



JURISTISCHE FAKULTÄT



UNIVERSITÄT
HEIDELBERG
ZUKUNFT
SEIT 1386

Zusammenfassung der Dissertation mit dem Titel

**„System im Umbruch – Gestaltung der Grundpfandrechte in der
badischen Praxis im Übergang zum BGB“**

Dissertation vorgelegt von Maren Sievert

Erstgutachter: Prof. Dr. Christian Baldus

Zweitgutachter: Prof. Dr. Andreas Piekenbrock

Institut für geschichtliche Rechtswissenschaft

Die Dissertation untersucht den Umgang der badischen Praxis mit den Grundpfandrechten in der Übergangszeit vom Badischen Landrecht zum BGB zwischen 1880 und 1914.

Sie ist zur Veröffentlichung im Verlag NOMOS, Baden-Baden, vorgesehen.

I. Einführung

Häufig hat der Gläubiger einer Forderung, gerade wenn es um eine größere Geldsumme aus einem Kaufvertrag oder einem Darlehen geht, ein Bedürfnis diese abzusichern. Dies kann auf verschiedene Weise geschehen, etwa durch Bürgschaft, durch Pfandrecht oder Sicherungsübereignung. Zumeist stellt das Grundstückseigentum das einzige wirtschaftlich relevante Vermögen des Schuldners dar. Daher sind Grundpfandrechte, deren gemeinsamer Inhalt die Belastung eines Grundstückes mit einer daraus zu bezahlenden bestimmten Geldsumme ist, gerade bei Banken beliebt.

Als Grundpfandrechte kennt das BGB Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld. Hypothek und Grundschuld unterscheiden sich voneinander durch ihr Verhältnis zur Forderung. Die Hypothek ist abhängig (akzessorisch) von ihr, die Grundschuld unabhängig.

Dass sowohl Hypothek als auch Grundschuld im BGB vorhanden sind, ist keinesfalls zwingend und stellt einen gesetzgeberischen Kompromiss dar. Heutzutage hat sich die Grundschuld in der Praxis als bevorzugtes Grundpfandrecht durchgesetzt. Diese Entwicklung ist umso interessanter, wenn man bedenkt, dass es sich bei der Grundschuld um ein „junges“ Institut handelt, das erst im 19. Jahrhundert auftrat und vielen Vorgängerkodifikationen des BGBs unbekannt war. Auch dem Badischen Landrecht war die Grundschuld nicht bekannt: es kannte als Pfandrechte an Grundstücken Vorzugs-, Nutzungs- und Unterpfansrechte, jedoch kein selbständiges Grundsicherungsrecht.

Ausgangsfrage der Arbeit war daher, wie die badische Praxis, also die badischen Behörden, Notare, Anwälte und Rechtswissenschaftler, bei der Einführung des BGB mit den ihr neuen, unbekanntem Grundpfandrechten umging.

Dabei stellte sich im Laufe der Untersuchungen als zusätzliche Fragestellung heraus, welche Herausforderungen sich für die badischen Behörden, Notare, Anwälte und Rechtswissenschaftler mit der Umstellung auf das neue formelle Grundbuchrecht des BGB und der GBO ergaben. In Baden gab es keine den neuen Voraussetzungen entsprechenden Bücher. Folglich mussten diese neu angelegt bzw. die alten Bücher umgeschrieben werden.

II. Untersuchungen

Der Untersuchungszeitraum wird mit den Jahren zwischen 1880 und 1914 festgelegt. So kann die Situation vor Einführung des BGB, die Begleitung der Entwürfe des BGB durch Baden, die Einführung des BGB und der Umgang mit dem neuen Recht bis zum Ausbruch des Ersten Weltkriegs untersucht werden.

1. Ausgangssituation

Zunächst wird die Ausgangssituation in Baden betrachtet. Am 1. Januar 1810 war das Badische Landrecht als offizielle Übersetzung des *Code Napoléon* mit Zusätzen in Baden in Kraft getreten. Die Regelungen im 17., 18. und 19. Titel des Dritten Buches des Badischen Landrechts entsprachen im Wesentlichen – unter Beibehaltung der Nummerierung – den Regelungen im *Code civil*, wobei die *antichrèse* als Nutzpand, Privilegien als Vorzugsrechte, sowie Hypotheken als Unterpfansrechte bezeichnet wurden. In Baden wurden zwei Bücher geführt: das Grundbuch, in das v.a. Eigentumsübertragungen eingetragen wurden, und das Pfandbuch, in das die Vorzugsrechte und Unterpfansrechte an Liegenschaften eingetragen

wurden. Die Pfandbücher wurden von den Gemeinderäten als Pfandgerichten für die zu ihrer Ortsgemarkung gehörenden Liegenschaften geführt.

