Beilagen zur 25. Sitzung (21.01.1902)

urn:nbn:de:bsz:31-28868

№ 38.

Beilage zum Protokoll der 25. öffentlichen Sitzung der zweiten Kammer vom 21. Januar 1902.

Karlsruhe, den 19. Januar 1902.

Ministerium der Justiz, des Kultus und Unterrichts.

Nr. 1716. **Das Grundbuchwesen betr.**

Das Landgericht Karlsruhe, in dessen Bezirk das neue Grundbuchrecht am längsten gilt, hat über das Grundbuchwesen gemäß § 103 der Grundbuchdienstweisung den in Abschrift anliegenden Bericht erstattet. Im Hinblick auf das Interesse, das diesem Gegenstand seitens der Volksvertretung entgegengebracht wird, darf ich Euer Hochwohlgeboren ergebenst anheimstellen, den Bericht zur Kenntniß der Mitglieder der zweiten Kammer zu bringen.

Dusch.

An
den Präsidenten der zweiten Kammer der Landstände
Herrn Oberbürgermeister Gönner Hochwohlgeboren
Hier.

Nr. 436. Karlsruhe, den 3. Januar 1902.

Großherzogliches Landgericht Karlsruhe.

Jahresbericht
über das Grundbuchwesen im Landgerichtsbezirke Karlsruhe.

Durch die Landesherrliche Verordnung vom 4. Mai 1901 ist das Grundbuch für den Landgerichtsbezirk Karlsruhe (mit Ausnahme der Grund- und Pfandbuchbezirke von Kürnbach, Brötzingen, Dietlingen, Kieselbronn und Weingarten) mit dem 1. Juni 1901 für angelegt erklärt worden. Wir sind daher in der Lage, heute über einen Zeitraum von sieben Monaten der Geltungsdauer des Reichsgrundbuchrechts zu berichten.

Nachdem schon vor dem 1. Juni 1901 durch unseren Berichterstatter eine Anzahl von Gemeinden zur Nachschau über die Handhabung der Zwischenverordnung vom 4. Mai 1900 besucht worden war, haben wir seit dem Inkrafttreten des neuen Grundbuchrechts bei folgenden Grundbuchämtern Prüfungen vorgenommen:

. . . . . .

Bei den meisten dieser Besuche wurde nicht blos eine summarische Nachschau, sondern eine eingehende Prüfung des ganzen Dienstes des Grundbuchamts vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Prüfungen können wir in Folgendem zusammenfassen:

A. Die Ueberleitung aus dem alten in den neuen Rechtszustand vollzog sich ohne besondere Schwierigkeiten. Im Monat Juni und auch noch im Juli gab es überall nur sehr wenig neue Grundbuchgeschäfte, weil die Grund- und Pfandbuchbehörden und die Rathschreiber, einestheils um noch möglichst viel Gebühren zu erlangen, anderntheils auch aus einem gewissen Angstgefühl vor dem ganz neuen, unbekannten Rechte, alle Leute, von denen sie wußten, daß sie Grundbuchgeschäfte vornehmen wollten, im Monat Mai veranlaßten, schleunigst noch diese Geschäfte vor dem Eintritt des neuen Grundbuchrechts zu erledigen. Im Mai 1901 sind daher erheblich mehr Kaufverträge und Pfandrechte zum Eintrag in die alten Grundbücher gelangt, als sonst in diesem Monat der Fall war. Das hatte verschiedene nachtheilige Folgen; zunächst gelang es im Mai selbst wegen der Häufung der Geschäfte vielfach nicht, gemäß der Zwischenverordnung vom 4. Mai 1900 auch die Grundbuchhefte aus Anlaß der Eintragungen in die alten Grundbücher anzulegen, und diese Arbeit mußte dann erst im Juni und Juli nachgeholt werden.

