Entwurf

einer

Grundbuchordnung

und

Entwurf eines Gesetzes

betreffend die

Zwangsvollstreckung

in das unbewegliche Vermögen.

Ausgearbeitet durch die von dem Bundesrathe berufene Kommission.

Nebst Motiven.

Amtliche Ausgabe.

Berlin.

Verlag von J. Guttentag

(D. Collin).

1889.

Vorwort.

Zufolge Beschlusses des Bundesrathes vom 14. Juni 1888 hat die zur Ausarbeitung des Entwurfes eines Bürgerlichen Gesetzbuches berufene Kommission auch den Entwurf einer Grundbuchordnung sowie den Entwurf eines Gesetzes, betr. die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, aufgestellt. Beide Entwürfe dienen zur Ergänzung und Ausführung des Gesetzbuches und unterliegen bei ihrem Zusammenhange mit den Bestimmungen des letzteren, sofern diese eine Aenderung erfahren, gleichfalls der entsprechenden Umgestaltung.

Zu beiden Entwürfen sind Motive durch Hülfsarbeiter der Kommission ausgearbeitet worden, die Motive zu dem Entwurfe der Grundbuchordnung noch vor dem Schlusse, diejenigen zu dem Entwurfe des Vollstreckungsgesetzes nach dem Schlusse der Kommissionsberathungen. Die Ausarbeitung ist auf Grund der Vorarbeiten der Kommission und der von ihr genehmigten Berathungsprotokolle erfolgt.

In gleicher Weise, wie der Entwurf des Gesetzbuches veröffentlicht ist, und zu gleichem Zwecke werden dem Beschlusse des Bundesrathes entsprechend auch die vorliegenden beiden Entwürfe nebst den Motiven hiermit zur allgemeinen Kenntniß gebracht.

Entwurf

einer

Grundbuchordnung

nebst Motiven.

Inhaltsübersicht.

Einleitung.

Entwurf.		Motive. Seite
	Bedürfniß einer Grundbuchordnung. Umfang reichsgesetzlicher Regelung	19—22
	Verhältniß zu den Landesgesetzen	23—24
	Bisheriges Verfahren in den einzelnen Bundesstaaten	24—25

Erster Abschnitt.

Grundbuchämter, Grundbücher.

§ 1.	Führung der Grundbücher. Grundbuchämter. Organisation, Regelung der Zuständigkeit durch die Landesgesetze. Von einem unzuständigen Grundbuchamte angeordnete Eintragungen	26—27
§ 2.	Ausschließung und Ablehnung des Grundbuchbeamten. Unfähigkeitsgründe. Von einem unfähigen Grundbuchbeamten angeordnete Eintragungen. Ablehnung eines Grundbuchbeamten	27—29
§ 3.	Streitigkeiten über die Zuständigkeit zwischen mehreren Grundbuchämtern	29
§ 4.	Haftung des Grundbuchbeamten; Amtspflichten desselben	30
§ 5.	Grundbuchbezirke. Zuständigkeit der Grundbuchämter für alle in dem Bezirke gelegenen Grundstücke. Spezialgrundbuchämter. Spezialgrundbücher	30—31
	Eintragung der Rechte mit Grundstücksqualität	31—32
§ 6.	Grundbuchblatt. Begriff. Abtheilungen. Realfolium. Gemeinschaftliches Blatt für mehrere demselben Eigenthümer gehörende Grundstücke	33—34
§ 7.	Bezeichnung nach dem Flurbuche. Rechtliche Bedeutung der Bezeichnung des Grundstückes	34—35
§ 8.	Gemeinschaftliches Grundbuchblatt für Grundstücke verschiedener Eigenthümer	35—36
§ 9.	Nachholung der Bezeichnung nach dem Flurbuche	36
§ 10.	Mehrere sich ergänzende Bücher. Fortführung der bisher geführten Bücher	36—37
§ 11.	Befreite Grundstücke. Grundstücke des Reiches. Vorbehalt weiterer Ausnahmen von der Buchungspflichtigkeit	37—39
§ 12.	Ausscheiden eines Grundstückes aus dem Grundbuche. Wechsel des Eigenthümers	39—40
13.	Buchung eines in verschiedenen Bezirken gelegenen Grundstückes. Zusammenschreibung; Bestimmung des zuständigen Grundbuchamtes. Verschiedenheit der Belastung	40—43
§ 14.	Aufbewahrung von Urkunden	43—44
§§ 15, 16.	Einsicht des Grundbuches. Ertheilung von Abschriften. Voraussetzung und Umfang des Rechtes auf Einsicht. Weitere Anordnungen der Landesjustizverwaltung	45—47
§ 17.	Nachträgliche Anlegung von Grundbuchblättern	47
§ 18.	Wiederherstellung zerstörter oder abhanden gekommener Grundbücher. Regelung durch landesherrliche Verordnung. Bewirkung der Eintragungen in der Zwischenzeit.	47—48

Entwurf. Motive Seite

Zweiter Abschnitt.

Eintragungen in das Grundbuch.

Vorbemerkungen. Anordnung, Ausführung, Zulässigkeit und Inhalt der Eintragungen . . . . . 49—51
§ 19. Antrag auf Eintragung. Erforderniß des Antrages. Rechtliche Natur des Antrages. Ohne Antrag bewirkte Eintragungen. Zurücknahme des Antrages. Antragsberechtigte Personen . . 51—52
§ 20. Begründung des Antrages. Voraussetzungen. Maßgebender Zeitpunkt . . . . . 54—55
§ 21. Einseitige Eintragungsbewilligung im Vertragsfalle seitens des eingetragenen Berechtigten, seitens des Rechtsnachfolgers desselben . . . . . 55—56
Eintragung der Zwischenberechtigten? 57
§ 22. Eintragung des Vermächtnißnehmers; bei Vermächtnissen, welche nach bisherigem oder ausländischem Rechte zu beurtheilen sind . . . . . 57—58
§ 23. Nachträgliche Eintragung des Bewilligenden. Behandlung konvaleszenzfähiger Eintragungsbewilligungen . . . . . 58—59
§ 24. Eintragungsbewilligung des Vertreters. Bewilligung des Vertreters
zu seinen eigenen Gunsten 59
zu Gunsten des Vertretenen 60
§ 25. Bezeichnung des Grundstückes. Zweck der Vorschrift. Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung . . . . . 60—61
§ 26. Veräußerung und Belastung von Bestandtheilen. Formelle Voraussetzung. Vorlegung von Flurbuchsauszügen und Karten . . . . . 61—62
§ 27. Anomale Gemeinschaft. Angabe der besonderen Art der Gemeinschaft . . . . . 62—63
§ 28. Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten als Inhalt eines Leibgedinges . . . . . 63—64
§§ 29, 30. Angabe des Geldbetrages der Hypotheken und Grundschulden in Reichswährung. Eintragung der Zinstermine . . . . . 64—65
§ 31. Eintragungen gegen den Gläubiger einer Briefhypothek oder Grundschuld. Vorlegung und Berichtigung des Briefes. Eintragung einer Vormerkung, der Verzinslichkeit bezw. der Zinserhöhung . . . . . 65—67
§ 32. Eintragungen im Wege der Zwangsvollstreckung. Eintragung des Schuldners . . . . . 67—68
§§ 33, 34. Angabe der Mitbelastung. Wirkung der Nichtübertragung eines eingetragenen Rechtes . . . . . 68—69
§ 35. Löschung einer Hypothek oder Grundschuld. Antrag des Eigenthümers 70
§§ 36, 37. Eintragung außerhalb des Buches erfolgter Rechtsänderungen an eingetragenen Rechten; Nießbrauch, Pfandrecht, eheliche und elterliche Nutznießung . . . . . 70—71
§ 38. Anträge mit Vorbehalt 72
§ 39. Erforderniß beglaubigter Erklärungen und öffentlicher Urkunden. Rechtsgeschäftliche Erklärungen; sonstige Thatsachen. Offenkundigkeit. Buchberichtigung auf Grund vorgelegter öffentlicher Urkunden? Erfordernisse der öffentlichen Beurkundung . . . . . 74—75
§ 40. Protokollirung der abzugebenden Erklärungen. Verfahren. Pflicht zur Protokollirung . . . . . 75—76
§ 41. Nachweis der Erbfolge; Erbschein, Zeugniß des Nachlaßgerichtes, Privaturkunden . . . . . 76—77
Beschränkung des Erben; Testamentsvollstreckung. Erlöschen juristischer Personen 78
§ 42. Nachweis bei der Erbauseinandersetzung. Zeugniß des Nachlaßgerichtes. Ausnahmen 78

Entwurf. Motive. Seite

§§ 43, 44. Form der Anträge. Protokollirte und schriftliche Anträge. Vollmacht. Beglaubigung. Legitimation der Notare 79—81
§ 45. Anspruch auf Eintragung des Eigenthümers. Eintragungszwang. Voraussetzungen: Obligatorisches Recht, Zwangsvollstreckung, Buchberichtigung. Anspruch gegen einen anderen Berechtigten. Ersuchen einer Behörde . . . . . 81—83
§§ 46, 47. Besonderes Antragsrecht der Realberechtigten, Hypotheken- und Grundschuldgläubiger. Zweck der Vorschrift. Antrag auf Löschung, Aufgebot erloschener Hypotheken 2c. Buchberichtigung im Prozeßwege. Recht auf Mittheilung der Urkunden . . . . . 83—85
§ 48. Zurückweisung nicht gerechtfertigter Anträge. Prüfungspflicht des Grundbuchamtes. Angabe der Gründe der Ablehnung. Vervollständigung; Behandlung nachträglich angeführter Thatsachen. Wirkung der Ablehnung . . . . . 86—87
§ 49. Erledigung der Anträge nach ihrer zeitlichen Reihenfolge. Wegfall der Begründung eines späteren durch Erledigung eines früheren Antrages. Rangbestimmung bei Anordnung von Eintragungen aus mehreren Anträgen . . . . . 87—90
§§ 50, 51. Eintragung auf Ersuchen einer Behörde. Zuständigkeit der Behörde. Eintragung einer Hypothek; Sicherungshypothek. 90—91
§ 52. Vermerk des Datum. Bedürfniß der Datirung. Vermerk bei Uebertragung . . . . . 91—92
§ 53. Vermerk bei Uebertragung eines Grundstückes auf ein anderes Blatt 92
§ 54. Verbesserung ungerechtfertigter Eintragungen. Eintragung einer Vormerkung. Aufhebung einer ihrem Inhalte nach unzulässigen Eintragung . . . . . 92—95
§ 55. Benachrichtigung der Betheiligten. Die zu benachrichtigenden Personen; Verzicht. Benachrichtigung des Zueignungsberechtigten . . . . . 95—96

Dritter Abschnitt.

Hypothekenbrief, Grundschuldbrief.

§§ 56, 57. Inhalt des Hypothekenbriefes. Ertheilung durch das Grundbuchamt. Wesentliche Erfordernisse; sonstiger Inhalt des Hypothekenbriefes. Landesgesetzlich vorzuschreibende Angaben 97—99
§ 58. Mit dem Hypothekenbriefe zu verbindende Urkunden. Eintragungsbewilligung, Schuldurkunde . . . . . 99—100
§ 59. Briefe über Korrealhypotheken. Vermerkung der Mitbelastung. Bildung eines bezw. mehrerer Hypothekenbriefe. Verbindung mehrerer Briefe . . . . . 100—101
§ 60. Aushändigung des Hypothekenbriefes. Recht des Eigenthümers auf Aushändigung. Bewilligung der Aushändigung an den Gläubiger . . . . . 101—103
§ 61. Theilhypothekenbrief. Wesentliche Erfordernisse. Vermerk auf dem Stammbriefe. Zuständigkeit . . . . . 103—104
§ 62. Ergänzung des Inhaltes des Hypothekenbriefes . . 104—105
§ 63. Unbrauchbarmachung des Hypothekenbriefes 105
§§ 64—66. Erneuerung des Hypothekenbriefes. Recht des Gläubigers; Einwilligungspflicht des Eigenthümers. Inhalt des neuen Briefes. Erneuerung kraftlos erklärter Briefe. Vermerke auf dem neuen Briefe und im Grundbuche . . . . . 105—108
§ 67. Grundschuldbrief. Bezeichnung als solcher 108

Vierter Abschnitt.

Beschwerde.

Vorbemerkungen. Ausschließung der im Aufsichtswege zu erledigenden Beschwerden; Beschränkung auf sachliche Entscheidungen; besondere Natur derselben. Zuweisung der Beschwerde an die Gerichte. Nichtbeschränkung auf Gesetzesverletzung . . 109—111

Entwurf. Motive. Seite

§ 68. Zulässigkeit der Beschwerde. Beschwerdegericht . . . . 111—112
§ 69. Legitimation des Beschwerdeführers. Bisheriges Recht. Beeinträchtigung des Beschwerdeführers. Beschränkung der Beschwerde bei Zurückweisung eines Antrages. Beschwerdeweg und Prozeßweg . . . . . 112—113
§§ 70, 71. Einlegung der Beschwerde; Frist. Abhülfe durch das Grundbuchamt selbst . . . . . 113—114
§ 72. Neue Thatsachen und Beweise. Schutz durch Eintragung einer Vormerkung 115
§ 73. Wirkung der Einlegung einer Beschwerde. Vorläufige Anordnungen. Veräußerungsverbot, Vormerkung 116—117
§§ 74, 75. Abhülfe auf die Beschwerde. Beschränkung derselben. Anordnung von Eintragungen. Zustellung der Entscheidung. Angabe von Gründen 117
§ 76. Weitere Beschwerde. Bedürfniß. Bisheriges Recht. Zuständiges Gericht. Vorbehalt zu Gunsten der Landesgesetze. Anwendung der Vorschriften über die erste Beschwerde . . . 118—120

Fünfter Abschnitt.

Einführungsvorschriften.

§ 77. Geltungsbeginn. Die Anlegung des Grundbuches betreffende Vorschriften. Sonstige Vorschriften . . . . . 121—122
§ 78. Vorbehalt zu Gunsten der Landesgesetze. Geltung der Vorbehalte zu Gunsten des partikulären materiellen Grundbuchrechtes . . . . . 122—123
§ 79. Ergänzungs- und Ausführungsvorschriften 123

Entwurf

einer

Grundbuchordnung.

Erster Abschnitt.

Grundbuchämter. Grundbücher.

§. 1.

Die Grundbücher werden von den Grundbuchämtern geführt.

Eintragungen in das Grundbuch sind nicht aus dem Grunde unwirksam, weil das Grundbuch von einem unzuständigen Grundbuchamte geführt ist.

§. 2.

Ein Grundbuchbeamter kann bei der Anordnung einer Eintragung in das Grundbuch nicht mitwirken, sofern die Eintragung erfolgen soll für ihn selbst oder für seine Ehefrau, auch wenn die Ehe nicht mehr besteht, oder für eine Person, mit welcher er in gerader Linie oder im zweiten Grade der Seitenlinie verwandt oder verschwägert ist. Die Vorschriften der §§. 837, 838 des Bürgerlichen Gesetzbuches bleiben unberührt.

Die Ablehnung eines Grundbuchbeamten ist ausgeschlossen.

§. 3.

Streitigkeiten über die Zuständigkeit mehrerer Grundbuchämter, welche in den Gebieten verschiedener Bundesstaaten ihren Sitz haben, werden in Ermangelung einer zuständigen gemeinsamen Behörde von dem Reichsgerichte entschieden.

§. 4.

Ein Grundbuchbeamter, welcher die ihm obliegenden Amtspflichten verletzt, haftet den Betheiligten nach Maßgabe des §. 736 Abs. 1, 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches für den Ersatz des entstandenen Schadens.

§. 5.

Das Grundbuch ist nach Bezirken zu führen.

Durch landesherrliche Verordnung kann bestimmt werden, daß für gewisse Gattungen von Grundstücken besondere Grundbücher geführt werden sollen.

§. 6.

Jedes Grundstück erhält im Grundbuche eine besondere Abtheilung (Grundbuchblatt). Das Grundbuchblatt ist für das

Grundstück als das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches anzusehen.

Mehrere Grundstücke dürfen ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt erhalten, wenn sie denselben Eigenthümer haben. Die Zulässigkeit wird dadurch nicht ausgeschlossen, daß die Grundstücke zu verschiedenen Bezirken desselben Grundbuchamtes gehören.

§. 7.

Die Grundstücke sind in dem Grundbuche nach dem amtlichen Verzeichnisse zu bezeichnen, in welchem die Grundstücke eines Bezirkes unter Nummern aufgeführt sind (Flurbuch).

§. 8.

Durch landesherrliche Verordnung kann die Bestimmung, daß ein bisher geführtes Buch als Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten solle, auch dann getroffen werden, wenn in dem Buche Grundstücke von Ehefrauen und Kindern mit den Grundstücken des Ehemannes oder eines Elterntheiles oder mit einander ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt haben. Die Grundstücke der verschiedenen Eigenthümer dürfen jedoch ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt nicht behalten, sobald in Ansehung eines der Grundstücke eine Eintragung angeordnet wird; die erforderliche Uebertragung auf ein anderes Grundbuchblatt erfolgt von Amtswegen.

