

# **Akademie für Deutsches Recht 1933 – 1945 Protokolle der Ausschüsse**

Herausgegeben von  
Werner Schubert  
Werner Schmid  
Jürgen Regge

Band III, 7



1995

Walter de Gruyter & Co. Berlin · New York



**Ausschüsse für  
Immobiliarkredit, Bodenrecht  
(allgemeines Grundstücksrecht),  
Hypothekenrecht und Enteignungsrecht  
(1934 – 1942)**

Herausgegeben und mit einer Einleitung versehen

von

Werner Schubert



1995

Walter de Gruyter & Co. Berlin · New York

Ⓢ Gedruckt auf säurefreiem Papier,  
das die US-ANSI-Norm über Haltbarkeit erfüllt.

*Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme*

**Akademie für Deutsches Recht <München>:**

Akademie für Deutsches Recht, 1933 – 1945, Protokolle der Ausschüsse / hrsg. von Werner Schubert ... – Berlin ; New York : de Gruyter.

ISBN 3-11-010671-X

NE: Schubert, Werner [Hrsg.]; HST

Bd. 3.

7. Ausschüsse für Immobiliarkredit, Bodenrecht (allgemeines Grundstücksrecht), Hypothekenrecht und Enteignungsrecht : (1934 – 1942) / hrsg. und mit einer Einl. vers. von Werner Schubert. – 1995

ISBN 3-11-014309-7

NE: Akademie für Deutsches Recht <München> / Ausschuß für Immobiliarkredit

Walter de Gruyter & Co., 10785 Berlin

Printed in Germany

Satz: ScanTechnik, Ralsdorf. – Druck: WB-Druck, Rieden  
Bindearbeiten: Lüderitz & Bauer GmbH, Berlin

# Inhalt

Einleitung . . . . .	XI
I. Übersicht über den Inhalt des vorliegenden Bandes . . . . .	XI
II. Die Beratungen des Ausschusses für Immobiliarkredit . . . . .	XII
III. Die Beratungen des Bodenrechtsausschusses über das allgemeine Grundstücksrecht . . . . .	XV
IV. Die Beratungen des Bodenrechtsausschusses über das Erbbaurecht . . . . .	XXIII
V. Die Beratungen des Hypothekenrechtsausschusses . . . . .	XXV
VI. Die Beratungen des Ausschusses für Enteignungsrecht . . . . .	XXXVI
VII. Die Mitglieder der Ausschüsse für Immobiliarkredit, Bodenrecht und für Hypothekenrecht . . . . .	XLIII
<b>A. Die Verhandlungen des Immobiliarkreditausschusses . . . . .</b>	<b>1</b>
I. 1. Niederschrift über die Sitzung am 26.4.1934 . . . . .	1
2. Vermerk des preußischen Vertreters über die Sitzung am 26.4.1934 . . . . .	2
3. Referat von Amtsgerichtsrat von Werne: Anregungen zur Reform des deutschen Liegenschaftsrecht . . . . .	2
II. 1. Vermerk des preußischen Vertreters über die Sitzung am 25.5.1934 . . . . .	12
2. Vorschläge des Obergerichtsvollziehers Rudolf Schulz vom 24.4.1934 . . . . .	12
III. Tätigkeitsbericht des Ausschusses für Immobiliarkredit von Karl Gelpcke (Zeitschrift der Akademie für Deutsches Recht 1934, S. 102-103, August/September) . . . . .	15
IV. 1. Bericht über die Sitzung am 21.2.1935 (Arbeitsbericht Nr. 7/8 der Akademie für Deutsches Recht, S. 18-22) . . . . .	18
2. Bericht über die Sitzung am 21.2.1935 (Zeitschrift der Akademie für Deutsches Recht, 1935, S. 204-205) . . . . .	23
V. Gedanken über eine Reform des Immobiliarkreditwesens. Tätigkeitsbericht des Ausschusses für Immobiliarkredit, erstattet von Karl Gelpcke (Jahrbuch der Akademie für Deutsches Recht, 1935, S. 31-34) . . . . .	25
VI. Bericht von Karl Gelpcke über die Ausschusssitzungen in den Jahren 1937 und 1938 (Jahrbuch der Akademie für Deutsches Recht, 1938, S. 245-246) . . . . .	27
VII. 1. Verhandlungsniederschrift über die Sitzung am 9.6.1939/29 2. Übersicht über "Echte" Hypotheken und "Sicherungs"-Hypotheken . . . . .	41

<b>B. Die Verhandlungen des Bodenrechtsausschusses</b> . . . . .	<b>45</b>
I. Sitzungen am 11. und 12.2.1938 (Goslar) . . . . .	45
1. Protokoll der Sitzung am 11.2.1938 (Immissionen) . . . . .	45
2. Protokoll der Sitzungen am 12.2.1938 (Immissionen) . . . . .	64
3. Vorschläge von William Hesse (Reichsjustizministerium) zum Immissionsschutzrecht in der Sitzung vom 11.2.1938 . . . . .	88
4. Wilhelm Epping: Die Rechtsprechung des Reichsgerichts über die Zuführung unwägbarer Stoffe (Immission von Imponderabilien), aus: Deutsches Recht 1939, S. 571-575 . . . . .	89
II. Sitzungen im Sommer und Herbst 1938 . . . . .	95
1. Vermerk von Amtsgerichtsrat Henßler über die Sitzungen am 20. und 21.5.1938 (Immissionsschutzrecht) . . . . .	95
2. Schreiben von William Hesse (Reichsjustizministerium) an den Ausschußvorsitzenden Felgentraeger vom 22.6.1938 (Vorschläge zum Immissionsrecht) . . . . .	96
3. Bericht über die Sitzungen im Jahre 1938 (Jahrbuch der Akademie für Deutsches Recht, 1938, S. 244-245) . . . . .	98
4. Rohentwurf eines Gesetzes über die Bildung von Haftungsverbänden zur Abwehr von Industrieschäden (Reichsstelle für Raumordnung, 1938) .	99
III. Bericht von Amtsgerichtsrat Henßler (Reichsjustizministerium) über die Sitzungen am 21. und 22.7.1939 in Leipzig (Aufbau des Sachenrechts. Materielles Bodenrecht) . . . . .	101
IV. Sitzungen vom 30.7. bis 1.8.1941	
1. Protokoll der Sitzung vom 30.7.1941 (Vormerkung)124	
2. Protokoll der Sitzung vom 31.7.1931 (Referat von Heinz Potthoff: Die Neuordnung des Bodenrechts, insbesondere die Beseitigung des § 93 BGB für den Boden) . . . . .	124
3. Protokoll der Sitzung vom 1.8.1941 (Erbbaurecht)160	
4. Referat von Eugen Locher: Vormerkung . . . . .	172
5. Gutachten von Wilhelm Epping: Erbbaurecht im Volksgesetzbuch (mit Gesetzesvorschlägen) . . . . .	191
6. a) Vorschläge von Heinz Potthoff (Bund Deutscher Bodenreformer) . . . . .	217
b) Leitsätze von Heinz Potthoff zu seinem Referat über Trennung von Grund und Bauwerke . . . . .	217
<b>C. Unterausschuß für dogmatische Fragen des Hypotheken- und   Grundsschuldrechts (Hypothekenrechtsausschuß)</b> . . . . .	<b>219</b>
I. Sitzungen vom 2. und 3.12.1938 Bericht von W. Güssefeld am 2.12.1938: Welche dogmatischen Fragen des Hypotheken- und Grundschildwesens bedürfnach den bisherigen Ergebnissen der Arbeit des Immobilienkreditausschusses der Prüfung? . . . . .	219
II. Sitzungen vom 17. und 18.3.1939 Zusammenstellung II der Tagung in Weimar	225
III. Sitzungen am 24. und 25.8.1930. Zusammenstellung III . . . . .	230
IV. 1. Ergebnisse der Sitzung der Berliner Mitglieder des Ausschusses für die dogmatischen Fragen des Hypotheken- und Grundschildrechts mit vier vom Reichsbund der Haus- und Grundbesitzer e.V. benannten Herren in Berlin am Sonnabend, dem 21.6.1941. . . . .	239

2. Erläuterungen zur Tagesordnung für den 21.6.1941 . . . . .	245
3. Äußerungen von Heinrich Drost und weiteren Herren für den Haus- und Grundbesitzerverein gegenüber dem Hypothekenrechts-Ausschuß über die wichtigsten Fragen einer Reform des Grundpfandrechts . . . . .	250
V. Ergebnisse der am 28. und 29.7.1941 in München stattgefundenen Tagung des Hypothekenrechts-Ausschusses . . . . .	258
Anhang: Zu Punkt 2 k der Tagesordnung vom 28./29. Juli 1941 (Höchstbetragshypothek) . . . . .	266
Zu Punkt 2 i der Tagesordnung vom 28./29. Juli 1941 (Gesamtbelastung) . . . . .	268
VI. 1. Zur Vorbereitung der Sitzung in Heidelberg am 21.8.1941 . . . . .	270
2. Kurze Niederschrift der Besprechung am 21.8.1941 . . . . .	273
VII. Ergebnisse der Besprechung der Berliner Mitglieder des Hypothekenrechts-Ausschusses mit Sachverständigen des Versicherungswesens und des Sparkassenwesens am 1.9.1941 . . . . .	275
VIII. Ergebnisse der Besprechung der Berliner Mitglieder des Hypothekenrechts-Ausschusses mit Sachverständigen des Versicherungswesens, des Sparkassenwesens und des städtischen Grundbesitzes am 2.9.1941 . . . . .	280
IX. Ergebnisse der am 3. und 4.10.1941 in München stattgefundenen Tagung des Hypothekenrechtsausschusses der Akademie für Deutsches Recht . . . . .	283
Anhang: Schreiben vom 13.12.1941 von Blomeyer an die Mitglieder und Mitarbeiter des Hypothekenrechts-Ausschusses sowie die übrigen Teilnehmer an der Oktober-Tagung des Ausschusses . . . . .	301
X. Ergebnisse der vom 16.-18.3.1942 in München stattgefundenen Tagung des Hypothekenrechts-Ausschusses der Akademie für Deutsches Recht . . . . .	303
XI. Ergebnisse der vom 25. bis 27.4.1942 in München abgehaltenen Tagung des Hypothekenrechts-Ausschusses der Akademie für Deutsches Recht . . . . .	313
XII. Ergebnisse der vom 14.-16.11.1942 in München abgehaltenen Tagung des Hypothekenrechts-Ausschusses . . . . .	321
<b>Referate der Mitglieder des Hypothekenrechts-Ausschusses . . . . .</b>	<b>347</b>
1. Heinrich Bartsch: Äußerung zur Zusammenstellung III . . . . .	347
2. Heinrich Bartsch: Antrag zum formellen und materiellen Konsensprinzip . . . . .	354
3. Heinrich Bartsch: Stellungnahme zu den "Ergebnissen" vom 28. und 29.7.1941 . . . . .	355
4. Ernst Damköhler: Das Grundpfandbestellungsrecht in der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (Mai 1942) . . . . .	359
5. Wilhelm Güssefeld: Die Tilgungspfandrecht . . . . .	362
6. Wilhelm Güssefeld: Bemerkungen zur Zusammenstellung III (18.11.1940) . . . . .	376
7. Wilhelm Güssefeld: Bemerkungen zu den Beratungsergebnissen vom 28. und 29.7.1941 . . . . .	381
8. Wilhelm Güssefeld: Die Rechte des Grundpfandgläubigers zur Erhebung der Sicherheit seines Pfandrechts (29.8.1941) . . . . .	385
9. Wilhelm Güssefeld: Bemerkungen zu den Punkten 9, 7 und 24 des Beratungsergebnisses vom 3. und 4.10.1941 . . . . .	387

10.	Wilhelm Güssefeld: Zum Vorschlag von Prof. Dr. Kreller: "Was soll aus dem Eigentümergrundpfandrecht werden?" (16.2.1942) . . . . .	391
11.	Wilhelm Güssefeld: Bemerkungen zu den von Franz Wieacker formulierten Vorschlägen zum Sachbegriff (AcP 148, S. 57 ff.) (26.10.1942) . . . . .	395
12.	Wilhelm Güssefeld: Bemerkungen zur Tilgungs-Hypothek (4.12.1942) . . . . .	399
13.	William Hesse: Stellungnahme zur Zusammenstellung III (9.11.1940) . . . . .	401
14.	F.W. Kärcher: Eigentümergrundpfandrecht und Verfügungsrecht . . . . .	405
15.	C. Kraemer: Reform des Grundpfandrechts . . . . .	412
16a)	Hans Kreller: Ausgestaltung der Anlagebelastung (Hypothek oder Grundschuld? Brief?) (27.7.1939) . . . . .	413
16b)	Hans Kreller: Rentenbelastung (28.7.1^939) . . . . .	423
17.	Hans Kreller: Stellungnahme zur Zusammenstellung III (12.11.1940) . . . . .	426
18.	Hans Kreller: Gutachten: In welchen Beziehungen ist der Anspruch aus einer Hypothek einer Geldforderung gleichzustellen? (14.11.1941) . . . . .	432
19.	Hans Kreller: Was soll aus dem Eigentümergrundpfandrecht werden? . . . . .	437
20.	Hans Kreller: Eigentümergrundpfandrecht . . . . .	450
21.	Hans Oesterlink: Stellungnahme zu dem Vorschlag von Anton Foag . . . . .	453
22.	Karl Schmölder: Ausgestaltung der persönlichen Haftung des Eigentümers bei dem Anlagekredit (bei der Verkehrshypothek) (August 1939) . . . . .	457
23.	Karl Schmölder: Dogmatische Erörterungen zum Problem der Gesamthypothek . . . . .	463
24.	Karl Schmölder: Vorschläge zur Gesamthypothek (August 1941) . . . . .	484
25.	Karl Schmölder: Zum Problem der Gesamthypothek . . . . .	485
26.	Wilhelm Schütz: Höchstbetragssicherungshypothek und Grundschuld und die Möglichkeiten ihrer Reform . . . . .	494
27.	Wilhelm Schütz: Höchstbetragshypothek . . . . .	505
28.	Wilhelm Schütz: Äußerung zur Zusammenstellung III (Nov. 1940) . . . . .	514
	Anhang: Schreiben von Karl Blomeyer vom 15.11.1941 an Wilhelm Schütz . . . . .	515
29.	Tilgungshypothek und öffentlicher Glaube (20.4.1942) . . . . .	516
30.	Zu der von v.d. Groeben vorgeschlagenen Sicherungsrente . . . . .	518
31.	Vermerk zur Frage der Gesamthypothek (7.9.1939) . . . . .	520
32.	Vermerk zur Frage der Gesamthypothek (23.8.1939) . . . . .	521
 <b>D. Die Verhandlungen des Ausschusses für Enteignungsrecht . . . . .</b>		<b>523</b>
I.	Niederschrift über die 1., 2. und 3. Arbeitssitzung des Ausschusses für Enteignungsrecht (22. u. 23.4.1941; 20. u. 21.5.1941 und 2.-4.10.1941) . . . . .	523
II.	Entwurf eines Reichsenteignungsgesetzes . . . . .	533
III.	Referat von Franz Wieacker: Bericht über die Enteignungsgesetzgebung . . . . .	553
IV.	Referat von Martin Busse: Die Landentschädigung im Zusammenhang der Neugestaltung des Enteignungsrechts . . . . .	564
V.	Hans Weißer (Korreferent): Die Landentschädigung im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Enteignungsrechts . . . . .	574
VI.	Richard Oesterheld: Referat vom 26.8.1942: Einigung der Beteiligten (Bericht vom 26. August 1942) . . . . .	583

<b>E. Bodenrechtliche Referate auf der Tagung der Arbeitsgemeinschaft für Deutsch-Italienische Rechtsbeziehungen (6. bis 11.3.1939 in Wien) . . . . .</b>	<b>587</b>
1. Ministerialdirigent Dr. Bretschneider: Kontrolle des Bodens durch den Staat hinsichtlich der Bodenerzeugnisse und des Bodeneigentums . . . . .	587
2. Korreferat von Wilhelm Felgentraeger: Die Kontrolle des Staates hinsichtlich des Bodeneigentums und der Bodenerzeugnisse . . . . .	597
<b>Eugen Locher: Die Neugestaltung des Liegenschaftsrechts. Im Auftrage des Ausschusses für Bodenrecht der Akademie für Deutsches Recht verfaßt (Berlin, Leipzig, Wien 1942) . . . . .</b>	<b>603</b>
Einleitung . . . . .	605
1. Der Eintragungsgrundsatz . . . . .	612
a) Der Gegenstand der buchungsfähigen Rechtsverhältnisse . . . . .	612
b) Eintragungsfähigkeit . . . . .	615
c) Eintragungsbedürftigkeit . . . . .	626
2. Der Einigungsgrundsatz . . . . .	638
a) Die Funktion der Einigung . . . . .	638
b) Die Einigung und ihr Rechtsgrund . . . . .	659
c) Form und Unwiderruflichkeit der Einigung . . . . .	676
d) Bedigungs- und Befristungsfeindlichkeit der Auflassung . . . . .	698
3. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs . . . . .	702
4. Rangverhältnisse . . . . .	729
5. Die Vormerkung . . . . .	738
I. Grundsätzliches . . . . .	738
II. Einzelfragen . . . . .	752
6. Die Erwerbsaussicht zwischen Einigung und Eintragung . . . . .	759
7. Verjährung, Ersitzung und Aufgebot . . . . .	767
Anhang I: Ausschußentwurf zur Regelung der Vormerkung . . . . .	783
Anhang II: Referentenentwurf zur Regelung der in der Denkschrift behandelten Fragen (Mit Ausnahme der Vormerkung) auf Grund der Ausschußbeschlüsse . . . . .	785
Register der Redner und Referenten . . . . .	793
Sach- und Personenregister . . . . .	795



# Einleitung

## I. ÜBERSICHT ÜBER DEN INHALT DES VORLIEGENDEN BANDES

Der vorliegende Band enthält die Protokolle und Berichte über die Verhandlungen des Ausschusses für Bodenrecht, des Ausschusses für die dogmatischen Fragen des Hypotheken- und Grundschuldrechts (Hypothekenrechtsausschuß) und des Ausschusses für Immobiliarkreditrecht. Allerdings ist die Überlieferung für alle drei Ausschüsse nicht vollständig. Für den Ausschuß für Bodenrecht fehlen für die Zeit bis August 1941 sieben von zehn Protokollen, wobei über die Sitzung vom 21./22.7.1939 ein umfangreicher Aktenvermerk von Hesse (Reichsjustizministerium) vorliegt. Die zusammen mit dem Fahrnisrechtsausschuß abgehaltenen Sitzungen des Bodenrechtsausschusses sind bereits in Bd. III,6 dokumentiert worden<sup>1</sup>. Da die Protokolle über die Verhandlungen des allgemeinen Grundstücksrechts nicht überliefert sind, wurde in dem vorliegenden Band die Denkschrift von Eugen *Locher*<sup>2</sup> aufgenommen, die das Beratungsergebnis zusammenfaßt. - Nicht überliefert sind die stenographischen Protokolle über die Sitzungen des Hypothekenrechtsausschusses; jedoch sind die von Karl *Blomeyer* angefertigten ausführlichen Zusammenfassungen der "Ergebnisse" der jeweiligen Beratungen und die meisten Referate der Kommissionsmitglieder erhalten. Dagegen ist von den Verhandlungen des Immobiliarkreditausschusses nur die "Niederschrift" über die Sitzung am 9.6.1939 greifbar; für die nicht sehr zahlreichen Sitzungen von 1934 bis 1938 existieren nur Überblicke des Ausschußvorsitzenden *Gelpcke*, kurze Sitzungsvermerke und Pressenotizen.

Nicht unmittelbar mit dem privaten Bodenrecht hängen die Arbeiten folgender Ausschüsse zusammen: *Ausschuß für Bodenkulturrecht* (Vorsitzender: Hans-Joachim *Riecke*, u.a. Staatsminister für Lippe-Detmold; 1934 Sonderbeauftragter für Landeskultur, 1935 Ministerialrat im Reichsernährungsministerium, später Staatssekretär)<sup>3</sup>, *Ausschuß für Wasserrecht* (Vorsitzender bis 1937: Paul *Schlegelberger*, bis 1934 Vizepräsident des preuß. Oberverwaltungsgerichts; anschließend Paul *Gieseke*)<sup>4</sup>, *Ausschuß für Enteignungsrecht* (1941/42; Vorsitzender: Ministerialdirigent Werner *Hoche*)<sup>5</sup>.

Alle drei Ausschüsse haben wichtige Vorarbeiten für die Reichsgesetzgebung geleistet (Entwurf eines Gesetzes über die Wasser- und die Bodenverbände, aus der die 1. VO über Wasser- und Bodenverbände vom 3.7.1937 hervorgegangen ist<sup>6</sup>, Entwurf eines Reichswassergesetzes von 1941 und Entwurf eines Reichsenteignungsgesetzes von 1942). Leider mußte der Her-

<sup>1</sup> Ebd. S 281 ff., 576 ff., 594 ff.

<sup>2</sup> Die Neugestaltung des Liegenschaftsrechtes im Auftrage des Ausschusses für Bodenrecht der Akademie für Deutsches Recht, verfaßt von Dr. Eugen *Locher*, Kiel (Arbeitsberichte der ADR, Nr. 18), Deutscher Rechtsverlag 1942.

<sup>3</sup> Unten unter VI.

<sup>4</sup> Unten unter VII.

<sup>5</sup> Unten unter VIII.

<sup>6</sup> RGBl. I 1937, S. 933 (aufgrund des Gesetzes über Wasser- und Bodenverbände vom 10.2.1937, RGBl. I 1937, S. 188).

ausgeber darauf verzichten, die Arbeiten der beiden ersten Ausschüsse in einem separaten Band zu dokumentieren, da eine Finanzierung wegen des wohl nur sehr kleinen Abnehmerkreises auf schwer zu überwindende Schwierigkeiten gestoßen wäre. Hinzu kommt noch, daß die Protokolle der genannten Ausschüsse nur unvollständig überliefert sind.

Die Einleitung des Herausgebers beschränkt sich wie bei den vorhergehenden Bänden auf die Darstellung der wichtigsten Beratungsergebnisse. Leider war es dem Herausgeber nicht möglich, mit den üblichen Hilfsmitteln die Biographien aller Ausschußmitglieder und Sitzungsteilnehmer (insbesondere diejenigen des Immobiliarkreditausschusses) zu erschließen. Dies hängt vornehmlich damit zusammen, daß die Personalakten der Berliner Rechtsanwälte und der preußischen Justizbeamten aus der NS-Zeit bisher nicht aufgefunden werden konnten.

## II. BERATUNGEN DES AUSSCHUSSES FÜR IMMOBILIARKREDIT

Der Ausschuß für Immobiliarkredit war bereits im Herbst 1933 von Frank begründet und seine Leitung Karl *Gelpcke* übertragen worden. *Gelpcke* entstammte einer Altberliner Familie. Nach kurzer Tätigkeit im Justizdienst trat er in die Hypothekenbank Hamburg ein, der er bis zu seinem Tode am 11.12.1939 als Vorstandsmitglied angehörte. *Gelpcke* zählte zu den markantesten Persönlichkeiten des Berliner Wirtschaftslebens (u.a. 1932/35 Präsident der IHK Berlin) und galt als hervorragender Kenner des Realkreditwesens.

Die Bezeichnung des Ausschusses knüpfte an die Immobiliarkreditkommission des Reichsamts des Innern von 1913<sup>7</sup> an, bei deren Gutachten und Verhandlungen das Gedankengut der Bodenreformer<sup>8</sup> eine wichtige Rolle gespielt hat. Die Reformvorschläge richteten sich damals primär auf eine Änderung der Beschaffung und der Beleihung des städtischen Immobiliarkredits, der praktischen Vertragsgestaltung (u.a. Tilgungszwang und Unkündbarkeit) und des Schätzungswesens. Es ging vor allem auch um die Frage der Prioritätsstellung für die Forderungen der Bauhandwerker bei Neubauten und allgemein um die zweite Hypothek. Nach dem Ersten Weltkrieg und insbesondere zu Anfang der dreißiger Jahre standen andere Fragen im Vordergrund, so insbesondere der Vollstreckungsschutz, die Grundstücksversteigerung und einige Fragen der technischen Ausgestaltung des Hypothekenrechts (Tilgungshypothek, Verschuldensgrenze, Gesamthypothek).

Den Ausschußberatungen am 26.4.1934 lag ein Referat des Berliner Amtsgerichtsrat *Otto von Werne* zugrunde<sup>9</sup>. Dieser forderte u.a. eine Vereinfachung der Vorschriften über die Zustellung insbesondere im Voll-

---

<sup>7</sup> In einer Vorbesprechung am 16.12.1913 wurde der den Verhandlungen zugrunde zu legende Fragebogen geprüft und die Referenten mit der Ausarbeitung von Referaten beauftragt (u.a. H. *Dernburg*). Das Referat von R. *Eberstadt* ist unter dem Titel: "Die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes und die Reform des Realkredits", Jena 1916, veröffentlicht worden; S. 38 f. der Fragebogen.

<sup>8</sup> Hierzu unten unter V.

<sup>9</sup> Unten unter A.I.3. wiedergegeben (teilweise auch in DR 1935, S. 151 ff.).

streckungsrecht, die Beseitigung des Rangvorbehalts (vom Ausschuß gebilligt) und der Gesamthypothek (vom Ausschuß für nicht entbehrlich gehalten) und die Erhöhung der Wertgrenze bei Grundstücksversteigerungen von 7/10 auf 9/10 (lebhafter Widerspruch)<sup>10</sup>. Ferner regte er an, sämtliche öffentlich-rechtlichen Lasten, die auf einem Grundstück ruhten, in einem besonderen Verzeichnis einzutragen. Die Grundschuld und die Buch-/Briefhypothek sollten als Grundpfandrechtsformen nebeneinander bestehenbleiben. - Am 25.4.1934 trug Obergerichtsvollzieher Richard *Schulz* ein Referat vor<sup>11</sup>, in dem er u.a. anregte, für den landwirtschaftlichen Besitz eine erleichterte Erbaueinandersetzung zu schaffen und bei Erbhöfen Gesamteigentum zu verbieten. - Für Grundpfandrechte am landwirtschaftlich genutzten Boden sollte die persönliche Haftung entfallen und feste Verschuldungsgrenzen geschaffen werden. Wie schon *von Werne* forderte auch *Schulz* ein Verbot der Rangvorbehalte (von der Kommission gebilligt) und die Einrichtung einer Abteilung IV des Grundbuchs, aus der sich die öffentlich- und steuerrechtlichen Lasten mit Gutgläubensschutz ergeben sollten. - In Grundbuchsachen sollte die Zuständigkeit der Ortsgerichte, wie sie in Württemberg noch bestand, aufgehoben werden. Für das ganze Reich sollte nur ein einziges Grundbuchformular verwendet werden<sup>12</sup>. Im übrigen sollten die Amtsgerichte von der Beurkundungstätigkeit weitgehend entlastet und zumindest die Zuständigkeit des Notars für Auflassungen überall begründet werden<sup>13</sup>.

In seiner Sitzung am 14.11.1934 setzte der Ausschuß zwei Unterausschüsse ein, die unter dem Vorsitz von Rechtsanwalt Alfred *Kulemann* über die Neugestaltung des Immobiliarzwangsvollstreckungsrechts beraten sollten. Am 21.2.1935 nahm der Hauptausschuß zu den Vorschlägen der Unterausschüsse Stellung. Hiernach schlug der Ausschuß zahlreiche Änderungen zu der Verordnung vom 26.5.1933 über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung vor<sup>14</sup>. Zunächst sollten durch eine engere Fassung des § 5 dieser Verordnung die Möglichkeiten zur Einstellung von Grundstückszwangsversteigerungen eingeschränkt werden im Interesse der Rechtssicherheit und der Vermeidung von Unbilligkeiten. Für die Versagung des Zuschlags im ersten Termin sollte die 7/10-Wertgrenze beibehalten und in den weiteren Terminen die 5/10-Wertgrenze zwingend eingehalten werden. Auf diese Weise sollte einer Verschleuderung des Grundbesitzes entgegen gewirkt werden. Die Wertfestsetzung sollte den Beteiligten bereits bei der Terminsbestellung bekanntgegeben werden. Auch sollte wegen veränderter Umstände eine Neufestsetzung des Werts erfolgen können. Ferner sollten

---

<sup>10</sup> Zur Entwicklung des Zwangsversteigerungsrechts, vgl. *Schubert*, in: *Jakobs/Schubert*, Die Beratung des BGB, Sachenrecht IV, ZVG, 1983, S. 94 ff.

<sup>11</sup> Unten unter S. 13 ff.

<sup>12</sup> Dies ist dann 1935 erfolgt (RGBl. I 1935, S. 1065, 1095; JMBl. 1935, S. 637 ff.; hierzu *Schubert*, in: *Jakobs / Schubert*, Die Beratung des BGB, Sachenrecht III, 1982, S. 55 ff.).

<sup>13</sup> Durch eine VO vom 11.5.1934 (RGBl. I, S. 378) eingeführt.

<sup>14</sup> RGBl. I 1933, S. 298 (*Schubert*, aaO., (Fn. 10), S. 181 ff.; hierzu auch *Schubert*, aaO., S. 108; *M. Jonas/Pohle*, Das Zwangsvollstreckungsrecht, 8./9. Aufl. 1934; *Armstroph*, DJZ 1934, Sp. 872 ff.; *Gerhard*, JW 1933, S. 1691 ff. - Das Gesetz ist inhaltlich weitgehend in das Gesetz vom 20.8.1953 über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung eingearbeitet worden.

unnötige und überflüssige weitere Einstellungen von Zwangsvollstreckungen verhindert werden. Nach den Vorschlägen des Ausschusses sollte nicht schon die dritte, sondern erst die vierte Bewilligung der Einstellung des Verfahrens als Rücknahme des Versteigerungsantrags gelten. In § 10 der Verordnung sollte die Möglichkeit vorgesehen werden, auch in einem laufenden Zwangsverwaltungsverfahren einen Institutsverwalter anstelle des gerichtlichen Zwangsverwalters zu bestellen. Um böswilligen Schuldnern die Möglichkeit zu nehmen, sich die formellen strengen Zustellungsvorschriften zunutze zu machen und dadurch eine wirksame Zustellung zu verhindern, sollten insbesondere die Möglichkeiten erweitert werden, einen Zustellungsvertreter zu bestellen. - Einwendungen gegen die Zulässigkeit und die Art und Weise der Zwangsversteigerung sollten innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat seit dem Tage der Zustellung des Anordnungsbeschlusses geltend gemacht werden. Endlich sollte in einer authentischen Gesetzesinterpretation klargestellt werden, daß das Gesetz vom 13.12.1934<sup>15</sup> zur Verhütung mißbräuchlicher Ausnutzung von Vollstreckungsmöglichkeiten nicht für Immobiliarzwangsvollstreckungen gelten sollte.

Am Schluß der Sitzung vom 21.2.1935 wurde erneut ein Unterausschuß unter *Kulemann* eingesetzt, der sich mit aktuellen Fragen des materiellen Immobilienrechts befassen sollte. - Am 2.9.1935 wurde dort die Frage der Einführung einer festen Verschuldungsgrenze diskutiert, die jedoch allgemein abgelehnt wurde. In einer weiteren Sitzung sollte erörtert werden, ob man einer elastischeren Verschuldungsgrenze nähertreten sollte. Ferner sollte geprüft werden, inwieweit man für die zweite Hypothek ein Sonderrecht vorsehen sollte (Tilgungshypothek; Verwendung der Mittel nachweislich für das Grundstück).

Über die Sitzungen im Oktober 1937 und im Sommer 1938 liegt nur ein kurzer Bericht von *Gelpcke* vor. Hiernach befaßte sich der Ausschuß mit der Frage der Erbhofbeleihung, mit der zweiten Hypothek und mit den Auswirkungen der Preisstoppverordnung auf den Immobiliarkredit<sup>16</sup>. Der Ausschuß befürwortete die Möglichkeit einer Belastung eines Erbhofes mit einer langfristigen Amortisationshypothek. Bei der zweiten Hypothek ging es vornehmlich um Fragen der Finanzierung des nachrangigen Hypothekenkredits. Endlich wurde die Anwendung der Preisstoppvorschriften in der Zwangsversteigerung als mit dem Charakter und Zweck dieses Verfahrens unvereinbar erklärt. Es wurde insoweit eine Klarstellung durch den Gesetzgeber gefordert.

Die zahlreich besuchte Sitzung des Ausschusses vom 9.6.1939 diente dazu, die Ausschußmitglieder über die ersten Beratungsergebnisse des Hypothekenrechtsausschusses zu unterrichten und ihnen die Möglichkeit zu geben, zu den rechtspolitischen Fragen abschließend Stellung zu nehmen. Im einzelnen sprach sich der Ausschuß für die Beibehaltung der Briefhypothek (als Mittel der Zwischenfinanzierung und des kurzfristigen Kredits) aus.

<sup>15</sup> RGBl. I 1934, 1234 (heute § 765 a ZPO); Literatur: *Volkmar*, DJ 1934, S. 1632; *Pohle*, JW 1935, S. 161; *Vogels*, JW 1936, S. 1103. - Den vom Ausschuß geäußerten Wünschen wurde keine Rechnung getragen.

<sup>16</sup> Hierzu ergingen Verordnungen am 6.4.1938 (RGBl. I, S. 374), am 30.6.1941 (RGBl. I, S. 354, 470) und am 27.1.1944 (RGBl. I, S. 47); siehe auch *Schubert*, aaO., S. 191 ff.

Nach Meinung wohl der Mehrheit sollte die Gesamthypothek entfallen, aber Ausnahmen von diesem Verbot zugelassen werden. Eine weitere Frage betraf den Rangvorbehalt, der entfallen sollte. Wieweit die (primäre) Eigentümergrundschild beibehalten werden sollte, hing nach Meinung der Ausschlußmehrheit vor allem davon ab, ob man statt dessen einen absolut wirkenden, zeitlich beschränkten Rangvorbehalt zulassen wollte oder nicht.

### III. DIE BERATUNGEN DES BODENRECHTSAUSSCHUSSES ÜBER DAS ALLGEMEINE GRUNDSTÜCKSRECHT

Der Bodenrechtsausschuß hat sich, wenn man von den nicht vollständig überschaubaren Verhandlungen über das Immissionsschutzrecht absieht, soweit feststellbar, nicht allgemein mit den Wandlungen der Eigentumsverfassung und des Eigentumsbegriffs befaßt. Gleichwohl sei auf einige Arbeiten zum neuen Eigentumsrecht, insbesondere dem Bodenrecht, unter dem Nationalsozialismus eingegangen. So wies *Wieacker* darauf hin<sup>17</sup>, daß die gesetzestaatliche und grundrechtliche Eigentumsgarantie "durch die Begründung und Rechtfertigung des Eigentums aus den Aufgaben des Eigentümers in der Gemeinschaft" ersetzt worden sei. Eigentum war nach ihm nicht mehr als verantwortliche Rechtszuständigkeit, die die Rechtsordnung dem einzelnen übertrug. Der Eigentumsbegriff des § 903 BGB, "überwundenen Ordnungen entwachsen, bezeichnet sie nicht mehr. An seine Stelle tritt die Vorstellung einer verantwortlichen und sozialrechtlichen beschränkten eigenen Sachzuständigkeit des Gemeinschaftsgliedes."<sup>18</sup> Im übrigen, so *Wieacker*<sup>19</sup>, sei mit der nationalsozialistischen Bewegung eine neue Auffassung des Bodeneigentums zum Siege gelangt, "die bis in die geringsten Einzelheiten fortwirkt. Sie sieht hinter der Vielheit einzelner Grundstücke in privater Sondernutzung wieder den gesamten Bodenraum als die nach den Menschen des Volkes wichtigste Grundlage des völkischen Lebens. Das Sondereigentum an einem Grundstück ist daher nicht mehr grundsätzlich unbeschränkte, nur durch die Gesetze beschränkbare ursprüngliche Herrschaftsmacht über ein Stück Boden, sondern eine mit Befugnissen und Pflichten ausgestattete Rechtsstellung eines Volksgenossen am Boden, deren Anerkennung und Schutz auf der Wahrung einer für das Volk wichtigen Lebensaufgabe durch den Eigentümer beruhen (Erbhof, Miethaus, gewerblicher Betrieb)." Das Grundeigentum sei "nicht mehr individualistisches Privateigentum, sondern Gemeinschafts- und pflichtgebundenes Sondereigentum". Das neue Bodeneigentum sei nicht durch "willkürliche Eingriffsmöglichkeiten eingeschränkt, sondern durch gesamtvölkische und berufliche Aufgaben des Bodenraums inhaltlich bestimmt; so wäre es sinnlos, den Inhalt des Eigentums an einem Grundstück zu beschreiben, ohne seine konkrete Nutzung und die Art seiner Einfügung in den gesamten Bodenraum zu beachten". Zwar war

<sup>17</sup> F. *Wieacker*, *Bodenrecht*, 1936, S. 36; vgl. auch *ders.*, *Wandlungen der Eigentumsverfassung*, 1935.

