

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

**Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe**

## **Patriotische Wünsche unser Grund- und Pfandbuchs-, sowie das Notariatswesen betreffend**

**Hermanuz, N.**

**Freiburg, 1863**

D. Von unserem Pfandwesen und dessen alsbald möglicher und nöthigen  
Reform

**urn:nbn:de:bsz:31-15266**

liche Aenderung wird aber überdies die accisconstatirende Behörde vis-à-vis der Parthie als etwas mehr, als ein gewöhnlicher Accisor ist, erscheinen lassen, und zugleich den der Zeit und dem Inhalt nach bisher bisweilen ganz maßlosen Regress-Ansprüchen des Steuer-Fiscus angemessen begegnen. Sollte hierauf höchsten Orts aus uns unbekanntem Gründen nicht eingegangen werden können oder wollen, so bitten wir, wenigstens jenen verschiedenen Wünschen in thunlichster Völbde Rechnung tragen zu wollen, die sich im Notariatsblatt 1859, S. 140 ff. bezüglich der Erschafts-Accis-Constatirung näher begründet und ausgeführt finden, und in der Natur der Sache tief begründet sind."

## §. 20.

Es ist die Frage angeregt worden, ob man den Gerichtsnotar nicht zum Gerichtsbeisitzer wie in Württemberg ernennen und so auch für eine mehr technisch sufficiente Leitung der Liquidationen in Gantsachen sorgen, in Rechtsachen aber, wo es auf die Notarskenntnisse und Erfahrungen ankommt, eine Garantie für mehr dem materiellen Rechte entsprechende Erkenntnisse dem Recht suchenden Publikum schaffen soll? — Unseres Erachtens ist diese Frage, vom Standpunkte der inneren geschäftlichen Bedürfnisse die Sache betrachtet, schlechthin zu bejahen. Inzwischen getrauen wir uns kein maßgebendes Urtheil darüber zu, wie die Realisirung dieser Idee sich mit den Grundprinzipien unserer P.-D. vereinbaren lasse, und beschränken uns daher auf eine bloße Andeutung derselben. Einen Augenblick ihre Realisirbarkeit angenommen, ließe sich von dem oben §. 18 über das dem Gerichtsnotar nöthige Recht, selbst zu instrumentiren, Gefagten vielleicht großen Theils absehen. Dann würden aber auch pro futuro höhere Besoldungen der Gerichtsnotare, — die sich sonst sie stantibus rebus alles zusammengenommen kaum begründen lassen dürften, wenn man nämlich die Geschäfte sowie obengedacht reducirt, nothwendig werden und sich von selbst empfehlen.

Der hierlands neue Titel „Gerichts-Notare“ dürfte sich ohne Zweifel sohin am leichtesten erklären lassen.

## D.

## Von unserem Pfandwesen und dessen alsbald möglicher und nöthigen Reform.

## §. 21.

In keiner Sache täuscht der Schein des Wohl- oder leidlichen Befindens mehr und häufiger als in den vorzugsweise vom Einflusse der guten und bösen Zeiten abhängigen Pfandschreibereisachen. In guten Zeiten reicht eigentlich Personalscredit, verbunden mit guter Bürgschaft hin, alles desfalls im öffentlichen Interesse Nöthige zu vermitteln. Die Bürgen laufen da wenig Gefahr, sofort Verlusts- und resp. Schaden-Ersatz leisten zu müssen. Der hohe Güterwerth ist ihr zureichender Schutz und Schirm. Wird der Gläubiger nur befriedigt, so streitet er sich natürlich nicht um Formalitäten und Subtilitäten, die giltige oder ungiltige Pfandrechtsbestellung betr. Die richterlichen Pfandgläubiger, mögen sie auch da und dort theilweise leer ausgehen, sind meist von vorn herein auf Verluste sich gefaßt machende, friedliebende Leute, namentlich wo die Schuldner schon von Anfang an mißlich stunden; und nur deren Gläubiger sind auch in solchen Zeiten gewöhnlich in Verlustsgefahr. Sie tragen und prästiren meistens nicht murrend, was ihnen das Urtheil bescheert, gleich den Kaufleuten, die ihre eigenen Verlustsconto in ihrem Jahresetat haben und darnach die Waarenpreise reguliren. — Anders ist die Sache in schlimmen Zeiten, wo der Güterwerth gesunken, die Unterpfänder plötzlich nicht mehr zureichend sichern. Da sucht jeder auf allen möglichen Wegen den Verlust von sich abzuwenden. Man eilt zum Anwalt, ruft den Richter an, und klagt, wenn mit deren Hilfe das Spinnewebe von Realeredit bloßgelegt und zerrissen, die Verlustsgefahr durch das Banqueroutwerden ganzer Pfandgerichtscollegien zur vollen Gewißheit geworden ist, über die Gesetzgebung, vorzüglich gerne aber über

die Regierung, die Schwierigkeiten einer bezüglichen Abhilfe Seitens derselben unterschätzend, und namentlich nicht bedenkend, wie sehr jede Gesetzgebung desfalls gar sehr der Rathschläge von Praktikern bedürfe. — Böse oder schlimme Zeiten von dieser Art hatten wir nun ungefähr zu Anfang der 1850er Jahre beim damaligen plötzlich enorm gesunkenen Güterpreise. Offenbar sollte man sich dieser Gefahren fort und fort, auch wenn es uns gut geht, erinnern. Wir sollten in guten Jahren das Pfandwesen reformiren, legen aber nur Hand an die Verbesserung der übrigen Staatsanstalten. Unserer schon oft bewährten Sorge um connere Rechtsinstitute fügen wir Beweise nun noch größerer Sorgfalt, um diese noch mehr zu heben bei, und lassen unser so äußerst wichtiges und schwieriges Pfandwesen fortan in der wichtigsten Beziehung, die so leicht zu ändernde subjektive Organisation betr., leider total beim Alten. Auch retro gesehen stößen wir nur bezüglich der Bücherführung und neuen Anlegung, resp. Verbesserung auf einige von Zeit zu Zeit erlassenen Verordnungen, die aber, schon weil sie die Wurzel nicht trafen, subjektiv nichts änderten, wenig oder nichts halfen. — Auf die Verordnung, unsere ältesten total illegalen Pfandbuchs-Erneuerungen betr., die man später, weil solche unstatthafte Präjudizien ausgesprochen, als unwirksam erklären mußte, folgte 1844 eine Verordnung über Verächtigung der Pfandbücher, die sich mit Ausnahmen dessen, was darin über Ausmerzung getilgter Pfandrechte durch Strichs-Erhebung gesagt war, wieder als unpraktisch erwies, und daher verlassen werden mußte. Vorzüglich in Beziehung auf alte über 30 Jahre alte Pfandlasten brachte nun neuestens das Gesetz über Vereinigungen einige freilich sehr kostspielige Abhilfe. Bessere Pfandschreiber wurden uns aber durch all dieses nicht zu Theil. — Genaue Kenntniß der einschlägigen Gesetze, Fähigkeit zu ihrer richtigen Anwendung sind Seitens der Hypotheken-Beamten, wie die Natur der Sache und alle andern Länder uns lehren, zur guten Regelung der Sache vor allem nöthig, und niemals brachten wir es desfalls zu einer auch nur theilweisen Abhilfe. Wie wäre da eine übereinstimmend gute Besorgung des Pfandwesens nur je möglich gewesen! Uns mangelten und mangeln noch nicht nur die besseren deutschen Hypotheken-Beamten, sondern auch die tüchtigen franz. Hypotheken-Bewahrer, obgleich wir sie viel nöthiger als die Franzosen hätten (man denke nur an die nur unsern Pfandgerichten obliegenden ersten oder Haupturkunden-Aufnahmen über Käufe und bedungene Pfandverschreibungen, und der letzteren reine Vertrags-Eigenschaft dort). Durch Instruktionen für die Laien von einem Umfang, der sie schon von vorn herein anwidert, will man nun helfen, wie sehr auch schon die bisherige Erfahrung beweist, daß alle Abhilfe-Versuche dieser Art fruchtlos sind. Beizegung von Pfandhilfs-Commissarien wäre offenbar mindestens nicht so ganz fruchtlos, würde uns aber schon wegen des Befangenseins der Notare nicht helfen, und taugt (s. S. 40) auch sonst nicht. — Alles fragt sich daher, wie soll uns desfalls geholfen werden, was soll in dieser Hinsicht in Balde geschehen? Zwischen den Zeilen des Gesetzes-Entwurfs, die Verwaltung der Rechtspolizei, ferner des Gesetzes über Pfandbuchsvereinigungen und der 1857er Lagerbuchs-Einführungs-Verordnung lesen wir nun auf diese Fragen indirekte und resp. folgeweise nachstehende Antworten:

