderliches Prüfungs-Material, Erklärung der beglaubigten Abschrift des Grundbuchblatts, Hinfälligkeit der persönlichen Verbindlichkeit einer Aktien-Gesellschaft	7
Rangordnung der Hypotheken und Grundschulden, leichtere Uebersicht nach gegebenem Beispiel	8—9
Rangordnung zwischen den Belastungen zur zweiten und dritten Abtheilung des Grundbuchs, Feuerversicherung, Nachweis der Mietherträge	9
Miethskontrakte, Gebäudesteuer- und Grundsteuer-Veranlagung, gerichtliche oder landschaftliche Taxen, Einsicht des Grundbuchs und der Grundakten	10
Erwerb einer Hypothek durch Beleihung des Grundstücks oder im Cessionenwege, welche Grundstücke der vorsichtige Kapitalist zu beleihen pflegt, Gefahren bei industriellen Grundstücken, Kirchengebäuden	11—12
Rechtsgültige Abtretung einer Hypothek, ungefäumte Eintragung, Kostenzahlung in Ermangelung einer Vereinbarung, Beurtheilung der Sicherheit einer zweiten oder weiteren Hypothek	12
Kreditgewährung gegen Eintragung einer Kautions-Hypothek und Beleihung von Hypothekensforderungen	13
Ründigung fällig werdender Hypotheken, erhebliche Verschlechterungen des Grundstücks, Benachtheiligung des Gläubigers durch Abtreten, Vorausserhebung, Verpfändung oder Veräußerung der Grundstücks-Erträgnisse, Zwangsversteigerung, Bietungskautions	14—15
Verfolgung der Ansprüche aus der persönlichen Verbindlichkeit	15
III. Grundstücks-Ankauf. §. 17.	
Was dabei zunächst zu beachten	15
Auflassung des Grundstücks, Kaufstempel, Ersatz des Kaufvertrages durch ein Privatschriftstück	16
Angabe des Zahlungsgrundes in den Quittungen über gezahlte Kauf-gelder, Kompensations-Urkunden	16—17
IV. Grundstücks-Verkauf. §. 18.	
Nothwendigkeit des gerichtlichen oder notariellen Kaufvertrages, besonders des letzteren, Ausnützung der gerichtlicherseits verspäteten Einforderung des Kaufstempels und der Kosten von Spelulanten, Verpflichtung des Verkäufers zur Erstattung des Kaufstempels, Mittheilung des Verkäufers an die Gläubiger über den stattgehabten Verkauf behufs Entlastung von der persönlichen Verbindlichkeit	17—18
V. Von den Hypotheken-Banken. §. 19.	
Ursache der Entstehung, Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaften, wie Hypotheken versichert werden, Prämien-Berechnung	18
Ausgabe von Hypotheken-Anteils-Certifikaten, andere Hypotheken-Banken,	

	Seite
statutenmäßige Geschäfte, Emission von Hypothekenbriefen, Beleihungs-Grundsätze	19
Rückzahlung der Hypothekenbriefe, Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auswärtiger Hypotheken-Banken auf Berlin, Baugelberggeschäfte in Verrechnung auf Amortisations-Hypotheken, Zinsen und Provision	20
Sicherheit der landchaftlichen Pfandbriefe im Vergleich zu den Hypothekenbriefen, deren Inhaber weder ein Pfandrecht noch die Eigenschaft bevorrechtigter Gläubiger im Falle des Konkurses der Hypotheken-Bank besitzen, Bezeichnung sonstiger Stellen, welche, und zwar bei pupillarischer Sicherheit, Hypotheken-Darlehen gewähren	21

Anhang.

Die Rechtsgeschäfte des Obligationen- und Sachenrechtes.