<sup>18</sup> *Wieacker*, *DJZ* 1934, Sp. 1449.

<sup>19</sup> *Wieacker*, *Bodenrecht*, S. 36; hieraus auch die folgenden Zitate.

auch nach *Wieacker* im Grundeigentum im Gegensatz zu dem kommunistischen Wirtschaftssystem eine persönliche Rechtsstellung enthalten, es stellte aber "andererseits nicht ein subjektives, nur auf Sachherrschaft über ein Grundstück gerichtetes und durch Abwehrbefugnisse geschütztes Privatrecht an einer Sache"<sup>20</sup> dar. Demgegenüber betonten andere Autoren wie *Merk*<sup>21</sup> und *Würdinger*<sup>22</sup> und wohl auch *Eichler*<sup>23</sup> mehr den der nationalsozialistischen Eigentumsidee innewohnenden Pflichtgedanken bzw. die Pflichtbegrenzung des Sondereigentums<sup>24</sup>. Auf ähnlichen Erwägungen dürften auch die Grundregeln zum Volksgesetzbuch beruhen, wo es in Nr. 8 heißt: "Das Eigentum der Volksgenossen wird anerkannt", und erst in einem weiteren Satz die Pflichtenbindung herausgestellt wird. Allerdings spricht dann die Grundregel Nr. 9 von der "sachgetreuen Verwaltung und Nutzung des Bodeneigentums"<sup>25</sup>.

Hingewiesen sei auf das Werk von Hermann *Eichler*: "Wandlungen des Eigentumsbegriffes in der deutschen Rechtsauffassung und Gesetzgebung", in dem er für das Nachbarrecht folgende Gesetzesbestimmung vorschlug<sup>26</sup>. "Der Eigentümer eines Grundstücks ist zu Einwirkungen innerhalb und außerhalb der Grenzen des Grundstücks sowie oberhalb und unterhalb der Erdoberfläche nur insoweit berechtigt, als es die Rücksichtnahme auf das Wohl der Nachbarschaft und Allgemeinheit gestattet. Er ist ferner verpflichtet, das Grundstück und die mit ihm verbundenen Anlagen in einem für die Volksgemeinschaft unschädlichen Zustand zu erhalten."

Nur geringen Anklang hatte, soweit feststellbar, das Programm des in der Vorkriegszeit und in der Weimarer Zeit sehr einflußreichen *Bundes Deutscher Bodenreformer*<sup>27</sup> gefunden. Dieser Bund hatte unter der Leitung von Adolf *Damaschke*<sup>28</sup> im Anschluß an die anglo-amerikanischen Grundrententheorien (Ricardo, Mill, Henry George) und im Anschluß an die Bodenspekulation<sup>29</sup> in der Gründerzeit durch die Terraingesellschaften eine Sondersteuer auf den Wertzuwachs von Grund und Boden gefordert (Wertzuwachssteuer). Der Erwerb von Grundbesitz durch die öffentliche Hand sollte gefördert werden; diese sollte die Grundstücke dann durch Einräumung von Erbbaurechten zur Bebauung freigeben. Das Bauwerk sollte ebenso wie der Boden unter Einhaltung fester Verschuldungsgrenzen selbständig mit Grundpfandrechten belastbar sein. Die Bodenreformer versprachen sich von diesem Programm eine Entschuldung des Grundbesitzes und ganz allgemein ein Sinken der Grundstückspreise und damit auch der Mietzinsen sowie einen

<sup>20</sup> *Wieacker*, *Bodenrecht*, S. 45.

<sup>21</sup> *Merk*, *Das Eigentum im Wandel der Zeiten*, 1934.

<sup>22</sup> *Würdinger*, *ZADR* 1936, S. 70 ff.; *ders.*, *Deutsche Rechtswissenschaft*, 1936, S. 15 ff., 20 ff.

<sup>23</sup> Vgl. hierzu bei Fn. 26.

<sup>24</sup> Vgl. auch *Busse*, *ZADR* 1937, S. 427 ff., und *Blomeyer*, unter V.

<sup>25</sup> Vgl. Bd. III, I, S. 515 f. der Reihe.

<sup>26</sup> Das Werk stammt von 1938; Zitat S. 321.

<sup>27</sup> Zum folgenden vgl. G. *Albrecht*, *Bodenreform*, in: *Handbuch des Wohnungswesens*, 1930, S. 163 ff.; K. *Diehl*, *Bodenbesitzreform*, in: *Handwörterbuch der Staatswissenschaften*, 4. Aufl. 1924, Bd. 2, S. 935 ff. m.w.N.

<sup>28</sup> Von *Damaschke* liegen auch heute noch lesenswerte Lebenserinnerungen vor: *Aus meinem Leben*, Bd. 1, 1928 (neue Aufl.), Bd. 2: 1925.

<sup>29</sup> Hierzu v. *Mangoldt*, *Bodenspekulation*, in: *Handwörterbuch des Wohnungswesens*, S. 169 ff.; auch über die Terraingesellschaften.

Rückgang des Baus von Mietskasernen. Die Bodenreformer konnten in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts erhebliche Erfolge verbuchen: Einführung von Wertzuwachssteuern in zahlreichen Gemeinden<sup>30</sup>, Reform des Erbbaurechts, Schaffung von Heimstätten durch das Reichsheimstättengesetz und Ausweitung des kommunalen und staatlichen Grundbesitzes zu Bau- und Siedlungszwecken<sup>31</sup>.

Die theoretischen Grundlagen der Grundrente, aus denen die Bodenreformer ihr Programm ableiteten, beruhte, wie die Nationalökonomie bereits vor dem Ersten Weltkrieg nachgewiesen hatte, auf unzutreffenden Voraussetzungen<sup>32</sup>. Spätestens mit der Weltwirtschaftskrise hatte das Programm des Bundes Deutscher Bodenreformer an Durchschlagskraft und Aktualität verloren. Dies änderte sich auch nicht unter dem Nationalsozialismus, der zwar rein äußerlich, etwa durch das Erbhofgesetz, wichtige Forderungen der Bodenreformer zu erfüllen schien<sup>33</sup>, jedoch weit davon entfernt war, das Reformprogramm des Bundes in seinen wesentlichen Teilen zu übernehmen. Deshalb dürfte das Verhältnis des Bundes gegenüber dem Nationalsozialismus trotz der anfänglichen starken Annäherungsversuche<sup>34</sup> distanziert gewesen sein. Die zwischen 1936 und 1941 wiederholt unternommenen Versuche des Bundes, die Trennung zwischen Boden und Bauwerk herbeizuführen und ein allgemeines Wohnlehen zu schaffen, blieben ohne größere öffentliche Resonanz. Dies war wohl auch der Grund dafür, daß das Programm des Bundes Deutscher Bodenreformer zur Reform des Bodenrechts in den Verhandlungen des Bodenrechtsausschusses so gut wie unbeachtet geblieben ist. Hieran konnten auch die 1940 dem Ausschuß überreichten Denkschriften zur Bodenrechtsreform und ein Vortrag des Bundesvorsitzenden Heinz Potthoff am 31.7.1941 nichts ändern.

Der Bodenrechtsausschuß stand unter der Leitung von Franz *Felgentraeger*, zu dieser Zeit Ordinarius in Marburg, seit 1940 in Breslau. Aus welchen Gründen er den Ausschußvorsitz erhielt, läßt sich nicht mehr feststellen, da die Generalakten des Ausschusses verlorengegangen sind. Durch besondere Arbeiten zum Immobilienrecht ist *Felgentraeger* vor 1945 nicht hervorgetreten<sup>35</sup>.

Der Bodenrechtsausschuß befaßte sich 1938 zunächst in drei Sitzungen, von denen leider nur die Protokolle über die erste Sitzung am 11./12. 2.1938 überliefert sind, mit dem Immissionsschutzrecht. Zu welchem Endergebnis der Ausschuß gekommen ist, ist nicht mehr zu ermitteln. Nach einer Mitteilung des Ausschußvorsitzenden *Felgentraeger* bestand grundsätzlich Einigkeit<sup>36</sup>, daß die Grenzen der Zumutbarkeit über § 906 BGB hinaus zu ziehen seien.

<sup>30</sup> Vgl. Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 4. Aufl., Bd. 8, 1928, S. 1017 ff., 1028 ff.

<sup>31</sup> *Fuchs*, in: Handwörterbuch des Wohnungswesens, S. 156 ff.

<sup>32</sup> Vgl. *K. Diehl*, aaO., S. 948 ff.

<sup>33</sup> Eine sozial- und rechtshistorisch-orientierte Arbeit über den Bund Deutscher Bodenreformer wäre erwünscht.

<sup>34</sup> Vgl. hierzu die Wochenzeitung: "Bodenreformer" und das neutralere Jahrbuch der Bodenreform.

<sup>35</sup> *Felgentraeger* hatte 1927 veröffentlicht: Friedrich von Savignys Einfluß auf die Übereignungslehre.

<sup>36</sup> *Felgentraeger*, Jahrbuch der ADR 1938, S. 244 f. (unten S. 98 f. wiedergegeben).

Grundlage der Diskussion war zunächst ein Entwurf von William Hesse (Reichsjustizministerium). Einwirkungen auf das Grundstück sollten auch negativer oder immaterieller Art sein können. Die Abstellung auf die "Zumutbarkeit" erschien einigen Mitgliedern zu allgemein. Über die Zulässigkeit von Großimmissionen sollte in einem verwaltungsrechtlichen Ausgleichsverfahren entschieden werden, ein Verfahren, das nach 1949 in den Immissionsschutzgesetzen der Länder und denen des Bundes<sup>37</sup> vorgesehen wurde. Es ist bedauerlich, daß die Verhandlungen über diese in die Zukunft weisenden Vorschläge des Ausschusses nicht mehr vollständig überliefert sind.

Die Problematik der Großimmissionen war bereits 1937 in der Literatur behandelt worden. *Klausing* hatte "angesichts der Zunahme von Industrialisierungsvorgängen, durch die nicht nur einzelne unmittelbar benachbarte Grundstücke, sondern weite Strecken landwirtschaftlichen Besitzes trotz der technischen Fortschritte in den Abwehrmaßnahmen schädlichen Einwirkungen ausgesetzt werden, eine *vorbeugende gesamtwirtschaftliche* Lösung derartiger Interessenkonflikte als erwünscht oder doch erwägenswert" bezeichnet<sup>38</sup>. Es schwebte ihm hierbei eine "Art von *kollektiver* Regelung unter gleichzeitiger Festsetzung einer *vorläufigen Grundentschädigung* für die bedrohten Umlieger vor, die vielleicht bereits im gewerbepolizeilichen Genehmigungsverfahren getroffen werden könnte". Während *Klausing* an dieser Ansicht später nicht mehr festhielt, sprach *Schiffer* (Gerichtsassessor beim Verwaltungsamt des Reichsbauernführers) von einem praktischen Versagen der Rechtspflege<sup>39</sup> und brachte das Beispiel einer damals (1937) noch nicht erledigten Immissionsschutzklage aus dem Jahre 1920. Wenn das immissionsschutzrechtliche Verwaltungsverfahren richtig ausgebaut würde, wenn Spruchstellen geschaffen würden, "die mit sachkundigen Besitzern besetzt werden und in einem möglichst elastischen Verfahren arbeiten können", dann seien "angesichts des Überwiegens der technischen vor den rechtlichen Fragen derartige Spruchstellen zweifellos ungleich geeigneter, das richtige Recht zu finden". Dann aber erscheine "doch die Durchbrechung des Grundsatzes, daß im allgemeinen Streitigkeiten vor den ordentlichen Gerichten auszutragen sind, angesichts der Besonderheit der Fälle als das kleinere Übel". *Wieacker* trat 1938 *Schiffer* bei<sup>40</sup>: "Greift jedoch die Frage der Zulässigkeit in die berufliche Existenz der Nachbarbetriebe ein, wie es bei schwerer wiegenden gewerblichen Immissionen die Regel ist, so verbirgt sich hinter dem zivilrechtlichen Streit um Unterlassung oder Schadloshaltung in Wahrheit eine Entscheidung über das bessere Existenzrecht des einwirkenden oder des betroffenen Betriebes. Diese Entscheidung ist aber in Wahrheit bereits eine Aufgabe der Landesplanung, die das richtige Verhältnis von Landwirtschaft, Industrie und Wohnsiedlung abzustimmen hat. Man

<sup>37</sup> Vgl. das förmliche Verfahren nach § 10 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 14.2.1975 (BGBl. I. S. 409); eine Geschichte des Immissionsschutzrechts fehlt, soweit ersichtlich.

<sup>38</sup> *Klausing*, JW 1937, S. 71; 1938, S. 1685 ff. Vgl. auch die bahnbrechenden RG-Entscheidungen RGZ 139, 29; 154, 161 und 162, 349.

<sup>39</sup> *Schiffer*, ZADR 1936, S. 1076 ff.; 1937, S. 276, hieraus die folgenden Zitate.

<sup>40</sup> *Wieacker*, Bodenrecht, S. 76.

schlägt daher folgerichtig die Überweisung schwerwiegender Immissionsstreitigkeiten an besondere Spruchstellen vor, in deren Hand Verhütung und Ausgleich von Störungen vereinigt werden." A. Dallmayer (Köln-Sülz) sah in den "schon immer üblichen gewerbepolizeilichen Verhandlungen" einen Ansatzpunkt <sup>41</sup>, "die der Genehmigung zur Errichtung von störenden Anlagen" vorausgehen könnten: "Wenn die Einsprüche der Beteiligten doch bearbeitet werden müssen, was läge dann näher, als die Verwaltungsbehörden zu ermächtigen, von vornherein eine allgemeine Regelung unter allen Beteiligten herbeizuführen, grundsätzlich eine gewisse Entschädigung entsprechend der durchschnittlichen Beeinträchtigung von vornherein festzulegen mit der Einschränkung: Wenn einzelne Nachbarn über das normale Maß hinaus geschädigt werden sollten, was sich oft genug erst später herausstellt, oder wenn Schäden auftreten, die gar nicht vorauszusehen waren, so mußte hierüber in einem besonderen, bei den Verwaltungsbehörden einzuleitenden Verfahren entschieden werden. Mit der Behandlung der Immissionen durch die Verwaltungsbehörden wäre also in erster Linie erreicht, daß die langwierigen Prozesse mit ihren unerfreulichen Nebenwirkungen vermieden werden" <sup>42</sup>.

Im Oktober 1939 fand eine gemeinsame Sitzung des Bodenrechtsausschusses und des Fahrnisrechtsausschusses statt. Hierbei wurde die Beibehaltung der dinglichen Einigung unter Wegfall des Abstraktionsgrundsatzes beschlossen <sup>43</sup>. Geht man davon aus, daß die nächste Sitzung des Bodenrechtsausschusses erst am 21. und 22.7.1939 stattgefunden hat <sup>44</sup>, so sind die Fragen der Neugestaltung des materiellen Grundstücksrechts (§§ 873-881, 900-902 BGB) nur sehr knapp besprochen worden. Die nächste Sitzung scheint dann erst wieder am 24.11.1940 (vormittags) erfolgt zu sein, da am Nachmittag dieses Tages erneut eine gemeinsame Sitzung mit dem Fahrnisrechtsausschuß stattfand. Nach einer Feststellung des Vorsitzenden Felgentraeger im Protokoll vom 30.7.1941 waren die Verhandlungen 1940 noch nicht bis zu einer paragraphenweisen Formulierung der allgemeinen sachenrechtlichen Bestimmungen gediehen. Im Juli 1941 wurde aufgrund eines Referats und Entwurfs von *Locher* die Vormerkung <sup>45</sup> beraten. 1942 erschien dann die Denkschrift von *Locher*, die dieser "im Auftrage" des Bodenrechtsausschusses mit einem Vorwort des Vorsitzenden *Felgentraeger* vorlegte. Der im Anhang abgedruckte Referentenentwurf hat dem Ausschuß, so *Locher*, nicht mehr vorgelegen <sup>46</sup>, so daß bei weiteren Beratungen noch mit Änderungen hatte gerechnet werden müssen.

Die Denkschrift von *Locher* stellt ungeachtet einer gewissen Breite eine herausragende Leistung dar, wie bereits *Harry Westermann* in einer Besprechung 1943 feststellte <sup>47</sup>: "Sie entgeht der großen Gefahr der Weitschweifig-

<sup>41</sup> *Dallmayer*, Deutsche Verwaltung, 1939, S. 539 f.

<sup>42</sup> Zum Immissionsschutzrecht vgl. ferner: *Eiser*, ZADR 1938, S. 85 ff.; *Paul*, DR 1939, S. 743 ff.; *List*, Deutsche Verwaltung, 1940, S. 22 ff.; *Schiffer*, ZADR, 1939, S. 311, 313; *Schumacher*, Recht der Landwirtschaft, 1941, S. 247 ff.; *Schulte*, NJW 1954, S. 495 ff.

<sup>43</sup> Protokolle hierzu in Bd. III, 6 der Reihe.

<sup>44</sup> Hierzu der Sitzungsvermerk von *Henßler* in Teil B III.

<sup>45</sup> Unten Teil B IV. 4.

<sup>46</sup> *Locher*, Neugestaltung, 1942, S. 187 (Fn. 6).

<sup>47</sup> *Westermann*, ZADR 1943, S. 193.

keit der Begründung und einer zu sehr ins einzelne gehenden und dann verwirrenden Erörterung des Für und Wider, sondern bringt in knapper, verständlicher Form den wesentlichen Gedankengang, der den Leser, damit die ausgewogene Begründung der Vorschläge nochmals beweisend, auch dann in seinen Bann zieht, wenn er im Ergebnis anderer Meinung ist. Für diese über die Schaffung einer Diskussionsgrundlage weit hinausgehende Leistung gebührt dem Verf. der aufrichtige Dank der deutschen Rechtswissenschaft und -praxis". Da der Ausschuß grundlegende Änderungen, von der Beseitigung des Abstraktionsgrundsatzes abgesehen, nicht befürwortete, stellt der Bericht über weite Strecken eine kritische Auseinandersetzung mit dem auch heute noch geltenden Grundstücksrecht des BGB dar. Sehr breit erörterte Locher zunächst den Eintragungsgrundsatz des BGB-Grundstücksrechts<sup>48</sup>, der im wesentlichen unverändert beibehalten werden sollte. Die Eintragung sollte zwar notwendige, aber nicht die einzige Voraussetzung für die Wirksamkeit eines liegenschaftsrechtlichen Verfügungsgeschäfts sein. Miete und Pacht sollten weiterhin nicht eintragungsfähig sein. Die rechtsgeschäftliche Verfügung über Rechte an Grundstücken sollte grundsätzlich der Eintragungspflicht unterworfen werden. - Die Einigung sollte beibehalten werden, weil sie das "folgerichtigste und um ihrer sachlich-rechtlichen Bedeutung willen zugleich wirksamste *Sicherungsmittel* ist, um die Kontrolle der Nächstbeteiligten über den Vollzugsablauf sicherzustellen"<sup>49</sup>. Das Einigungserfordernis hatte nach Meinung des Ausschusses den Vorzug der Klarheit und Sauberkeit gegenüber einer nur verfahrensmäßigen Sicherung (Eintragungsantrag und Bewilligung). Dagegen sollte es für den Normalfall neben der Einigung nicht mehr einer Eintragungsbewilligung bedürfen, weil die Eintragung selbstverständlich sei. Für Ausnahmefälle sollte es den Betroffenen gestattet sein, bei der Einigung (Auflassung) - unter Angabe der Gründe - sich die spätere Bewilligung der Eintragung vorzubehalten<sup>50</sup>. Die Regelung des § 875 BGB (einseitiger Verzicht ohne Eigentümerbeteiligung) sollte vorbehaltlich von Sondervorschriften beseitigt werden.

Im nächsten größeren Abschnitt rechtfertigte Locher die Aufgabe des Abstraktionsgrundsatzes für die Fälle, in denen ein Rechtsgrund von Anfang an fehlte<sup>51</sup>. Hierbei waren allerdings, wie er feststellte, bei der Hypothek und der Grundschuld die Kausalitäts- und die Akzessorietätsregelung aufeinander abzustimmen. Das kausale Prinzip sollte durch Parteivereinbarung ausgeschlossen werden dürfen. Das Bestehen eines Rechtsgrundes sollte vermutet werden, war also von dem zu beweisen, der aus der Rechtsgrundlosigkeit dingliche Rechte herleitete. Die Einigung sollte grundsätzlich formlos und im Gegensatz zum bisherigen Recht bindend sein<sup>52</sup>: "Nur die bindende, unwiderrufliche Einigung entspricht dem Hauptzweck der dinglichen Einigung, den Parteien die abschließende Feststellung zu ermöglichen,

<sup>48</sup> Locher, aaO., S. 14 ff.

<sup>49</sup> Locher, aaO., S. 47.

<sup>50</sup> Locher, aaO., S. 54.

<sup>51</sup> Locher, aaO., S. 61 ff.

<sup>52</sup> Locher, aaO., S. 83.

daß dem Vollzug der liegenschaftlichen Rechtsänderung nichts mehr im Wege stehe." Die Formerfordernisse für die Auflassung (Beurkundung; gleichzeitige Anwesenheit) hielt *Locher* zwar nicht für notwendig, wohl aber als erwünscht bzw. sogar als geboten. Insbesondere erforderte nach *Locher* die Heilungsmöglichkeit des § 313 S. 2 BGB die Auflassungsform. Offen blieb die Frage, ob die Nichtigkeit einer Auflassung durch ein gültiges Grundgeschäft zusammen mit der Eintragung sollte geheilt werden können. Bedingte und befristete Auflassungen sollte es auch im künftigen Recht nicht geben.

Entgegen den Vorschlägen von *Brandt*<sup>53</sup> sollte auch der positive öffentliche Glaube des Grundbuchs beibehalten werden, wenn auch nach Meinung des Ausschusses "Übertreibungen und Mißbräuchen des öffentlichen Glaubens entgegenzutreten und Schädigungen durch ihn möglichst auszugleichen" waren<sup>54</sup>. Im Gesetz sollte ausdrücklich klargestellt werden<sup>55</sup>, daß sich der öffentliche Glaube auf Verkehrsgeschäfte zwischen verschiedenen Personen beschränken sollte. Ferner war der Gutglaubensschutz bei Schenkungen zu versagen. Bei gemischten Schenkungen sollte der Gutglaubensschutz beibehalten und allenfalls erwogen werden, dem Verlierenden einen Auslösungsanspruch gegen den redlichen Erwerber zu geben. Ein solcher Anspruch sollte dem bisherigen Eigentümer auch dann zustehen, wenn er "wegen der Zugehörigkeit des Grundstücks zu ererbtem Familienbesitz ein besonderes und überwiegendes Interesse" (§ m Abs. 2 des Entwurfs) daran hatte, das Grundstück wiederzuerlangen. Eine Versagung des Gutglaubenschutzes schon bei grober Fahrlässigkeit des Erwerbers wurde abgelehnt, jedoch der Gutglaubensschutz auch in den Fällen des § I Abs. 3 versagt: "Der Kenntnis der Unrichtigkeit des Grundbuchs steht die Kenntnis der die Unrichtigkeit begründenden Tatsachen sowie der Fall gleich, daß der Erwerber der Erkenntnis der Unrichtigkeit oder der sie begründenden Tatsachen bösllich sich entzogen hat." Ferner sollte für den Gutglaubensschutz der Zeitpunkt des Eingangs des Antrags beim Grundbuchamt allgemein maßgebend sein (bisher nur im Rahmen der §§ 878, 892 BGB). Die Buchungsfreiheit der alten Grunddienstbarkeiten gemäß Art. 187 EGBGB sollte aufgegeben werden. Für die Rangverhältnisse sollte nicht, wie bisher, die Reihenfolge der Eintragungen, sondern die Reihenfolge der Eintragungsanträge maßgebend sein. Bei Verwechslung der Reihenfolge durch den Grundbuchbeamten wäre also ein Anspruch auf Rangberichtigung gegeben gewesen. Ferner hätten die Rangverhältnisse dem System des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs unterstellt werden müssen. - Der Rangvorbehalt gemäß § 881 BGB sollte beseitigt werden.

Größere Schwierigkeiten bereitete dem Ausschuß die Frage<sup>56</sup>, inwieweit die Vormerkung beizubehalten war. *Locher* schlug dem Ausschuß vor<sup>57</sup>, die Vormerkung durch ein mit Entstehung des obligatorischen Anspruchs verbun-

<sup>53</sup> Vgl. H. *Brandt*, Eigentumserwerb und Austauschgeschäft. Der abstrakte dingliche Vertrag und das System des deutschen Umsatzrechts im Lichte der deutschen Rechtswirklichkeit, 1940, S. 288 ff.

<sup>54</sup> *Locher*, aaO., S. 114.

<sup>55</sup> Zum folgenden *Locher*, aaO., S. 115 ff.

<sup>56</sup> *Locher*, aaO., S. 140 ff.

<sup>57</sup> Vgl. unter IV.4.

denes Recht zum Grundstück (*ius ad rem*) zu ersetzen. Dieses Recht sollte kraft Gesetzes entstehen und die Wirkung einer dinglichen Verfügungsbeschränkung des Schuldners zugunsten des Gläubigers haben und dem negativen öffentlichen Glauben des Grundbuchs unterliegen. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen von Geldgläubigern des Veräußerers sollten, solange die Vormerkung nicht eingetragen war, wirksam sein. Die Mehrheit des Ausschusses lehnte die Vorschläge von Locher - dafür lediglich *Hedemann* und *Felgentraeger* - ab und beschloß, im wesentlichen die bisherigen Bestimmungen über die Vormerkung beizubehalten. Allerdings sollte künftig der schuldrechtliche Anspruch die materielle Grundlage der Vormerkung sein, d.h. eine sachenrechtliche Einigung bzw. Bewilligung nicht mehr notwendig sein. Der gutgläubige Erwerb einer Vormerkung vom bewilligenden Bucheigentümer (Berechtigten) kraft öffentlichen Glaubens war ausgeschlossen entsprechend der neueren RG-Judikatur. Auch bei Abtretung des schuldrechtlichen, durch eine Vormerkung gesicherten Anspruchs sollte ein gutgläubiger Erwerb des Zessionars nicht möglich sein. Nicht durchsetzen konnte sich Locher mit seinem Vorschlag, auch den Dritterwerber während der Dauer seines Eigentums dinglich für die Erfüllung haften zu lassen.

Nicht mehr im Ausschuß, wohl aber in der Denkschrift ist noch die Frage behandelt worden<sup>58</sup>, inwieweit die Regelung des § 878 BGB zu verallgemeinern war. *Locher* schlug folgende Neufassung vor<sup>59</sup>: "Eine von dem Berechtigten gemäß § ... abgegebene Erklärung wird nicht dadurch unwirksam, daß der Berechtigte die Verfügungsbefugnis verliert oder in der Verfügung durch das Recht eines Dritten oder in sonstiger Weise beschränkt wird, nachdem der Antrag auf Eintragung bei dem Grundbuchamte eingegangen ist." - Ein letzter Abschnitt der Denkschrift befaßte sich mit der vom Ausschuß ebenfalls nicht mehr beratenen Verjährung, der Ersitzung und dem Aufgebot<sup>60</sup>.

Die Denkschrift wurde von *Westermann* in der Zeitschrift der Akademie für Deutsches Recht im wesentlichen positiv besprochen<sup>61</sup>. Im einzelnen schlug *Westermann* vor, den Parteien die Möglichkeit, die Einigung auch abstrakt auszugestalten, zu versagen und die Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs erst eine gewisse Zeit nach der Eintragung eintreten zu lassen. Hierdurch sollte dem zu benachrichtigenden Betroffenen Gelegenheit gegeben werden, einen Widerspruch eintragen zu lassen. Das Lösungsrecht sollte nur demjenigen zustehen, der die Möglichkeit des Gutgläubenserwerbs in keiner Weise veranlaßt hatte. Den Anspruch des Verlierenden auf einen über die Staatshaftung hinausgehenden Ausgleichsanspruch sollte man nach *Westermann* nicht generell ausschließen. Die Zurückweisung des *ius ad rem* durch den Ausschuß anstelle der Vormerkung wurde von *Westermann* gebilligt. Zur Vereinfachung der Vormerkung schlug er jedoch vor, nicht mehr, wie in § 888 BGB vorgesehen, die Zustimmung des vormerkungswidrig Eingetragenen zu verlangen, statt dessen sollte diesem lediglich nach einer Benachrichtigung

<sup>58</sup> *Locher*, aaO., S. 161 ff.

<sup>59</sup> *Locher*, aaO., S. 169.

<sup>60</sup> *Locher*, aaO., S. 169 ff.

<sup>61</sup> ZADR 1943, S. 189 ff.

durch das Grundbuchamt die Möglichkeit gegeben werden, gegen die Verwirklichung der Vormerkung Widerspruch zu erheben.

William Hesse, der Grundstücksreferent im Reichsjustizministerium besprach im Oktoberheft 1942 der Deutschen Freiwilligen Gerichtsbarkeit zwei in der Denkschrift behandelte Fragen<sup>62</sup>. Zur materiellen Rangbestimmung vertrat er die Ansicht, daß für den Rang nicht, wie die Denkschrift vorsah, der Zeitpunkt des Antragseingangs, sondern die Einigung und die Eintragung maßgebend sein sollten. Die Angaben des Grundbuchs über den Rang sollten den Schutz des guten Glaubens genießen. Dagegen lehnte Hesse den Vorschlag der Denkschrift ab, daß für den Zeitpunkt des Gutgläubensschutzes auch über den Umfang des § 892 Abs. 2 BGB hinaus der Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend sein sollte. Hesse sah darin eine nicht gerechtfertigte Überspitzung des Prinzips des öffentlichen Glaubens. Hierbei sollte man seiner Ansicht nach auch das fiskalische Interesse nicht außer acht lassen. Die Eintragung des Amtswiderspruchs gegen unrichtige Eintragungen sei ein notwendiges und häufig gebrauchtes Hilfsmittel, um Regreßforderungen vom Fiskus und Grundbuchamt abzuwehren, dem angesichts der zunehmenden Schwierigkeit der Grundbuchführung die Berechtigung nicht abgesprochen werden sollte. Der Amtswiderspruch würde aber ganz wesentlich an Bedeutung verlieren, wenn er gegenüber bereits gestellten Anträgen keine Wirkung mehr hätte<sup>63</sup>.

#### IV. DIE BERATUNGEN DES BODENRECHTSAUSSCHUSSES ÜBER DAS ERBBAURECHT

Das vom BGB stiefmütterlich behandelte Erbbaurecht<sup>64</sup> war noch in der Vorweltkriegszeit von den Bodenreformern mit der juristischen Unterstützung von *Erman*, *Sohm* und *Oertmann* als Hauptmittel gegen die Bodenspekulation entdeckt worden<sup>65</sup>. Es sollte insbesondere den Kleinwohnungsbau für minderbemittelte Bevölkerungskreise fördern. Zahlreiche Städte wie Leipzig, Halle, Elberfeld, Essen, Dresden, Ulm und Frankfurt, aber auch der Reichsfiskus, die Bundesstaaten und mehrere preußische Provinzialverbände beteiligten sich an der Ausgabe von Grundstücken zu Erbbaurecht (66). Die rudimentäre gesetzliche Regelung erwies sich bald als unzulänglich. Der Wiener DJT von 1912 befürwortete einstimmig eine baldige Reform des Erbbaurechts<sup>67</sup>. Am 3.5.1918 veröffentlichte das Reichsamt des Innern den

<sup>62</sup> Deutsche freiwillige Gerichtsbarkeit 1942, S. 117 ff.

<sup>63</sup> Vgl. auch *Hesse*, DFG 1941, S. 113 ff.

<sup>64</sup> Gleichwohl hat insbesondere R. *Johow* (Redaktor des Sachenrechts in der 1. BGB-Kommission) die sozialpolitische Bedeutung des Erbbaurechts ansatzweise erkannt (vgl. *Schubert* [Hrsg.], Die Vorlagen der Redaktoren, Sachenrecht, Teil 2, 1982, S. 30 f.).

<sup>65</sup> Vgl. *Erman*, Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau, 1907; *ders.*, in: Jahrbuch der Bodenreform, 1908, S. 241; *ders.*, Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 4. Aufl., Bd. III, 1924, S. 774 ff.; *ders.*, Das Erbbaurecht in der VO vom 15.1.1919; *Oertmann*, Hirth's Annalen 1904, S. 561 ff.; *ders.*, DJZ 1912, Sp. 1035 ff.; *Sohm*, Jahrbuch der Bodenreform, S. 242 ff.

<sup>66</sup> Vgl. die Literaturübersicht bei *Staudinger*, Sachenrecht I, 10. Aufl. 1935, S. 702 f.; *Pesl*, Das Erbbaurecht, 1910; *Hedemann*, Die Fortschritte des Zivilrechts im XIX. Jahrhundert, Zweiter Teil, Teil 1, 1930, S. 382.

<sup>67</sup> 31. DJT (1912), S. 98 ff. (*Stübben*), S. 174 ff. (*Pribram*); Bd. 3, S. 34 ff., 950 f. (*Beschlüsse*).

Entwurf eines Reichsgesetzes über das Erbbaurecht im Reichsanzeiger <sup>68</sup>; er wurde bald durch eine Verordnung vom 15.1.1919 mit Gesetzeskraft versehen <sup>69</sup>. Auch diese VO stieß bald auf Kritik (*Erman, Krückmann*) <sup>70</sup>, so insbesondere die Regelung, daß der Erbbauzins nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit bestimmt sein mußte, sowie die Heimfallsregelung und der Erneuerungsvorbehalt. - In der NS-Zeit hat sich lediglich der Bund Deutscher Bodenreformer mit einer Erneuerung des Erbbaurechts näher befaßt.

Zu den Beratungen des Erbbaurechts am 1.8.1941 lag ein umfangreiches Gutachten mit Formulierungsvorschlägen von Reichsgerichtsrat *Epping* vor <sup>71</sup>. Mit den meisten Änderungsvorschlägen konnte sich *Epping* in den Beratungen nicht durchsetzen, so daß die sachlichen Modifikationen gegenüber dem geltenden Recht nur gering waren. Geblieben ist die von *Epping* angeregte Beschränkung des Erbbaurechts auf 100 Jahre. Nach *Epping* sollte es den Parteien grundsätzlich freistehen, über den im Gesetz genannten Umfang hinaus auch weitere Vereinbarungen zu treffen, die den Rechtsnachfolger des Erbstätters verpflichten sollten. Der Ausschuß stellte demgegenüber einen festen Katalog für die sog. dinglich wirkenden Abreden auf, über den die Parteien nicht hinausgehen durften. Nach bisherigem Recht mußte der Erbbauzins nach Art und Höhe für die ganze Zeit feststehen. Der Vorschlag von *Epping*, hier eine Lockerung zuzulassen, fand nicht die Zustimmung des Ausschusses. Die Bestellung von Untererbbaurechten wurde, entgegen den Vorschlägen von *Epping*, nicht ausdrücklich zugelassen. Der Anspruch des Erbstätters auf Entschädigung bei Heimfall bzw. Beendigung des Rechts wurde in Erweiterung des geltenden Rechts unabdingbar ausgestaltet. Die Vergütung sollte "angemessen" sein. Die Beschlüsse des Ausschusses wurden in den Entwurf von *Epping* eingearbeitet und in die Zusammenstellung zum Volksgesetzbuch aufgenommen <sup>72</sup>.