- I. Die (mindestens) einseitige Beibehaltung unserer bäuerlichen Gewähr- und Pfandgerichte mit den bisherigen Pfandschreibern als ihren Hilfsbeamten ist thunlich und festbeschlossen. Von den bisherigen öffentlichen Büchern, die sie zu führen hatten, gilt dasselbe.
- II. Auch die Aufrechthaltung der Lagerbuchs-Ordnung vom 25. Mai 1857 erscheint sowohl deswegen als auch wegen der allzu großen Schwierigkeit der Hypotheken-Buchführung nach Objekten nachgerade unzweifelhaft sachgemäß, und kann daher als gewiß betrachtet werden.
- III. Es ist im öffentlichen Interesse nothwendig oder mindestens unzweifelhaft rathsam, die bisherige Art und Weise der Kaufbriefs- und Obligationen-Ausfertigungen beizubehalten, und behält daher hierbei sein Bewenden.
- IV. Den Gerichts-Notarien die erste Aufsicht auf die Gewähr- und Pfandgerichte resp. deren Dienstführung zuzuweisen, ist im Interesse der Sache, des Hypotheken-Wesens, gelegen und daher definitiv beschlossen.

Wir sind in all vorgedachter Hinsicht auf Grund unserer Jahre langen Erfahrungen und Studien wesentlich anderer Ansicht, und wollen die Gründe in Nachstehendem näher ausführen. Einleitend bemerken

wir nur noch, daß wir, indem wir die entgegengesetzte Ansicht aussprechen, offenbar eher gegen als für unser Interesse sprechen. Allein nicht dieses leitet uns, vielmehr allein die Rücksicht auf die Sache selbst, ihre große Wichtigkeit und das öffentliche Wohl, welches natürlich auch das Anliegen der Großh. Regierung bildet. Daß wir übrigens keiner Kaste oder bestimmten Parthei angehören, haben wir wohl schon ad A. und B. sowie ad C. satzsam gezeigt. — Thun wir alle zuerst was unsre wenn auch saure Pflicht mit sich bringt. —

## §. 22.

ad I. Thunlichkeit der Beibehaltung unserer localen Gerichte und Pfandgerichte betr.

Es ist ein in Rechten unbestreitbarer seit lange allerwärts als äußerst folgerich anerkannter Satz, daß Niemand mehr Recht besitzen könne, als auch sein Rechtsvorfahrer besaß. Nur in Beziehung auf durch Erfindung erworbener Rechte leidet diese Regel eine natürliche Ausnahme. In Gewähr- und Pfandsachen erleidet jedoch auch diese Ausnahme eine allen mit dem neueren deutschrechtlichen Gewähr-System etwas näher vertrauten Juristen bekannte Einschränkung. Nur die grundbüchlichen Besitzer können nach diesem Systeme (*primo loco*) rechtsgiltig veräußern und verpfänden, und gilt dieses namentlich zu Gunsten aller von ihnen *bona fide* Rechte Erwerbenden. Dem entsprechend lauten auch bei uns die conformen Erkenntnisse der Gerichtshöfe in Fällen, wo Vorrangsstreitigkeiten zwischen solchen Erwerbern und anderen von jüngern nicht zugeschriebenen, oder wenigstens nicht rechtsgiltig transcribirten Erwerbern ihre Rechte ableitende Personen vorlagen. Der Vorrang jener wurde ausgesprochen, und diesen nur unbeschadet der Rechte jener das Geltendmachen ihrer Rechte zugestanden. Ein Rechtsverhältnis ähnlich dem der Erbschaftsgläubiger eines in Gant fallenden Erben nach §. 775 der P. O. wurde auf diese Weise geschaffen, und zwar offenbar mit größtem Rechte, denn allein der Inhalt des Grundbuchs, wer darnach Eigenthümer ist, entscheidet über Vorrang. So kam es, daß ältere Obligations-Gläubiger in der Wirklichkeit übler daran waren, als jüngere Pfandrechtsgläubiger der Erben aus einer nicht rechtsgiltig transcribirten Vermögens-Übergabe. Die absolute Nothwendigkeit der — jeder Obligationsgewähr vorausgehenden Grundbuchs-Ergänzung wenigstens bis 1810 kann hiernach wohl keinem besonders erheblichen Zweifel mehr unterliegen. Ob inzwischen die Pfandbuchs-Vereinigung stattgefunden hat oder nicht, es ist kein zureichender Grund zu einer Abweichung von dieser Regel vorhanden, weil die Eigenthums-Beschränkung Grund- und Erbdienstbarkeiten von dem Vereinigungsgesetz nicht getroffen wurden, der Creditzweck aber auch diese Lasten vollständig zu kennen absolut nöthig macht. Es geht daraus aber nun satzsam hervor, daß man nicht gut thut, sich blos mit dem Eintrag eines einzigen, des jüngsten Erwerbstitels zu begnügen, und daß man von Seite der Pfand- und Gewährgerichte gar sehr sich zu hüten habe anzunehmen, daß das Gewähr- und Pfandgericht außer aller Gefahr sei, wenn es nur allein für das so eben Gedachte d. i. den Eintrag eines Titels bekannter Verordnung gemäß gesorgt habe. Die betreffende Verordnung ist eben in dieser Hinsicht offenbar viel zu wenig verlangend; vielleicht auch blos zu aphoristisch und kurz. Die desfalls später ergangenen einschränkenden Belehrungen, nothwendig ältere Titelvorgabe und Transcriptions-Ergänzung betr., unterscheiden aber augenfällig nicht genug zwischen dem, was der Nachweisung des Besitzes und was der Pfandschulden-Anzeige wegen nöthig ist. Noch mehr: sie übersehen die Beschaffenheit unserer nur Personal-Register enthaltenden Pfandbücher, und daß in Folge dieser ohne Ergänzung der *heries possessorum* bei uns gar keine verlässige Pfandlasten-Anzeige möglich ist, und — sehen die Verjährung oder Erfindungsmöglichkeit auch ohne vorausgehende Ediktalladung für möglich an; sie übersehen dabei aber augenfällig, daß bloße Vermuthungen der Gewähr- und Pfandgerichte in Rechten überall nichts beweisen können. Man sieht schon hieraus, wie schwierig und viel erfordernd das Pfandschreiberei-Geschäft hierlands ist. Es soll über das Soll der Belehrungen von ihnen, obgleich meistens nur schlichten Landleuten, hinausgegangen werden. Sie sollen das Letztere thun an Stelle und Namens der Parthien, soll anders unser Rustical-Credit in Wahrheit und nicht blos zum Schein aufrecht erhalten werden. Wirkt doch hierlands bei den bedungenen Pfandverschreibungen der Creditor nicht mit, kann er daher von unserm Pfandgericht nicht die Einrede des Selbst- oder Mitverschuldens im Sinne des P.-R.-S. 1148 a. entgegengehalten bekommen. Bedenkt man nun erst noch, daß

