

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Badischer Landtag, 2. Kammer - digitalisiert

Baden / Ständeversammlung

Karlsruhe, 1819 - 1933

Beilagen zur 83. Sitzung (06.05.1898)

urn:nbn:de:bsz:31-28868

N. 65.

Beilage zum Protokoll der 83. öffentlichen Sitzung der zweiten Kammer vom 6. Mai 1898.

Königliches
**Friedrich, von Gottes Gnaden Großherzog von Baden,
 Herzog von Zähringen.**

Wir beauftragen hiermit den Präsidenten Unseres Ministeriums der Justiz, des Kultus und Unterrichts, Staatsminister Dr. Noll, Unseren getreuen Ständen, und zwar zunächst der zweiten Kammer, den anliegenden Entwurf eines Gesetzes „das Grundbuchwesen, die Vornahme von Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen, sowie die Schätzung von Grundstücken betreffend“ zur Berathung und Zustimmung vorzulegen.

Zu Regierungskommissären für diesen Gesetzes-Entwurf ernennen Wir den Ministerialdirektor Geheimerath Freiherrn von Neubronn und den Geheimen Oberregierungsath Dörner.

Gegeben zu Nervi, den 27. April 1898.

Friedrich.

Noll.

Auf Seiner Königlichen Hoheit Höchsten Befehl:
 Heinke.

Gesetzes-Entwurf.

Das Grundbuchwesen, die Vornahme von Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen, sowie die Schätzung von Grundstücken betreffend.

Friedrich, von Gottes Gnaden Großherzog von Baden,
Herzog von Zähringen.

Mit Zustimmung Unserer getreuen Stände haben Wir beschlossen und verordnen wie folgt:

Erster Abschnitt.

Grundbuchwesen.

I. Grundbuchbezirke. Grundbuchämter. Zuständigkeit bei Auflassungserklärungen und Theilhypothekenbriefen.

§ 1.

Jede Gemeinde bildet, soweit nicht auf Grund der Vorbehalte in §§ 83, 85, 86 der Grundbuchordnung ein Anderes bestimmt ist, einen Grundbuchbezirk.

Zusammengesetzte Gemeinden mit getrennten Ortsgemarkungen bilden nur einen Grundbuchbezirk.

Die Bezirke abgesondeter Gemarkungen werden von dem Justizministerium mit benachbarten Gemeindebezirken zu einem Grundbuchbezirk vereinigt.

§ 2.

Für jede Gemeinde wird, wenn dieselbe ein Gemeindehaus oder sonstige geeignete Kanzleiräume besitzt, ein staatliches Grundbuchamt errichtet; andernfalls wird die Grundbuchführung für die Gemeinde von dem Justizministerium einem benachbarten Grundbuchamte übertragen.

Grundbuchbeamte sind die Notare, ein jeder für die ihm nach der Geschäftvertheilung zugewiesenen Gemeinden des Amtsgerichtsbezirks, in welchem er angestellt ist.

Für diejenigen Städte, in welchen ein Amtsgericht den Sitz hat, können durch Anordnung des Justizministeriums die Geschäfte des Grundbuchamtes dem Amtsgerichte übertragen werden.

§ 3.

Zur Stellvertretung der Grundbuchbeamten können nur Personen berufen werden, welche zum Notariat befähigt sind oder welche die erste juristische Staatsprüfung bestanden haben und mindestens zwei Jahre im Vorbereitungsdienste beschäftigt gewesen sind.

Im Uebrigen wird die Stellvertretung durch das Justizministerium geregelt.

§ 4.

Die Grundbücher werden auf dem Gemeindehause oder in sonstigen von der Gemeinde gestellten Kanzleiräumen aufbewahrt.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die für das Grundbuchamt erforderlichen Kanzleiräume nebst Heizung und Beleuchtung zur Verfügung zu stellen.

Für diejenigen Städte, in welchen ein Amtsgericht den Sitz hat, kann das Justizministerium im Einvernehmen mit dem Ministerium des Innern anderweite Anordnungen treffen.

§ 5.

Hilfsbeamte der Grundbuchbeamten sind, wenn die Grundbücher auf dem Gemeindehause oder in sonstigen von der Gemeinde gestellten Kanzleiräumen aufbewahrt sind, die Rathschreiber.

Die Hilfsbeamten sind verpflichtet, bei Abwesenheit des Grundbuchbeamten

1. die bei dem Grundbuchamte eingehenden schriftlichen Anträge anzunehmen und sie mit dem vorgeschriebenen genauen Vermerk über den Zeitpunkt des Eingangs zu versehen;
2. die Einsicht des Grundbuchs, der darin in Bezug genommenen Urkunden und der noch nicht erledigten Eintragungsanträge nach den hierüber bestehenden Vorschriften zu gestatten, sowie auf Verlangen Abschriften zu ertheilen und zu beglaubigen.

Auch sind die Hilfsbeamten bei Abwesenheit des Grundbuchbeamten in Ansehung der zum Amtsbezirk des Grundbuchamtes gehörigen Grundstücke zur Beurkundung des im § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Vertrags und der auf Grund eines solchen Vertrags nach § 925 des Bürgerlichen Gesetzbuchs erklärten Auflassung, sowie der Einigung der Parteien über die Bestellung von Sicherungshypotheken zuständig.

Die Bestimmungen des Abs. 1—3 finden keine Anwendung, wenn der Geschäftskreis des Grundbuchbeamten auf dessen Amtssitz beschränkt ist.

§ 6.

Die Verrichtungen des Hilfsbeamten (§ 5) können aus besonderen Gründen von dem Justizministerium auf Antrag des Gemeinderaths an Stelle des Rathschreibers einem andern Gemeindebeamten in widerruflicher Weise ganz oder theilweise übertragen werden.

In gleicher Weise kann ein anderer Gemeindebeamter als Stellvertreter des Hilfsbeamten ernannt werden.

§ 7.

Das Justizministerium ist ermächtigt:

1. den Hilfsbeamten, wenn sie die erforderliche Fähigkeit nicht besitzen, die in § 5 Abs. 3 bezeichnete Zuständigkeit zu entziehen, und
2. die Grundbuchführung für eine Gemeinde, in welcher geeignete Hilfsbeamte überhaupt nicht vorhanden sind, einem benachbarten Grundbuchamte zu übertragen.

§ 8.

Die Vergwerke werden in besondere, für den Amtsgerichtsbezirk anzulegende Grundbücher eingetragen.

Die Führung dieser Grundbücher wird den Grundbuchämtern der Amtsgerichtsämter übertragen.

Besteht hinsichtlich eines Vergwerks Streit oder Ungewißheit darüber, welches Grundbuchamt hiernach örtlich zuständig ist, so entscheidet hierüber das Justizministerium.

Verhandlungen der zweiten Kammer 1897/99. 6. Beilageheft.

§ 9.

Für jedes Stammgut wird ein besonderes Grundbuch geführt, das alle zu dem Stammgute gehörigen, im Großherzogthum gelegenen Grundstücke umfaßt.

Das zur Führung örtlich zuständige Grundbuchamt wird von dem Justizministerium bestimmt.

§ 10.

Auch die Grundstücke der Privat-Neben- und Lokal-Bahnen werden in besondere Grundbücher eingetragen.

Für jedes Bahnunternehmen, für welches eine besondere Genehmigung erteilt ist, wird ein besonderes Bahngrundbuch geführt, welches alle zu dem Unternehmen gehörigen, im Großherzogthum gelegenen Grundstücke umfaßt.

Örtlich zuständig ist das Grundbuchamt am Sitze der Hauptverwaltung des Bahnunternehmens. Befindet sich der Sitz der Hauptverwaltung nicht innerhalb des badischen Staatsgebietes, so bestimmt das Justizministerium das örtlich zuständige Grundbuchamt.

§ 11.

Hinsichtlich der Ausschließung und Ablehnung eines Grundbuchbeamten finden die Vorschriften über die Ausschließung und Ablehnung des Richters in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit entsprechende Anwendung. Diese Vorschriften gelten auch hinsichtlich der Ausschließung der Hilfsbeamten von den in § 5 Abs. 3 bezeichneten Verrichtungen.

Hinsichtlich der Sitzungspolizei gelten für Amtsgerichte die Vorschriften des Gerichtsverfassungsgesetzes, für Notare die Vorschriften über die denselben bei der Nachlaßbehandlung zukommende Sitzungspolizei.

§ 12.

Die Grundbuchbeamten stehen unter der Dienstaufsicht der Landgerichte und des Justizministeriums.

Die unmittelbare Dienstaufsicht über die Hilfsbeamten (§§ 5, 6) wird von den Grundbuchbeamten geübt. Diese sind befugt, den Hilfsbeamten die zur ordnungsmäßigen Erledigung der Geschäfte erforderlichen Weisungen zu erteilen, auch gegen dieselben Warnungen, Rügen und Geldstrafen, die für den einzelnen Fall den Betrag von vierzig Mark nicht übersteigen dürfen, zu verhängen.

§ 13.

Die Einigung der Parteien in den Fällen der §§ 925, 1015 des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann in Ansehung der in dem Gebiete des Großherzogthums liegenden Grundstücke außer vor dem Grundbuchamte auch vor jedem badischen Notar erklärt werden. Der Notar hat die Erklärung unverzüglich bei dem Grundbuchamte mit dem Antrage auf Eintragung einzureichen.

Der gleichzeitigen Anwesenheit beider Theile bedarf es bei der Auflassung eines Grundstücks dann nicht, wenn das Grundstück durch einen Notar versteigert worden ist und die Auflassung noch in dem Versteigerungstermin erfolgt.

§ 14.

In Ansehung der in dem Gebiete des Großherzogthums liegenden Grundstücke können Theilhypothekenbriefe, Theilgrundschuldbriefe und Theilrentenschuldbriefe außer von den Grundbuchämtern und von den Notaren auch von den Amtsgerichten hergestellt werden.

§ 15.

Wenn bei einem zum Nachlaß oder zu dem Gesamtgut einer ehelichen Gütergemeinschaft oder einer fortgesetzten Gütergemeinschaft gehörenden Grundstücke oder Erbbaurecht einer von den Betheiligten als Eigenthümer oder Erbbauberechtigter eingetragen werden soll, so kann die Einigung der Betheiligten im Sinne der §§ 925 und 1015 des Bürgerlichen Gesetzbuchs außer vor dem Grundbuchamte auch vor dem Nachlaßgerichte erklärt werden.

Die Vorschriften der §§ 37, 38 der Grundbuchordnung finden alsdann entsprechende Anwendung.

II. Verfahren in Grundbuchfachen.

§ 16.

Auf das Verfahren in Grundbuchfachen finden, soweit nicht in der Grundbuchordnung vom 24. März 1897 oder in diesem Gesetze etwas Anderes bestimmt ist, die für die Gerichte in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit geltenden Vorschriften Anwendung.

Anträge, welche bei dem Grundbuchbeamten außerhalb des Sitzes des Grundbuchamtes schriftlich oder mündlich angebracht werden, gelten erst mit dem Zeitpunkt des Eingangs am Sitze des Grundbuchamtes als gestellt. Der Grundbuchbeamte hat dieselben unverzüglich an das Grundbuchamt zu übersenden.

§ 17.

Die Vereinigung mehrerer Grundstücke zu einem Grundstücke und die Zuschreibung eines Grundstücks zu einem anderen Grundstücke nach § 890 Absatz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches ist nur statthaft, wenn die mehreren Grundstücke in demselben Grundbuchbezirk belegen sind, wenn sie unmittelbar an einander grenzen, und wenn sie nicht in verschiedener Weise mit Pfandrechten belastet sind.

§ 18.

Das Verfahren zum Zwecke der Berichtigung der auf die tatsächliche Beschaffenheit der Grundstücke, insbesondere auf deren Lage und Größe sich beziehenden Angaben des Grundbuchs wird durch landesherrliche Verordnung bestimmt.

§ 19.

Den öffentlichen Behörden und Beamten des Großherzogthums und anderer Bundesstaaten ist im amtlichen Interesse die Einsicht des Grundbuchs und der Grundakten, sowie die Ertheilung von Abschriften, Auszügen und Zeugnissen jederzeit zu gewähren. Hinsichtlich ausländischer Behörden und Beamten sind die Weisungen des Justizministeriums maßgebend.

Die Versendung des Grundbuchs an Behörden und Beamte zum Zwecke der Einsichtnahme ist unstatthaft.

Die Vorlegung außerhalb der Geschäftsräume des Grundbuchamtes darf nur auf Ersuchen eines erkennenden Gerichts und nur in der Weise geschehen, daß der Grundbuchbeamte oder in dessen Auftrage ein Hilfsbeamter oder Bevollmächtigter das Grundbuch in dem bestimmten Verhandlungstermin persönlich vorlegt und darnach sofort zurückbringt.

§ 20.

Die Haftung des Staats nach § 12 der Grundbuchordnung tritt auch dann ein, wenn der Hilfsbeamte hinsichtlich der in § 5 bezeichneten Geschäfte vorsätzlich oder fahrlässig die ihm obliegende Amtspflicht verlegt.

§ 21.

Das Grundbuchamt soll die Erklärung der Auflassung nur dann entgegennehmen, wenn die nach § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs erforderliche Urkunde vorgelegt wird.

Die Bestimmung des Absatzes 1 findet bei Erwerb und Veräußerung von Grundstücken durch staatliche Behörden keine Anwendung, wenn eine beiderseits unterschriebene und von der Behörde ordnungsgemäß unteriegelte Vertragsurkunde in Privatform vorgelegt wird.

§ 22.

Für die öffentliche Beglaubigung von Anträgen und sonstigen Erklärungen in den Fällen der §§ 29, 30, 32 der Grundbuchordnung ist auch der Bürgermeister am Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt des Antragstellers oder des Erklärenden zuständig.

Hievon ausgenommen sind jedoch Urkunden, die zum Gebrauch außerhalb des Großherzogthums bestimmt sind.

Auf die Bürgermeister derjenigen Gemeinden, in welchen ein Notar den Sitz hat, findet Absatz 1 keine Anwendung.

§ 23.

Anträge und Erklärungen öffentlicher Behörden in deren amtlichen Angelegenheiten bedürfen, wenn sie ordnungsmäßig unterschrieben und unterfertigt sind, dem Grundbuchamte gegenüber keiner Beglaubigung.

§ 24.

Wird Bergwerkseigenthum durch Verleihung, bestätigte Zusammenlegung, Feldbestheilung oder Feldesvertauschung erworben oder durch Beschluß der Bergbehörde aufgehoben, so erfolgt die Eintragung in das Grundbuch auf Ersuchen der Bergbehörde.

