

# Gesetz = Sammlung

für die

## Königlichen Preussischen Staaten.

### — No. 8. —

(No. 1513.) Verordnung wegen Einrichtung des Hypothekenwesens in dem Herzogthum Westphalen, dem Fürstenthum Siegen mit den Aemtern Burbach und Neuenkirchen (Freien- und Hückenschen Grund) und den Grafschaften Wittgenstein, Wittgenstein und Wittgenstein-Berleburg. Vom 31sten März 1834.

**Wir Friedrich Wilhelm, von Gottes Gnaden, König von Preußen** &c. &c.

haben in dem Patente vom 21sten Juni 1825. wegen Einführung des Allgemeinen Landrechts und der Allgemeinen Gerichtsordnung in das Herzogthum Westphalen, das Fürstenthum Siegen mit den Aemtern Burbach und Neuenkirchen (Freien- und Hückenschen Grund) und in die Grafschaften Wittgenstein-Wittgenstein und Wittgenstein-Berleburg, erklärt, daß Unsere auf das Hypothekenwesen sich beziehenden Gesetze bis zur erfolgten Revision der Hypothekenordnung außer Anwendung bleiben sollen; da jedoch diese Revision für jetzt noch nicht hat vollendet werden können, so verordnen Wir, um den gedachten Ländern die Vortheile eines vollständig gesicherten Realkredits schon jetzt zu Theil werden zu lassen, auf den Antrag Unseres Staatsministeriums, wie folgt:

§. 1.

Die Allgemeine Hypothekenordnung vom 20sten Dezember 1783. und die darauf Bezug habenden spätern gesetzlichen Vorschriften erhalten in den, im Eingange der Verordnung genannten Landestheilen mit dem 1sten Mai 1834. volle Gesetzeskraft unter nachstehenden nähern Bestimmungen.

§. 2.

Die Bearbeitung des Hypothekenwesens verbleibt den Gerichten, welche zur Zeit damit beauftragt sind.

§. 3.

Nur Grundstücke, nicht aber Gerechtigkeiten, welche für sich bestehen (§. 14. Tit. 1. der Hypothekenordnung), erhalten ein Folium im Hypotheken-Buche. Bei getheiltem Eigenthume wird das Folium für das Nutzungseigenthum, bei Vererbpachtungen für die Erbpachtgerechtigkeit angelegt. Die Rechte des Ober-Eigenthümers und des Erbverpächters werden in der zweiten Rubrik vermerkt.

Jahrgang 1834. (No. 1513.)

3

Ueber

Ueber die Gegenstände des Bergwerks-Eigenthums, worauf diese Verordnung keine Anwendung leidet, bleiben besondere Bestimmungen vorbehalten.

## §. 4.

Die Anlegung eines Foliums erfolgt, wenn der Besitzer des Grundstücks ausdrücklich darauf anträgt, oder wenn er nach Maaßgabe Unserer Order vom 31sten Oktober 1831. (Gesetz-Sammlung Seite 251.) von Seiten der Gerichte zur Berichtigung des Besitztittels angehalten werden muß.

Pflicht der Hypotheken-Behörde zur Anlegung eines Foliums.

## §. 5.

Den Hypothekenbüchern wird das Kataster zum Grunde gelegt. Die Flurbücher, wovon jedem Untergericht für seinen Bezirk eine Abschrift mitgetheilt werden soll, dienen zur Ausmittelung der in die Hypothekenbücher gehörenden Grundstücke, ihrer Lage und Größe. Ihre Bezeichnung im Kataster und in den Flurbüchern ist bei dem Hypothekenbuche beizubehalten.

Verbindung des Hypothekenbuchs mit dem Kataster.

## §. 6.

Besitzt Jemand mehrere unter verschiedenen Nummern des Flurbuchs aufgeführte, innerhalb desselben Gerichtsbezirks belegene Grundstücke, sie mögen in einer Verbindung mit einander stehen oder nicht, so bleibt es seiner Willkühr überlassen, ob und in welcher Art er ein Folium oder mehrere Folien damit anlegen lassen will.