§. 9.

Durch landesherrliche Verordnung kann die Bestimmung, daß ein bisher geführtes Buch als Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten solle, auch dann getroffen werden, wenn die Grundstücke in dem Buche noch nicht nach dem Flurbuche bezeichnet sind; die Nachholung dieser Bezeichnung ist von Amtswegen zu betreiben.

§. 10.

Sind bisher mehrere Bücher über die Grundstücke und deren Rechtsverhältnisse geführt, so kann durch landesherrliche Verordnung bestimmt werden, daß diese Bücher in ihrer Gesammtheit als Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten sollen. Ist bisher nur ein derartiges Buch geführt, so kann durch landesherrliche Verordnung bestimmt werden, daß dieses Buch und ein oder mehrere neue Bücher in ihrer Gesammtheit als Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten sollen.

In beiden Fällen des ersten Absatzes ist erforderlich und genügend, daß jedes Grundstück in einem der Bücher ein Grundbuchblatt nach Maßgabe des §. 6 hat und die anderen Bücher zur Er-

gänzung des Hauptbuches geführt werden. In dem Hauptbuche ist auf die in den anderen Büchern befindlichen Eintragungen zu verweisen. Als Inhalt des Grundbuches im Sinne des §. 837 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches ist nur dasjenige anzusehen, was in dem Hauptbuche und an denjenigen Stellen der anderen Bücher eingetragen ist, auf welche in dem Hauptbuche verwiesen ist.

§. 11.

Ein dem Reiche gehörendes Grundstück wird in das Grundbuch nur auf Antrag des Eigenthümers eingetragen, unbeschadet der Rechte desjenigen, welcher die Eintragung des Eigenthümers im Wege der Zwangsvollstreckung beantragen kann.

Das Gleiche kann durch landesherrliche Verordnung für Grundstücke eines Bundesstaates und eines Landesherrn, für die zum Hausgute oder Familiengute einer landesherrlichen Familie oder der Fürstlichen Familie Hohenzollern gehörenden Grundstücke, für Grundstücke gewisser juristischer Personen sowie für Eisenbahnen und öffentliche Wege bestimmt werden.

Die Vorschrift des Artikel 108 Abs. 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche bleibt unberührt.

§. 12.

Treten im Falle des Erwerbes des Eigenthumes an einem eingetragenen Grundstücke die Voraussetzungen ein, unter welchen das Grundstück nach den Vorschriften des §. 11 nur auf Antrag einzutragen sein würde, so ist auf Antrag des Erwerbers das Ausscheiden des Grundstückes aus dem Grundbuche anzuordnen, es sei denn, daß außer der Eintragung des Eigenthümers eine andere Eintragung auf dem Grundbuchblatte vorhanden ist.

Wird die Eintragung des Ausscheidens des Grundstückes gleichzeitig mit der Eintragung des Erwerbers angeordnet, so bedarf es zu der letzteren in keinem Falle der Uebertragung des Grundstückes auf ein anderes Grundbuchblatt.

§. 13.

Sind die Bestandtheile eines Grundstückes in verschiedenen Grundbuchbezirken desselben Grundbuchamtes belegen, so erhält das Grundstück ein Blatt nur in dem Grundbuche eines der Bezirke. Sind die Bestandtheile in den Bezirken verschiedener Grundbuchämter belegen, so wird das zuständige Grundbuchamt von der Aufsichtsbehörde bestimmt.

§. 14.

Urkunden, auf welche eine Eintragung sich gründet, oder auf deren Inhalt bei einer Eintragung Bezug genommen ist, sind

in Urschrift oder beglaubigter Abschrift von dem Grundbuchamte aufzubewahren. Die Landesjustizverwaltung kann anordnen, daß die Urkunden in Urschrift oder daß sie in beglaubigter Abschrift aufbewahrt werden sollen.

Ist über das Rechtsgeschäft, welches dem im §. 828 des Bürgerlichen Gesetzbuches bezeichneten Vertrage zu Grunde liegt, eine Urkunde errichtet, so kann dieselbe in Urschrift oder in Abschrift von den Vertragschließenden dem Grundbuchamte zur Aufbewahrung übergeben werden.

§. 15.

Das Grundbuchamt hat die Einsicht des Grundbuches, der im §. 14 bezeichneten Urkunden und der noch nicht erledigten Eintragungsanträge einem Jeden insoweit zu gestatten, als ein rechtliches Interesse glaubhaft gemacht wird.

Soweit Einsicht zu gestatten ist, kann auch die Ertheilung einer Abschrift verlangt werden.

Inwieweit einer Behörde oder einem Beamten Einsicht zu gestatten und Abschrift zu ertheilen ist, bestimmt sich nach den Landesgesetzen.

§. 16.

Weitere Anordnungen über die Einrichtung der Grundbücher, insbesondere der Grundbuchblätter, über die Führung von Grundakten sowie über die Einsicht der Grundakten und die Ertheilung von Abschriften aus denselben können von der Landesjustizverwaltung getroffen werden.

§. 17.

Das Verfahren zum Zwecke der Anlegung der Grundbuchblätter für Grundstücke, welche bei der Anlegung des Grundbuches ein Grundbuchblatt nicht erhalten haben, wird für jeden Bundesstaat durch landesherrliche Verordnung bestimmt.

§. 18.

Ist ein Grundbuch ganz oder theilweise zerstört oder abhanden gekommen, so wird das zum Zwecke der Wiederherstellung einzuhaltende Verfahren durch landesherrliche Verordnung bestimmt. In der Verordnung kann auch bestimmt werden, daß und in welcher Weise in der Zeit bis zur Wiederherstellung des Grundbuches die zur Begründung, Uebertragung oder Aufhebung eines Rechtes erforderliche Eintragung in das Grundbuch ersetzt werden soll.

Zweiter Abschnitt.
Eintragung in das Grundbuch.

§. 19.

Das Grundbuchamt soll eine Eintragung in das Grundbuch nur auf Antrag anordnen.

Zu dem Antrage ist nur derjenige berechtigt, zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll, sowie derjenige, gegen dessen Recht die Eintragung sich richtet.

§. 20.

Eine beantragte Eintragung ist anzuordnen, wenn zur Zeit des Antrages die Thatsachen vorliegen, von welchen die Zulässigkeit der Eintragung abhängig ist.

§. 21.

Ist zu einer einzutragenden Rechtsänderung ein Vertrag erforderlich, so genügt zur Begründung des Antrages auf Eintragung an Stelle des Vertrages die einseitige Eintragungsbewilligung des eingetragenen Berechtigten, es sei denn, daß der Vertrag vor dem Grundbuchamte geschlossen werden muß.

Die Eintragungsbewilligung des Rechtsnachfolgers des eingetragenen Berechtigten genügt, wenn der Vertrag von diesem Rechtsnachfolger ohne dessen vorherige Eintragung wirksam geschlossen werden kann.

§. 22.

Ist im Falle eines Vermächtnisses der vermachte Gegenstand nach den für die Beurtheilung maßgebenden Gesetzen von dem Vermächtnißnehmer ohne Uebertragung von Seiten des Erben erworben, so soll die Eintragung des Erwerbers nur mit Bewilligung des Erben angeordnet werden.

§. 23.

In Ansehung einer zur Begründung des Antrages erforderlichen Eintragungsbewilligung genügt die Bewilligung eines Nichtberechtigten, wenn dieser in Folge eines Antrages, welcher gleichzeitig mit dem Antrage auf die bewilligte Eintragung oder vorher gestellt ist, als der Berechtigte eingetragen wird.

§. 24.

Auf Grund einer Eintragungsbewilligung, welche der Vertreter des Berechtigten zu seinen eigenen Gunsten ertheilt hat, soll die Eintragung nicht angeordnet werden.

§. 25.

Eine Eintragung soll nur angeordnet werden, wenn das Grundstück, bei welchem die Eintragung zu bewirken ist, in der Eintragungsbewilligung oder, sofern eine Eintragungsbewilligung nicht erforderlich ist, in dem Antrage auf Eintragung nach der im Grundbuche enthaltenen Bezeichnung oder nach dem Grundbuchblatte bestimmt bezeichnet ist.

§. 26.

Die Eintragung eines Rechtes an einem Bestandtheile eines Grundstückes soll nur angeordnet werden, wenn der Bestandtheil in Folge eines Antrages, welcher gleichzeitig mit dem Antrage auf Eintragung oder vorher gestellt ist, als besonderes Grundstück gebucht wird.

Von der Landesjustizverwaltung kann bestimmt werden, daß die Eintragung der bei der Theilung eines Grundstückes gebildeten Grundstücke nur angeordnet werden soll, wenn die Grundstücke im Flurbuche bezeichnet sind und eine die Theilung darstellende Karte vorgelegt wird.

§. 27.

Liegt im Falle der Eintragung mehrerer Personen als Berechtigter eine andere Gemeinschaft als nach Bruchtheilen vor, so soll das bestehende andere Gemeinschaftsverhältniß bei der Eintragung bezeichnet werden. Ist dasselbe in der Eintragungsbewilligung oder, sofern eine Eintragungsbewilligung nicht erforderlich ist, in dem Antrage auf Eintragung nicht angegeben, so soll die Eintragung nicht angeordnet werden.

§. 28.

Für die Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten, welche den Inhalt eines Leibgedinges (Leibzucht, Altentheil, Auszug) bilden, genügt die Eintragung als Leibgeding (Leibzucht, Altentheil, Auszug), wenn zur näheren Bezeichnung des Inhaltes auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen wird.

§. 29.

Die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld soll nur angeordnet werden, wenn der Geldbetrag in der Eintragungsbewilligung oder, sofern eine Eintragungsbewilligung nicht erforderlich ist, in dem Antrage auf Eintragung in Reichswährung angegeben ist.

§. 30.

Bei einer verzinslichen Hypothekenforderung oder Grundschuld sollen die festgesetzten Zinstermine eingetragen werden.

§. 31.

Eine Eintragung, durch welche das Recht des Gläubigers einer Briefhypothek oder einer Grundschuld beeinträchtigt wird, soll nur angeordnet werden, wenn der Hypothekenbrief oder der Grundschuldbrief vorgelegt wird. Diese Vorschrift findet auf die Eintragung einer Vormerkung nur Anwendung, wenn die Eintragung auf Grund der Bewilligung des Gläubigers erfolgen soll. Sie findet keine Anwendung auf eine nach Maßgabe des §. 1065 des Bürgerlichen Gesetzbuches erfolgende Eintragung der Verzinslichkeit oder der Zinserhöhung für eine Hypothek oder eine Grundschuld.

Die erfolgte Eintragung soll von dem Grundbuchamte auf dem Hypothekenbriefe oder dem Grundschuldbriefe vermerkt werden.

§. 32.

Die Eintragung einer Zwangshypothek oder Arresthypothek soll nur angeordnet werden, wenn der Schuldner als Eigenthümer des Grundstückes eingetragen ist oder in Folge eines Antrages, welcher gleichzeitig mit dem Antrage auf Eintragung der Hypothek oder vorher gestellt ist, eingetragen wird.

Die Vorschrift des ersten Absatzes findet entsprechende Anwendung in Ansehung der Eintragung einer im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung erfolgenden Pfändung oder Uebertragung eines eingetragenen Rechtes, es sei denn, daß der Schuldner Rechtsnachfolger des eingetragenen Berechtigten ist und im Falle der Verpfändung oder der Uebertragung durch Rechtsgeschäft der erforderliche Vertrag von diesem Rechtsnachfolger ohne dessen vorherige Eintragung wirksam geschlossen werden könnte.

§. 33.

Wird eine Reallast, Hypothek oder Grundschuld bei mehreren Grundstücken eingetragen oder wird bei der Uebertragung eines mitbelasteten Grundstückes oder eines Grundstückstheiles auf ein anderes Grundbuchblatt die Reallast, Hypothek oder Grundschuld mitübertragen, so soll bei jeder Eintragung die Mitbelastung der übrigen Grundstücke angegeben werden.

§. 34.

Wird bei der Uebertragung eines Grundstückes oder eines Theiles des Grundstückes auf ein anderes Grundbuchblatt ein eingetragenes Recht nicht mitübertragen, so hat die Uebertragung des Grundstückes oder Theiles in Ansehung desselben die Wirkung der Löschung des Rechtes.

§. 35.

Zu dem Antrage auf Löschung einer Hypothek oder einer Grundschuld ist nur der Eigenthümer des Grundstückes berechtigt.

§. 36.

Die Eintragung eines Rechtes an einem eingetragenen Rechte oder der Uebertragung des ersteren Rechtes ist auch dann zulässig, wenn die Eintragung zu der Rechtsänderung nicht erforderlich ist.

§. 37.

Die Eintragung der ehelichen Nutznießung und Verwaltung sowie der elterlichen Nutznießung ist nicht zulässig.

§. 38.

Werden mehrere Eintragungen beantragt, so darf dem Antrage der Vorbehalt beigefügt werden, daß die eine Eintragung nicht ohne die andere erfolgen solle. Auf einen Antrag, welchem ein anderer Vorbehalt beigefügt ist, soll eine Eintragung nicht angeordnet werden.

§. 39.

Eine Eintragung soll nur angeordnet werden, wenn die zur Begründung der Eintragung erforderlichen Erklärungen vor dem Grundbuchamte zu Protokoll gegeben oder in öffentlich beglaubigten, dem Grundbuchamte vorgelegten Urkunden enthalten sind und andere zu jener Begründung erforderliche Thatsachen bei dem Grundbuchamte offenkundig sind oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen werden.

§. 40.

Das Grundbuchamt hat die zu einer Eintragung erforderliche Erklärung auf Verlangen auch dann zu Protokoll zu nehmen, wenn die Abgabe der Erklärung vor dem Grundbuchamte nicht vorgeschrieben ist.

§. 41.

Die gesetzliche Erbfolge ist von dem Grundbuchamte nur auf Grund eines vorgelegten Erbscheines als nachgewiesen anzunehmen.

Die auf einer Verfügung von Todeswegen beruhende Erbfolge ist von dem Grundbuchamte nur auf Grund der vorgelegten Verfügung in Verbindung mit den in den §§. 2078, 2079 des Bürgerlichen Gesetzbuches bezeichneten Zeugnissen als nachgewiesen anzunehmen. Ist die vorgelegte Verfügung nicht in einer öffentlichen Urkunde enthalten, so genügt zum Nachweise der Verfügung das Anerkenntniß von Seiten desjenigen, welcher im Falle der

Ungültigkeit der Verfügung Erbe sein würde, oder das Zeugniß des Nachlaßgerichtes, daß nach einer in Gemäßheit der §§. 187, 189 der Civilprozeßordnung erlassenen öffentlichen Ladung ein der Verfügung entgegenstehendes Erbrecht nicht angemeldet sei. Das Nachlaßgericht hat auf Antrag die Ladung zu erlassen und, wenn innerhalb der bestimmten Frist keine Anmeldung erfolgt ist, das Zeugniß zu ertheilen.

§. 42.

Soll die Uebertragung eines zu einem Nachlasse gehörenden Rechtes an einen von mehreren Erben des bisher Berechtigten eingetragen werden, so genügt an Stelle der Eintragungsbewilligung der Miterben ein Zeugniß des Nachlaßgerichtes, daß die zu der Uebertragung erforderlichen Erklärungen der Erben vor dem Nachlaßgerichte abgegeben oder dem Nachlaßgerichte in öffentlich beglaubigten Urkunden vorgelegt seien. Diese Vorschrift findet keine Anwendung, wenn der zu der Uebertragung erforderliche Vertrag vor dem Grundbuchamte geschlossen werden muß.

§. 43.

Der Antrag auf Eintragung sowie die Vollmacht zu einem solchen Antrage bedürfen der Beglaubigung nur dann, wenn der Antrag zugleich die Eintragungsbewilligung zu ersetzen bestimmt oder auf Löschung einer Hypothek oder Grundschuld gerichtet ist.

§. 44.

Ist eine Eintragungsbewilligung von einem Notare aufgenommen oder beglaubigt, so ist zu dem von dem Notare auf Grund der Eintragungsbewilligung im Namen eines Betheiligten gestellten Antrage auf Eintragung die Vorlegung einer Vollmacht nicht erforderlich.

§. 45.

Wer gegenüber dem Eigenthümer eines Grundstückes befugt ist, die Eintragung oder Begründung eines Rechtes an dem Grundstücke oder die Zwangsvollstreckung in das Grundstück zu verlangen, kann auch verlangen, daß der Eigenthümer das Eigenthum für sich eintragen lasse. Er kann auf Grund eines vollstreckbaren Titels, kraft dessen er die Eintragung des Eigenthümers, die Eintragung oder Begründung des Rechtes oder die Zwangsvollstreckung in das Grundstück verlangen kann, im Wege der Zwangsvollstreckung nach Maßgabe des §. 846 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches die Eintragung des Eigenthümers beantragen.