§ 25.

Die Eintragung der Eigenschaft als Stammgut erfolgt auf Ersuchen des Justizministeriums.

Die Eintragung der Stammerben als solcher erfolgt auf deren Antrag und auf den dem Grundbuchamt geführten Nachweis ihres Nachfolgerechts.

Die Löschung der Stammguts Eigenschaft kann nur auf Ersuchen des Justizministeriums gegen dessen Bescheinigung, daß die Stammguts Eigenschaft erloschen sei, erfolgen.

§ 26.

Der bei Feldbereinigungen und bei Neueinteilung von Baugrundstücken erfolgende Uebergang des Eigenthums der ungetauschten Grundstücke auf die neuen Erwerber, sowie der Uebergang der Rechte dritter Personen (Artikel 20 des Feldbereinigungsgesetzes vom 5. Mai 1856; Artikel 17 des Ortsstrafengesetzes) ist auf Ersuchen der Staatsverwaltungsbehörde in das Grundbuch einzutragen.

Das Gleiche gilt in den Fällen der §§ 56 und 57 des Gesetzes vom 29. März 1852, die Feuerversicherungsanstalt der Gebäude betreffend, hinsichtlich des nach § 60 Abs. 1 dieses Gesetzes erfolgenden Uebergangs der Pfandrechte auf die neue Baustelle.

§ 27.

In den Fällen der Zwangsabtretung von Grundstücken erfolgt die Grundbuchs-Eintragung über die Bestimmung der Güter zur Zwangsabtretung und über den geschehenen Eigenthumsübergang auf Ersuchen der zuständigen Verwaltungsbehörde.

§ 28.

Die von den Beteiligten zu erhebenden Gebühren für Grundbuchsachen und für die sonstigen in §§ 5 und 22 bezeichneten Einrichtungen werden durch landesherrliche Verordnung festgesetzt.

Die Gebühren werden im Fall des § 22 für die Gemeindefasse, aus welcher die Zahlung an den Bürgermeister erfolgt, im Uebrigen für die Staatskasse erhoben.

Die im Fall des § 5 den Hilfsbeamten aus der Staatskasse zu gewährenden Bezüge werden von dem Justizministerium bestimmt.

Zweiter Abschnitt.

Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen.

§ 29.

Die in dem Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 dem Vollstreckungsgerichte zugewiesenen Amtshandlungen sind in dem durch § 13 des Einführungsgesetzes hieszu bestimmten Umfange von den Notaren wahrzunehmen.

Die Bestimmung in § 2 Abs. 2 findet Anwendung.

§ 30.

Die Vorschriften der Civilprozeßordnung über die Ausschließung und Ablehnung des Richters finden hinsichtlich der in § 29 bezeichneten Einrichtungen auf die Notare entsprechende Anwendung.

Hinsichtlich der Ausübung der Sitzungspolizei durch die Notare findet die Bestimmung in § 11 Abs. 2 Anwendung.

Dritter Abschnitt.

Schätzung von Grundstücken.

§ 31.

Die Gemeinderäthe haben in Grundbuchsachen und in Fällen der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung auf Antrag von Beteiligten oder auf Ersuchen von Behörden oder Beamten amtliche Schätzungen des Werths solcher Grundstücke vorzunehmen, welche im Grundbuchbezirk der Gemeinde liegen. Erforderlichen Falls sind auch die Nutzungen eines Grundstücks und die Rechte an einem Grundstück zu schätzen.

In Städteordnungsgemeinden kann mit Zustimmung des Justizministeriums die Vornahme der Schätzung einer Kommission des Stadtraths durch Ortsstatut oder Gemeindebeschluß übertragen werden.

§ 32.

Die Gemeinderäthe, im Falle des § 31 Absatz 2 die Stadtrathskommissionen, können auch in sonstigen Fällen auf Ansuchen Schätzungen von Grundstücken gemäß § 31 Absatz 1 vornehmen.

§ 33.

Die von den Beteiligten zu erhebenden Gebühren für die Schätzungen werden durch landesherrliche Verordnung festgesetzt.

Die Gebühren werden für die Gemeindefassen erhoben.

Die den mit Vorbereitung der Schätzung betrauten Gemeindebeamten zukommenden Bezüge werden durch Ortsstatut oder Gemeindebeschluß mit Genehmigung der Ministerien der Justiz und des Innern festgesetzt.

Vierter Abschnitt.

Uebergangsbestimmungen.

§ 34.

Auf die an den Grundstücken der Murgschifferschaft bestehenden vererblichen und übertragbaren Nutzungsrechte (Waldrechte) finden die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften und auf den Erwerb eines solchen Rechts finden die für den Erwerb des Eigenthums an einem Grundstücke geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs Anwendung.

Für die auf dem Blatte der Grundstücke eingetragenen Nutzungsrechte sind auf Antrag besondere Grundbuchblätter anzulegen. Die Anlegung erfolgt von Amts wegen, wenn das Nutzungsrecht veräußert oder belastet werden soll. Die Anlegung wird auf dem Blatte der Grundstücke vermerkt.

§ 35.

Hinsichtlich der zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehenden Ehen badischer Staatsangehöriger und solcher Deutscher, welche nicht Badener sind, aber im Großherzogthum den Wohnsitz haben, finden auf den dem Grundbuchamte zu führenden Nachweis, daß zwischen den Ehegatten der den bisherigen Gesetzen entsprechende gesetzliche Güterstand oder ein vor dem 1. Januar 1900 begründetes vertragsmäßiges Güterrecht besteht, die Vorschriften der §§ 34, 35 der Grundbuchordnung entsprechende Anwendung.

§ 36.

Ist der Erblasser vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs gestorben, so können die Erbschaftsgläubiger und Vermächtnisnehmer die Eintragung der in Satz 2111 Absatz 2 des Badischen Landrechts vorgesehenen Verfügungsbeschränkung in das Grundbuch, sofern dasselbe angelegt ist, verlangen.

§ 37.

Die aus erlaubten Verordnungen eines vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs gestorbenen Erblassers zum Vortheil der Enkel und Geschwisterkinder in Gemäßheit der Sätze 1048 ff. des Badischen Landrechts für den Eigenthümer eines Grundstücks oder für den Gläubiger einer Hypothek, einer Grundschuld oder Rentenschuld sich ergebende Verfügungsbefchränkung ist von dem Zeitpunkt ab, in welchem das Grundbuch als angelegt anzusehen ist, (Artikel 186 Absatz 1 des Einführungsgefetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch) auf Betreiben der im Landrechtssatz 1069 bezeichneten Personen im Grundbuch einzutragen.

§ 38.

Vom Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs bis zu dem Zeitpunkt, in welchem für einen Grundbuchbezirk das Grundbuch als angelegt anzusehen ist, sind in Ansehung der in diesem Bezirk gelegenen Grundstücke die Grundbuchbehörden im Sinne der bisherigen Gesetze (Gemeinderath; Grund- und Pfandbuchführer neben den Notaren) für die Beurkundung des in § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Vertrags zuständig.

Fünfter Abschnitt.

Schlußbestimmungen.

§ 39.

Soweit in fortgeltenden Landesgesetzen das Orts-, Gewähr- oder Pfandgericht oder der Gemeinderath mit Bezug auf die ihm übertragene Führung der Grund- und Pfandbücher genannt werden, tritt an deren Stelle das Grundbuchamt.

§ 40.

1. § 33 des Berg-Gesetzes vom 22. Juni 1890 erhält den Zusatz:

„Die Bergbehörde hat das zuständige Grundbuchamt um die Eintragung der Verleihung zu ersuchen.“

2. § 44 Absatz 2 des Gesetzes erhält die folgende Fassung:

„Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt nach Maßgabe der hierfür bestehenden besonderen Vorschriften.“

3. In § 58 des Gesetzes wird zwischen Absatz 3 und 4 die folgende Bestimmung eingeschoben:

„Die Bergbehörde hat das zuständige Grundbuchamt um die Eintragung der bestätigten Zusammenlegung zu ersuchen.“

4. § 140 des Gesetzes erhält den Zusatz:

„Die Bergbehörde hat das zuständige Grundbuchamt um die Eintragung des Beschlusses über Aufhebung des Bergwerkseigenthums zu ersuchen.“

§ 41.

1. Artikel 21 Absatz 2 des Gesetzes vom 5. Mai 1856, die Verbesserung der Feldeintheilung (Feldbereinigung) betreffend, (vergl. Bekanntmachung vom 21. Mai 1886, Gesetzes- und Verordnungsblatt Nr. XXX Seite 304 ff.) wird dahin geändert:

„Die Staatsverwaltungsbehörde hat jedoch unverzüglich das Grundbuchamt um die Eintragung des erfolgten Uebergangs zu ersuchen.“

2. In Artikel 17 Absatz 2 des Ortsstrafengesetzes in der Fassung vom 6. Juli 1896 wird Satz 2 dahin geändert:

„Die Staatsverwaltungsbehörde hat jedoch unverzüglich das Grundbuchamt um die Eintragung des erfolgten Uebergangs zu ersuchen.“

3. Die Absätze 2 bis 4 des § 60 des Gesetzes vom 29. März 1852, die Feuerversicherungsanstalt der Gebäude betreffend, werden durch folgenden Absatz 2 ersetzt:

„Die Staatsbehörde, welche die Verlegung der Baustelle genehmigt (§ 56) oder anordnet (§ 57), hat das Grundbuchamt zugleich mit der Eröffnung der Verfügung an die Betheiligten um Eintragung des Uebergangs der Belastungen auf die neue Baustelle zu ersuchen.“

§ 42.

Die Bestimmungen in § 53 Absatz 2 der Städteordnung sowie der Gemeindeordnung für die nicht unter die Städteordnung fallenden Gemeinden treten außer Kraft.

Desgleichen werden aufgehoben:

Die Gesetze über Führung der Grund- und Pfandbücher in einigen Städten vom 24. Juni 1874, vom 1. Februar 1888 und vom 2. Mai 1896, sowie Artikel II Absatz 2 des Gesetzes vom 22. Juni 1890, die theilweise Abänderung der Gemeindeordnung betreffend.

§ 43.

Dieses Gesetz tritt hinsichtlich der Vorschriften über Anlegung des Grundbuchs und hinsichtlich des § 38 gleichzeitig mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch, im Uebrigen für jeden Grundbuchbezirk mit dem Zeitpunkt in Kraft, in welchem das Grundbuch als angelegt anzusehen ist.

§ 44.

Auf den Kondominatsort Kürnberg findet das Gesetz keine Anwendung.

§ 45.

Das Justizministerium ist ermächtigt, die erforderlichen Vollzugsanordnungen zu erlassen.

Begründung

an dem

Entwurfe eines Gesetzes, das Grundbuchwesen, die Vornahme von Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen, sowie die Schätzung von Grundstücken betreffend.

Einleitung.

Das Bürgerliche Gesetzbuch gibt im zweiten Abschnitt des das Sachenrecht betreffenden dritten Buchs (§§ 873 ff.) allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken. Danach ist der rechtsgeschäftliche Erwerb wie die Aenderung und Aufhebung der Rechte an Grundstücken mit Einschluß des Eigenthums von der Eintragung in das Grundbuch abhängig gemacht. Die Vorschriften über Einrichtung und Führung der hiernach vorausgesetzten Grundbücher, die als das sogenannte formelle Grundbuchrecht dem im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten materiellen Grundbuchrecht gegenübergestellt werden, wurden in der Hauptsache einem besonderen Gesetz, der in Art. 1 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehenen Grundbuchordnung vorbehalten. Die demgemäß unter'm 24. März 1897 erlassene Grundbuchordnung hat diese Regelung insoweit getroffen, als dies erforderlich schien, um die gleichmäßige Durchführung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs sicherzustellen. Sie gibt im ersten Abschnitt einzelne grundlegende Bestimmungen über die Einrichtung der Grundbücher (§§ 1—8) sowie Vorschriften über die Aufbewahrung gewisser Urkunden (§ 9), über die Folgen des Eintrags durch einen ausgeschlossenen Beamten (§ 10), über die Einsicht des Grundbuchs (§ 11) und die Haftbarkeit des Staats (§ 12); der zweite Abschnitt (§§ 13—55) ordnet die Eintragungen in das Grundbuch nach ihren Voraussetzungen und ihrem Inhalte, der dritte (§§ 56—70) den Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuld-Brief, der vierte (§§ 71—81) die Beschwerde gegen Entscheidungen des Grundbuchamtes.

Diese Regelung des formellen Grundbuchrechts ist in keiner Weise erschöpfend. Soweit nicht in einzelnen Beziehungen, insbesondere was die Beschwerdeinstanz anlangt, das Reichsgesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit ergänzend eingreift, ist die Ausfüllung der Lücken dem Landesrecht vorbehalten. Das Verhältniß zu letzterem ist insbesondere der Gegenstand der „Schlußbestimmungen“ des fünften Abschnitts der Grundbuchordnung (§§ 82—102). Aus § 82 Abs. 2 Grundbuchordnung in Verbindung mit Art. 55 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch ergibt sich der allgemeine Grundsatz, daß die das Grundbuchwesen betreffenden Vorschriften der Landesgesetze außer Kraft treten, soweit nicht in der Grundbuchordnung ein Anderes vorgeschrieben ist. Solche Vorbehalte für das Landesrecht kommen in drei Gestalten vor. Sie sind theils in der Grundbuchordnung ausdrücklich bestimmt; zum Theil ferner ergeben sie sich aus Vorschriften der Grundbuchordnung, die zu ihrer Durchführung ergänzende landesrechtliche Bestimmungen nothwendig voraussetzen, theils endlich ist der Vorbehalt landesrechtlicher Regelung dem bloßen Schweigen der Grundbuchordnung zu entnehmen, soweit nämlich dieses die Schlußfolgerung gestattet, daß die Grundbuchordnung sich mit der betreffenden Materie nicht hat befaßt wollen. Ausdrückliche Vorbehalte für das Landesrecht finden sich in § 1 Abs. 2

und § 2 Abs. 2 und zahlreich in den „Schlußbestimmungen“ (§§ 83 ff.). Vorbehalte der zweitgenannten Art bestehen hinsichtlich der Vorschriften über die Bildung und Zuständigkeit der Grundbuchämter (Grundbuchordnung § 1 Abs. 1); über die Ausschließung und Ablehnung der Grundbuchbeamten (Grundbuchordnung § 10) und über das Verhältniß des Grundbuchs zum Lagerbuch (Grundbuchordnung § 2 Abs. 2 Satz 1). Vorbehalte der dritten, zuletztgenannten Art endlich sind anzunehmen hinsichtlich der Bestimmungen über die Form der Entscheidungen des Grundbuchamtes und deren Zustellung, über die Protokollierung der Anträge und Erklärungen vor dem Grundbuchamt, über die Form der Eintragungen in das Grundbuch und der Zeugnisse über die Eintragungen und über die Befugniß öffentlicher Behörden und Beamten zur Einsicht des Grundbuchs. Vergl. die Denkschrift zum Entwurf der Grundbuchordnung S. 45 und 20.