Insoweit diese Grundstücke aber

- 1) nicht innerhalb ein und desselben Katastral-Gemeinebezirks liegen,
  - 2) für die in der dritten Rubrik des Hypothekenbuchs einzutragenden Forderungen nicht auf gleiche Weise verpfändet worden sind oder verpfändet werden sollen, oder
  - 3) wenn es das Gericht, sey es um Verwirrung zu vermeiden oder um die Uebersicht zu erleichtern, für zweckmäßig erachtet,
- sind für dieselben besondere Folien im Hypothekenbuche anzulegen.

## §. 7.

Jeder Eigenthümer eines Grundstücks, dessen Eintragung in das Hypothekenbuch geschehen soll, ist verpflichtet:

- 1) seinen Vorbesitzer zu benennen,
  - 2) den Rechtsgrund anzugeben, vermöge dessen das Eigenthum von dem Vorbesitzer auf ihn übergegangen ist;
- demzufolge auch
- 3) alle darauf Bezug habende Dokumente und Beweismittel, in deren Besitz er sich befindet, getreulich vorzulegen, und
  - 4) einen Auszug aus der Grundsteuer-Mutterrolle einzureichen, mit einer Bescheinigung, daß seit der letzten Berichtigung der Mutterrolle keine Besitz-Veränderungen bekannt geworden sind.

## §. 8.

Zur Eintragung des Besitztittels auf den Namen des in der Mutterrolle als Steuerpflichtigen vermerkten Besitzers genügt es, wenn derselbe

- 1) das Grundstück in einer Subhastation erstanden, oder ein Präklusions-Erkenntniß darüber ausgebracht hat (§. 30. Tit. 4. der Hypothekenordnung), oder
- 2) wenn er durch Dokumente, Zeugen oder Atteste öffentlicher Behörden glaub-

Vorschriften über die erste Berichtigung des Besitztittels.

glaubwürdig bescheinigt, daß er das Grundstück seit dem 1sten Dezember 1825., oder überhaupt 10 Jahre lang ununterbrochen besitze.

§. 9.

Bei einem kürzeren Besistande (§. 8. No. 2.) muß der Uebergang auf den Besitzer durch einen zur Erwerbung des Eigenthums nach Vorschrift des Allgemeinen Landrechts an sich geeigneten, dem Inhalt und der Form nach rechtsgültigen Titel nachgewiesen, und

entweder

1) dargethan werden, daß der unmittelbare Vorbesitzer selbst schon einen Titel für sich hatte, der nach den damals geltenden Gesetzen an sich zur Erwerbung des Eigenthums geschickt ist (§§. 29. und 30. Tit. 4. der Hypothekenordnung),

oder

2) durch Dokumente, Zeugen oder Atteste öffentlicher Behörden glaubwürdig bescheinigt werden, daß der jetzige und der Vorbesitzer, ihren Besistand zusammengerechnet, das Grundstück seit dem 1sten Dezember 1825., oder überhaupt 10 Jahre lang besitzen.

Der Eintragung des Vorbesitzers in das Hypothekenbuch bedarf es nicht.

§. 10.

Wer die Berichtigung des Besistitels eines in der Mutterrolle auf den Namen eines Andern eingetragenen Grundstücks für sich verlangt, muß sein besseres Recht nachweisen. Der in der Mutterrolle eingetragene Steuerpflichtige wird darüber gehört, und bei entstehendem Widerspruche die Sache zur richterlichen Entscheidung verwiesen.

§. 11.

Da unter den vorstehenden Bedingungen für den in der Mutterrolle eingetragenen Steuerpflichtigen der Besistitel berichtigt werden soll, so werden alle diejenigen,

welche nicht in der Mutterrolle als Steuerpflichtige eingetragen stehen und dennoch vermeinen, daß ihnen als Eigenthümern

oder

aus einem Lehnsverhältnisse, einer Substitution, oder sonst einem, die freie Dispositions-Befugniß des Besitzers einschränkenden Rechtsgrunde Ansprüche zustehen,

hierdurch aufgefordert, solche zeitig bei der Hypothekenbehörde anzumelden.