In den ausgewerteten notariellen Bestellsakten aus Heidelberg bis 1901 wurde die Bestellung von bedungenen Unterpfandsrechten dokumentiert.

Vor dem Inkrafttreten des BGB gab es hinsichtlich des *Code civil* und des Badischen Landrechts eine größtenteils einheitliche höchstrichterliche Rechtsprechung, die ein dingliches Recht an eigener Sache ablehnte: In seinem Urteil vom 18. Mai 1888 stellte das OLG Karlsruhe beispielsweise fest, dass im Fall der Rechtsvermischung, also bei einem Zusammentreffen von Eigentum und Pfandrecht in derselben Person, das Pfandrecht erlösche. Es gebe kein Pfandrecht an eigener Sache.

2. Geschichtliche Entwicklung der Grundpfandrechte in Deutschland sowie Diskussion vor und nach Einführung des BGB

Die geschichtliche Entwicklung der Grundpfandrechte in Deutschland wird in groben Zügen dargestellt. Anschließend wird auf die Auseinandersetzung der Wissenschaft mit den Entwürfen des BGB eingegangen. Im Hinblick auf die Grundpfandrechte war schon der grundlegendste Punkt – die Natur der Grundpfandrechte –, aber vor allem auch die Vielfalt der Formen umstritten. Dabei gingen die Meinungen auseinander, welche Formen notwendig und erforderlich waren. Einige wollten die Buchhypothek – insbes. die Sicherungshypothek – abschaffen, während andere gerade sie als geeignete Form ansahen. Scharf kritisiert wurde auch die Eigentümerhypothek, die teilweise als „juristische Unmöglichkeit“ und ihr Begriff als „bewusste Unwahrheit“ angesehen wurde.

Zum Teil wurde der Immobiliarkredit gänzlich abgelehnt, zum Teil die Ersetzung der kapitalistischen Formen durch die Rentenschuld gefordert. Auch die Gestalt des BGB als Gesamtkodifikation wurde kritisiert. Wie unterschiedlich die Auffassungen waren, zeigte sich auch in den Verhandlungen des Deutschen Juristentages, der sich nur schwer und erst nach einigen Jahren auf eine einheitliche Stellungnahme einigen konnte. Einheitlich wurde dagegen die Aufnahme der Rentenschuld gefordert, welche im Zweiten Entwurf umgesetzt wurde.

Auch nach dem Inkrafttreten des BGB ebte die Diskussion um die Grundpfandrechte nicht ab. Schon ihre Natur war weiterhin streitig, einige hielten sie nach wie vor für Realobligationen, andere für dingliche Rechte im Sinne einer Verwertungsbefugnis. Speziell die „Eigentümerhypothek“ stellte die Autoren vor Herausforderungen in der Konstruktion.

3. Beurteilung der BGB-Entwürfe und Änderungen zur Einführung des BGB in Baden

Nun richtet sich der Blick erneut auf Baden. Es wird zunächst untersucht, wie die badische Regierung an den Entwürfen des BGB mitwirkte, wie sie diese einschätzte und mit welchen Schwierigkeiten sie für Baden rechnete. Daran anknüpfend setzt sich die Arbeit damit auseinander, wie die Einführung des BGB und des reichsrechtlichen Grundbuchrechts durch Gesetze und Verordnungen in Baden vorbereitet wurde. In dem badischen Ausführungsgesetz zum BGB war zum Beispiel vorgesehen, dass die bisherigen Pfandrechte als Sicherungshypotheken gelten sollten. Das badische Justizministerium erließ eine Grundbuchvollzugsordnung, eine 650 Paragraphen umfassende Dienstweisung für die Grundbuchämter und einen Monat später Muster zu dieser Grundbuchdienstweisung.

4. Situation in Baden ab Einführung des BGB

Schließlich wird der eigentliche „Umbruchzeitraum“, also die Situation in Baden ab Einführung des BGB 1901 bis 1914, untersucht.

Zunächst werden die notariellen Bestellsakten aus Heidelberg analysiert, um herauszufinden, welche Grundpfandrechte des BGB bestellt wurden. In der Darstellung werden zunächst die allgemeinen Erkenntnisse zusammengefasst und dann wird auf einzelne exemplarische Bestellsakten eingegangen.

Um das gefundene Ergebnis in einen größeren Zusammenhang einzuordnen, werden amtliche Statistiken zu der Entwicklung der Grundpfandrechte in Baden ausgewertet.