Die Vorschriften des ersten Absatzes finden entsprechende Anwendung in Ansehung desjenigen, welcher die Eintragung oder Begründung eines Rechtes an einem Rechte zu verlangen befugt ist.

§. 46.

Wer für den Anspruch aus einer Reallast, Hypothek oder Grundschuld einen gegen den Eigenthümer des belasteten Grundstückes vollstreckbaren Titel hat, kann auf Grund dieses Titels im Wege der Zwangsvollstreckung nach Maßgabe des §. 846 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches die Löschung derjenigen nach dem Inhalte des Grundbuches der Reallast, Hypothek oder Grundschuld vorgehenden oder gleichstehenden Rechte, mit Einschluß der Hypotheken und Grundschulden, beantragen, welche erloschen oder nicht entstanden sind.

Der im ersten Absatze bezeichnete Berechtigte kann in Ansehung einer der Reallast, Hypothek oder Grundschuld vorgehenden oder gleichstehenden Hypothek, von welcher er behauptet, daß die Forderung erloschen sei, das Aufgebotsverfahren nach Maßgabe des §. 1103 des Bürgerlichen Gesetzbuches beantragen. Das Aufgebot ist dem Eigenthümer des belasteten Grundstückes von Amtswegen mitzutheilen. In Ansehung einer vorgehenden oder gleichstehenden Grundschuld finden diese Vorschriften entsprechende Anwendung.

§. 47.

In den Fällen der §§. 45, 46 kann der Antragsberechtigte die Mittheilung der zur Begründung des Antrages erforderlichen Urkunden von Behörden und Beamten, mit Einschluß der Notare, insoweit verlangen, als der Eigenthümer hierzu befugt ist.

§. 48.

Ein nicht gerechtfertigter Antrag ist mit Angabe der Gründe zurückzuweisen. Im Falle der nachträglichen Beibringung der fehlenden Erfordernisse ist der Antrag als zur Zeit dieser Beibringung gestellt anzusehen.

§. 49.

Von mehreren auf dasselbe Grundstück sich beziehenden Anträgen auf Eintragung ist der früher gestellte vor dem später gestellten zu erledigen.

Wird durch die Erledigung des früher gestellten Antrages dem später gestellten Antrage die Begründung entzogen, so ist der später gestellte Antrag zurückzuweisen.

Bei der Anordnung der Eintragungen aus mehreren Anträgen ist für die Bestimmung des Ranges die Zeitfolge maßgebend, in welcher die Anträge gestellt sind. Wenn mehrere Anträge gleichzeitig gestellt sind, so ist für die Eintragungen der gleiche Rang zu bestimmen.

§. 50.

In den Fällen, in welchen eine Behörde gesetzlich befugt ist, eine Eintragung zu verlangen, hat das Grundbuchamt auf das Ersuchen dieser Behörde die Eintragung anzuordnen. Die Vorschriften der §§. 25, 29, 38, 48, 49 finden entsprechende Anwendung.

§. 51.

Die auf Ersuchen einer Behörde einzutragende Hypothek kann nur als Sicherungshypothek eingetragen werden. Die Vorschriften des §. 1130 Abs. 2 und des §. 1131 des Bürgerlichen Gesetzbuches finden entsprechende Anwendung.

§. 52.

Bei jeder Eintragung soll das Datum vermerkt werden.

§. 53.

Wird ein Grundstück oder ein Theil des Grundstückes auf ein anderes Grundbuchblatt übertragen, so soll die Uebertragung auf dem bisherigen Grundbuchblatte vermerkt werden.

§. 54.

Erachtet das Grundbuchamt eine erfolgte Eintragung nachträglich für nicht gerechtfertigt, so hat es von Amtswegen, wenn die Eintragung nach ihrem Inhalte unzulässig war, die Aufhebung der Eintragung, in anderen Fällen die Eintragung einer Vormerkung anzuordnen. Auf die Vormerkung findet die Vorschrift des §. 844 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches Anwendung.

§. 55.

Von der Bewirkung einer Eintragung soll derjenige, zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgt ist, und derjenige, gegen dessen Recht die Eintragung sich richtet, sowie in allen Fällen der Eigenthümer des Grundstückes benachrichtigt werden. Auf die Benachrichtigung kann verzichtet werden.

Dritter Abschnitt.
Hypothekenbrief. Grundschuldbrief.

§. 56.

Der Hypothekenbrief muß die Bezeichnung als Hypothekenbrief enthalten, das belastete Grundstück sowie die Hypothek unter Bezugnahme auf das Grundbuchblatt bezeichnen und mit dem Datum sowie mit der Unterschrift und dem Dienstsiegel des Grundbuchamtes versehen sein.

§. 57.

Der Hypothekenbrief soll einen Auszug aus dem Grundbuchblatte enthalten, welcher umfaßt:

1. die Beschreibung des belasteten Grundstückes,
2. die Bezeichnung des Eigenthümers,
3. die auf die Hypothek sich beziehenden Eintragungen,
4. die kurze Bezeichnung der der Hypothek im Range vorgehenden oder gleichstehenden Rechte sowie den wesentlichen Inhalt anderer vor oder bei Eintragung der Hypothek bewirkter Eintragungen.

Die Landesjustizverwaltung kann anordnen, daß in den Auszug noch weitere Nachrichten aufgenommen werden sollen.

§. 58.

Mit dem Hypothekenbriefe soll die Eintragungsbewilligung und, wenn in derselben auf eine andere Urkunde Bezug genommen ist, auch diese in Urschrift oder beglaubigter Abschrift verbunden werden. Die Landesjustizverwaltung kann anordnen, daß die Eintragungsbewilligung und die andere Urkunde in Urschrift oder daß sie in beglaubigter Abschrift mit dem Hypothekenbriefe verbunden werden sollen.

§. 59.

Besteht die Hypothek an mehreren Grundstücken und gehören dieselben zu dem Bezirke eines und desselben Grundbuchamtes, so soll nur ein Hypothekenbrief ausgestellt werden. Gehören die Grundstücke zu den Bezirken verschiedener Grundbuchämter, so soll von jedem der Grundbuchämter ein Hypothekenbrief in Ansehung der zum Bezirke gehörenden Grundstücke ausgestellt werden. Mehrere über die Hypothek ausgestellte Hypothekenbriefe sollen mit einander verbunden werden.

§. 60.

Der Hypothekenbrief ist dem Eigenthümer des belasteten Grundstückes, wenn aber dieser die Aushändigung an den Gläubiger

bewilligt hat, dem Gläubiger auszuhändigen. Auf die Bewilligung finden die Vorschriften der §§. 39, 40 entsprechende Anwendung.

§. 61.

Der Theilhypothekenbrief muß die Bezeichnung als Theilhypothekenbrief sowie eine beglaubigte Abschrift des Stammhypothekenbriefes, mit Einschluß der nach dessen Ausstellung darauf gesetzten Vermerke, enthalten, den Theil der Forderung, für welchen er gebildet ist, bezeichnen und mit dem Datum sowie mit der Unterschrift und dem Dienstsiegel des Grundbuchamtes, Gerichtes oder Notares versehen sein.

Die Bildung des Theilhypothekenbriefes muß auf dem Stammhypothekenbriefe vermerkt werden; daß dies geschehen, soll in dem Theilhypothekenbriefe angegeben werden.

§. 62.

Das Grundbuchamt hat auf Antrag des Inhabers eines Hypothekenbriefes den in demselben enthaltenen Auszug aus dem Grundbuche nach dem gegenwärtigen Inhalte des letzteren zu ergänzen.

§. 63.

Wird eine Briefhypothek gelöscht oder in eine Hypothek ohne Brief oder in eine Grundschuld umgewandelt, so ist der Hypothekenbrief von dem Grundbuchamte unbrauchbar zu machen. Die mit dem Briefe verbundenen Urkunden sind abzutrennen und zurückzugeben.

§. 64.

An Stelle eines ertheilten Hypothekenbriefes ist dem Gläubiger auf Antrag ein neuer Hypothekenbrief zu ertheilen, wenn der Eigenthümer des belasteten Grundstückes einwilligt und der bisherige Hypothekenbrief an das Grundbuchamt zurückgegeben wird.

Der Eigenthümer ist verpflichtet, auf Verlangen des Gläubigers die Einwilligung zu ertheilen, wenn ein nach den Umständen des Falles das Verlangen rechtfertigender Grund vorliegt.

Der neue Hypothekenbrief soll nach Maßgabe der gegenwärtigen Lage des Rechtsverhältnisses gebildet werden; ein Streit über diese Lage ist im Wege des Prozesses zu erledigen.

Der bisherige Hypothekenbrief soll von dem Grundbuchamte unbrauchbar gemacht, mit dem Vermerke der Ausstellung des neuen Hypothekenbriefes versehen und aufbewahrt werden.

§. 65.

Der Hypothekenbrief, welcher an Stelle eines durch Ausschlußurtheil kraftlos gewordenen Hypothekenbriefes ertheilt wird, soll nach Maßgabe des §. 64 Abs. 3 gebildet werden.

§. 66.

Im Falle der Ertheilung eines Hypothekenbriefes an Stelle eines früher ertheilten soll der neue Hypothekenbrief die Angabe enthalten, daß er an Stelle des anderen ertheilt ist.

Die Ertheilung des neuen Hypothekenbriefes soll im Grundbuche vermerkt werden.

§. 67.

Der Grundschuldbrief muß die Bezeichnung als Grundschuldbrief enthalten. Die Vorschriften der §§. 56 bis 66 finden auf die Grundschuld und den Grundschuldbrief entsprechende Anwendung.

Vierter Abschnitt.
Beschwerde.

§. 68.

Gegen die Entscheidungen des Grundbuchamtes findet das Rechtsmittel der Beschwerde statt.

Ueber die Beschwerde entscheidet das Landgericht, in dessen Bezirke das Grundbuchamt seinen Sitz hat, sofern nicht durch Landesgesetz ein anderes Gericht für zuständig erklärt ist.

§. 69.

Die Beschwerde steht einem Jeden zu, welcher durch die Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist, im Falle der Zurückweisung eines Antrages oder des Ersuchens einer Behörde jedoch nur dem Antragsteller oder der Behörde.

§. 70.

Die Beschwerde kann sowohl bei dem Grundbuchamte als bei dem Beschwerdegerichte eingelegt werden.

Die Einlegung kann ohne Mitwirkung eines Rechtsanwaltes erfolgen.

Die Beschwerde ist an eine Frist nicht gebunden.

§. 71.

Erachtet das Grundbuchamt die bei ihm eingelegte Beschwerde für begründet, so hat es derselben abzuhelfen, in Ansehung einer erfolgten Eintragung jedoch nur nach Maßgabe des §. 54.

§. 72.

Die Beschwerde kann auf neue Thatsachen und Beweise nicht gestützt werden.

§. 73.

Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

Das Beschwerdegericht kann vor der Entscheidung eine einstweilige Anordnung erlassen; es kann insbesondere, wenn durch die angefochtene Entscheidung ein Antrag auf Eintragung zurückgewiesen ist, zu Gunsten des Antragstellers ein Veräußerungsverbot erlassen und dessen Eintragung anordnen, oder, wenn durch die angefochtene Entscheidung eine Eintragung angeordnet ist, die Eintragung einer Vormerkung anordnen. Die Ausführung einer von dem Grundbuchamte angeordneten Eintragung kann durch einstweilige Anordnung nicht aufgehalten werden.

§. 74.

Erachtet das Beschwerdegericht die Beschwerde gegen eine erfolgte Eintragung für begründet, so finden die Vorschriften des §. 54 entsprechende Anwendung.

§. 75.

Das Beschwerdegericht hat seine Entscheidung mit Gründen zu versehen.

§. 76.

Gegen die Entscheidungen des Beschwerdegerichtes findet das Rechtsmittel der weiteren Beschwerde statt.

Ueber die weitere Beschwerde entscheidet das Oberlandesgericht, in dessen Bezirke das Beschwerdegericht seinen Sitz hat, sofern nicht durch Landesgesetz ein anderes Gericht für zuständig erklärt ist.

Die weitere Beschwerde kann sowohl bei dem Grundbuchamte als bei dem für die weitere Beschwerde zuständigen Gerichte eingelegt werden. Die Vorschriften des §. 69, des §. 70 Abs. 2, 3 und der §§. 72 bis 75 finden entsprechende Anwendung.

Fünfter Abschnitt.

Einführungsvorschriften.

§. 77.

Dieses Gesetz tritt, soweit dessen Vorschriften die Anlegung des Grundbuches betreffen, für den ganzen Umfang des Reiches gleichzeitig mit dem Einführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuche, im Uebrigen für jeden Grundbuchbezirk mit dem Zeitpunkte in Kraft, in welchem das Grundbuch als angelegt anzusehen ist.

Die Vorschriften der Artikel 2 bis 5, 9 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche finden entsprechende Anwendung.

§. 78.

Die Vorschriften der Landesgesetze bleiben insoweit, als sie nach dem Einführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuche von dem letzteren unberührt bleiben, auch von diesem Gesetze unberührt.

§. 79.

Vorschriften zur Ergänzung und Ausführung dieses Gesetzes, mit Einschluß der zu diesen Zwecken erforderlichen Uebergangsvorschriften, können in den einzelnen Bundesstaaten auch insoweit erlassen werden, als dieses Gesetz und das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche Vorbehalte für Landesgesetze, für landesherrliche Verordnungen oder für Anordnungen der Landesjustizverwaltung nicht enthalten.

Motive

zum

Entwurfe einer Grundbuchordnung.

Einleitung.

I. Dem Bürgerlichen Gesetzbuche ist die Voraussetzung zu entnehmen, daß bei dem Inkrafttreten des Immobilienrechtes desselben überall eine Grundbucheinrichtung im Sinne des neuen Rechtes geschaffen, die mit der Verwaltung des Grundbuches betraute Behörde eingesetzt und das Verfahren dieser Behörde geregelt sei. Das Grundbuch als Voraussetzung des B. G. B.

Der Erlaß von Vorschriften über die Schaffung der Grundbucheinrichtung ist durch Artikel 108 des Einführungsgesetzes für einen jeden Bundesstaat der landesherrlichen Verordnung überwiesen. Die Anforderungen, welche an das anzulegende Grundbuch zu stellen und bei Regelung des Verfahrens der Anlegung bezw. bei Erklärung eines vorhandenen Buches zum Grundbuche zu berücksichtigen sind, ergeben sich der Hauptsache nach aus den Vorschriften des B. G. B.[1]). Das Grundbuch soll ein jedes Grundstück und dessen Eigenthümer nachweisen und über die sonstigen Rechtsverhältnisse des Grundstückes diejenigen Angaben enthalten, deren Fehlen nach den Vorschriften des materiellen Rechtes einen Schluß auf das Nichtbestehen der nicht angegebenen Rechtsverhältnisse zu Gunsten eines gutgläubigen Erwerbers gestatten würde. Die äußere Einrichtung der Grundbücher ist durch die Vorschrift des Einführungsgesetzes im Allgemeinen der partikulären Regelung überlassen. Es erscheint indessen unumgänglich, im Interesse der einheitlichen Rechtsanwendung von formeller Seite gewisse reichsgesetzliche Anforderungen an die Einrichtung der Grundbücher zu stellen und damit die in Ansehung der Anlegung des Grundbuches den einzelnen Bundesstaaten ertheilte Ermächtigung einzuschränken. Diese Anforderungen an die formale Gestaltung der Grundbücher im Sinne des neuen Rechtes haben zum großen Theile Bedeutung nicht nur für das Stadium der Anlegung und die Uebergangszeit, sondern auch für die Folgezeit. Sie gehören deshalb, wenn eine Grundbuchordnung für das Reich erlassen wird, in diese (§§ 5 bis 13).

II. Geht man davon aus, daß das Grundbuch fertig vorliegt, so bedarf es der Einrichtung von Behörden, welche das Grundbuch führen, und der Regelung des Verfahrens dieser Behörden. Die vorhandenen Buchbehörden.