Es wird denselben hierzu eine Frist von drei Monaten von dem Tage der Gesetzeskraft dieser Verordnung bestimmt.

Nach Ablauf derselben muß der Hypothekenrichter, den Vorschriften der §§. 4. und 8. gemäß, mit der Berichtigung des Besistitels vorschreiten, und Jeder, der die Anmeldung seiner Real-Ansprüche versäumt, hat es sich selbst beizumessen, wenn bis zur Nachholung seiner Anmeldung der eingetragene Besitzer in allen mit dritten Personen über das Grundstück geschlossenen oder zu schließenden Verhandlungen, nach Vorschrift des Allgemeinen Landrechts Ehl. I. Tit. 10. §. 7. u. f., für den wahren Eigenthümer desselben angesehen wird.

Aufforderung Aller: welche Eigenthums-Ansprüche machen und nicht in der Mutterrolle als Steuerpflichtige eingetragen stehen

und b. welchen das Recht zu steht, die Dispositions-befugniß des Besitzers zu beschränken, sich binnen drei Monaten zu melden.

§. 12.

Bei Anlegung des Hypothekenbuchs sollen

Eintragung  
bisher erwor=  
bener Hypo=  
theken- und  
Realrechte in  
das neue Hy=  
pothekenbuch.

- a) alle Hypotheken, welche in Folge des im §. 22. des Patents vom 21sten Juni 1825. und Unserer Order vom 4ten Februar 1828. geschehenen Aufrufs bei dem Gericht, in dessen Gerichtssprengel das Grundstück belegen ist, bis dahin angemeldet worden sind,
- b) sämtliche nach §§. 8—11. des Patents vom 21sten Juni 1825. seit dem 1sten Dezember 1825. entstandene Realrechte, von Amtswegen berücksichtigt werden.

§. 13.

Es ist dabei in nachstehender Art zu verfahren:

- 1) Bei jeder Besitztitel-Berichtigung muß der Real-Schuldenzustand
  - a) durch Vernehmung des Besitzers,
  - b) durch Extrakte aus den bisher geführten Registern über die angemeldeten Realrechte und Hypotheken, und
  - c) durch Einsicht der denselben zum Grunde liegenden Anmeldungen und Dokumente, festgestellt werden.
- 2) Jeder auf diese Weise ermittelte Realberechtigte oder Hypothekengläubiger ist aufzufordern, die ihm ertheilte Recognition, mit dem dazu gehörigen Dokument, zur Eintragung in das Hypothekenbuch einzureichen.

Auch Erben, Cessionarien, Pfand-Inhaber und andere Betheiligte erhalten eine solche spezielle Aufforderung, wenn ihr Rechts-Anspruch zu den Grund-Akten angezeigt worden.

§. 14.

Aufforderung  
der unbekann=  
ten Inhaber  
von Recognitionen,  
sich binnen drei  
Monaten zu  
melden.

Alle Inhaber von Recognitionen, welche ihre Rechts-Ansprüche zu den Grund-Akten nicht angezeigt haben, werden aufgefordert, spätestens innerhalb dreier Monate, vom Tage der Gesezeskraft dieser Verordnung angerechnet, die Anmeldung nachzuholen.

§. 15.

Folgen der  
Unterlassung.

Wer der ergangenen Aufforderung (§§. 13. und 14.) nicht genügt, behält zwar

- a) seine Rechte gegen die Person seines Schuldners oder dessen Erben, und kann sich auch an das ihm verhaftete Grundstück halten, insofern solches noch in den Händen dieses Schuldners oder dessen Erben sich befindet; er geht aber
- b) in Beziehung auf alle übrige Realberechtigte, deren Hypotheken- und andere Real-Ansprüche eingetragen worden, seiner Vorzugsrechte verlustig, verliert
- c) in Beziehung auf jeden dritten, der im redlichen Glauben an die Nichtigkeit des Hypothekenbuchs nach der Anlegung des letzteren das Grundstück selbst erworben hat, sein Realrecht, und haftet endlich
- d) für jeden mit dem Dokument späterhin gemachten Mißbrauch, und für jeden hierdurch und aus der Nichtbefolgung der an ihn ergangenen Aufforderung entstehenden Schaden.