man in Frankreich fast gar keine Obligations-Gefahren, hervorgegangen aus mangelhaften Transcriptionen kennt; daß dort L. N. S. 2265 ohne die Transcriptionsvorschrift viel mehr und unzweifelhafter als derselbe Satz hierlands mit der Transcriptionsvorschrift sichert; — daß unsere Erzfungsfrist von allen anderen in deutschen Landen mit unserem Gewährrechte sich durch längere Zeitdauer unterscheidet, daß dadurch das Titelprüfungs-geschäft bei uns zu einem wahren colossalen Geschäft wird, so kann man sich offenbar nur wundern, daß das alles in diesem Geleise so lange hingehen konnte. Den guten Zeiten allein danken wir es, ohne es recht genau zu wissen. —

Eine alte Stütze, die Amtsrevisorate mit ihrer Aufgabe der Titelprüfung in Notariats-sachen, sollen nun aber diese guten willigen Leute noch verlieren, und nichts als Surrogat hiefür bekommen. Bleiben doch alle alte Streitfragen, namentlich auch jene über den Umfang der Rechte und Gewalt der officiosen Vertreter von Abwesenden mit bekanntem Aufenthalt bei Theilungen. Nur des Geschäftsführers Rechte soll ein solcher Vertreter nach den ergangenen Belehrungen haben; und fast keine Theilung kommt vor, wo nicht Eigenthums-handlungen, direkte nicht bloße zulassende passive nöthig sind, um die Theilungen ausmachen zu können. Nur so lange ein Erbe in statu primo ist, kann es oft an einer assistentia passiva genügen. Sobald er in statu secundo ist, nimmermehr. Die Amtsrevisorate selbst unterschieden aber bisher in dieser Hinsicht gleich den instrumentirenden Notarien in der Regel nicht hinreichend genau, betrachteten so manche Theilung für erledigt, veranlaßten Grundbuchs-Einträge; die denn auch willig erfolgten. Die Gewährgerichte betrachteten überhaupt solche Requisitionen als Aufträge, und weil darin von Titelprüfung und Lückenergänzung nichts gesagt ist, trugen sie sofort diese Zufertigungen ruhig und wohlgemuth ein, gewährten darauf Obligationen und Käufe, sich um alle obenerwähnte mannigfache Responabilitäts-Gefahren nichts kümmernd, und vielmehr vor wie nach ruhig schlafend.

Offenbar liegt die Sache hiernach so, daß die Cautelar-Jurisprudenz, wenn sie sich nicht auch die Sache bequem machen will, vor allem den rathlosen Vormündern, Gemeinden und Stiftungen mit angemessenen Rathschlägen pflichtschuldigst beispringen muß. In dem sofortigen Anrathen, auf gewährgerichtlichen Zeugnissen über das Nichtvorhandensein von Grundbuchs-Lücken zu beharren; und ferner in dem Empfehlen der Ausbedingung von ausdrücklicher pfandgerichtlicher sammtverbindlicher Haftbarkeits-Übernahme für Prüfung aller Rechtserfordernisse unter Verzichtleistung auf die Einreden wegen Unwissenheit L. N. S. 1381 a. d. bestehen nun aber diese Rathschläge. — Was sollen, was können jedoch die Pfandgerichte darauf thun? Wir glauben, daß ihnen schon hinsichtlich des letzteren Punkts wegen Mangel an persönlicher Fähigkeit zur Titelprüfung und wegen der offensibaren Unübertragbarkeit ihres Amtes an Andere, die überall nicht mithaften, von ihnen nicht belohnt werden können, ohne daß sie für sich auf alle Gebühren verzichten, nichts anderes übrig bleibt, als die angebotene Haftbarkeit abzulehnen. Geschieht aber dieses (und es muß dazu kommen), so liegt offen zu Tag, daß wir nun in einer wahren Sackgasse angelangt sind, aus welcher uns nur die Aufstellung rechtskundiger Pfand-Beamten ziehen kann. Es machen daher unsere Verhältnisse diese Reformen sofort nöthig. Selbstverständlich hat man sich aber hierbei auf das Nothwendigste zu beschränken, und muß man namentlich den Gedanken aufgeben, schon jetzt Gesetze zur Umwandlung unserer stillschweigenden und aller allgemeinen Pfandrechte in bekannte spezielle Pfandrechte zugleich zu erlassen. Man wird sich auf die unumgänglich nöthigen Gesetze, Aufrechthaltung von formell mangelhaften alten Einträgen, Eintrags-Vorschrift, resp. Zulassung ex officio soweit es sich um Ergänzung alter mangelhafter und beziehungsweise nothwendiger neuer Einträge handelt, ferner auf Bestimmungen, die Abkürzung des Erzfungs-Termins transcribirter und nicht transcribirter unmangelhafter älterer Titel betr. beschränken sollen; man wird damit zwei neue Ordnungen die Gebühren und Cautionen der Hypotheken-Beamten und die Geschäfte der Schätzer betr. verbinden sollen; und kann dann sicher sein, hiemit den Endzweck soweit es z. B. möglich, zu erreichen. Mehr Vertrauen erweckend sind in Sachkenners Augen stets die Obligationen aus Städten, wo tüchtige Rathschreiber bestehen, erschienen. Umgekehrt wie wenig Vertrauen verdienend sind dagegen die Rustikalobligationen, wo Laien alles besorgen. Das Beste dabei ist des Gerichtes Haftbarkeit; und diese eine Anomalie, eine Härte sans comparaison in der

ganzen Rechts-Welt. Die Unschuld wird in hac causa bei uns seit lange unabsichtlich gleichsam in Schlingen gefangen, die man ihr unbemerkt um den Hals wirft; — alles pro patria und um den Credit zu retten! —