In einzelnen Grundbuchbezirken haben diese Rückstände den ganzen Geschäftsgang auf Monate hinaus ungünstig beeinflußt. Weiter machte sich dann in den ersten beiden Monaten (Juni und Juli) naturgemäß ein starker Ausfall an Einnahmen aus Grundbuchgeschäften für die Staatskasse geltend. Diese hier geschilderte Erscheinung hat sich auch in anderen Landestheilen wiederholt und dürfte dort dieselben Folgen gehabt haben;

wenigstens ist unserem ständigen Berichterstatter aus dem Landgerichtsbezirk Offenburg der gleiche Vorgang bekannt geworden. — Der geringe Stand an laufenden Geschäften im Juni und Juli hatte aber anderseits den Vortheil, daß die Beamten des Grundbuchamts, insbesondere die Rathschreiber, sich mit mehr Ruhe und nach und nach in das neue Recht einarbeiten konnten, was denn auch — wie wir hier schon hervorheben können — fast überall mit Fleiß und gutem Willen geschah.

B. Die Amtsverfassung der Grundbuchämter ist von vornherein den vielseitigsten Angriffen ausgesetzt gewesen. Sie hat sich aber besser bewährt, als man anzunehmen geneigt war. Insbesondere hat sich erwiesen, daß die Mehrzahl der Rathschreiber ausreichend befähigt ist zur Bekleidung des Amtes als Hilfsbeamter. Einzelne Rathschreiber leisteten in jeder Beziehung tadellose Arbeit; anderseits gibt es freilich in jedem Bezirk einige wenige, denen es an der erforderlichen Einsicht oder an der nöthigen Gewissenhaftigkeit und Pünktlichkeit oder an beiden zusammen fehlt. Das ist an sich nichts Ueberraschendes und dieselbe Erscheinung findet sich bei allen Beamtenklassen; soweit solche unfähige Persönlichkeiten nicht bisher schon durch tüchtige Leute ersetzt werden konnten, wird das in der Folge geschehen müssen, wenn auch unter thunlichster Schonung der Interessen des betreffenden Rathschreibers, denen aber die des Amtes unzweifelhaft vorzugehen haben. Geringwerthige oder schlechte Rathschreiber sind meist in kleineren, im Gebirg gelegenen Dörfern vorhanden, weil dort der Beamte in der Regel nur ganz geringe Bezahlung (da und dort nur 40—60 M. Gehalt im Jahr!) erhält und besondere Ansprüche an ihn daher auch nicht gestellt werden können. Wo der Rathschreiber ordentlich bezahlt wird, wie durchgehends in den Orten der Rheinebene, ist er meist auch leistungsfähig und geschäftstüchtig.

Bei den Notaren als Grundbuchbeamten besteht unverkennbar gegen die derzeitige Regelung dieses Dienstzweiges vielfach Abneigung, die auch die ganze Thätigkeit des einzelnen Notars beinflußt. Zum Theile — vielleicht zum größten Theile — hängt diese Abneigung mit Dingen an sich nebensächlicher Art zusammen. Vor allem ist es das ständige Herumreisen im Distrikt, das Beschwerden hervorruft, und zwar desto mehr, je weniger in Folge der Fuhrkostenaversirung die persönliche Bequemlichkeit des Einzelnen berücksichtigt werden kann. Es ist nun gewiß nicht zu verkennen, daß die Häufung der Grundbuchreisen für ältere Herren mit Familie mancherlei Widerwärtigkeiten im Gefolge hat. Für jüngere Notare aber ist die Aufgabe nicht so schlimm. Ein Nachtheil aber ist für alle vorhanden: der große Zeitverlust durch die Reisen und die dadurch bedingte vielfache Abwesenheit vom Amtssitze und der Kanzlei, wo inzwischen vielleicht das Personal unthätig ist. Wir sind der Ansicht, daß der Grundbuchnotar nicht mehr als 12 bis 14 Tage monatlich auswärts sein sollte; wo diese Zahl wegen der Anzahl der zum Distrikt gehörigen Orte überschritten wird, wie dies noch in mehreren Distrikten unseres Bezirks der Fall ist, sollte durch andere Eintheilung oder besser durch Hilfsnotariate abgeholfen werden.