§. 16.

§. 16.

Jeder zur Einreichung der ertheilten Rekognition aufgeforderte Realbes- rechtigte ist verpflichtet, auf Erfordern die Grundstücke, auf welchen sein Recht eingetragen werden soll, speziell nach deren Bezeichnung im neuen Glurbuche an- zugeben.

Waltet gegen die Identität dieser Grundstücke mit den im Dokument verpfändeten kein Zweifel ob, oder erkennt der Besitzer diese Identität an, so begründet die erhaltene Rekognition einen Anspruch auf die Eintragung des Rechts selbst.

Entstehen Zweifel über die Identität, die sich nicht sofort beseitigen las- sen, die Identität aber ist wahrscheinlich, so wird dadurch jedenfalls die Eintra- gung einer Protestation begründet.

Eine mangelhafte oder vorläufige Rekognition über zwar bescheinigte, aber nicht sofort liquid zu machende Real-Ansprüche begründet ebenfalls einen An- spruch auf die Eintragung einer Protestation zur Erhaltung des Vorrechts.

§. 17.

Allen vor dem 1sten Dezember 1825. entstandenen, binnen der vorge- <sup>Prioritäts-</sup>schriebenen Frist angemeldeten Realrechten gebührt bei der Eintragung die Prio- <sup>Bestimmungen.</sup>rität vor den später erworbenen; mit Vorbehalt der näheren Bestimmungen ihrer Rangverhältnisse unter sich, welche festzustellen, oder im Fall eines Strei- tes durch richterliche Entscheidung feststellen zu lassen, den Interessenten über- lassen bleibt.

Die seit dem 1sten Dezember 1825. entstandenen werden nach der Zeit- folge ihrer Anmeldung eingetragen.

§. 18.

Realforderungen, die bei einer Subhastation, einem Konkurs- oder Li- <sup>Betheiligte</sup>quidationsprozeße ausgefallen, präkludirt oder durch Zahlung getilgt sind, werden <sup>Realforderun-</sup>nicht weiter berücksichtigt. <sup>gen.</sup>

Behauptet der Besitzer, daß das Realrecht auf andere Weise aufgehoben worden, so muß er diese Aufhebung sofort darthun. Kann er dies nicht, so ist die Eintragung der Forderung und zugleich in der Kolonne „Cessionen“ die Eintragung des Widerspruchs zu bewirken, sofern derselbe bescheinigt ist.

§. 19.

Allen Inhabern bereits angemeldeter Titel zu Hypotheken- und Real- <sup>Vorsichts-</sup>Rechten, welche ungewiß darüber sind, ob die von ihnen angemeldeten Titel <sup>Maafregeln</sup> auch wirklich in die geführten Hypothekenregister aufgenommen worden, und da- <sup>für die Inha-</sup>her besorgen, bei der nach §. 12. u. f. vorzunehmenden Feststellung des Schul- <sup>ber bereits an-</sup>denzustandes unbeachtet zu bleiben, bleibt es überlassen, sich die angelegten Hy- <sup>gemeldeter</sup>pothekenregister vorlegen zu lassen, und erforderlichen Falls die Nachtragung in <sup>Titel zu Hy-</sup>dieselben, oder die Ertheilung vollständiger Rekognitionen anderweit in Antrag <sup>potheken und</sup> zu bringen. <sup>Realrechten.</sup>

Auch steht es ihnen frei, durch schriftliche Eingaben sich die Berücksichti- gung bei der Anlegung des Foliums zu sichern. Es muß jedoch diese Eingabe enthalten:

eine genaue Bezeichnung der verhafteten Grundstücke;

die

die Namen der gegenwärtigen Besitzer derselben;  
 die Angabe des Titels und des Datums der frühern Anmeldung;  
 Endlich muß derselben  
 eine Abschrift der erhaltenen Recognition beigelegt werden.

§. 20.

Ausmittlung  
 und Eintragung  
 der älteren,  
 bisher nicht  
 aufgegebenen  
 Real-Lasten.