Wenn auch die Errichtung und die Regelung der Zuständigkeit der Buchbehörden nicht ohne Einfluß auf deren Geschäftsführung ist, so erscheint es doch nicht geboten, in dieser Richtung reichsgesetzlich einzugreifen. Die

[1]) Mit B. G. B. wird hier und in der Folge der durch den Druck veröffentlichte Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich bezeichnet.

bestehenden Einrichtungen sind sehr verschieden. Meistens sind die Amtsgerichte mit der Verwaltung des Grundbuchwesens befaßt. Diese Verwaltung gehört dem Gebiete der nichtstreitigen Rechtspflege an. Man war von jeher geneigt, die nichtstreitige und die streitige Rechtspflege, über deren gegenseitige Abgrenzung in der Wissenschaft viele Meinungsunterschiede bestehen, als ein Ganzes anzusehen und deshalb der Regel nach auch die nichtstreitige Rechtspflege den Gerichten als den geeignetsten Behörden zu überweisen. Demgemäß sind nach einer Reihe von Gesetzen die Amtsgerichte für das Verfahren in Grundbuchsachen zuständig. So namentlich nach den Ausführungsgesetzen zum G. V. G. für Preußen §§ 12, 16, 26, 31 (vergl. auch Ges. über das Grundbuchwesen 2c. im Geltungsbereich des rhein. Rechtes v. 12. April 1888, Bayern Art. 8, 15, Sachsen §§ 13—15, Oldenburg Art. 6 § 1 Nr. 4, Fürstenthum Lübeck Art. 4, Braunschweig § 20 Nr. 2, Meiningen §§ 7, 16, 43, Altenburg §§ 6, 18, Coburg-Gotha §§ 5, 14, Anhalt §§ 10, 16, 20, Rudolstadt § 6, Sondershausen §§ 6, 13, Waldeck § 1, Reuß j. L. §§ 6, 14, Schaumburg-Lippe §§ 8, 14, Lippe §§ 9, 15; ferner nach dem Ges. für Weimar, betr. die nach Maßgabe des deutschen G. V. G. im Großherzogthum zu errichtenden ordentlichen Landesgerichte, v. 8. März 1879 § 7 und nach dem Ges. für Reuß ä. L., betr. Veränderungen in der Gerichtsorganisation, v. 21. Novbr. 1878.

Die Staaten, in welchen anderen Behörden als den Amtsgerichten die Buchführung obliegt, sind: Württemberg, Baden, Hessen, mit einer gewissen Einschränkung auch die beiden Mecklenburg, die Hansestädte und Elsaß-Lothringen; hinzutreten die französisch-rechtlichen Theile Bayerns und Oldenburgs. In Württemberg sind die Gemeinderäthe (als Unterpfandsgerichte) zuständig für die auf die Führung der Güterbücher und der Pfandbücher bezüglichen Geschäfte; nur in Ansehung der exemten Grundstücke besteht die Zuständigkeit der Landgerichte[1]). Auch in Baden haben die Gemeinderäthe als Gewähr- und Pfandgerichte die Grund- und Pfandbücher zu führen; nur in den unter die Städte O. v. 24. Juni 1874 fallenden Städten fungiren besondere Grund- und Pfandbuchführer[2]). In Hessen werden die Grundbücher in den Gemeinden von dem Ortsgerichtsvorsteher aufbewahrt. Die Einschreibungen besorgt der Steuerkommissär auf Grund des Mutationsverzeichnisses, welches von dem Amtsgerichte geführt wird[3]). Für die Führung der Hypothekenbücher in Starkenburg und Oberhessen sind die Ortsgerichte zuständig; die Eintragungen und Löschungen erfolgen nach den Anweisungen

[1]) Ges., betr. die Führung der Güterbücher durch Gemeindebeamte, v. 13. April 1873; Ausf. Ges. zum G. V. G. Art. 6, 7, 9; Pfandges. v. 25. April 1825 Art. 136 ff; Römer, das württemb. Unterpfandsr. §§ 4, 20.

[2]) Vergl. Anleit. zur Führung der Grund- und Pfandbücher v. 6. April 1868 §§ 1 ff.; Ges., die Führung dieser Bücher in einigen Städten betr., v. 24. Juni 1874; Verordn., die Führung 2c. betr., v. 2. August 1879.

[3]) Ges. v. 29. Oktbr. 1830 Art. 9; Ges. v. 21. Febr. 1852 Art. 19 ff.; Verordn. v. 8. Dezbr. 1852 §§ 25 ff.; Instr. v. 29. Juni 1858 §§ 6 ff., 43 ff.; Ausf. Ges. zum G. V. G. Art. 6 und 13 Nr. 5; Ges., die Uebertragung von Grundeigenthum 2c. betr., v. 6. Juni 1879.

des Amtsgerichtes[1]). In Mecklenburg sind die Stadtmagistrate die Buchbehörden für die den Stadtbuchordnungen unterworfenen Grundstücke. Bezüglich der ritterschaftlichen Landgüter besteht in Schwerin das Departement für das ritterschaftliche Hypothekenwesen, in Strelitz die Hypothekenkammer für Landgüter. Die Klostergüter in Schwerin unterliegen in Ansehung der Buchführung besonderen Vorschriften. Für die übrigen Grundstücke sind in beiden Großherzogthümern die Amtsgerichte die Buchbehörden[2]). In Hamburg und Lübeck sind zur Wahrnehmung der auf die Buchführung bezüglichen Geschäfte Hypothekenämter eingerichtet[3]). Für die Gebiete des franz. Rechtes beruht die Hypothekenverfassung auf dem Ges. v. 21. Ventôse des Jahres VII. Durch dieses Gesetz wurden die durch die Transskription und Inskription bedingten Funktionen der Régie d'enregistrement übertragen, einer Finanzbehörde, in deren Auftrage die Einnehmer des Bezirkes als conservateurs des hypothèques die Transskriptions- und Inskriptionsregister führen. In den französisch-rechtlichen Theilen Preußens, Bayerns, Hessens und Oldenburgs sind aus den Stellen der Hypothekenbewahrer besondere Hypothekenämter gemacht worden. Für Preußen ändert sich in Zukunft diese Einrichtung dadurch, daß nach dem Ges. v. 12. April 1888 die Grundb. O. v. 5. Mai 1872 auch in dem Geltungsbereiche des rhein. Rechtes eingeführt wird.

Reichsgesetzliche Regelung.

III. Auf die Nothwendigkeit einer Reichs-Grundbuchordnung ist bereits in den Motiven zu dem Entw. eines B. G. B. III S. 21, 176, 177 hingewiesen. Folgende weitere Gesichtspunkte kommen bei einer solchen Regelung in Betracht:

Das materielle Grundbuchrecht, diesen Ausdruck in dem Sinne genommen, daß unter demselben alle Vorschriften verstanden werden, welche auf die Aenderungen im dinglichen Rechtsbestande sich beziehen[4]), ist im B. G. B. im vollsten Umfange geordnet. Nur wenige Rechtsnormen fehlen, welche einem anderen Reichsgesetze, dem Gesetze über die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, vorbehalten sind. Im materiellen Grundbuchrechte spielt die Eintragung in das Grundbuch eine große Rolle, vornehmlich als Voraussetzung des Eintrittes einer Rechtsänderung; daneben ist aber auch der Grundbuchinhalt wegen der ihm in § 826 des B. G. B. beigelegten Beweiswirkung und als Grundlage des gutgläubigen Erwerbes[5]) von rechtlicher Bedeutung. Die Eintragung ist ein Akt, welcher nicht, wie der Uebergabeakt oder die Besitzergreifung im Mobilienrechte, von den Betheiligten selbst vorgenommen werden kann, sondern ausschließlich in die Hand des Grundbuchamtes gelegt ist. Die Voraussetzungen, an welche die Pflicht des Grundbuchamtes zur Anordnung einer Eintragung sich knüpft, sind zum großen Theile dem materiellen Grundbuchrechte zu entnehmen. Neben die materiellen Vor-

---

[1]) Ges., das Verfahren der Hypothekenbehörden betr., v. 19. Januar 1859 Art. 1, 2.

[2]) Ausf. Verordn. zum G. V. G. für Schwerin §§ 50 ff., für Strelitz §§ 46 ff.

[3]) Hamb. Ges. über Grundeigenthum ꝛc. v. 4. Dezbr. 1868 §§ 45 ff. und Ausf. Ges. zur C. P. O. §§ 8, 10—12, 17; lübeck. Ausf. Verordn. zum G. V. G. § 48.

[4]) Vergl. den Entw. eines Einf. Ges. zum B. G. B. Art. 110 Abs. 1.

[5]) B. G. B. §§ 837, 838.

aussetzungen treten formelle Voraussetzungen, welche das an das Grundbuchamt zu richtende Begehren, die Begründung des Begehrens und den Nachweis der zu der Begründung erforderlichen Thatsachen betreffen. Diese formellen Voraussetzungen sind in dem Gesetze über das Verfahren, der Grundbuchordnung, zu bestimmen. Die betreffenden Vorschriften der Grundbuchordnung sind Ordnungsvorschriften in dem Sinne, daß eine Eintragung, welche unter ihrer Verletzung geschieht, nicht um deswillen allein nichtig ist und als nicht geschehen gilt; die Unwirksamkeit einer von dem zuständigen Grundbuchamte und insbesondere auch von einem nicht unfähigen Beamten angeordneten Eintragung, welche eine Rechtsänderung vollenden soll, kann sich vielmehr nur aus einem Mangel in den materiellen Voraussetzungen ergeben.

Man kann indessen nicht behaupten, daß die Erlassung solcher Ordnungsvorschriften nicht in den Bereich der gesetzgebenden Gewalt, sondern in den Bereich der vollziehenden Gewalt falle, daß also diese Vorschriften, wenn sie von Reichswegen erlassen werden, nach dem geltenden Reichsrechte dem Bundesrathe oder einer mit Zustimmung des Bundesrathes zu erlassenden kaiserlichen Verordnung vorzubehalten seien. Die Wichtigkeit des formellen Grundbuchrechtes und dessen Zusammengehörigkeit mit dem materiellen Grundbuchrechte steht einem solchen Verfahren entgegen. Es ist unbedenklich, in demselben formellen Gesetze Ordnungsvorschriften mit Rechtssätzen zu verbinden. Dieser Weg ist auch sonst häufig in der Reichsgesetzgebung betreten und empfiehlt sich, wenn durch die Handhabung der Verwaltungsvorschriften private Interessen berührt werden.

Bereits im B. G. B. ist in Aussicht genommen, daß die formellen Vorschriften über die Eintragung in einem Reichsgesetze gegeben werden; vergl. § 843 Abs. 1 („in der nach der Grundbuchordnung erforderlichen Form"), § 1096 Abs. 1 („Urkunden, welche nach den Vorschriften der Grundbuchordnung erforderlich sind, um das Grundbuch zu berichtigen"), und die Anm. zu §§ 787, 827, 828, 833, 840, 1062, 1208. Der reichsgesetzliche Erlaß formeller Vorschriften ist ein unbedingtes Bedürfniß; denn wenn das Reichsgesetz das Erforderniß der Eintragung durch das Grundbuchamt aufstellt und damit die Betheiligten in der durch eigene Handlung herbeizuführenden Gestaltung ihrer Rechtsverhältnisse beschränkt, so muß es auch Bestimmungen darüber geben, unter welchen Voraussetzungen das Grundbuchamt eine Eintragung vorzunehmen hat. Das materielle und das formelle Grundbuchrecht bilden ein einheitliches Ganzes und müssen einheitlich geordnet werden. Ohne eine solche Regelung würde auch die einheitliche Anwendung des materiellen Grundbuchrechtes beeinträchtigt werden.

Neben der Eintragung ist auch die Ertheilung von Hypothekenbriefen und Grundschuldbriefen Obliegenheit des Grundbuchamtes (§§ 1106, 1136, 1138 des B. G. B.). Was von den formellen Vorschriften über die Eintragung gesagt ist, gilt im Wesentlichen auch von den formellen Vorschriften über die Ertheilung dieser Urkunden; vergl. § 1110 des B. G. B. und die beigefügte Anmerkung.

Ferner sind reichsgesetzliche Vorschriften über die Einsicht des Grundbuches erforderlich, weil an die Unkenntniß des Grundbuchinhaltes nach den

materiellen Vorschriften nachtheilige Folgen sich knüpfen können. Endlich ist auch das Beschwerdeverfahren zu regeln.

Unvollständigkeit der Grundb. O.

IV. Wenn hiernach auch das Bedürfniß feststeht, daß eine Grundbuchordnung für das Deutsche Reich zu erlassen ist, so kann es doch nicht als Aufgabe erscheinen, von Reichswegen ein Gesetz über das Verfahren in Grundbuchsachen zu geben, welches nach allen Richtungen vollständig wäre und auf dem Kodifikationsprinzipe beruhte[1]). Damit würde tiefer in das Landesrecht eingegriffen, als der Zweck erfordert. Wird vom Kodifikationsprinzipe abgesehen, so wirkt die Reichs-Grundbuchordnung nur ebenso, wie die in dem Einf. Ges.[2]) Art. 91 Abs. 1 bezeichneten im B. G. B. getroffenen besonderen Bestimmungen über Angelegenheiten der freiwilligen Rechtspflege wirken, nämlich so, daß das spätere Gesetz, soweit es reicht, die Gesetze der Vergangenheit aufhebt und für die Zukunft, da es ein Reichsgesetz ist, Normirungen durch die Landesgesetzgebung ausschließt. Wegen möglicher Zweifel ist aber eine Erklärung, wie weit die Reichs-Grundbuchordnung reichen soll, erforderlich; sie wird in § 79 gegeben. Aus dieser Vorschrift erhellt, daß die Reichs-Grundbuchordnung keine umfassende und abschließende Normirung der von ihr behandelten Materie geben soll. In folgenden Richtungen wird durch die Reichs-Grundbuchordnung keine Beschränkung auferlegt:

1. Ueber alle Punkte, über welche in der Grundbuchordnung nicht entschieden ist, entscheidet das Landesrecht und können auch in Zukunft ergänzende landesgesetzliche Vorschriften ergehen. Die offen gelassenen Punkte sind ziemlich zahlreich. Sie betreffen insbesondere die Organisation und Zuständigkeit der Grundbuchämter, die öffentliche Beurkundung bei dem Grundbuchamte, die Sitzungspolizei 2c.

2. Der Begriff der ergänzenden Vorschriften könnte leicht zu eng aufgefaßt werden. Auch wenn eine Vorschrift über einen Punkt in der Grundbuchordnung sich findet, können weitere Vorschriften über denselben Punkt denkbar sein, welche in Harmonie mit der gegebenen Vorschrift diese ausfüllen und deren Anwendung im Einzelnen näher bestimmen[3]). Es handelt sich um die Entscheidung von Unterfragen, welche mit der gegebenen Entscheidung der Hauptfrage harmoniren. Wenn in § 6 Abs. 2 die Zulässigkeit eines Personalfoliums zugestanden wird, so bleibt immer noch die weitere Frage, ob und inwieweit auf die Anlegung von Realfolien gehalten werden soll. Voraussetzung bleibt stets, daß eine Unterfrage offen geblieben ist. Es ist selbstverständlich, daß die Entscheidung, ob diese Voraussetzung zutreffe, nicht durch eine landesgesetzliche authentische Interpretation gegeben werden kann und daß in Wirklichkeit ändernde Gesetze durch den äußeren Schein als Ausführungsgesetze nicht an Wirksamkeit gewinnen können[4]).

3. Die Grundbuchordnung enthält keine Uebergangsvorschriften, d. h. keine Vorschriften, welche den zeitlichen Herrschaftsbereich des neuen Gesetzes

[1]) Vergl. Anm. zu Art. 91 des Entw. eines Einf. Ges. zum B. G. B.

[2]) Mit dem Einf. Ges. wird hier und in der Folge der durch den Druck veröffentlichte Entwurf eines Einführungsgesetzes zum B. G. B. bezeichnet.

[3]) Vergl. Wach, Handb. Bd. 1 § 16 unter V, 3.

[4]) Laband, Staatsr. 2. Aufl. Bd. 1 S. 621.

gegenüber dem zeitlichen Herrschaftsbereiche des alten Gesetzes in Ansehung der Behandlung von rechtlichen Thatbeständen bestimmen, welche zur Zeit des Inkrafttretens des neuen Gesetzes vorliegen. In Ansehung der Behandlung bisher geführter Bücher und damit auch der Eintragungen in dieselben, alter Hypothekenbriefe und Grundschuldbriefe ist im Einf. Ges. (Art. 110 Abs. 2, Art. 112 Abs. 3, Art. 113) Vorsorge getroffen. Es bleibt nur ein geringer Raum für weitere Uebergangsvorschriften. In Betracht können kommen unerledigte Anträge auf Eintragung oder auf Ertheilung von Hypothekenbriefen oder Grundschuldbriefen und schwebende Beschwerden. Da die Grundbuchordnung keine Uebergangsvorschriften enthält, so dient der Erlaß solcher Vorschriften zur Ergänzung und Ausführung der Grundbuchordnung. Es empfiehlt sich indessen, die Zuständigkeit der Landesgesetzgebung ausdrücklich vorzubehalten, weil sonst Zweifel sich ergeben würden[1]). Auch die Einführungsgesetze zu den Reichs-Justizgesetzen enthalten ähnliche Vorbehalte[2]). Nicht zugelassen sind hierdurch Vorschriften, welche lediglich, um den Uebergang zu erleichtern, die Geltung des neuen Rechtes aufschieben.

Neben dem allgemeinen Vorbehalte des § 79 finden sich besondere Vorbehalte in § 5 Abs. 2, §§ 8, 9, 10, § 11 Abs. 2, § 14 Abs. 1, § 15 Abs. 3, §§ 16, 17, 18, § 26 Abs. 2, § 57 Abs. 2.