Am 31.7.1941 hatte der Vorsitzende des Vereins für Bodenreform, *Heinz Potthoff*, ein Referat über die Trennung von Boden und Bauwerk gehalten <sup>73</sup>. Hiernach sollte das Erbbaurecht unter Wegfall der §§ 93 und 94 BGB zu einem allgemeinen Bodenleiherecht erweitert werden und kraft Gesetzes entstehen. Es sollte also die Möglichkeit eines gesonderten Eigentums an Grund und Boden und an den Gebäuden geschaffen werden; beides sollte gesondert verpfändet werden können, so daß das Haus grundsätzlich nicht für Bodenschulden und umgekehrt der Boden nicht für Hausschulden hafteten. *Potthoff* versprach sich von seinen Vorschlägen einen mäßigenden Einfluß für die Bodenpreise und den Zinsfuß. Diese Art Bodenleihe stelle das beste Mittel für das Grundeigentum der öffentlichen Hand dar. Die Trennung von Boden und Bauwerk sei ferner die Voraussetzung für eine richtige Bodenbelastung. Die Konzeption von *Potthoff* fand in der kurzen Aussprache nur wenig Anklang. Erörtert wurde die Möglichkeit, die Restkaufgeldhypothek kraft Gesetzes schlechter zu stellen und ihnen den Rang hinter den Baugeldbelastungen zu geben.

<sup>68</sup> Auch im Jahrbuch der Bodenreform von 1918, S. 207 ff.

<sup>69</sup> RGBl. 1919, S. 72.

<sup>70</sup> *Krückmann*, JW 1924, S. 1924 ff.; *Erman*, aaO. (Fn. 65).

<sup>71</sup> Unter B III. 5.

<sup>72</sup> Bd. III, 1 der Reihe, S. 171 ff.

<sup>73</sup> Unten unter B. III.2 (auch im Jahrbuch der Bodenreform, 1942). Vgl. auch im Jahrbuch 1941, S. 65 ff., den Vorschlag führender Bodenreformer zu einem "Wohnlehensrecht" (S. 75 f. der Entwurf).

In Auseinandersetzung mit dem Entwurf von *Epping* hatte *Liertz* (Bund Deutscher Bodenreformer) folgenden Vorschlag unterbreitet<sup>74</sup>: Erbbaurecht kraft Gesetzes, wenn das Gebäude auf einem Grundstück nicht vom Eigentümer errichtet wurde oder von diesem auf einen Dritten übertragen werden sollte; variabler Erbbauzins; Beleihung des Gebäudes mit unkündbaren Tilgungshypotheken bis zur Höhe von 90 % des Bauwertes; Anspruch auf Verlängerung des Erbbaurechts auf die Lebensdauer des Gebäudes (maximal auf die Hälfte der Erbrechtsdauer, die hundert Jahre betragen sollte); gesetzliche Regelung der Voraussetzungen und der Folgen des Heimfallsrechts.

Erst nach 1949 sind mehrere Vorschläge zur Neuordnung des Erbbaurechts weiterdiskutiert worden, vor allem die Vorschläge von *Stahlhake* und *Müller*<sup>75</sup>. Hierbei spielten die Vorschläge von *Epping* und des Bodenrechtsausschusses keine Rolle, da sie fast unbekannt waren<sup>76</sup>. Auch die Konzeption des Bundes Deutscher Bodenreformer war für die Bodenreform nach 1946, die vor allem die Eingliederung der heimatvertriebenen bäuerlichen Familien zum Ziel hatte, und für die Kollektivierung der Landwirtschaft in der DDR ohne Bedeutung.

## V. DIE BERATUNGEN DES HYPOTHEKENRECHTSAUSSCHUSSES

Der Ende 1938 begründete Hypothekenrechtsausschuß stand unter der Leitung von Karl *Blomeyer* (1885-1953), seit 1926 Ordinarius in Jena, seit 1940 in München. Im Mittelpunkt seiner Interessen standen zunächst Fragen des Zivilprozeßrechts und dessen Reform. Nach 1933 befaßte er sich verstärkt mit dem Reichserbhofgesetz und dem deutschen Bauernrecht im allgemeinen, zu dem er 1936 ein Lehrbuch vorlegte. Mit dem Grundpfandrecht hat er sich, soweit feststellbar, vor Beginn der Ausschüßberatungen schriftstellerisch nicht näher beschäftigt. 1941 veröffentlichte er einen längeren Aufsatz über: "Das neue Bodenrecht und die Rechtslehre"<sup>77</sup>, in dem er die nationalsozialistischen Züge des neuen Bodenrechts herausarbeitete und hervorhob. Er wandte sich gegen die "starre Eigentumsauffassung" des bisherigen Rechts<sup>78</sup>. So sei nicht nur das Eigentum, sondern die ganze Rechtsstellung des einzelnen in der Gemeinschaft - die Eigentumsordnung oder Eigentumsverfassung - durch das neue Bodenrecht eine andere geworden, "und diese Wandlung wirkt sich aus in einer starken Steigerung der Vielgestaltigkeit des Eigentums wie der anderen subjektiven Rechte". Allerdings zeigte nach *Blomeyer* eine "nüchterne Betrachtung" des Rechts des Dritten Reiches<sup>79</sup>, daß in ihm die Auffassung, daß der einzelne nur Pflichten

<sup>74</sup> *Liertz*, Jahrbuch der Bodenreform, 1941, S. 94, 109 ff.

<sup>75</sup> *Müller*, Entwurf für die Neugestaltung der Erbbaurechtsverordnung, 1951; *Stahlhake*, Vorschläge zur Neuordnung des Erbbaurechts, 1953 (2. Aufl. 1960).

<sup>76</sup> Zu einer Änderung vgl. BGBl. I 1974, S. 41 (§ 9 a). Literatur hierzu bei *Soergel-Stürner*, Kom. zum BGB, 12. Aufl. 1990, § 9 a ErbbauVO.

<sup>77</sup> *Blomeyer*, in: Forschungen und Fortschritte, 1941, S. 53 ff., 69 ff.

<sup>78</sup> *Blomeyer*, aaO., S. 72; hieraus auch das folgende Zitat.

<sup>79</sup> *Blomeyer*, aaO., S. 73; hieraus auch das folgende Zitat.

gegenüber der Gemeinschaft haben könne, daß ihm aber keine Rechte zustehen könnten, nicht zum Ausdruck komme: "Gerade in dem neuen Bodenrecht stößt man auf Rechte des einzelnen gegenüber anderen einzelnen, und zwar nicht nur auf Rechte des einzelnen gegenüber anderen einzelnen, sondern auch auf Rechte gegenüber der Gemeinschaft und gegenüber dem Staate." Gleichwohl finde sich im nationalsozialistischen Recht "vor allem die Auffassung"<sup>80</sup>, daß "alle Rechte des einzelnen zur Wahrung der Belange der Gemeinschaft zu binden sind". Die Rechtsstellung, die der Nationalsozialismus dem einzelnen einräume, unterscheide sich "von der Rechtsstellung, die der einzelne vorher hatte, jedoch nicht nur dadurch, daß die Rechte des einzelnen durch zahlreiche verschiedengestaltete Einschränkungen der Herrschaftsmacht ... mit mancherlei Pflichten gebunden worden sind, sondern vor allem auch dadurch, daß eine gesetzliche Änderung der Rechtsstellung des einzelnen früher nur unter besonderen Voraussetzungen möglich war, während der Nationalsozialismus solche Schranken nicht kennt." Nach nationalsozialistischer Auffassung existierten keine "von Gott und der Natur dem einzelnen gegebenen Rechte, die der Staat achten müßte und nicht entziehen dürfte": "Jedes Recht des einzelnen kann, wenn Gemeinschaftsbelange zu wahren sind, durch ein gewöhnliches Gesetz neuen Bindungen unterworfen, ja auch auf Grund eines gewöhnlichen Gesetzes entzogen werden. Die freie Entziehbarkeit aller Rechte des einzelnen zur Wahrung von Gemeinschaftsbelangen ist ein weiterer Grundzug der nationalsozialistischen Rechtsauffassung." Wiederum komme solche Entziehung besonders bei Rechten am Grund und Boden in Frage. Im neuen Bodenrecht liege denn auch der Schwerpunkt des Enteignungsrechts, wobei auch eine entschädigungslose Enteignung durch Gesetz angeordnet werden könne. Insgesamt stellte *Blomeyer* fest, daß das neue Bodenrecht "als ein besonders wichtiger und für die Auffassung des Nationalsozialismus besonders bezeichnender Teil des Rechts des Dritten Reiches" angesehen werden könne.

Wenn man einmal von der Eigentümergrundschuld absieht, waren die Grundsätze des überlieferten Hypothekenrechts bisher nur von den Bodenreformern in Frage gestellt worden<sup>81</sup>. Auf sie geht auch die scharfe Kritik des Hypothekenwesens der Vorkriegszeit zurück. Nach den Arbeiten von *Weyermann*<sup>82</sup>, die sich die Bodenreformer zu eigen machten, hatte die Beseitigung des Baugläubigerschutzes durch Friedrich den Großen im Jahre 1748 zu einer "Bodenpreistreiberei" geführt. Die nunmehr mögliche hypothekarische Dauerverschuldung eines Grundstückserwerbers habe das unbare Grundstücksgeschäft ermöglicht und zu einer kontinuierlichen Steigerung der Grundstückspreise geführt, die bald weit über den reinen Bodenwert hinausgegangen seien. Da sich mithin die Kaufpreishypothek nach Ansicht der

---

<sup>80</sup> *Blomeyer*, aaO., S. 74; hieraus auch die folgenden Zitate.

<sup>81</sup> Hierzu die instruktive, das Quellenmaterial jedoch nicht völlig ausschöpfende Diss. jur. Freiburg i.B. von Walter *Schweikert*, Die Stellung der Bodenreformer zur Reform des Hypothekenwesens. Darstellung und Kritik, Waldkirch 1929. Vgl. auch *Alfons Hartmann*, Die deutschen Bodenreformbestrebungen der Nachkriegszeit, Diss. jur. Freiburg i.Br. 1933.

<sup>82</sup> Vgl. M. *Weyermann*, Zur Geschichte des Immobiliarkreditwesens in Preußen unter besonderer Nutzenanwendung auf die Theorie der Bodenverschuldung, 1910; zur Kritik u.a. *Schweikert*, aaO., S. 34 ff.

Bodenreformer auch auf die spätere Wertsteigerung des Grundstücks insbesondere durch Bebauung bezog, war eine Benachteiligung der Bauhandwerker im Falle der Versteigerung von frischbebauten Grundstücken nahezu vorprogrammiert. Mittelbar machte man das Hypothekenwesen auch für die hohen Mieten vor allem in Berlin verantwortlich. Nach der Boden- und Bauspekulation insbesondere durch die Terraingesellschaften in Berlin während der Gründerzeit<sup>83</sup> und erneut wieder zu Beginn der neunziger Jahre hatten sich die Forderungen der Bodenreformer zunächst auf eine Reform der Bauhandwerkerhypothek konzentriert. Das hierzu 1909 ergangene, so gut wie nicht durchgeführte Gesetz wurde jedoch allgemein als unzureichend angesehen<sup>84</sup>.

Auf Betreiben der Bodenreformer sollte sich der dann wegen des Krieges nicht mehr zusammengetretene DJT von 1914 mit den Fragen einer Hypothekenreform befassen. Heinrich *Erman* unterbreitete hierzu in einem ausführlichen Gutachten, das die Hypothekenrechtsdiskussion der Vorkriegszeit zusammenfaßte<sup>85</sup>, folgende Vorschläge:

"1. Die Bauerlaubnis soll bedingt sein durch eine Einräumung des Vorrangs des jeweils noch vorhandenen Bauwertes an die Bau- (und Baugeld-)Hypotheken sowie an die 'Aufschließungs'-Hypotheken.

2. Zur Erzwingung dieser Einräumung erhält der Eigentümer ein Kündigungs- und Ablösungsrecht gegenüber den den Vorrang verweigernden Realberechtigten, insbesondere gegenüber dem Baustellenpreishypothekar, der sich zu diesem Daransetzen des Grundstückswertes wohl oder übel entschließen würde, da ihm als andere Möglichkeit zur Hebung des Baustellenwertes fortan nur das Selberbauen mit Gefährdung auch seines übrigen Vermögens bliebe.

3. Die Bauhypothekare haben untereinander gleichen Rang, die Baugeldhypothekare dagegen gehen ihnen im Range vor, damit dem unentbehrlichen Meliorationskapital die von ihm verlangte Erststellung geboten werde.

4. Die Bau- und Baugeldhypotheken sind notwendig Tilgungshypotheken. Zu ihrer leichteren Durchführung sind vom Staat Vermittlungsstellen einzurichten, die nach dem Tilgungsfondssystem arbeiten.

5. Außer der Tilgung soll aber auch Löschung Platz greifen, zunächst um die Nachhypothekare zu sichern und so die 'Not der zweiten Hypothek' zu beseitigen.

6. Späterhin aber [soll dies geschehen]- in dem durch das Zusammenwirken von öffentlichem Siedlungsrecht und der Hypothekarreform zu erreichenden System kleinerer und wirklich eigener Häuser - zu dem weiteren Zweck der auch durch Hypothekarlebensversicherung zu fördernden Entschuldung, um allmählich statt der jetzigen Scheineigentümer wieder wirkliche Hausei-

---

<sup>83</sup> Hierzu anschauliches Material in dem Roman von Franz Hermann *Meißner*, *Moderne Menschen*, 1910.

<sup>84</sup> Zu dem Gesetz und dessen Entstehung vgl. *Benöhr*, *SZ für Rechtsgeschichte*, Germ.Abt., Bd. 95 (1978), S. 221 ff.

<sup>85</sup> Das Gutachten des 32. DJT, 1914, S. 585 ff., ist auch im Jahrbuch der Bodenreform 1918, S. 251 ff. wiedergegeben; hieraus S. 305 f. das folgende Zitat. - Zur Bodenrechtspraxis vor dem Ersten Weltkrieg vgl. D. *Pesl* (RA am OLG München), *Der städtische Grund und Boden*, 1912.

gentümer zu gewinnen, die ihren Aufgaben in Haus und Gemeinde wirklich gewachsen sind."

1926 veröffentlichte *Liertz* (Düsseldorf) für den Bund Deutscher Bodenreformer Vorschläge zur Hypothekarreform<sup>86</sup>. Als Ziel der Reform bezeichnete er: "Einmal, daß die Grundstücke *nicht überbewertet*, die Preise nicht übersteigert werden; daß die Grundstücke nicht dauernd mit Hypotheken belastet, sondern daß sie *entschuldet* werden, um auch den Kreditbedürfnissen der Zukunft dienen zu können; daß die Kredite für die Verbesserung des Grundstücks nicht durch die übermäßige Grundstückskaufpreishypothek aus ihrer Sicherheit verdrängt werden können". Im einzelnen forderte *Liertz*<sup>87</sup>: "1. Trennung von Boden und Gebäuden für alle Rechtsbeziehungen, insbesondere Besteuerung und Beleihung; 2. gesonderte Beleihung der Gebäude in der Form von Tilgungshypotheken, der Grundstücke in der Form von Tilgungsgrundschulden unter Ausschluß der persönlichen Haftung; 3. Verschuldungsgrenze für Grundstücke bei 4/5 des selbsteingeschätzten, für Besteuerung und Enteignung maßgebenden Wertes." Damit würden die Quellen der bisherigen Übelstände verstopft sein<sup>88</sup>. "Ausgeschaltet wäre die Möglichkeit der Preissteigerung im Wege der Hypothekenbelastung. Die Möglichkeit der Preisübersteigerung im Wege der Bezahlung kommt praktisch nicht in Betracht. Ausgeschaltet wäre die Prellerei der *Baugläubiger* im Wege der Aufblähung der ersten Hypothek. Da den Baugläubigern ihre volle Sicherheit im Gebäude bliebe, so würde das produktive Kapital sich der Bebauung des Bodens zuwenden. Ausgeschlossen wäre das Unrecht, daß der Verkäufer im Wege der Zwangsversteigerung dem Käufer das Grundstück wieder *entziehen* und daneben eine Forderung behalten könnte. Ausgeschlossen wäre die Spekulation mit dem Boden, die bisher die physische und moralische Gesundheit unseres Volkes zerstört hat. Die Grundstückspreise würden auf das normale Maß gebracht und die Last der Kapitalzinsen, die das Volk vom Ertrag seiner Arbeit zu bestreiten hat, erheblich erleichtert. - Ein Aufatmen könnte durch unser deutsches Volk gehen und es könnte sich wieder aufraffen zu einem neuen Arbeitsleben unter gesunderen und gerechteren Arbeitsbedingungen, *ein freies Volk auf freiem Grund und Boden, und nicht mehr ein Fremdling im eigenen Lande.*"

Ähnliche Forderungen wie *Liertz* erhob der Jesuitenpater *Saedler* von der Sicht der katholischen Soziallehre aus<sup>89</sup>: rechtliche Trennung von Boden und Bau durch grundsätzliche, dauernde Unterscheidung der Hypotheken in Bodenhypotheken und Bauhypotheken; Alleinberechtigung der unkündbaren

---

<sup>86</sup> *Liertz*, Jahrbuch der Bodenreform, 1926, S. 1-20. - Max *Liertz* (1869-1950 in Düsseldorf) war von 1915-1937 Vorsitzender des Düsseldorfer Spar- und Bauvereins, von 1908-1933 Stadtverordneter in Düsseldorf für das Zentrum (mit Wohnungs- und Siedlungsfragen befaßt); Verf. folgender Werke: A. Damaschke und die deutsche Bodenreform, 1948; Volksheimstätten, 2 Hefte, 1946/47.

<sup>87</sup> *Liertz*, aaO., S. 14.

<sup>88</sup> *Liertz*, aaO., S. 19.

<sup>89</sup> *Saedler*, Hypothekenfragen und Wohnungsreform (Soziale Zeitfragen, Heft 79), 1925, S. 15 ff.

Tilgungshypothek. *Nell-Breuning* versuchte 1927<sup>90</sup>, die Vorschläge rechtstechnisch näher auszugestalten. Danach sollte die Möglichkeit bestehen, für das Gebäude eines jeden Grundstücks im Grundbuch eine eigene Gebäudespalte einzurichten und damit ein Gebäude selbständig zu belasten. Diese Spalte sollte erst nach Abschluß des Neubaus im Grundbuch geschaffen werden, so daß ein Gebäude gänzlich lastenfrei entstand und bei seiner Vollendung vollkommen frei zur Sicherung der Bauunternehmer und Bauhandwerker zur Verfügung stand. Bei einer Zwangsversteigerung sollten die Erträge der Einheit von Boden und Bau zu einem Teile dem Boden, zu einem anderen Teile dem Gebäude zugerechnet werden<sup>91</sup>.

<sup>90</sup> Oswald von *Nell-Breuning*, Jahrbuch der Bodenreform, S. 1 ff., *ders.*, auch in: Wirtschaftswissenschaftl. Vierteljahrshefte, 1926, S. 195 ff.

Nach H. *Kroppenberg* S.J. (Essen), Wirtschaftswissenschaftl. Vierteljahrshefte, 1926, S. 9 f., sollten folgende Bestimmungen des BGB dahin geändert werden:

§ 94. In Ansehung des Eigentums gelten als wesentliche Bestandteile eines Grundstückes die mit dem Grund und Boden festverbundenen Sachen, insbesondere Gebäude einschließlich der zur Herstellung des Gebäudes in dasselbe eingesetzten Sachen, sowie die Erzeugnisse des Grundstückes solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

*In Ansehung der vom Eigentum verschiedenen Rechte gelten die in Abs. 1 genannten Sachen nur insoweit als Bestandteile des Grundstückes, als dies durch Gesetz im Einzelnen ausdrücklich bestimmt ist.*

Ist an einem Grundstück ein Erbbaurecht (oder Heimstättenrecht) bestellt, so sind die in Abs. 1 genannten Sachen wesentliche Bestandteile des Erbbaurechtes (bzw. Heimstättenrechtes).

Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstückes.

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

(Der Absatz ist nicht überflüssig, weil in Abs. 1 davon nur "In Ansehung des Eigentums" die Rede ist).

§ 1113. § bleibt bestehen, doch wird zwischen Abs. 1 und 2 eingeschoben:

*In der gleichen Weise kann auch ein Gebäude belastet werden. Die Hypothek kann auch an Grundstück und Gebäude zugleich oder an mehreren Grundstücken oder mehreren Gebäuden zugleich oder an Grundstücken und Gebäuden zugleich begründet werden bzw. bestehen (Gesamthypothek).*

§ 1132. Besteht für die Forderung eine Gesamthypothek, so haftet jedes Grundstück und jedes Gebäude für die ganze Forderung. Der Gläubiger kann die Befriedigung nach seinem Belieben aus jedem der Grundstücke und jedem der Gebäude ganz oder zu einem Teile suchen.

Der Gläubiger ist berechtigt, den Betrag der Forderung auf die einzelnen Grundstücke und Gebäude in der Weise zu verteilen, das jedes Grundstück nur .....

*Der Eigentümer kann die in Abs. 2 erwähnte Verteilung des Betrages der Forderung durch den Gläubiger dadurch abwenden, daß er beim Grundbuchamte den Antrag stellt, eine seinen und des Gläubigers billigen Interessen entsprechende Verteilung durch eine amtliche Stelle vornehmen zu lassen. Die zuständige amtliche Stelle wird durch die Landesgesetzgebung, in deren Ermangelung durch Rechtsverordnung der Reichsregierung bestimmt. Das gleiche Recht steht auch jedem anderen, an dem Grundstück dinglich Berechtigten zu.*

<sup>91</sup> Zur Bodenrechtspraxis in der Zwischenkriegszeit vgl. K.E. *Mössner*, Das deutsche Bodenkreditsystem, 1934; E. *Breitmeyer*, Der nachstellige Grundkredit, 1936; O. *Kämpfer*, Wohnungswirtschaft und Grundkredit mit besonderer Betrachtung des nachstelligen Grundkredits im In- und Auslande, 1938.

1934 forderten *Damaschke* und *Erman* für den Bund Deutscher Bodenreformer erneut die vollständige Trennung von Boden und Bauwerk. Letzteres sollte jedoch ein eigenes Grundbuchblatt erst erhalten, wenn das Bauwerk veräußert oder belastet wurde<sup>92</sup> (ähnlich 1936)<sup>93</sup>. 1938 befaßte sich *Liertz* erneut mit der Reform des Hypothekenrechts<sup>94</sup>, indem er noch einmal für die Trennung von Grundstück und Bauwerk auch in der Zwangsvollstreckung eintrat. Die Gesamthypothek sollte verschwinden. Jedes Grundstück bzw. jeder wirtschaftlich zu einer Einheit zusammenfassende Komplex von Grundstücken sollte bis zur Verschuldungsgrenze nur für sich belastet werden können. Die Belastung mehrerer Grundstücke mit derselben Forderung sollte ausgeschlossen sein. Vielmehr sollte die zu sichernde Forderung gegebenenfalls geteilt werden, so daß jedes Grundstück nur für den Teil der Forderung haftete, für den es belastet war. Ebenfalls beseitigt werden sollten die Eigentümerhypothek und die Eigentümergrundschuld. Bestehenbleiben sollte das im Grundbuch einzutragende befristete Recht des Eigentümers, sofern er eine eingetragene Forderung ganz oder teilweise getilgt hatte, den hypothekarischen Rang für eine Eintragung auf bestimmte Zeit offen zu halten.

Im Bodenreformer-Jahrbuch von 1940 setzte sich *Liertz* mit den ersten Beschlüssen des Immobiliarkreditausschusses auseinander<sup>95</sup>. Erneut verlangte er die getrennte Beleihung von Grund und Gebäuden, ersteres in Form einer Grundschuld mit fester Beleihungsgrenze, letzteres durch Tilgungshypotheken. Für landwirtschaftliche Grundstücke sollte nur die Tilgungsgrundschuld zugelassen werden. Die Bestellung von Dauerhypotheken sollte genehmigungspflichtig sein. Dagegen wollte *Liertz* nunmehr eine primäre Eigentümerhypothek mit der Maßgabe zulassen, daß sie erlosch, wenn sie nicht binnen ein bis drei Jahren an einen Gläubiger übertragen wurde, und daß sie in der Zwangsversteigerung nicht von dem Eigentümer, sondern nur von dem Gläubiger für den Betrag seiner Forderung geltend gemacht werden konnte, dem sie zur Sicherung für seine Forderung übertragen oder verpfändet worden war. Die Briefpfandrechte sollten nicht beseitigt werden; die Übertragbarkeit ohne Eintragung in das Grundbuch war jedoch auf den Verkehr mit Kreditinstituten zu beschränken. Im übrigen wies er noch einmal darauf hin, daß "das A und das Z jeder Reform des Hypothekenrechts die rechtliche Trennung von Boden und Gebäude und die planmäßige Tilgung der Bodenpfandrechte" sein müsse<sup>96</sup>. Im übrigen erscheine ihm die möglichste Vereinfachung das Wichtigste zu sein. Der bedeutsamste Fehler des Hypothekenrechts sei es<sup>97</sup>, daß es vom Standpunkt des Juristen aus betrachtet ein Kunstwerk sei, "fein durchgearbeitet und technisch vollendet, wie

---

<sup>92</sup> *Damaschke/Erman*, Richtlinien zur Neuordnung des deutschen Bodenrechts, der Akademie für Deutsches Recht überreicht vom Bunde Deutscher Bodenreformer, Jahrbuch der Bodenreform, 1934, S. 1-24 (mit umfangreichen Literaturangaben).

<sup>93</sup> *Erman*, Hypothekenreform, Jahrbuch der Bodenreform 1936, bes. S. 8 ff.

<sup>94</sup> *Liertz*, Jahrbuch der Bodenreform 1938, S. 39 ff.: Zur Reform der Zwangsvollstreckung in Grundstücke und Gebäude und des Hypothekenrechts.

<sup>95</sup> *Liertz*, Jahrbuch der Bodenreform 1940, S. 16 ff.

<sup>96</sup> *Liertz*, aaO., S. 27.

<sup>97</sup> *Liertz*, aaO. (Fn. 94), S. 51.

ein Uhrwerk, bei dem ein Rad genau in das andere greift". Die Praxis könne nur mit einfachen und klaren Rechtsnormen arbeiten; wenn auch ein Gesetzbuch nicht ein Volksrecht in dem Sinne sein könne, daß jedermann aus dem Volke es verstehe, so solle es doch auch "keine Sammlung von Rätselfragen" sein, "deren Auflösung dem Kenner oft nur schwer gelingt, dem unbefangenen Vertrauenden aber allzuoft bittere Enttäuschungen bereitet."

Nach den Vorstellungen der *Mehrheit des Hypothekenrechtsausschusses* sollte die Grundform des Grundpfandrechts die Buchsicherungshypothek bilden<sup>98</sup>. Im Gegensatz zu § 1116 BGB sollte die Briefform der Einigung und Eintragung bedürfen. Die Verkehrshypothek sollte alternativ als Buch- oder Briefhypothek möglich sein, der Brief jedoch die Transportfunktion verlieren. Jede Abtretung sollte also der Eintragung bedürfen (Wegfall der §§ 1154, 1155 BGB). Nur die Legitimations- und Sperrfunktion des Briefs sollte bestehenbleiben. Die Grundschuld sollte bis auf wenige Ausnahmen in ihrer ursprünglichen und abgeleiteten Form abgeschafft werden, ebenso der Rangvorbehalt nach § 881 BGB. An dessen Stelle sollte ein Grundpfandbestellungsrecht treten, wie es ähnlich das frühere bayerische und preußische Recht vorgesehen hatten sowie das österreichische Recht enthielt. Dieses Bestellungsrecht sollte entgegen dem österreichischen Recht zeitlich unbeschränkt gelten und mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung erlöschen. Grundsätzlich war es bei der Verteilung des Erlöses in der Zwangsversteigerung nicht zu berücksichtigen. Während des Zwangsversteigerungsverfahrens sollte es nur mit Zustimmung des betreibenden Gläubigers ausgeübt werden können. Umstritten war im Ausschuß (in der letzten Sitzung mit 7 gegen 7 Stimmen), ob die forderungsbekleidete Eigentümerhypothek bestehenbleiben sollte. Es handelte sich hier um die Fälle, in denen der Hypothekengläubiger das Grundstück bei Fortbestand seiner Forderung bzw. der Eigentümer insbesondere aufgrund des § 1143 BGB die durch die Hypothek gesicherte Forderung (§ 1171 BGB) erwarb. - Keine endgültige Einigung konnte über die Frage erzielt werden, ob ein Grundpfandbestellungsrecht auch dann entstehen sollte, wenn die Bestellung einer in das Grundbuch eingetragenen Hypothek nichtig war. Falls man die Hypothekenbestellungsbefugnis des jeweiligen Eigentümers einführt, stellte sich die Frage, wieweit dann § 1179 BGB modifiziert werden sollte. Der Ausschuß diskutierte hierbei in der Aprilsitzung 1942 einige Möglichkeiten, ohne jedoch schon eine Entscheidung zu treffen.

Wiederholt befaßte sich der Ausschuß mit der Frage, ob an die Stelle des Rechts auf einen bestimmten Teil des Vollstreckungserlöses oder -ertrages (so §§ 1113, 1147 BGB) ein Anspruch auf eine Zahlung des Eigentümers treten sollte. Die Mehrheit der deutschen Teilnehmer sprach sich in der Märzsitzung 1942 für die Beibehaltung der Hypothek als Verwertungsrecht und damit gegen die Einführung einer dinglichen Schuld mit beschränkter Haftung aus.

---

<sup>98</sup> Zum folgenden vgl. die unten Teil C unter II. - XII. wiedergegebenen Zusammenstellungen und Ergebnisse.

Die Aufgaben der bisherigen (abstrakten) Grundschuld sollte die Höchstbetragshypothek (als Sicherungs- oder Verkehrshypothek) übernehmen, die zu diesem Zwecke gläubigerfreundlicher ausgestaltet werden sollte. Die Hypothek sollte als unbedingte Grundstücksbelastung geeignet sein zur Sicherung von Kontokorrentkrediten und von Forderungen aus einer Geschäftsverbindung, aber auch zur Sicherung aller Forderungen, die aus einem bestimmten Rechtsverhältnis bestanden oder noch entstehen konnten und in mindestens einer Beziehung (Höhe, Rechtsgrund) noch ungewiß waren. Keine volle Übereinstimmung bestand darüber, ob die Höchstbetragshypothek eine Hypothek für eine durch eine Feststellung bedingte Forderung sein oder ob sie Forderungen sichern sollte, die nur in dieser oder jener Beziehung noch näherer Bestimmung bedurften (Zusst. vom Nov. 1942). Eine gewisse Neigung bestand für eine Regelung, wonach das Grundstück auch über den Höchstbetrag hinaus haften sollte, soweit ein Zinssatz für eine durch die Hypothek gesicherte Forderung im Grundbuch angegeben war. Zweifelhafte war hierbei, ob diese zusätzliche Haftung zu begrenzen war, etwa auf 1/20 des Höchstbetrags. Einig war man sich nur darüber, daß der Gläubiger einer Höchstbetragshypothek anders als bisher Zinsen auch aus dem Grundstück erhalten sollte. Keine Klarheit konnte darüber erzielt werden, ob die Zinsen den Höchstbetrag vermindern sollten oder nicht. Als weitere Besonderheiten der Höchstbetragshypothek waren in Aussicht genommen: Es sollte die Möglichkeit bestehen, denselben Forderungskreis durch mehrere (Einzel-) Höchstbetragshypotheken zu sichern. Der Eigentümer sollte sich, auch wenn eine noch unbestimmte Forderung gesichert war, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Höchstbetragshypothek bis zu einem den Höchstbetrag nicht übersteigenden Betrag nach Maßgabe des § 800 ZPO unterwerfen können. Die Rechte aus den §§ 1133-1135 BGB sollte der Hypothekar auch dann geltend machen können, wenn die Höchstbetragshypothek nur eine unbestimmte Forderung sicherte.

Wiederholt befaßte sich der Ausschuß auch mit der *Tilgungshypothek*, die als Sicherungs- oder Verkehrshypothek möglich sein sollte. War aus dem Grundbuch zu ersehen, daß die Hypothek eine Tilgungshypothek war, sollten die §§ 892, 893 BGB insoweit nicht gelten, als nach dem Tilgungsplan bereits Tilgungen zu bewirken waren. Heftig umstritten war, ob die Nachhypothekare mit jeder Tilgung weiter aufrücken sollten oder ob auch hier statt der bisherigen Eigentümergrundschuld ein Grundpfandbestellungsrecht entstehen sollte (so die Mehrheit). Hierbei war wiederum umstritten, ob das Bestellungsrecht erst mit der vollen Tilgung entstehen sollte, womit Splitterhypotheken vermieden worden wären.

Weitere Fragen, die ausgiebig diskutiert wurden, waren: Umfang der Hypothekenhaftung gemäß §§ 1120 ff. BGB, Erweiterung der Rechte des Hypothekengläubigers gemäß §§ 1133 ff. BGB, Vereinfachung und Einschränkung, wenn nicht gar Verbot der Gesamthypotheken. Der Wunsch der landwirtschaftlichen Vertreter im Ausschuß, für landwirtschaftliche Grundstücke nur ein Ertragspfandrecht zuzulassen, fand im Ausschuß keine Mehrheit (März 1942).

Einen weiteren Schwerpunkt der Beratungen bildete die *Schuldübernahme* gem. § 416 BGB. Der Gläubiger sollte weiterhin der privativen Schuldüber-

nahme widersprechen und sich dadurch den bisherigen Schuldner erhalten können. Allerdings sollte § 416 BGB als Bestimmung des Pfandrechts erscheinen und die in § 416 BGB genannte Mitteilung vom Grundbuchamt ausgehen. Weitergehende Anträge, wie eine Schuldübernahme durch den Erwerber kraft Gesetzes, wurden von der Mehrheit abgelehnt.

Die *Rentenschuld* der §§ 1199 ff. BGB sollte abgeschafft und statt dessen die Geldrentenreallast weiter ausgebaut werden (§§ 1105 ff. BGB).

Auf der letzten Tagung im November 1942 befaßte sich der Ausschuß noch ausführlicher mit den Vorschlägen *Lochers* zum allgemeinen Grundstücksrecht, die man im wesentlichen billigte. Abgelehnt wurde eine Einschränkung der Gutgläubensbestimmungen. Noch keine abschließende Stellungnahme erfolgte zu der Frage, ob für den Rang und den Gutgläubenserwerb bereits der Zeitpunkt der Antragstellung maßgeblich sein sollte. Auf jeden Fall sollten auf eine bewilligte Vormerkung die §§ 873, 892 ff. BGB Anwendung finden.