Bei den ausdrücklichen Vorbehalten ist reichsrechtlich zugleich Bestimmung getroffen, ob die ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften durch Landesgesetz (Grundbuchordnung §§ 83, 98, 99, 100, 101, 102), durch landesherrliche Verordnung (Grundbuchordnung § 2 Abs. 2, §§ 85, 86, 87, 90, 91, 92) oder durch Anordnung der Landesjustizverwaltung (Grundbuchordnung § 1 Abs. 2, §§ 93, 94, 95, 96, 97) zu erlassen sind. Bei den Vorbehalten anderer Art entscheidet das Verfassungsrecht des einzelnen Bundesstaates, ob der eine oder andere Weg der landesrechtlichen Regelung einzuschlagen ist.

Der vorliegende Entwurf bezieht die Ordnung des Grundbuchwesens insoweit, als dieselbe nach vorstehenden Ausführungen auf dem Wege des Landesgesetzes zu erfolgen hat, und in Verbindung damit die Ordnung einzelner anderer, mit dem Grundbuchwesen eng zusammenhängender Angelegenheiten. Er zerfällt in fünf Abschnitte. Der erste Abschnitt „Grundbuchwesen“ hat zum Gegenstand: unter I. die Bestimmung der Grundbuchbezirke (§ 1), die Bildung und Zuständigkeit der Grundbuchämter (§§ 2—10), die Ausschließung und Ablehnung der Grundbuchbeamten und die denselben zukommende Sitzungspolizei (§ 11), die Dienstaufsicht über die Grundbuchämter (§ 12) und einige Vorschriften über die Zuständigkeit zur Beurkundung der Auflassung und zur Herstellung von Theilhypothekenbriefen (§§ 13, 14, 15), unter II. Vorschriften über das Verfahren in Grundbuchsachen (§§ 16—28). Der zweite Abschnitt „Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen“ (§§ 29, 30) und der dritte „Schätzung von Grundstücken“ (§§ 31, 32, 33) ordnen die Zuständigkeit zu diesen Amtshandlungen, hinsichtlich der Schätzungen insoweit, als diese in Grundbuchsachen und in Fällen der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung erforderlich werden; der enge Zusammenhang des dritten Abschnitts mit dem ersten und zweiten ergibt sich schon hieraus; der erste und zweite aber berühren sich weiter durch den Gegenstand, worauf die beiderlei Vorschriften sich beziehen (Grundstücke), durch die zur Handhabung in beiden Fällen berufenen Beamten sowie durch den Umstand, daß die Vorschriften über Grundbuchführung wie diejenigen über Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung das angelegte Grundbuch zur Voraussetzung haben, somit für jeden Grundbuchbezirk gleichzeitig — in dem Zeitpunkt, in welchem für denselben das Grundbuch nach landesherrlicher Verordnung für angelegt erklärt wird — in Kraft treten. Art. 186 Abs. 1 Einführungs-gesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch; Grundbuchordnung § 82 Abs. 1; Einführungs-gesetz zum Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 § 1 Abs. 1. Der vierte Abschnitt (§§ 34—38) enthält auf die Grundbuchführung bezügliche Uebergangsbestimmungen, der fünfte (§§ 39—45) Schlußbestimmungen, darunter auch diejenigen über Aenderung und Aufhebung von Landesgesetzen.

Erster Abschnitt.

Grundbuchwesen.

I. Grundbuchbezirke. Grundbuchämter. Zuständigkeit bei Auflassungserklärungen und Theilhypothekenbriefen.

Nach § 2 Abs. 1 der Grundbuchordnung sind die Grundbücher für Bezirke einzurichten. Als Grundbuchbezirk bezeichnet § 1 des Entwurfs in der Regel den Gemeindebezirk. Daß das Grundbuch für jede Gemeinde besonders angelegt werde, entspricht der geschichtlichen Entwicklung und sichert eine übersichtliche Darstellung der Rechtsverhältnisse. Auch die preussische Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 enthält die gleiche Bestimmung

Verhandlungen der zweiten Kammer 1897/99. 6. Beilageheft.

(§ 1). Grundbuchbezirk und Grundbuchamts-Bezirk decken sich nicht nothwendig; ob und wie weit dies der Fall sein soll, darüber ist bei den Vorschriften über Bildung der Grundbuchämter (§§ 2 ff.) Bestimmung zu treffen.

Zu besonderer Anlegung des Grundbuchs für Nebenorte zusammengesetzter Gemeinden und für abgesonderte Gemarkungen (vergl. §§ 8, 9 der seitherigen Anleitung zur Führung der Grund- und Pfandbücher) liegt künftig keine Veranlassung mehr vor.

Nach § 83 Grundbuchordnung gelten die im Einführungsgeetze zum Bürgerlichen Gesetzbuche zu Gunsten der Landesgesetze gemachten Vorbehalte auch für die Vorschriften der Landesgesetze über Grundbuchwesen; bezüglich der vorbehaltenen Materien ist darum das Landesgesetz auch in der Lage, von der Einrichtung der Grundbücher nach Bezirken (§ 2 Abs. 1 Grundbuchordnung) abzusehen. Hiervon ist in §§ 8, 9, 10 des Entwurfs Gebrauch gemacht. Auch die §§ 85, 86 Grundbuchordnung gestatten Ausnahmen von der in § 1 des Entwurfs (§ 2 Abs. 1 Grundbuchordnung) aufgestellten Regel, und zwar Ausnahmen, welche durch landesherrliche Verordnung verfügt werden können. In § 1 selbst genügt es, auf die kraft dieser Vorbehalte möglichen Ausnahmen hinzuweisen.

Grundbuch-
ämter und
Grundbuchbe-
amte. (§ 2.)

Der Entwurf schlägt vor, in der Regel für jede Gemeinde ein Grundbuchamt zu errichten (§ 2 Abs. 1). Er sieht also davon ab, die Grundbücher für die Gemeinden des Amtsgerichtsbezirks bei dem Amtsgerichte oder aber für eine Mehrzahl von Gemeinden dieses Bezirks bei einer zu errichtenden besonderen Amtsstelle führen zu lassen. Damit wird dem allgemeinen Verlangen, daß die Bücher in der Gemeinde bleiben sollen, Rechnung getragen. Den Beteiligten wird es ermöglicht, die Grundbuchgeschäfte wie bisher auf dem Gemeindehause zu erledigen und es bleiben ihnen die Kosten und der Zeitverlust erspart, die mit der Annehmung des Amtsgerichts oder einer anderen entfernten Amtsstelle verbunden wären und die besonders in Gegenden mit stark zersplittertem Grundbesitz schwer empfunden würden und die Wohlthat der Grundbucheinrichtung leicht in ihr Gegentheil verkehren könnten. Gleichzeitig verbleibt den Gemeindevorständen die im Interesse ihrer Amtsführung erwünschte Gelegenheit, sich über die Vermögensverhältnisse der Gemeindeangehörigen fortlaufend genaue Kenntniß zu verschaffen.

Nur wenn in der Gemeinde weder ein Gemeindehaus noch sonstige geeignete Kanzleiräume vorhanden sind, kann für dieselbe ein besonderes Grundbuchamt nicht errichtet werden. Für solche Fälle ist die Zuteilung zu dem Grundbuchamt einer Nachbargemeinde vorgesehen. Die Vorschrift des § 1 bleibt hievon unberührt; das Grundbuch wird somit für die zugetheilte Gemeinde besonders geführt, und es kann hiernach auch, sobald sich geeignete Räume finden, die Zuteilung wieder aufgehoben werden. Bei Auswahl der Nachbargemeinde wird darauf Bedacht zu nehmen sein, daß hierdurch die Einwohner der zugetheilten Gemeinde thunlichst wenig belästigt werden.

Des Weiteren ergibt sich die Frage, ob das Grundbuchamt als Gemeindeamt oder als staatliches Amt gestaltet werden soll.

Nach der seitherigen Einrichtung sind Staats- und Gemeindebehörden bei der Grundbuchführung theilhaft. Die Bücher selbst werden von dem Gemeinderathe oder dem städtischen Grund- und Pfandbuchführer geführt; den Amtsgerichten ist aber dadurch, daß sie die Kauf- und Tauschbriefe sowie die Unterpfaundsverschreibungen zu fertigen haben (Rechtspolizeigesetz vom 6. Februar 1879 § 2 Ziffer 8), eine fortlaufende Mitwirkung bei den häufigeren und wichtigeren Akten gesichert. Eine derartige Theilung der Aufgabe zwischen Staats- und Gemeindebehörde kann aber fernerhin nicht in Frage kommen. Die Grundbuchordnung setzt, wenn sie auch die Einrichtung dem Landesrecht überläßt, doch jedenfalls Grundbuchämter voraus, bei welchen die dieser Amtsstelle nach Reichsrecht zukommenden Berrichtungen vereinigt sind.

Hiernach erübrigt nur die Wahl zwischen Staats- und Gemeindeamt. Gegen die Bildung von Gemeindegrundbuchämtern spricht aber entscheidend die Rücksicht, daß damit den einzelnen Gemeinden eine Aufgabe zugewiesen würde, die sie zu erfüllen außer Stande sein würden.

Die den Grundbuchbeamten künftig zu selbständiger Beforgung zukommenden Berrichtungen sind zum Theil besonders schwierige und verantwortliche. Sie können befriedigend nur von Beamten versehen werden, die mit der unerläßlichen Sorgfalt, Pünktlichkeit und Zuverlässigkeit auch Urtheilsfähigkeit, ein bestimmtes Maß von

Rechtskenntnissen sowie die zu selbständiger Thätigkeit erforderliche Schulung und Reife verbinden. Es handelt sich zunächst darum, das Liegenschaftsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzuwenden, dessen einschlägige Vorschriften theilweise verwickelt und in ihren Konsequenzen schwer überschaubar sind. Es genügt, hierwegen auf die verschiedenen Formen des Grundstückspfandes, deren jede eine besondere, bei der Fassung des Gesetzes nicht immer leicht erkennbare Regelung gefunden hat, auf die verschiedene Normirung der Wirkungen einer Befriedigung des Hypothekengläubigers, je nachdem dieselbe von dem persönlichen Schuldner oder von dem Eigentümer als solchem ausgeht und je nachdem es sich um eine Gesamthypothek handelt oder nicht (B. G. B. §§ 1143, 1164, 1173, 1174, 1177), auf die schwierige, auch nach der Form der Hypothek verschieden zu beantwortende Frage, ob eine Eintragung nur mit Bewilligung desjenigen, dessen Recht dadurch betroffen wird, bezw. auf Grund einseitiger Verfügung, oder aber ob sie auch auf anderer und welcher Grundlage geschehen dürfe (zu vergl. z. B. Bürgerliches Gesetzbuch §§ 894, 899, 1139, 1185 Abs. 2; Grundbuchordnung §§ 19, 22), endlich auch auf die Fälle hinzuweisen, in welchen eine Hypothek als Sicherheitshypothek zu behandeln ist, obwohl sie im Grundbuch nicht als solche bezeichnet ist (Bürgerliches Gesetzbuch §§ 1184 Abs. 2, 1187 Satz 2, 1190 Abs. 3). Die Vorbildung des Grundbuchbeamten darf sich aber nicht auf das engere Gebiet des Liegenschaftsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs beschränken, muß vielmehr auch die übrigen Theile des Rechtssystems, insbesondere die Bestimmungen des allgemeinen Theils, des Familien- und Erbrechts sowie des internationalen Privatrechts mehr oder minder mit umfassen, da sie insgesammt bei der den Grundbuchbeamten zukommenden Erledigung von Anträgen und Gesuchen, besonders auch bei Prüfung von Legitimationsfragen in Betracht kommen können. Die Schwierigkeiten erhöhen sich namhaft in der Zeit des Uebergangs von dem seitherigen zu dem neuen Recht, da hier in zahlreichen Fällen das eine und andere neben einander in Betracht zu ziehen sind und das Anwendungsgebiet beider auf Grund der erlassenen Uebergangsvorschriften gegen einander abzugrenzen ist. Aus dem Bereich der Grundbuchordnung endlich ist hier auf die zahlreichen Fälle zu verweisen, in welchen das Grundbuchamt zu einem Vorgehen von Amtswegen berechtigt und verpflichtet ist, insbesondere auf die Fälle, in welchen dasselbe von Amtswegen Vormerkungen oder Widersprüche in das Grundbuch einzutragen oder darin zu löschen hat. (Grundbuchordnung §§ 7, 8, 18, 23, 49, 52, 53, 54, 89).

Dazu kommt, daß bei der Neuheit des Grundbuchsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs dem Grundbuchbeamten auch die Aufgabe zufallen wird, die Bestimmungen des letzteren dem Verständnisse der Bevölkerung näher zu führen, den Betheiligten bei Grundbuchsachen mit Rath und That an die Hand zu gehen und sie über die dem neuen Recht entsprechende zweckmäßigste Art der Befriedigung ihrer Rechtsbedürfnisse zu belehren.

Aus alledem wie auch aus der Erwägung, daß schon das Bestehen einer Einrichtung, der das Publikum, insbesondere die Kapitalistenwelt, nicht volles Vertrauen entgegenbrächte, für den Realkredit des Landes nachtheilig wirken, jedenfalls aber eine mangelhafte Beforgung der Grundbuchgeschäfte denselben ernstlich schädigen würde, ergibt sich die Nothwendigkeit, an die künftigen Inhaber des Grundbuchamtes strenge Anforderungen zu stellen, welche geeignet sind, der Einrichtung das Vertrauen der Bevölkerung zu gewinnen, eine ersprießliche Amtsführung zu sichern und den Betheiligten die — stets weiltläufige und beschwerende — Inanspruchnahme der Staats- oder Gemeindehaftung (Grundbuchordnung § 12) zu ersparen.

Angeichts des Umstandes, daß voraussichtlich in allen Bundesstaaten außer Württemberg und Baden die Grundbuchführung den Amtsgerichten übertragen wird und daß in Württemberg nach den erfolgten Veröffentlichungen in Aussicht genommen ist, von den Grundbuchführern die Befähigung zum Richteramt oder zum Notariat zu verlangen, kann unter das hierdurch gegebene Maß von Anforderungen auch hierlands nicht wohl erheblich herabgegangen werden.