In sachlicher Beziehung hat die bestehende Verfassung der Grundbuchämter den ganz unverkennbaren Vorzug, daß die Landbewohner ihre Geschäfte am Orte selbst erledigen können, daß diese Geschäfte durch den ortskundigen und mit allen Verhältnissen meist genau vertrauten Rathschreiber — der zugleich den Betheiligten persönlich näher steht, als der „Grundbuchrichter" in anderen Theilen des Reiches — vorbereitet werden können und daß auch der Notar weit mehr mit den Personen und Verhältnissen seines Distrikts bekannt wird, als dies bei einer Centralisirung am Amtssitze je der Fall sein würde. Demgegenüber sind aber einige Nachtheile hervorgetreten: die Geschäftserledigung ist in einzelnen Fällen nicht mit der wünschenswerthen Raschheit erfolgt, weil der Grundbuchtag nicht ausreichte, und der nächste erst in einigen Wochen stattfand, oder weil das neu anzulegende Heft noch nicht geprüft war und dergl. Das wird u. A. empfindlich bei Bestellung von Hypotheken, weil der Bauer die bei nothwendiger Geldaufnahme erforderlichen Schritte bekanntlich immer erst im letzten Moment thut, dann aber alles „pressirt" und schleunigst fertig werden soll. Diese Nachtheile hängen aber unseres Erachtens mit dem Uebergangszustand zusammen und haben vor allem ihren Grund in dem Stande der Umschreibungsarbeiten, auf die wir nachher noch zurückkommen; denn auch bei Gemeindegrundbuchämtern zeigte sich dieselbe Erscheinung. — Erhebliche sachliche Mißstände von wesentlicher Bedeutung haben sich aber bisher aus der Verfassung der Grundbuchämter in unserem Bezirke nicht ergeben.

C. Auf die Diensträume der Grundbuchämter haben die Gemeinden unseres Bezirks in vielen Fällen erhebliche Kosten verwendet oder deren Aufwendung für die nächste Zeit in Aussicht genommen. In der größeren Hälfte der Gemeinden ist ein besonderes Amtszimmer für das Grundbuchamt schon hergestellt oder in Aussicht, häufig in Verbindung mit feuersicheren Archivräumen. Kleinere und ärmere Gemeinden haben wenigstens eiserne Kassenschränke in ausreichendem Maße beschafft oder bestellt. Fast überall zeigten sich die Gemeindeverwaltungen durchaus entgegenkommend. Auch die Ausstattung der Amtsräume mit den erforderlichen Einrichtungsgegenständen hat im Allgemeinen bisher keinen Anlaß zu wesentlichen Beanstandungen gegeben.

D. Die Umschreibungsarbeiten nehmen bei den Grundbuchämtern vorerst noch die Thätigkeit der Rathschreiber wie der Notare in überwiegendem Maße in Anspruch. Insbesondere erfordert die Prüfung der Hilfshefte, bei der einzelne Notare mit peinlichster Genauigkeit stets auf die alten Einträge in den Grund- und Pfandbüchern zurückgehen und vielfach das Anhörungsverfahren eintreten lassen, sehr viel Zeit. Bei solcher Art der Prüfung, wobei zur Feststellung eines einzigen Eintrags oft 4 bis 5 Bände der alten Bücher nachgeschlagen werden müssen, ist die Arbeit naturgemäß auch sehr anstrengend, und es ist durchaus glaubhaft, daß ein Notar, der diese Praxis befolgt, nur sehr langsam vom Fleck kommt und bei der Nachhausekunft nicht mehr imstande ist, etwas Rechtes zu arbeiten. Der größere Theil der Notare nimmt es allerdings damit nicht so übertrieben genau; die Mehrzahl beschränkt sich, je nach der Zuverlässigkeit des Rathschreibers, auf mehr oder weniger Stichproben aus den alten Büchern und verläßt sich im Uebrigen auf das Hauptbuch und Generalpfandregister. Wir halten diese Praxis, vorausgesetzt daß — was der Notar ja bald feststellen kann — die Vorarbeiten im Hauptbuch und Generalregister gut und zuverlässig sind, für die richtige. Daß einige Notare in der Vernachlässigung der alten Einträge aber auch wieder zu weit gehen, und durchweg nur nach dem Hauptbuch und Generalregister prüfen, konnten wir auch wahrnehmen. Dieser Behandlung sind wird seither schon entgegengetreten und werden dies auch künftig thun. Am Ende des Jahres 1901 — die Zahlen des letzten Vierteljahres stehen uns noch nicht zu Gebote — dürfte die Umschreibung im Durchschnitt auf $^1/_5$ bis $^1/_6$ des ganzen Geschäfts gediehen sein. Am weitesten zurück sind natürlich die Gemeinden mit schlechten Rathschreibern; hier sind es insbesondere auch die sogenannten Kanzleigeschäfte, also das Kostenwesen, die Listenführung, die Statistik und Aktenführung, die den Notaren viel Arbeit machen. Dieser Theil des Dienstes bereitet auch den besseren Rathschreibern Schwierigkeiten, weil ihnen meist die kanzleimäßige Vorbildung und Schulung ganz abgeht. Auf alle Fälle bietet die Verbindung des Anlegungsgeschäfts mit dem laufenden Dienste der Grundbuchämter die meisten Beschwernisse, weil dadurch an die geistige und mehr noch an die körperliche Leistungsfähigkeit der Grundbuchbeamten außergewöhnlich hohe Anforderungen gestellt werden.