Parallel zu den Arbeiten des Ausschusses veröffentlichte *Blomeyer* 1941 in der Deutschen Rechtswissenschaft einen umfangreichen Aufsatz über "Eigentümerhypothek und Grundpfandbestellungsrecht"<sup>99</sup>, welch letzteres er gegenüber dem Eigentümerpfandrecht bevorzugte. In einer weiteren Abhandlung diskutierte er 1944 die "Rechtsform des künftigen Grundkreditrechts"<sup>100</sup>. Nach *Blomeyer* konnten anders als im 19. Jahrhundert die Mobilisierung des Bodenwertes und die anonyme Bodenbeleihung als Ziel des Grundpfandrechts nicht mehr in Betracht kommen. Für das Grundkreditrecht sei von besonderer Bedeutung<sup>101</sup>, "daß unsere Anschauungen in bezug auf den Grund und Boden heute ganz andere sind als zu der Zeit, da das BGB geschaffen wurde. Wir betonen viel mehr seinen Gemeinschaftswert; die Bindung aller Rechte am Grund und Boden im Gemeinschaftsinteresse ist uns heute selbstverständlich. Wir streben nach einem Recht, das unmittelbar aus den Gemeinschaftsbelangen heraus gestaltet ist, nicht bloß auf Abwägung der Einzelinteressen beruht und nicht Lagen entstehen läßt, die vom Standpunkt der Gesamtheit aus unerwünscht sind. Glaubte man früher, daß auch für die Bodenbeleihung das freie Spiel der Kräfte hergestellt und erhalten werden müsse und daß die Zwangsvollstreckung den Grundbesitz an den Tüchtigeren bringen und die Belastung bei veränderten Zinssätzen und Wirtschaftsverhältnissen der neuen Lage anpassen werde, so sehen wir die Dinge heute durchaus anders. Auch der *Grundkredit* wird heute wie die gesamte Wirtschaft zur Wahrung der Gemeinschaftsbelange *einheitlich gelenkt*." Bei der Neugestaltung des Grundkredits müsse erstrebt werden, "ein Grundkreditrecht zu schaffen, das die reibungslose Lenkung des Bodenkredits, welche Lagen sich auch ergeben, gestattet. Darauf ist auch bei der Wahl der Rechtsreformen des Grundkreditrechts Bedacht zu nehmen". Als Reformmodell stellte *Blomeyer* heraus: Sicherungshypothek und Verkehrshypothek als Grundformen der Grundstücksbelastung mit den Sonderformen der Höchstbetrags- und Wertpapierhypothek auf der einen und der Tilgungs-

<sup>99</sup> *Blomeyer*, aaO., S. 110 ff., 218 ff.

<sup>100</sup> *Blomeyer*, ZADR 1944, S. 38 ff.

<sup>101</sup> *Blomeyer*, aaO., S. 42 f.; hieraus auch die folgenden Zitate.

(Verkehrs-)Hypothek auf der anderen Seite. Die Verbriefung von Rechten sollte beibehalten werden, jedoch den Briefen die Übertragungs- und Legitimationskraft genommen werden. Die Rentenbelastung sollte sich auf die nur für gewisse Fälle zuzulassende Geldrentenrealast und vielleicht eine besondere Rentenhypothek beschränken. Ausführlich setzte sich *Blomeyer* mit der Frage auseinander, inwieweit für landwirtschaftliche Grundstücke nur eine einzige Grundkreditform zugelassen werden sollte, etwa eine für den Gläubiger unkündbare Rente, die eine Tilgungsforderung sicherte.

Von den weiteren Veröffentlichungen zur Reform des Grundpfandrechts sind hervorzuheben: die Vorschläge von *Güssefeld*<sup>102</sup> und von *Kreller*<sup>103</sup> zur Ausgestaltung des Grundpfandbestellungsrechts und von *Schütz* über die Gesamthypothek, die seiner Meinung nach beibehalten werden sollte<sup>104</sup>. Ferner setzte sich *Schütz* für die Beibehaltung der Vormerkung gegenüber der (österreichischen) Ranganmerkung ein. Endlich befaßte sich *Kaps* mit dem Grundpfandbestellungsrecht und der Tilgungshypothek<sup>105</sup>.

Mit Fragen einer Gesamtreform des Grundpfandrechts hat sich nach 1949 die Rechtslehre und Rechtspraxis nur noch sporadisch und am Rande befaßt. Der Beitrag von *Felgentraeger*<sup>106</sup> von 1950: "Hypothek oder Grundschuld" ist noch der Akademiediskussion verpflichtet. Erwogen wurde, unter Ausbau des Hypothekenrechts auf die Grundschuld zu verzichten. - In der Folgezeit wurde in der Rechtspraxis die Hypothek durch die Grundschuld weitgehend verdrängt<sup>107</sup>. Auch wo früher eine Höchstbetragshypothek bestellt wurde, wird nunmehr die Grundschuld gewählt. Soweit Hypotheken noch bestellt werden, geschieht dies zunehmend nicht zur Sicherung der ursprünglichen Forderung des Darlehnsvertrages, sondern zur Sicherung eines dazwischengeschalteten abstrakten Schuldversprechens. Im übrigen beschränkte sich die Diskussion im wesentlichen auf eine Reform des § 1179 BGB, da nachrangige Grundpfandgläubiger sich regelmäßig durch Eintragung einer Löschungsvormerkung sicherten. Dies hatte zu einer Überfüllung der Grundbücher (jährlich rund 1.000.000 Eintragungen) geführt. 1969 erschien ein Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz zu einem Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiet des Sachenrechts, nach dem als Inhalt der Hypothek vereinbart werden konnte, daß sie erlischt, wenn sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigte<sup>108</sup>. Eine Besprechung dieser und weiterer Vorschläge kam erst Ende der sechziger Jahre in Gang. Wilhelm *Schütz*, der bereits im Hypothekenrechtsausschuß eine erhebliche Rolle gespielt

<sup>102</sup> *Güssefeld*, ZADR 1941, S. 41 ff.

<sup>103</sup> *Kreller*, Deutsche Rechtswissenschaft, 7. Jg. (1942), S. 82 ff.

<sup>104</sup> *Schütz*, ZADR 1941, S. 98 ff., 273 ff.

<sup>105</sup> *Kaps*, DR (Wochenausgabe) 1941, S. 401 ff., 1943, S. 427 ff.; vgl. im übrigen die wenig ergiebige Diss. jur. masch. Köln 1943 von *W. Mentges*: Verkehrshypothek, Sicherungshypothek, Grundschuld de lege ferenda.

<sup>106</sup> In: Festschrift für *Julius von Gierke*, 1950, S. 140 ff.

<sup>107</sup> Vgl. die Hinweise bei *Reithmann*, NJW 1977, S. 661 ff.; *ders.*, DNotz 1982, S. 67 ff.; vgl. auch *M. Schneider*, Versicherungswirtschaft, 1970, S. 312 ff. - Zur Praxis des Realkredits nach 1949 vgl. *Franz Steffan*, Handbuch des Realkredits, 1963, S. 247 ff.: "Bodenrecht und Bodenkredit in Vergangenheit und Gegenwart" (mit umfangreichen Literaturnachweisen).

<sup>108</sup> Referentenentwurf für ein Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Sachenrechts (Text bei *Zagst* [Fn. 112], S. 145).

hatte, setzte sich 1968 für die Beibehaltung des bisherigen Rechts ein <sup>109</sup>. Er lehnte sowohl eine Zurückdrängung der Briefgrundpfandrechte als auch den vom Verband privater Hypothekenbanken e. V. unterbreiteten Vorschlag ab, wonach der Lösungsanspruch zum gesetzlichen Inhalt jeden Grundpfandrechts gemacht werden sollte.

Demgegenüber setzte sich *Jochemczyk* (Ludwigsburg) für eine Verdinglichung der Löschungsvormerkung und allgemein für die Abschaffung der (vorläufigen) Eigentümergrundschild ein <sup>110</sup>. Das wohl ausführlichste Gutachten zur Reform des § 1179 BGB erstattete H. *Westermann* 1972: "Vorschläge zur Reform des Hypotheken- und Grundbuchrechts" <sup>111</sup>. In diesem Zusammenhang kam *Westermann* zu dem Ergebnis, daß sowohl die Hypothek, zumindest aber die Briefgrundpfandrechte, als auch die endgültige sowie ursprüngliche Eigentümergrundschild bestehen bleiben sollten. Lediglich im Zwangsvollstreckungsverfahren sollte das Eigentümergrundpfandrecht nicht berücksichtigt werden (vollstreckungsrechtliche Lösung). Auch den ersatzlosen Wegfall der nachträglichen Eigentümergrundschild wies *Westermann* zurück und schlug vor, die Löschungsvormerkung des § 1179 BGB durch einen gesetzlichen Lösungsanspruch zu ersetzen. Das Gutachten von *Westermann* rief weitere Stellungnahmen hervor, die seine Vorschläge grundsätzlich billigten <sup>112</sup>. Ein Gesetz vom 22.6.1977 <sup>113</sup>, das die Reform des § 1179 BGB endlich verwirklichte, folgte den Vorschlägen von *Westermann* in der Grundtendenz, wenn auch nicht in allen Einzelheiten (so nicht für die endgültige Eigentümergrundschild) <sup>114</sup>. Allerdings war die Reichweite der Reform gering, da, wie erwähnt, die Grundschild die Hypothek weitgehend verdrängt hatte. Deshalb sichert sich der nachrangige Kreditgläubiger heute grundsätzlich durch Zession des Rückübertragungsanspruchs und die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung.

<sup>109</sup> *Schütz*, Wertpapier-Mitteilungen 1968, S. 818 ff.

<sup>110</sup> H. *Jochemczyk*, WM 1968, S. 1030; *ders.*, in: *Der langfristige Kredit*, 1967, S. 539 ff.; vgl. *Lahnert*, Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen, 1967, S. 960 ff.; vgl. auch H. *Teichmann*, Wegfall der Eigentümergrundschild oder Lösungsanspruch als gesetzlicher Inhalt der Hypothek, Köln 1968.

<sup>111</sup> Separat 1972 als Gutachten für die Banken- und Sparkassenverbände erschienen.

<sup>112</sup> Vgl. vor allem G. *Herbst*, Vorschläge zur Reform des Hypotheken- und Grundbuchrechts, in: Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen 1973, S. 254 f., 298 ff.; G. *Zagst*, Das Recht der Löschungsvormerkung und seine Reform, 1973, bes. S. 139 ff.

<sup>113</sup> BGBl. I 1977, S. 998.

<sup>114</sup> Zu den Neuerungen vgl. *Kissel*, NJW 1977, S. 1760; *Reithmann*, ZRP 1977, S. 84; *Stöber*, Rechtspfleger, 1977, S. 399 ff., 425 ff.; *Kollhossler*, JA 1979, S. 176 ff.; *Schapp*, JuS 1979, S. 544 ff.

## VI. DIE BERATUNGEN DES AUSSCHUSSES FÜR ENTEIGNUNGSRECHT

Mit dem Bodenrecht hing nach nationalsozialistischer Auffassung die Neugestaltung des Rechts der Enteignung von Grund und Boden eng zusammen<sup>115</sup>. Gleichwohl wurde erst Anfang 1941 ein Ausschuß für das Enteignungsrecht eingerichtet, der einen Entwurf zu einem Reichsenteignungsgesetz aufstellen sollte. Die Ausschußberatungen wurden am 31.1.1941 mit einem nicht überlieferten Vortrag von Werner *Weber* eröffnet. Es folgten Arbeitssitzungen am 22. und 23.4., am 20. und 21.5. und vom 2. - 4.10.1941, im Dezember 1941 sowie im März, Juni, September und Oktober 1942, in denen, soweit feststellbar, die erste Lesung abgeschlossen werden konnte. Protokolle sind nur für die ersten drei Arbeitssitzungen überliefert; das Ergebnis der weiteren Sitzungen ergibt sich aus den überlieferten Teilentwürfen. Der Ausschuß stand unter dem Vorsitz des Ministerialdirektors Werner *Hoche*<sup>116</sup> aus dem Reichsinnenministerium. Die Hochschullehrerschaft war vertreten durch Werner *Weber*, Franz *Wieacker* und Martin *Busse*, die sich bereits zum neuen Enteignungsrecht geäußert hatten, das Reichsverwaltungsgericht durch den Senatspräsidenten *Wilke*, das Wirtschaftsministerium durch Hans *Quecke*, zugleich stellvertretender Leiter der Reichsstelle für Landbeschaffung, das Reichsgericht durch den Reichsgerichtsrat *Oesterheld*, das Verkehrsministerium durch Ministerialrat *Diller*, das Arbeitsministerium durch Ministerialrat Heilmann, das Landwirtschaftsministerium durch Ministerialrat *Weißer*, das Justizministerium durch Erich *Pritsch* und der Reichsinspektor für das Deutsche Straßenwesen (Autobahn) durch den Ministerialdirektor Schattenmann.

Das Reichsinnenministerium hatte noch am Ende der Weimarer Zeit mit den Arbeiten an einem Reichsenteignungsgesetz begonnen. Am 18.1.1935 hatte es den beteiligten Ressorts den Entwurf zu einem Reichsenteignungsgesetz vorgelegt<sup>117</sup>, der entsprechend den eingegangenen Änderungswünschen am 6.5.1936 und am 2.4.1937 durch eine abgeänderte und erweiterte Fassung ersetzt wurde. Im April 1937 fand dann eine Referentenbesprechung statt, in der über wichtige Fragen Einigkeit erzielt werden konnte. Die am 4.8.1937 an die Ressorts übersandte neue Fassung berücksichtigte die Ergebnisse der Besprechung, konnte jedoch die Wünsche einiger Fachressorts noch immer nicht befriedigen. Vom Reichsernährungsminister und der Reichsstelle für Raumordnung wurde der Erlaß eines Reichsenteignungsgesetzes überhaupt in Frage gestellt. Weil die Aussichten auf eine Einigung der Ressorts nahezu ausgeschlossen war, dürfte das Reichsinnenministerium

---

<sup>115</sup> Zur Reform des Enteignungsrechts unter dem Nationalsozialismus vgl. *Stuckart*, JbADR, 4. Jg. (1937), S. 99 ff. - Zur Entwicklung des Enteignungsrechts von 1919-1945 und den Plänen des NS-Staates zu einem Reichsenteignungsgesetz vgl. *Schubert*, Sav. Zeitschrift für Rechtsgeschichte, Germ.Abt. Bd. 111 (1994), S. 482 ff.

<sup>116</sup> Über Werner *Hoche* (Ministerialdirigent im Reichsinnenministerium) waren leider keine biographischen Daten zu erlangen. Es ist zu vermuten, daß die Personalakte im Moskauer Sonderarchiv (Bestand Reichsinnenministerium) näheren Aufschluß bringen wird. - Über die Sitzungsteilnehmer vgl. teils die Kurzbiographien am Ende der Einleitung, teils unten S. 525.

<sup>117</sup> Das folgende nach den Akten des BA Koblenz R 43 II 1526 und 1527 a. Die einschlägigen Akten des Reichsinnen- und Reichsjustizministeriums sind verschollen.

die Einsetzung eines Akademieausschusses für Enteignungsrecht unter dem Vorsitz des zuständigen Sachbearbeiters *Hoche* angeregt haben, um vielleicht auf diese Weise einem allseits akzeptierten Entwurf zu einem Reichsenteignungsgesetz näherzukommen. Hierfür spricht vor allem die Tatsache, daß alle bisher mit dem Vorhaben befaßten Ressorts auch im Ausschuß vertreten waren und daß den Beratungen eine dem Wortlaut nach nicht bekannte, gegenüber dem Ministerialentwurf von 1937<sup>118</sup> nur geringfügig umgearbeitete Entwurfsfassung zugrunde gelegt wurde<sup>119</sup>.

Die Enteignung stellte von der Sicht des Nationalsozialismus aus ein Mittel zur Gestaltung konkreter Ordnungen, ein staatliches Ordnungsinstrument dar, wobei jegliche Entschädigungsgarantien nach dem Muster des Art. 153 WV abgelehnt wurden<sup>120</sup>. Da es nicht mehr in erster Linie auf den Wert des entzogenen Gegenstandes, sondern auf den mit der Entschädigung verbundenen Zweck ankam, verloren die überkommenen allgemeinen abstrakten Bewertungsmaßstäbe ihren Sinn. Statt Kapitalentschädigung sollte die Landentschädigung in den Vordergrund treten. Die Auslegung, die der auch vom nationalsozialistischen Gesetzgeber verwandte Begriff der "angemessenen Entschädigung" im Bereich der klassischen Enteignungstatbestände erfuhr, war allerdings "unerwartet traditionell"<sup>121</sup>, da sich eine Subjektivierung der Entschädigungsbemessung in der Praxis nicht durchsetzte. Mit den Wandlungen des Enteignungsrechts unter dem Nationalsozialismus und seiner künftigen Neugestaltung in einem Reichsenteignungsgesetz befaßten sich in Monographien und Aufsätzen Werner *Weber*, Franz *Wieacker*, Martin *Busse*<sup>122</sup>, die dann auch im Ausschuß vertreten waren, ferner Theodor *Maunz*, Ulrich *Scheuner*, *Stuckart* (Staatssekretär im Reichsinnenministerium) und Hans *Quecke* sowie einige Dissertationen<sup>123</sup>. 1941/42 veröffentlichten mehrere Ministerialbeamte Aufsätze zur Neuordnung des Enteignungsrechts, wohl um die Diskussion in der Öffentlichkeit wiederzubeleben<sup>124</sup>.

Die Rechtszersplitterung und Unübersichtlichkeit des Enteignungsrechts hatte sich gegenüber der Weimarer Zeit in der NS-Zeit noch verschärft. Das allgemeine Enteignungsrecht blieb weiterhin landesrechtlich geregelt, wäh-

<sup>118</sup> Dieser Entwurf befindet sich in der Akte R 43 II 1527 a, Bl. 144 ff.

<sup>119</sup> Dies ist der Niederschrift über die Sitzungen des Ausschusses für Enteignungsrecht vom April, Mai und Oktober 1941 zu entnehmen.

<sup>120</sup> Hierzu H. *Schulthes*, Die Höhe der Enteignungsentschädigung vom preußischen Enteignungsgesetz bis zum Bundesbaugesetz, Diss. jur. Köln 1965, S. 37 ff.

<sup>121</sup> *Schulthes*, aaO., S. 44.

<sup>122</sup> Vgl. Werner *Weber*, DJZ 1935, Sp. 659 ff.; *ders.*, Eigentum und Enteignung (zus. mit *Wieacker*), 1937, S. 9 ff.; *ders.*, in: H. *Frank* (Hrsg.), Deutsches Verwaltungsrecht, 1937, S. 470 ff.; Franz *Wieacker*, Eigentum und Enteignung (zus. mit W. *Weber*), 1935, S. 22 ff.; *ders.*, in: H. *Frank*, Deutsches Verwaltungsrecht, 1937, S. 449 ff.; *ders.*, Bodenrecht, 1938, S. 61 ff.; *Busse*, ZADR 1936, S. 770 ff.; *ders.*, in: Recht des Reichsnährstandes, 1936, S. 147 ff.

<sup>123</sup> *Maunz*, DJZ 1935, Sp. 1011 ff.; *ders.*, Die Enteignung im Wandel der Staatsverfassung (Freiburger Universitätsreden, Heft 21), 1936; *Scheuner*, Deutsches Verwaltungsblatt 1936, S. 5 ff.; *Stuckart*, aaO. (Fn. 115); *Quecke/K. Bußmann*, Reichsenteignungsrecht, 2. Aufl. 1939, S. 2 ff.; H. *Kutscher*, Die Enteignung, 1938; Georg *Bacmeister*, Grundzüge des neuen Enteignungsrechts, Diss. jur. Göttingen, 1936; Karl *Heinz*, Die geschichtliche Entwicklung und gegenwärtige Lage des Enteignungsrechts, Diss. jur. Marburg, 1937; Wolfgang *Vogt*, Wandlungen im Rechte der Enteignung, Diss. jur. Köln 1937, S. 184 ff.

<sup>124</sup> Vgl. *Vollprecht*, Deutsche Verwaltung 1941, S. 72 ff.; *Obermeyer*, ebd., S. 467 ff.; *Jarmer*, Reichsverwaltungsblatt 1942, S. 142 ff.

rend neue reichsrechtliche Enteignungstatbestände, die auf das Landesrecht verwiesen, hinzugekommen waren. Zu den Reichsenteignungsgesetzen der Weimarer Zeit insbesondere von 1919 waren seit 1933 zahlreiche Reichsgesetze und Verordnungen hinzugetreten, die die Enteignung und das bei ihr zu beobachtende Verfahren mehr oder weniger selbständig regelten, wie vor allem das Landesbeschaffungsgesetz von 1935<sup>125</sup>. Ferner entschieden mehrere Gerichte nebeneinander über die Höhe der Entschädigungen in letzter Instanz, so neben dem Reichsgericht der Entschädigungssenat des preußischen Oberverwaltungsgerichts (später des Reichsverwaltungsgerichts) und das Oberschiedsgericht für die landwirtschaftliche Marktregelung. In mehreren Reichsgesetzen war auf ein demnächstiges Reichsenteignungsgesetz verwiesen, das die Fälle der klassischen Enteignung von Grund und Boden einheitlich regeln und insbesondere die Landesgesetze ablösen sollte. Nachdem die Grundfragen, so *Stuckart* 1937<sup>126</sup>, "im nationalsozialistischen Staat als im wesentlichen geklärt angesehen werden können, ist die Zeit reif, durch ein Reichsenteignungsgesetz die in ihren Voraussetzungen und ihrem Verfahren überholten landesrechtlichen Enteignungsgesetze abzulösen und den positiv-rechtlich völlig zerstörten Rechtszustand auf diesem Gebiete zu vereinheitlichen". Die verschiedene Gestaltung des bisherigen Landesenteignungsrechts behindere die Durchführung großer Planungen wie den Bau der Reichsautobahnen und die Errichtung großer Überlandzentralen und Ferngasleitungen und sei entscheidend für die Sondergesetzgebung der letzten Jahre auf diesem Gebiet gewesen. Das neue Reichsgesetz werde diese Zersplitterung beseitigen, wobei es nötig sei, unter Beschränkung auf den Hauptgegenstand aller Enteignung, nämlich auf das Grundeigentum und die ihm gleichzustellenden Rechte, ein nach Voraussetzungen und Durchführung für das ganze Reich vereinheitlichtes Verfahren festzusetzen, das den neuen Grundsätzen entspreche. Ein solches Gesetz werde ein "wichtiges Stück der materiellen Verwaltungsreform" darstellen. Die Vereinheitlichung des Verfahrens wird geradezu ein Musterbeispiel dafür werden, daß die Verwaltungsreform nicht eine Angelegenheit der Behörden allein sei, "sondern daß ihr in hohem Maße auch Bedeutung für Volk, Staat und Wirtschaft zukommt"<sup>127</sup>.

Der Ausschuß beschloß zunächst<sup>128</sup>, im Reichsenteignungsgesetz nur die Fälle der klassischen Enteignung zu regeln. Dem Grundstückseigentum wurden hinsichtlich der Enteignung die dinglichen Rechte sowie auch sonstige Rechte gleichgestellt, die zum Besitz oder zur Nutzung berechtigten. Längere Zeit diskutierte man über die allgemeinen Voraussetzungen der Enteignung, die schließlich wie folgt umschrieben wurden: "Zur Bereitstellung von Land für übergeordnete Zwecke des gemeinen Wohles kann das Grundeigentum, soweit erforderlich, nach den Bestimmungen dieses Gesetzes gegen angemessene Entschädigung entzogen oder beschränkt werden" (§ 1 Abs. 1 des Entw.). Die Entscheidung über die Zulassung der Enteignung sollte nur eine

<sup>125</sup> RGBl. I 1935, 467. Im übrigen vgl. die Übersicht bei *Weber*, in: H. *Frank*, Deutsches Verwaltungsrecht 1937, S. 473 ff.

<sup>126</sup> *Stuckart*, aaO., S. 118; hieraus auch das folgende Zitat.

<sup>127</sup> *Stuckart*, aaO., S. 118.

<sup>128</sup> Das folgende nach der Niederschrift von 1941 (Fn. 119).

Reichsbehörde, in der Regel ein Reichsenteignungsminister, treffen. Für Zwecke der Reichseisenbahn, der Reichswasserstraßen und der Reichsautobahnen, für die eine Enteignung allgemein durch besondere Vorschriften zugelassen war, sollte die Zulässigkeit der Enteignung im Einzelfall durch die zuständige obere Reichsbehörde festgestellt werden (§ 2 Abs. 1). Damit sollte die "unbedingt erforderliche einheitliche Handhabung der Enteignungszulassung" gewährleistet sein. Enteignungsbehörde sollte grundsätzlich die höhere Verwaltungsbehörde sein, die aber die Befugnis haben sollte, auch die untere Behörde oder untere Siedlungsbehörden zu beauftragen. Wenn Landentschädigung zu leisten war, konnte auch die Reichsstelle beauftragt werden. Über Beschwerden gegen die Entscheidungen der höheren Verwaltungsbehörde sollte die Oberste Enteignungsbehörde, über die Beschwerden gegen die Maßnahmen der unteren Verwaltungsbehörden die höhere Verwaltungsbehörde entscheiden. Die Entscheidungen sollten endgültig sein. Längere Diskussionen rief die Frage hervor, inwieweit das Planfeststellungs- mit dem Entschädigungsverfahren zu verbinden war. Nachdem sich der Ausschuß in seiner ersten Sitzung für eine obligatorische Verbindung ausgesprochen hatte, wurde sie auf Antrag von *Quecke* wieder fakultativ ausgestaltet. Die Besitzeinweisung sollte grundsätzlich erst mit Rechtskraft des Planfeststellungsbeschlusses erfolgen. War nach Lage der Sache nicht zu erwarten, daß im Beschwerdeverfahren der Plan geändert wurde, so konnte die Besitzeinweisung ausgesprochen werden, sobald der Planfeststellungsbeschluß erlassen war (§ 27 Abs. 1 S. 2).

Was die Entschädigung anging, so kam der Ausschuß zu dem Ergebnis, daß der durch die Gesetze der letzten Jahre eingeführte Begriff der "angemessenen Entschädigung" im Entwurf beibehalten werden sollte<sup>129</sup>: "Grundlage für eine angemessene Entschädigung muß der Wert des zu enteignenden Grundeigentums bilden." Als angemessen sollte die Entschädigung gelten, "durch die 1. der Wert des durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlustes ersetzt wird; hierbei ist der Wert des Rechts für den Beeinträchtigten, mindestens aber der Preis zugrunde zu legen, der bei Berücksichtigung aller diesen beeinflussenden Umstände im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre; volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigte Werte sowie Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf die Durchführung des Unternehmens entstanden sind, sind nicht zu berücksichtigen; 2. sonstige Nachteile der Enteignung für den Beeinträchtigten behoben werden, soweit sie ihm billigerweise nicht zugemutet werden können." Bedeutsam ist, daß in dem Entwurf der Begriff der "angemessenen Entschädigung" erstmals vom Gesetzgeber definiert werden sollte. Der Hinweis auf den Wert des Rechts, den dieses für den Betroffenen hatte, deutet auf den ersten Blick auf eine gewisse Subjektivierung hin; wahrscheinlich handelt es sich hier aber um nichts anderes als um den subjektiven Mehrwert der RG-Judikatur. Von einer Begrenzung des Werts auf den Ertragswert entsprechend der Judikatur des Entschädigungssenats des preußischen OVG ist in den Vorschlägen des Ausschusses keine Rede.

---

<sup>129</sup> Vgl. unten die Niederschrift und § 6 des Akademieentwurfs.

Für die Bemessung der Entschädigung war der Zeitpunkt der Enteignung, im Falle einer früheren Inbesitznahme des Grundstücks dieser Zeitpunkt maßgebend. Ausgeschlossen war der Ersatz volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigter Werte sowie von Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf die Durchführung des Unternehmens entstanden waren. Endgültig über die Höhe der Entschädigung sollten nach Meinung der Mehrheit des Ausschusses die Verwaltungsgerichte entscheiden. Grundsätzliche Bedenken gegen die Ausschaltung der ordentlichen Gerichte hatten *Pritsch* und *Oesterheld* geäußert. Diese Bedenken wurden von *Wieacker* und *Busse* für teilweise beachtlich erklärt, während *Wilke* sich vehement für die Verwaltungsgerichte aussprach, wobei allerdings besondere Spruchkörper zu bilden waren. Voraussetzung war, daß die Verwaltungsgerichtsbarkeit zumindest zweistufig blieb; lediglich *Heilmann* befürwortete als Vertreter des Reichskommissars für den sozialen Wohnungsbau die Beschränkung auf eine einmalige Nachprüfung.

Ein weiterer Abschnitt des Entwurfs befaßte sich mit der Vollziehung der Enteignung (§§ 42 ff.). Standen die Entschädigungen für den Grundeigentümer und die gesonderten Entschädigungen infolge von Vereinbarung oder endgültiger behördlicher Feststellung fest, so hatte die Enteignungsbehörde durch Beschluß (Enteignungsbeschluß) die Enteignung auszusprechen (§ 48). Die Wirkungen der Enteignung waren in § 50 Abs. 1 umschrieben: "Mit der Zustellung des Enteignungsbeschlusses an den Enteigneten erwirbt der Enteignungsberechtigte die in dem Beschlusse bezeichneten Rechte." In einem 5. Abschnitt war das sog. dringliche Verfahren geregelt. Hiernach konnte die Planauslegungsfrist bis auf drei Tage abgekürzt werden (§ 59). Die Besitzeinweisung sollte schon vor Erlaß des Planfeststellungsbeschlusses ausgeschlossen werden können, "wenn der Plan für das auszuführende Unternehmen durch eine Oberste Reichsbehörde oder eine von ihr im Einvernehmen mit dem Enteignungsminister bezeichnete Behörde genehmigt oder in einem besonders gesetzlich geregelten Verfahren durch die zuständige Behörde festgestellt war" (§ 60). Die Enteignungsbehörde konnte auf Antrag des Enteignungsberechtigten die Enteignung aussprechen, bevor die Geldentschädigung in dem Verfahren vor den Verwaltungsgerichten festgestellt war, wenn die Zahlung, Hinterlegung oder Sicherung der von ihr festgesetzten Entschädigung nachgewiesen worden war (§ 62). Im letzten fertiggestellten Abschnitt war die Einigung der Beteiligten geregelt: "Die Enteignungsbehörde soll in jeder Lage des Verfahrens darauf bedacht sein, eine Einigung der Beteiligten herbeizuführen" (§ 62 c). Nach § 63 war für die Einigung die schriftliche Form erforderlich und genügend. Nach § 66 bedurfte die Einigung zu ihrer Wirkung der Bestätigung durch die Enteignungsbehörde, die nur zulässig war, "wenn sich die Einigung auf den für das Unternehmen erforderlichen Gegenstand beschränkt und soweit nicht rechtzeitig Widerspruch erhoben worden ist". Wurde die Einigung des Berechtigten mit dem Grundeigentümer über den Übergang des Eigentums bestätigt, so sollte nach § 67 mit der Zustellung des Bestätigungsbeschlusses an den Grundeigentümer oder mit dem in der Einigung bezeichneten späteren Zeitpunkt die Wirkungen der Enteignung eintreten.

Von besonderer Bedeutung für den Ausschuß war die Frage der Landentschädigung. Nach *Busse* konnte es zwar nicht Aufgabe des Enteignungsgesetzes sein<sup>130</sup>, die Fragen der Raumordnung generell zu regeln. Da aber die Enteignungsvorhaben praktisch einen sehr wesentlichen Teil der öffentlichen Gestaltung des Raums bildeten, müsse hier "mehr als bisher eine Verbindung zwischen der allgemeinen Landesplanung und dem Sondervorhaben der Enteignungsberechtigten geschaffen werden", und diese Verbindung müsse auch im Reichsenteignungsgesetz zum Ausdruck kommen. Deutlicher ging *Weißer* auf die Problematik ein<sup>131</sup>: Das Landentschädigungsverfahren sei nur äußerlich formal ein Verfahren zur Gewährung einer Entschädigung. Sachlich von seinem Wesen nach sei es Schutz der Bodenordnung und Raumordnung, bei der es sich darum handele, "einen durch Landentzug notleidend gewordenen landwirtschaftlichen Betrieb durch eine Landzulage wieder leistungsfähig zu machen bzw. einen landwirtschaftlichen Betrieb überhaupt an eine andere Stelle zu verlegen". Damit trete das Enteignungsproblem, das im Entwurf im Mittelpunkt stehe und den eigentlichen Gegenstand des Verfahrens bilde, "an die Peripherie des Raumordnungsverfahrens".

Der Entwurf verwirklichte die Vorschläge der Referenten nur teilweise. Nach § 7 der Vorlage war die Entschädigung, "wenn die Enteignungsbehörde es für zweckmäßig" hielt, in Land zu leisten. Bei der Enteignung von Erbhofgrundstücken war obligatorisch Landentschädigung vorgesehen. Eine Ausnahme konnte nur dann erfolgen, "wenn nach der Entscheidung des Anerbengerichts die Lebensfähigkeit des Erbhofs durch die Enteignung nicht beeinträchtigt" wurde. Die Entscheidung des Anerbengerichts sollte endgültig sein (§ 7). War Entschädigung in Land zu gewähren, so mußte die Entschädigungsbehörde einen Landabfindungsplan aufstellen. Diese konnte ein zugelassenes Siedlungsunternehmen beauftragen, für die Entschädigung geeignete Grundstücke zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Grundeigentümers den Landabfindungsplan sowie eine etwa notwendige Umsiedlung vorzubereiten (§ 30 Abs. 3). Nach § 34 konnte das für die Landentschädigung benötigte Land enteignet werden, wenn es nicht auf andere Weise zu beschaffen war. Einer Zulassung zur Enteignung bedurfte es in diesem Falle nicht. Ersatzland konnte auch dann enteignet werden, "wenn ein Vorhaben Grundstücke, die zu einem Erbhof gehörten, ohne Durchführung eines Enteignungsverfahrens erwirbt und nach der Entscheidung des Anerbengerichts zur Beschaffung des Ersatzlandes verpflichtet war" (§ 34 Abs. 2). Bei der Beschaffung von Ersatzland sollte zurückgegriffen werden vornehmlich auf Grundeigentum der öffentlichen Hand sowie auf landwirtschaftliche Grundstücke von Vermögensträgern, die mit dem Grund und Boden nicht durch ihre Tätigkeit oder ihre Aufgaben verbunden waren, sowie auf Grundeigentum, das nicht nach den Gesichtspunkten des gemeinen Wohls benutzt wurde (§ 35 Abs. 1). Keine ausführlichere Regelung fand sich in dem Entwurf für die Fälle, in denen durch Landinanspruchnahme eine

---

<sup>130</sup> Vgl. unten S. 566 ff. das Ausschußreferat von *Busse*.

<sup>131</sup> Vgl. unten das Ausschußreferat von *Weißer*.

Umsiedlung erforderlich wurde. Hierbei wurden, so eine Pressemitteilung<sup>132</sup> in den Ausschußberatungen die Schwierigkeiten erörtert, die darin bestanden, "daß die Neuansiedlung des verdrängten Grundeigentümers häufig in andere Verwaltungsräume erfolgen muß als diejenigen, in denen die Enteignung selbst durchgeführt" wurde. Der Ausschuß war hierbei zu dem Ergebnis gekommen, daß möglichst die großen Fälle der Umsiedlung durch eine zentrale Stelle gelenkt werden sollten.

Alles in allem brachte der Entwurf des Enteignungsausschusses eine Modernisierung des Enteignungsrechts, hielt aber in seinem grundsätzlichen Aufbau und Instrumentarium an den "alten Gedanken" fest. Die weitergehenden Vorstellungen insbesondere von *Busse* und *Weißer* wurden nur teilweise berücksichtigt, so daß man insofern von einem Kompromiß zwischen den beiden im Ausschuß vertretenen Meinungen sprechen kann. Hierbei ist zweierlei zu berücksichtigen: Einmal war im Ausschuß selbst noch eine zweite Lesung vorgesehen, so daß Änderungen nicht ausgeschlossen gewesen wären. Zum anderen hätte der Entwurf, wenn er überhaupt als Grundlage einer Ministerialvorlage in Betracht gekommen wäre, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens, d. h. bei der Abstimmung der Vorstellungen der einzelnen Ministerien, noch manche Veränderungen erlitten. Hinzu kommt, daß noch völlig offen war, wie weit die anderen Ministerien gegenüber dem Reichsinnenministerium bereit gewesen wären, die ihnen in den zahlreichen Gesetzen der NS-Zeit eingeräumte Enteignungsermächtigung und Verfahrenszuständigkeit zugunsten einer Vereinheitlichung des Enteignungsrechts aufzugeben.