Darnach aber kann darüber kein Zweifel bestehen, daß, selbst wenn nicht die volle juristische, sondern eine besonders bestimmte, durch Prüfung nachzuweisende Vorbildung erfordert würde, die überwiegende Mehrzahl der Gemeinden des Landes qualifizierte Bewerber für das Amt nicht finden und sich deshalb außer Stand sehen würden, dasselbe zu besetzen. Insbesondere würde aus den Reihen der Rathschreiber die nöthige Zahl von Männern, die jenen Nachweis erbringen könnten, sich nicht finden, somit hierdurch das Bedürfnis an für die einzelnen Gemeinden zu bestellenden Grundbuchbeamten weitaus nicht gedeckt werden können. Die Erfahrungen, wie sie das Justizministerium seit 1896 bei den Prüfungen auf Grund der Novelle vom 2. Mai 1896 zu dem

Gesetz über die Führung der Grund- und Pfandbücher in einigen Städten vom 24. Juni 1874 gemacht hat, liefern hierfür überzeugende Belege.

Die angedeuteten Bedenken würden allerdings theilweise gehoben, wenn eine Mehrzahl von Gemeinden sich zu einem dauernden, von der Regierung genehmigten Verband vereinigen und wenn diesem Verband das Recht und die Pflicht der Anstellung des Grundbuchbeamten übertragen würde. Indessen die Schwierigkeit, geeignete Kräfte zu gewinnen, bestünde auch für diese Verbände. Auch wäre die ganze Organisation eine zu schwerfällige und komplizirte und stünde mit Sicherheit zu erwarten, daß bei Errichtung der Verbände selbst, bei der gemeinsamen Wahl des Grundbuchbeamten, bei Bestimmung seines Wohnsitzes und Gehalts — selbst wenn für letzteren staatlicherseits ein Mindestbetrag festgesetzt würde — zahlreiche Reibungen und Weiterungen eintreten würden, die der Einrichtung keinesfalls zum Vortheil gereichen und die, wenn doch einmal die einzelnen Gemeinden zu selbständiger Erhaltung und Veretzung des Amtes außer Stande sind, besser vermieden würden.

Der Entwurf gelangt hiernach zu dem Vorschlag, das Grundbuchamt als Staatsamt zu gestalten. Die Gemeinden verlieren hierdurch das Anstellungsrecht, das sie einzeln doch nicht mehr üben könnten; sie werden aber auch der Pflicht zur Besoldung des Grundbuchbeamten sowie der namentlich in kleineren Gemeinden nicht unbedenklichen Haftbarkeit nach § 12 Grundbuchordnung enthoben, wofür die in die Gemeindefasse fließenden Gebühren ein entsprechendes Äquivalent doch nicht bieten würden. Der Vorschlag kommt auch den viel gehörten Klagen wegen Ueberbürdung der Gemeindebehörden mit staatlichen Geschäften gerade in dem Punkte, in welchem eine Abhilfe möglich und angezeigt ist, entgegen.

Indem der Entwurf übrigens eine Verwendung der Rathschreiber als Hilfsbeamte in dem zu § 5 näher zu erörternden Umfange in's Auge faßt, nimmt er darauf Bedacht, daß diese Gemeindebeamten durch die neue Ordnung der Dinge eine Verschlechterung ihrer Lage nicht erfahren. In gleicher Weise ist den Bürgermeistern in den Vorschriften über deren Zuständigkeit zu öffentlichen Beglaubigungen (§ 22) den Gemeinderäthen in den Vorschriften über die Schätzung von Grundstücken (§§ 31 ff.) für die in Wegfall kommenden Eintragungsgebühren einiger Ersatz geboten.

Von einer Ausnahme zu Gunsten größerer Städte ist abgesehen. Ein derart gemischtes System, wonach die Anstellung theils durch den Staat, theils durch die Gemeinde zu geschehen hätte, wäre wenig durchsichtig. Dagegen spricht auch die praktische Rücksicht, daß schon bisher in einzelnen Städten der Städteordnung die Anstellung zum Richteramt oder zum Notariat befähigter Grundbuchführer auf große Schwierigkeiten gestoßen ist und daß diese Schwierigkeiten sich künftig, wenn im Uebrigen die Anstellung durch den Staat erfolgt, sicherlich erheblich vermehren würden. Die in solchen Städten bisher bei der Grundbuchführung thätigen Beamten werden unschwer, ihrer Vorbildung entsprechend, im staatlichen Dienste Verwendung finden können.

Des Weiteren verneint der Entwurf die Frage, ob ein neues Staatsamt geschaffen werden soll, hat derselbe vielmehr die Notare als regelmäßige Grundbuchbeamte in Aussicht genommen.

Die Einordnung eines neuen Staatsamts in die bestehende Behördenorganisation würde weit schwieriger durchzuführen sein und es bliebe, zumal wenn dabei von dem Erforderniß voller juristischer Bildung abgesehen, immerhin aber, wie unerlässlich, ein bestimmtes Maß höherer Vorbildung verlangt würde, von vornherein der Zweifel, ob sich die nöthige Zahl ausreichend qualifizirter Kräfte finden und ob die neue Einrichtung sich einleben und das öffentliche Vertrauen gewinnen würde.

Diese Bedenken fallen hinweg, wenn das Grundbuchamt mit einem bestehenden höheren Staatsamte, sei es dem Amtsgerichte oder dem Notariate, verbunden wird.

Eine dritte Möglichkeit, die Verbindung mit dem Amte der Bezirksgeometer, hätte zwar den Vorzug, daß die Letzteren ohnedies mit Führung der Lagerbücher, auf welchen das Grundbuch aufzubauen ist (Grundbuchordnung § 2 Abs. 2), befaßt sind, kann indessen praktisch deshalb nicht in Frage kommen, weil die Zahl der Bezirksgeometer, deren Vorbildung in Bezug auf Rechtskenntnisse ohnedies einer Erweiterung bedürfte, das Bedürfniß weitaus nicht decken würde.

Die Heranziehung der Notare, welche ohnedies die Gemeinden ihrer Bezirke zur Vornahme von Verlassenschaftsverhandlungen und andern Amtshandlungen vielfach besuchen, verdient aber, wenn anders die Grundbücher auf den Gemeindehäusern verbleiben sollen, vor derjenigen der Amtsgerichte entschieden den Vorzug.

§ 2 Abs. 2 des Entwurfs sieht darum vor, daß regelmäßig die Notare für die Gemeinden ihres Bezirks, somit für mehrere Grundbuchämter, als Grundbuchbeamte fungieren sollen. Die im Zusammenhang damit gebotenen Aenderungen in der beamtenrechtlichen Stellung der Notare werden zum Gehaltstarif besonders beantragt werden.

In einer Reihe von Bezirken, in welchen die Notarsstelle bisher kaum lebensfähig war und doch im Interesse der Bevölkerung aufrecht erhalten werden mußte, wird dies ohne Vermehrung der Stellenzahl möglich sein, in anderen wird es einer Verkleinerung der Bezirke, somit der Schaffung neuer Stellen, bedürfen. In so lange, als nicht ausreichende Erfahrungen über die künftige Geschäftslast vorliegen, kann zunächst durch die Beforderung von Hilfsarbeitern mit selbständigen Befugnissen geholfen werden. Nach den bestehenden Verhältnissen darf angenommen werden, daß es an den hierzu erforderlichen weiteren juristischen Kräften nicht fehlen wird.

Die Fassung des Abs. 2 läßt der Justizverwaltung hinsichtlich der Geschäftsvertheilung freie Hand. Es ist danach auch möglich, mit der räumlichen Theilung eine solche nach Geschäftsgebieten zu verbinden und etwa einzelnen Beamten bloß die Geschäfte des Grundbuchamtes, nicht zugleich auch andere Amtshalber vorzunehmende Notarsgeschäfte, für gewisse Gemeinden zu übertragen; eine solche Abtheilung wird auch in größeren Städten, in welchen einerseits das Grundbuchamt für sich allein die Zeit und Kraft eines Beamten voll in Anspruch nehmen, andererseits eine Vertheilung dieser Geschäfte unter mehrere Notare sich nicht empfehlen wird, in Frage kommen.

Für Städte, in welchen ein Amtsgericht den Sitz hat, gestattet § 2 in Abs. 3 die Befassung des Amtsgerichts mit den Geschäften des Grundbuchamtes. Von dem Vorbehalt soll nicht etwa regelmäßig, sondern nur ausnahmsweise da, wo besondere Verhältnisse dies rechtfertigen, Gebrauch gemacht werden. Solche besondere Gründe können darin liegen, daß an einzelnen kleineren und mittleren Amtsgerichtssitzen die nach dem Geschäftsstand thunliche Befassung des Amtsrichters mit Grundbuchsachen eine sonst nothwendige Vermehrung der Notarsstellen entbehrlich macht oder aber auch darin, daß in einzelnen größeren Städten, in welchen das Grundbuchamt die volle Zeit und Kraft eines Beamten in Anspruch nimmt, die Entbindung der Gemeinde von Stellung der Kanzleiräume sich als nothwendig erweisen sollte (§ 4 Abs. 3). Von dem letztern Falle abgesehen, hat aber auch der Richter, wie sonst der Notar, auf dem Gemeindehause zu amtiren.

Die Vorschrift hinsichtlich der Stellvertretung des Grundbuchbeamten schließt sich an § 11 Abs. 1 des badischen Einführungsgezetzes zu den Reichsjustizgezetzen vom 3. März 1879 an. Durch den Ausdruck „Vorbereitungsdienst“ statt „Justizdienst“ (vergl. dazu Rechts-Anwalts-Ordnung § 25) wird klargestellt, daß zur Stellvertretung jeder Rechtspraktikant befähigt ist, der zwei Jahre im Vorbereitungsdienst, wenn gleich theilweise bei Verwaltungsbehörden, zugebracht hat.

Die Befassung des Grundbuchamtes in der einzelnen Gemeinde bedingt die Verwahrung der Grundbücher auf dem Gemeindehause. Als unerlässliches Korrelat der Befassung ergibt sich die Verpflichtung der Gemeinde, Lokal, Heizung und Beleuchtung unentgeltlich zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 2). Sonstiger sachlicher Aufwand soll dagegen von den Gemeinden nicht bestritten werden. Für Städte, in welchen ein Amtsgericht den Sitz hat, sind anderweite Anordnungen im Einvernehmen der Ministerien der Justiz und des Innern zugelassen; damit ist für Ausnahmefälle, in welchen das Amtiren des Notars oder (§ 2 Abs. 3) des Amtsrichters auf dem Gemeindehause zu dienstlichen Anständen führen sollte, Vorsorge getroffen.

Die vorgesehene Art der Bildung des Grundbuchamtes bringt es mit sich, daß der für mehrere Grundbuchämter bestellte Grundbuchbeamte nicht stets am Siege des einzelnen Amtes und im Besitz seiner Bücher sich befindet und daß er nicht immer am Verwahrungsorte der letzteren zu treffen ist. Daß sich hieraus dienstliche Schwierigkeiten ergeben können, ist unverkennbar. Diese Schwierigkeiten, die ohne die Vorschriften in § 17 der Grundbuchordnung und § 879 Bürgerlichen Gesetzbuchs erheblich größere sein würden, sind bei Befassung der Bücher in den Gemeinden unvermeidlich. Sie können aber durch entsprechende Maßnahmen in ihrer Bedeutung erheblich herabgemindert werden.

Dahin gehört die der Geschäftsordnung für die Notare vorbehaltene Bestimmung, daß der Grundbuchbeamte die außerhalb seines Wohnsitzes gelegenen Gemeinden an bestimmten, im Voraus festzusetzenden und bekannt zu

Stellvertre-
tung des
Grundbuchbe-
amten. (§ 3.)

Aufbewah-
rung der
Grundbücher.
(§ 4.)

Fürsorge für
die Zeit der
Abwesenheit
des Grund-
buchbeamten.
Rathschreiber
als Hilfsbe-
amte. (§ 5.)

machenden Tagen und außerdem im Falle eines dringlichen Bedürfnisses zu Erledigung der Grundbuchgeschäfte zu besuchen hat.

Für die Zeit seiner Abwesenheit aber trifft der Entwurf in § 5 dadurch Vorfrage, daß der Rathschreiber als Hilfsbeamter mit der Befugniß zur Vornahme gewisser einfacherer Geschäfte bestellt wird (Abs. 1). Insbesondere ist derselbe mit der Entgegennahme schriftlicher an das Grundbuchamt gerichteter Einläufe und mit der Beifügung des Vormerkes über die Zeit des Eingangs (Grundbuchordnung § 13 Abs. 1) betraut (Abs. 2 Ziffer 1) und soll er in Verbindung mit der hinzukommenden Obhut über das Grundbuch dessen Einsicht gestatten, auch daraus Abschriften erteilen und diese beglaubigen dürfen (Abs. 2 Ziffer 2). Endlich ist ihm die Beurkundung gewisser zu Eintragungen erforderlicher Erklärungen, nämlich der Auflassung nach § 925 Bürgerlichen Gesetzbuchs und der Einigung über Bestellung von Sicherungshypotheken, übertragen. In Verbindung damit ist er auf Grund des Vorbehaltes in Art. 142 Einföhrungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch auch zur Beurkundung des in § 313 Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Vertrages als zuständig erklärt (§ 5 Abs. 3).

Von diesen Geschäften ist insbesondere der Vermerk über die Zeit des Eingangs überaus wichtig, da hievon die Reihenfolge der Eintragungen und damit der Rang abhängt; strenge Pünktlichkeit und Gewissenhaftigkeit ist somit unerlässlich, aber irgend welche rechtliche Schwierigkeit ist damit nicht verbunden. Hinsichtlich der Einsichtsgestattung ist vorausgesetzt, daß im Anschluß an die seitherigen Vorschriften (§ 45 der seitherigen Anleitung) von den Vorbehalten in §§ 93, 94 Grundbuchordnung Gebrauch gemacht wird. Die zugelassene Beurkundung des obligatorischen Vertrages (§ 313 Bürgerlichen Gesetzbuchs) durch den Rathschreiber ist insbesondere in den Landestheilen mit stark parzellirtem Grundbesitz von Werth und unterliegt, wenn das Grundbuch selbst in der Gemeinde geführt wird, dem Rathschreiber somit dessen Einsicht zur Prüfung der Legitimation der Theilnehmenden und dergl. jederzeit zur Verfügung steht, in Ansehung der die Mehrzahl bildenden einfacheren Kauf- und Tauschverträge keinem Bedenken. Die Dienstvorschriften werden Vorfrage zu treffen haben, daß der Rathschreiber sich der Beurkundung stets dann enthält, wenn schwierigere Rechtsverhältnisse, deren exakte Feststellung im Interesse der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens der Theilnehmenden geboten ist (insbesondere auch die Einräumung von Leibgedingsrechten, von Dienstbarkeiten, bezüglich deren dem Rathschreiber auch die Beurkundung des dinglichen Vertrages nicht überlassen ist u. dergl.), in die vertragsmäßige Regelung einbezogen werden sollen.