Wir sind aber der Ansicht, daß trotz und gerade wegen dieser Mängel der Uebergangszeit das Umschreibungsgeschäft in erheblich höherem Maße gefördert werden sollte und könnte, als dies bisher geschehen ist; insbesondere sollte die freiwillige Heftefertigung begünstigt werden, wenn nöthig durch Einschiebung besonderer Grundbuchtage zur Prüfung der Umschreibungsarbeiten. Dadurch würde allerdings der Kostenaufwand für den Staat in der nächsten Zeit nicht unerheblich erhöht werden, aber diese Rücksicht dürfte nach unserer Ueberzeugung für die Justizverwaltung nicht von ausschlaggebender Bedeutung sein. Die Anlegung des neuen Grundbuchs ist überall mit größeren Kosten verknüpft, ganz gleichviel, nach welchem System und unter welcher Amtsverfassung sie vor sich geht. Wird sie in der nächsten Zeit nach Thunlichkeit gefördert, so wird dadurch nachher die Erledigung der laufenden Geschäfte um so rascher und einfacher vor sich gehen und dadurch künftighin wieder eine Ersparniß erzielt werden. Je früher aber der — wie wir oben schon hervorgehoben haben — für die Notare unzweifelhaft recht beschwerliche Uebergangszustand beendet ist, desto besser ist es für alle Interessen, die dabei in Frage kommen. Für ganz unausführbar aber halten wir den Gedanken, der da und dort schon aufgetaucht ist, möglichst bald eine Aenderung der Grundbuchamtsverfassung im Sinne einer Centralisirung eintreten zu lassen. Die Umschreibungsarbeit muß nothwendig draußen in den Grundbuchorten durchgeführt werden, wenn nicht viel größere Nachtheile anderer Art entstehen sollen; die thätige Mitwirkung des Rathschreibers ist dafür unentbehrlich. Ist

sie aber einmal vollendet, dann kommen die hauptsächlichsten Beschwerden, die gegen den jetzigen Zustand erhoben werden: persönliche Belästigung für die Grundbuchbeamten, Verzögerung der Geschäftserledigung und — nicht zuletzt — allzu großer Kostenaufwand für den Staat, von selbst in Wegfall. In einer großen Anzahl von Landgemeinden werden dann die regelmäßigen Grundbuchtage in den Zeiten, wo die Landwirthschaft ihre Leute beansprucht, häufig ganz ausfallen können, oder das einzelne vielleicht dringliche Geschäft ist doch in kürzester Zeit zu erledigen.