Bisheriger Rechtszustand.

V. Die Benutzung der bisherigen Gesetze über das Verfahren in Grundbuchsachen und Hypothekensachen als Vorbilder kann nur in beschränktem Maße stattfinden. Das materielle Grundbuchrecht des B. G. B. weist einen bestimmten Weg für die Gestaltung des formellen Grundbuchrechtes. Am meisten werden hiernach in Betracht kommen diejenigen Verfahrensgesetze, welche zu einem ähnlichen auf dem Grundbuchsysteme beruhenden materiellen Grundbuchrechte gehören[3]).

---

[1]) Vergl. Wach, Handb. S. 214, 215.

[2]) Einf. Ges. zur Str. P. O. § 8; Einf. Ges. zur C. P. O. § 18 Abs. 2, § 21 Abs. 2, § 23 Abs. 2; Einf. Ges. zur Konk. O. § 8 Abs. 2, §§ 12, 13.

[3]) Als die hier in Betracht kommenden wichtigeren Gesetze sind hervorzuheben:

1. Preußen: Grundb. O. v. 5. Mai 1872. Für das vorm. Herzogthum Nassau: Stockb. Ges. und Ges., das Pfandr. ꝛc. betr., beide v. 15. Mai 1851. Für das vorm. Herzogthum Lauenburg: die Schuld- und Pfandprotokoll O. v. 26. Mai 1860. Ferner: Ges. über das Grundbuchwesen ꝛc. im Geltungsbereiche des rhein. R. v. 12. April 1888. Die Grundbuchordnungen für Oldenburg, Coburg-Gotha, Braunschweig, das oldenb. Fürstenthum Lübeck, Lippe-Detmold, Sondershausen, Schaumburg-Lippe sind Nachbildungen der preuß. Grundbuchordnung.
2. Bayern: Hypoth. Ges. v. 1. Juni 1822.
3. Sachsen: Verordn., das Verfahren in nichtstreitigen Rechtssachen betr., v. 9. Jan. 1865 Abschn. IV. Nachbildungen des älteren sächsischen Grundbuchrechtes sind die Hypothekengesetze für Altenburg, Reuß j. und ä. L.
4. Württemberg: Pfandges. v. 15. April 1825; Ges., die vollständige Entwickelung des neuen Pfandsystemes betr., v. 21. Mai 1828; Ges., die Führung der Güterbücher durch Gemeindebeamte betr., v. 13. April 1873.
5. Baden: Anleitung zur Führung der Grund- und Pfandbücher v. 23. April 1868; Ges., die Führung dieser Bücher in einigen Städten betr., v. 24. Juni 1874.

6. Hessen: a) Provinz Starkenburg und Oberhessen: Ges., die Erwerbung des Grundeigenthums und die besonderen rechtlichen Folgen des Eintrags eines Erwerbtitels im Grundbuche betr., v. 21. Febr. 1852, nebst Ausf. Verordn. v. 8. Dezbr. 1852; Pfandges. v. 15. Septbr. 1858 und Ges., das Verfahren der Hypothekenbehörden betr., v. 19. Jan. 1859. b) Provinz Rheinhessen: Ges., die Uebertragung von Grundeigenthum und die Fortführung der Grundbücher betr., v. 6. Juni 1879, nebst Ausf. Verordn. v. 9. Septbr. 1879.
7. Mecklenburg-Schwerin: rev. Hypoth. O. für Landgüter v. 18. Oktbr. 1848; rev. Stadtb. O. v. 21. Dezbr. 1857; Ges. über die Grund- und Hypothekenbücher für den Privatgrundbesitz in den großherz. Domänen v. 2. Jan. 1854.
8. Weimar: Ges., betr. das Verfahren bei Uebereignung des Eigenthumes an Immobilien, v. 20. April 1833; Ges. über das Recht an Faustpfändern und Hypotheken v. 6. Mai 1839, nebst Ausf. Verordn. v. 12. März 1841.
9. Mecklenburg-Strelitz: rev. Hypoth. O. für Landgüter v. 18. Oktbr. 1848; rev. Stadtb. O. v. 21. Dezbr. 1857; Hypoth. O. für die ritterschaftlichen Hintersassen v. 3. Febr. 1855; Hypoth. O. für den Privatgrundbesitz in den großherz. Domänen und im Kab. Amt v. 24. Dezbr. 1872 und Hypoth. O. für den Privatgrundbesitz (mit Ausschluß der Rittergüter) in dem Fürstenthume Ratzeburg v. 21. August 1859.
10. Oldenburg. Für das Herzogthum: Grundb. O. v. 3. April 1876; für das Fürstenthum Lübeck: Grundb. O. v. 28. Jan. 1879; für das Fürstenthum Birkenfeld: Hypoth. O. v. 11. Oktbr. 1814.
11. Braunschweig: Grundb. O. v. 8. März 1878 und Instr., die Geschäftsführung bei den Grundbuchämtern betr., v. 26. April 1878.
12. Meiningen: Ges., betr. die Anlegung von Grund- und Hypothekenbüchern, v. 15. Juli 1862, und das Revis. Ges. v. 7. Novbr. 1872; ferner die Instruktionen für die Anlegung und Fortführung der Grundbücher v. 15. August 1872 und der Hypothekenbücher v. 21. Febr. 1873.
13. Altenburg: Ges., die Grund- und Hypothekenbücher und das Hypothekenwesen betr., v. 13. Oktbr. 1852.
14. Coburg-Gotha: Grundb. O. v. 1. März 1877.
15. Anhalt: Ges., betr. das Pfandr. an Immobilien, v. 13. April 1870, und das Ges., betr. die Einführung von Grundbüchern, v. 11. März 1877.
16. Sondershausen: Grundb. O. v. 2. August 1882.
17. Rudolstadt: zwei Gesetze v. 6. Juni 1856, von welchen das eine die gerichtliche Uebereignung unbeweglicher Sachen ordnet und das andere die Verbesserung des Hypothekenwesens betrifft.
18. Waldeck und Pyrmont: Ges. über das Grundbuchwesen v. 25. Jan. 1881
19. Reuß ä. L.: Ges., die Grund- und Hypothekenbücher und das Hypothekenwesen betr., v. 27. Febr. 1873.
20. Reuß j. L.: das gleichnamige Ges. v. 20. Novbr. 1858.
21. Schaumburg-Lippe: Grundb. O. v. 26. August 1884.
22. Lippe-Detmold: Grundb. O. v. 27. Juli 1882.
23. Lübeck: Hypoth. O. v. 5. Mai 1880.
24. Bremen: Erbe- und Handfesten O. v. 1860.
25. Hamburg: Ges. über Grundeigenthum und Hypotheken v. 4. Dezbr. 1868.

Ferner sind die in französisch-rechtlichen Gebieten, insbesondere in Elsaß-Lothringen, noch geltenden Vorschriften des code civil art. 2146 bis 2203 zu erwähnen.

Erster Abschnitt.

Grundbuchämter, Grundbücher.

Führung der Grundbücher.

§ 1.

Grundbuchämter.

Die Vorschrift des ersten Absatzes stellt die Voraussetzung klar, daß in den Bundesstaaten bei dem Inkrafttreten des neuen Grundbuchrechtes für die Führung der Grundbücher Behörden errichtet sein müssen. Diese Behörden sind die Grundbuchämter im Sinne der neuen Gesetzgebung; sie haben neben der Führung der Grundbücher auch die sonstigen den Grundbuchämtern nach dem B. G. B. und diesem Gesetze obliegenden Geschäfte zu besorgen. Die Organisation und die Regelung der Zuständigkeit der Grundbuchämter bleibt in Gemäßheit des § 79 der Landesgesetzgebung überlassen.

Bei der Bestimmung der örtlichen Zuständigkeit der Grundbuchämter ist die Regel des § 5 Abs. 1, daß das Grundbuch nach Bezirken zu führen ist, einzuhalten, doch können nach § 5 Abs. 2 auch die Grundstücke, für deren Buchung ein Grundbuchamt für zuständig erklärt wird, nicht nach ihrer Lage innerhalb eines Bezirkes, sondern nach Gattungsmerkmalen (Rittergüter, Lehngüter 2c.) bestimmt sein.

Oertliche Zuständigkeit.

Die landesgesetzliche Vorschrift über die örtliche Zuständigkeit des Grundbuchamtes zur Führung des Grundbuches über ein bestimmtes Grundstück ist einer verschiedenen Auslegung fähig. Sie kann dahin verstanden werden, daß die Führung des Grundbuches über ein der Zuständigkeit des Grundbuchamtes nicht unterliegendes Grundstück nichtig ist; sie kann aber auch nur bedeuten, daß die Grundbuchämter sich der Führung des Grundbuches über ein solches Grundstück enthalten sollen. Nach der strengeren Auffassung ergeben sich Mißstände, welchen, was die örtliche Zuständigkeit der Prozeßgerichte anbelangt, durch die Vorschriften über den vereinbarten Gerichtsstand und die Vorschriften über die Verpflichtung des Beklagten, die Einrede der Unzuständigkeit des Gerichtes vorzuschützen, abgeholfen wird. In Sachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit fehlt eine ähnliche Abhülfe. Es leuchtet aber ein, zu welchen Uebelständen die Richtigkeit der Buchführung über ein der Kompetenz des Grundbuchamtes nicht unterliegendes Grundstück führen würde, über welches in irriger Auffassung der Flurgrenzen oder der maßgebenden besonderen Beschaffenheit des Grundstückes Buch geführt wurde. Zu einem Kompetenzstreite kommt es nur, wenn

die Verschiedenheit der subjektiven Ansichten über die Zuständigkeit hervortritt. Wie sich das geltende Recht zu dem Verständnisse der Vorschriften über die örtliche Zuständigkeit der Grundbuchämter verhält, ist schwer zu sagen. Die bisherigen Verfahrensgesetze enthalten keine unmittelbare Lösung der Frage[1]). In den sonstigen Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit liegt die Sache anders und sind aus einer strengeren Auffassung der Kompetenzvorschriften nicht die gleichen Uebelstände zu befürchten. Der Entwurf hält es für geboten, die mildere Auffassung der Vorschriften über die örtliche Zuständigkeit zur Geltung zu bringen. Wenn ein Grundbuchamt sich zur Führung des Grundbuches über ein bestimmtes Grundstück für zuständig erachtet, das Grundstück gebucht und damit seine Zuständigkeit festgestellt hat, so dürfen diejenigen, welche hierauf vertrauend an das Grundbuchamt sich gewendet haben, nicht geschädigt werden. Die von einem solchen Grundbuchamte angeordneten Eintragungen werden deshalb in § 1 Abs. 2 für wirksam erklärt. Aus dieser Vorschrift folgt des Weiteren, daß auch die materielle Wirksamkeit der vor dem Grundbuchamte oder gegenüber dem Grundbuchamte abgegebenen Erklärungen nicht darunter leidet, wenn dieselben vor einem unzuständigen Grundbuchamte abgegeben sind, welches ein seiner örtlichen Zuständigkeit nicht unterliegendes Grundstück irrthümlich gebucht hat und nach § 1 Abs. 2 wirksame Eintragungen vornehmen kann.

Aus einer doppelten Eintragung desselben Grundstückes bei dem zuständigen und bei dem unzuständigen Grundbuchamte droht kein besonderer Uebelstand; die Beurtheilung würde dieselbe sein, wie in dem Falle, wenn ein zuständiges Grundbuchamt ein Grundstück aus Versehen doppelt gebucht hat.

Ausschließung und Ablehnung des Grundbuchbeamten.

§ 2.

Unfähigkeit des Grundbuchbeamten.

Der § 41 der C. P. O. schließt den Richter von der Ausübung des Richteramtes in gewissen Fällen aus, in welchen derselbe bei Ausübung seines Amtes einer Beeinflussung durch persönliche Beweggründe ausgesetzt ist. Es ist nicht unbestritten, welche Rechtsfolgen an die Unfähigkeit des Richters sich knüpfen, insbesondere ob dieselben in der Richtigkeit des Verfahrens oder in der Anfechtbarkeit des Urtheiles sich äußern[2]).

Die Frage, inwieweit in Sachen der nichtstreitigen Rechtspflege die Ausübung der amtlichen Befugnisse seitens der Beamten in Fällen der Besorgniß einer Beeinflussung zu beschränken ist, verdient eine Prüfung für eine jede besondere Art der amtlichen Thätigkeit. Bei dem Verfahren in Patentsachen sind die Vorschriften der C. P. O. über Ausschließung oder Ablehnung der Gerichtspersonen für entsprechend anwendbar erklärt, Patentges. § 14 Abs. 4.

---

[1]) Vielleicht ließe sich aus § 2 des preuß. Ges. über den Eigenthumserwerb 2c. v. 5. Mai 1872 — Nichtigkeit der Auflassung vor einem unzuständigen Grundbuchamt — die strengere Auffassung herleiten.

[2]) Vergl. Wach, Handb. Bd. 1 S. 335 Note 2.

Eine ähnliche Bestimmung enthalten die Gesetzgebungen von Baden und Hessen für das ganze Gebiet der nichtstreitigen Rechtspflege[1]). Die braunschw. Gesetzgebung weicht hiervon nur insofern ab, als die Vorschriften der C. P. O. nicht für anwendbar erklärt, sondern in Nachbildungen wiederholt sind[2]). Für Lübeck stellt das Ges., die Wahrnehmung des Hypothekenwesens betr., v. 16. Juni 1879 § 7 entsprechende Normen für die beiden Oberbeamten des Hypothekenamtes auf. In den übrigen Staaten, in welchen aus Anlaß der Reichs-Justizgesetze neuere Vorschriften in Ansehung der vorliegenden Frage gegeben sind, ist der Rechtszustand zweifelhaft. Es ist wahrscheinlich, daß man vielfach die Prozeßvorschriften in Sachen der nichtstreitigen Rechtspflege entsprechend angewendet hat. In Preußen wenigstens wurden die Vorschriften der Allg. Ger. O. III, 3 § 13 über die Ausschließung der Richter auch auf die Beamten der nichtstreitigen Rechtspflege bezogen[3]).

Das Bedürfniß einer Vorschrift läßt sich nur insoweit behaupten, als einem Beamten der nichtstreitigen Rechtspflege Amtsbefugnisse übertragen sind, aus deren mißbräuchlicher Ausübung eine Beeinträchtigung der Rechte anderer Personen zu befürchten ist. Diese Befürchtung trifft aber in berücksichtigungswerthem Maße nur zu in Ansehung der Befugniß des Grundbuchbeamten zur Anordnung einer Eintragung, weil nur durch diese Handlung eine materielle Rechtsänderung herbeigeführt werden kann. Die sonstigen Handlungen des Grundbuchamtes — Offenlegung des Grundbuches, Zurückweisung von Anträgen auf Eintragung, Ertheilung von Hypothekenbriefen und Grundschuldbriefen 2c. — sind nicht mit materiellen Rechtsänderungen verbunden. Es genügt hier die Beschwerde an die Aufsichtsbehörde oder an das Beschwerdegericht. In Ansehung der Befugniß zur Eintragung bleibt die Wahl zwischen einer Ordnungsvorschrift und der sachlichen Entziehung der Befugniß in den Fällen der Unfähigkeit. Mit einer Ordnungsvorschrift würde wenig geholfen sein, weil deren Verletzung nur zu einer Rügung im Aufsichtswege führen kann. Der Entwurf entscheidet sich deshalb für die sachliche Ausschließung der Befugniß zur Eintragung. Die Folge ist, daß die Eintragung als nicht vom Grundbuchamte angeordnet gilt, die Rechtsänderung mithin, welche eine vom Grundbuchamte angeordnete Eintragung voraussetzt, nicht eintreten kann. Thatsächlichen Bestand hat die Eintragung; der auf sie sich stützende gute Glaube steht, wie durch den Schlußsatz des Abs. 1 außer Zweifel gestellt wird, unter dem Schutze der §§ 837, 838 des B. G. B. Die Eintragung ist auch nicht eine solche — dem Inhalte nach unzulässige — Eintragung, deren Aufhebung das Grundbuchamt nach § 54 anordnen könnte. Nur die in den §§ 54, 73, 74 gedachten Vormerkungen können angeordnet werden. Die Beseitigung des Mangels hat durch eine neue Eintragung seitens eines fähigen Grundbuchbeamten zu geschehen.

---

[1]) Bad. Ges., betr. die Verwaltung der freiwilligen Gerichtsbarkeit, v. 6. Febr. 1879 § 4; hess. Ges., das Verfahren in Sachen der nichtstreitigen Gerichtsbarkeit betr., v. 5. Juni 1879 Art. 9.

[2]) Ausf. Ges. zum G. V. G. § 23.

[3]) Reskr. v. 23. Dezbr. 1823; v. Kamtz, Jahrb. Bd. 22 S. 190.

Die Ausdrucksweise ist so gewählt, daß auch der Fall der Unfähigkeit des Mitgliedes eines kollegialisch besetzten Grundbuchamtes getroffen wird.