Treten diese Vorschriften in Vollzug, so läßt sich erwarten, daß dem Bedürfnisse des Rechtsverkehrs ausreichend genügt ist und daß sich aus der zeitweiligen Abwesenheit des Grundbuchbeamten erhebliche Anstände nicht ergeben werden. Zugleich ist die Heranziehung des Rathschreibers als Hilfsbeamter auch das Mittel, durch welches eine Schädigung des Einkommens dieses Beamten hintangehalten werden kann.

Hinsichtlich des in Abs. 3 vorgesehenen Beurkundungsrechts noch weiter zu gehen, liegt, da gerade Auflassungen nach § 925 Bürgerlichen Gesetzbuchs und Sicherungshypotheken die häufiger vorkommenden Geschäfte sein werden, kein Anlaß vor und würde andererseits bei der Schwierigkeit der weiter in Frage kommenden Amtshandlungen bedenklich sein. Dem Rathschreiber ist darnach insbesondere nicht gestattet, auch die Bestellung von Erbbaurechten, Realkasten, Dienstbarkeiten, Verkehrshypotheken, Grundschulden und Rentenschulden zu beurkunden. Auch hinsichtlich der Sicherungshypothek ist er nur zur Beurkundung der Bestellung, wie sie insbesondere bei Darlehen und bezüglich des Rausschillings an Stelle des seitherigen Vorzugsrechts häufig sein wird, für zuständig erklärt, nicht auch für die Beurkundung der Umwandlung einer anderen Hypothek in eine Sicherungshypothek (B. G. B. § 1186), der Uebertragung der Forderung sammt Hypothek (B. G. B. § 1154 Abs. 3), der Substituierung einer anderen Forderung (B. G. B. § 1180), der Löschung, oder aber der Bewilligung einer Eigenthümerhypothek (B. G. B. §§ 1163, 1164, 1143, 1177, 1173, 1174), der Verfügung des Eigenthümers über die an ihn fallende Eigenthümer-Hypothek und dergl. mehr. Die Fälle der §§ 1187, 1190 B. G. B., die hiernach in den Bereich der Zuständigkeit des Hilfsbeamten an sich fallen, geben zu Bedenken keinen Anlaß, da die Theilnehmenden in diesen Fällen sich doch unzweifelhaft an den Notar wenden werden. Für die Fälle, in welchen der Geschäftskreis des Grundbuchbeamten auf dessen Amtssitz beschränkt ist, fehlt das Bedürfniß für Zuanpruchnahme eines Hilfsbeamten, sollen darum nach Abs. 4 die Vorschriften der Abs. 1—3 keine Anwendung finden.

Wenn auch anzunehmen ist, daß regelmäßig der Rathschreiber zur Uebernahme der Geschäfte des Hilfsbeamten geeignet sein wird, so sind doch Verhältnisse denkbar, welche eine Ausnahme von dieser Regel erwünscht machen. Für diese Fälle ist in § 6 Abs. 1 die widerrufliche, gänzliche oder theilweise Uebertragung der Verrichtung des Hilfsbeamten an einen andern Gemeindebeamten vorgesehen. Die Maßnahme soll nur aus besonderen Gründen und nur auf Antrag des Gemeinderaths eintreten. Die Entscheidung ist, da es sich um eine Angelegenheit der Justizverwaltung handelt, dem Justizministerium vorbehalten. Sie ermöglicht auch die der konkreten Sachlage entsprechende Vorsee in den Fällen, in welchen der nämliche Rathschreiber für eine Mehrzahl von Gemeinden bestellt ist. Für Verhinderungsfälle ist in Absatz 2 in gleicher Weise die Ernennung eines Stellvertreters des regelmäßigen Hilfsbeamten vorgesehen.

Ernennung eines andern Hilfsbeamten und eines Stellvertreters. (§ 6.)

Wenn auch die Beurkundung der in § 5 Abs. 3 bezeichneten rechtsgeschäftlichen Erklärungen zumeist ein höheres Maß juristischer Kenntnisse nicht erfordert, so ist doch der Fall vorzusehen, daß einzelnen Hilfsbeamten die dazu erforderliche Fähigkeit abgeht. Für solche Fälle erübrigt nur die Entziehung des Beurkundungsrechts, dessen fernere Ausübung die Beteiligten empfindlich schädigen könnte. Die Zuständigkeit hierfür ist wie in § 6 bestimmt; die Entschlieung ist aber von einem Antrage des Gemeinderaths nicht abhängig gemacht; sie ist von Amtswegen zu treffen, sobald das Justizministerium auf irgend welchem Wege von dem Mangel der Fähigkeit sicher Kenntniß erlangt (Ziffer 1). Daß der Hilfsbeamte zuvor zu hören ist, bedarf besonderen Ausspruchs nicht.

Entziehung des Beurkundungsrechts. Vorsee beim Mangel eines geeigneten Hilfsbeamten. (§ 7.)

Sollte vereinzelt in einer Gemeinde ein geeigneter Hilfsbeamter überhaupt, auch für die Verrichtungen des § 5 Abs. 2, nicht vorhanden sein, so erübrigt nur dieselbe Anordnung wie beim Mangel geeigneter Lokalitäten (§ 2 Abs. 1), d. i. die Uebertragung der Grundbuchführung an eine Nachbargemeinde. Dies ist in Ziff. 2 vorgesehen.

Gemäß Art. 59, 67, 112 des Einf.-Ges. z. B. G.-B. bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften über Familiensideikommissionen und Stammgüter, über Vergrecht und über Bahneinheiten von dem B. G.-B. unberührt. Nach § 83 Grundbuchordnung ist deshalb auch die Regelung des Grundbuchwesens für die bezeichneten Materien dem Landesrechte anheimgegeben. Von dem Vorbehalte machen die §§ 8, 9, 10 Gebrauch.

Besondere Grundbücher für Bergwerkseigentum, Stammgüter und Bahngrundstücke. (§ 8, 9, 10.)

Bezüglich der Bergwerke ist die Anlegung des Grundbuchs nach Gemeindebezirken unzwedmäßig. Die Verleihungen erstrecken sich zumeist auf eine Mehrzahl von Gemeinden, nach Umständen selbst auf mehrere Amtsgerichtsbezirke. Die Natur der Sache verlangt aber, daß das Grundbuch für ein bestimmtes Bergwerk auch in Fällen der letzteren Art bei der nämlichen Stelle geführt werde.

Letzteres gilt in gleicher Weise bei Stammgütern und bei Privat-Neben- und Lokalbahnen, die sich regelmäßig auf eine Mehrzahl von Gemeindebezirken erstrecken.

Für alle diese Fälle ist darum die Anlegung und Führung besonderer Grundbücher vorgesehen. Dieselbe dient zur wesentlichen Vereinfachung der Geschäfte, sowie zur leichteren Uebersicht über die dem betreffenden Zwecke gewidmeten Grundstücke und über die daran bestehenden Rechtsverhältnisse; sie fördert folgeweise auch den Realkredit. Daß insbesondere hinsichtlich der Privatbahnen ein Landesgesetz im Sinne des Art. 112 Einf.-Ges. z. B. G.-B. entsprechend dem preussischen Gesetz vom 19. August 1895 über das Pfandrecht an Privateisenbahnen und Kleinbahnen und über die Zwangsvollstreckung in dieselben zur Zeit nicht besteht, hindert die Anlegung besonderer Bahngrundbücher im bezeichneten Sinne, die übrigens auch schon nach § 86 Grundbuchordnung statthaft wäre, nicht. Die Bestimmung des zur Führung dieser besonderen Grundbücher örtlich zuständigen Grundbuchamtes ist in § 8 Abs. 3, § 9 Abs. 2 und § 10 Abs. 3, soweit hiefür ein Bedürfnis besteht, dem Justizministerium vorbehalten. Im Sinne des § 8 Abs. 3 liegt Ungewißheit über die örtliche Zuständigkeit auch dann vor, wenn ein Bergwerk in den Bezirken verschiedener Grundbuchämter liegt.

Die Regelung der Ausschließung und Ablehnung des Grundbuchbeamten ist der Landesgesetzgebung vorbehalten. Grundbuchordnung § 1 und Denkschrift hiezu Seite 16. Nur die Folgen der Mitwirkung eines kraft Gesetzes oder in Folge Ablehnung ausgeschlossenen Grundbuchbeamten sind, um im Interesse der Rechtseinheit landesrechtliche Nichtigkeitsgründe zu vermeiden, in der Grundbuchordnung selbst (§ 10) geregelt.

Ausschließung und Ablehnung des Grundbuchbeamten. Sitzungsprotokoll. (§ 11.)

Der Entwurf erklärt in § 11 Abs. 1 die Vorschriften über Ausschließung und Ablehnung des Richters in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für entsprechend anwendbar. Eine Ausdehnung dieser Bestimmung auf die in §§ 5 und 6 genannten Hilfsbeamten ist nur insoweit vorgesehen, als es sich um die Aus-

schließung von dem Beurkundungsrecht (§ 5 Abs. 3) handelt. Im Uebrigen bedarf es derselben nicht, da es den Parteien freisteht, von Inanspruchnahme der Hilfsbeamten zu Beurkundungen nach § 5 Abs. 3 abzugehen.

Hinsichtlich der Sitzungspolizei enthält § 11 Abs. 2 die erforderlichen Vorschriften. Daß für die Amtsgerichte, soweit sie als Grundbuchämter thätig sind, die Bestimmungen des Gerichtsverfassungsgesetzes (§§ 177—184) entsprechende Anwendung finden sollen, schließt sich an das seitherige Recht (Rechtspolizeigesetz § 8 c: Zusatz vom 20. Juli 1888) an. Für die Notare sollen die Vorschriften über die denselben bei der Nachlassbehandlung zukommende Sitzungspolizei gelten, worüber das zu erlassende neue Rechtspolizeigesetz Bestimmung zu treffen haben wird.

Dienstaufsicht.
(§ 12.)

Die Regelung der Dienstaufsicht in § 11 des Entwurfs schließt sich hinsichtlich der Grundbuchbeamten wie der Hilfsbeamten an das geltende Recht an (§§ 18, 19 des bad. Einführungsgesetzes zu den Reichsjustizgesetzen vom 3. März 1879; bad. Rechtspolizeigesetz §§ 23, 24, 65, 65 a; Art. 11. I bad. Einführungs-gesetz zum Reichsstrafgesetzbuch vom 23. Dezember 1871 und § 5 der Dienstweisung für die Bürgermeister und die Gemeinderäthe als Rechtspolizeibehörden vom 12. November 1889; Anleitung zur Führung der Grund- und Pfandbücher § 49).

Von den Vorbehalten in §§ 100 und 101 Grundbuchordnung Gebrauch zu machen, liegt für Baden bei der vorgeschlagenen Art der Organisation kein Anlaß vor.

Auflassung
vor dem Notar.
(§ 13.)

§ 13 des Entwurfs macht von dem Vorbehalt in Art. 143 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch Gebrauch. Die Vorschrift, daß die Auflassung vor jedem badischen Notar erfolgen könne (Abs. 1), entspricht dem § 5 des Rheinischen Gesetzes vom 12. April 1888; in den übrigen Landesteilen Preußens gilt die Vorschrift nicht. Sie erleichtert den Grundstücksverkehr für entfernt wohnende Beteiligte, wobei jedoch darauf hinzuweisen ist, daß das Erforderniß gleichzeitiger Anwesenheit beider Theile (Bürgerliches Gesetzbuch §§ 925, 1015) hierdurch nicht berührt wird. Allerdings ist zuzugeben, daß bei der so vor dem Notar erklärten Auflassung das Grundbuch nicht zur Stelle ist und daß, wenn auch ein Auszug daraus vorliegt, in der Zeit von dessen Ausstellung bis zum Eingang der Auflassungserklärung bei dem Grundbuchamt der Inhalt des Grundbuchs selbst Änderungen erfahren kann. Wenn auch hiernach Vorsicht geboten ist, so hat sich doch da, wo die Vorschrift schon bisher besteht, die damit theoretisch verbundene Gefahr mehrfacher Auflassung desselben Grundstücks durch denselben Eigenthümer anscheinend praktisch bisher nicht verwirklicht, wie denn auch in Baden die bei der bisherigen Form der Unterpfandsbestellung gegebene Möglichkeit, daß in der Zwischenzeit zwischen dem Pfandbucheintrag und der Ausfertigung der Unterpfandsverschreibung im Pfandbuch weitere Vorzugs- oder Pfandrechte eingetragen werden, zu irgend welchen Mißständen nicht geführt hat. Unter diesen Umständen ist das Interesse des Grundstücksverkehrs, das für Aufnahme der Vorschrift spricht, für überwiegend zu erachten.

Die Bestimmung in Abs. 2 ist auf Grund des Vorbehaltes in Art. 143 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vorgeesehen. Wenn auch der letztere zunächst im Hinblick auf die bei Grundstücksversteigerungen in Rheinpreußen bestehende Uebung gemacht wurde, so scheint die Bestimmung doch auch hierlands für die Fälle, in welchen, sei es der Zuschlag, sei es die Eintragungsbewilligung des Versteigerers in Abwesenheit der Steigerer erfolgt, von Bedeutung.

Zuständigkeit
zur Herstel-
lung von
Theilhypothek-
enbriefen.
(§ 14.)

Nach §§ 1145 Abs. 1, 1152, 1167 Bürgerlichen Gesetzbuchs und §§ 61 Abs. 1, 70 Abs. 1 Grundbuchordnung können Theilhypothekenbriefe, Theilgrundschuldbriefe und Theilrentenschuldbriefe außer von dem Grundbuchamt auch von einem Gericht oder Notar hergestellt werden.

Der Vorbehalt für die Landesgesetzgebung in Art. 141 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch findet auf diesen Fall, in welchem es sich nicht um ein zu beurkundendes Rechtsgeschäft handelt, schon seinem Wortlaute nach keine Anwendung.