Als nächster Schritt werden Quellen aus dem Generallandesarchiv Karlsruhe und dem Stadtarchiv Heidelberg zu der Annahme der Grundpfandrechtsformen des BGB und zu Vorgabe durch Sparkassen und Banken ausgewertet.

Erkenntnisse aus den Anfängen der Rechtstatsachenforschung im Bereich der Grundpfandrechte vervollständigen das gewonnene Bild.

Anschließend wird eine Zeitschriftenauswertung vorgenommen, um detaillierte Erkenntnisse dazu zu gewinnen, mit welchen Fragestellungen sich die badische Rechtspraxis nach Einführung des BGB auseinandersetzte.

Schließlich werden Forderungen dargestellt, die nach Einführung des BGB in Baden an den Gesetzgeber gerichtet wurden.

III. Erkenntnisse

1. Festhalten an alten Gewohnheiten und Scheitern der Grundschuld in der badischen Praxis

Die Einführung eines einheitlichen Zivilgesetzbuchs für Deutschland war in Baden seit den 1820er Jahren gewünscht, deshalb wurden die Entwürfe des BGB hier von der Regierung – anders als in anderen Staaten und in der juristischen Wissenschaft – sehr wohlwollend aufgenommen. Auch auf dem Gebiet der Grundpfandrechte und hinsichtlich der für Baden so neuen Grundpfandrechtsformen übte die badische Regierung in ihren von einer Kommission vorbereiteten Stellungnahmen kaum Kritik, sondern sah die Formen des Realkredits als hochehrwürdigen Fortschritt für das Gebiet des rheinisch-französischen Rechtes an. Sie sah sogar ein, dass die neue Form der Grundschuld für manche Fälle die geeignetere Form war und stellte heraus, dass die mit der Grundbuchpraxis beschäftigten Beamten und Anwälte die Beteiligten über die verschiedenen Formen belehren und die für ihren Fall geeignetste herausfinden helfen sollten.

Dieses Vorhaben wurde aber nie Realität. In den ausgewerteten Bestellsakten, Statistiken, Zeitschriften und sonstigen Quellen finden sich keinerlei Anzeichen darauf, dass auch die verschiedenen unbekanntenen Formen benutzt und die Beteiligten über sie aufgeklärt wurden. Das badische Justizministerium, das für die Grundbuchführung unzählige Verfügungen erließ, nutzte seinen großen Einfluss auf die Grundbuchpraxis nicht, um die Grundschuld zu fördern, sondern legte alles daran, die Bestellung von Sicherheitshypotheken zu vereinfachen. Daher überrascht es nicht, dass die Auswertung der Bestellsakten in Heidelberg, der Zeitschriften, Statistiken und sonstigen Akten des Generallandesarchivs Karlsruhe übereinstimmend ergab, dass die Grundschuld in Baden zwischen 1900 und 1914 kaum vorkam. Sie wurde also von der badischen Praxis komplett ignoriert, sodass von einem Scheitern der Einführung der Grundschuld in Baden gesprochen werden kann.

Ein Grund hierfür ist die mangelnde Aufklärung und Unterstützung der Grundschuld durch die Justizverwaltung. Hinzu kam aber – für die Praxis viel ausschlaggebender – dass die bei der Grundpfandrechtsbestellung benutzten Formulare und die Art des Grundpfandrechts von den Banken vorgegeben und die Darlehensvergabe von ihrer Verwendung abhängig gemacht

wurden. Die in Baden auf dem Gebiet des Realkredits tätigen Institutionen – Banken, Sparkassen und private Versicherungsgesellschaften – hatten sich auf ein gemeinsames Vorgehen verständigt, z.B. dahingehend, dass sie v.a. Briefhypotheken als Sicherheiten verlangten. Dieses Festhalten an den alten Formularen bzw. das Verlangen nach Hypotheken überrascht, wenn man bedenkt, dass sich die Banken mit der Grundschuld von der Akzessorietät hätten lösen können.

Die privaten Hypothekengläubiger übernahmen dann das Vorgehen der Institutionen. Dazu kam die Gewöhnung der Bevölkerung an das Badische Landrecht.

Die Rechtspraxis beschäftigte sich daher anstatt mit der Grundschuld mit den sich zu den Hypotheken des BGB stellenden Praxisfragen. Nur vereinzelt wurde sich auch mit der Natur der Hypothek auseinandergesetzt. Bei der Auswertung der Zeitschriften fiel auf, dass die Banken, als den Grundpfandsektor dominierende Einrichtungen, in dem Untersuchungszeitraum ein ganz anderes – höheres – Ansehen hatten. So wurde ihnen z.B. kein Missbrauch der treuhänderischen Befugnisse bei der Grundschuld zugetraut.