Bei Bestimmung der Gründe der Unfähigkeit hat nicht der § 41 der C. P. O.[1]), sondern der näher liegende § 1916 Abs. 1 des B. G. B.[2]) über die Unfähigkeit des bei der Errichtung einer letztwilligen Verfügung mitwirkenden Richters, Gerichtsschreibers 2c. als Vorbild gedient. Die Unfähigkeitsgründe werden dadurch gegenüber der Prozeßordnung etwas beschränkt. Des Falles der Verbindung durch Adoption braucht wegen § 1601 Abs. 1 des B. G. B. nicht besonders gedacht zu werden.

Ablehnung.

Einen weiteren Schutz gegen einen zu befürchtenden Mißbrauch der Amtsbefugnisse durch Verleihung eines Ablehnungsrechtes zu geben, wenn sonstige geeignete Gründe des Mißtrauens, welche nicht gerade Unfähigkeitsgründe sind, vorliegen, ist nicht für angemessen erachtet. Die Gefahr einer Beeinflussung des Grundbuchbeamten ist mit Rücksicht auf die Einfachheit der demselben obliegenden Entscheidungen eine weit geringere, als die Gefahr einer Beeinflussung des Spruchrichters; durch die Vorschriften über die Unfähigkeit wird jener Gefahr genügend vorgebeugt. Wenn über das Ablehnungsrecht geschwiegen würde, so bliebe den Landesgesetzgebungen eine Ergänzung nach dieser Richtung unverschränkt. Ein Ausschluß des Grundbuchbeamten kraft Ablehnung neben dem Ausschlusse kraft Gesetzes würde die Möglichkeit nichtiger Eintragungen vergrößern. Dies ist im Interesse der Rechtssicherheit besser zu verhüten. Deshalb ist im zweiten Absatze des § 2 die Ablehnung eines Grundbuchbeamten für ausgeschlossen erklärt.

Streitigkeiten über die Zuständigkeit.

§ 3.

Grundbuchämter verschiedener Bundesstaaten.

Den Landesgesetzgebungen bleibt überlassen, zu bestimmen, wie Streitigkeiten oder Ungewißheiten über die örtliche Zuständigkeit mehrerer Grundbuchämter desselben Bundesstaates zu erledigen sind[3]). Dagegen erscheint die Aufnahme einer Vorschrift über die Entscheidung von Streitigkeiten, welche mehrere Bundesstaaten berühren, erforderlich, damit die Entscheidung nicht von dem weitaussehenden Austrage des Streites über die Landesgrenzen abhänge. Das Reichsgericht ist die für die Entscheidung geeignetste Behörde, wenn die betheiligten Staaten nicht anderweit durch Vereinbarung Fürsorge getroffen haben.

---

[1]) Vergl. Art. 10 des Einf. Ges. zum B. G. B.

[2]) Vergl. B. G. B. § 1651 Nr. 1.

[3]) Grundb. O. für Preußen § 26, Oldenburg § 17, Coburg-Gotha § 14; Ausf. Ges. zum G. V. G. für Preußen § 20, Hessen Art. 10, Weimar § 9, Meiningen § 10, Altenburg § 12, Coburg-Gotha § 8, Rudolstadt § 9, Sondershausen § 7, Reuß j. L. § 10, Braunschweig § 24, Anhalt § 12, Reuß ä. L. § 7, Lippe § 11, Schaumburg-Lippe § 9, Bayern Art. 10; bad. Ges., die Verwaltung der freiwilligen Gerichtsbarkeit 2c. betr., v. 6. Febr. 1879 § 6a; mecklenb. Verordn. v. 23. Juni 1879 § 5; sächs. Verordn. v. 9. Jan. 1865 § 32.

Haftung des Grundbuchbeamten.

§ 4.

Natur der Amtspflichten des Grundbuchbeamten

Nach der preuß. Grundb. O. § 29 und deren Nachbildungen haften die Beamten des Grundbuchamtes für jedes Versehen bei Wahrnehmung ihrer Amtspflichten, soweit für den Beschädigten von anderer Seite der Ersatz nicht zu erlangen ist. Eine ähnliche Haftung kennen die Grundbuch- und Hypothekengesetze für Mecklenburg[1]), die Pfandgesetze für Württemberg Art. 225 und Weimar §§ 343 ff. und das meining. Ges. über die Anlegung der Grund- und Hypothekenbücher Art. 29. Die preuß. Beschränkung findet sich nicht in den Hypothekengesetzen für Altenburg § 140, beide Reuß § 139, Rudolstadt §§ 93 ff., Hamburg § 47 und dem lübeck. Ges., die Wahrnehmung des Hypothekenwesens betr., vom 16. Juni 1879 § 8.

Das B. G. B. gibt in § 736 Vorschriften über die Haftung der Beamten, welche auch auf die Grundbuchbeamten Anwendung finden, wenn feststeht, daß die den Grundbuchbeamten obliegenden Amtspflichten im Sinne des § 736 Abs. 1 solche sind, welche denselben gegenüber den Betheiligten gesetzlich obliegen. Eine solche Auffassung entspricht der Natur der Obliegenheiten der Grundbuchbeamten und dem geltenden Rechte. Sie läßt sich vielleicht im Wege der Gesetzesauslegung gewinnen, es ist indessen wünschenswerth, keinen Zweifel bestehen zu lassen. Nach Art. 55 des Einf. Ges. kann die Haftung landesgesetzlich nach Art der preuß. Grundbuchordnung beschränkt werden. Die aushülfsweise Haftung des Staates beurtheilt sich nach den Landesgesetzen; vergl. Art. 56 des Einf. Ges.

Die Vorschrift des Entwurfes ist nicht dahin zu verstehen, daß unbedingt ein Jeder den Entschädigungsanspruch habe, welcher, wenn der Grundbuchbeamte den Ordnungsvorschriften gemäß gehandelt hätte, in einer besseren Lage sein würde. Berücksichtigt das Grundbuchamt einen materiell gerechtfertigten Antrag auf Eintragung, welchen es zufolge einer Ordnungsvorschrift hätte ablehnen sollen, so kann derjenige, welchem hierdurch ein unverdienter Vorzug im Range des für ihn einzutragenden Rechtes entgeht, sich nicht beklagen; denn er hat bei der fraglichen Entscheidung des Grundbuchamtes nicht die Stellung eines Betheiligten und die verletzte Ordnungsvorschrift bezweckte nicht seinen Schutz.

Grundbuchbezirke.

§ 5.

Spezialgrundbuchämter und Spezialgrundbücher.

Bei der der Landesgesetzgebung überlassenen Abgrenzung der räumlichen Zuständigkeit der Grundbuchämter hat in Uebereinstimmung mit dem bisherigen Rechtszustande als Regel zu gelten, daß das Grundbuchamt für alle in dem Grundbuchamtsbezirke belegenen Grundstücke zuständig ist. Wird der Grundbuchamtsbezirk wieder in Bezirke eingetheilt, für welche die einzelnen Grund-

[1]) v. Meibom, mecklenb. Hypoth. R. § 8 S. 65 ff.; rev. Hypoth. O. für Landgüter § 38; rev. Stadtb. O. § 52.

bücher geführt werden, so hat die weitere Regel zu gelten, daß das einzelne Grundbuch über alle innerhalb des Unterbezirkes belegenen Grundstücke zu führen ist. Als Ausnahmen kommen im geltenden Rechte Spezial-Grundbuchämter, welche über die zu gewissen Gattungen gehörenden, in verschiedenen Grundbuchamtsbezirken belegenen Grundstücke das Grundbuch führen, und Spezial-Grundbücher vor, welche ein Grundbuchamt über gewisse Gattungen der zu seiner Zuständigkeit gehörenden Grundstücke führt. Solche Spezial-Grundbuchämter sind das Departement für das ritterschaftliche Hypothekenwesen in Schwerin und die Hypothekenkammer für Landgüter in Strelitz. In Württemberg besteht die Vorschrift, daß die exemten Grundstücke, d. h. die Staatsdomänen, die immatrikulirten standesherrlichen und ritterschaftlichen Güter, welche entweder ganz steuerfrei oder unmittelbar zur Amtskörperschaft steuerpflichtig waren, in den Güterbüchern der Gemeinden nicht verzeichnet werden. Bei den Kreisgerichtshöfen (jetzt bei den Landgerichten) werden über diese Güter besondere Bücher geführt[1]). In dem Königreiche Sachsen wurden die Grund- und Hypothekenbücher über gewisse Lehn- und Fideikommißgrundstücke von den Appellationsgerichten zu Dresden und Bautzen geführt, an deren Stelle jetzt die dortigen Amtsgerichte getreten sind[2]). In Bayern besteht nur noch für Familienfideikommißgüter und Güter der Mitglieder der königlichen Familie ein besonderer Gerichtsstand in Hypothekensachen. In Sondershausen wird nach der Grundb. O. v. 2. August 1882 § 1 für die in dem Amtsgerichtsbezirke belegenen Bestandtheile des fürstlichen Kammergutes ein eigenes Grundbuch angelegt, auch kann ein solches für gewisse Rittergüter und für Eisenbahnen eingerichtet werden.

Die Zweckmäßigkeit der Führung von Grundbüchern über Grundstücke einer gewissen Gattung wird nicht vollständig in Abrede gestellt werden können. Die Vorbehalte der Art. 33—35 des Einf. Ges. genügen nicht. Die Zulassung von partikulären Ausnahmen von der Regel der bezirksweisen Führung des Grundbuches scheint deshalb geboten. Die Bestimmung der Ausnahme bezieht sich auf die Herstellung des Grundbuches im Sinne des neuen Rechtes und wird deshalb, wie überhaupt die zum Zwecke der Anlegung des Grundbuches ergehenden Vorschriften, im Einklange mit Art. 108 des Einf. Ges. der landesherrlichen Verordnung zu überlassen sein.

Buchung der Rechte mit Grundstücksqualität.

Soweit Rechte an Grundstücken, welche ein eigenes Blatt im Grundbuche erhalten können, in Frage kommen, besteht, wenn solche Rechte ein bestimmtes anderes Grundstück belasten und als erweiterte Dienstbarkeiten erscheinen, wie das Erbbaurecht des B. G. B. und die bei dem Inkrafttreten des B. G. B. bestehenden vererblichen und veräußerlichen Nutzungsrechte, kein Zweifel, daß das Recht in dem Grundbuche des Bezirkes einzutragen ist, in welchem das belastete Grundstück gebucht ist. Soweit im Uebrigen nach den

---

[1]) Römer, das württemb. Unterpfandsr. § 4 S. 19; Ausf. Ges. zum G. B. G. Art. 6, 7, 9.

[2]) Ges. v. 28. Jan. 1835 §§ 6, 8; Ges., die künftige Einrichtung der Behörden erster Instanz betr., v. 11. August 1855 § 3; Verordn. v. 9. Jan. 1865 § 84; Ausf. Ges. zum G. B. G. §§ 14, 15.

Vorschriften des Einführungsgesetzes Rechte mit Grundstücksqualität vorkommen können, ist die Entscheidung der Frage, in welchem Grundbuche die Buchung zu erfolgen habe, durch die weite Fassung der Vorbehalte für das Bergrecht, Wasserrecht 2c. den Landesgesetzgebungen überlassen.

Grundbuchblatt.

§ 6.

Begriff

1. Zu dem Begriffe des Grundbuches im Sinne des B. G. B. gehört es, daß dasselbe nicht nur das Grundstück und den Eigenthümer bezeichnen, sondern auch alle sonstigen Angaben über den gegenwärtigen dinglichen Rechtsbestand enthalten soll, deren Vorhandensein ein gutgläubiger Erwerber erwarten darf. Es ist aber weiter zu verlangen, daß diese sämmtlichen Angaben im räumlichen Zusammenhange stehen und an einer Stelle zu finden sind. Man kann zwar weder so weit gehen, für ein jedes Grundstück ein besonderes Grundbuch noch auch nur ein ganzes dem Grundbuche eingeheftetes Papierblatt zu verlangen. Nothwendig ist nur, daß die Stelle des Grundbuches, welche die sämmtlichen Angaben über die Rechtsverhältnisse eines Grundstückes enthält, abgegrenzt ist, mithin eine besondere Abtheilung des Grundbuches, welche sowohl aus mehreren Papierblättern, wie aus einem Theile eines Papierblattes bestehen kann, bildet. Dieses Verständniß des technischen Ausdruckes „Grundbuchblatt" wird durch den ersten Absatz des § 6 außer Zweifel gestellt.

Den Satz, daß ein jedes Grundstück ein eigenes Grundbuchblatt erhält, erkennen als Regel die meisten Gesetze an, nach welchen die Bucheinrichtung auf der Realordnung beruht[1]).

Abtheilungen des Grundbuchblattes.

Das Grundbuchblatt selbst wird wiederum Abtheilungen haben, damit es übersichtlich sei; zu vergl. § 840 Abs. 1 des B. G. B. Mit Rücksicht auf die Verschiedenheit der bestehenden Einrichtungen verbietet sich eine reichsgesetzliche Vorschrift über die Eintheilung des Grundbuchblattes. Diese Lücke ist um so unbedenklicher, als die zu wählende Art der Eintheilung der Blätter lediglich von Zweckmäßigkeitsrücksichten abhängt.

Realfolium

2. Unter dem Grundstücke, welches nach dem ersten Absatze des § 6 ein Grundbuchblatt erhalten soll, ist das im § 787 Abs. 1 und 2 bezeichnete einheitliche Grundstück verstanden. Das Grundbuchblatt bringt nur die Angaben über die Rechtsverhältnisse des einen gebuchten Grundstückes, diese Angaben aber auch vollständig an der einen Stelle; es soll auch in der Regel nicht besondere Angaben über die Rechtsverhältnisse eines Bestandtheiles des gebuchten Grundstückes bringen, sondern auf dem Grundbuchblatte sollen nur Rechte bezeugt werden, welche das ganze Grundstück ergreifen (§ 26 Abs. 1). Subjektiv-dingliche Rechte, welche zu Gunsten des Eigenthümers eines Grund-

[1]) Preuß. Grundb. O. § 7; bayer. Hypoth. Ges. § 120; sächs. Hypoth. O. § 109; mecklenb. rev. Stadtb. O. § 5; oldenb. Grundb. O. § 6; braunschw. Instr. § 8; altenb. Ges. § 156; lauenb. Prot. O. § 6. Mit dem altenb. Gesetze stimmen die Gesetze für Sondershausen und beide Reuß überein. Auch in Hamburg und Lübeck hat ein jedes Grundstück ein besonderes Folium.

stückes an einem anderen Grundstücke bestehen, müssen, um nicht den aus der publica fides des Grundbuches sich ergebenden Gefahren zu unterliegen, bei dem belasteten Grundstücke gebucht sein; ihr Vermerk bei dem herrschenden Grundstücke ist nur eine über die Erweiterung des Eigenthumes Auskunft gebende Hinweisung auf die maßgebende Buchung bei dem belasteten Grundstücke.

Gemeinschaftliches Blatt.

Diese Art der Buchführung wird als Regel, aber nicht als ausnahmslose Regel aufgestellt. Das Bedürfniß der Zulassung von Ausnahmen hängt mit der geringeren oder größeren Zersplitterung des Grundbesitzes zusammen. Ist der Grundbesitz stark zersplittert, so wird das System, welches für jedes Grundstück ein Realfolium verlangt, drückend. Der Zusammenfügung der mehreren einem Eigenthümer gehörenden Grundstücke zu einem einheitlichen Grundstücke steht die Verschiedenheit der Belastung entgegen; auch wird eine solche Zusammenfassung oft dem Interesse des Eigenthümers nicht entsprechen. Dabei werden indessen sehr häufig Verfügungen vorkommen, welche der Eigenthümer über seinen gesammten Grundbesitz oder doch über einen großen Theil dieses Besitzes trifft, insbesondere Verpfändungen. Kann dieser Grundbesitz nicht auf einem Blatte zusammengefaßt werden, so wird die Verfügung des Eigenthümers zwar nur in formeller, aber doch sehr fühlbarer Weise erschwert. Zur Abhülfe verwendet das geltende Recht zwei Formulare, das Realformular[1]) und das Personalformular[2]). Beide stimmen im Wesentlichen überein; der Unterschied besteht nur darin, daß bei ersterem die Bezeichnung des Grundstückes, bei letzterem die des Eigenthümers vorangeht. Da der Entwurf die innere Eintheilung des Grundbuchblattes unberührt läßt, so bleibt dieser Unterschied außer Betracht. Die Abweichung von dem strengen Systeme der Realordnung besteht darin, daß der Inhalt der über mehrere Grundstücke zu führenden Grundbuchblätter auf einem Grundbuchblatte vereinigt sein kann, wenn nur nach diesem Inhalte das Eigenthum der vereinigten Grundstücke einer Person zusteht. Für die Wahrung der Uebersichtlichkeit wird die Landesgesetzgebung durch besondere Vorschriften über die Eintheilung der Blätter und durch die Vorschreibung von Realrepertorien zu sorgen haben, welche die Grundstücke auf den Personalfolien auffinden lassen. Nach der preuß. Grundb. O. soll ein gemeinschaftliches Blatt nicht zugestanden werden, „wenn Verwirrung zu besorgen ist". Nach der Hypoth. O. für Westfalen v. 31. März 1834 wurde im Falle verschiedener Belastung die Verbindung der Grundstücke auf einem Blatte ausgeschlossen; es scheint angenommen zu werden, daß der § 13 der Grundb. O. auf diesen Fall, als auf einen Fall, in welchem Verwirrung zu besorgen ist, hinweise. Für den Entwurf besteht eine solche Besorgniß nicht, da durch die zweckmäßige Einrichtung des gemeinschaftlichen Blattes jener Gefahr vorgebeugt werden kann. In Ansehung des Umfanges, in welchem das gemeinschaftliche Blatt oder Personalfolium zu-

---

[1]) Grundb. O. für Preußen § 13, Oldenburg und Lippe § 11; braunschw. Instr. § 18; sächs. Hypoth. O. §§ 109 ff., Altenburg § 157, Reuß ä. L. § 156; Grundb. O. für Coburg-Gotha § 1 (auch Verordn. für Gotha vom 9. Dezbr. 1859 und Coburg v. 10. Septbr. 1860); anhalt. Ges. v. 11. März 1877; sondersh. Grundb. O. § 6.