	Kaufverträge. Erläuterungen.	
Formular Nr. 1.	Immobilien-Kaufvertrag	22
" Nr. 2.	Mobilien-Kaufvertrag	23
" Nr. 3.	Schuldfrage	26
	Tauschvertrag. Erläuterungen.	
Formular Nr. 4.	Beispiel eines Vertrages über den Tausch zweier Grundstücke	26
	Mieths- und Pacht-Verträge. Erläuterungen.	
Formular Nr. 5.	Mieths-Vertrag (Wohnungsmieths)	27
" Nr. 6.	Mobilien-Mieths-Kontrakt (Leihvertrag). Erläuterungen	31
" Nr. 7.	Pachtvertrag (über ein Landgut). Erläuterungen	32
" Nr. 8.	Jagdpachtvertrag. Erläuterungen	35
	Darlehnsverträge. Erläuterungen.	
Formular Nr. 9.	Schuldschein (ohne Verpfändung)	36
" Nr. 10.	Darlehnsfrage	37
" Nr. 11.	Schuldverschreibung mit Verpfändung eines Grundstücks. Erläuterungen	37
" Nr. 12.	Lösungsfähige Quittung hinsichtlich einer ganzen Post. Erläuterungen	38
" Nr. 13.	Lösungsfähige Quittung hinsichtlich einer Theilpost. Erläuterungen	38
" Nr. 14.	Vertrag über die künftige Hingabe eines Darlehns gegen Pfandbestellung. Erläuterungen	38
" Nr. 15.	Schuldverschreibung nebst Amortisationsvertrag	39
	Cessionsverträge. Erläuterungen.	
Formular Nr. 16. u. 17.	Cession einer Forderung, die nicht hypothekarisch sicher gestellt ist.	42
" Nr. 18.	Cession einer Hypothekensforderung	42
" Nr. 19.	Cession einer Theilpost	43
" Nr. 20.	Cession einer Hypothek unter Abänderung des Rindigungsrechtes	43
" Nr. 21.	Cession einer Hypothek unter Abänderung des Rindigungsrechtes und Zinserhöhung	43
	Vollmachtsverträge.	
Formular Nr. 22.	General- und Spezial-Vollmacht	45
	Bauverträge. Erläuterungen.	
Formular Nr. 23.	Rohbauvertrag	46
" Nr. 24.	In General-Entreprise	47

I. Von dem Hypotheken- und Häuser-Kommissionär.

§. 1. Nachdem während der Gründerjahre auch die Häuserspekulation hervorragend thätig gewesen, ist die Vermittelung des Umsatzes in Hypotheken und Grundstücken für viele Personen eine Erwerbäquelle geworden, die noch gegenwärtig, wennschon mit geringerem Erfolg, eifrig betrieben wird. Dergleichen Vermittler (Kommissionäre), sich mit Vorliebe „Hypotheken- und Häuser-Makler“ nennend, sind wegen Erlangung von Aufträgen fast ausschließlich auf Zeitungsannoncen angewiesen, weshalb stets Anzeigen folgenden Inhalts erscheinen:

- 1) Ausleihung von Kapitalien als Hypotheken oder Baugelder,
- 2) Kaufgesuche von Häusern bei verlotender Anzahlung,
- 3) Hausverkäufe gegen Tausch resp. Inzahlungsnahme von Landgütern.

Diese Anzeigen, so wenig sie auch auf Wahrheit beruhen, verfehlen dennoch selten ihre Wirkung, da in der einen oder anderen Beziehung immer Respektanten vorhanden sind, die dem Kommissionär das erwünschte Material liefern.

Der Kommissionär verlangt für seine Bemühungen eine Entschädigung (Provision), welche von dem Nominalwerthe des betreffenden Objekts berechnet wird, gewöhnlich ein Prozent, häufig aber auch mehr beträgt und von dem Auftraggeber zu zahlen ist. Letzterer wird hierzu durch Ausstellung eines ihm vorgezeichneten Reverses verpflichtet, den er zuvor ja genau prüfen und dabei nicht übersehen möge, daß die Zahlung der Provision nur in dem Falle und erst dann zu erfolgen habe, wenn sein Auftrag vollständig realisiert worden ist. Ein weniger präcis abgefaßter Revers in unsoliden Händen könnte event. gemißbraucht werden!

Sobald die Provisionsfrage Erledigung gefunden, beginnt die Thätigkeit des Kommissionärs, der die Sache wie jede beliebige Waare behandelt und unter Benützung von Annoncen oder der ihm vielleicht bekannten Stellen an den Mann zu bringen sucht. Er weicht vor keinem Hinderniß zurück, weiß kleine Unebenheiten geschickt zu beseitigen und Alles so darzustellen, daß das Geschäft in mancher Hinsicht empfehlenswerth erscheint.

Wirklich gute (feine) Objekte finden in der Regel bald Abnehmer, minder gute oder gar schlechte erfordern desto größere Anstrengungen, und es erregt oftmals Erstaunen, mit welcher Zähigkeit und Ausdauer der Kommissionär sein Ziel verfolgt. Mißlingen zunächst seine eigenen Bemühungen, so ergänzt er sich, im Vertrauen auf eine glücklichere Hand, durch einen oder mehrere Kollegen, die alsbald mit ihm zu gleichen Theilen an der Provision partizipiren. Unter sich bilden nämlich die Kommissionäre verschiedene Kategorien, und zwar mit Rücksicht auf diejenigen Geschäfte, welche sie vorzugsweise vermitteln und wovon die drastische Bezeichnung herrührt:

