

J. Guttentag, Verlagsbuchhandlung in Berlin SW. 48.
Wilhelmstraße 119/120.

Das Recht des Bürgerlichen Gesetzbuchs in Einzeldarstellungen.

Das deutsche Erbrecht.

In kurzgefaßter Darstellung. Von Dr. Emil Strohal,
Professor der Rechte in Leipzig. gr. 8°. Geheftet. 3 Mark.

Das eheliche Güterrecht

in seinen Grundzügen. Von Dr. Richard Schröder,
Professor der Rechte in Heidelberg. gr. 8°. Geheftet.
1 Mark.

Das persönliche Ehrerecht.

Dargestellt von Professor Dr. L. Jacobi, Justizrath.
gr. 8°. Geheftet. 1 Mark 80 Pf.

Das Recht der einzelnen Schuld- verhältnisse.

Eine Darstellung und Erläuterung der Hauptbestimmungen.
Von Geh. Justizrath Dr. Friedrich Schollmeyer, Professor
der Rechte in Würzburg. gr. 8°. Geheftet. 2 Mark 50 Pf.

In Vorbereitung:

Das Recht der Schuldverhältnisse in seinen allgemeinen Lehren,

erörtert von Dr. Rudolf Stammler, Professor der Rechte
in Halle.

Die Sammlung wird fortgesetzt.

Guttentag'sche Sammlung
N^o 42. Deutscher Reichsgesetze. N^o 42.
Text-Ausgaben mit Anmerkungen.

Grundbuchordnung

für das

Deutsche Reich.

Vom 24. März 1897.

Text-Ausgabe

mit

Einleitung, Anmerkungen und Sachregister

von

Dr. Otto Fischer,

ordentlichem Professor der Rechte an der Universität Breslau.

Berlin SW.⁴⁸.

Wilhelmstraße Nr. 119/120.

J. Guttentag, Verlagsbuchhandlung.

1897

V o r w o r t.

Die vorliegende Text-Ausgabe der Reichsgrundbuchordnung entspricht in ihrer Anlage der von dem Verfasser bearbeiteten „preussischen Grundbuchgesetzgebung“ (Guttentag'sche Sammlung Preussischer Gesetze Nr. 9, dritte vermehrte Auflage 1895). Die beigelegten Anmerkungen haben ein dreifaches Ziel. Sie wollen die Verbindung der einzelnen Bestimmungen der G.B.O. unter sich und mit anderen Gesetzen, namentlich dem B.G.B., herstellen. Sie verweisen im weiteren auf die wichtigsten Vorarbeiten und frühere, vorbildlich gewesene Gesetze und geben endlich ganz kurze sachliche Erklärungen, um so dem ersten Bedürfnisse des Juristen, auch des Studierenden, sowie der Geschäftswelt zu genügen. Die den einzelnen Bestimmungen vorgelegten nicht zum Gesetzestext gehörigen Inhaltsangaben wollen die Uebersicht und Einsicht in das System des Gesetzes erleichtern.

Breslau, im April 1897.

Otto Fischer.

Inhaltsübersicht.

	Seite
Einleitung	7
Grundbuchordnung.	
Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften — §§. 1—12	15
Zweiter Abschnitt. Eintragungen in das Grundbuch — §§. 13—55	28
Dritter Abschnitt. Hypotheken, Grundschuld, Rentenschuldbrief — §§. 56—70	65
Vierter Abschnitt. Beschwerde — §§. 71—81	76
Fünfter Abschnitt. Schlußbestimmungen — §§. 82—102	82
Sachregister	94

Erklärung der Abkürzungen.

- A.G. = Ausführungsgesetz.
A.L.R. = Allgemeines Landrecht für die preussischen Staaten.
B.G.B. = Bürgerliches Gesetzbuch für das Deutsche Reich.
C.P.D. = Civilprozeßordnung.
D. = Denkschrift zum zweiten Entwurf der Grundbuchordnung für das Deutsche Reich.
E.G.G. = Preussisches Gesetz über den Eigenthumswerb u. s. w. vom 5. 5. 1872.
E.G. = Einführungsgesetz.
G. = Gesetz.
G.B. = Grundbuch.
G.B.A. = Grundbuchamt.
G.B.Bl. = Grundbuchblatt.
G.B.O. = Grundbuchordnung.
G.V.G. = Gerichtsverfassungsgesetz.
H.G.B. = Handelsgesetzbuch.
K.O. = Konkursordnung.
M. = Motive zum ersten Entwurf der Grundbuchordnung für das Deutsche Reich.
pr. = preussisch.
R.G. = Reichsgesetz.
St.G.B. = Strafgesetzbuch.
V. = Verordnung.