[2]) Vergl. besonders preuß. Grundb. O. §§ 14 ff.

gelassen werden soll, bleibt den landesgesetzlichen Ausführungsvorschriften freie Hand. Sie können das Personalfolium gänzlich ablehnen oder nur in beschränktem Umfange zulassen; sie können aber auch die Personalordnung allgemein vorschreiben. Wo bisher die Bücher nach der Personalordnung geführt sind, wie insbesondere die Unterpfandsbücher in Württemberg und die Hypothekenbücher in den hessischen Provinzen Starkenburg und Oberhessen und den 1866 von Hessen an Preußen abgetretenen Gebietstheilen, in dem vormaligen Herzogthume Nassau, in Meiningen, in Rudolstadt, zum Theil auch in Weimar, wird durch die Zulassung des Personalfoliums nicht nur die weitere Verwendung der bisher geführten Bücher ermöglicht, sondern auch die dauernde Beibehaltung dieser Art der Buchführung zugelassen.

Verschiedenen Grundbuchbezirken angehörende Grundstücke

Nach der preuß. Grundb. O. § 13 wird die Anlegung eines gemeinschaftlichen Blattes für mehrere im Bezirke desselben Grundbuchamtes liegende Grundstücke desselben Eigenthümers zugelassen. Gehören die mehreren Grundstücke verschiedenen Bezirken desselben Grundbuchamtes an, so würde die Vorschrift der bezirksweisen Führung des Grundbuches der Anlegung eines gemeinschaftlichen Blattes entgegenstehen. Eine solche Beschränkung würde indessen den Zweck des gemeinschaftlichen Blattes beeinträchtigen und ist deshalb in dem Schlußsatze des § 6 Abs. 2 aufgehoben. Gehören die mehreren Grundstücke desselben Eigenthümers verschiedenen Grundbuchamtsbezirken an, so stehen die Zuständigkeitsgrenzen einer Vereinigung derselben auf einem gemeinschaftlichen Blatte entgegen.

Bezeichnung nach dem Flurbuche.

§ 7[1]).

Flurbuch.

Im Begriffe des Grundbuches liegt es, daß die an erster Stelle erforderliche Angabe desselben, an welche alle weiteren Angaben sich anschließen, in der Bezeichnung des Grundstückes besteht. Eine Sicherheit, daß das Grundbuch die Grundstücke vollständig, aber auch nicht etwa einzelne Grundstücke doppelt enthält, kann nur durch die Aufnahme eines die Grundstücke des Bezirkes aufzählenden Verzeichnisses gewonnen werden. In den meisten Bundesstaaten bestehen derartige Vorarbeiten für die Führung des Grundbuches[2]). In Ansehung des Verfahrens bei Herstellung des Verzeichnisses lassen nähere Vorschriften sich nicht geben, schon um die Benutzung der vorhandenen Verzeichnisse nicht zu beschränken. Das Verzeichniß muß die Grundstücke nach Merkmalen bezeichnen, welche dieselben auffinden und von anderen Grundstücken unterscheiden lassen. Zu dem Ende wird es wünschenswerth sein, wenn das in § 7 technisch als Flurbuch bezeichnete Verzeichniß eine vorausgegangene amtliche geometrische Vermessung und Kartirung zur Grundlage hat. Eine reichsgesetzliche Anforderung in dieser Richtung zu stellen, erscheint jedoch bedenklich. Nicht bei allen Arten von Grundstücken ist das Bedürfniß der Kartirung das gleiche. Soweit feste Grenzzeichen bestehen und den Besitz-

[1]) Vergl. Anm. I zu § 787 des B. G. B.

[2]) Mot. III S. 54, 55.

stand erkennen lassen, läßt sich das Grundstück auch ohne Hinweisung auf kartirte Grenzen durch Bezeichnung nach seiner allgemeinen Lage, dem wirthschaftlichen Mittelpunkte, den Nachbarn 2c. genügend genau im Flurbuche bezeichnen. Besonders für die städtischen Bezirke ist die Kartirung nicht in gleichem Maße Bedürfniß, wie für die ländlichen Bezirke. Der Entwurf setzt deshalb nur voraus, daß überall ein amtliches Verzeichniß besteht, in welchem die Grundstücke des Grundbuchbezirkes unter Nummern aufgeführt sind. Die Entscheidung, welches bisher geführte oder neu anzulegende Buch als Flurbuch im Sinne des neuen Rechtes gelten solle, gehört zu der Regelung des zum Zwecke der Anlegung der Grundbücher einzuhaltenden Verfahrens und hat deshalb nach § 108 des Einf. Ges. im Wege der landesherrlichen Verordnung zu erfolgen.

Rechtliche Bedeutung der Bezeichnung des Grundstückes.

Die Bezeichnung des Grundstückes ist auch eine Angabe des Grundbuches, deren Richtigkeit nach Maßgabe der §§ 837, 838 des B. G. B. zu Gunsten eines gutgläubigen Erwerbers garantirt wird[1]). Da indessen das Grundbuch das Grundstück nach § 7 durch Angabe der Nummer des Flurbuches bezeichnet, so wird nur garantirt, daß das an der Hand des Flurbuches zu ermittelnde Grundstück den im Grundbuche angegebenen Rechtsverhältnissen unterliegt. Die ferneren Nachrichten, welche das vielleicht weiter auf eine Kartirung sich stützende Flurbuch über die Lage und Größe des Grundstückes gibt, stehen nicht unter der gleichen Garantie wie der Grundbuchinhalt, sondern nur unter derjenigen Garantie, welche das vorausgegangene amtliche Ermittelungsverfahren ihnen gibt und welche von der Genauigkeit und Zuverlässigkeit der Ergebnisse dieses Verfahrens abhängt[2]).

Gemeinschaftliches Grundbuchblatt für Grundstücke verschiedener Eigenthümer.

§ 8.

In den württembergischen Güterbüchern pflegen auf dem Personalfolium des Ehemannes oder des Elterntheiles auch die nur in der Nutznießung der betreffenden Person stehenden Grundstücke der Ehefrau beziehungsweise der Kinder unter Vermerkung des Eigenthumsverhältnisses gebucht zu sein. In den Stockbüchern des vormaligen Herzogthumes Nassau finden sich Grundstücke der Ehefrau unter dem Artikel des Ehemannes und nach Trennung der Ehe durch den Tod eines Ehegatten Grundstücke der Kinder, an welchen dem überlebenden Ehegatten das Recht der Verwaltung und Benutzung zusteht, unter dem Artikel des überlebenden Ehegatten eingetragen[3]). Um die rasche Vollendung der Grundbücher zu begünstigen und damit den Eintritt der Geltung des materiellen Grundbuchrechtes zu beschleunigen, empfiehlt es sich, eine solche Vereinigung der Grundstücke verschiedener Eigenthümer auf einem Grundbuchblatte als einen vorübergehenden Zustand zuzulassen, jedoch dafür Sorge zu

[1]) Mot. III S. 215.

[2]) Vergl. Dernburg und Hinrichs, preuß. Hypoth. R. § 17 unter Nr. 4.

[3]) Bertram, nass. Privatr. § 380.

tragen, daß die Vereinigung aufgehoben wird, sobald in Ansehung eines der vereinigten Grundstücke der verschiedenen Eigenthümer eine Eintragung angeordnet wird. Durch den Eintritt eines solchen Falles soll das Grundbuchamt veranlaßt werden, die zugeschriebenen Grundstücke von Amtswegen auf ein anderes Grundbuchblatt zu übertragen.

Nachholung der Bezeichnung nach dem Flurbuche.

§ 9.

Anderweite Bezeichnung der Grundstücke.

Die Bezeichnung durch Verweisung auf das Flurbuch bietet zwar die besten Garantieen für die Identifizirung der Grundstücke; derselbe Zweck läßt sich aber, wenn auch in unvollkommenerer Weise, auf anderem Wege erreichen. Man kann sich darauf beschränken, gewisse Merkmale, an welchen die Individualität des Grundstückes erkannt wird, ins Auge zu fassen, insbesondere den Namen oder die Polizeinummer, welchen dasselbe führt, die festen Grenzen, welche durch Straßen, Flüsse 2c. gebildet werden, und in Ermangelung solcher die Nachbargrundstücke. Der Besitzstand ergibt alsdann des Näherer die Ausdehnung des im Allgemeinen festgestellten Grundstückes. Dieser Weg wurde in älterer Zeit betreten, namentlich in Hamburg und in Lübeck, wo die Grundbucheinrichtung allmählich sich bildete, und in Preußen, als nach den Vorschriften der Hypoth. O. v. 20. Dezbr. 1783 öffentliche Bücher angelegt wurden. Nach § 7 erscheint zwar die Anlegung der Flurbücher als die der Anlegung der Grundbücher nothwendig vorausgehende Maßnahme; es bleibt indessen immerhin die Möglichkeit, daß Bücher bestehen, welche an sich wohl geeignet sein würden, zu Grundbüchern im Sinne des neuen Rechtes erklärt zu werden, indessen an dem Mangel leiden, daß sie die Grundstücke in der vorgedachten unvollkommeneren Weise bezeichnen oder doch auf unvollständige und unzuverlässige Verzeichnisse Bezug nehmen, welche nicht wohl zu Flurbüchern im Sinne des neuen Rechtes erklärt werden können. Inwieweit ein solcher Rechtszustand zur Zeit noch besteht, läßt sich schwer ermitteln. Jedenfalls ist aber Fürsorge zu treffen, daß derselbe nicht ein Hinderniß bilde, bisher geführte Bücher zu Grundbüchern zu erklären, weil dieselben noch nicht auf das Flurbuch zurückgeführt sind. Der Nutzen der flurbuchmäßigen Bezeichnung der Grundstücke steht außer Verhältniß zu dem Nachtheile, welcher mit einer solchen Beschränkung des landesherrlichen Verordnungsrechtes verbunden sein würde. Es empfiehlt sich deshalb, eine Ausnahme von jener Beschränkung zu bestimmen, jedoch hiermit die Anweisung zur amtlich zu betreibenden Ergänzung des unvollständigen Grundbuches zu verbinden.

Mehrere sich ergänzende Bücher.

§ 10.

Führung mehrerer Bücher

Nach den bisherigen Bucheinrichtungen kommt es nicht selten vor, daß die Angaben über die Rechtsverhältnisse der Grundstücke in mehreren neben einander geführten Büchern sich finden. Als Beispiele können angeführt werden die bad. Grundbücher und Pfandbücher, die württemb. Güterbücher

und Unterpfandsbücher, die meining. Grundbücher und Hypothekenbücher, die nass. Stockbücher und Hypothekenbücher, die hamb. Erbebücher, Rentebücher und Hauptbücher, die hess. Grundbücher und Hypothekenbücher. In Württemberg kommen auch besondere Servitutenbücher vor[1]). Der § 10 will Sorge tragen, daß die Vorschrift des § 6 Abs. 1, welche alle Angaben über die Rechtsverhältnisse der an einer abgegrenzten Stelle auf dem einen für das Grundstück angelegten Grundbuchblatte vereinigen will, die weitere Benutzung der mehreren über die Rechtsverhältnisse des Grundstückes nach verschiedenen Richtungen Auskunft gebenden Bücher nicht vollständig ausschließe und damit den Geltungsbeginn des neuen Immobilienrechtes aufschiebe, bis neue Bücher angelegt sind, welche auf den einzelnen Grundbuchblättern alle Angaben vereinigen. Daneben wird in § 10 auch die Erleichterung bei der Grundbuchanlegung für zulässig erklärt, daß ein bisher geführtes zum Grundbuche zu machendes Buch seine Ergänzung für gewisse Arten von Eintragungen in einem anzulegenden besonderen Buche oder auch mehreren solchen Büchern finden kann. Für den Fall einer vollständigen Neuanlegung des Grundbuches soll es dagegen bei dem ordnungsmäßigen Verfahren bleiben.

Das Prinzip des § 6 Abs. 1, daß das Grundbuchblatt alle Angaben über die Rechtsverhältnisse des Grundstückes vereinigen soll, wird in § 10 nicht vollständig aufgegeben, sondern nur dahin eingeschränkt, daß die Eintragungen durch Verweisungen auf andere Bücher ersetzt werden können. Eines der mehreren Bücher muß deshalb zum Hauptbuche erhoben und, soweit nöthig, durch die erforderlichen Verweisungen vervollständigt werden. Zum Hauptbuche kann nur ein Buch gemacht werden, in welchem ein jedes Grundstück sein Blatt hat. Nicht unbedingt erforderlich, sondern nur in der Regel zweckmäßig ist, daß dieses Buch für die Eintragung des Eigenthümers bestimmt ist. Als Resultat ergibt sich, daß das verweisende Blatt des Hauptbuches nach allen Richtungen, insbesondere also auch für die Anwendung der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuches als Grundbuchblatt zu gelten hat und so zu lesen ist, wie wenn die in Bezug genommenen Eintragungen auf demselben sich befänden.

Befreite Grundstücke.

§ 11.

Ausnahmen von der Buchungspflichtigkeit.

Der § 11 bestimmt Ausnahmen von der Buchungspflichtigkeit in Ansehung einzelner Gattungen von Grundstücken. Nach der preuß. Grundb. O. § 2 bedarf es im Einklange mit dem älteren Rechte für Domänen und andere dem Staate gehörige Grundstücke, für Grundstücke der Kirchen, Klöster, Schulen und Gemeinden, für Eisenbahnen und öffentliche Landwege der Anlegung eines Grundbuchblattes nur im Falle der Veräußerung oder Belastung oder wenn von dem Eigenthümer oder einem Berechtigten darauf angetragen wird. Die oldenb. Grundbuchordnungen sind noch weiter gegangen; sie rechnen zu

[1]) Vergl. Min. Reskr. v. 3. Dezbr. 1832 § 12 und dazu Vollzugsverf. v. 6. Dezbr. 1836 Nr. 6.

den befreiten Grundstücken auch die Grundstücke des Großherzogs, des großherz. Hausfideikommisses, des Krongutes und der öffentlichen Genossenschaften. Im Königreiche Sachsen wurden durch Ges. v. 6. Novbr. 1843 § 153 die Staatsgüter und die Grundstücke der Gemeinden und der geistlichen Anstalten unter der Voraussetzung, daß nicht Hypotheken oder andere der Eintragung bedürfende Rechte daran beständen oder bestellt werden würden, von der Aufnahme in das Grundbuch ausgeschlossen, und dieselbe Bestimmung ist noch heute in Altenburg, Sondershausen, Reuß ä. L. geltendes Recht. Mit Rücksicht auf § 276 des sächs. B. G. B. hat man für Sachsen die frühere Vorschrift als nicht mehr in vollem Umfange fortbestehend erachtet, jedoch ist in der Ausf. Verordn. zum sächs. B. G. B. v. 9. Januar 1865 § 7 die Anlegung von Folien für Gemeindegüter und geistliche Güter von dem Antrage des Eigenthümers abhängig gemacht. In Württemberg werden die Staatsdomänen und die Hofdomänen, die immatrikulirten standesherrlichen und ritterschaftlichen Güter, welche entweder ganz steuerfrei oder unmittelbar zu der Amtskörperschaft steuerpflichtig waren, in den Güterbüchern der Gemeinden nicht verzeichnet[1]).