## §. 23.

ad I. u. II. Die Fragen: Ist Umwandlung unserer genereller und stillschweigender Pfandrechte in spezielle gehörig inscribirte Pfandrechte uns künftig absolut nöthig, und bedürfen wir völlig neuer Grund- und Pfandbücher, sind keine solche, welche sich ohne großen Nachtheil für den Beutel unserer Gemeinden — selbst im Prinzip länger aufschieben lassen. Es beruht dieses auf ihrem ganz entscheidenden Einfluß auf die Pfandbuchs-Berichtigungen und die Vereinigungen, sowie auf die Form und Führung des Lagerbuchs. Der Einfluß auf jene ist vollkommen unzweifelhaft, wenn man bedenkt, daß mit jeder Pfandrechts-Umwandlung und Bücherveränderung in den Grundprinzipien nothwendig eine öffentliche Liquidation aller ältern Pfandrechte und Eigenthums- oder sachartigen Ansprüche verbunden werden muß, alsdann aber die Frage von der absolut nothwendigen speziellen Ladung aller Gläubiger wieder am Wege liegt, und nicht mehr wohl so wie im Vereinigungs-Gesetz geschehen, beantwortet werden kann. Man wird vielmehr nothwendig bei den Pfand-Rechten zwischen ihrem verschiedenen Genus unterscheiden, und davon Umgang nehmen müssen, daß man auch andere als Obligations-Gläubiger speziell ladet und auffordert. Die Erfahrungen anlässlich der Vereinigungen lehrten uns das Gegentheil satfam als vollkommen überflüssig, und nur geeignet übergroße Kosten zu machen. Die Gemeinden werden aber die theuren Berichtigungen zuverlässig allerwärts einstellen, sobald sie nur einmal bestimmt wissen, daß generell liquidirt wird. So dringend sind diese Berichtigungen wohl nur selten, daß sie nicht noch einige Jahre anstehen könnten. Warum für sie von Seite einzelner Gemeinden dem Hundert u. Tausend nach ausgeben, wenn die nachfolgende allgemeine Liquidation viel wohlfeileren und sicheren Rath im Allgemeinen schaffen wird?! Gewiß, die Gemeinden werden so geschicklich sein, die Sache einstweilen ruhen zu lassen, sobald sie nur einmal wissen, wo aus und an. Warum sollte aber jene Erklärung so bedenklich sein? Ueberall in allen Ländern mit dem deutschen Gewähr-Systeme hat man die Publizität und Spezialität durchgeführt. Wie könnten wir in dieser Hinsicht auf halbem Wege allein stehen bleiben. Gewiß verdienen aber auch die Gemeinden Rücksicht und Schonung. Wie viele müssen alles mit Umlagen aufbringen, und wie viele arme Umlage-Pflichtigen gibt es nicht in jeder Gemeinde! —

## §. 24.

Die Lager-Bücher in specie anbelangend, so ist die Beschaffenheit unserer künftigen Grund- und Pfand-Bücher im Voraus zu erörtern Pflicht, und eine Art Präjudizialfrage sowohl der Lagerbuchs-Kosten als der nothwendigen größeren Rechtsicherheit wegen. Gesezt, daß wir Grund- und Pfand-Bücher erhalten müssen, welche nach Objekten geführt alle einem Gute zukommende Lebens- und Stammguts-Eigenschaften, Grundgerechtigkeiten, Dienstbarkeiten, Erbdienstbarkeiten und Real-Rechte enthalten, so bedürfen wir in den Lager-Büchern doch offenbar nicht nochmals derselben Anzeigen. Warum auch dasselbe doppelt in öffentlichen Büchern anführen! Sind nicht diese an und für sich schon theuer genug; und liegen die vermehrten Prozeßgefahren bei verschiedenem Inhalt mehrerer öffentlichen Bücher oder wenn etwa gar nicht das rechte Buch das Betreffende enthält (dieses ist aber unzweifelhaft in der Regel das Grundbuch) nicht auf offener Hand! Gesezt, daß die Bücher nicht von einander abweichen, wozu Duplikate? Non bis in idem, gilt doch gewiß auch hier, wo alles so theuer ist! Allein man wirft ein: es lasse sich jetzt eben noch nicht bestimmt sagen, welcher Art unsere künftigen Grund- und Pfand-Bücher beschaffen sein werden. Es gehörten dazu noch weitere praktische Vorstudien. Ehe diese gemacht, lasse sich desfalls nichts beurtheilen. Wir antworten, wenn ja, so warte man gütigst mit der Lager-Bücher-Anlegung bis dahin zu. —

Doch es ist schon jetzt zu urtheilen möglich.

Es ist hinreichend genug, daß wir bestimmt wissen, aus all dem, was das II. Einf.-Edikt §. 25 als gesetzlich mit sich bringt, weder retro noch resp. ebendeswegen auch pro futuro heraustrreten zu können, um mit aller

mathematischen Gewißheit sagen zu können, daß in Folge dessen eine bessere Uebersicht über alle Eigenthums- und Pfandlasten-Verhältnisse uns Noth thut, als man unter dem alten Recht bedurfte, und nach dem rein französ. Recht nöthig hat, wo nur der kleinste Theil der Besitzveränderungen grundbüchlich zu veröffentlichen; und wo Transcription (vorausgehende) auch nicht die Bedingung der Verpfändbarkeit einer Realität, wie bei uns seit 1810 gewesen und noch ist; wo es keine absolut und nur eventuell und resp. bedingt wirksamen Pfandrechte wie bei uns seit 1810 nach der Jurisprudenz der Gerichte überhaupt gibt. Offenbar sind Gegenüberstellungen der Eigenthums- Erwerbstitel und ihrer Eintrags-Tage in einem Lande mit einer solchen complicirten Pfandrechts-Lehre nothwendig, und vermag dieses kurz, präcis und klar nur bei der Buchführung nach Objekten mit gewissen Hauptrubriken zu geschehen. Gebricht es hieran, so mangelt auch die gute Ordnung, die wie Gönnner sehr richtig bemerkt, in Pfandsachen noch nothwendiger und wichtiger als die besten Pfand-Gesetze ist. Niemand vermag sohin ohne endloses Nachschlagen die Rechte und Lasten eines bestimmten Objekts sicher anzugeben. Sezen wir z. B. den Fall, es bleibe bei unsern alten Büchern und der Lagerbuchs-Ordnung vom 26. Mai 1857, so muß der Buchführer erst noch besondere Notizen über den Inhalt jedes darin allegirten Eintrags auf ein besonderes Blatt machen. Es kann aber dabei gar leicht ein Versehen unterlaufen, sobald man nicht bestimmte Rubriken als gleichsam ebenso viele Fragen vor sich hat. — Was sind dann diese Notizen nicht für ein großes, weiltäufiges Geschäft? —

Noch mehr: das gewonnene Resultat ist für seine Dienstauchfolger keinesfalls maßgebend, denn der Aussteller des Notizen-Blatts haftet ja für dessen Inhalt nicht. Es wiederholt sich daher die Mühe der Aufstellung und Auffuchung des noch Gültigen bei jedem künftigen neuen Gewährsfall, und vermehren sich hiedurch Mühe, Kosten und Zeitaufwand des ganzen Geschäfts das Jahr hindurch unsäglich. — Verlangt aber Jemand nur eines mit dem Besitzer abzuschließen beabsichtigten Rechtsgeschäfts wegen Auskünfte solch zeitraubender Art, so ist der Pfandschreiber sich über seine Mühe, einen nöthigen Zeitaufwand zu äußern gezwungen. Die Frage, wer ihn dafür bezahle, liegt am Weg, und der Dritte, Kosten- und Zeitverlust bedenkend kehrt der ganzen Sache den Rücken. Auf diese Weise zerschlagen sich aber für den Besitzer vielleicht die wichtigsten einträglichsten Geschäfte. Bis jetzt wurde dieses durch des Buchführers allgemeine Aeußerungen über die bekannten Vermögens-Verhältnisse des Besitzers noch meistens verhütet: wie sollte aber das künftig bei den ortsfremden Hypotheken-Beamten auch zu erwarten und möglich sein! — Wie aber, sollte man nicht gerade dieser Vortheile und Lichtseiten unserer gegenwärtigen Einrichtung wegen sie beibehalten! Allein es ist ja solches wie oben und anderwärts satzsam gezeigt, absolut unthunlich; denn der ersten und Grundbedingung alles Besserwerdens muß man natürlich vor allem Rechnung tragen.