E. Von einzelnen Wahrnehmungen glauben wir die folgenden zur Kenntniß des Ministeriums bringen zu sollen:

1. Von den Formen der Pfandrechte hat sich die Brieshypothek sehr rasch eingeführt, namentlich in Folge des geschlossenen Vorgehens der den ländlichen Kredit hauptsächlich pflegenden Sparkassen mit Gemeindebürgschaft und anderer, größerer Geldinstitute (Hypothekenbanken, Versorgungsanstalt, Versicherungsanstalt Baden u. a. m.). Bei diesen Geldgebern scheint es nicht sowohl die Rücksicht auf die Verkehrsfähigkeit der Brieshypothek zu sein, die sie zur Einführung dieser Form in erster Reihe veranlaßt, als vielmehr die Hervorkehrung des „verwaltungstechnischen" Interesses. Die Sicherungshypothek ist demgegenüber, entgegen den früher in unserem Lande wohl gehegten Erwartungen, mehr in den Hintergrund getreten; denn auch der private Geldgeber schließt sich gerne den Gepflogenheiten der öffentlichen Kreditinstitute an, und bei ihm spielt vielfach auch noch die Gewohnheit eine Rolle: das badische Pfandrecht verschaffte dem Darlehensgläubiger (bei der bedungenen Pfandbestellung) eine „Pfandverschreibung", die er als „Werthpapier" seinem Kassenschrank einverleiben konnte; die Sicherungshypothek des neuen Rechts gewährt ihm das nicht, und da sucht er sich den Ersatz dafür im Hypothekenbrief, vorerst meist wohl ohne Kenntniß von dessen Verkehrsfunktion oder doch ohne Rücksicht auf sie.

2. Auch von der Buchhypothek wird nicht selten Gebrauch gemacht, namentlich auch in der Stadt Karlsruhe, wo das Gemeindegrundbuchamt die Praxis eingeführt hat, daß es (an Stelle der alten Pfandverschreibung) dem Gläubiger einen „Auszug" ertheilt, der sich nur durch diese Bezeichnung von einem Hypothekenbrief unterscheidet, im Uebrigen aber denselben Inhalt hat, wie ein solcher. Ob das nicht künftig zu Mißbräuchen führen kann, müssen wir vorerst dahingestellt lassen.

Die Grundschuld hat unser Berichterstatter bisher nur in einem einzigen Exemplar gefunden, sie ist also noch nicht in Aufnahme gekommen.

3. Die Dienstweisung für die Grundbuchämter bewährt sich im Allgemeinen recht gut; für die große Mehrzahl der Hilfsbeamten freilich ist der Stoff zu reichhaltig, aber eine kleine Minderheit derselben — die besten Kräfte — sucht sich doch auch in anerkennenswerther Weise mit ihrem rein juristischen Inhalte vertraut zu machen. Für die Grundbuchbeamten selbst aber ist sie zweifellos ein sehr gutes und praktisches Lehr- und Hilfsbuch.

4. Unsere eigene Thätigkeit hat durch die Grundbuchsachen einen sehr erheblichen Zuwachs erfahren. Seit dem Inkrafttreten des neuen Grundbuchrechts mußten, abgesehen von der einen großen Umfang einnehmenden Behandlung der Grundbuchdiensträume, den eingangs erwähnten Dienstprüfungen, wiederholten Nachschauen und sonstigen Einzelgeschäften, auch 22 Beschwerden und 16 Anfragen nach § 104 D. W. von uns behandelt werden. Die Zahl der Beschwerden dürfte in Zukunft wohl noch zunehmen. Bei der derzeitigen Besetzung der I. Civilkammer schien es angemessen, auch die Beschwerden aus dem ganzen Landgerichtsbezirke in dieser zu behandeln, statt sie nach der sonstigen örtlichen Eintheilung den verschiedenen Civilkammern zur Entscheidung zuzuweisen. Es wird dadurch die Einheitlichkeit und Gleichmäßigkeit der Rechtsprechung gewährleistet, und daran ist jedenfalls noch auf absehbare Zeit hinaus festzuhalten, wenn auch nicht der Nachtheil zu verkennen ist, daß auf diese Weise nur wenige Richter des Gerichtshofs mit Grundbuchsachen befaßt und vertraut werden. Doch haben wir die Anordnung getroffen, daß alle wichtigeren Entscheidungen und Belehrungen stets bei allen Mitgliedern des Gerichtshofs in Umlauf gesetzt werden.

gez. **Dorner.**