Die Zulassung von Ausnahmen gegenüber der für alle buchungsfähigen Grundstücke geltenden Regel der Buchungspflichtigkeit ist mit Rücksicht darauf erforderlich, daß bei einigen Arten von Grundstücken, welche wegen der Rechtsstellung des Eigenthümers oder wegen ihrer Zweckbestimmung dem Privatrechtsverkehre thatsächlich fern zu bleiben pflegen, die Buchungspflichtigkeit einen unverhältnißmäßigen Arbeitsaufwand und Kostenaufwand mit sich führen würde. Dies trifft bei allen Grundstücken des Reiches und der Einzelstaaten zu. Für die Grundstücke des Reiches ist die Entbindung von der Buchungspflichtigkeit durch Reichsgesetz zu bestimmen; im Uebrigen sind die einzelnen Bundesstaaten besser befähigt, zu prüfen, wie weit die Ausnahme zu reichen hat. Die Aufzählung des § 11 erschöpft jedenfalls den Kreis derjenigen Grundstücke, bei denen der oben angeführte Grund für die Befreiung von der Buchungspflichtigkeit vorkommen kann. Neben den Grundstücken eines Bundesstaates oder eines Landesherrn noch die Krongrundstücke zu nennen, ist entbehrlich, weil dieselben entweder dem Staate oder dem Landesherrn oder beiden gehören, in jedem Falle also mitgetroffen werden. Auf die fürstliche Familie Hohenzollern ist hier in ähnlicher Weise Rücksicht genommen, wie in Art. 33 des Einf. Ges. Nach der gewählten Fassung des Vorbehaltes kann der einzelne Bundesstaat die Befreiung von der Buchungspflichtigkeit auch den Grundstücken fremder Landesherren und landesherrlicher Familien sowie den Grundstücken juristischer Personen, welche nicht in dem Bundesstaate ihren Sitz haben, zugestehen. Der Vorbehalt verweist für die Bestimmung von Ausnahmen in Uebereinstimmung mit dem Art. 108 des Einf. Ges. auf den Weg der landesherrlichen Verordnung. Diese Verweisung wird nicht um deswillen Bedenken erregen können, weil die Befreiung der unter die allgemeine Vorschrift des Art. 33 des Einf. Ges. fallenden Grundstücke von der Buchungspflichtigkeit dort den Hausverfassungen oder Landesgesetzen, hier der landesherrlichen Verordnung überlassen ist; den in Art. 33 begünstigten Personen

---

[1]) Römer, württemb. Unterpfandsr. § 4 S. 19.

wird damit in keinem Falle zu nahe getreten, da sie stets in der Lage bleiben, eine in ihrem Interesse liegende Buchung herbeizuführen.

Die zugelassene Ausnahme darf Niemanden in der Verwirklichung der ihm zustehenden Rechte hindern. Jeder, welchem ein eintragungsfähiges Recht am Grundstücke zusteht, muß seine Eintragung erreichen und deshalb die Buchung des Grundstückes verlangen können. In gleicher Weise muß die Zwangsvollstreckung in das Grundstück, insbesondere die Erlangung einer Zwangshypothek oder Arresthypothek herbeizuführen sein. Die nothwendigen Schutzbestimmungen in dieser Richtung finden sich im § 45.

Nach dem Art. 108 des Einf. Ges. ist der Umstand, daß ein Grundstück in dem für angelegt erklärten Grundbuche des Bezirkes gleichwohl ein Grundbuchblatt noch nicht erhalten hat, ohne materiellrechtlichen Einfluß. Soweit zur Verfügung über das Grundstück das Eingetragensein des Verfügenden erforderlich ist, bleibt dieses Erforderniß bestehen und es muß ihm zuvor genügt sein. Durch die Befreiung gewisser Grundstücke von der Eintragungspflichtigkeit wird hieran nichts geändert. Um indessen ein jedes Mißverständniß fernzuhalten, ist auf das Unberührtbleiben des Art. 108 Abs. 3 des Einf. Ges. hingewiesen.

Ausscheiden eines Grundstückes aus dem Grundbuche.

§ 12.

Im § 11 ist noch nichts für die Fälle bestimmt, wenn bei einem gebuchten Grundstücke nachträglich die Voraussetzungen für die Befreiung von der Buchungspflichtigkeit eintreten. Solches geschieht, wenn eine privilegirte Person das Eigenthum eines gebuchten Grundstückes, sei es nun in Gemäßheit der Vorschriften des B. G. B. (§§ 868—873) oder nach Maßgabe der aufrecht erhaltenen Vorschriften der Landesgesetze über Zwangsenteignung 2c. mit oder ohne Eintragung erwirbt. Nach der preuß. Grundb. O. § 59 kann, wenn ein Theil eines Grundstückes einem dem Eintragungszwange nicht unterworfenen Berechtigten aufgelassen und also nach § 1 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb v. 5. Mai 1872 die Eintragung in das Grundbuch zum Erwerbe erforderlich ist, auf Verlangen des Erwerbers von der Uebertragung des Theiles auf ein anderes Blatt abgesehen und die Eintragung des Eigenthumsüberganges durch Angabe des Sachverhaltes bei der Abschreibung auf dem bisherigen Blatte ersetzt werden. Diese Bestimmung ist in einige Nachbildungen der preußischen Grundbuchordnung übernommen und in Sondershausen (Grundb. O. §. 62) auf Fälle außerhalb der vertragsmäßigen Veräußerung ausgedehnt. Dieselbe will nur die Neuanlegung eines Grundbuchblattes für abgeschriebene Parzellen ersparen, läßt also die Buchung des Grundstückes bestehen, wenn der privilegirte Erwerber an Stelle des bisherigen Eigenthümers des ganzen Grundstückes einzutragen ist. Der Entwurf geht noch weiter und läßt bei Eintritt der Voraussetzungen des § 11 Abs. 1, 2 die Ausbuchung des betreffenden Grundstückes insoweit erfolgen, als die Buchung, wenn das Grundstück noch nicht gebucht wäre, von dem Antrage des Erwerbers abhängen würde

und von einem Anderen nicht verlangt werden könnte. Es liegt kein Grund vor, dasjenige, was über die Ausbuchung eines Trennstückes oder eines von einem Personalfolium abzuschreibenden Grundstückes gelten soll, nicht auch von dem ganzen gebuchten Grundstücke gelten zu lassen. Durch die Ausbuchung werden die privilegirten Eigenthümer auf das Vollständigste dagegen gesichert, daß irgend eine Eintragung stattfinden kann, bevor nicht das Grundstück wieder eingetragen ist. Um die Ausbuchung beantragen zu können, müßte der Erwerber, damit die Voraussetzung für die in § 11 bestimmte Befreiung sich erfülle, zuvor als Eigenthümer sich eintragen lassen. Es müßte also, wenn die Erwerbung einer Parzelle oder eines auf einem Personalfolium mitgebuchten Grundstückes in Frage steht, das Grundstück abgeschrieben werden und ein neues Grundbuchblatt erhalten, auf welchem der neue Eigenthümer eingetragen und welches alsdann sofort wieder geschlossen würde. Dieser weitläufige Weg wird durch die Vorschrift des zweiten Absatzes des § 12 abgekürzt. Von dem Erfordernisse der Eintragung des Erwerbers wird nichts nachgelassen. Es wird nur gestattet, daß der Erwerber auf dem bisherigen Grundbuchblatte als Eigenthümer eingetragen wird, so daß also auf diesem Grundbuchblatte abweichend von der Regel des § 6 Abs. 2 zwei verschiedenen Eigenthümern gehörende Grundstücke gebucht sind. Die Gestattung einer solchen Abweichung ist indessen unbedenklich, weil die gleichzeitig mit der Eintragung des Erwerbers erfolgende Schließung des Blattes in Ansehung des von der privilegirten Person erworbenen Grundstückes einer jeden Verwirrung vorbeugt.

Durch § 12 wird klargestellt, daß eine Ausbuchung eines einmal gebuchten Grundstückes nur in dem dort bestimmten Falle zulässig ist, im Uebrigen aber ein gebuchtes Grundstück aus dem Grundbuche nicht wieder verschwinden kann.

Buchung eines in verschiedenen Bezirken belegenen Grundstückes.

§ 13.

Zusammenschreibung

Dem zweiten Absatze des § 787 des B. G. B. ist zu entnehmen, daß ein Eigenthümer mehrerer Grundstücke, welche in dem Flurbuche verschiedene Nummern führen, dieselben als ein einheitliches Grundstück buchen lassen kann. Es wird nicht gefordert, daß die mehreren Grundstücke in demselben Flurbuche verzeichnet sind und demselben Grundbuchbezirke angehören. Ebensowenig wird räumliche Angrenzung vorausgesetzt und die Einheitlichkeit in dem Flächenzusammenhange gefunden. Den Begriff des Zubehöres wendet das B. G. B. auf Grundstücke nicht an[1]). Die thatsächliche wirthschaftliche Vereinigung der sog. Zubehörstücke entscheidet mithin nicht für die Art der Buchung[2]), sondern der Wille des Eigenthümers. Die auf Antrag des Eigenthümers erfolgte Buchung der mehreren Grundstücke als einheitliches Grund-

---

[1]) Mot. III S. 64; vergl. auch S. 57.

[2]) Vergl. preuß. Grundb. O. § 5; bayer. Hypoth. Ges. §§ 121, 123; Grundb. O. für Oldenburg, Lippe, Sondershausen § 4, Braunschweig § 2; braunschw. Instr. § 16; Hypoth. Ges. für Altenburg §§ 158 ff., Reuß ä. L. §§ 157 ff.

stück schafft einen einheitlichen Verfügungsgegenstand. Wird von Bestandtheilen geredet, so ist das Einheitsmoment in der vorausgegangenen einheitlichen Buchung, nicht in der wirthschaftlichen Zusammengehörigkeit zu suchen.

Sind die zu Bestandtheilen einer Einheit zu machenden mehreren Grundstücke in verschiedenen Grundbuchbezirken belegen, so würde die Regel der bezirksweisen Führung des Grundbuches, sind sie in verschiedenen Grundbuchamtsbezirken belegen, so würde die räumliche Begrenzung der Zuständigkeit der Grundbuchämter einer Zusammenfügung entgegenstehen. Diese formellen Hindernisse werden durch die Vorschriften des § 13 beseitigt. Kommen nur Bezirke desselben Grundbuchamtes in Betracht, so ist das einheitliche Grundstück nur in einem der Bezirke, welchen das Grundbuchamt zu bestimmen hat, zu buchen. Liegen die zu Bestandtheilen zu machenden Grundstücke in verschiedenen Grundbuchamtsbezirken, so ist, weil die Zuständigkeit des einen Grundbuchamtes, so lange die Vereinigung dauert, erweitert wird, das Grundbuchamt, welches zuständig sein soll, durch die gemeinschaftliche Aufsichtsbehörde zu bestimmen[1]). In einigen Grundbuchordnungen findet sich die Beschränkung, daß nur in demselben Amtsbezirke belegene Grundstücke vereinigt werden können[2]); andere Gesetze kennen eine solche Beschränkung nicht, nur wird ein wirthschaftlicher Zusammenhang vorausgesetzt und nicht auch die willkürliche Vereinigung fernliegender Grundstücke gestattet[3]). Da das B. G. B. und dieser Entwurf der wirthschaftlichen Verbindung einen besonderen Einfluß auf Herstellung eines einheitlichen Verfügungsobjektes nicht beilegen, so kann die Beschränkung nicht übernommen werden. Es wird aber allerdings kein Recht des Eigenthümers auf Bewilligung der erforderlichen Erweiterung der Zuständigkeit des einen Grundbuchamtes anzunehmen sein und ein besonderes Interesse des Eigenthümers an der Vereinheitlichung ersichtlich sein müssen; denn es kann nicht der Willkür des Eigenthümers anheimgegeben sein, außerhalb eines jeden Zusammenhanges stehende Grundstücke, wenn sie nur in demselben Bundesstaate belegen sind, zu vereinigen. Die einheitliche Buchung der in demselben Grundbuchamtsbezirke belegenen Grundstücke wird dagegen regelmäßig verlangt werden können, während nach § 6 Abs. 2 („dürfen") das gemeinschaftliche Blatt je nach Zweckmäßigkeit zu bewilligen ist.

Das Grundbuch bezw. das Grundbuchamt für die einheitliche Buchung ist von der Behörde nach Zweckmäßigkeitsrücksichten zu wählen; es braucht nicht besonders vorgeschrieben zu werden, daß hierbei auf das Größenverhältniß, die Lage des wirthschaftlichen Mittelpunktes 2c. Rücksicht zu nehmen ist. Es ist auch nicht erforderlich, hier Vorschriften über die Kenntlichmachung der in den betheiligten Grundbüchern entstehenden Lücken zu geben und etwa mit der preuß. Grundb. O. § 5 Abs. 4 die Haltung eines geschlossenen auf das

---

[1]) Vergl. Grundb. O. für Preußen § 25, Oldenburg § 16; Ausf. Ges. zum G. V. G. für Preußen § 20, Bayern Art. 10, Sachsen § 9, Hessen Art. 7, Oldenburg Art. 4 und 10 § 2, Weimar § 9, Meiningen § 10, Altenburg § 12, Coburg-Gotha § 8, Anhalt § 12, Rudolstadt § 9, Sondershausen § 7 2c.

[2]) Vergl. Grundb. O. für Coburg-Gotha § 17 und braunschw. Instr. § 16, welche letztere nur für untheilbare Verbände eine Ausnahme macht.

[3]) Vergl. preuß. Grundb. O. § 25 und deren Nachbildungen.

Grundbuch des einheitlichen Grundstückes verweisenden Grundbuchblattes[1]) vorzuschreiben.

Bei den bisherigen Bemerkungen ist vorausgesetzt, daß das Grundbuch in allen in Betracht kommenden Bezirken bereits als angelegt gilt und das neue Immobiliarrecht für dieselben in Kraft getreten ist. Die Vorschriften des § 13 eigenen sich indessen auch in einem gewissen Maße zur Anwendung bei dem die Anlegung des Grundbuches bezweckenden Verfahren. Auch in diesem Stadium verdient das Verlangen des Eigenthümers nach einheitlicher Buchung seines Grundbesitzes, auch wenn die Grenzen der Grundbuchbezirke und Grundbuchamtsbezirke entgegenstehen sollten, Berücksichtigung, insbesondere insoweit dieser Grundbesitz nach dem bisherigen Rechte als ein Ganzes behandelt ist; denn es würde ein unnöthiger Umweg sein, wenn die einheitliche Buchung, welche allerdings erst mit Fertigstellung des Buches rechtlich wirksam wird, erst nach Fertigstellung des Grundbuches geschehen könnte. Doch unterliegt die Zulässigkeit der einheitlichen Buchung in dem Anlegungsverfahren einer aus der Natur der Sache sich ergebenden Beschränkung, welche daraus zu entnehmen ist, daß ein Grundstück, in Ansehung dessen das Grundbuch noch nicht als angelegt und für welches deshalb noch das alte Recht gilt[2]), nicht Bestandtheil eines gebuchten Grundstückes sein kann, welches schon unter dem neuen Rechte steht. Indessen werden sich hieraus besondere Schwierigkeiten für das Anlegungsverfahren, insbesondere in Ansehung der bestehenden Gutsverbände und namentlich der untheilbaren Güter, nicht ergeben, da die Bezirke, für welche das Grundbuch als angelegt gelten soll, mit Enklaven und Exklaven bestimmt werden können.

Das in der gegenseitigen Abgrenzung der Bundesstaaten liegende Hinderniß der einheitlichen Buchung wird vom Entwurfe nicht berührt. Es würde bedenklich sein, die in Sachen der nichtstreitigen Gerichtsbarkeit bestehende Justizhoheit durch Vorschriften über die Buchung der zu dem Gebiete des einen Staates gehörenden Grundstücke seitens des einem anderen Staate angehörenden Grundbuchamtes, für dessen Bestimmung eine gemeinsame Aufsichtsbehörde bestellt werden müßte, zu beschränken. Dagegen bleibt eine solche Buchung an sich zulässig, wenn eine Vereinbarung in Ansehung der Zuständigkeit der Grundbuchämter unter den betheiligten Staaten getroffen ist.

Dem Auslande gegenüber bleibt die Regel bestehen, daß die Justizhoheit nicht über die Grenze reicht, aber auch nicht einen Eingriff in das diesseitige Gebiet duldet. Die fernere Wirkung bestehender Staatsverträge (z. B. zwischen Preußen und Rußland: Deklaration des XX. Artikels der zu Wien am 3. Mai (21. April) 1815 hinsichtlich des Herzogthumes Warschau abgeschlossenen Traktates vom 31. Dezbr. (19. Dezbr.) 1835, Ges. S. 1836 S. 1) kann hier dahingestellt bleiben. Künftig wird kein einzelner Bundesstaat einen Theil seines Gebietes ausländischen Rechtsnormen unterwerfen oder das Gebiet der Geltung des Reichsrechtes erweitern können.

---

[1]) „Blindes Folium", „Schutzfolium"; vergl. bayer. Hypoth. Ges. §§ 121, 123, Regelsberger S. 55.

[2]) Einf. Ges. Art. 108 Abs. 2, 3, Art. 110 Abs. 1.