Doch, sollte man sich nicht mit der Bücherführung nach den Besitzern wie in Württemberg, Holland ic. helfen können? Allein selbst auch in diesem Fall sind Rechte und Lasten wieder rubrikenweise und resp. nach Objekten zusammenzustellen; sonst mangelt offenbar auch hier jede Uebersicht. Nachgeschlagen muß ferner doch auch bei diesem Systeme auf der älteren Besitzer Namen und in den Separatverzeichnissen der einzelnen älteren Besitzer werden; die eigentliche Total-Uebersicht fehlt daher auch da. Stirbt oder übergibt der Besitzer, so sind so viel Erben ebenso viel neue Folien ic. anzulegen und nachzuschlagen. Gewonnen wird am Ende bei der ganzen Einrichtung um so weniger, als man ja auch beim principaliter nach den Objekten Eintragen das Zusammenlegen mehrerer Lagerbuchs-Nr. unter einer Grundbuchs-Nr. gestatten kann; und in den Novellen zu den Hypothekengesetzen Preußens ic. wirklich zugegeben findet, ohne daß sich daran, soviel bekannt, große und wesentliche Nachtheile geknüpft hätten. Beide Systeme laufen in Folge dessen unter Umständen beinahe zusammen, wo man diese Ausnahmen mit einer gewissen Liberalität gestattet. Der Hauptvortrag des Buchführens nach Objekten, das Wegfallen des unzähligen sonst nöthig werdenden näheren Objekts- und Lastenbeschriebs wird aber stets für letztere entscheiden. Die häufigste Einwendung, daß die Bücherführung nach Objekten nichts tauge, wo die Gütertheilung wie bei uns ins Kleine gehe, fällt schon hiernach, fällt überdies auch nach den von der bairischen Regierung in Unterfranken, wo eine eben solche Theilbarkeit ist, schon im Anfang der 1820er Jahre gemachten Versuchen hinweg. Es sind ferner die Grund- und Pfandbücher hiernach in eines verschmolzen in Altpreußen, in Sachsen, in Mecklenburg ic. zu treffen. In den

zur freien Stadt Hamburg gehörigen Landdistricken beliebte den rechtskundigen Hypothekenbeamten die Bücher-Anlegung nach diesem System in jüngster Zeit aus freien Stücken. (M. s. Dr. de Boor über das Hamburgische Hypotheken-Wesen.) Entschieden hat sich auch dort die Sache bewährt. Wenn Philippi „Versuch über das Hypotheken-Recht in Rheinpreußen“ bezügliche Zweifel äußert, so betrafen diese mehr die Frage, ob man überhaupt das rein französische Grund- und Pfandbuch mit dem deutschen Gewährbuche und deutschen Gewährrechte vertauschen soll, eine Frage, die bei uns seit 1810 keinen Boden mehr hat, weil sie durch §. 25 des VI. E.-G. schon beantwortet ist, indem darnach bei uns alle Liegenschaften-Uebergänge und Pfandlasten beurtheilt werden müssen. — Kann man doch all dies nicht ändern, da es sich desfalls um keine bloße Formalien handelt, die man etwa auch durch ein neues Gesetz ganz nachsehen kann. — Nicht im Geringsten instruktiv für uns in unserer Lage ist daher, was die Gesetzgebung der Länder mit rein französischem Grundbuchsrechte desfalls neu beschließen. Wir haben die Aufgabe Rath zu schaffen, wie über die ungeheure Masse von Einträgen, die bei uns seit 1810 mehr als dort nöthig wurden, ein recht klares Licht verbreitet, eine gute leichte Uebersicht ein für allemal gewonnen werden könne. Das bedenke man vor allem wohl. —

Man hat sich in Frankreich mit der Vorschrift der nothwendigen Anlegung von Repertorien theils nach Personen theils nach Objekten in tabellarischer Form zu helfen gesucht, allein die Repertorien erreichen den Zweck, (obgleich dort kaum  $\frac{1}{2}$  unserer Grundbuchs-Einträge vorhanden und nöthig sind) überall nicht. Es fehlt auch mit ihnen in der Hand jeder klare Ueberblick, wie dieses Gönner in seinem Werk „über Anlegung der Hypotheken-Bücher“ deutlich nachgewiesen hat. — Man scheut nach allem in Rheinpreußen z. v. zugewise die Kosten der großen Hypotheken-Beamten-Vermehrung, wenn Erbschaften eingetragener werden müssen. Wir haben desfalls nichts mehr zu überlegen; die Kappe ist verschnitten seit 1810. — Sind wir doch nach dem einmal adoptirten Prinzip des §. 25 des II. E.-G. selbst Servituten und Erwerbungen durch Erzigung einzutragen genöthigt. Es folgt dieses aus dem Prinzip und vor allem aus der praktischen Seite der Sache. Man will bei uns Zeugnisse über Lastenfreiheit aller Art. Transscribirte Besitzer aber verfahren zu Dritten, diesem gegenüber wie oben §. 22 bemerkt wurde, ihre Rechte niemals, so lang sie nicht legal abgeschrieben werden. Dem entsprechend ist die Sache namentlich auch in Oesterreich durch besondere Gesetzesvorschriften über das bezügliche Aufforderungsverfahren geregelt. Bei uns mangelt freilich z. J. noch eine solche Regelung, aber sie muß nachkommen. Das System bringt das mit sich unabwendbar. Das franz. Recht muß desfalls dem deutschen Gewährrechte anpassend gemacht werden. Das Gegentheil hieße den wichtigen Hypotheken-Zweck ganz in die Schanze schlagen. Die Zeit verlangt aber dessen vorzüglichen Schutz mit unerbittlicher Strenge, eiserner Nothwendigkeit. — Wenn aber auch all dieses nicht wäre, wie läßt sich verkennen, daß alle unsere auf die Gewähr bezügliche P.-D. Bestimmungen das ganze Aufforderungsverfahren nach §. 738, 741. dem Hypotheken-Zweck nicht zureichend satisficirt. Man lese ferner die P.-D.-Bestimmung §. 811. Abs. 4. und man wird sich sagen müssen: die Verfasser kannten unser ganz selbständige Rechte und Pflichten des Gewährgerichts schaffendes Hypotheken-Institut u. Gewährrecht nicht halb zureichend. — Auch diese Titel sind daher noch einzutragen. Es muß mit dem Erscheinen der bezüglichen solchem entsprechenden Gesetze hiezu kommen, und wird die Nothwendigkeit der Buchführung nach Objekten sohin nur um so mehr zu Tage treten, da derartigen Aufforderungen nothwendig mehr systematische Zusammenstellungen des Bücher-Inhalts nach Objekten vorausgehen, und jeden Falls auf dem Fuße nachfolgen müssen.