---

<sup>132</sup> ZADR 1942, S. 26.

## VI. DIE MITGLIEDER DER AUSSCHÜSSE FÜR IMMOBILIARKREDIT; BODENRECHT UND FÜR HYPOTHEKENRECHT \*

**Arnwaldt**, von, Direktor (Hypothekenrechtsausschuß 1942).

**Backs**, Adolf, Senatspräsident am Kammergericht (Sachenrecht I, S. XXII).

**Bartsch**, Heinrich (geb. 23.4.1877 in Wien als Sohn eines Hofrats des Obersten Gerichts- und Kassationshofs in Wien; Todesdatum nicht bekannt). 1899 juristische, 1903 Richteramtsprüfung. 1905 Gerichtsadjunkt in Baden bei Wien; 1909 Richter beim Landesgericht Wien; seit Sept. 1909 Verwendung beim Sekretariat des Obersten Gerichtshofs (OGH) in Wien; März 1919 Landesgerichtsrat beim Landgericht Wien unter Weiterverwendung beim OGH; 1919 Hofsekretär beim OGH (1920 Präsidialsekretär, anschließend OLG-Rat; 1921 Hofrat). 1929 Rat des OGH in Wien; Okt. 1938 Kanzleidirektor des OGH; 1.4.1939 OLG-Rat beim OLG Wien; Nov. 1939 Reichsgerichtsrat (VI. Strafsenat); Eintritt in den Ruhestand am 31.3.1940. Mitglied der Vaterländischen Front von März 1934 bis Anfang 1938. Autor von "Die grundbücherliche Eintragung", 2. Aufl. Wien 1911, und: "Das österreichische allgemeine Grundbuchgesetz", 5. Aufl. Wien 1914, 6. Aufl. Wien 1928, 7. Aufl. Wien 1933. - *Quellen*: Personalakte im Bundesarchiv, Abt. Potsdam, Nebenstelle Hoppegarten, Bestand Reichsgericht.

**Baumgart** (Lebensdaten nicht bekannt)

**Bialoruski**, Hans, Dr. jur. (geb. 5.4.1889 in Wien; gest. 17.9.1968 in Wien). April 1918 Eintritt in die Erste Österreichische Spar-Casse; später Vorstand der Hypothekarabteilung; 1954 Mitglied des Ausschusses und Vorstandes des Hauptverbandes der österreichischen Sparkassen; Nov. 1954 Ernennung zum General-Stellvertreter der Ersten Österr. Spar-Casse; 1958 Generalsekretär dieser Casse (1.8.1958 pensioniert). - *Quellen*: Auskunft der Ersten Österreichischen Spar-Casse-Bank vom 3.10.1989.

**Blomeyer**, Arved (Sachenrecht I, S. XXII).

**Blomeyer**, Karl (Sachenrecht I, S. XXII).

**Brandt**, Hans (Bd. III,3, S. 58).

**Breithaupt**, Walter (Bd. III,3, S. 58).

**Busse**, Martin (Bd. III,3, S. 59).

**Caemmerer**, Ernst von (Bd. III,3, S. 60).

**Damköhler**, Ernst, Dr. (geb. 9.6.1885 in Bremen; gest. 6.9.1950 ebd.). 1908 erste, 1912 zweite Staatsprüfung. Gerichtsassessor 1912; Staatsanwalt in Bremen 1913, 1919 Amtsgerichtsrat, 1943 Oberamtsgerichtsrat.

**Demelius**, Heinrich (geb. 2.11.1893 in Wien [Mödling] als Sohn des Professors für Zivilrecht [seit 1897 in Innsbruck]; gest. 6.2.1987). Besuch des humanistischen Gymnasiums in Wien; Studium ebd.; 1916 Dr. jur. 1916-1918 Militärdienst. 1920 Habilitation unter Moritz v. Wellpacher (1930 ao. Prof.), bis 1934 als Richter tätig; 1936 ao. Prof. a.d. Hochschule für Welthandel, 1939 o. Prof.a.d. Universität Wien (1965 emeritiert). Verf. zahlreicher Abhandlungen u.a. zum Grundbuchrecht. - *Werke*: Verzeichnis in der Festschrift von 1973, S. 529 ff. - *Quellen*: Ogris, Festschrift, 1973, S. V ff.

\*

Es war nicht möglich, von sämtlichen Sitzungsteilnehmern der Ausschüsse für Enteignungsrecht und für Immobiliarkredit Lebensdaten aufzufinden.

- Deumer, Robert** (Bd. IV, S. 49 f.).
- Drechsler, Wolfgang**, Dr. jur. (geb. 28.8.1874 in Göttingen; Todesdatum nicht bekannt). 1940: Im Vorstand der Hannoverschen Landeskreditanstalt und Stadtschaft der Provinz Hannover; Direktor der Preußischen Zentralstadtschaft in Berlin; Vorsitzender des Aufsichtsrats der Zentrale für Wohn- und Kulturkredit in Berlin. - *Quellen*: Wer leitet?, 1940, S. 164.
- Drost, Heinrich** (Bd. IV, S. 50 f.).
- Emge, Carl August** (1886-1970) (Bd. III,2, S. 61 f.).
- Ellscheid, Robert** (Sachenrecht I, S. XXII f.).
- Epping, Wilhelm** (Sachenrecht I, S. XXIII).
- Fabricius, Ministerialdirektor** im Reichswirtschaftsministerium.
- Felgentraeger, Wilhelm** (Bd. III, 2, S. 41).
- Fischer, Hans Albrecht** (Sachenrecht I, S. XXIII).
- Foag, Anton** (Bd. IV, S. 51).
- Gadow, Leo Reinhold Wilhelm** (Sachenrecht I, S. XXIII).
- Gaedechens, Cipriano Francisco** (geb. 27.5.1891 in Hamburg; gest. 10.5.1960). 1913 erste, 1921 zweite jur. Staatsprüfung; 1920 Dr. jur. (Göttingen). 1921 Assessor, 1922 Richter beim Amtsgericht in Hamburg, 1934 Amtsgerichtsdirektor; 21.12.1945 Eintritt in den Ruhestand. - *Quellen*: Auskunft des Staatsarchivs Hamburg vom 16.10.1989.
- Gelpcke, Karl W.A.** (Bd. I, S. LIV).
- Gieseke, Paul** (geb. 5.5.1888 in Magdeburg; gest. 31.10.1967 in Bad Godesberg). 1921 Privatdozent in Göttingen, 1922 o. Prof. in Rostock, 1929 a.d. Handelshochschule Berlin, 1934 in Marburg, 1939 a.d. Universität Berlin, 1948 in Bonn. Gründer des Bonner Instituts für das Recht der Wasserwirtschaft. Begründer der Zeitschrift für Wasserrecht. - *Quellen*: K. Wernicke, NJW 1968, S. 929.
- Granzow, Walter** (Bd. IV, S. 52 f.).
- Groeben, Hans von der** (geb. 14.5.1907 in Langheim). Studium der Rechtswissenschaften und der Volkswirtschaft in Berlin, Bonn und Göttingen. Nach Ablegung der jur. Staatsprüfungen Eintritt in das Reichsernährungsministerium (hier Oberregierungsrat). Nach 1945 Regierungsdirektor im niedersächs. Finanzministerium; Ministerialdirektor im Bundeswirtschaftsministerium; Mitglied der Europa-Union, der Liszt-Gesellschaft und der Gesellschaft für auswärtige Politik. - *Quellen*: Wer ist wer?, 1940.
- Güssefeld, Wilhelm Adolph Robert** (geb. 8.6.1886 in Schönberg a.d. Dosse/Mecklenburg-Schwerin; gest. 23.7.1974 in Hamburg). Nach Absolvierung der jur. Staatsexamina Rechtsanwalt am Kammergericht Berlin, Geschäftsführer des Fachverbandes der privaten Hypothekenbanken e.V., Geschäftsführer des Zentralverbandes des Deutschen Bank- und Bankiergewerbes (Arbeiten im Sonderausschuß für das Hypothekenbankwesen); 1921/22 stellv. Vorstandsmitglied der Hypothekenbank in Hamburg AG, 1922-1953: ordentl. Vorstandsmitglied der Hypothekenbank in Hamburg AG, Vorstandsmitglied der Norddeutschen Arbeitsgemeinschaft des privaten Hypothekenbankgewerbes; Vorstandsmitglied des Verbandes privater Hypothekenbanken e.V. und des Bundesverbandes des deutschen Bankgewerbes; 1953 Mitglied der Bürgerschaft (1957 erster Vizepräsident). Okt. 1953 Geschäftsführer der Finanz-Treuhand GmbH. 1954 Vorstandsmitglied der Meck-

lenburgischen Hypotheken- und Wechselbank. Okt. 1954 Vorstandsmitglied des Vereins für Treu und Glauben im Geschäftsleben e.V.; Juni 1955 Geschäftsführer des Zeit-Verlags (später Generalbevollmächtigter und im Vorstand der Zeit-Stiftung). - *Quellen*: Auskunft der Hypothekenbank in Hamburg vom 13.6.1990.

**Güntzel**, Assessor.

**Hallstein**, Walter (Bd. II, S. XVIII).

**Hedemann**, Wilhelm (Bd. III,3, S. 64).

**Heilmann**, Ministerialrat im Reichsarbeitsministerium.

**Hesse**, William (Sachenrecht I, S. XXIV).

**Hoche**, Werner, Ministerialrat im Innenministerium (1944 Ministerialdirektor).

**Hoffmann**, Robert (Sachenrecht I, S. XXIV).

**Holland**, Fritz (geb. 21.10.1880 in Berlin; Todesdatum nicht bekannt). Erster General-Landschafts-Syndikus bei der Märkischen Landschaft in Berlin und Geschäftsleiter der Centrallandschaft für die Preußischen Staaten ebd.

**Horstmann**, Horst, Dr. jur. (Sachenrecht I, S. XXIV).

**Hueck**, Alfred (Bd. III,3, S. 65 f.).

**Kaercher**, Friedrich Wilhelm (geb. 21.5.1897 in Kaiserslautern; Todesdatum nicht bekannt). Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank in München. - *Quellen*: Wer leitet?, 1940, S. 410.

**Karl**, Magnus, Dr. jur., Mitglied des Immobiliarausschusses (1939).

**Kaps**, Franz (geb. 9.10.1902 in Breslau; gest. 13.11.1981 in Düsseldorf). 1922-1924 Lehre bei der Dresdner Bank. 1923-27 Studium der Rechtswissenschaften in Breslau (1927 Promotion ebd.). Febr. 1927 erste, 1930 zweite Staatsprüfung. Dez. 1930 Kreditreferent bei der Landstelle Berlin; ab Mai 1931 Sachbearbeiter für landwirtschaftliche Kreditanträge bei der Bank für deutsche Industrieobligationen; 1932 Handlungsvollmacht (Hypothekenabteilung); Dez. 1933 Leiter der Hypothekenabteilung in Berlin-Friedenau; Juni 1934 Referatsleiter in Breslau; Jan. 1936 Prokura; Febr. 1936 Leitender Referent C D "Grundbuch- und Rechtswesen"; 1937 stellv. Leiter der Verwaltungsgruppe L.H.A.; 1939 Zulassung als Rechtsanwalt am LG Berlin; Jan. 1940 in der gewerblichen Hypotheken-Abteilung; April 1941 Referatsleiter der landwirtschaftlichen Abteilung; 1950 Direktor der Deutschen Industriebank, Berlin; 1954-1968 Direktor der Industriebank AG, Df. (Syndikus); Syndikus und Leiter der Rechtsabteilung m.d.Titel "Direktor der Bank"; 1956-59 Geschäftsführer der Physikalischen Studiengesellschaft Düsseldorf mbH. - *Quellen*: Auskunft der Industriekreditbank. Deutsche Industriebank, Düsseldorf.

**Kaulbach**, Günter, Kammergerichtsrat (geb. Mai 1904). Assessor 1930, 1934 LG Rat in Berlin; Nov. 1936 Kammergerichtsrat; als Referent im Reichsjustizministerium tätig.

**Kipp**, Karl Theodor (geb. 7.3.1896 in Erlangen als Sohn von Prof. Theodor Kipp; gest. 24.7.1963 in Bonn). Teilnahme am 1. Weltkrieg. Studium der Rechtswissenschaften in Freiburg und Berlin (hier 1922 Promotion), 1927 Habilitation in Berlin (Privatdozent). 1932 o. Prof. in Bonn. - *Werke*: Rechtsvergleichende Studien zur Lehre von der Schlüsselgewalt in den romanischen

Rechten, 1928; Kommentierung der Art. 7-31 EGBGB bei Fischer/Henle/Titze, Handkommentar zum BGB, 14. Aufl. 1932. - *Quellen*: Rhein. Friedrich-Wilhelms-Universität, Bonn, Jahr 1962/63 (Jg. 78), S. 22 f.

**Kleiner, Ernst**, Geh. Regierungsrat, Dr. jur., Mitglied des Aufsichtsrats der Bank für Landwirtschaft AG in Berlin; Vorsitzender der Zentraleuropäischen Versicherungs-AG in Berlin. - *Quellen*: Wer leitet?, 1940.

**Kokotkiewicz, Gerhard** (geb. 19.4.1904 in Berlin-Schöneberg; Todesdatum nicht bekannt). Vorsitzender des Vorstandes der Preußischen Landespfandkreditanstalt in Berlin; Vorsitzender des Aufsichtsrats der Deutschen Landesbankenzentrale AG in Berlin; Leiter der Wirtschaftsgruppe öffentlich-rechtliche Kreditanstalten. - *Quellen*: Wer leitet?, 1940.

**Kopsch, Johannes** (geb. 3.2.1883 in Berlin; Todesdatum nicht bekannt). Diplom-Kaufmann; Dr. sc. pol.; Geschäftsführer der Industrie- und Handelskammer zu Berlin. Vorsitzender des Aufsichtsrats der Treuhandgesellschaft Eintracht (Berlin); Mitglied des Aufsichtsrats der Wohnungsbaugesellschaft Eintracht (Gemeinnützige AG Berlin). - *Quellen*: Wer leitet?, 1940.

**Kraemer, Carl**, Vorstandsmitglied der Bayerischen Wechsel- und Hypothekenbank, München.

**Krause, Hermann** (gest. 31.7.1991) (Bd. III,3, S. 67 f.).

**Kreller, Hans** (geb. 22.4.1887 in Schedewitz b. Zwickau als Sohn eines Ingenieurs und Fabrikbesitzers; gest. 14.2.1958 in Senftenberg b. Krems/Niederösterreich). Abitur in Dresden; Studium der Rechtswissenschaften in Grenoble, Berlin, Freiburg/Breisgau und Leipzig. 1911 erste, 1915 zweite jur. Staatsprüfung. Schüler von Mitteis (1915 Promotion, 1920 Habilitation mit einer Arbeit zum römischen Recht und zu den Papyrus-Wissenschaften); 1921 ao. Prof. in Tübingen, 1925 o. Prof. in Münster, 1931 in Tübingen, 1941 in Wien (1948 erneut ernannt). - *Quellen*: Kaser, in: Sav. Zeitschrift, Rom.Abt., Bd. 75 (1958) S. XV ff.

**Krusch, Carl** (Sachenrecht I, S. XXV).

**Kuhn, Assessor**. Beschäftigt bei der NSDAP-Stelle für Siedlungswesen.

**Kunkel, Wolfgang** (Sachenrecht I, S. XXV).

**Lange, Heinrich** (Bd. III,3, S. 69).

**Lehmann, Heinrich** (Bd. III,3, S. 70).

**Lent, Friedrich** (ZPO I).

**Letzgus, Ernst** (Sachenrecht I, S. XXV f.).

**Locher, Eugen** (Sachenrecht I, S. XXVI).

**Merten, Max** (geb. 8.9.1911 in Berlin als Sohn eines Reichsbankamtmanns; Todesdatum nicht bekannt). 1930 Abitur am Lichterfelder Realgymnasium; anschl. Studium der Rechtswissenschaften in Berlin. 1933 erste jur. Staatsprüfung; 1935 Promotion in Berlin. -1939 im Reichsjustizministerium beschäftigt. - *Quellen*: Lebenslauf in der Diss. jur. Berlin 1935: Gutgläubiger Eigentumserwerb und Zeitablauf in ihrer Bedeutung für das rechtliche Schicksal öffentlicher Sachen.

**Oesterheld, Richard** (geb. 11.4.1880), Reichsgerichtsrat.

**Oesterlink, Hans** (geb. 14.5.1882 in Breslau; gest. 25.12.1972 in Köln). Nach Teilnahme am Ersten Weltkrieg 1919 Hilfsarbeiter im Preuß. Handelsministerium; kurz danach Regierungsrat/Staatskommissar bei der Berliner Börse; Jan. 1922 Eintritt in den Vorstand der preuß. Centralbodenkredit-AG;

später Deutsche Centralbodenkredit-AG; ab 1934 Vorstandsvorsitzender bis 1937. 1938 Vorsitzender der Fachgruppe Private Hypothekenbanken; 1934 im Aufsichtsrat der Deutschen Bank (1942 stellv. Vorsitzender); 1935 Eintritt in den Vorstand der sächs. Bodenkreditanstalt; 1945-47 wegen seiner Zugehörigkeit zur Deutschen Bank interniert; Vorsitzender des Aufsichtsrats der Rheinisch-Westfälischen Bank (bis 1957). Nach 1949 u.a. Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses des Bundesverbandes Privates Bankgewerbe, Mitglied des Zentralen Kapitalmarktausschusses, Mitglied des Hauptausschusses Privates Bankgewerbe. - *Quellen*: Auskunft der Deutschen Centralbodenkredit-AG in Köln.

**Paetzold, Fritz Erwin** (Bd. III,3, S. 73).

**Potthoff, Heinrich**, Dr. phil. (geb. 9.5.1875 in Bielefeld als Sohn eines Fabrikanten; Todesdatum nicht bekannt). Abitur am Realgymnasium in Bielefeld; kaufmännische Lehre in Barmen; 1895-1900 Studium der Staats- und Rechtswissenschaften in München, Leipzig und Berlin. 1901-1905 Geschäftsführer des Handelsvertreter-Verbandes; 1906-1909 Syndikus des Werkmeisterverbandes; 1918-1920 Referent für Arbeitsrecht im bayer. Ministerium für soziale Fürsorge. Übernahm später die Leitung des Bundes Deutscher Bodenreformer. Mitglied des Reichstags für die fortschrittliche Volkspartei. - *Werke*: Handelspolitik und Wehrkraft 1902; mehrere Schriften über deutsche Leinenindustrie u. d. Privatbeamtenfr., ferner über soz.-pol., soz.-rechtl. u. volkswirtschaftl. Fragen; Problem d. Arbeitsrechts; Staat oder Volk?; Erziehung z. soz. Kultur; Was heißt Volkswirtschaft?; Wbch. d. Arbeitsrechts; Soz. Prob. d. Betriebes; Einfl. d. R.-Verf. a.d. Arbeitsrecht; Komm. z. Arbeitszeit; versch. arb.-rechtl. kl. Schriften; Hrsg. d. "Arbeitsrechtes". - *Quellen*: Wer ist's?

**Pritsch, Erich** (Bd. III,3, S. 74).

**Quincke, Notar** in Köln.

**Reinhardt, Rudolf** (Bd. III,3, S. 75 f.).

**Riehle, Joachim**, Ministerialrat (geb. 30.6.1897 in Osnabrück). Reichskommissar bei der Deutschen Zentralbodenkredit-AG in Berlin. Reichswirtschaftsministerium.

**Ruttmann, Heinrich** (geb. 26.2.1903 in Hamburg; Todesdatum nicht bekannt). Leiter der Rechts- und Konsortial-Abteilung der Deutschen Rentenbank-Kreditanstalt (landwirtschaftliche Zentralbank), Berlin; Geschäftsführer der Central-Landschaft für die Preußischen Staaten. - *Quellen*: Wer leitet?, 1940, S. 743.

**Schirdewahn, Günther** (geb. 6.7.1898 in Laubahn/Schlesien; Todesdatum nicht bekannt). Dr. jur.; Bankdirektor. Mitglied des Vorstandes der Deutschen Rentenbank und der Deutschen Rentenbank-Kreditanstalt in Berlin. - *Quellen*: Wer leitet?, 1940, S. 770.

**Schlüter** (Sachenrecht I, S. XXV).

**Schmidt-Rimpler, Walter** (Bd. III,3, S. 77).

**Schmölder, Karl** (Bd. I, S. LXI f.).

**Schraut, Rudolf** (Bd. III,3, S. 65).

**Schulz, Rudolf**, Obergerichtsvollzieher.

**Schulze von Lasaulx, Heinrich** (Sachenrecht I, S. XXVII).

**Schütz, Wilhelm** (Sachenrecht I, S. XXVII).

- Schwartz, Gustav** (Bd. II, S. XXV).
- Siber, Heinrich** (Sachenrecht I, S. XXVII f.).
- Simonis, Georg** (Sachenrecht I, S. XXVIII).
- Smolla, Dr. jur.**, Notar in Breslau. Auch Mitglied des Erbrechtsausschusses.
- Steyrer, Fritz** (geb. 25.8.1868 in Deggendorf). Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Handelsbank, Bodenkreditanstalt, in München und im Vorstand der Bayerischen Börse ebd. - *Quellen: Wer leitet?*, 1940, S. 871.
- Tenschert, Karl** (Sachenrecht I, S. XXVIII).
- Ulmer, Eugen** (Bd. III,3, S. 81).
- Wildermuth, Eberhard** (geb. 23.10.1890 in Stuttgart; Todesdatum nicht bekannt). Mitglied des Vorstandes der Deutschen Bau- und Bodenbank AG und der Deutschen Wohnstätten-Hypothekenbank-AG in Berlin. Oberregierungsrat a.D. - *Quellen: Wer leitet?*, 1940, S. 975.
- Weber, Werner** (Bd. III,3, S. 86).
- Werne, von** (geb. Sept. 1900; Todesdatum nicht bekannt). 1926 Gerichtsassessor; 1934 Amtsgerichtsrat in Charlottenburg.
- Weißer, Hans** (Bd. III,3, S. 86).
- Wieacker, Franz** (Bd. III,2, S. 53).
- Würdinger, Hans** (Bd. III,3, S. 87 f.).

# A. Die Verhandlungen des Immobiliarkreditausschusses

## I. 1. Niederschrift über die Sitzung am 26.4.1934

Herr Präsident Dr. *Gelpcke* eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und wiederholt die zwei Grundsätze, die in der ersten Sitzung erarbeitet worden waren:

1. der Immobiliarkredit sei im BGB zu regeln,

2. das Grundbuch sei beizubehalten; für die Führung des Grundbuches sei ausschließlich das Amtsgericht als Gerichtsstand zuständig; für die Eintragungen in das Grundbuch sei der Grundbuchrichter verantwortlich auch dann, wenn er die Führung anderen Persönlichkeiten übertragen habe. Für die heutige Sitzung seien die Referate über die städtischen bzw. ländlichen Immobiliarkredite des Herrn Amtsgerichtsrats *von Werne* und des Herrn Obergerichtsvollziehers *Schulz* vorgesehen.

Die Herren von *Werne* und *Schulz* halten ihre Referate, für die Herr Dr. *Gelpcke* dankt. An die nachstehenden Punkte des Referats des Herrn Amtsgerichtsrats *von Werne* knüpfen sich eingehende Erörterungen, die folgendes Ergebnis brachten: *Zustellungsfragen*: Das Zustellungsverfahren müsse beschleunigt, darüber hinaus die Zustellungsmöglichkeit erleichtert werden, insbesondere an im Ausland lebende Eigentümer und an solche Kreise, die sich der Zustellung heute leicht entziehen können. Die pflichtmäßige Bestellung von Grundstücksvertretern wird gefordert.

Rangvorbehalt nach § 881 BGB: Ein Bedürfnis für einen Rangvorbehalt bestehe nicht.

Gesamthypothek: Der Forderung des Referenten nach Abschaffung der Gesamthypothek werden verschiedene Fälle der Praxis entgegengehalten, die eine grundsätzliche Abschaffung unmöglich rechtfertigen (Frage der wirtschaftlichen Einheit einer Vielzahl von Grundstücken: z.B. Siedlungsgelände, Familiengut-Gemeinschaften, Industriegrundstücke). Eine entsprechende Regelung, die das Für und Wider berücksichtigt, wird empfohlen.

Hypotheken oder Grundschulden: Nach einer längeren eingehenden Aussprache wird einstweilen dieser Punkt als abgeschlossen betrachtet. Bis zu einer endgültigen Klärung seien die Anregungen über die Eigentümerhypothek abzuwarten. Die Anwesenden werden ihre eigene endgültige Stellungnahme vorbereiten.

Erhöhung der Wertgrenze des § 3 der VO vom 26.5.1933: Das Problem sei erst dann endgültig zu erörtern, wenn ein Überblick darüber gewonnen ist, wie die Wertentwicklung und Wertfestsetzung im Jahre 1935 erfolgt ist. Auf eine Erhöhung auf 9/10 könne man sich in der gegenwärtigen Krisenzeit nicht festlegen.

Anschließend wird die Belastung von Grundstücken, insbesondere durch die öffentliche Hand, erörtert. Die steuerlichen Lasten müßten aus einem öffentlichen Buch zu erkennen sein, einschließlich Anlieger-, Kanalisations-, Straßenbau- und Wassergebühren. Als öffentliches Buch kommt nicht das Grundbuch in Frage. Für ein solches Buch kann nicht der öffentliche Glaube verlangt werden.

Ein Referat "Die Gefahren für den Realkredit aus den Lasten des öffentlichen Rechts" - Geheimrat *Steyrer* - wird vorgesehen.

In Anbetracht der Wichtigkeit des Referats des Herrn *Schulz* werden die Beratungen vertagt.

Die nächste Sitzung wird auf Freitag, den 25. Mai 1934, 3 Uhr, angesetzt.

## I. 2. Vermerk des preußischen Vertreters über die Sitzung am 26.4.1934

An der Sitzung des Akademie-Ausschusses für Immobilien-Kredit, der am 26. April 1934 unter dem Vorsitz des Direktors Dr. *Gelpcke* tagte, habe ich teilgenommen. Der Ausschuß nahm zwei Berichte entgegen. Über die Berichte und die Stellungnahme des Ausschusses ist folgendes zu bemerken:

1. Amtsgerichtsrat von *Werne*, Berlin-Charlottenburg, dessen Bericht dem Ministerium inzwischen zugegangen ist, forderte

a) schleunige Verbesserung der Zustellungsvorschriften, in der Richtung, daß die Zustellung für den Gläubiger erleichtert und dem Schuldner die Möglichkeit genommen wird, sich um die Entgegennahme der Zustellung, besonders in der Zwangsvollstreckung zu drücken. Der Ausschuß trat dem Berichtersteller darin bei, daß eine Verbesserung der Zustellungsvorschriften dringend notwendig ist, und daß die Durchführung der Verbesserungen nicht durch die Scheu vor Teilreformen verzögert werden möchte. Ich habe erklärt, daß ich im Hause über die Auffassung des Ausschusses berichten werde.

b) Beseitigung des Rangvorbehalts (§ 881 BGB). Der Ausschuß hält den Rangvorbehalt für entbehrlich.

c) Beseitigung der Gesamthypothek. Der Ausschuß hält die Beseitigung der Gesamthypothek als Beleihungsform nicht für entbehrlich, er erkennt aber die Verbesserungsbedürftigkeit einzelner Vorschriften an.

d) die Grundschuld und das Buchpfand als Normalform der Grundstücksbelastung. Der Ausschuß hält das Nebeneinander von Grundschuld und Hypothek, Brief- und Buchpfand für zweckmäßig.

e) Erhöhung der Wertgrenze des § 3 der Verordnung vom 26. Mai 1933 auf neun Zehntel. Diese Anregung fand im Ausschuß lebhaften Widerspruch.

f) Einführung eines jedem Grundstücksinteressenten offenliegenden Nachweises der öffentlich-rechtlichen Belastungen eines Grundstücks (Steuern, Anliegerbeiträge, sonstige öffentliche Lasten). Der Ausschuß stellte die Erörterung dieses Fragegebiets zurück und beauftragte eines seiner Mitglieder in einer der nächsten Sitzungen, einen besonderen Bericht über diese Frage zu erstatten.

2. Zurückgestellt wurde die Beratung über die Eigentümergrundschuld.

3. Obergerichtsvollzieher *Schulz* trug den anliegenden Bericht vor. Dieser Bericht soll in der nächsten Sitzung des Ausschusses erörtert werden. ...

## I. 3. Referat von Amtsgerichtsrat von *Werne*: Anregungen zur Reform des deutschen Liegenschaftsrechts.

### *I. Einleitung*

Der Herr Vorsitzende hat in der Sitzung vom 21. März 1934 angeregt, nur solche Rechtsmaterien zu behandeln, die fehlerhaft seien. Um überflüssige Auseinandersetzungen zu vermeiden, begrüße ich diesen Vorschlag. Als Gegenstand meines Vortrages habe ich deshalb lediglich Bestimmungen und Einrichtungen des Liegenschaftsrechts gewählt, die sich in ihrer praktischen Anwendung fehlerhaft, unter Umständen schädlich gezeigt haben. Ich stelle dabei bewußt allgemeine theoretische Erörterungen beiseite und lasse Schrifttum und Rechtsprechung außer Acht. Es handelt sich demnach in der Hauptsache um Erfahrungen, die, abgesehen von geschichtlichen Erörterungen, bei meiner richterli-

chen Tätigkeit und im Verkehr mit dem Publikum gesammelt worden sind. Es soll ein kleiner Beitrag zur Schaffung eines volksnahen und allgemein verständlichen Liegenschaftsrechts sein, soweit dieses Recht seiner Schwierigkeit nach es gestattet. Erschöpfend ist die Darstellung allerdings nicht. In Anbetracht der kurzen Zeitspanne, die mir zur Verfügung stand, kann sie es auch nicht sein. Im Laufe der Zeit werde ich jedoch bemüht sein, noch auf diesen oder jenen Fehler aufmerksam zu machen. Im übrigen bin ich mir bei meinen Ausführungen bewußt, daß die Anregungen nicht absolut neu sind. Es besteht bekanntlich auf dem Gebiete der Reform des Immobiliarkredits seit altersher ein äußerst umfangreiches Schrifttum. Unzählige haben sich mit diesen Fragen schon beschäftigt. Auch heute noch erscheinen mal in dieser oder jener Zeitschrift Aufsätze über dieses Thema. Meistens sind es jedoch Wünsche von bestimmten Wirtschaftsgruppen. Und doch, das möchte ich in Übereinstimmung mit der Ansicht des Ausschusses für Immobiliarkredit bei der Akademie für Deutsches Recht betonen, besitzt Deutschland ein ganz ausgezeichnetes Liegenschaftsrecht. Für viele Länder ist es ein Vorbild gewesen und ist es heute noch. Selbst England, das bekanntlich gegen die Übernahme fremder Rechtsgedanken und Rechtseinrichtungen doch schärfsten Widerstand leistet, hat in Anlehnung an das Deutsche Liegenschaftsrecht sein eignes reformiert. Wenn trotzdem von mir Vorschläge zur Abschaffung einiger Mängel vorgetragen werden, so soll damit nicht Kritik an dem gesamten Liegenschaftsrecht geübt werden. Erkannte Mängel müssen jedoch abgestellt werden.

## *II. Zustellungsfragen*

Ein wichtiges, sehr reformbedürftiges Kapitel unserer Gesetzgebung ist das Zustellungswesen. Was auf diesem Gebiete für ein formalistischer und pedantischer Zug herrscht, kann nur der ermesen, der täglich sich mit all diesen Fragen beschäftigen muß. Es ist gänzlich unverständlich, mit welcher Sorgfalt und Liebe der sich drückende Schuldner vom Gesetzgeber behandelt wird. Welche Mühe und Kosten der Gläubiger und das Gericht aufbringen müssen, um den seine Zahlungen vergessenden Schuldner von der drohenden Zwangsvollstreckung in Kenntnis zu setzen, geht über ein gerechtes Maß hinaus. Einige Beispiele mögen dies veranschaulichen. Mit welchem Recht darf der Schuldner bzw. der gesetzliche Vertreter oder der Vorsteher eines Vereins die Zustellung außerhalb des Geschäftlokals verweigern? Es darf auch nicht zulässig sein, daß ein Geschäftsführer einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, dem nicht zugestellt werden kann, der aber stets bei Gericht erscheint, hier eine Zustellung ablehnt. Unbillig ist es auch, daß der Zuschlag in Zwangsversteigerungsverfahren aufgehoben wird, wenn die Zustellung des Anordnungsbeschlusses gemäß § 181 ZPO an einen nicht erwachsenen Hausgenossen erfolgte, trotzdem der Schuldner Kenntnis von dem Versteigerungstermin erlangt hatte. Nicht zu rechtfertigen ist ferner die Bestimmung des § 184 Abs. 2 ZPO. Es ist nicht einzusehen, warum eine Zustellung nicht gemäß §§ 181, 182 ZPO durchgeführt werden darf, wenn zwar ein Geschäftslokal vorhanden, aber die Gesellschaft mit beschränkter Haftung zum Beispiel keinen Angestellten hat, und der Geschäftsführer unerreichbar ist! Eine kleinere Erleichterung gewährt jetzt allerdings § 11 der Verordnung vom 26. Mai 1933. Doch auch diese Regelung ist wenig glücklich. Ist in den Fällen des § 11 aaO. ein Zustellungsvertreter bestellt, so kann bekanntlich an ihn der Schuldtitel und der Anordnungsbeschluß zugestellt werden. Hat nun aber der Gläubiger das Mißgeschick, daß er glücklich den Schuldtitel an den Schuldner zustellen konnte und wird dann der Wohnsitz des Schuldners unbekannt, so greift § 11 nicht Platz. Die Zustellung des Anordnungs- bzw. des Beitrittsbeschlusses hat in diesem Falle wieder öffentlich zu erfolgen. Die gesamten Zustellungsvorschriften müssen meines Erachtens vereinfacht werden. Ein Schuldner, der seine Gläubiger vergißt, seinen Wohnsitz verheimlicht und sich dadurch den Zustellungen entzieht, verdient keinen besonderen gesetzlichen Schutz. Dem Gläubiger und dem Ge-

richt die Bürde der Ermittlung des Wohnsitzes aufzuerlegen, ist unwürdig. In solchen Fällen muß dem Gericht auf Antrag des Gläubigers oder von Amts wegen gestattet sein, einen Zustellungsvertreter zu ernennen, dem mit Wirkung für den Schuldner zugestellt werden kann. Dadurch werden eine unnötige Verzögerung des Verfahrens vermieden und dem Gläubiger und dem Gericht viele Kosten erspart. Der unbekanntes Wohnsitz des Schuldners dürfte wohl dann bald eine Seltenheit werden.

Ein großer Hemmschuh ist auch das Zustellungsformular. Manche Postboten und manche Gerichtsvollzieher sind sehr oft nicht imstande, das Formular richtig auszufüllen. Da nach der Rechtsprechung des Kammergerichts eine Berichtigung der Zustellungsurkunde nicht erfolgen kann, müssen die kostspieligen Zustellungen oft drei- bis viermal wiederholt werden. Große Regreßmöglichkeiten können dadurch entstehen. Es dürfte für die Beteiligten zum Beispiel keine angenehme Überraschung sein, wenn nach längerer Zeit das ganze Versteigerungsverfahren wegen unrichtiger Zustellung der Schuldurkunde aufgehoben werden muß.