Die römischen Ziffern I und II ohne nähere Bezeichnung bedeuten den ersten und zweiten Entwurf der Grundbuchordnung, die beigefügten arabischen Ziffern beziehen sich auf die Paragraphennummern jener Entwürfe.

Einleitung.

Das moderne Recht der Grundstücke und sonstigen Immobilien beruht im Gegensatz zum römischen und zum gemeinen deutschen Recht aber in Anknüpfung an altgermanische Einrichtungen auf der Führung eines öffentlichen Buchs (Grundbuchs), welches über die Rechtsverhältnisse, insbesondere über Eigenthum und Belastung Auskunft giebt.

Solche Grundbücher hatten sich auch nach der Reception des römischen Rechts in vielen Gegenden Deutschlands erhalten. Bahnbrechend wirkte aber für die Neubelebung dieser Ordnung die preussische Kodifikation am Ende des vorigen Jahrhunderts. Das Immobiliarsachenrecht des Allgemeinen Landrechts vom 5. Februar 1894 hat dies Dasein öffentlicher Bücher zur Voraussetzung. Die formelle Ordnung der Bücher enthielt die von Svarez verfaßte Hypothekenordnung vom 20. Dezember 1783, welche sich, in einigen Punkten durch das Gesetz vom 24. Mai 1853 abgeändert, bis zum 1. Oktober 1872 in Geltung erhalten

hat, und welche namentlich ein ganz ausgezeichnetes, praktisch brauchbares Formular für die Einrichtung der Hypothekenbücher darbot.

Mit dem 1. Oktober 1872 trat zunächst für den landrechtlichen Theil Preußens die „Grundbuchordnung“ vom 5. Mai 1872 in Kraft, auf welche das für Neuvorpommern und Rügen unter dem 21. März 1868 erlassene Gesetz einen gewissen Einfluß gehabt hat. Gleichzeitig wurde auch ein Gesetz über den Eigenthümerwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbständigen Gerechtigkeiten erlassen, welches das materielle Immobiliarsachenrecht des A.L.R. in wichtigen Punkten einer Abänderung unterzog.

Sinzu kamen dann noch das Gesetz vom 14. März 1882, betreffend die Wiederherstellung zerstörter oder verloren gegangener Grundbücher und das Gesetz betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen vom 13. Juli 1883.

Durch eine Reihe von Einführungsgesetzen wurde dieses Grundbuchrecht allmählig in der gesammten preussischen Monarchie mit Ausnahme der ehemals nassauischen Gebietstheile, in welchen das Stockbuchgesetz vom 15. Mai 1851 in Kraft geblieben ist, und der Insel Helgoland eingeführt. Außerdem hat es in den Fürstenthümern Waldeck und Pyrmont (G. v. 25. 1. 1881) Geltung erlangt. Es kommt endlich in den deutschen Konsulargerichtsbezirken und in denjenigen

deutschen Schutzgebieten zur Anwendung, in welche dasselbe eingeführt ist.

Von dem Hypothekentwesen des französischen *code civil*, welches zur Zeit noch, allerdings in einer durch spätere Gesetze verbesserten Gestalt, in Elsaß-Lothringen gilt, unterscheidet sich schon die ältere preussische Gesetzgebung durch eine bessere Durchführung der Grundsätze der Spezialität und Priorität.

Inzwischen sind die Grundbucheinrichtungen in sämtlichen reichsdeutschen Ländern in verschiedenartiger Weise zur Durchführung gelangt, so in Bayern durch das Hypothekengesetz vom 1. Juni 1822, im Königreich Sachsen durch die Verordnung vom 9. Januar 1865 und in Württemberg durch die Gesetze vom 15. April 1825, 21. Mai 1828 und 13. April 1873.*)

Das am 1. Januar 1900 in Kraft tretende Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich vom 18. August 1896 hat das materielle Sachenrecht auch für die Grundstücke und andere Immobilien soweit geregelt, als nicht die auf diesem Gebiete allerdings besonders weitgehenden Vorbehalte in dem Einführungsgesetz dem Landesrecht dauernd oder doch für die Uebergangszeit Spielraum lassen.

Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches hat aber zur Voraussetzung, daß überall in seinem Geltungsbereich durch Grundbuchämter Grundbücher geführt

*) Vgl. im Uebrigen Nr. 24 f.

werden. Deshalb ist auch in Art. 1 G. G. B. G. B. vorgesehen, daß gleichzeitig mit dem B. G. B. eine Grundbuchordnung für das Deutsche Reich in Kraft tritt, welche die formelle Ordnung des Grundbuchwesens und des Verfahrens in Grundbuchsachen soweit regelt, als nicht der Landesgesetzgebung die Ordnung im Einzelnen zu überlassen ist.