§. 25.

Wir kommen nun aber auch noch auf die rathsame facultative Fassung des Bücherführungsgesetzes. Unsere Stamm-, Lehen- und geschlossenen Hofgüter, unsere Staats-, Gemeinde-, Stiftungs- und sonstigen Korporations-Güter vereigenschaften sich schon jetzt zur Buchführung nach dem neuern deutschen Grundbuchsrecht ganz unzweifelhaft in aller und jeder Beziehung. Was Dr. Göge über die Vorzüge dieser in Beziehung auf die Mecklenburgischen Rittergüter sagt, das alles paßt auf diese Güter ganz unzweifelhaft. Vom Standpunkte der Billigkeit, Klugheit, Gerechtigkeit (diese können besonders die früheren vorderösterreichischen Rittergutsbesitzer für sich anrufen, welche an der Landtafel-Ordnung schon längst all das hatten) sollte man hier fragliche Neuerung sofort schon zugeben; sollten die Besitzer solcher Güter mit vollen Händen zugreifen,



wenn ihnen das Vorwärtige gewährt wird. Die Idee der Mobilisirung des Creditbriefs ließe sich da am ehesten realisiren. Ihr Credit müßte in jedem Fall zu-, ihr Passiv-Zinsfuß dagegen abnehmen. — Von den namhaft höheren Gewähr-Gebühren, die im Allgemeinen doch unvermeidlich sind, würden sie sich in diesem Fall am meisten nachhaltig künftig freimachen können. — Ihre Grund- und Pfandbücher werden verhältnismäßig viel kleiner, kürzer und lichtvoller werden.

## §. 26.

Nach alle dem dürfte sich nun aber auch mit Bestimmtheit behaupten lassen, daß unsere Lagerbuchs-Ordnung, insoweit sie mehr als eine topographisch-geometrische Beschreibung der Liegenschaften einer Gemarkung anstrebt, jedenfalls theil- und beziehungsweise zuviel enthalte. Die neuen Grund- und Pfandbücher werden, soweit sie nach Objecten geführt, all dasjenige beschlagen, und kurz und bündig an Hand geben, was die Lagerbücher speziell für den Hypotheken-Zweck mehr enthalten. Man wird aus dem Gelde, das man hier nach für die Lagerbücher ersparen kann, ohne Zweifel die Kosten der viel besseren neuen Grund- und Pfandbücher größtentheils bestreiten können. Gewiß eine überaus wichtige und beachtenswerthe Sache!

## §. 27.

ad III. Es ist schon anderwärts mehrfach gesagt und nachgewiesen worden, daß wir von dem Tag an, wo wir selbstständige rechtskundige Hypothekenbeamte erhalten werden, unserer bisherigen Kauf- und Tauschbriefe, sowie der Obligationen, die von Notarien gefertigt sind, nicht mehr bedürfen. Dem entsprechend ist die Sache auch in den übrigen deutschen Ländern mit unserem Hypotheken- und Gewähr-Institut seit lange geordnet, ohne daß sich irgend Nachtheile daran knüpften. — Auch die Rücksicht auf die sonst für die Käufer und Obligations-Schuldner entstehenden allzu großen Kosten bringt dieses mit sich. — Die Prüfung der subjektiven Rechtserfordernisse durch den Notar fällt als überflüssig ohnehin, sobald man rechtskundige Hypothekenbeamte hat, hinweg. — Zu dieser Aenderung sich Glück zu wünschen haben Ursache die Parthien, die Notare und selbst die Großh. Staatsregierung. Jene und die Notare, weil hiemit endlich die Illusionen und Responsabilitäts-Gefahren cessiren werden, welche in den fatalen Zeugnissen über Rechtserfordernißprüfung in den gedruckten Impressen lagen. Die Großh. Staatsregierung aber kann nachgerade doch nicht verkennen, daß es eine auf der Hand liegende Forderung der Billigkeit ist, den Notarien keine über ihre eigene Sachinformation hinausgehende Zeugnisse anzumuthen. Weder die älteren Einträge, noch die korrespondirenden Originaltitel, noch die Eheverträge der Pfandbesteller haben sie vorher eingesehen und konnten sie einsehen: wie könnten sie dennoch gehalten sein zu bezeugen, daß alle Rechtserfordernisse beobachtet und in Ordnung seien. Das reine Notariat (mag man dasselbe im Uebrigen wie immer definiren) würde jedenfalls solche incorrekte Zeugniß-Ausstellung ablehnen müssen; dem anderen wird man sie noch weniger zumuthen können.

## §. 28.

ad IV. Unter den eine gleiche Besorgung und Ueberwachung nöthig habenden Geschäften stehen jene der Pfandschreiberei unzweifelhaft oben an. Nicht nur aus ihrer Wichtigkeit und nachhaltigen Dauer als Creditbasis, noch mehr aus den ergangenen richterlichen Urtheilen folgt dieses. Wurden doch durch diese z. B. auch die in formeller Hinsicht ganz verfehlten aller zureichenden Basis entbehrende Pfandstriche aufrecht erhalten. Offenbar liegt hierin der folgenreiche Grundsatz, daß die Bücher die Haupturkunde, ihre Beilagen dagegen in dubio nicht maßgebend sind. Dem entsprechend wurde auch in andern Ländern, wo unser Gewähr-Prinzip gilt, erkannt. Es ist zu erwarten, daß sich dieselben Grundansichten bei unseren Gerichten je länger je mehr befestigen werden. Eine ganze Revolution in der Beweislehre des Code Napoleon liegt hierin, und hat solche wie gezeigt bereits begonnen. Ueberwachung der Bücher allenthalben auf die gleiche Weise thut hiernach mehr als je Noth, und selbstverständlich taugt dazu keine allzugroße Personenzahl. Die Aufstellung einer solchen war bei uns übrigens schon im J. 1810 ein großer Fehler. Er wurde noch größer und fühlbarer durch den bekanntlich so lange angebauert habenden Mangel an allen Instruktionen, den bis heute dauernden Mangel an erschöpfenden von richtigen Grundprinzipien ausgehenden Lehrbüchern. Je lückenhafter und unvollständiger die Gewährgesetzgebung hierlands offenbar ist und jemehr deswegen Grund