Die Herstellung des Theilhypothekenbriefs ist wie diejenige des Hypothekenbriefs selbst eine an sich dem Grundbuchamte zustimmende behördliche Verrichtung, für die nur im Interesse der Erleichterung des Hypothekenverkehrs (Denkschrift zum Entwurf der Grundbuchordnung Seite 38) auch die Gerichte und Notare als zuständig erklärt sind. Die Landesgesetzgebung ist hiernach nicht für ermächtigt zu erachten, diese Zuständigkeit auch der Gerichte auszuschließen.

Da aber eine reichsrechtliche Vorschrift darüber fehlt, welche Gerichte für die Herstellung von Theilhypothekenbriefen zuständig sind, ist diese Lücke von dem Landesrechte auszufüllen, selbstverständlich in Beschränkung auf die im Gebiete des einzelnen Bundesstaats gelegenen Grundstücke.

Die im Entwurf (§ 14) vorgeschlagene sachliche Zuständigkeit der Amtsgerichte entspricht der Stellung dieser Gerichte, welchen nach der Tendenz der Reichsgesetzgebung grundsätzlich die gesammte freiwillige Gerichtsbarkeit in erster Instanz zugewiesen werden soll.

Die Vorschriften des § 15 beruhen auf den Vorbehalten in Art. 143 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch und in § 99 Grundbuchordnung. Nach Art. 143 Abs. 1 cit. kann für die Fälle, in denen es sich darum handelt, ein zum Nachlaß oder zu dem Gesamtgut einer ehelichen Gütergemeinschaft oder einer fortgesetzten Gütergemeinschaft gehörendes Grundstück oder Erbbaurecht auf einen von mehreren Beteiligten als Eigentümer oder als Erbbauberechtigten zu übertragen, die Landesgesetzgebung bestimmen, daß die erforderliche Auflassungserklärung vor dem Nachlaßgericht erfolgen darf. Im Zusammenhang damit gewährt § 99 Grundbuchordnung der Landesgesetzgebung die Möglichkeit, vorzusehen, daß in den bezeichneten Fällen zum Nachweis der Erbfolge und der Auflassungserklärungen ein Zeugniß des Nachlaßgerichts genügt. Es entspricht dem praktischen Bedürfniß, daß von diesen Vorbehalten für die Landesgesetzgebung Gebrauch gemacht werde.

Auflassung
vor dem Nach-
laßgericht.
(§ 15.)

II. Verfahren in Grundbuchsachen.

§ 16 des Entwurfs enthält in Abs. 1 eine subsidiäre Norm für das Verfahren in Grundbuchsachen. Soweit die Grundbuchordnung und der Entwurf etwas Anderes nicht bestimmt, sollen die für die Gerichte geltenden Vorschriften über das Verfahren in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit Anwendung finden.

In Absatz 2 findet die bei der vorgeschlagenen Art der Organisation sich ergebende Frage ihre Beantwortung, in welchem Zeitpunkte Anträge an das Grundbuchamt als gestellt zu betrachten sind, wie es sich damit insbesondere bei Anträgen verhält, welche bei dem das Grundbuchamt der betreffenden Gemeinde verwaltenden Notar außerhalb des Sitzes dieses Amtes schriftlich oder (namentlich auch gemäß § 13 Abs. 1) mündlich angebracht werden. Im Interesse der Rechtsicherheit ist eine Entscheidung der Frage nach der einen oder anderen Richtung unabweisbar. Die Bestimmung, daß erst der Eingang am Sitze des Grundbuchamtes entscheidet, erscheint als die einfachste Lösung der hierbei sich ergebenden Schwierigkeiten; sie schneidet insbesondere die Weiterungen ab, welche andernfalls bezüglich der einerseits am Sitze des Grundbuchamtes, andererseits bei dem Grundbuchbeamten außerhalb dieses Sitzes am gleichen Tage eingegangenen Anträge zur Feststellung, welcher derselben früher, welcher später gestellt ist (G.-B.-D. § 17), nothwendig wären.

Verweisung
auf die Ver-
fahrensvor-
schriften für
Angelegenhei-
ten der frei-
willigen Ge-
richtsbarkeit.
(§ 16.)

Die Bestimmung des § 17 ruht auf Art. 119 Ziff. 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Vergl. die Denkschrift zur Grundbuchordnung § 18.

Die Grundbuchordnung ihrerseits macht zwar schon die Vereinigung oder Zuschreibung in § 5 davon abhängig, daß „Verwirrung nicht zu beforgen ist“. Aber das Ermessen des einzelnen Grundbuchamtes sollte hierin nicht frei befinden, zumal die einmal erfolgte Vereinigung oder Zuschreibung nicht wegen eingetretener Verwirrung von Amtswegen wieder aufgehoben werden kann (vergl. die Fassung in §§ 5 und 4 Grundbuchordnung; „wenn — — zu beforgen ist,“ und „solange — — nicht zu beforgen ist“).

Bei verschiedener Pfandbelastung und bei Verschiedenheit des Grundbuchbezirks ist wegen der möglichen Verwickelungen bei Vollstreckungen (vergl. allerdings Bürgerliches Gesetzbuch § 1131 Satz 2) und wegen der jedenfalls entstehenden Unübersichtlichkeit die Zulässigkeit allgemein auszuschließen. Im Uebrigen, also auch bei Belastung mit Dienstbarkeiten und Reallasten, ist § 5 Grundbuchordnung maßgebend. Vergl. die analoge Bestimmung in § 6 Grundbuchordnung. Wenn die Grundstücke nicht unmittelbar aneinander grenzen, ist die Vereinigung oder Zuschreibung deshalb auszuschließen, weil sie eine unerwünschte Divergenz zwischen Grundbuch und Lagerbuch zur Folge hätte.

Wie in der Denkschrift zum Entwurf der Grundbuchordnung (zu § 2, Seite 16—17) hervorgehoben ist, sind die im Grundbuch wiedergegebenen Angaben über Lage und Größe der Grundstücke lediglich tatsächlicher Natur und werden dieselben von dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Bürgerliches Gesetzbuch § 892, der lediglich die dinglichen Rechtsverhältnisse zum Gegenstand hat) nicht gedeckt.

Vereinigung
und Zuschrei-
bung von
Grundstücken.
(§ 17.)

Berichtigung
tatsächlicher
Angaben des
Grundbuchs
(§ 18.)

Das danach landesrechtlicher Regelung anheimfallende Verfahren zur Berichtigung jener Angaben, insbesondere in Folge von Aenderungen des Lagerbuchs (Sturzbuchs) war bisher in Baden, wie überhaupt die Ordnung der Formen der Grundbuchführung, durch landesherrliche Verordnung geregelt (Lagerbuchordnung vom 11. September 1883 Art. 16 und 26).

Die Ordnung durch landesherrliche Verordnung im Anschluß an die nach Grundbuchordnung § 2 Abs. 2 zu erlassende landesherrliche Verordnung über die Lagerbücher ist auch fernerhin angezeigt. Nachdem aber die Grundbuchführung im Uebrigen auf gesetzliche Grundlagen gestellt ist, empfiehlt es sich, durch die vorgezeichnete Delegation alle Zweifel über den Rechtsbestand einer solchen Verordnung von vornherein abzuschneiden.

Einsicht des Grundbuchs durch Behörden und Beamte. (§ 19.)

In § 19 des Entwurfs ist die Befugniß öffentlicher Behörden und Beamten zur Einsicht des Grundbuchs und der Grundakten, die sich nicht nach § 11 Grundbuchordnung bestimmt, sondern den öffentlich rechtlichen Vorschriften der Einzelstaaten vorbehalten ist (Denkschrift zum Entwurf der Grundbuchordnung Seite 20), geregelt. Den inländischen öffentlichen Behörden zc. soll die Einsicht im amtlichen Interesse (vergl. hiezu § 16 Abs. 2 Satz 2 des Reichsgesetzes über die Beurkundung des Personenstandes und die Eheschließung vom 6. Februar 1875) jederzeit gewährt, hinsichtlich ausländischer Behörden sollen die Weisungen des Justizministeriums eingeholt werden. Letztere werden insbesondere darauf Rücksicht zu nehmen haben, ob und wie weit die Gegenseitigkeit verbürgt ist. Im Fall des Abs. 1 Satz 1 ist die kostenfreie Gewährung der Einsicht zc. in Aussicht genommen, die Bestimmung hierüber aber der das Kostenwesen überhaupt regelnden landesherrlichen Verordnung vorbehalten.

Die Versendung des Grundbuchs an Behörden und Beamte zur Einsicht ist untersagt (Abs. 2) wegen der damit für die Erhaltung der Bücher verbundenen Gefahren und wegen der durch die Versendung zeitweilig verhinderten Oeffentlichkeit der Bücher. Hinsichtlich der Grundakten ist ein solches Verbot nicht vorgeschlagen. Ob und wie weit ihre Versendung an Behörden zc. geschehen kann, wird in der Vollzugsverordnung zu regeln sein. Bei Verhandlungen erkennender Gerichte kann die Vorlegung der Bücher selbst nicht immer entbehrt werden. Für diese Fälle enthält Absatz 3 eine dem § 46 der badischen Anleitung zur Führung der Grund- und Pfandbücher entsprechende, bisher bewährte Vorschrift.

Haftung des Staats für Hilfsbeamte. (§ 20.)

Die in § 5 des Entwurfs den Hilfsbeamten übertragenen einfachen Verrichtungen gehören zum Geschäftskreise des Grundbuchamtes. Ob indessen die Hilfsbeamten als „Grundbuchbeamte“ im Sinne des § 12 Grundbuchordnung anzusehen sind, kann zweifelhaft erscheinen und selbst im Fall der Bejahung bliebe die Auffassung möglich, daß für Versehen dieser Gemeindebeamten die Gemeinde, nicht der Staat, aus § 12 Grundbuchordnung haftbar erscheine. Eine Klarstellung dieses Punktes scheint im Interesse der Rechtsicherheit unerlässlich. Sie empfiehlt sich, da die Gemeindebeamten in der hier fraglichen Beziehung staatliche Geschäfte verrichten und im Dienste des Staates stehen, dahin, daß der Staat aus § 12 Grundbuchordnung auch an ihrer Stelle verantwortlich ist. Ob und wie weit dem Staat der Rückgriff auf den schuldigen Beamten zusteht, bestimmt sich nach allgemeinen Grundsätzen.

Vorlage des Veräußerungsvertrags bei der Auflassung. (§ 21.)

§ 21 macht von dem Vorbehalt in § 98 Grundbuchordnung Gebrauch. Es entspricht das den seitherigen Einrichtungen in Baden, wie den Gewohnheiten der Bevölkerung. Daß bei dieser der abstrakte dingliche Vertrag, der nach Reichsrecht zur Grundbucheintragung genügt (Grundbuchordnung § 20), leicht Eingang finden würde, ist nicht zu erwarten und nicht zu wünschen. Die Vorschrift ist geeignet, den sachgemäßen Abschluß des Veräußerungsvertrags zu fördern, vor Uebereilungen zu bewahren und damit auch Prozessen vorzubeugen. Sie ist zugleich auch vom Standpunkte der Besteuerung der Liegenschaftsumsätze aus erwünscht, da sie der mit dem Ansatze der Liegenschaftsabgabe betrauten Amtsstelle die nöthigen, sonst anderweit zu beschaffenden Grundlagen zu deren Festsetzung gibt.

Der Absatz 2 enthält eine Ausnahmenvorschrift bei Erwerbungen und Veräußerungen durch staatliche Behörden. Die Frage, ob auch diese durch den Vorbehalt in § 98 Grundbuchordnung gedeckt ist, wird zu bejahen sein, da kein Bedenken besteht, von dem Vorbehalt auch bloß theilweise Gebrauch zu machen. Ist eine Privaturkunde über das Veräußerungsgeschäft beiderseits unterschrieben und von der Behörde unterschrieben, so ist damit der Zweck des Abs. 1 in der Hauptsache erreicht, da durch die Mitwirkung einer staatlichen Behörde eine sachgemäße Fassung gesichert wird und Abgabehinterziehungen hier nicht in Frage kommen. Die Vorschrift des

Abf. 2 bezieht insbesondere für die Domänenadministration eine Erleichterung der noch auf Jahre hinaus in Frage kommenden Abstoßung des domänenararischen Parzellenbesitzes.

In § 22 ist dem Bürgermeister in näher bezeichnetem Umfange das Recht öffentlicher Beglaubigung von Anträgen und Erklärungen in Grundbuchsachen eingeräumt. Es handelt sich dabei um die Fälle der §§ 29, 30, 32 Grundbuchordnung, welche für die dort genannten Anträge und Erklärungen den Nachweis durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden verlangen. Welche Behörden oder Beamten für diese Beurkundung oder Beglaubigung zuständig sind, bestimmt sich nach Landesrecht. Den Bürgermeistern auch die öffentliche Beurkundung der betreffenden Anträge und Erklärungen zu überlassen, würde bedenklich erscheinen, da die Erklärungen theilweise schwierige Verhältnisse zum Gegenstand haben werden und insoweit ohne juristische Kenntnisse sachgemäß nicht aufgenommen werden können. Dagegen ist das Recht öffentlicher Beglaubigung der Anträge und Erklärungen den Bürgermeistern unbedenklich zugestehen. Ihre Befassung mit diesen Beglaubigungen erspart den Beteiligten den Zeit- und Kostenaufwand, der mit der Annehmung des Notars verbunden wäre; sie ist zugleich für die Bürgermeister selbst ein theilweiser Ersatz für die in Folge der Organisationsänderung in Wegfall kommenden Gebührenbezüge.

Die Vorschrift beschränkt die Zuständigkeit auf den Bürgermeister am Wohnsitz des Antragstellers oder Erklärenden. Diese Beschränkung ist im Interesse zuverlässiger Feststellung der Rämlichkeit angezeigt. Dem Wohnsitz ist aber der gewöhnliche Aufenthalt (vergl. Bürgerliches Gesetzbuch § 1320 Abs. 2) gleichgestellt.

In Absatz 2 und 3 sind nach zwei Richtungen Ausnahmen vorgesehen: die eine dahin, daß die Unterschriftenbeglaubigung durch den Bürgermeister bei Urkunden, die zum Gebrauch außerhalb des Großherzogthums bestimmt sind, nicht stattfinden soll, die andere dahin, daß sie in denjenigen Gemeinden, in welchen ein Notar den Sitz hat, allgemein unterbleiben soll, da hier die Annehmung des Notars ohne Weiterungen und Kosten möglich ist, somit das Bedürfnis eines weiteren Beglaubigungsorgans nicht besteht.