In diesem Zusammenhange möchte ich noch auf Vorschläge von Versteigerungsrichtern hinweisen, die mir vor einigen Tagen zu Gesicht gekommen sind. Diese Vorschläge scheinen mir sehr brauchbar zu sein. Sie haben folgenden Wortlaut:

I. Noch immer müssen zahlreiche Zustellungen an Schuldner erfolgen, die sich im Auslande aufhalten. Abgesehen davon, daß die Durchführung dieser Zustellungen vielfach außerordentlich langwierig ist, erfolgt die Zustellung häufig z.B. in Österreich nicht unter ausreichender Beachtung der Vorschriften der in Frage kommenden Rechtshilfeverträge und erschwert dadurch vielfach die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Zustellung. Diese Prüfung ist infolge der Vielgestaltigkeit der Rechtshilfeabkommen schon an sich schwierig. Um diesen Nachteilen abzuhelpfen, empfehlen wir Gesetzesänderungen folgender Art:

Ein Grundstückseigentümer, der im Auslande seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort hat, ist verpflichtet, bei dem Grundbuchamte, zu dessen Bezirk das Grundstück gehört, einen Vertreter (Grundstücksvertreter) zu bestellen. Die Vertretungsmacht des Grundstücksvertreters erstreckt sich gegenüber dem Grundbuchamte, dem Prozeß- und Vollstreckungsgericht auf die Wahrnehmung aller Rechte, die in Ansehung des Grundstücks dem Grundstückseigentümer selbst zustehen. Zur Verfügung über das Grundstück ist der Grundstücksvertreter jedoch nur ermächtigt, wenn ihm diese Ermächtigung besonders erteilt ist. An den Grundstücksvertreter kann insbesondere auch die Zustellung eines Schuldtitels zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erfolgen. Bestellt der Grundstückseigentümer nicht binnen einem Monat nach seiner Eintragung im Grundbuch bei dem Grundbuchamte einen Grundstücksvertreter, so hat das Grundbuchamte einen Grundstücksvertreter zu bestellen.

Der Grundstücksvertreter kann von dem Eigentümer eine Vergütung für seine Tätigkeit und Ersatz seiner Auslagen verlangen. Über die Vergütung und die Erstattung der Auslagen entscheidet das mit der Sache befaßte Gericht. In einem Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren über das Grundstück gehören die durch die Vertretung in dem Verfahren entstandenen Auslagen und Vergütungen des Grundstücksvertreters zu den Kosten des Verfahrens. Der Widerruf der Vollmacht des Grundstücksvertreters kann nur gegenüber dem Grundbuchamte durch eine in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Urkunde enthaltene Erklärung erfolgen. Der Widerruf ist nur wirksam, wenn die Erklärung zugleich die Bestellung eines neuen Vertreters enthält. Diese Vorschriften finden entsprechende Anwendung, wenn ein Grundstückseigentümer nach seiner Eintragung im Grundbuch seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort in das Ausland verlegt.

II. Nach § 6 der Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung vom 26. Mai 1933 (RGBl. I, S. 304) hat das Gericht vor der Entscheidung über eine einstweilige Einstellung des Verfahrens den Schuldner und den betreibenden Gläubiger zu hören. Diese Bestimmung führt dann zu Unzutraglichkeiten, wenn die Voraussetzungen der öffentlichen Zustellung vorliegen, da in diesem Falle der Schuldner nicht gehört werden und ein etwa bestellter Zustellungsvertreter die Rechte des Schuldners nicht

wahrnehmen kann. Außerdem hat ein Schuldner, bei dem die Voraussetzungen der öffentlichen Zustellung vorliegen, nach Sinn und Zweck der Verordnung vom 26. Mai 1933 auch keinen Anspruch auf Einstellung.

Es wird daher folgende Gesetzesbestimmung in Ergänzung des § 6 der Verordnung vom 26. Mai 1933 vorgeschlagen: "Die Anhörung des Schuldners ist nicht erforderlich, wenn die Voraussetzungen der öffentlichen Zustellung vorliegen." Ich möchte das Augenmerk des Ausschusses auf diese Zustellungsfragen ganz besonders lenken. Sie vertragen keinen Aufschub mehr. Je eher diese Fragen geregelt werden, desto reibungsloser wird sich das Versteigerungsverfahren abwickeln. Eine große Gefahrenquelle sowohl für den Gläubiger als auch für den Richter und den Staat wird alsdann für immer verstopft sein.

### ***III. Der Rangvorbehalt nach § 881 des Bürgerlichen Gesetzbuches***

Ein zweites reformbedürftiges Kapitel ist der Rangvorbehalt nach § 881 BGB. Aufgrund dieser Bestimmungen kann sich nämlich der Eigentümer bei Belastung seines Grundstücks mit einem Recht die Befugnis vorbehalten, ein dem Umfange nach bestimmtes Recht mit dem Range vor jenem Recht eintragen zu lassen. Die Eintragung im Grundbuch lautet: "Vorbehalten ist der Vorrang für eine später einzutragende Hypothek von ...RM nebst ..Zinsen."

Dieser Rangvorbehalt ist bekanntlich in der Praxis des preußischen Rechts entwickelt worden und hat leider seinen Eingang in das Bürgerliche Gesetzbuch gefunden. Der Gesetzgeber glaubte, dies mit Rücksicht auf den Baukredit tun zu müssen. Er war der Ansicht, daß dem armen Eigentümer die Möglichkeit gegeben werden müsse, sich die erste Stelle für Baukredite freizuhalten. Die unglückliche, ja für den Gläubiger gefährliche Regelung, die der Rangvorbehalt erfahren hat, vermochte diesen Zweck nicht zu erfüllen. Sie reizt gerade den Eigentümer zur mißbräuchlichen Benutzung an. Leidtragender ist dabei stets der kleine Geldgeber, denn Banken und sonstige Institute werden wohl niemals dem Eigentümer auf Grund seines Rangvorbehalts einen Kredit gewähren. Man bedenke: Der Rangvorbehalt begründet die fortdauernde Befugnis, daß der Eigentümer auch nach Löschung des in den Rangvorbehalt eingerückten Rechts diesen Rangvorbehalt für ein neues Recht ausnutzen darf. Er erlischt also nicht etwa durch einmalige Ausnutzung, wie z.B. die Rangstelle nach § 7 des Aufwertungsgesetzes. Ferner kann er nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts weder abgetreten, verpfändet, noch insbesondere gepfändet werden. Darin liegt eine ungerechtfertigte Bevorzugung des kapitalschwachen Eigentümers. Außerdem führt die Regelung unter Beachtung des § 881 Abs. 4 BGB zu den widersinnigsten und gefährvollsten Ergebnissen. Nämlich: Der auf Grund des Rangvorbehalts eingeräumte Vorrang hat nach dieser Bestimmung insoweit keine Wirkung, als das mit dem Vorbehalt eingetragene Recht infolge der inzwischen eingetretenen Belastung eine über den Vorbehalt hinausgehende Beeinträchtigung erleiden würde. Ein Beispiel möge die Wirkung zeigen. Auf einem Grundstück stehen an erster Stelle für A. 100.000,- RM mit Rangvorbehalt von 50.000,- RM eingetragen, an zweiter Stelle für B. 50.000,- RM und an dritter Stelle für C. 50.000,- RM, denen die vorbehaltene Rangstelle eingeräumt ist. Werden in der Zwangsversteigerung 100.000,- RM für das Grundstück erzielt, so entfallen auf die einzelnen Gläubiger folgende Beträge: A. muß sich 50.000,- RM des C. vorgehen lassen, erhält somit 50.000,- RM, B. muß sich 100.000,- RM des A. vorgehen lassen, fällt also aus, der Rest von 50.000,- RM entfällt auf C.

Werden dagegen 150.000,- RM geboten, so kommt A. voll, B. voll, und C. gar nicht zur Hebung, denn A. muß sich nur 50.000,- RM des C., B. 100.000,- RM des A. vorgehen lassen. Mit Recht ist die Erbitterung der Gläubiger in der Zwangsversteigerung groß, wenn sie im Kaufgelderbelegungsstermin trotz des hohen Gebots ihren Ausfall erfahren.

Eine derartige Gesetzesbestimmung kann meiner Ansicht nach nicht aufrechterhalten werden. Sie schädigt das Ansehen des Staates und der ganzen Juristenwelt.

#### *IV. Die Gesamthypothek*

Ein weiteres Rechtsinstitut, das zu Bedenken Anlaß gibt und sowohl für den Eigentümer, den Gesamtgläubiger, als auch für den nachstehenden Gläubiger äußerst schädlich wirken kann, ist die Gesamthypothek. Schon bei Schaffung des BGB wurden Ansichten laut, die sich gegenüber diesen Hypotheken ablehnend verhielten. Die Gründe hierfür haben sich meiner Ansicht nach im Laufe der Entwicklung verstärkt. Sie bieten den Beteiligten außerdem zu viel Gelegenheit, zum Schaden anderer Mißbrauch zu treiben.

Für den Eigentümer ist die Gesamthypothek schon deshalb unvorteilhaft, weil sie erklärlicher Weise die normale Kreditausschöpfung seines Grundstücks verhindert. Da der Gesamthypothekar gemäß § 1132 BGB ohne Zustimmung des Eigentümers und der nachfolgenden Realgläubiger die Befriedigung aus den Grundstücken ganz oder zum Teil suchen und den Betrag seiner Forderung auf die einzelnen Grundstücke verteilen darf, so dürfte sich schwerlich ein Gläubiger finden, der einzelne Grundstücke weiter belasten würde. Denn infolge der willkürlichen Verteilungsmöglichkeit der Forderung kann der Nachhypothekar nie wissen, welcher Betrag ihm eigentlich vorgeht. Er muß stets gewärtig sein, daß sein Recht in der Versteigerung ausfällt. Diese willkürliche Verteilungsmöglichkeit ist leider im Volke recht wenig bekannt. Entweder glaubt man, für die Verteilung sei das Wertverhältnis der einzelnen Grundstücke maßgebend, oder die Gesamthypothek stehe auf dem Einzelgrundstück in der Höhe, die sich aus dem Teilungsquotienten der verhafteten Grundstücke ergibt. Lastet also die Gesamthypothek von angenommen 90.000,- RM auf drei Grundstücken, so ist die Ansicht weit verbreitet, daß jedes Grundstück nur "in Wirklichkeit" für 30.000,- RM hafte. Manche Gebote sind im Versteigerungstermin nach Aufklärung unterblieben, andere wegen Irrtums angefochten worden. Das Versteigerungsverfahren mußte eingestellt, unter Umständen der Zuschlag versagt werden.

Eine besonders unbillige Regelung ist auch die des § 1182 BGB. Ich darf die Vorschrift einmal vorlesen: Es handelt sich dabei um folgenden Fall: A. ist Eigentümer des Grundstücks X. und B. Eigentümer von Y. Auf beiden Grundstücken ruht eine Gesamthypothek von 200.000,- RM. Hierfür haften A. und B. gesamtschuldnerisch. Wird infolge Versteigerung des Grundstücks X. der Gläubiger befriedigt, so erlischt die Post an diesem Grundstück X. In Höhe seiner Regreßforderung von angenommen 80.000,- RM erwirbt A. die Hypothek an dem Grundstück Y. (vgl. § 426 BGB). Diese Regreßhypothek nun behält jedoch nicht etwa ihren ursprünglichen Rang, sondern sie muß allen Posten weichen, die zur Zeit des Übergangs der Forderung auf A. an dem Grundstück Y. bestanden. Ich habe mich vergeblich bemüht, die Berechtigung dieser Regelung zu erkennen.

Unverständlich ist ferner die Vorschrift des § 1175 BGB. Durch Verzicht des Gläubigers auf eine Gesamthypothek fällt diese den jeweiligen Eigentümern gemeinschaftlich zu. Verzichtet dagegen der Gläubiger auf die Post an einem der Grundstücke, so erlischt sie an diesem. Die nachstehenden Gläubiger rücken damit auf. Verzichtet alsdann der Gläubiger auch auf die ihm verbliebene Einzelhypothek, so wird diese nach § 1168 Abs. 1 BGB Eigentümergrundschuld. Die nachstehenden Gläubiger rücken hierbei nicht auf. Höchst unerfreuliche Machenschaften treten hierdurch im Versteigerungsverfahren auf. Geschäftstüchtige Leute erwerben die Gesamthypothek und verschaffen sich alsdann durch Druck auf die Nachgläubiger unreelle Verdienste. Ich brauche das wohl nicht weiter auszuführen.

Schließlich sind auch die §§ 63, 64 und 76 ZVG nicht geeignet, die Gesamthypothek beliebter zu machen. Ist schon das Verfahren nach §§ 63, 64 ZVG, also Zerschlagung der Gesamthypothek nicht sehr erfreulich, jeder geht ihm gern aus dem Wege, so wird es gänzlich unerträglich durch die erfreulich wenig bekannte Vorschrift des § 76 ZVG.

Werden hiernach mehrere Grundstücke gemäß § 18 ZVG in demselben Verfahren versteigert, und wird auf eines oder einige der Grundstücke soviel geboten, daß der Anspruch des betreibenden Gläubigers gedeckt ist, so wird das Versteigerungsverfahren in Ansehung der übrigen Grundstücke einstweilen eingestellt. Betreibt also der Gläubiger das Verfahren wegen seiner Teilforderung aus einer Gesamthypothek, was ja im Kosteninteresse die Regel ist, und wird er wegen dieser Teilforderung bei einem der Grundstücke ausgetreten, so muß das Verfahren hinsichtlich der anderen zur Versteigerung anstehenden Grundstücke eingestellt werden. Die Einstellung kann allerdings unterbleiben, wenn sie den berechtigten Interessen des Gläubigers widerspricht. Dieses Interesse ist von Fall zu Fall verschieden zu beurteilen. Daraus allein, so sagt Jäckel-Güthe in seinem Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz bei § 76, "daß die beizutreibende Forderung auf allen zur Versteigerung stehenden Grundstücken haftet, folgt das Interesse noch nicht." Ob ein Interesse gegeben ist, durfte m.E. wohl regelmäßig im Beschwerdeverfahren das oberste Gericht entscheiden. Man kann zwar oft diesen Schwierigkeiten entgehen, und der Versteigerungsrichter wird unter allen Umständen darauf dringen, daß er die im Termin anwesenden Beteiligten veranlaßt, auf Einzelausgebote zu verzichten und nur Gesamtausgebote zu beantragen. Bei aufmerksamen Schuldnern zieht jedoch dieses Verfahren nicht. Große Schwierigkeiten tauchen alsdann auf und mancher Versteigerungstermin wird ergebnislos.

Diese wenigen Beispiele lassen meines Erachtens schon zur Genüge erkennen, wie unvorteilhaft, unpraktisch, volksfremd und gefährlich sich die Gesamthypothek ausgewirkt hat. Ob sie allerdings ganz abgeschafft werden kann, wage ich zur Zeit noch nicht zu entscheiden. Jedenfalls muß sie durch gesetzgeberische Maßnahmen sehr erschwert und auf einen kleinen Teil des Kreditmarktes beschränkt werden. Ein großes Gebiet ist für die Gesamthypothek bereits weggefallen. Ich meine die Landwirtschaft. Mitbestimmend für die Schaffung der Gesamthypothek war bekanntlich der oft sehr verstreut liegende ländliche Parzellenbesitz. Das Erbhofgesetz hat diesen Grund beseitigt. Die zweite Hauptquelle für die Entstehung von Gesamthypotheken sind die Neuparzellierungen. Durch Abtrennung der einzelnen Parzellen entstehen aus Einzelhypotheken Gesamthypotheken, wenn nicht der Gläubiger Entpfändungserklärungen abgibt. Ein gesetzliches Kündigungsrecht für den Gläubiger, wie im Schweizer Recht, würde auch diese Quelle nahezu zum Versiegen bringen. Neueintragungen von Gesamthypotheken müßten nach meiner Überzeugung verboten werden. Soll der Gesamtbesitz eines Schuldners belastet werden, so mögen die einzelnen Grundstücke, wie das schon heute oft geschieht, zuvor gemäß § 890 BGB vereinigt werden. Würde das neue Grundbuch dadurch unübersichtlich, was sehr selten der Fall sein wird, so muß eine Umschreibung erfolgen. Bedenken aus diesem Grunde können deshalb nicht entstehen. Klare Rechtsverhältnisse lassen sich dadurch auf jeden Fall schaffen. Zu fordern ist also, daß bei der Schaffung eines neuen volksnahen Rechts die Gesamthypothek verboten, zum mindesten ihr Anwendungsgebiet stark eingeschränkt wird. Auf jeden Fall verdient im zukünftigen Recht die Gesamthypothek besondere Aufmerksamkeit.

## *V. Hypotheken oder Grundschulden*

In der vorigen Sitzung ist die Frage aufgetaucht, ob in Zukunft lediglich die Grundschuld unter Fortfall der Hypothek als alleinige Pfandrechtsform bestehen bleiben solle. Ich möchte auch an dieser Stelle zu diesem Problem kurz Stellung nehmen. Zum Verständnis dieser ganzen Fragen wird man nicht umhin können, auf die geschichtliche Entwicklung des Pfandrechts und seiner Formen einzugehen.

Dem germanischen Pfandrecht war ein wichtiger Rechtsbegriff eigentümlich, der der Genugtuung und der Haftung. Zweck der Haftung wurde, daß der Gläubiger durch das mit dem Schuldner eingegangene Rechtsverhältnis keinen Schaden erleiden sollte. Dabei war die Haftung reine Sachhaftung. Nur an die Sache, nicht an das sonstige Vermögen des

Schuldners sollte sich der Gläubiger halten. Dabei war wiederum kraft der durch das Eigentum erzeugten dinglichen Beziehung zu dem verhafteten Grundstück der jeweilige Eigentümer Schuldner. Zu beachten ist auch, daß das Grundstück mit seiner gesamten wirtschaftlichen Einrichtung als Ganzes, als einheitliches Grundvermögen zu verstehen ist. Erklären läßt sich die reine Sachhaftung damit, daß vom Standpunkt der damaligen reinen Naturalwirtschaft der Gläubiger genügende Sicherheit in der dinglichen Haftung des Guts zu besitzen glaubte. Eine weitergehende Haftung hatte deshalb für ihn kein Interesse. Dies sollte sich jedoch mit der fortschreitenden Wirtschaftsentwicklung ändern. Ich komme noch darauf zurück.

Von den älteren Pfandrechtsformen kommen für unsere Betrachtungen das Nutzungspfand oder ältere Satzung, das Fronungspfand oder jüngere Satzung, und die Reallast, die Rente, Rentenkauf in Frage.

Bei dem Nutzungspfand erhielt der Gläubiger als Sicherheit die Satzungsgewere, d.h. er konnte unter Übernahme des Grundstücks für die Zinsen die Nutzungen des Guts ziehen. Man nannte das Zinssatzung oder Ewigsatzung, weil die Dauer des Nutzungsrechts von der Rückzahlung des Kapitals abhing. Die Rückzahlung geschah aber äußerst selten.

Entwicklungsfähiger und für das aufblühende Deutschland brauchbarer war die jüngere Satzung. Sie ließ den Schuldner im Besitz seines Grundstücks, aber dem Gläubiger wurde im Verzugsfalle die Rechte eines Gläubigers eingeräumt, der gegen den Schuldner ein Urteil auf Zahlung und Fronung erwirkt hätte. Das Gut war damit mit Beschlag belegt, und der Gläubiger war gegebenenfalls in der Lage, durch obrigkeitliche Exekution Befriedigung aus dem Grundstück zu suchen. Da man der Auffassung war, daß das Grundstück in mehrere Wertteile zerfiele, konnte eine mehrfache Verpfändung des Guts stattfinden. Die spätere Verpfändung ergriff den von der früheren freigelassenen Wertteil und mußte der ersteren im Range nachstehen. Zur Begründung war keine Auflassung, sondern nur Abgabe einer feierlichen Erklärung vor Rat oder Gericht und Eintragung in die öffentlichen Bücher erforderlich. Als Ersatz für die Übergabe wurde zuweilen ein Haus- oder Erbbrief ausgestellt.

Eine dritte wichtige Form, die der damaligen Zeit zur Verfügung stand, war die Rente oder Rentenkauf, auch Gülden genannt. Ihrer rechtlichen Natur nach stellte sie sich als eine Reallast dar. Ihr Wesen bestand darin, daß der Eigentümer für ein erhaltenes Kapital eine unkündbare, aber übertragbare Rente, das Ewiggeld aus dem Grundstück zahlte. Sie galt als Abveräußerung eines unkörperlichen Grundstücksteils und wurde dem deutschen Sachenrecht entsprechend als unkörperliche, unbewegliche Sache behandelt, an der der Rentenempfänger eine Gewere besaß. Seit dem 14. Jahrhundert wurde die Rente in Geld entrichtet und war später vom Schuldner kündbar und ablösbar. Dem Gläubiger stand dieses Recht nicht zu. Sie bedurfte der Auflassung und Eintragung, über sie wurde ein Rentenbrief oder Gültbrief ausgestellt und sie konnte durch formlosen Vertrag übertragen werden. Die Haftung beschränkte sich nur auf das Grundstück, und zwar zunächst auf die Fahrhabe. Im Falle unvollständiger Befriedigung dagegen konnte dem Rentenempfänger in einem besonderen Exekutionsverfahren das Grundstück übereignet werden. Später war auf diesem Wege auch die Veräußerung zulässig. Im übrigen bedurfte der Eigentümer der Genehmigung des Rentenempfängers.

Zur weiteren Verbreitung des Rentenkaufs trug das Aufblühen der Städte und des Handels in Deutschland bei. Der zunehmende Handelsverkehr und der wirtschaftliche Aufschwung brachten es mit sich, daß sich Kapitalien ansammelten, die man naturgemäß gewinnbringend anzulegen versuchte. Hierzu war die Rente sehr geeignet, zumal nach kanonischem Recht das Zinsverbot bestand. Im Laufe der Zeit verwischten sich die Grenzen der jüngeren Satzung und des Rentenkaufs mehr und mehr. Gegen Ende des Mittelalters wurde es sogar zulässig und üblich, daß bei beiden Instituten das Prinzip der reinen Sachhaftung aufgegeben wurde. Dem Gläubiger stand der Vollstreckungsweg in das übrige Vermögen des Schuldners offen. Bemerkenswert ist auch, daß seit dem 17. Jahrhundert die Rente nunmehr auch vom Gläubiger gekündigt werden konnte.

Dieser Verschmelzungs- und Entwicklungsprozeß wurde durch die Rezeption des Römischen Rechts unterbrochen. Das deutsche Grundpfandrecht, das durchaus den Bedürfnissen einer guten Kreditsicherheit entsprach, mußte der unterlegenen römischen Hypothek weichen. Sowohl an beweglichen als auch an unbeweglichen Sachen konnte diese durch formlosen Vertrag oder letztwillige Verfügung bestellt werden. Weder Besitz noch Eintragung wurde gefordert. Das alte Publizitätsprinzip ward aufgehoben. Eine große Unsicherheit des Realkredits war durch diese heimlichen Hypotheken die Folge. Um überhaupt Kredit zu erhalten, mußte sowohl das gesamte gegenwärtige als auch das zukünftige Vermögen verpfändet werden. Ich erinnere dabei an die Generalhypothek. Die Hypothek trug im Gegensatz zu den deutschrechtlichen Grundsätzen einen rein akzessorischen Charakter. Ihr Bestand war also von der zu sichernden persönlichen Forderung abhängig. Die Verwertung fand ferner ohne gerichtliche Mitwirkung statt.

Gänzlich untergegangen waren jedoch die deutschrechtlichen Anschauungen nicht. Die dadurch zur Entstehung gelangte Zerrissenheit und Unklarheit wurde aber erst endgültig durch die Schaffung eines einheitlichen Liegenschaftsrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch und seiner Nebengesetze beseitigt. Hier fand eine große Zahl wertvoller germanischer Rechtsgedanken seine Auferstehung. So wurde das Prinzip der Publizität, der Spezialität und der Legalität wiederhergestellt. Bei dem letzteren ist allerdings nicht mehr die Prüfung der materiellen, sondern nur noch die Prüfung der formellen Rechtsgültigkeit eines Kausalgeschäfts zulässig. Aufgestellt ist sodann wieder das Prinzip der Dinglichkeit oder Selbständigkeit des Grundpfandrechts. Wie bereits erwähnt, ergriff die Rente und die jüngere Satzung nur das Grundstück. Die römische Hypothek hat völlig mit dem Grundsatz der reinen Sachhaftung aufgeräumt. Trotzdem war die Anschauung nicht untergegangen, daß durch die Verknüpfung der Schuld mit dem Eigentum eine Schuld entstanden sei, die eben den Eigentümer dinglich treffe. Diese dingliche Schuld erzeuge deshalb auf der anderen Seite ein dingliches Gläubigerrecht. Das Bürgerliche Gesetzbuch hat diesem deutschrechtlichen Gedankengang dadurch Rechnung getragen, daß es bei der Hypothek die Bestimmung über den gutgläubigen Rechtserwerb (vgl. § 1157 Satz 2 BGB) und die Grundschuld schuf. Zu bemerken ist dabei, daß das Vorbild der Grundschuld bekannterweise dem mecklenburgischen Recht entstammt, das für die Hypothek die Akzessorität ablehnte und dem deutschrechtlichen Grundsatz der reinen Sachhaftung zum Siege verhalf. Schließlich bestimmte das Bürgerliche Gesetzbuch wieder, daß die Verwertung des Grundpfandes lediglich durch gerichtliche Zwangsvollstreckung erfolgen dürfe. Damit durfte gleichfalls ein deutschrechtlicher Grundsatz wieder anerkannt worden sein.

Die Frage nun, ob die Grundschuld oder die Hypothek des Bürgerlichen Gesetzbuches für unser neues Recht allein herrschend sein soll, ist auf Grund der Entwicklungsgeschichte nach allem unschwer zu beantworten. Eine Menge deutschrechtlicher Rechtsanschauungen sind in unserer Hypothek verankert. Zu beachten ist auch, daß, bevor das römische Recht seinen Einzug in Deutschland hielt und seinen überragenden Einfluß ausübte, die Möglichkeit einer Vollstreckung in sonstige Vermögensstücke des Schuldners außerhalb des Grundstücks, sowohl bei der jüngeren Satzung als auch bei der Rente durchaus gegeben war. Man wird zugeben können, daß eine unbeeinflusste Entwicklung des deutschen Liegenschaftsrechts sicher zu ähnlichen Ergebnissen gekommen wäre, wie unser Bürgerliches Gesetzbuch. Wenn das Bürgerliche Gesetzbuch dem Hypothekenverkehr mehrere Pfandrechtsformen zur Verfügung stellt, so kann man das im Interesse eines hochentwickelten Hypothekenmarktes, wie ihn Deutschland nun einmal hat, nur begrüßen. Dem Kapitalisten und dem Schuldner ist dadurch freigestellt, diejenige Grundpfandform zu wählen, die für den Einzelfall das Gegebene darstellt. Eine andere Regelung, z.B. die Schaffung einer Einheitsform, würde meines Erachtens für den Kapitalverkehr nur einen Hemmschuh bedeuten.

## **VI. Erhöhung der Wertgrenze des § 3 der Verordnung vom 26.5.1933**

Mit dieser Feststellung soll aber nicht zugleich gesagt sein, daß nun ein Hypothekengläubiger befugt sein darf, rücksichtslos in das gesamte Vermögen seines Schuldners zu vollstrecken. Es taucht hier ein Problem auf, das mit meinen Ausführungen über die Frage, ob Hypothek oder Grundschuld, in engstem Zusammenhange steht. Das ist die Wertgrenze des § 3 der Verordnung vom 26. Mai 1933.

Bis zum Erlaß der 4. Notverordnung vom 8. Dezember 1931 war es möglich, daß ein Gläubiger in der Zwangsversteigerung das Grundstück zu den Bedingungen des geringsten Gebots erstehen konnte. Betrieb also der erste Hypothekengläubiger die Zwangsversteigerung und setzte sich der bar zu zahlende Teil des geringsten Gebotes aus 500,-- RM Kosten und 1.500,-- RM Steuern zusammen, so war er in der Lage, das Grundstück für 2.000,-- RM zu erwerben. Gewiß ist dabei die Ausfallforderung in Anrechnung zu bringen, zuzugeben ist auch, daß der persönliche Anspruch in den seltensten Fällen verwirklicht werden kann. Aber trotzdem erscheint mir an der Aufrechterhaltung der persönlichen Schuld in Höhe der Ausfallforderung eine große Unbilligkeit zu liegen. Der Schuldner wird zum Offenbarungseid getrieben, Konkursantrag wird bei Gericht gestellt, stets muß er gewärtig sein, daß Vollstreckungsmaßnahmen drohen. Häufig laufen diese Maßnahmen neben der dinglichen Vollstreckung. Dem Schuldner wird damit jede Möglichkeit seines wirtschaftlichen Wiederaufstiegs genommen. Mit den von mir dargestellten deutschrechtlichen Rechtsanschauungen verträgt sich dieser Rechtsnachteil nicht. Auch in einem nationalsozialistischen Staat darf es so etwas nicht geben.

Dieser Zustand hat allerdings durch § 3 der Verordnung vom 8. Dezember 1931 in der Fassung vom 26. Mai 1933 eine gewisse Milderung erfahren. Ich darf vielleicht den Wortlaut dieser Bestimmung mal in die Erinnerung zurückrufen: Die Beschränkung auf die 7/10 Grenze ist meiner Ansicht nach nicht gerechtfertigt. Jonas in seinem Kommentar zu der Verordnung vom 26. Mai 1933 begründet die Höhe damit, "daß der Erwerb des Grundstücks in der Zwangsversteigerung für den Hypothekar wirtschaftlich kein freiwilliger sei und ihm deshalb billigerweise die Möglichkeit nicht beschränkt werden dürfe, sich liquide Mittel, die er mit der Versteigerung zu erlangen suche, ohne größere Verluste durch einen Verkauf des Grundstücks unter Wert zu verschaffen." Dieser Auffassung kann ich nicht beitreten. Sinn und Zweck für den Gläubiger ist im Versteigerungsverfahren im allgemeinen nicht der, sich liquide Mittel zu verschaffen. Die Versteigerung wird deshalb betrieben, weil der Schuldner seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist, und der Gläubiger muß folglich einen anderen Schuldner suchen oder das Grundstück selbst ersteigern. An der Auszahlung seiner Hypothek ist ihm in den seltensten Fällen gelegen. Ferner erhält der Gläubiger oberhalb der 7/10 Grenze höhere Zinsen. Zuweilen ist auch ein Gutteil Spekulation dabei. Sinkt also der Wert des Grundstücks und wird jener Gläubiger nicht oder nicht voll befriedigt, so muß er nach dem alten Grundsatz den üblen Tropfen genießen, da er den guten genossen. Da der persönliche Anspruch in absehbarer Zeit wertlos bleibt, so kann man seinen Schaden durch Heraufsetzung der 7/10 Grenze im allgemeinen als gering, aber auch als billig und gerecht bezeichnen. Es geht nicht an, daß der Gläubiger den vollen Grundstückswert erhält und außerdem die persönliche Forderung gegen den Schuldner behält. Die Heraufsetzung der Wertgrenze etwa auf 9/10 erscheint mir deshalb als ein gerechter Ausgleich der beiderseitigen Interessen. Die durch die Versteigerung verursachten Kosten dürften nach meiner Ansicht mit dem gewonnenen 1/10 Grundstückswert abgegolten sein. Mit diesem Ergebnis steht auch der deutschrechtliche Grundsatz von der reinen Sachhaftung im Einklang. Die Nachteile der Hypothek sind damit zum größten Teile ausgeräumt. Im übrigen darf auch die Zwangsvollstreckung erklärlicher Weise in das persönliche Vermögen des Schuldners nicht vor oder neben der dinglichen Vollstreckung zulässig sein. Denn sonst würde die ganze Regelung bedeutungslos werden.

Zu erwägen ist schließlich, ob die Befreiung von der persönlichen Haftung in Höhe des 9/10 Grundstückswerts auch auf den Fall erstreckt werden kann, wenn ein Dritter das

Grundstück in der Versteigerung ersteht. Der Gläubiger wird leicht in die Versuchung geraten, zur Erhaltung seines persönlichen Anspruchs mit einem Dritten ein Abkommen dahin zu schließen, daß dieser in der Versteigerung die Hypothek höchstens anzubieten hat.

Ob infolge dieses üblen Umgehungsversuchs der Schuldner dann mit der Einrede der Arglist sich wehren darf, müßte von Fall zu Fall im Prozeßwege entschieden werden. Um diese Folgen zu vermeiden und um den entwickelten Grundsatz der reinen Sachhaftung noch stärker hervorzuheben, muß die 9/10 Grenze auf die Versteigerung schlechthin erstreckt werden, gleichgültig, ob ein Realberechtigter oder ein Dritter das Grundstück ersteht. Das Publikum wird alsdann sicherlich zu einer vorsichtigen Beleihung der Grundstücke erzogen.

### ***VII. Vorausverfügungen des Eigentümers über Miet- und Pachtzinsen und Pfändung dieser Zinsen durch Dritte***

Im Zusammenhange mit dieser neuen Gläubigerstellung muß auf der anderen Seite die Stellung des Schuldners in Einklang gebracht werden. Ich meine damit das Recht des Schuldners, über Miet- und Pachtzinsen vorauszuverfügen und die Befugnis Dritter, diese Erträgnisse des Grundstücks zum Nachteil des Gläubigers mit Beschlag zu legen. In beiden Fällen steht zwar dem Gläubiger heute ein gewisser rechtlicher Schutz zur Seite, der darauf hinausläuft, daß die Zwangsverwaltung über das Grundstück herausgebracht werden muß. Ich brauche auf Einzelheiten wohl nicht näher einzugehen. Es kann gar keinem Zweifel unterliegen, daß trotz der Bestimmung des § 12 der Verordnung vom 26. Mai 1933 die gesamte Regelung für den Grundpfandgläubiger untragbar ist. Die engen Beziehungen, in denen dieser Gläubiger kraft seines dinglichen Rechts zum Grundstück steht, erfordern eine andere Lösung. Wir haben gesehen, daß nach germanischem Recht die Verpfändung eines Grundstücks zunächst nur durch Übertragung der Satzungsgewere auf den Gläubiger möglich war. Später war es üblich, daß er die Gewere auf den Schuldner zurück übertrug. Der Schuldner erhielt den Besitz zurück, es wurde ihm eine Gewere zur getreuen Hand, eine Mietsgewere eingeräumt. Im Laufe der Entwicklung wurde dem Gläubiger schließlich nur ein Anwartschaftsrecht auf die Gewere gewährt. Doch wirkte sich sein Recht so aus, als ob er ein Urteil auf Zahlung und Fronung des Grundstücks erwirkt hätte. Das Grundstück stand ferner unter gerichtlichem Arrest. Bemerkenswert ist außerdem, daß bei Rentenkauf der Schuldner zu jeder wertmindernden Verfügung der Zustimmung des Rentenempfängers bedurfte. Betrachtet man schließlich die wirtschaftliche Seite eines belasteten Grundstücks, so erscheint das Eigentum um den Betrag der Pfandrechte gemindert. Der Gläubiger kann in diesem Sinne als wirtschaftlicher Miteigentümer angesehen werden, wobei seine Stellung um das dingliche Recht verstärkt ist. Nicht mit Unrecht wird daher im Volke die Lage des Grundstückseigentümers so gesehen, als ob er das Grundstück für seine Gläubiger mitverwalte. Die enge Verknüpfung des dinglichen Gläubigers mit dem Grundstück muß zu der logischen und berechtigten Schlußfolgerung führen, daß ohne Zustimmung des Gläubigers der Schuldner über Miet- und Pachtzinsen nicht vorausverfügen darf. Ebenso muß es einem persönlichen Gläubiger des Schuldners verwehrt sein, zum Nachteil der realberechtigten Pfändungen zu erwirken. Daß auf Grund dieser Betrachtungen schließlich auch der § 1123 Abs. 2 BGB, also die Bestimmung über das Freiwerden der Miet- und Pachtzinsen von der Hypothekenhaftung nach Ablauf eines Jahres nach der Fälligkeit fallen muß, dürfte selbstverständlich sein.