„er macht in Hypotheken, in Baugelder, in Häuser“
oder „er verschiebt Grundstücke!“

In engstem Anschluß an die Häuserspekulation entwickelte sich die Bau-thätigkeit, wobei in der Mehrzahl Maurer- und Zimmer-Polirer als Pioniere vorangingen. Im Besiz mühsam errungener Ersparnisse erwarben sie unter ge-

eine Konventional-Strafe von 3000 Mark zu verlangen, sowie die bereits geleisteten Theilzahlungen zurückzufordern. Jeder der Kontrahenten ist berechtigt, bei etwaigen Differenzen oder bei Ablieferung des Baues 2 Sachverständige zuzuziehen. Kommt eine Einigung unter diesen nicht zu Stande, so steht es dem Geschädigten frei, Klage zu erheben. Dem Urtheil der Sachverständigen in der Majorität haben sich beide Kontrahenten zu unterwerfen.

§. 7. Ein Anspruch des Herrn Bebel auf Vergütung für solche Arbeiten resp. Materialien, die angeblich über den Anschlag hinausgehen, und sonstige Mehrforderungen finden unter keinen Umständen statt. Nur dann, wenn die Kontrahenten schriftlich vereinbaren, daß über die verabredete Summe von 60000 Mark hinaus einzelne Arbeiten oder Materialien von Herrn Abel noch besonders bezahlt werden sollen, findet ein Anspruch des Herrn Bebel für derartige Mehrarbeiten statt.

§. 8. Kosten und Stempel dieses Vertrages trägt Herr Abel.

N., den 1. Februar 1880.

(Unterschriften.)

Erläuterungen.

1. Der vorstehende Vertrag ruht auf der Grundlage von Kosten-Anschlägen. Einen Kosten-Anschlag läßt man durch den Bau-Unternehmer oder durch einen anderen Sachverständigen anfertigen, nach welchem alsdann der Bau auszuführen ist. Der Kosten-Anschlag enthält die genauen Angaben von der Quantität und Qualität des zu verwendenden Materials, welche Sorten Holz, Steine zc., von welcher Qualität und ob gefüllte Thüren, oder Doppelfenster, ob Jalouien, Parquetfußböden, Brahmaeschlösser, Goldtapeten zc. verwandt werden sollen, ferner der aufzuwendenden Zeit und der in derselben benötigten Arbeitskräfte.

2. Ist zwischen dem Werkmeister und dem Besteller kein Preis vereinbart, so ist derselbe nach dem Gutachten von Sachverständigen durch richterliches Ermessen zu bestimmen. Wenn dagegen der Preis für das Werk in Pausch und Bogen festgesetzt ist, so ist derselbe maßgebend. Namentlich muß derjenige, der den Bau übernommen hat, seine Verbindlichkeiten auch dann erfüllen, wenn dies zu seinem Schaden ausfallen sollte.

3. Diejenigen, welche zu einem Bau Arbeiten oder Materialien verwendet haben, erwerben dadurch für ihre Forderung ein dingliches Recht an dem Grundstück. Sie können dasselbe dadurch geltend machen, daß sie, falls der Grundstückseigentümer nicht zahlt, in Höhe ihrer Forderung eine Vormerkung im Grundbuche des betreffenden Grundstücks eintragen lassen. Sobald die Forderung rechtskräftig erstritten ist, kann alsdann die Vormerkung in eine definitive Hypothek umgewandelt werden.

4. Hinsichtlich der Fehler bei Ausführung des Baues enthält das Preuß. Landrecht I, 11 §§. 966—969 folgende Bestimmungen:

Wenn der übernommene Bau vor der Uebergabe einstürzt oder sonst Schaden leidet, so wird vermuthet, daß der Unfall aus einem Fehler des Baumeisters entstanden ist.

Ist aber der Schaden — was der Baumeister beweisen muß — durch einen bloßen Zufall oder durch einen solchen Fehler entstanden, den der Baumeister als Sachverständiger nicht hat voraussehen können, so trifft der Verlust den Bauherrn. Nach Uebernahme des Baues kann der Baumeister wegen solcher Fehler, die aus der Bauart und in Folge Nichtbeachtung der Kunstregeln entstanden sein sollen, nur innerhalb dreier Jahre nach der Uebergabe in Anspruch genommen werden. Wegen solcher Fehler dagegen, die in der schlechten Beschaffenheit der Materialien ihren Grund haben sollen, kann der Baumeister zu allen Zeiten zur Verantwortung gezogen werden, jedoch nur innerhalb der gewöhnlichen Verjährungsfristen.