Demgemäß hatte die von dem Bundesrathe berufene Kommission zur Ausarbeitung des Entwurfes eines Bürgerlichen Gesetzbuches in erster Lesung auf Beschluß des Bundesraths vom 14. Juni 1888 auch den Entwurf einer Grundbuchordnung aufgestellt, welcher schon im Jahre 1889 veröffentlicht wurde.*) Die Vorarbeiten, insbesondere die Berathungsprotokolle, sind ebensowenig veröffentlicht, wie bei dem B. G. B. selbst. Dagegen sind die von Hülfсарbeitern der Kommission auf Grund der Vorarbeiten ausgearbeiteten Motive dem veröffentlichten Entwurf beigegeben.

Die an dem Entwurf des B. G. B. nach der ersten Lesung vorgenommenen sehr erheblichen Aenderungen machten auch eine bedeutende Umarbeitung des Entwurfes einer Grundbuchordnung erforderlich. Diese ist erst nach dem Zustandekommen des B. G. B. erfolgt, demnächst vom Bundesrath als Reichstagsvorlage an-

*) 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. Guttenberg 1889.

genommen und unter dem 22. Januar 1897 dem Reichstage vorgelegt. Diesem zweiten Entwurfe ist statt der Motive eine kürzere Denkschrift beigegeben. (Nr. 631 der Drucksachen des Reichstags.)

Im Reichstage wurde die erste Lesung (Sten. Ber. S. 4417—4428) am 3. Februar 1893 vorgenommen. Sie endete mit der Verweisung des Entwurfs an die 16. Kommission, welche die Berathung am 19. Februar 1897 beendete. Den Vorsitz führte der Abgeordnete Dr. v. Cuny, während der Abgeordnete de Witt als Berichterstatter fungirte. Der Bericht bildet die Nr. 686 der Drucksachen des Reichstages. Die von der Kommission beschlossenen Aenderungen (2 neue Paragraphen und 12 Aenderungen) sind nur von untergeordneter Bedeutung.

Der Reichstag hat sodann am 26. Februar 1897 in zweiter Lesung und am 8. März 1897 in dritter Lesung den unveränderten Kommissionsentwurf nebst einer Resolution (Anm. 3 zu § 2) im Ganzen angenommen.

Vom Bundesrath wurde die unveränderte Annahme am 18. März 1897 beschloffen. Das Gesetz ist veröffentlicht in der am 3. April 1897 in Berlin ausgegebenen Nr. 15 des R. G. Bl.

Die so zu Stande gekommene Reichsgrundbuchordnung tritt mit dem 1. Januar 1900 mit der in § 82 festgesetzten Maßgabe in Kraft, daß sie in jedem Grundbuchbezirke erst in dem Zeitpunkte im vollen

Umfange in Kraft tritt, in welchem das Grundbuch als angelegt anzusehen ist (§ 82 mit Art. 186, 189 B. G. B.).

Charakteristisch für dieses Gesetz ist nun in erster Linie, daß es die Rechtseinheit auf dem Gebiete des formellen Grundbuchrechts nur in beschränktem Maße erstrebt und erreicht hat. Es sollte in das Landesrecht nicht tiefer eingegriffen werden, als das Bedürfnis, dem materiellen Reichsrecht die formelle Grundlage zu sichern, erforderlich machte. Vor Allem ist die Verfassung der Grundbuchämter Sache des Landesrechts, die Einrichtung der Grundbücher ist den Anordnungen der Landesjustizverwaltung überlassen (§§ 1, 2), und sind auf diesem Gebiete nur einzelne reichsrechtliche Bestimmungen (§§ 2—12) gegeben. Im Weiteren ist dann in einzelnen Punkten der Landesgesetzgebung, der landesherrlichen Verordnung und den Anordnungen der Landesjustizverwaltung ein näherer begrenzter Spielraum gewährt (§§ 83—102).

Den Kernpunkt des Gesetzes bildet der zweite Abschnitt (§§ 13—55), welcher die Eintragungen in das Grundbuch behandelt und insbesondere den Antrag bezw. das Ersuchen, die Bewilligung und die sonstigen Voraussetzungen der Eintragungen, die Eintragungen selbst, ihre Berichtigung und die Benachrichtigung der Beteiligten regelt. Daran schließt sich der dritte Abschnitt (§§ 56—70), welcher die über die Grundstückspfandrechte zu bildenden Briefe betrifft. Ein