## VIII. Die Eigentümergrundschuld

Wie Sie aus meiner Referateinteilung ersehen, beabsichtige ich nunmehr das Problem der Eigentümergrundschuld zu behandeln. Leider kann ich diese Absicht zur Zeit nicht verwirklichen. Es haben sich in letzter Stunde Schwierigkeiten eingestellt, die erst noch beseitigt werden müssen. Aus Zweckmäßigkeitsgründen will ich zuvor die Meinung des Bundes Nationalsozialistischer Deutscher Juristen über diese Frage hören. Der Leiter der wissenschaftlichen Abteilung, Herr Dr. Waldmann, hat dafür gesorgt, daß die Frage in kommende Arbeitszelle beschleunigt zu diesem Problem Stellung nimmt. Von dem Ergebnis werde ich Mitteilung machen und alsdann ergänzend referieren.

## IX . Schlußbemerkung

Ich komme zum Schluß meiner Ausführungen. Eine unmittelbare Hilfe für den Realcredit verspreche ich mir durch meine Anregungen nicht. Diese muß meines Erachtens durch Besserung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und vor allem durch eine grundlegende Änderung der steuerlichen Behandlung der Grundstücke geschehen. Es geht z.B. nicht an, daß immer noch Steuern nach Werten erhoben werden, die längst überholt sind. Diese Steuern, meine Herren, müssen bei den notleidenden Grundstücken von den Gläubigern bezahlt werden. Mit Recht stellt daher der Verwaltungsbericht der Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken von 1933 fest: "Der übermächtige Einfluß der Steuer unterwirft noch immer jedes notleidende Objekt mehr oder minder der Gewalt der Steuerbehörde, während die privaten Gläubiger nicht nur wegen ihrer Zinsansprüche das Nachsehen haben, sondern auch oft genug gezwungen sind, zwecks Abwehr der Zwangsversteigerung die Steuern aus eigener Tasche zu bezahlen."

Diese Gelder wiederum werden nach meiner Auffassung dadurch ihren bestimmungsmäßigen Zwecken entzogen. Die Gläubiger sind m.E. nicht dazu da, um unverhältnismäßig hohe und ungerechtfertigte Steuern zu bezahlen. Ich glaube, daß eine gesunde Steuerpolitik in Zukunft lediglich die Erträge des Grundstücks und nicht die Substanz erfassen muß. Zu wünschen wäre dann aber auch, daß die Höhe der Steuern sowie sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen aus dem Grundbuch hervorgingen. Mit einem dem Grundbuch vorgehefteten Blatt ließe sich das ohne weiteres bewerkstelligen.

Schließlich möchte ich darauf hinweisen, daß dieser Vortrag nur einen Teil meiner Anregungen zu der Reform des Deutschen Liegenschaftsrechts enthält. Ich behalte mir vor, dem Ausschuß weitere Vorschläge in einer der nächsten Sitzungen zu unterbreiten.

## II. 1. Vermerk des preußischen Vertreters über die Sitzung am 25.5.1934

An der Sitzung habe ich teilgenommen.

Der Ausschuß erörterte den Bericht des Obergerichtsvollziehers *Schulz* (Anlage zum Vermerk vom 18. Mai 1934 - I m 1041) mit folgendem Ergebnis:

1. Das geltende Grundbuchrecht hat sich in seinen Grundzügen bewährt. Grundlegende Änderungen sind nicht vorzuschlagen.

2. Für die in dem Bericht enthaltenen Anregungen zum Erbhofrecht ist der für das Erbhofrecht eingesetzte Ausschuß zuständig.

3. Es wäre zu erstreben, daß die öffentlichen Lasten, die auf einem Grundstück ruhen und im Grundbuch nicht ausgewiesen werden, in einem besonderen Lastenverzeichnis geführt werden. Die hiermit zusammenhängenden Fragen sollen in einer späteren Sitzung auf Grund eines besonderen Referats eines Ausschußmitgliedes behandelt werden.

4. Es empfiehlt sich, zu bestimmen, daß Teilhypothekenbriefe nur von dem Grundbuchamt - nicht auch von den Notaren - ausgestellt werden können. Die Notare machen nämlich bei der Ausstellung der Teilhypothekenbriefe, wie der Ausschuß annimmt, nicht selten Fehler.

5. Mit der Frage der Fälligkeit und Verzinsung der Aufwertungshypotheken befaßt sich der Ausschuß nicht, weil es sich dabei nicht um eine Frage des künftigen Dauerrechts handelt.

6. Besondere Maßnahmen zur Beschränkung der Altenteilsleistungen auf das Maß des Erträglichen brauchen vom Ausschuß nicht erörtert zu werden, weil es sich hier um ein besonderes Gesetzgebungsproblem handele, das - worauf ich hingewiesen habe - schon Gegenstand gesetzgeberischer Erwägungen sei.

7. Über die Rechtsfigur der Eigentümergrundschuld soll in einer späteren Sitzung auf Grund eines Referates des Amtsgerichtsrats von Werne beraten werden.

Der Vorsitzende behielt sich vor, die nächste Sitzung anzuberaumen, sobald die noch ausstehenden Referate (oben zu Ziff. 3 und 7) vorlägen.

Dem Herrn Abt.-Leiter ist mündlich Bericht erstattet worden.

## II. 2. Vorschläge des Obergerichtsvollziehers Rudolf Schulz (Berlin-Charlottenburg) vom 24.4.1934

Wenn ich mich in den folgenden Ausführungen auf die Reformvorschläge für die landwirtschaftlich genutzten Immobilien in etwas engerem Sinne beschränke, so tue ich dies aus Zweckmäßigkeitserwägungen und behalte mir Ergänzungen für spätere Sitzungen vor.

Ich habe der leichteren Übersicht wegen das Ergebnis meiner Überlegungen jeweils in Form von Thesen zusammengefaßt, weil sich diese Methode im Juristenbund, Kammergerichtsbezirk Berlin, als außerordentlich zweckmäßig erwiesen hat. Die von mir aufgestellten Thesen sind:

1. Es ist notwendig, daß die Grundbücher von den Amtsgerichten der belegenen Sache geführt werden.

a) Gehören Grundstücke in verschiedene Bezirke, so ist von der übergeordneten Behörde zu bestimmen, bei welchem Amtsgericht das Grundbuch geführt werden soll. Bei dem andern Amtsgericht, in dem sich ebenfalls belegene Sachen befinden, ist im Grundbuchverzeichnis eine Abschrift dieser Zuständigkeitsverfügung aufzubewahren. Die Regreßpflicht des Grundbuchbeamten ist folgendermaßen zu regeln:

b) Verletzt ein Grundbuchbeamter vorsätzlich oder fahrlässig die ihm obliegende Amtspflicht, so trifft den Beteiligten gegenüber die in § 839 BGB bestimmte Verantwortlichkeit an Stelle des Beamten das Reich. Verletzt ein Grundbuchbeamter vorsätzlich oder grob fahrlässig die ihm obliegende Amtspflicht, so trifft ihn dem Reich gegenüber die in § 839 BGB bestimmte Verantwortlichkeit.

2. Was die einzelnen Abteilungen des Grundbuchs anlangt, so komme ich zu folgendem Ergebnis:

Zu Abteilung I: a) Ein Gesamteigentum möchte ich bei den landwirtschaftlichen Grundstücken für zulässig erachten. Soweit es sich um Erbhöfe handelt, bin ich allerdings genau gegenteiliger Ansicht.

Es erscheint mir außerordentlich bedenklich, daß in der weiteren Folge der Durchführungsbestimmungen das Erbhofgesetz von diesem seinem Grundsatz selber übergangsweise abging. Beim Erbhof muß das ungeteilt und *ein* Eigentum bleiben. Dabei hat meines Erachtens das preußische Justizministerium die volksnahe beste Formulierung gefunden: Der Erbhofbauer darf nur ein Kind haben.

Die Ausdehnung dieses Grundgedankens auf die Nichterbhöfe ist, wie ich schon ausgeführt habe, nicht zweckmäßig.

Es muß aber auch für den andern landwirtschaftlichen Besitz, der nicht Erbhof ist, eine Erleichterung dafür geschaffen werden, daß der landwirtschaftliche Besitz in der Hand eines einzigen Nachkommens bleibt.

b) Zu diesem Zwecke muß eine erleichterte Erbauseinandersetzung für landwirtschaftliche Grundstücke geschaffen werden, die es demjenigen, der das landwirtschaftliche Grundstück übernehmen will, leichter macht, in den alleinigen Besitz des Grundstücks zu kommen.

Ich will hier keine weiteren einzelnen Vorschläge machen, sondern nur darauf hinweisen, daß eine Möglichkeit wäre, zu verlangen, daß die Miterben Tilgungsgrundschulden mit Zwangszinsen und Zwangsamortisationsquote (3 bis 4 % einschl. Amortisation) dulden müssen.

Die Entscheidung würde in diesem Falle vom Amtsgericht zu fällen sein. Ob man dem Amtsgericht, ähnlich wie dem Anerbengericht, 2 Landwirte als Beisitzer beigibt, lasse ich im Augenblick dahingestellt. Es wird übrigens, wie ich nebenbei bemerke, im Juristenbunde Berlin erwogen, diese erleichterte Erbauseinandersetzung überhaupt für Grundstücke vorzuschlagen.

Zu Abteilung II: a) Soweit es sich um Ausgedinge handelt, ist der Ausgedingevertrag der Genehmigung eines Gerichtes zu unterwerfen, damit nicht etwa eine ungerechte Überlastung des wirtschaftenden Sohnes eintritt und gleichzeitig eine übermäßige Benachteiligung der Gläubiger vorkommt.

b) Meiner Auffassung nach muß sich der Ausschuß unbedingt mit der Frage befassen, ob generell ein Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand eingeführt werden soll. Es muß aber dann vor allem die Frage klargestellt werden, zu welchem Preise diese Übernahme zu erfolgen hat. Ich habe mich in die Einzelheiten dieses Problems bewußt noch nicht vertieft und schlage hier nur vormerkungshalber vor: Ein etwaiges Vorkaufsrecht des Staates, und zwar mit der bestimmten Kaufsumme wäre in Abteilung II einzutragen.

c) Die Zwangsverwaltung bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken muß grundsätzlich nach Gesichtspunkten durchgeführt werden, die dem Grundgedanken der Vergleichsordnung zur Abwendung des Konkurses zu entnehmen sind. Es muß also insbes. möglich sein, durch entsprechenden Mehrheitsbeschluß renitente Gläubiger zum Stillhalten zu zwingen.

Zu Abteilung III: Für landwirtschaftlich genutzten Grund und Boden muß folgendes gelten: Ein Landwirt, der sich um seinen Grund und Boden richtig bemüht, soll nur soviel Kredit auf seinen Grund und Boden aufnehmen, daß er eine im Interesse der Volksgesamtheit unbedingt notwendige ständige Verbesserung dauernd ermöglichen kann.

Aus diesem Grunde wird unter allen Umständen die Abschaffung der persönlichen Haftung für landwirtschaftlich genutzten Boden notwendig. Die These würde demnach lauten:

a) Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen überhaupt nur bis zu einem bestimmten Prozentsatz ihres Einheitswertes belastet werden.

Diese Belastung darf überschritten werden, wenn es sich um Maßnahmen handelt, die der Verbesserung des Grundstückes dienen.

Jede Überschreitung bedarf der behördlichen Genehmigung. Innerhalb der Grenze von 4/10 des Einheitswertes darf die Belastung einschl. 1 %iger Amortisation nur 4 %, darüber hinaus nur 3 % betragen. Ich habe mich zu diesem Vorschlage trotz gewisser volkswirtschaftlicher Bedenken entschlossen, weil ich davon überzeugt bin, daß die gesamte Volkswirtschaft endgültig Vorteil davon haben wird, wenn der Kredit des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks nicht allzu stark beansprucht wird, dann aber auch als eine restlos sichere Kapitalanlage gelten kann.

Ich unterstreiche, daß ich diese Vorschläge auch für die Erbhöfe mache, da ich die Nichtbelastbarkeit für außerordentlich gefährlich halte. Der beste Produktivkredit ist zweifellos der, durch den eine Vorwegnahme einer volkswirtschaftlichen Verbesserung in sicherer und vernünftiger Weise ermöglicht wird. Dieses beste Kreditinstrument weg-

zunehmen, wäre verkehrt. Notwendig ist allerdings, daß für landwirtschaftliche Grundstücke dann folgerichtig die Hypotheken überhaupt entfallen und nur noch Grundschulden (Tilgungsschulden) als zulässig erklärt werden.

Durch die vorgeschlagene Maßnahme würde übrigens auch die Aufwertungshypothek erfaßt sein, die also auch in eine Höchstlast von 4 % einschl. 1 %iger Amortisation einbegriffen wäre. Der Ausschuß wird sich meiner Überzeugung nach speziell noch damit befassen müssen, inwieweit bei Änderung des Zinssatzes eine frühere Fälligkeit der Aufwertungshypothek ermöglicht werden soll. Für den Übergang der Bereinigung der jetzigen Grundstücksbelastungen, auch der Erbhöfe, würde meines Erachtens dieser Gedanke fruchtbringend sein. Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke gibt es nur Buchpfandrechte, also keine Briefe mehr. Sofern man überhaupt Briefe zulassen will, dürfen sie nur den Charakter von Beweisurkunden haben. Anm.: Dies müßte auch für den nicht landwirtschaftlichen Grundbesitz gelten.

Vermerken möchte ich noch, daß sich die Regreßpflicht im Grundbuch außerordentlich häßlich auswirkt, da der Richter nur sehr ungern Eintragungen vorzunehmen wagt.

b) Die Rangvorbehalte sind zu verbieten.

c) In diesem Zusammenhange ist auch noch zu fordern, daß die Höhe der Reichs- und Landesstempel einer näheren Betrachtung unterzogen wird. Das beste wäre, wenn eine Übersicht über die Höhe der jetzigen Belastungen dem Ausschuß vorgelegt werden könnte. Eine Wertzuwachssteuer würde bei dieser Regelung vielleicht bleiben können.

Lehnt man dagegen meine Vorschläge ab, so wird über die Wertzuwachssteuer noch zu reden sein.

d) Die getilgten Beträge erlöschen.

Eine Eigentümergrundschuld darf nur innerhalb der ersten 30 % des Einheitswertes beibehalten werden.

Zu Abteilung IV: Eine solche Abteilung IV ist einzurichten, und in dieser Abteilung sind sämtliche steuerlichen Lasten des Grundstücks einzutragen. Diese Abteilung müßte ebenfalls den öffentlichen Glauben genießen.

Eine abwegige Entwicklung führte dazu, daß der Käufer gar nicht wußte, welche Steuern überhaupt für ein Grundstück in Frage kamen. Diese Entwicklung wird durch die Reichsvereinheitlichung gemildert werden. Trotzdem wird eine Übersicht über die vorhandenen Steuern bedeutsam sein, weil sie dem Käufer den Schutz vor dem Hereinfall erleichtert.

Andererseits würde bei dieser Gelegenheit zu untersuchen sein, wie weit und für welche Zeiträume das fiskalische Vorrecht beibehalten bleiben soll. Ich halte es für erforderlich, daß der Ausschuß hierüber noch berät. Ich schlage deshalb eine eigene Abteilung vor, weil ich dokumentieren möchte, daß die Steuern meiner Auffassung nach grundsätzlich nicht dieselbe Bedeutung wie Abteilung II und III haben dürften.

Allerdings ist das Wesentliche, daß künftighin die Besteuerung im landwirtschaftlichen Besitz nur noch Ertragsbesteuerung ist. Dann würde eine Reihe von Mißständen, die sich herausgebildet haben, von selbst entfallen.

gez. Rudolf Schulz, Obergerichtsvollzieher

### III. Tätigkeitsbericht des Ausschusses für Immobiliarkredit von Karl Gelpcke (Zeitschrift der Akademie für Deutsches Recht 1934, S. 102-103, August/September)

Der Ausschuß für Immobiliarkredit begann bereits in seiner ersten Sitzung am 21. März 1934 mit der praktischen Arbeit. Es handelte sich nicht darum, irgendwelche rein theoretische Arbeit zu leisten; die Richtlinie des Ausschusses war vielmehr, die Erfahrungen der Praktiker zusammenzufassen und Anregungen aus dem Volke bei der Auffindung neuer

Rechtsformen zu verwerten. Es konnte dem Ausschuß dabei nicht darauf ankommen, alles umgestalten zu wollen, sondern nur diejenigen Rechtsinstitutionen herauszufinden, die mit dem heutigen allgemeinen Rechtsempfinden nicht mehr übereinstimmen. Rücksicht mußte auch auf den Gedanken der Reichseinheit genommen werden, woraus sich die Forderung nach einem reichseinheitlichen Recht ergab; andererseits aber haben sich die deutschen Stämme ihrer Eigenart entsprechende Immobiliarkreditformen geschaffen, die nicht übersehen werden durften.

Um nach diesen Grundgedanken erfolgreiche Arbeit zu gewährleisten, ist eine entsprechende Zusammensetzung des Ausschusses gewählt worden. Neben den Vertretern der Kreditgeber - private Hypothekenbanken, Versicherungsgesellschaften, öffentliche Kreditanstalten, Banken, Sparkassen und Genossenschaften - sind Mitglieder des Ausschusses die vom nationalsozialistischen deutschen Juristenbund präsentierten Notare, Grundbuch- und Vollstreckungsrichter, Amtmänner und Vollziehungsbeamten, deren Tätigkeit sich aus der öffentlichen Sicherung des Immobiliarkredits ableitet. Durch die Teilnahme von Vertretern der an den Arbeiten interessierten Ministerien ist der Kreis der Mitarbeiter geschlossen.

In den bisherigen drei Sitzungen konnten bereits auf den verschiedensten Gebieten des Immobiliarkreditwesens feste Grundsätze erarbeitet werden.

Das Immobiliarkreditwesen ist als einer der wichtigsten Bestandteile des bürgerlichen Rechts in den allgemeinen Zusammenhang des BGB hineinzustellen; denn Rechtsbegriffe, die im allgemeinen bürgerlichen Gesetz und Recht verankert sind, lassen sich nicht voneinander trennen.

Nach einstimmiger Ansicht des Ausschusses ist die unentbehrliche Grundlage für einen gesicherten Immobiliarkredit die Beibehaltung des Grundbuchs. Auch das Ausland hat das deutsche Immobiliarkreditrecht in vielen Fällen als Vorbild und insbesondere auch die Einführung des Grundbuchs als erlösende Tat angesehen.

Dem Gedanken der Reichseinheit entsprechend wird das Grundbuch nach einheitlichen Grundzügen ausgestaltet und geführt werden müssen. Die Sicherung des Immobiliarkredits fordert aber auch vom Standpunkte der Verantwortlichkeit aus gesehen Einheitlichkeit in der Führung des Grundbuchs. Hier gibt es nach Ansicht des Ausschusses nur eine Lösung: das Grundbuch muß dort geführt werden, wo sich der berufene Richter befindet, d. h. beim Amtsgericht durch den Grundbuchrichter unter Aufhebung der Zuständigkeit aller anderen Ortsgerichte, der der Notare usw. Die Führung muß aber, dem Verantwortungsprinzip entsprechend, zum Schutz für Gläubiger und Schuldner die Regelpflicht des Staates - in Zukunft also die des Reichs - einschließen. Wesentlich wird in diesem Zusammenhange darauf hinzuweisen sein, daß der Richter einer Grundbuchabteilung mit seinem Arbeitsgebiet eng verbunden bleibt. Daraus folgt, daß nach Möglichkeit der häufige Wechsel von Grundbuchrichtern zu vermeiden ist. Die Notwendigkeit einer engen Zusammenarbeit mit den Rechtspflegern wird dadurch nicht geringer. Aber auch dann hat der Grundbuchrichter die volle Verantwortung für alle Eintragungen zu übernehmen, wenn die ihnen zugrunde liegenden Verfügungen von Rechtspflegern getroffen worden sind. Demgegenüber muß die verantwortungsreiche richterliche Tätigkeit des Amtsgerichts weitgehend von urkundlichen Arbeiten befreit werden. Beurkundungen sind daher nicht vom Amtsgericht vorzunehmen, sondern haben in den Händen der dazu berufenen Notare zu liegen, z. B. Zessionen, Löschungsanträge usw. Ausschließlich Sache des Amtsgerichts wird es sein, alle Hypotheken-, Teilhypotheken- und Grundschuldbriefe auszustellen. Diejenigen Arbeiten aber, die bisher von den Amtsgerichten unentgeltlich geleistet wurden, sind auch in der neuen Ordnung unentgeltlich von den Notaren vorzunehmen. Auflassungen werden grundsätzlich den Notaren überwiesen, können aber auch zu dem Aufgabengebiet der Amtsgerichte zählen.

Der Ausschuß ist sich darüber klar, daß diese Regelung zu einer vollständigen Umwandlung, aber auch zu einer Vereinheitlichung des Notariatswesens führen wird, in Übereinstimmung damit, daß einer einheitlichen Rechtsprechung ein einheitliches Notariatsrecht gegenüberstehen muß.

Der Ausschuß hat sich weiter mit der Frage der Neuordnung der Belastungsform - Hypothek, Grundschuld, mit und ohne Brief - beschäftigt und ist zu dem Entschluß gekommen, in die bestehenden Gepflogenheiten nicht einzugreifen. Es ist zu berücksichtigen, daß sich in den einzelnen Gauen Deutschlands diese oder jene Form der Kreditsicherung eingebürgert hat. In Norddeutschland ist vorwiegend der Hypothekenbrief zu finden, während Süddeutschland in der Hauptsache Buchpfandrechte in Anspruch nimmt. Allerdings entspricht die Buchhypothek mehr dem Bestreben, den Besitz, insbesondere den landwirtschaftlichen Besitz, dem Handel zu entziehen. Für die endgültige Entscheidung sind weiter die verschiedensten Gründe angeführt worden. In diesem Zusammenhang wurden auch die Sicherungshypothek, die Gesamthypothek und die Eigentümergrundschuld behandelt. Die Abschaffung der Sicherungshypothek erscheint nicht zweckmäßig, ebensowenig die der Gesamthypothek. Zu dieser ist zu bemerken, daß im Gesetz eine Bestimmung aufzunehmen sein wird, nach welcher kein Versteigerungstermin angesetzt werden darf, bevor nicht der Richter Gläubiger und Schuldner gehört hat und weiß, in welchem Verhältnis die Hypothek aufgeteilt ist bzw. mit welcher Forderung der Gläubiger zufriedengestellt wird. Die Gesamthypothek ist aber nur unbeschadet der Zulassung im Einzelfall beizubehalten.

Über die Eigentümergrundschuld konnte der Ausschuß noch kein abschließendes Urteil gewinnen.

Der Ausschuß ist sich weiterhin darüber einig, daß im Interesse des Immobiliarkredits die nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechte und Lasten in einem Verzeichnis aufzuführen sind. Dieses Verzeichnis muß einen gewissen öffentlichen Glauben besitzen. Das gilt sowohl für ländliche als auch für städtische Grundstücke. Beispiele aus der Praxis wurden angeführt, die die Schaffung eines solchen Verzeichnisses erforderlich erscheinen lassen. Es wird zu den Aufgaben des Ausschusses gehören, hier eine allgemein befriedigende Entscheidung zu treffen.

Die außerordentlichen Mißstände auf dem Gebiete des Zustellungswesens im Zwangsversteigerungsverfahren haben den Ausschuß veranlaßt, sich auch mit diesen Fragen zu befassen. Es ist gelungen, die reichen Anregungen aus dem Kreise der Mitarbeiter dem Justizministerium zuzuleiten. Der Vertreter des Ministeriums hat zugesagt, sich dafür einzusetzen, daß die Vorschriften für das Zustellungswesen bei der Schaffung neuer Richtlinien - abgesehen von einer allgemeinen Regelung des Verfahrens im Zivilprozeßrecht - vorweg behandelt werden. Vor allem wird es sich um eine Beschleunigung und Vereinfachung der Zustellung handeln. Dazu gehört in erster Linie, daß für nicht ortsansässige Eigentümer die pflichtmäßige Bestellung von Grundstücksvertretern gesetzlich festgelegt wird. Damit wird vor allem auch die Zustellungsmöglichkeit insbesondere an im Auslande lebende Eigentümer erleichtert. Dadurch wird es endlich möglich sein, den alten deutschrechtlichen Gedanken zu verwirklichen, daß derjenige, der Eigentümer ist, sich um sein Eigentum zu kümmern hat und nicht der andere, der ihm auf dieses Eigentum etwas borg.

Zu der Arbeitsweise des Ausschusses sei noch kurz bemerkt, daß den Aussprachen in der zweiten und dritten Sitzung Referate zugrunde lagen, die Herren aus dem Kreise der Mitglieder übernommen hatten.

Nur durch die freudige Mitarbeit aller Ausschußmitglieder konnte in den drei Sitzungen vorstehendes Ergebnis erzielt werden. Es besteht die Hoffnung, daß der Ausschuß nach endgültiger Beendigung seiner Arbeit erfolgreich beigetragen haben wird zum Aufbau des nationalsozialistischen deutschen Rechts.

## IV. 1. Bericht über die Sitzung am 21. 2. 1935 (Arbeitsbericht Nr. 7/8 der Akademie für Deutsches Recht, S. 18-22)

Betr.: Neugestaltung des Immobiliervollstreckungsrechtes.

In der Sitzung des Ausschusses vom 14. November 1934 wurden zwei Unterausschüsse und zwar einer betr. Neugestaltung des Immobiliervollstreckungsrechtes und einer betr. Neugestaltung des Zustellungswesens gebildet. Der Vorsitz in beiden Unterausschüssen war dem Rechtsanwalt und Notar Dr. *Alfred Kulemann* in Berlin übertragen.

Das Ergebnis der Beratungen im Unterausschuß und nach Abschluß der Arbeiten des Unterausschusses im Hauptausschuß, der zu den Ergebnissen der Unterausschuß-Beratungen in der Sitzung vom 21. Februar 1935 Stellung genommen hat, wird nachstehend mitgeteilt.

Es war zunächst erörtert worden, ob es zweckmäßig sei, bereits heute das Zwangsversteigerungsgesetz grundsätzlich umzugestalten oder ob es z. Z. genüge, nur das Vollstreckungsnotrecht entsprechend den veränderten Belangen abzuändern. Es herrschte Einmütigkeit darüber, daß es in der gegenwärtigen Zeit noch nicht geboten ist, das Zwangsversteigerungsgesetz grundlegend zu ändern, weil einerseits die wirtschaftlichen Verhältnisse sich noch nicht so konsolidiert haben, daß man ein endgültiges Recht auf den gegenwärtigen Belangen aufbauen kann, andererseits aber - und dies war von entscheidendem Ausschlag - das Zwangsversteigerungsgesetz als im wesentlichen formales Recht erst neu gestaltet werden kann, wenn und soweit das geltende materielle Sachenrecht auf dem Boden des deutschen Rechts eine Neugestaltung erfahren hat. Das gegenwärtige Vollstreckungsnotrecht ist im wesentlichen in der Verordnung vom 26. Mai 1933 niedergelegt. Neben der Verordnung vom 26. Mai 1933 bestehen noch folgende, die Zwangsvollstreckung in Grundstücke betreffenden Gesetze:

1. Das Gesetz über die Pfändung von Miet- und Pachtzinsforderungen wegen Ansprüchen aus öffentlichen Grundstückslasten vom 9. März 1934.
2. Abschnitt 3 des Gesetzes vom 24. Oktober 1934 betr. die Zahlung von Abzahlungsraten zinsloser Bausparkassen-Darlehen in der Zwangsverwaltung.
3. Das Gesetz zur Verhütung mißbräuchlicher Ausnutzung von Vollstreckungsmöglichkeiten vom 13. Dezember 1934.

Von dem Sonderrecht, das für die Zwangsvollstreckung in landwirtschaftlichen Grundbesitz gilt, ist in diesem Zusammenhang nur der Artikel 1 § 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 1933 zu erwähnen, sodann ist an die gesamten Bestimmungen, die den Vollstreckungsschutz im Sicherungsverfahren, Osthilfe-Entschuldungsverfahren und Entschuldungsverfahren nach dem Gesetz vom 1. Juli 1933 regeln, zu erinnern. Diese Vollstreckungsschutzbestimmungen sind jedoch nicht von bleibender Bedeutung, da sie mit der Durchführung der genannten Verfahren, die in nicht allzu ferner Zeit zu erwarten ist, gegenstandslos werden.

Der Ausschuß und der Unterausschuß haben sich lediglich mit der Verordnung vom 26. Mai 1933 und dem Gesetz vom 13. Dezember 1934 als den wichtigsten, geltenden vollstreckungsrechtlichen Notgesetzen beschäftigt.

Zur Begründung der Abänderungsvorschläge der Verordnung vom 26. Mai 1933 wird folgendes ausgeführt:

Die vorgeschlagene neue Fassung des § 1 Abs. 4 der Verordnung vom 26. Mai 1933 beruht auf der Erfahrung der Praxis, daß die bisherige Fassung des § 1 ihren Zweck, nämlich die Verschleuderung von Grundbesitz zu vermeiden, nicht erfüllt hat, da die Versagung des Zuschlages mangels Erreichung der 7/10 Grenze nur im ersten Termin beantragt werden konnte, während im zweiten und den weiteren Versteigerungsterminen der Zuschlag zu jedem noch so niedrigen Gebot erfolgen mußte. Will man eine Wertver-

schleuderung des Grundbesitzes verhindern, so muß eine Versagung des Zuschlages auf ein Gebot, das unterhalb einer gewissen Wertgrenze liegt, *in jedem Termin* erfolgen können. Die gegenseitige Abwägung der verschiedenen Belange hat zu dem Entschluß geführt, daß zwar für die Versagung des Zuschlages im ersten Termin die 7/10 Grenze beibehalten werden kann, daß aber in weiteren Terminen eine Versagung des Zuschlages nur dann erfolgen könne, wenn nicht mindestens 5/10 des festgesetzten Grundstückwertes erreicht sind.

Die Abänderung des § 4 Abs. 2 ist mit Rücksicht auf die neu zu schaffenden Einheitswerte erforderlich. Sobald die neuen Einheitswerte feststehen, wird man auch die unterschiedliche Behandlung der Wertfestsetzung für die landwirtschaftlichen Betriebe verschiedener Größe, wie sie § 4 Abs. 2 jetzt noch vorsieht, fortlassen können.

Die bisherige Fassung des § 4 Abs. 7 läßt die Auslegung zu, -und es wird auch tatsächlich so von einigen Versteigerungsrichtern gehandhabt - daß der Wert im Sinne der Verordnung vom 26. Mai 1933 bereits vor Beginn des Versteigerungstermins vom Gericht festgesetzt wird und im Termin lediglich bekanntgegeben wird. Die Wertfestsetzung ist jedoch von einer so entscheidenden Bedeutung, einerseits hinsichtlich der Versagungsmöglichkeit des Zuschlages, andererseits hinsichtlich der Befriedigungsfiktion nach § 3, daß diese Wertfestsetzung nur nach ganz sorgfältiger Prüfung sämtlicher für die Ermittlung des Wertes in Betracht kommender Umstände erfolgen darf. Um den Beteiligten die Möglichkeit zu geben, rechtzeitig ihre Darlegungen zum Wert des Grundstücks zu machen, ist daher vorgesehen, daß der Wert, den das Gericht festzusetzen beabsichtigt, bei der Zustellung der Terminsbestimmung im Sinne des § 41 ZVG den Beteiligten bekanntgegeben wird. Die Beteiligten sind dann in der Lage, schriftsätzlich sich zu äußern. Es können Sachverständige gehört werden. Auch im Versteigerungstermin selbst besteht nach der neuen Fassung die Möglichkeit einer längeren mündlichen Verhandlung, da das Gericht erst nach Anhörung der Beteiligten Beschluß fassen soll. Die neue Fassung des § 4 Abs. 7 Satz 1 und 2 erübrigt auch die von vielen Seiten geforderte Einführung einer sofortigen Beschwerde gegen den Wertfestsetzungsbeschluß. Eine solche Beschwerdemöglichkeit würde wahrscheinlich vom Schuldner nur zur Verzögerung des Verfahrens ausgenutzt werden. Der neu vorgeschlagene Satz 3 des § 4 Abs. 7 erschien notwendig, da in der Praxis die Versteigerungsrichter wiederholt die Auffassung vertreten haben, daß sie den einmal für das Verfahren festgesetzten Wert in einem späteren Termin nicht abändern können, auch wenn Ereignisse eintraten, die eine offenbare Wertminderung oder Wertsteigerung gegenüber dem früher festgesetzten Wert herbeigeführt haben. Die rechtzeitige Bekanntmachung der beabsichtigten Wertfestsetzung und die mündliche Verhandlung im Versteigerungstermin über die Wertfestsetzung rechtfertigt auch den notwendigen neuen Schlußsatz des § 4 Abs. 7, wonach die Wertfestsetzung des Vollstreckungsgerichts auch für die Prozeßgerichte bindend ist.

Die bisherige Fassung des § 5 Abs. 3 hat in der Praxis dazu geführt, daß Einstellungen von Zwangsversteigerungsverfahren seitens der Gerichte vorgenommen wurden, obgleich es offenbar war, daß durch die Einstellung die Lage des Schuldners nicht verbessert werden konnte, vielmehr ein weiteres Anwachsen von rückständigen Steuern und Zinsen die alleinige Folge sein mußte. Um derartige überflüssige und niemandem nützliche, vor allem nicht dem Grundstück nützliche Einstellungen zu vermeiden, ist der Absatz 3 a als neuer Absatz des § 5 vorgeschlagen worden. Weiterhin erscheint es recht und billig, im Interesse der Erhaltung des Volksvermögens, daß der Vollstreckungsschutz im Wege der Einstellung den Schuldnern versagt wird, die durch ihre Persönlichkeit keine Gewähr dafür bieten, daß sie das Grundstück im pfleglichen Zustand zu erhalten bemüht sind oder die aus sonstigen Gründen eines Vollstreckungsschutzes unwürdig erscheinen. Aus diesem Gesichtspunkte heraus ist der Abs. 3 b des § 5 vorgeschlagen worden. Er soll dazu dienen, das persönliche Ehrgefühl des Grundstückseigentümers und sein Verantwortungsgefühl vor der Volksgesamtheit zu stärken.

Die vorgeschlagene neue Fassung des § 5 Abs. 4 weicht von der bisherigen Fassung insoweit ab, als hinter den einleitenden Worten dieses Absatzes "die einstweilige Einstel-

lung" statt des Wortes "kann" die Worte "soll nur" gesetzt werden. Wird aus der bisherigen Kann-Vorschrift eine Soll-Vorschrift, so wird man auch auf diesem Wege die Zahl der überflüssigen und unzweckmäßigen Einstellungen der Zwangsvollstreckung auf ein Mindestmaß beschränken. Der bisherige Satz 3 des § 5 Abs. 4 ist in die Sätze 3 und 4 getrennt worden. Der neue Satz 4 enthält gegenüber der bisherigen Fassung des Paragraphen den Unterschied, daß das Außerkrafttreten der Einstellung nicht von Amts wegen, sondern nur auf Antrag geschieht. Diese neue Fassung erschien notwendig, da nach dem bisherigen Wortlaut des Gesetzes ein Außerkrafttreten gegen den Willen des betreibenden Gläubigers möglich war. Eine solche Möglichkeit liegt aber weder im Interesse des Gläubigers, noch im Interesse des Schuldners, noch des Grundstücks. Der neu gebildete Absatz 3 des § 7 ist aus dem gleichen Grunde wie die vorstehend erwähnten Abänderungen des § 5 Abs. 3 und 4 geschaffen worden, nämlich um unnötige und überflüssige weitere Einstellungen von Zwangsvollstreckungen zu verhüten.

Es wurden von einem Zwangsversteigerungsrichter Bedenken dagegen erhoben, die Ermessenstätigkeit des Versteigerungsrichters durch die vorgesehenen Fassungen der §§ 5 und 7 einzuschränken, man müsse vielmehr dem Richter einen weiteren Spielraum lassen. Es war jedoch die überwiegende Ansicht, daß bisher leider nur zu einem geringen Teil die Zwangsversteigerungs-Dezernate von praktisch und wirtschaftlich erfahrenen Richtern geleitet werden, so daß eine enge Fassung der Einstellungsmöglichkeiten im Interesse der Rechtssicherheit und der Vermeidung von Unbilligkeiten notwendig erscheint.