Soweit die Grundbuchordnung den Nachweis durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden verlangt (§§ 29, 30, 32), ist die Frage, welche Urkunden als öffentliche anzusehen sind, bei Zugrundelegung der in § 380 C. P. O. enthaltenen Begriffsbestimmung, nach den einschlagenden Reichs- und Landesgesetzen zu beurtheilen. Der § 23 schreibt für alle öffentlichen Behörden, welche in ihren amtlichen Angelegenheiten Anträge oder Erklärungen an das Grundbuchamt zu richten haben, die Formen vor, deren Beachtung diese Anträge und Erklärungen als öffentliche Urkunden erscheinen läßt, somit eine weitere, insbesondere notarielle Beglaubigung entbehrlich macht. Diese Bestimmung kommt unzweifelhaft der Landesgesetzgebung zu und sie wird, da sie für alle Verwaltungszweige gleichmäßig gelten soll, zweckmäßig in dieses Gesetz aufzunehmen sein.

Das Verlangen der ordnungsmäßigen Unterzeichnung und Untersiegelung entspricht den auch schon seither gestellten Anforderungen. Vergl. Justizministerialerlaß vom 20. Januar 1892 Nr. 1328 (abgedruckt „Annalen“ 1892 Seite 46) und preussische Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 § 35.

Die Eintragung im Grundbuch auf Ersuchen von Behörden findet nur statt, soweit diese nach gesetzlicher Vorschrift befugt sind, um die Eintragung zu ersuchen. Grundbuchordnung § 39. Die Vorschriften sind theils reichsgesetzliche, theils landesgesetzliche. Zu letzteren gehört § 24 wie auch die §§ 25, 26, 27. Während bisher nur bestätigte Zusammenlegungen, Feldbesitzungen und Feldesvertauschungen und auch diese nur bezüglich der Pfandrechte von Amtswegen einzutragen waren, im Uebrigen aber die Eintragung von Anträgen der Beteiligten abhängig gemacht ist (Verordnung, die Führung der Grund- und Pfandbücher hinsichtlich des Bergwerkseigentums betr., vom 21. Juli 1891 § 3 Abs. 2 und § 6), sieht der Entwurf vor, daß künftig der Erwerb durch Verleihung gleichwie der durch die bezeichneten Vorgänge (Zusammenlegung etc.) und daß ebenso auch die behördliche Aufhebung des Bergwerkseigentums allgemein auf Ersuchen der Bergbehörde eingetragen werden soll. Diese Ausdehnung des Eintrags auf Ersuchen der Bergbehörde entspricht der Zweckmäßigkeit. Sie ist gleichmäßig auch in § 26 des Elsaß-Lothringenschen Gesetzes vom 22. Juni 1891, die Einrichtung von Grundbüchern betreffend (Gesetzblatt für Elsaß-Lothringen von 1891 Nr. 11) vorgesehen. Die gesetzliche Verpflichtung der Bergbehörde zur Stellung des Ersuchens (vergl. Grundbuchordnung § 39) ist in § 40 des Entwurfs durch entsprechende Aenderungen in der Fassung des Berggesetzes vom 22. Juni 1890 zum Ausdruck gebracht.

Unterschriftenbeglaubigung durch Bürgermeister. (§ 22.)

Behördliche Erklärungen als öffentliche Urkunden. (§ 25.)

Eintrag auf Ersuchen der Bergbehörde. (§ 24.)

Eintragung und Löschung der Stammgutsbesitzerschaft auf Ersuchen des Justizministeriums. (§ 25.)

Eintrag bei Feldbereinigungen, bei Neueinteilung von Baugrundstücken, bei Verlegung von Baustellen. (§ 26.)

Eintragung bei Zwangsabtretungen. (§ 27.)

Gebühren bei Grundbuchfachen. (§ 28.)

Zuständigkeit der Notare. (§ 29.)

Bezüglich des Stammguts gibt § 25 die erforderlichen, dem § 39 Grundbuchordnung angepaßten Vorschriften. Diese entsprechen im Wesentlichen dem seitherigen Recht. Vergl. landesherrliche Verordnung vom 10. November 1842 über Eintragung der Stammgüter (Reg.-Bl. S. 301) sowie auch die preussische Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 §§ 52, 74, 99 und das rheinische Gesetz vom 12. April 1888 § 33.

Auch § 26 des Entwurfs beruht auf § 39 Grundbuchordnung. Es entspricht der Natur der Sache, daß insoweit, als die Besitzveränderungen oder der Uebergang von Pfandrechten sich kraft Gesetzes vollziehen, auch der Grundbucheintrag auf Ersuchen der zuständigen Behörde, somit unabhängig von Parteienanträgen, stattfindet. Der Eintrag auf Ersuchen im Sinne der Grundbuchordnung tritt an die Stelle der Vormerkung von Amtswegen im Sinne der bisherigen Gesetze. Die entsprechenden Änderungen des Feldbereinigungsgesetzes, des Ortsstrafengesetzes und des Gesetzes, betreffend die Feuerversicherungsanstalt der Gebäude, durch welche die Verpflichtung der zuständigen Behörden zur Stellung des Ersuchens begründet wird, sind in § 41 des Entwurfs vorgesehen.

Auch im Falle der Zwangsenteignung entspricht der Eintrag auf Ersuchen der zuständigen Verwaltungsbehörde der bisherigen Einrichtung bei entsprechender Anwendung des § 39 Grundbuchordnung. Vergl. §§ 44, 77, 78, 92 des Gesetzes über Zwangsabtretungen von Grundstücken vom 28. August 1835. Die Stellung des Ersuchens durch die Verwaltungsbehörde wird bei der in Aussicht stehenden neuen Regelung des Enteignungsvorzufehens sein.

Die Gebühren in Grundbuchfachen sind bisher durch landesherrliche Verordnung, nicht durch Gesetz geregelt. Diese Art der Regelung soll nach § 28 beibehalten werden. Sie empfiehlt sich auch deshalb, weil sie leichter ermöglicht, Erfahrungen über die Wirkung der neuen Sätze zu berücksichtigen, sowie auf thunlichste Uebereinstimmung mit anderen, insbesondere mit benachbarten Bundesstaaten Bedacht zu nehmen.

Das Gleiche gilt von den Gebühren für die sonstigen in §§ 5 und 22 bezeichneten Einrichtungen von Gemeindebeamten. Bei Bestimmung ihrer Höhe wird auf die für die entsprechenden Einrichtungen der Notare maßgebenden Sätze Rücksicht zu nehmen sein.

Daß die Gebühren in die Staatskasse fließen, ist die selbstverständliche Folge der Errichtung staatlicher Grundbuchämter. Nur bezüglich der nach § 22 den Bürgermeistern übertragenen Beglaubigungen ist die Erhebung der Gebühren für die Gemeindekasse vorgesehen, aus welcher sie an die Bürgermeister zu entrichten sein werden. In Absatz 3 ist der Bestimmung des Justizministeriums vorbehalten, in welcher Höhe den Hilfsbeamten (§ 5) aus der Staatskasse Gebühren für ihre Dienstverrichtungen zu gewähren sind. Die Frage, ob die für die Staatskasse erhobenen Beträge denselben unverkürzt oder nur anteilswise auszufolgen sind, steht mit der Festsetzung der Höhe der Gebühren und mit der Regelung der Notarsgebühren in so engem Zusammenhang, daß sie nicht schon in diesem Entwurf entschieden werden kann.

Zweiter Abschnitt.

Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen.

Auf den Zusammenhang zwischen Grundbuchwesen und Zwangsversteigerung ist schon in der Einleitung hingewiesen. Vergl. auch § 5 des Reichsgesetzes über Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24. März 1897. Wenn auch die landesgesetzlichen Ausführungsbestimmungen zu letzterem Gesetz im Uebrigen einem Spezialgesetz vorzubehalten sind, so rechtfertigt jener Zusammenhang doch eine Regelung der Zuständigkeit schon an dieser Stelle. Diese Regelung ist deshalb angezeigt, weil sie für die Uebersicht über den künftigen Geschäftskreis des Notariats und folgeweise auch für die künftige beamtenrechtliche Stellung der Notare mit von Bedeutung ist.

Nach § 1 des Reichsgesetzes über die Zwangsversteigerung v. vom 24. März 1897 ist als Vollstreckungsgericht das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirke das Grundstück gelegen ist. Nach § 13 des Einführungsgesetzes hierzu vom gleichen Tage kann aber durch Landesgesetz bestimmt werden, daß die dem Vollstreckungsgericht zugewiesenen Amtshandlungen, soweit nicht über die Anordnung, Aufhebung oder Verbindung des Verfahrens oder

über die Zulassung des Beitritts eines Gläubigers zu entscheiden ist, von einer anderen Behörde oder einem Beamten oder einem Notare ganz oder theilweise wahrzunehmen sind.

Von diesem Vorbehalte macht § 29 des Entwurfs Gebrauch, indem er die Notare mit der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, soweit dies reichsgesetzlich zulässig ist, betraut. Die Vorschrift lehnt sich an den seitherigen Rechtszustand an. Nach § 42 Abs. 1 des bad. Einführungsgesetzes zu den Reichsjustizgesetzen vom 3. März 1879 sind die Notare, wie dies bis dahin schon durch Regierungsverordnung bestimmt war, als Vollstreckungsbeamte für Zwangsversteigerungen oder Zwangsverpachtungen von Liegenschaften bestellt, allerdings nicht uneingeschränkt, da in §§ 48, 52, 59, 86, 87, 90, 91 des gleichen Gesetzes eine Reihe wichtiger Entscheidungen, die im Laufe des Verfahrens nöthig fallen können, dem Richter vorbehalten ist. Die Erhaltung dieses Zustandes ist erwünscht, da die Vornahme der Zwangsversteigerungen durch das Amtsgericht, mit dessen sonstigen Aufgaben sie nichts gemein hat, ungewohnt und nach hierländischen Anschauungen befremdend wäre, und sie empfiehlt sich um so mehr, wenn die Notare nach den Vorschlägen des Entwurfs auch mit der Grundbuchführung befaßt sind. Mit Rücksicht auf die Berufsbildung der Notare liegt auch kein Grund vor, denselben die Verrichtungen des Vollstreckungsgerichts etwa bloß theilweise zu übertragen, zumal jede Scheidung dieser Art zu Weiterungen und Bedenken Anlaß geben würde. Daß den Notaren damit eine Reihe wichtiger Entscheidungen zugewiesen wird und daß auch diese Zuständigkeit geeignet ist, die Notarsstellen hierlands als Behörden erscheinen zu lassen, bedarf keiner Ausführung. Hinsichtlich der Geschäftvertheilung soll nach Abs. 2 die Vorschrift des § 2 Abs. 2 Anwendung finden. Auf die erläuternden Bemerkungen zu letzterer Stelle ist hier zu verweisen.

Für den Fall, daß landesgesetzlich andere Behörden oder Beamte als das Amtsgericht mit der Zwangsversteigerung betraut werden, ist über deren Ausschließung oder Ablehnung reichsrechtlich Nichts bestimmt. Daß die Vorschriften der Civilprozeßordnung über Ausschließung oder Ablehnung des Richters, die für das Amtsgericht als Vollstreckungsgericht maßgebend wären, ohne weiteres auch auf die an dessen Stelle tretenden anderen Behörden, insbesondere auf die Notare, Anwendung finden, ist nicht anzunehmen. Vielmehr ist in dem Vorbehalte in § 13 des Einführungsgesetzes vom 24. März 1897 zu Gunsten der Landesgesetzgebung auch deren Befugniß zur Regelung der Materie der Ausschließung und Ablehnung als mitenthaltend anzusehen. In der Sache selbst empfiehlt es sich, wie § 30 Abs. 1 vorschlägt, die Vorschriften der Civilprozeßordnung auf die Notare für entsprechend anwendbar zu erklären.

Das vorstehend hinsichtlich der Ausschließung und Ablehnung Gesagte trifft in gleicher Weise auch hinsichtlich der durch die Notare zu übenden Sitzungspolizei zu. Auch hierwegen bedarf es demnach der landesgesetzlichen Regelung. Daß die Notare bei Vornahme von Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen mit den zur Aufrechterhaltung der Ordnung nöthigen Befugnissen ausgerüstet werden, ist unabweislich geboten. In dessen sollen hiefür nach Abs. 2 hier wie nach § 11 Abs. 2 in Grundbuchsachen nicht die Vorschriften des Gerichtsverfassungsgesetzes, sondern die landesgesetzlichen Vorschriften über die den Notaren bei der Nachlaßbehandlung zustehende Sitzungspolizei maßgebend sein, da eine verschiedenartige Regelung nach der Art der im Geschäftskreis der Notare enthaltenen Einzelverrichtungen offensichtlich unzweckmäßig wäre.

Dritter Abschnitt.

Schätzung von Grundstücken.

Nach der Denkschrift zum Entwurf der Grundbuchordnung (Seite 16 zu § 1) kann die Landesjustizverwaltung anordnen, daß in die Grundbücher Angaben aufzunehmen sind, die zur Bestimmung des Werths der Grundstücke dienen. Es wird sich empfehlen, hievon in der Richtung Gebrauch zu machen, daß den Betheiligten freigestellt wird, solche Angaben eintragen zu lassen. Dabei kann nur der Eintrag zuverlässiger amtlicher Schätzungen gestattet werden. Im Anschluß an das geltende Recht (L. R. S. 2127 a Ziffer 3; § 7 des Gesetzes vom 24. Juni 1874, betr. die Führung der Grund- und Pfandbücher in einigen Städten) schlägt der Entwurf in § 31 vor, für die Schätzungen in Grundbuchsachen die Gemeinderäthe als zuständig zu erklären.

Schätzung in Grundbuchsachen und bei der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. (§ 31.)

In Städteordnungsgemeinden soll die Uebertragung an eine Kommission (§ 19 a der Städteordnung) zulässig sein. Als Grundbuchsache ist auch die Schätzung behufs der Ermittlung, ob bei Anlegung von Mündelgeld (Bürgerliches Gesetzbuch § 1807 Ziffer 1), von Geldern der Sparkasse, Körperschaften und Stiftungen die vorgeschriebene Beleihungsgrenze eingehalten ist, ohne Weiteres anzusehen.