zu verschiedenen Rechtsansichten schon a priori blieb, desto mehr hat man auf der Verwirklichung des Grundgesetzes, im Zweifel das mehr Sichere zu thun, das Plus auf die Gefahr auch etwas Ueberflüssiges zu besorgen, beharren sollen. Daran dachte aber in der Regel Niemand. So war man z. B. Jahrzehnte hindurch im Zweifel, ob der Eintrag der Theilzettel im Lagerbuch nicht hinreichte, m. a. W. ob dieses nicht als Grundbuch zu betrachten sein. Statt in beide Bücher einzutragen, trugen nun gar Viele nur in das Lagerbuch ein. Diese Einträge satisfaciren aber, wie jetzt Jedermann weiß, nicht. — Eine Masse von Obligationen entbehren deswegen einer gesetzlichen Basis, namentlich retro, und auf der nothwendigen Transcriptions-Lücken-Ergänzung ist jetzt zu bestehen. In dieser letzteren Hinsicht weichen aber z. B. noch die Ansichten am meisten von einander ab. Die geringen Eintragsgebühren machen, daß das Geschehene und Geschehende für zureichend erklärt wird. Man will seine Zeit nicht aufopfern. Vergeblich hat man aber seit länger um angemessene Erhöhung fraglicher Theilzettels-Gewähr-Gebühren mit Rücksicht auf das nothwendige Angeben der ältern Eintragstage bei jedem Stücke den Zeitaufwand mit dem Aufsuchen dieser gebeten. Die Instruktionen schweigen und enthalten wegen der Ergänzung der Grundbücher keine volle Sicherheit vermittelnde Belehrungen. Offenbar war und ist auch hier an den oben erörterten Grundsätzen festzuhalten. (Vgl. s. oben S. 16 u. 22.) Die Aufsichtsbehörden procediren nun aber bei bewandten Umständen auch so verschieden als möglich, indem sie bald die Sache bei bloßen Ermahnungen belassen, bald gar nichts bemängeln. Das Stillschweigen der vielleicht meisten Amtsrevisorate über diese Mängel führt nach allem höchsten Orts irre. Man nimmt vielleicht eine übergroße Aengstlichkeit und Rigorosität bei den strengeren Visitations-Commissarien an. Die Sache bleibt wegen Mangel einer gleichförmigen direkten allgemeinen Aufsicht im Argen liegen. Dasselbe gilt auch in Beziehung auf Form und Inhalt einer Masse anderer Einträge ins Grund- u. Pfandbuch. — Gewiß nicht ohne Grund erklärten wir uns daher für die alsbaldige Aufstellung bloß einer Oberaufsichtsbehörde in den Beiträgen zur Hypotheken-Reform, uns hiebei auf die gleiche Aufsichts-Organisation in andern Ländern bis zur völligen Ordnung des Pfandwesens berufend. Es scheint, daß nach dem Gesetzentwurf §. 3 Abs. 2 auch dieses noch unbestimmte Zeit anders werden, d. i. heim Alten bleiben solle. — Wir können nur das Gesagte wiederholen, und daran den Wunsch knüpfen, den aufzustellenden Aufsichtsbeamten sogleich einen auf Grund der für alle Präventiv-Justizbehörden maßgebenden obenberührten leitenden Prinzipiensätze gebaute nähere Dienstanweisung behändigen zu wollen. — Ueber den Zustand des Pfandwesens im Allgemeinen wird durch Landeskommissäre in kürzester Zeit ungleich mehr erfahren werden können, als sonst in Decennien möglich war und andernfalls künftig möglich sein würde. — Nur höchst willkommen und angenehm kann aber all dieses in jeder Hinsicht sein. Setzen doch gewiegte neue Vorschriften in Pfandsachen immer Erhebung erschöpfender Informationen voraus. Hätten wir eine solche Commission aus unpartheiischen Männern zusammengesetzt, schon vor der Erlassung des Vereinigungsgesetzes hierüber hören können, wie große Kosten, wie viele zeitraubenden Weiterungen wären ohne Zweifel erspart worden. Alles Einseitige und Eilige müßte da wohl als solches erkannt worden sein. Bei der Dunkelheit, dem trüben Wasser, täuscht man sich am leichtesten über den eigentlichen Sachverhalt.

Ist aber einmal das Pfandwesen mehr in einem guten geregelten Gang, dann wird wohl seine nachhaltige, gleichförmige, gute Ueberwachung durch die Gerichte das beste Mittel sein, auch diese mit dem so überaus wichtigen und für den Richter überaus besonders praktischen Theile des Pfandwesens in der Weise und Allgemeinheit bekannt zu machen, daß so manche für den Credit im Allgemeinen wie für die Haftbarkeit der Hypotheken-Beamten gefährliche Entscheidungen immer seltener werden. — Für Pfandgläubiger und Liegenschafts-Erwerber wird darin eine ganz große Garantie in Beziehung auf ihre Rechtsicherheit liegen. — Die Urtheile der Gerichte werden aber auf diese Weise auch am schnellsten in das praktische Leben übergehen, und so weit sie gut und nützlich sind, angemessen wirken. — Wie lange dauerte dieses bisher beim Vorhandensein administrativer Aufsichts-Behörden. Geht dieses nicht aus dem beinahe völligen Stillschweigen der Prüfungs-Akten über Nutz-Anwendungen aus den Urtheilen sattsam hervor. Wie ausgiebig ist dieses Feld für Männer, die mehr Zeit haben, über Präcautionen und Cautelen nachzudenken, als es bei den Amtsrevisoren der Regel nach der Fall ist. Leitung von oben vermag nun zwar freilich dieses Feld nicht zu erschöpfen, allein die Wissenschaft wird das Uebrige thun, wenn nur einmal das Publikum der Pfandbeamten mehr für wissen-

schaftlichen Rath empfänglich ist; und eine Aufmunterung durch Empfehlung bezüglicher Zeitschriften nicht mangelt. Bis jetzt hatte dieser Mangel wegen der großen Zahl der Gemeinden weniger auf sich; es lohnte sich doch noch des Druckes; und half dabei das Nichtbeachten des Grundsatzes nach, in dubio immer mehr das unzweifelhaft Sichernde zu thun. \*) — Das Vermindern der Aufsichts-Beamten muß übrigens auch zur Verbesserung der Aufsicht schon nach der allgemeinen Erfahrung führen, daß wer etwas mehr ausschließlich betreibt, es immer am besten besorgt. Was nützen die Visitationen der Bücher durch die Amtsrevisoren? Wenn es auch wahr ist, daß sie Formalien, fehlende Unterschriften und Genehmigungen der Betheiligten und der Gerichts-Leute etc. betr. gar oft sehr wohlthätig wirkten, so wardoch die materielle Seite der Geschäftsführung zu prüfen, den Amtsrevisoren beim Mangel an Real-Registern und Aufstellungen der series possessorum ganz unmöglich. Ob Liegenschaften überhaupt rechtlich unzweifelhaftes Eigenthum der abgeschriebenen Besitzer, resp. der Pfandbesteller seien, ob solche nicht doppelt verpfändet wurden, ohne daß man es anzeigte, das vermochten sie theils aus den angegebenen Gründen, theils wegen Mangel an Zeit nicht zu prüfen. Wie sollte die Fortdauer einer solchen Prüfung für das Publikum, die Sache selbst rein objectiv betrachtet, von großem Werth sein! — Sobald einmal tüchtige Hypotheken-Beamten aufgestellt und ausschließlich thätig sein werden, hat man die bisherigen zahllosen formellen und materiellen Gebrechen der Bücher gar nicht mehr zu besorgen. Wer ein Geschäft als Lebensaufgabe betreibt, ausschließlich und allein dafür verantwortlich ist, arbeitet immer exakter, als der Pfandschreiber, der eine Profession oder die Landwirtschaft als Hauptaufgabe seines Lebens hat, dadurch jeden Augenblick zu unterbrechen und wieder etwas gar Anderes in die Hand zu nehmen genöthigt, u. für nichts verantwortlich ist, wie dieses alles bei unseren meisten Landpfandschreibern zutrifft. Die Kreis-Regierungen, fern von den Büchern, konnten aber nichts Remarquables leisten. Sie mußten hinhören, was man ihnen vortrug. Mehr formell und cursorisch war daher ihre ganze bezügliche Wirksamkeit. Zu Generalien in Pfandsachen ließen sie sich fast nirgends herbei. Sie verbescheideten einzelne Anfragen, diese Regierung so, eine andere wieder anders. Und ähnlich hielten sie es mit der Ueberwachung. Am deutlichsten beweist dieses die Art und Weise der Vollzugs-Ueberwachung, unser Vereinigungs-Gesetz betr. Nur zu oft fehlt die Uebereinstimmung im Wichtigsten, und unendlich groß und weit auseinander führend sind die Folgen. — Als baldige Uebertragung bezüglicher Aufsicht an die Appellations-Gerichte könnte die ganze Sache in der nächsten Zukunft kaum merklich besser machen. Das Fahrwasser ist z. B. noch zu trübe. Die Aufgabe, Ordnung in der Bücherführung zu vermitteln, ist zu riesenmäßig groß. Dem Ziele näher wird aber sich das alles leichter und besser machen.