In dem, §. 11. dieser Verordnung erfolgten Aufruf sind diejenigen Realberechtigten nicht mit begriffen, welche aus einem Grundstück gewisse zu bestimmten Zeiten wiederkehrende, nach §. 49. Tit. 1. der Hypothekenordnung in die zweite Rubrik gehörende Hebungen zu beziehen und diese bereits vor dem 1sten Dezember 1825. erworben haben.

Die Vernehmung des Besitzers über seinen Besitztitel ist daher auch auf das Vorhandenseyn solcher beständigen Lasten und Abgaben mit möglichster Sorgfalt zu richten.

Es sind diese Lasten und Abgaben sodann, mit Ausnahme derjenigen, die nach §. 48. Tit. 1. der Hypothekenordnung und §. 58. des Anhanges zum Allgemeinen Landrecht überhaupt keiner Eintragung bedürfen, zur Eintragung zu notiren und der Berechtigten davon in Kenntniß zu setzen.

§. 21.

Wenn der Besitztitel hiernächst berichtet und das Hypotheken-Folium angelegt worden ist, so ist dies unter wörtlicher Bezeichnung des Grundstücks und des Besitzers, wie solche das Hypothekenbuch enthält, durch einmalige Einrückung in das Amtsblatt der Regierung öffentlich bekannt zu machen, mit dem Bemerkten, daß alle Realberechtigte jener Art (§. 20.), welche von der geschehenen Aufzeichnung ihrer Ansprüche nicht besonders benachrichtigt worden sind, sich noch innerhalb dreier Monate bei der Hypothekenbehörde melden müssen.

Wer auch diese Frist verabsäumt, verfällt in dieselben Nachtheile, welche der §. 15. ausspricht.

Die Bekanntmachungen sollen aber nicht einzeln für jedes Grundstück, sondern vierteljährig durch Unser Hofgericht zu Arnberg erfolgen, welches die Verzeichnisse der einzelnen Gerichte zu sammeln und in ein Haupt-Verzeichnis zusammen zu stellen hat.

§. 22.

Diejenigen älteren Real-Ansprüche, welche vorschriftsmäßig angemeldet worden und deren Richtigkeit durch öffentliche Urkunden oder das Anerkenntniß des Besitzers des verhafteten Grundstücks nachgewiesen ist, werden ihrer Zeitfolge nach in das Hypothekenbuch eingetragen, mit dem ausdrücklichen Vorbehalte der näheren Bestimmung ihrer Rangordnung unter sich.

Ist der Nachweis der Richtigkeit nicht geführt, der Anspruch jedoch einigermaßen bescheinigt, und widerspricht der Besitzer der Eintragung, so kann nur eine Protestation, und es muß dabei zugleich der Widerspruch des Besitzers vermerkt werden.

Die Feststellung der Rangordnung unter denselben erfolgt nach den im §. 17. angegebenen Bestimmungen.

§. 23.

Bei Grundstücken, welche nach dem 1sten Dezember 1825. in einer nothwendigen Subhastation entstanden sind, und worüber nach §. 99. u. f. Tit. 51. der

der Prozeßordnung ein Präklusions-Erkenntniß ergangen ist, findet eine Ausmit-  
telung der älteren Reallasten nicht weiter statt.

§. 24.

Wenn für ein Grundstück ein Folium im Hypothekenbuche angelegt ist, <sup>Von den</sup> <sup>künftig zu er-</sup> <sup>werbenden</sup> <sup>Realrechten.</sup>  
so hört in Beziehung auf dasselbe die im §. 13. des Patents vom 21sten Juni 1825. erfolgte Suspension derjenigen Gesetze auf, welche das Daseyn eingerich-  
teter Hypothekenbücher voraussetzen, und es treten die Vorschriften der Hypo-  
thekenordnung und der sich darauf beziehenden gesetzlichen Vorschriften in volle  
Kraft. Insbesondere kann auf ein solches Grundstück ein Realrecht nach Vor-  
schrift Unserer Verordnung vom 16ten Juni 1820. (Gesetz-Sammlung Seite 106.)  
oder nach §§. 8—12 des Patents vom 21sten Juni 1825. (Gesetz-Sammlung  
Seite 153.) nicht ferner erworben werden.