Während die Grundschuld für die badische Praxis noch relativ leicht zu ignorieren war, bereitete ihr die Eigentümergrundschuld große Probleme, da die Umwandlung der Hypothek in die Eigentümergrundschuld im Fall des § 1163 BGB kraft Gesetzes eintrat. Es handelte sich bei ihr um ein für Baden völlig neues Institut, welches sich schwer in die bestehenden Denkmuster einordnen ließ. Allerdings standen die badischen Praktiker und Rechtswissenschaften nicht allein mit diesen Problemen dar. Schon in den Diskussionen über die Entwürfe für das BGB war die „Eigentümerhypothek“ ein Kernpunkt der Auseinandersetzungen und auch nach dem Inkrafttreten blieb ihre Konstruktion äußerst umstritten.

2. Anlegung und Umschreibung der Grundbücher als technische Herausforderung

In formeller Hinsicht war die Anlegung der Grundbücher, um das Inkrafttreten des neuen Grundbuchrechts vorzubereiten, die Überleitung, sowie Führung der Bücher in der Zwischenzeit, und die Übertragung der Grundbuchführung auf die Notare, eine große Herausforderung für Baden. Dies wurde bereits in den Stellungnahmen der badischen Kommission zu den Entwürfen des BGB erkannt. Die Neuanlegung und Umstellung erforderte einen großen Zeit- und Kostenaufwand. Einerseits technisch, da zu den alten Büchern neue Verzeichnisse angelegt werden mussten. Andererseits inhaltlich, da sich die Ratschreiber und Notare mit dem neuen Recht auseinandersetzen mussten. Noch 1910 war nicht für alle Bezirke das neue Grundbuch als angelegt erklärt worden und galt daher hinsichtlich des Immobiliarsachenrechtes immer noch das Badische Landrecht. Dabei waren zahlreiche praxisrelevante Fragen umstritten, z.B. ob in der Zwischenzeit zwischen 1.1.1900 und dem Inkrafttreten des Reichsgrundbuchrechts alte Vorzugs- und Unterpfandsrechte noch entstehen und eingetragen werden konnten. Das badische Justizministerium versuchte auf diesem Gebiet, durch zahlreiche Verfügungen seine Ansichten durchzusetzen.

Die badischen Notare waren nach 1900 sehr unzufrieden mit der ihnen übertragenen Aufgabe der Grundbuchführung und forderten eine Änderung der badischen Notariats- und Grundbuchverfassung, mit der sich auch das badische Justizministerium befasste.

IV. Ausblick

Am Schluss der Arbeit werden Entwicklungen der letzten Jahre im Bereich der Grundpfandrechte aufgenommen.

Einerseits stellte sich mit den Änderungen durch das Risikobegrenzungsgesetz 2008 die Frage, ob wieder mehr Hypotheken bestellt werden würden.

Andererseits wurde ein europäisches, abstraktes Grundpfandrecht diskutiert. Hierbei würde sich die Frage stellen, wie die Länder, die bisher keine abstrakten Grundpfandrechte kennen, mit einem solche europäischen Instrument umgehen würden. Aus den Erkenntnissen für Baden wird hierfür ein Sträuben der Praxis vorhersagt.

Schließlich wurden in verschiedenen europäischen Ländern tendenziell nicht akzessorische Grundpfandrechte eingeführt und teilweise nach bereits kurzer Zeit wieder abgeschafft. Erstaunlich ist, dass man den neu eingeführten Instituten keine längere Zeitspanne gönnte, um sich in der Praxis zu bewähren. Hierbei zeigt sich eine Parallele zu der Einführung der Grundschuld in Baden, die dort in einem Untersuchungszeitraum von 14 Jahren zwar nicht abgeschafft (weil dies mangels Gesetzgebungskompetenz nicht möglich war), aber auch nicht angenommen wurde. Schließlich bestätigen die Entwicklungen auf europäischer Ebene die Erkenntnis aus der Untersuchung der Bestellsakten, dass man die Grundschuld nicht unbedingt braucht, um einen funktionierenden Realkredit zu organisieren. Dahingegen ist sie aus der neueren deutschen Rechtspraxis nicht wegzudenken. Die Arbeit zeigt, dass die Einführung eines neuen Instituts im Bereich der Grundpfandrechte eine lange Einführungs- und Erprobungsphase braucht. Die juristische Praxis, aber v.a. die Bevölkerung gewöhnt sich nur langsam um und der Erfolg des neuen Instruments hängt maßgeblich von seinem Gebrauch durch die Banken ab.