Es gilt zunächst dem technischen Theil der Aufgabe zu genügen, der, wie oben gedacht, so äußerst wichtigen in Baden so sehr vernachlässigten, in ihren Konsequenzen so verhängnißvollen üblen Buchführung auf eine im ganzen Lande übereinstimmende Art und Weise jetzt zu begegnen; hier angemessen auf- und nachzuhelfen. Nur die Aufstellung und gute Bezahlung weniger mit der Leitung und Ueberwachung dieses Geschäftes beauftragten Beamten für das ganze Land bleibt deßfalls übrig, um sich dem Ziele sicher zu nähern. Die Kosten dieser Aufsicht können überall gar nicht in Betracht kommen. Sie sind nichts, gehalten zu dem außerordentlich großen Nutzen und der durch sie möglichen noch größeren Schaden-Verhütung, verfehlte Anlegung und Führung der Bücher betreffend.

#### §. 29.

Es ist oben angedeutet, daß bei uns transitorisch die Aufstellung besonderer Pfandhilfs-Beamten nöthig ist, welche die Anfertigung der Real-Register übernehmen. Wir wollen dieses, ihre nächste und mehr ferne Aufgabe, ihr Dienstverhältniß und ihre Ueberwachung nun mit einigen Worten näher ausführen.

Man hat in allen Landen, wo man das Pfandwesen im Laufe der Zeit in große Unordnung gekommen, in seinen Prinzipien theoretisch und praktisch verfehlt und daher einer durchgreifenden Verbesserung bedürftig fand, mit Aufstellung der Realregister, zu den auch dort gewöhnlich bloße Namens-Register und Protokollform

\*) Unzweifelhaft würde die betr. Redaktion auf diesem Weg bald zum Geständniß gebracht worden sein, daß unsere ganze alte subjective Organisation total verfehlt ist; — etwas was sie bisher grundsätzlich nie zugab. —

habenden Büchern und hier und da mit Anfertigung von Verzeichnissen der Eigenthums-Uebergänge der einzelnen Realitäten angefangen. 3. Th. auf Grund dieser Register und Verzeichnisse wurden die Bücher schon im Uebergangs-Zeitpunkte von, ihrem Geschäfte theoretisch und praktisch gewachsenen Pfandbeamten geführt. Die Aufstellung dieser Funktionäre m. a. W. die subjektive Reform ging daher allenthalben der objektiven Reform voraus. Nicht der Hypothekenbeamte, der den laufenden Dienst zu besorgen hatte, vermöchte aber insbesondere bei uns jene Register und Verzeichnisse neben diesem anzufertigen. Wo die Transskription alle Handänderungen beschlagt, und durch 30—40 Jahre die meisten Einträge im Buche fehlen, da ist dieses unmöglich, denn es beschäftigt in solchen Landen jene der Erbschaften und Vermögens-Uebergaben allein einen Mann in einem Bezirke von der Größe unserer mittleren Amts-Bezirke, namentlich wo Theilbarkeit der Güter besteht, über ein halbes Jahr. Der Registeranfertiger, von Hypotheken-Beamten subjektiv überwacht, dürfte jedoch anzuhalten sein, in schwierigeren verwickelten Fällen dem Letzteren als Hilfsbeamten in dem Sinne zu dienen, daß er die Real-Register und die Series possessorum über jene Liegenschaften zunächst anfertigt, deren neue Gewähr in Frage ist, m. a. W., daß er die sonstige Ordnung in Besorgung seines Geschäfts etwas verläßt. — Bis die fraglichen Hauptarbeiten fertig sind, können auch die neuere Gesetze-Umwandlung der generellen u. stillschweigenden Pfandrechte betr. erschienen sein. Die Besorgung dieses Geschäftes dürfte sohin an fragliche Hilfsarbeiter, soweit sie sich dazu tauglich gezeigt, übergeben. — Die Belohnung der Hilfsbeamten anbelangend, so wird sie vor der Hand von den Gemeinden zu bestreiten, und es wohl am besten sein, wenn man bezügliche Vereinbarung freistellt, auch diese erst nach vorausgegangenem Probe-Arbeiten nach der Tagesgebühr anordnet. Billigerweise dürften übrigens der Staat und die Privaten an fraglichen Kosten mitzutragen haben. Ist doch das Hypotheken-Wesen in der Hauptsache ein Staatsanliegen; — wird der Staat ferner noch Stempelgebühren von den einzelnen Geschäften erheben können und sollen; und ist die Meinung veraltet, daß es sich hier um bloße Comunal- und Privat-anliegen handle.

Die Ueberwachung des ganzen Geschäfts wird für die Uebergangsperiode, die leitenden Grundprinzipien betr. durch den Ministerial-Commissär; das Detail der Sache anlangend, nur in einzelnen dringenden Fällen vom Hypotheken-Beamten (der sohin für sich dasselbe aufstellen u. alsdann mit des Gehilfen Arbeit die seinige vergleichend, am besten controliren wird; ein Verfahren, das auch im Mecklenburgischen stattfindet) in den übrigen durch eine besonders zu bestellende Prüfungskommission geschehen sollen. Das Nähere s. m. in den Beiträgen zur Hypotheken-Reform S. 203. ff.

## Schlußbetrachtungen.

„Reisendem Korne  
 „Liebe zu schenken,  
 „Denkendem Geist auch, war stets ich bemüht.“

(Fritthiofs Sage.)

Wie der Arzt, wenn er einen Patienten zum erstenmal behandelt, vor allem das Alter, den Beruf des Patienten, den Ursprung der Krankheit zu erforschen sucht, so ist wohl auch, wenn man bei der nöthigen Reorganisation wichtiger Staats-Anstalten angelangt, vor allem deren Ursprung und ob und wie weit zurück gewisse Fehler derselben datiren, zu erheben. Bekanntlich stammt unser Notariat, seine Organisation und Unterordnung unter andere Personen und Stellen noch aus dem Altbadischen. Wie überall gab