§. 25.

In Beziehung auf solche Grundstücke, womit noch kein Folium im Hypo-  
thekenbuche angelegt ist, bleibt es dagegen bei den Vorschriften der §§. 8—13.  
des Patents vom 21sten Juni 1825. und der Verordnung vom 16ten Juni 1820.

Jeder angemeldete Titel muß jedoch für die künftige Eintragung genau  
aufgezeichnet und in den Dokumenten oder Anmeldungen das betreffende Grund-  
stück so bezeichnet werden, wie es im Kataster-Flurbuch aufgeführt ist. In der  
auszufertigenden Recognition muß das Grundstück ebenso bezeichnet werden.

§. 26.

Auch denen, welche durch Cession, Verpfändung oder aus einem andern  
gesetzlichen Grunde in die Rechte des ursprünglichen Realberechtigten getreten  
sind, steht es in dem Falle des §. 25. frei, ihr Recht bei der betreffenden Hy-  
pothekenbehörde anzumelden.

Es ist ihnen ein Attest darüber zu ertheilen.

§. 27.

In allen künftig abzuschließenden Verträgen über Grundstücke, insbeson- <sup>Allgemeine</sup> <sup>Bestimmun-</sup> <sup>gen.</sup>  
dere in Kauf- und Verpfändungs-Instrumenten, welche vor Gericht oder vor  
einem Notar aufgenommen werden, ist genau anzugeben, wie die Grundstücke in  
dem betreffenden Kataster-Flurbuch bezeichnet sind. Ist dies unterblieben, so er-  
folgt die Ergänzung auf Kosten dessen, dem hierbei ein Versehen zur Last fällt.

Richter und Notare, welche diese Vorschrift vernachlässigen, verfallen  
außerdem in eine Ordnungsstrafe von 1 bis 5 Rthlrn. für jeden Kontraven-  
tionsfall.

§. 28.

Da sich die Führung besonderer Ingrossationsbücher neben den Grund-  
Akten und Hypothekenbüchern als überflüssig bewiesen hat, so fällt die Führung  
von Ingrossationsbüchern fort.

§. 29.

Zur Erleichterung der Interessenten bewilligen Wir nicht nur den Ver-  
handlungen, welche zur Eintragung der bisher erworbenen Hypotheken- und  
Realrechte in dem neu anzulegenden Hypothekenbuche erforderlich seyn werden,  
die Kosten- und Stempelfreiheit; sondern bestimmen auch, daß von allen denen,  
welche innerhalb dreier Jahre nach der Gesetzeskraft dieser Verordnung ihre  
Grund-

Grundstücke im Hypothekenbuche eintragen lassen, außer einem Pauschquantum zur Deckung der baaren Auslagen an Papier, Schreib- und Botengebühren zc., weder Gerichtsgebühren noch Stempel für diese erste Berichtigung ihrer Folien im Hypothekenbuche eingezogen werden sollen.

§. 30.

Vor Ablauf des im §. 21. zur Ausmittlung der Reallasten bestimmten Zeitraums dürfen keine Hypothekenscheine, sondern nur Atteste über die erfolgte Eintragung ertheilt, oder Benachrichtigungen darüber erlassen werden.

Für die Ausführung dieser Verordnung werden die Hypothekenbehörden von Unserem Justizminister mit weiterer Anweisung versehen werden, nach welcher sie sich zu achten haben.

Urkundlich unter Unserer Höchstseigenhändigen Unterschrift und beigedrucktem Königlichem Insiegel.

Gegeben Berlin, den 31sten März 1834.

(L. S.) Friedrich Wilhelm.

Friedrich Wilhelm, Kronprinz.

Frh. v. Altenstein. v. Schuckmann. Gr. v. Lottum. Gr. v. Bernstorff.  
Maassen. Frh. v. Brenn. v. Kampff. Mühlcr. Ancillon.

Für den Kriegsminister im Allerhöchsten Auftrage.  
v. Wicleben.

---