Bei der Zwangsvollstreckung in Grundstücke wird zumeist eine amtliche Schätzung des Wertes nöthig sein. Vergl. die §§ 64 und 112 Abs. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 und das Einführungsgezet hiezu § 6 (auf Grund dessen auch eine Veröffentlichung über den Werth des Grundstücks in Aussicht zu nehmen ist) und § 11. Auf die letztere Bestimmung insbesondere gründet sich die in § 31 Abs. 1 des Entwurfs bezüglich der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vorgesehene Vorschrift. Es genügt hier, den Gemeinderath zur amtlichen Schätzung auf Antrag oder Ersuchen für verpflichtet zu erklären; die Vorschrift, daß diese Schätzung zu erheben sei, wird auf Grund des § 6 cit. Einf. Gesetzes von der Landesjustizverwaltung zu erlassen sein. Die Befassung des Gemeinderaths mit diesen Schätzungen, die bisher besonderen verpflichteten Schägern übertragen waren (bad. Einführungsgezet zu den Reichsjustizgesetzen vom 3. März 1879 §§ 57, 59), vereinfacht die Organisation und verdient wohl auch aus sachlichen Gründen den Vorzug. Hinsichtlich der Zuständigkeit zu amtlichen Schätzungen bei Aufnahme von Vermögensverzeichnissen, bei Erbauseinandersezungen u. dergl., wofür bisher die Waisenrichter zuständig sind, ist in dem zu erlassenden Rechtspolizeigesetz Bestimmung zu treffen. Vergl. Rechtspolizeigesetz vom 6. Februar 1879 § 64; Waisenrichterordnung § 9 Abs. 1; Rechtspolizeiordnung § 52 Abs. 1 und § 104; Notariatsordnung § 115 Abs. 1.

Schätzungen auf Ansuchen in sonstigen Fällen. (§ 32.)

Gebühren der Schätzung. (§ 33.)

Für andere als die in § 31 genannten Fälle ist in § 32 des Entwurfs der Gemeinderath für berechtigt, nicht aber für verpflichtet erklärt, auf Ansuchen Betheiligter Schätzungen von Grundstücken vorzunehmen. Vergl. z. B. Bürgerliches Gesetzbuch §§ 594, 1502, 2311 u. a. m. Hierdurch wird dem praktischen Bedürfnisse genügt.

Die Bestimmung hinsichtlich der Gebühren in § 33 schließt sich an die seitherige Ordnung dieses Gegenstandes an. Gemeindegebührenordnung vom 31. Dezember 1896 § 19 a. Die Vorschrift in Abs. 3 schließt eine ortstatuarische Regelung, derzufolge die Bezüge der Schäger auch die von den Betheiligten zu erhebenden Gebührensätze übersteigen können, ebensowenig aus, wie eine solche dahin, daß die Bezüge die Höhe der Gebühren nicht erreichen, diese somit theilweise der Gemeindefasse verbleiben sollen.

Die Haftbarkeit für die Schätzungen bestimmt sich nach § 839 Abs. 1 Bürgerlichen Gesetzbuchs. Zu einer Erweiterung dieser Haftbarkeit auf Grund des Art. 79 des Einf. Gesetzes zum B. G. B. liegt hierlands kein Anlaß vor. Von einer Vorschrift, daß die Gemeinde selbst für den durch eine Schätzung widerrechtlich zugesügten Schaden haftbar sei, wie sie bisher für die Städte, in welchen die Grund- und Pfandbuchführung nach dem Gesetz vom 24. Juni 1874 geregelt war, nach § 9 dieses Gesetzes bestand, ist abgesehen, da hiefür kein zu reichendes Bedürfniß vorliegt.

Vierter Abschnitt.

Uebergangsbestimmungen.

Buchung der Waldrechte der Murgschifferschaft. (§ 34.)

Art. 196 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch gestattet der Landesgesetzgebung, vererbliche und übertragbare Nutzungsrechte an Grundstücken gleichwie Grundstücke zu behandeln. Sie erhalten folgeweise eine besondere Stelle im Grundbuch (Grundbuchblatt).

Als solche Rechte kommen für Baden nur die bei der Murgschifferschaft bestehenden Antheilsrechte der Mitglieder (Waldrechte) in Betracht. Die bei Gewerkschaften (§ 80 ff. des Berggesetzes vom 22. Juni 1890) vorkommenden Ruzen insbesondere haben die Eigenschaft der beweglichen Sachen (§ 87 Abs. 3 des Berggesetzes).

Jene Waldrechte sind veräußerliche und vererbliche Nutzungsrechte an den Grundstücken, hauptsächlich Waldungen, der Murgschifferschaft, einer deutschrechtlichen Genossenschaft mit besonderer Gemarkung, die nach seitheriger Praxis als auch unter der Herrschaft des badischen Landrechts auf Grund des L. R. S. 636 und des § 104 des Forstgesetzes fortbestehende unbewegliche Rechte (L. R. S. 526 a) angesehen worden sind. Vergl. Justizministerialerlaß vom 13. Februar 1894 Nr. 3400 (veröffentlicht „Annalen“ 1894 S. 345 ff.), worin

Diese ihre rechtliche Natur näher dargelegt und begründet ist. Gemäß Art. 164 Einf.-Ges. zum Bürgerlichen Gesetzbuch bleiben die Wadrechte auch unter der Herrschaft des Bürgerlichen Gesetzbuchs in Kraft. Da Weiterungen und Anstände hinsichtlich ihrer Natur als Immobilienrechte doch schon hervorgetreten sind und da die Führung eines besonderen Grundbuchblattes für die Rechte der Sachlage vollkommen entspricht, empfiehlt es sich, von dem Vorbehalt in Art. 196 cit. Gebrauch zu machen. Die Natur des werthvollen Besitzes erfährt hierdurch zugleich die dessen künftigen Schatz und dessen Anerkennung verbürgende Klarstellung.

Zu Abs. 2 vergl. Grundbuchordnung § 7.

Nach §§ 34, 35 Grundbuchordnung können die in § 34 daselbst bezeichneten güterrechtlichen Verhältnisse zwischen Ehegatten dem Grundbuchamte gegenüber durch ein Zeugniß des Registergerichts über die Eintragung oder, falls das Grundbuchamt zugleich das Registergericht ist, durch die Bezugnahme auf das Register nachgewiesen werden. Diese Vorschriften finden auf Ehen, die vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs geschlossen sind, keine Anwendung; vielmehr bleiben für den Güterstand dieser Ehen nach Art. 200 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch die bisherigen Gesetze maßgebend, jedoch mit der Einschränkung (Art. 200 Abs. 2), daß durch Ehevertrag, auch soweit dieser nach bisherigen Gesetzen unzulässig wäre, eine den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechende Regelung des Güterstandes getroffen werden kann. Da den bisherigen Gesetzen ein Güterrechtsregister unbekannt ist, würde hiernach ein Zeugniß des Registergerichts zum Nachweis dafür, daß für eine beim Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehende Ehe das gesetzliche Güterrecht des Badischen Landrechts maßgebend ist oder aber, daß durch Ehevertrag vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein vertragsmäßiges Güterrecht eingeführt worden ist, nicht in Betracht kommen. In das allgemeine Ausführungsgesetz soll aber im Interesse der Rechtsicherheit eine Vorschrift Aufnahme finden, welche das Güterrechtsregister auch auf bestehende Ehen überträgt, somit eine nach Art. 218 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zulässige Aenderung der in Art. 200 cit. aufrecht erhaltenen bisherigen Gesetze enthält. Die Vorschrift soll lauten:

„Auf die zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehenden Ehen badischer Staatsangehöriger und solcher Deutscher, welche nicht Badener sind, aber im Großherzogthum den Wohnsitz haben, finden die Vorschriften des § 1435 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechende Anwendung; der den bisherigen Gesetzen entsprechende gesetzliche Güterstand steht einem vertragsmäßigen gleich.“

Auf dieser Vorschrift beruht diejenige in § 35 des Entwurfs, durch welche die §§ 34, 35 Grundbuchordnung auf den Nachweis erstreckt werden, daß zwischen den Ehegatten der den bisherigen Gesetzen entsprechende gesetzliche Güterstand oder ein vor dem 1. Januar 1900 begründetes vertragsmäßiges Güterrecht besteht.

§ 36 beruht auf Art. 213 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, wonach für die erbrechtlichen Verhältnisse die bisherigen Gesetze maßgebend bleiben, wenn der Erblasser vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs gestorben ist. Daß das in L.-N.-S. 2111 in Verbindung mit L.-N.-S. 878 zugelassene Erbsonderungsrecht der Erbschaftsgläubiger und Vermächtnisnehmer als ein solches erbrechtliches Verhältniß anzusehen ist, kann einem Bedenken wohl nicht unterliegen. Hiernach kann es für die Berechtigten aber von Werth sein, gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs die in L.-N.-S. 2111 Abs. 2 vorgehene Verfügungsbeschränkung in das Grundbuch, wenn und so weit dasselbe schon vor Ablauf der ersten sechs Monate nach dem Erbanfall angelegt ist, eintragen zu lassen. Der Paragraph gibt ihnen das Recht, diesen Eintrag zu verlangen. Und zwar handelt es sich hierbei nicht etwa um ein an die Erben zu stellendes, auf Bewilligung des Eintrags durch diese gerichtetes Verlangen, sondern um ein an das Grundbuchamt zu stellendes, von der Eintragungsbewilligung der Erben unabhängiges Verlangen, auf welches die Vorschrift in § 22 Abs. 1 Grundbuchordnung Anwendung findet.

Wenn der Erblasser vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs gestorben ist, somit nach Art. 213 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch für die erbrechtlichen Verhältnisse die bisherigen Gesetze maßgebend bleiben, tritt in Ansehung von Auserbchaften nach Anlegung des neuen Grundbuchs die Eintragung in dieses an die Stelle des in L.-N.-S. 1069 verordneten Eintrags in das bisherige Grund- und Pfandbuch. § 37 enthält die hierauf bezügliche Uebergangsbestimmung. Auch hier findet, wie im Falle des vorigen Paragraphen, § 22 Grundbuchordnung Anwendung.

Anwendung der §§ 34, 35 Grundbuchordnung auf vor dem B. G.-V. geschlossene Ehen. (§ 35.)

Eintragung d. Verfügungsbeschränkung des L.-N.-S. 2111 Abs. 2. (§ 36.)

Eintrag von Auserbchaften. (§ 37.)

Verkaufungs-
verträge
nach § 313 B.
G.-B. vor An-
legung des
Grundbuchs.
(§ 38.)

Nach Art. 189 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch tritt das Liegenschaftsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs für jeden Bezirk erst mit dem Zeitpunkt in Kraft, in welchem das Grundbuch für denselben nach Art. 186 eod. I. als angelegt anzusehen ist. Bis dahin besteht das Liegenschaftsrecht des badischen Landrechts über den 1. Januar 1900 hinaus neben dem im Uebrigen in Kraft tretenden Bürgerlichen Gesetzbuche fort. In Ansehung des § 313 Bürgerlichen Gesetzbuchs ergibt sich hieraus die Folge, daß dessen Satz 1, der für Immobilienveräußerungsverträge die Form der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung verlangt, als Theil des Rechts der Schuldverhältnisse mit dem 1. Januar 1900 in Wirksamkeit tritt, daß dagegen Satz 2, wonach ein ohne Beachtung dieser Form geschlossener Vertrag durch die nachfolgende Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch seinem ganzen Inhalt nach gültig wird, deshalb nicht zur Anwendung kommen kann, weil die hierbei vorausgesetzte Auflassung dem fortgeltenden Liegenschaftsrecht des badischen Landrechts fremd ist. Hiernach würden in der Zwischenzeit bis zu erfolgter Anlegung des Grundbuchs obligatorische Immobilienverträge stets der notariellen Beurkundung bedürfen und wären Verträge, die dieser Form ermangeln, selbst bei hinzukommender Eintragung in das Grundbuch alten Rechts ungültig. Um solchen Unzuträglichkeiten vorzubeugen, ist in § 38 des Entwurfs auf Grund des Art. 142 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch die Bestimmung vorgeesehen, daß für die Zwischenzeit die Grundbuchbehörde im Sinne der bisherigen Gesetze für die Beurkundung des in § 313 Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Vertrags in Ansehung der in ihrem Bezirk gelegenen Grundstücke zuständig ist. Dabei ist nicht an eine besondere Beurkundung außerhalb des Grundbuchs, sondern die durch den Grundbucheintrag über das Veräußerungsgeschäft selbst sich vollziehende Beurkundung gedacht. Eben darum kann auch nur die Grundbuchbehörde selbst, nicht etwa der Bürgermeister oder der Rathschreiber, als hiefür zuständig bezeichnet werden.

Fünfter Abschnitt.

Schlußbestimmungen.

Erwähnung
des Ortsge-
richts u. in
fortgeltenden
Landes-
gesetzen. (§ 39.)
Aenderungen
d. Reggesetzes.
(§ 40.)

Aenderungen
des Feldberei-
nigungsge-
setzes,
des Orts-
strafgeset-
zes über die Ge-
bäudefeuer-
versicherung-
anstalt. (§ 41.)
Aufhebung
von Landes-
gesetzen. (§ 42.)

Zeit des In-
krafttretens.
(§ 43.)

Ausschluß von
Kürnbach.
(§ 44.)

Vollzugsan-
ordnungen.
(§ 45.)

Die Vorschrift des § 39 hat ein Analogon in Art. 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Sie erspart die Einzeländerung der in Betracht kommenden Landesgesetze, deren erschöpfende Aufzählung schwierig wäre.

Bezüglich des § 40 ist auf die Begründung zu §§ 8 und 24 des Entwurfs Bezug zu nehmen.

Die in § 41 vorgeesehenen Aenderungen hängen mit § 26 des Entwurfs zusammen. Vergl. die hiezu gegebenen Erläuterungen.

Die in § 42 bezeichneten Gesetze sind durch den vorliegenden Entwurf ersetzt. Andere ganz oder theilweise hierher gehörige Gesetze — wie das Gesetz vom 5. Juni 1860 über die Vereinigung der Unterpfandsbücher, die auf das Liegenschaftsrecht bezüglichen Bestimmungen des badischen Landrechts u. a. m. — sind deshalb nicht miterwähnt, weil ihre Aufhebung in dem allgemeinen Ausführungsgesetz ausgesprochen werden soll.

Die Bestimmung des § 43 entspricht dem § 82 Abs. 1 der Grundbuchordnung; daß § 38 des Entwurfs auf 1. Januar 1900 in Kraft treten soll, ergibt sich aus dessen Inhalt von selbst.

Auf den Kondominatsort Kürnbach kann die Grundbuchordnung, solange das Kondominatsverhältnis besteht, keine Anwendung finden, da dasselbe die Vornahme einer Vermessung und die Aufstellung des in § 2 Abs. 2 Grundbuchordnung vorausgesetzten amtlichen Grundstücksverzeichnisses hindert.

Der Vollzug des Gesetzes und die Erlassung der hierzu erforderlichen Anordnungen ist dem Justizministerium übertragen.