Die neue Fassung des § 9 sieht vor, daß nicht die dritte Bewilligung der Einstellung des Verfahrens, sondern erst die vierte Bewilligung der Einstellung des Verfahrens als Rücknahme des Versteigerungsantrages gilt. Diese Erweiterung des § 9 erscheint zweckmäßig, um dem Gläubiger im Interesse des Schuldners zu ermöglichen, die Durchführung der Zwangsversteigerung recht weit hinauszuschieben. Es wurde hierzu von einer Seite angeregt, es bei der bisherigen Fassung des § 9 zu belassen, dagegen den Zeitraum, für den die Einstellung bewilligt werden kann, von sechs Monaten auf 9 Monate bzw. ein Jahr zu erweitern. Dieser Vorschlag wurde jedoch im Interesse der Elastizität des Verfahrens abgelehnt, da es richtiger erscheint, daß die Verhältnisse von Gläubiger und Schuldner durch die 6-Monatsfrist alle halbe Jahre einer erneuten Prüfung unterzogen werden und nicht erst nach jeweils 9 Monaten oder einem Jahr.

Bei der Erörterung des Institutsverwalters (§ 10 der VO) hat sich ergeben, daß nach den Erfahrungen der Befragten der Institutsverwalter im allgemeinen, insbesondere in Berlin, sich sehr gut bewährt hat, wenn auch hier und da geringe Mißstände in außerhalb gelegenen Bezirken aufgetreten sind. Im Interesse der Erhaltung des Grundbesitzes und der Vermeidung unnötiger Zwangsverwaltungskosten haben Institute häufig den Wunsch, anstelle des gerichtlichen Zwangsverwalters einen Institutsverwalter bestellen zu lassen. Um diesen Wechsel in der Person des Zwangsverwalters bei schwebenden Verfahren im Interesse der Erhaltung des Grundstücks zu ermöglichen, ist der neue Absatz 3 des § 10 vorgeschlagen worden.

Die Durchführung einer Zwangsvollstreckung ist bei böswilligen Schuldnern, insbesondere auch Grundstücksgesellschaften, häufig dadurch auf große Schwierigkeiten gestoßen, daß der böswillige Schuldner sich die formellen, strengen Zustellungsvorschriften zunutze macht und dadurch eine wirksame Zustellung verhindert. Es sei beispielsweise darauf hingewiesen, daß bei drohender Zwangsvollstreckung der gesetzliche Vertreter einer juristischen Person sein Amt niederlegt oder den Sitz der Gesellschaft verändert, oder daß, wenn mehrere Gesellschafter in einem Büro ihren Sitz haben, die Zustellung von einer Person entgegengenommen wird, die gerade bei der Gesellschaft, der zugestellt werden soll, an diesem Zeitpunkt nicht angestellt ist. Um diese Mißstände zu verhüten, sind die neuen Absätze 2 und 3 des § 11 in Vorschlag gebracht worden. Es hat sich weiterhin als zweckmäßig erwiesen, die Bestellung von Zustellungsvertretern nicht nur bei der Einleitung der Zwangsvollstreckung, sondern auch in jedem Stadium des Verfah-

rens, d. h. also, bei der Durchführung des Verfahrens zuzulassen. Dementsprechend ist der Absatz 1 des § 11 geändert worden. Das Gericht wird pflichtmäßig zu prüfen haben, daß nur, soweit notwendig, ein Zustellungsvertreter bestellt wird. Daher ist im Absatz 1 ein Schlußsatz angefügt worden, wonach die Bestellung eines Zustellungsververtreters auf die Zwangsverwaltung beschränkt werden kann. Die neue Fassung des § 11 enthält nicht nur die Ergebnisse der Beratung des Unterausschusses für die Neugestaltung des Immobiliervollstreckungsrechts, sondern auch des Unterausschusses für Zustellungswesen. Die Bestrebungen, möglichst alle Fälle auszuschalten, die bisher die Aufhebung eines Vollstreckungsverfahrens wegen formell falscher Zustellung ermöglichten, haben zu dem Vorschlag geführt, daß ein neuer § 213 a für alle Fälle der Zustellung in die ZPO aufgenommen werden soll. Dieser Paragraph war bereits als § 139 im Entwurf einer ZPO des Reichsjustizministeriums von 1931 enthalten.

Im § 13 der Verordnung vom 26. Mai 1933 ist bei landwirtschaftlichen Grundstücken die Bestellung des Schuldners zum Zwangsverwalter vorgesehen. Hier hat die Praxis ergeben, daß die Gerichte bei der Bestellung des Schuldners zum Zwangsverwalter nicht immer hinreichend geprüft haben, ob die Bestellung des Schuldners im Interesse der Erhaltung des Grundstücks liegt und die Erfüllung der Zwecke der Zwangsverwaltung gewährleistet. Um hier einen Ausgleich zu schaffen, soll nach dem gemachten Vorschlag vor der Bestellung des Schuldners zum Zwangsverwalter der betreibende Gläubiger gehört werden. Dieser wird immer dann ohne Bedenken mit der Bestellung des Schuldners zum Zwangsverwalter einverstanden sein, wenn die Persönlichkeit des Schuldners die Gewähr dafür bietet, daß die Zwangsverwaltung von ihm ordnungsgemäß geführt wird.

Der Fortfall des § 17 ist vorgeschlagen worden, da er eine Übergangsvorschrift ist, die aus der Zeit der stärksten Erschütterung des Gläubigervertrauens kurz nach der Einführung des landwirtschaftlichen Vollstreckungsschutzes im Jahre 1931 stammt. In der heutigen Zeit, in der die Verhältnisse der Landwirtschaft sich dank der Maßnahmen der Regierung wieder konsolidiert haben, erscheint diese Vorschrift überflüssig, insbesondere, da die Lieferung von Düngemitteln, Saatgut und Futtermitteln, die im engsten persönlichen Verkehr zwischen Lieferanten einerseits und Bauern und Landwirten andererseits erfolgt, sich nach den Grundsätzen des persönlichen Kredits und der Ehrbarkeit des Bauern und Landwirtes richten muß.

Im § 19 war bisher das Antragsrecht auf Aufhebung von Mietpfändungen unter den im § 19 vorgesehenen Voraussetzungen nur dem Schuldner gegeben. Es sind zahlreiche Fälle denkbar, in denen der Schuldner kein Interesse daran hat, - beispielsweise um seine persönlichen Gläubiger zu befriedigen - die Mietpfändungen aufheben zu lassen, so daß der Hypothekengläubiger gezwungen sein würde, Zwangsverwaltung zu beantragen. Im Interesse der pfleglichen Erhaltung des Grundbesitzes erscheint es richtig, dieses Antragsrecht auf Aufhebung von Mietspfändungen außer dem Schuldner auch dem Zwangsverwalter und jedem Gläubiger, der Befriedigung aus dem Grundstück in Gemäßheit des § 10 Zwangsversteigerungsgesetz verlangen kann, zu gewähren.

Dadurch, daß der § 17 nach dem gemachten Vorschlag aufgehoben werden soll, erhält der bisherige § 19 die Nummer 18.

Der dementsprechend vorgeschlagene neue § 19 entspricht dem heute im Zivilprozeßrecht geltenden Grundsatz, daß eine Prozeßverschleppung unzulässig ist und zu Rechtsnachteilen führen muß.

Es war bisher häufig üblich, daß Einwendungen gegen die Zulässigkeit und Art und Weise einer Zwangsversteigerung (Zustellungsfehler, unrichtige Vollstreckungsklausel usw.) erst in der Beschwerde gegen den Zuschlagsbeschluß geltend gemacht wurden. Dieses Vorgehen des Schuldners führte zu einer unerträglichen Schädigung der gesamten Verhältnisse des Grundstücks. Diese Mißstände können dadurch beseitigt werden, daß für die Geltendmachung dieser Einwendungen eine Ausschußfrist von einem Monat in der vorgeschlagenen Weise eingeführt wird.

Der Absatz 2 des neuen § 19 soll ebenfalls der Beseitigung eines Mißstandes dienen,

nämlich daß zur Durchführung der Zwangsversteigerung kein besonderer Vollstreckungstitel gegen den Eigenbesitzer notwendig ist.

Neben diesen Abänderungsvorschlägen zur Verordnung vom 26. Mai 1933 ist ein neuer Absatz 3 des § 155 des Zwangsversteigerungsgesetzes in Vorschlag gebracht worden. Diese Bestimmung ist notwendig geworden, da die Praxis gelehrt hat, daß sich viele Zwangsversteigerungen vermeiden lassen würden, wenn der Teilungsplan der Zwangsverwaltung so aufgestellt werden würde, daß nicht nur Zahlungen auf laufend wiederkehrende Leistungen, sondern auch auf Rückstände aus der Zwangsverwaltungsmasse bezahlt werden können. Der neue Absatz 3 des § 155 ist auch aus dem Grunde notwendig, weil die bisherige Auslegung des § 13 ZVG in Schrifttum und Rechtsprechung zu Zweifeln Anlaß gegeben hat. § 13 ZVG bestimmt, daß die laufenden Beträge ihren Anfang von dem letzten Fälligkeitstermin vor der Beschlagnahme nehmen. Die Frage, ob der letzte Fälligkeitstermin noch mit zu den laufenden Beträgen gerechnet wird, wird von den Gerichten allgemein verneint (vgl. Kammergericht in seinem Urteil vom 31. Januar 1934, Aktenzeichen 12 U 2422/33). Dies hat zur Folge, daß gerade die Zinsrückstände, die Veranlassung gegeben haben, die Zwangsverwaltung zu beantragen, in dem Zwangsverwaltungsverfahren nicht befriedigt werden können.

Bei Erörterung des Gesetzes vom 13. Dezember 1934, der sog. lex Köppen, war man übereinstimmend der Ansicht, daß dieses Gesetz nach seiner Entstehungsgeschichte nur für die Mobiliar-Zwangsvollstreckung gelten sollte. Dies kommt auch in Absatz 2 des Gesetzes zum Ausdruck, jedoch ist die Fassung des Absatzes 1 des Gesetzes derart, daß danach jede Maßnahme der Vollstreckung auf Antrag des Schuldners ganz oder teilweise unter den besonderen Voraussetzungen des Absatzes 1 aufgehoben werden kann. Dem Schuldner in der Immobilienvollstreckung sind durch das Zwangsversteigerungsgesetz und vor allem die Verordnung vom 26. Mai 1933 ausreichende Schutzmittel gegeben, um eine unberechtigte Vollstreckung zu verhindern, so daß es eines Generalgesetzes, wie des vom 13. Dezember 1934, für die Immobilienvollstreckung nicht bedurfte. Es wird daher empfohlen, eine authentische Interpretation dahin zu geben, daß das Gesetz vom 13. Dezember 1934 auf die Immobilienvollstreckung keine Anwendung findet, da hier das Zwangsversteigerungsgesetz und die Verordnung vom 26. Mai 1933 als Spezialgesetze vorliegen.

Abschließend war noch die Verordnung über Zwangsverwaltungsvorschüsse für Instandsetzungsarbeiten und Ergänzungsarbeiten an Gebäuden vom 17. Februar 1934 (Reichsgesetzblatt Teil I Seite 123) Gegenstand der Erörterung. Der bisherige Wortlaut der Verordnung führt zu der Auslegung, daß nur solche Kostenvorschüsse, die im Rahmen der Gesetze vom 1. Juni und 21. September 1933 gegeben sind, verzinslich sein dürfen, während andere Kostenvorschüsse, die zu Instandsetzungs- und Ergänzungsarbeiten verwendet werden, unverzinslich sind. Heute tritt nun im Interesse der Arbeitsbeschaffung an den eine Zwangsverwaltung betreibenden Gläubiger, insbesondere an die Hypothekensbanken, immer wieder der Wunsch heran, Instandsetzungs- und Ergänzungsarbeiten an ihren Pfandgrundstücken zu finanzieren, und zwar besonders seitens der Zwangsverwalter. Grundstücke unter Zwangsverwaltung sind bekanntlich meist besonders reparaturbedürftig. Nach diesseitigem Erachten würde die Arbeitsbeschaffung außerordentlich gefördert werden, wenn auch bei Kostenvorschüssen, die für Instandsetzungs- und Ergänzungsarbeiten an Gebäuden in einer Zwangsverwaltung zur Verfügung gestellt werden, in jedem Falle ein Zinsanspruch gegeben wäre und die Zinsen den Rang der Zwangsverwaltungskostenvorschüsse genießen. Denn man kann einem Gläubiger nicht zumuten, Geldbeträge für die Instandsetzung eines Grundstückes oft jahrelang unverzinslich im Grundstück zu belassen.

Der Ausschuß für Immobiliarkredit beantragt als Zusammenfassung des Ergebnisses seiner Beratungen:

1. Die Verordnung vom 26. Mai 1933 soll in der vorgeschlagenen Weise abgeändert werden.

2. Dem § 213 ZPO wird der vorgeschlagene § 213 a ZPO angefügt.
3. Der § 155 ZVG erhält den vorgeschlagenen Absatz 3.
4. Eine authentische Gesetzesinterpretation möge feststellen, daß das Gesetz vom 13. Dezember 1934 für Immobiliervollstreckung nicht gilt.
5. Der § 1 der Verordnung vom 17. Februar 1935 erhält die vorgeschlagene neue Fassung.

Der Ausschuß bittet, sich dafür einzusetzen, daß die gemachten Vorschläge alsbald zum Gesetz erhoben werden.

Die Beratungen im Hauptausschuß haben weiterhin noch einige dringend zu beseitigende Mißstände hervortreten lassen, deren Regelung aber zweckmäßigerweise nicht durch Gesetz, sondern durch eine Anweisung des Reichsjustizministeriums beseitigt werden können.

#### IV. 2. Bericht über die Sitzung am 21. 2. 1935 (Zeitschrift der Akademie für Deutsches Recht, 1935, S. 204-205)

Vorsitzender: Dir. Dr. K. *Gelpcke*, Berlin  
Tagungsort: Berlin, am 21. Februar 1935

In der vorletzten Sitzung des Immobiliarkreditausschusses waren für die besondere Bearbeitung der Fragen des Immobiliär-Zwangsvollstreckungs- und Zustellungsverfahrens zwei Unterausschüsse unter dem Vorsitz des Herrn Rechtsanwalt und Notar Dr. Alfred Kulemann gebildet worden. Die Arbeiten dieser beiden Unterausschüsse standen in der letzten Sitzung zur Besprechung. Das Ergebnis der Aussprache läßt sich im wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Unter grundsätzlicher Beibehaltung der Ansicht der Unterausschüsse ist zu den als Übergangsvorschriften anzusehenden Richtlinien der Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung vom 26. Mai 1933 Stellung genommen worden. Aus der Überlegung heraus, daß die Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens der Erhaltung des Volksvermögens zu dienen habe und nur unter diesem Gesichtspunkte zu vertreten sei, hat sich der Ausschuß unter gleichzeitiger Anlehnung an die Erfahrungen der Praxis für eine entsprechende Abänderung der betreffenden Vorschriften ausgesprochen. Die Vorschriften des § 5 der Verordnung über einstweilige Einstellungen des Zwangsversteigerungsverfahrens sind nach Ansicht des Ausschusses derart umzugestalten, daß jede überflüssige und unzweckmäßige Einstellung verhindert wird. Die Abänderungsvorschläge laufen darauf hinaus, im Interesse der Rechtssicherheit und der Vermeidung von Unbilligkeiten, für den Richter die Einstellungsmöglichkeiten enger als bisher zu fassen. Um die Verschleuderung des Grundbesitzes zu verhüten, ist anzustreben, daß eine Aufhebung des Zuschlags auf ein Gebot, das unter einer gewissen Wertgrenze liegt, in *jedem* Fall erfolgen kann. Die verschiedenen Erwägungen haben dazu geführt, für die Versagung des Zuschlags im ersten Termin die 7/10-Grenze beizubehalten, in weiteren Terminen für die Zuschlagsversagung die 5/10-Grenze vorzuschlagen. Bei der Wertfestsetzung gemäß § 4 Abs. 2 der Verordnung vom 26. Mai 1933 wird zweckmäßig von dem letzten festgesetzten Einheitswert zuzugehen sein. Grundsätzlich wird eine enge Zusammenarbeit innerhalb der einzelnen Verwaltungsbehörden gefordert. So sollten bei der Wertfestsetzung die Finanzämter auf Anfragen der Richter Auskunft über die geltenden Einheitswerte erteilen können. Die bestehenden Vorschriften werden weiter dahin abzuändern sein, daß der für ein Verfahren festgesetzte Wert in einem späteren Termin neu festgesetzt werden kann, sofern Ereignisse eingetreten sind, die eine solche Neufestsetzung rechtfertigen. Wegen der Bedeutung der Wertfestsetzung sind vor der Wertfestset-

zung grundsätzlich auch die Beteiligten zu hören. Nach der Neuregelung sind alle für die Wertermittlung in Betracht kommenden Umstände berücksichtigt. Diese Regelung macht die Einführung eines Beschwerderechts gegen den Wertfestsetzungsbeschluß gegenstandslos.

Der Ausschuß hat sich - übereinstimmend mit der Ansicht der Unterausschüsse - auf Grund der im allgemeinen guten Erfahrungen für die Beibehaltung des Institutsverwalters erklärt. Im Interesse der Erhaltung des Grundbesitzes schlägt der Ausschuß als Ergänzung der betreffenden Vorschriften über die Zwangsverwaltung daher vor, die Möglichkeit zu schaffen, an Stelle des gerichtlichen Zwangsverwalters jederzeit einen Institutsverwalter bestellen zu lassen. Im Verwaltungswege soll darauf hingewirkt werden, daß die Zwangsverwalter im Bezirk des zu verwaltenden Grundstücks stets ihren Sitz haben.

Um dem böswilligen Schuldner die Möglichkeit zu nehmen, die bestehenden strengen formalen Zustellungsvorschriften in eigennütziger Weise zu seinem Vorteil auszunutzen, sind entsprechende Gesetzes-Bestimmungen als Ergänzung der vorhandenen Gesetzesvorschriften vorgeschlagen worden. In diesem Zusammenhange soll auch auf die gegenseitige Unterstützung der Verwaltungsbehörden - Nachlaßrichter und Grundbuchamt - hingewiesen werden, um jede Anordnung einer Nachlaßverwaltung oder -pflugschaft zu den Grundakten mitzuteilen. Damit wird in vielen Fällen die Bestellung eines Zustellungsververtreters unnötig. Soweit die Ernennung eines Zustellungsververtreters zweckmäßigerweise auf das Zwangsverwaltungsverfahren beschränkt werden soll, sind auch dafür entsprechende Richtlinien vorgesehen. Der Ausschuß vertritt die Ansicht, daß der ernannte Zustellungspfleger auch für alle anderen Realinteressenten gelten soll. Entgegen der bestehenden Regelung hält der Ausschuß die Bestellung des Schuldners zum Zwangsverwalter von landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Grundstücken nur nach Anhörung der Gläubiger für vertretbar, damit der Zweck des Zwangsvollstreckungsverfahrens weitgehend gewährleistet wird. Dem Fortfall des § 17 der Verordnung vom 26. Mai 1933 stimmt der Ausschuß zu, da es sich um eine Übergangsvorschrift handelt, die aus der Zeit der stärksten Erschütterung des Gläubigervertrauens kurz nach der Einführung des landwirtschaftlichen Vollstreckungsschutzes stammt.

Da zahlreiche Fälle denkbar sind, in denen der Schuldner kein Interesse daran hat, Mietpfändungen aufheben zu lassen, und in denen dadurch der Hypothekengläubiger nach der bestehenden Regelung gezwungen wäre, die Zwangsverwaltung zu beantragen, erscheint es dem Ausschuß richtig, das Antragsrecht für die Aufhebung von Mietpfändungen außer dem Schuldner auch dem Zwangsverwalter und jedem Gläubiger, der gemäß § 10 des Zwangsversteigerungsgesetzes Befriedigung aus dem Grundstück verlangen kann, zu gewähren. Der Ausschuß hält sich auch für verpflichtet, den bereits im Zivilprozeß geltenden Grundsatz der Unzulässigkeit der Prozeßverschleppung weitestgehend für das Zwangsversteigerungsverfahren anzuwenden und schlägt daher vor, für die Geltendmachung von Einwendungen gegen die Zulässigkeit und Art und Weise der Zwangsversteigerung eine Ausschlußfrist von einem Monat einzuführen.

Da viele Zwangsversteigerungen vermieden werden könnten, wenn der Teilungsplan der Zwangsverwaltung so aufgestellt werden würde, daß nicht nur Zahlungen auf laufend wiederkehrende Leistungen, sondern auch auf Rückstände aus der Zwangsverwaltungsmasse gezahlt werden können, ist eine entsprechende Ergänzung des § 155 des Zwangsversteigerungsgesetzes vorgeschlagen worden. Nach der bestehenden Regelung auf Grund der Verordnung über Zwangsverwaltungsvorschüsse für Instandsetzungsarbeiten und Ergänzungen an Gebäuden vom 17. Februar 1934 werden solche Kostenvorschüsse als unverzinslich angesehen, soweit sie nicht im Rahmen der Gesetze vom 1. Juni und 21. September 1933 gegeben sind. Damit nunmehr in jedem Fall in einer Zwangsverwaltung gezahlte Kostenvorschüsse für Instandsetzungsarbeiten und Ergänzungen an Gebäuden einen Zinsanspruch besitzen, ist eine Änderung des § 1 der Verordnung vorgeschlagen worden.

Der enge Zusammenhang zwischen den Fragen des Immobiliarkreditrechts und des materiellen Immobilienrechts hat den Vorsitzenden des Ausschusses veranlaßt, mit

Zustimmung aller Mitglieder für die Behandlung von Fragen des materiellen Immobiliarkredits einen Unterausschuß zu bilden. Dieser Unterausschuß soll in enger Fühlungnahme mit dem Ausschuß "Bürgerliches Recht" tätig sein. Das Ergebnis seiner Arbeiten wird Gegenstand der weiteren Besprechungen sein.

V. Gedanken über eine Reform des Immobiliarkreditwesens.  
Tätigkeitsbericht des Ausschusses für Immobiliarkredit, erstattet  
von Karl Gelpcke  
(Jahrbuch der Akademie für Deutsches Recht, 1935, S. 31-34)

Der Ausschuß für Immobiliarkredit hat sich im Jahre 1934 zunächst mit dem Grundbuchrecht und dann mit den geltenden Belastungsformen für ein Grundstück, wie sie insbesondere im BGB geregelt sind, befaßt. Der Ausschuß hatte sich einstimmig dafür eingesetzt, das Grundbuch als bewährte und sichere Grundlage des ganzen Immobiliarkredits bestehen zu lassen. Es herrscht Übereinstimmung, daß im Interesse der Vereinheitlichung des deutschen Rechts und Rechtslebens es notwendig war, die Grundbuchämter im Reich ein und derselben Behörde, und zwar den Amtsgerichten, zu übertragen. Weiterhin setzte sich der Ausschuß dafür ein, daß für das gesamte Reichsgebiet nur ein Grundbuchformular gelten solle. Die Verordnung zur Änderung des Verfahrens in Grundbuchsachen vom 5. August 1935 sowie die hierzu ergangene Ausführungsverordnung vom 8. August 1935 und die allgemeine Verfügung des Reichsjustizministers über die Einrichtung und Führung des Grundbuchs haben den vom Ausschuß für notwendig erachteten Rechtsänderungen Rechnung getragen. Die Amtsgerichte sind für das ganze Reichsgebiet zu Grundbuchämtern erklärt worden. Die allgemeine Verfügung hat ein einheitliches Grundbuchformular für das Reich geschaffen. In der Durchführungsverordnung vom 8. August 1935 sind die Kompetenzen des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle gegenüber der richterlichen Tätigkeit abgegrenzt. Auch dies entsprach einer vom Ausschuß aufgestellten Forderung. Weiterhin hatte sich der Ausschuß dagegen ausgesprochen, daß, wie es nach manchem Landesrecht noch zulässig war, die Auflassung von Grundstücken *nur* vor dem Grundbuchamt erfolgen könne. Durch § 1 der Verordnung vom 11. Mai 1934 ist bereits im ganzen Reichsgebiet die notarielle Auflassung zugelassen worden.

Nachdem sich der Ausschuß dann im Jahre 1934 mit der Frage der Neuordnung der Belastungsformen eines Grundstücks, Hypothek, Grundschuld, mit und ohne Brief, beschäftigt hatte und zu dem Entschluß gekommen war, daß aus wirtschaftlichen und rechtlichen Gründen z. Z. eine Änderung der Belastungsform nicht anzuempfehlen sei, - es wurde lediglich die Beseitigung der sogenannten derivativen Eigentümergrundschuld für zweckmäßig erachtet - machte er es sich in einer im November des Jahres 1934 stattgehabten Sitzung zur Aufgabe, das geltende Immobilien-Zwangsvollstreckungsrecht und Zustellungsverfahren auf ihre notwendige Erneuerung zu prüfen. Für diese beiden Fragen wurden zwei Unterausschüsse eingesetzt, die beide unter dem Vorsitz des Rechtsanwalts und Notars Dr. Alfred Kulemann in Berlin standen.

Die Ergebnisse der Arbeiten der Unterausschüsse wurden, nachdem eine Vollsitzung der Unterausschüsse am 18. Dezember 1934 stattgefunden hatte, in der Sitzung des Ausschusses am 21. Februar 1935 zum Vortrag gebracht. Der Ausschuß trat in seiner Gesamtheit im wesentlichen den Vorschlägen der Unterausschüsse bei. Es wird seitens des Ausschusses der Standpunkt vertreten, daß eine grundlegende Änderung des Immobiliarkreditvollstreckungsrechts, wie es im Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 niedergelegt ist, nur im Zusammenhang mit einer Änderung des materiellen Sachenrechts bearbeitet werden kann. Die dringendsten Mißstände

des genannten Gesetzes sollten im wesentlichen durch die Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung vom 26. Mai 1933 abgestellt werden. Es hatte sich jedoch bald nach dem Inkrafttreten dieser Verordnung gezeigt, daß sie in der Praxis nicht immer den von ihr gewünschten Erfolg herbeiführte. Aus diesem Grund hat der Ausschuß den Entwurf einer Novelle zur Verordnung vom 26. Mai 1933 in der Sitzung vom 21. Februar 1935 beschlossen und der Akademie eingereicht. Einige der in dem Entwurf einer Novelle beantragten Änderungen sollen im nachstehenden kurz hervorgehoben werden.

Aus der Überlegung heraus, daß die Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens der Erhaltung des Volksvermögens zu dienen habe und auch nur unter diesem Gesichtspunkt zu vertreten sei, hat sich der Ausschuß unter Anlehnung an die Erfahrungen der Praxis dafür eingesetzt, daß der § 5 der Verordnung so gefaßt wird, daß jede überflüssige und unzumutbare Einstellung verhindert wird. Die Abänderungsvorschläge laufen darauf hinaus, im Interesse der Rechtssicherheit und der Vermeidung von Unbilligkeiten, für den Richter die Einstellungsmöglichkeiten enger als bisher zu fassen. Um die Verschleuderung des Grundbesitzes zu verhüten, ist vorgeschlagen worden, daß eine Versagung des Zuschlages auf ein Gebot, das unter einer gewissen Wertgrenze liegt, nicht nur im ersten Versteigerungstermin, sondern in *jedem* Versteigerungstermin erfolgen kann. Die verschiedenen Erwägungen haben zu dem Ergebnis geführt, für die Versagung des Zuschlages im ersten Termin die 7/10-Grenze beizubehalten und in weiteren Terminen für die Zuschlagsversagung die 5/10-Grenze vorzuschlagen.

Für die Beibehaltung des Institutverwalters hat sich der Ausschuß erklärt, mit der Maßgabe, daß die Möglichkeit geschaffen werden soll, in einem laufenden Zwangsverwaltungsverfahren jederzeit an Stelle des gerichtlichen Zwangsverwalters einen Institutverwalter bestellen zu lassen. Weiterhin soll im Verwaltungswege darauf hingewirkt werden, daß die Zwangsverwalter im Bezirk des zu verwaltenden Grundstücks ihren Sitz haben. Um dem böswilligen Schuldner die Möglichkeit zu nehmen, die bestehenden strengen formalen Zustellungsvorschriften in eigennütziger Weise zu seinem Vorteil auszunutzen, sind entsprechende Bestimmungen als Ergänzung der vorhandenen Gesetzesvorschriften in Vorschlag gebracht. Hierzu gehört insbesondere die erweiterte Möglichkeit der Bestellung eines Zustellungsvertrreters. Soweit die Ernennung eines Zustellungsvertrreters zweckmäßigerweise auf das Zwangsverwaltungsverfahren beschränkt werden soll, sind auch hierfür entsprechende Richtlinien vorgesehen. Der einmal bestellte Zustellungsvertrreter soll auch für alle anderen Realinteressenten gelten, damit vermieden wird, daß für einen Grundstückseigentümer mehrere Zustellungsvertrreter bestellt werden. Bei der Bestellung des Schuldners zum Zwangsverwalter für landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Grundstücke ist es nach den Ergebnissen der Praxis zweckmäßig, daß die Bestellung des Schuldners nur nach Anhörung der Gläubiger erfolgt, damit der Zweck des Zwangsverwaltungsverfahrens weitgehend gewährleistet wird. Der Ausschuß befürwortet, das Antragsrecht für die Aufhebung von Mietpfändungen, wie es im § 19 vorgesehen ist, außer dem Schuldner auch dem Zwangsverwalter und jedem Gläubiger, der gemäß § 10 Zwangsversteigerungsgesetz Befriedigung aus dem Grundstück verlangen kann, zu gewähren.

Um böswillige Verschleppungen eines Zwangsversteigerungsverfahrens seitens des Schuldners zu vermeiden, wird für die Geltendmachung von Einwendungen gegen die Zulässigkeit und Art und Weise der Zwangsversteigerung eine Ausschußfrist von einem Monat seit dem Tage der Zustellung des Anordnungsbeschlusses in Vorschlag gebracht. Im Interesse der Vermeidung von Zwangsversteigerungen ist über die Änderungsvorschläge zur Verordnung vom 26. Mai 1933 hinaus eine Ergänzung des § 155 des Zwangsversteigerungsgesetzes dahingehend vorgeschlagen worden, daß der Teilungsplan auch so aufgestellt werden kann, daß nicht nur Zahlungen auf laufende wiederkehrende Leistungen, sondern auch auf Rückstände aus der Zwangsverwaltungsmasse geleistet werden können.

Am Schluß der Sitzung vom 21. Februar 1935 ist dann wieder ein Unterausschuß unter dem Vorsitz des Rechtsanwalts und Notars Dr. Alfred *Kulemann* in Berlin gebildet worden, der sich in Fühlungnahme mit dem Ausschuß für bürgerliches Recht mit akuten Fragen des materiellen Immobilienrechts beschäftigen soll. Es hat hierüber ein Gedankenaustausch zwischen Herrn Dr. Kulemann und Herrn Professor Dr. Hedemann in Jena, dem Vorsitzenden des Ausschusses für bürgerliches Recht, sowohl in Berlin, als auch gelegentlich der Tagung der Akademie für Deutsches Recht in München (Ende Juni 1935) stattgefunden. Es wurde Übereinstimmung dahingehend festgestellt, daß z. Z. Anlaß zu einer grundsätzlichen Neuregelung des materiellen Sachenrechts noch nicht gegeben sei. Dagegen war man sich darüber klar, daß der Ausschuß für Immobiliarkredit es sich angelegen sein lassen müsse, in rechtlicher und wirtschaftlicher Beziehung die heute vielfach erörterte Einführung einer Verschuldungsgrenze für den gesamten Grundbesitz zu prüfen. Demgemäß wurde die Prüfung der Frage der Einführung einer Verschuldungsgrenze dem Unterausschuß zur Bearbeitung seitens des Ausschußvorsitzenden Dr. *Gelpcke* übertragen. Der Unterausschuß tagte unter dem Vorsitz von Dr. Alfred *Kulemann* am 2. September 1935. Mit Rücksicht auf die Bedeutsamkeit dieser Fragen für den gesamten Grundbesitz und Realkredit wurden außer den Unterausschußmitgliedern namhafte Vertreter aus dem Wirtschaftsleben einerseits des Grundbesitzes, andererseits der Kreditgeber, hinzugezogen, um deren Erfahrungen den Arbeiten des Unterausschusses nutzbar zu machen. Als Vertreter des Reichsjuristenführers nahm Herr Dr. *Waldmann* an der Sitzung teil.

Nach einem einleitenden Referat des Dr. *Kulemann* fand eine mehrstündige Diskussion statt, die zu dem Ergebnis führte, daß die Einführung einer starren Verschuldungsgrenze abzulehnen ist, desgleichen sprach sich der Unterausschuß dagegen aus, daß über eine Verschuldungsgrenze hinaus eine Belastung unzulässig sein soll. Der Unterausschuß wird jedoch in weiteren Arbeiten in kleinstem Kreise die Frage der Möglichkeit der Einführung einer elastischen Verschuldungsgrenze erörtern; daneben wird untersucht werden, ob und in welcher Weise es wirtschaftlich gerechtfertigt erscheint, für die sogenannten zweiten Hypotheken ein Sonderrecht vorzusehen, wonach die Belastung eines Grundstücks mit einer zweiten Hypothek nur dann zulässig sein soll, wenn die Gelder, für deren Hergabe die Hypothek bestellt wird, nachweislich für das Grundstück verwendet werden und außerdem die Hypothek als Tilgungshypothek ausgestattet wird.

Der Unterausschuß wird voraussichtlich Mitte Oktober wieder zusammentreten.

## VI. Bericht von Karl Gelpcke über die Ausschußsitzungen in den Jahren 1937 und 1938 (Jahrbuch der Akademie für Deutsches Recht, 1938, S. 245-246)

Der Ausschuß befaßte sich im Berichtsjahr mit wichtigen Einzelthemen des *Erbhofrechts*. Eine Sitzung im Oktober 1937 behandelte die Frage der *Erbhofbeleihung*, das Problem der 2. Hypothek und die Auswirkungen der Preisstopvorschriften auf den Immobiliarkredit.

Auf der Grundlage eines eingehenden Berichts über den Meinungs austausch zur Frage der *Erbhofbeleihung* neigte die Diskussion im wesentlichen zur Bejahung eines Bedürfnisses nach einem langfristigen Amortisationskredit. Aus dem Grundsatz der Unantastbarkeit des Erbhoofs in seiner Substanz, an dem nicht gerüttelt werden dürfe, ergebe sich aber die Notwendigkeit einer Darlehnsform, die einer langfristigen *Erbhofhypothek* Mündelsicherheit verschafft. Im einzelnen wurde erörtert, unter welchen Voraussetzungen und bis zu welchem Grad eine hypothekarische Beleihung des Erbhoofs wirtschaftlich vertretbar sei und welche Kreditquellen hierfür zur Verfügung gestellt werden könnten.

Nach einer kurzen Kennzeichnung des Doppelcharakters der 2. Hypothek als Übergang vom reinen Realkredit zum Personalkredit und einem Rückblick auf die bisherigen Finanzierungsmethoden der 2. Hypothek und auf die bisherige Organisation des Realkredits schritt der Ausschuß zu einer eingehenden Kritik an den zahlreichen Vorschlägen, die in der Fachliteratur für die Finanzierung der 2. Hypothek gemacht worden sind (Finanzierung durch öffentlich-rechtliche Institute des Reichs und der Länder; Finanzierung durch Privatbanken oder Bausparkassen; Finanzierung durch Umgestaltung der Hauszinssteuer zu einer öffentlich-dinglichen Last). Der Ausschuß befürwortete eine dezentralisierte Beleihung und lehnte damit die Zentralisierung des Kredits in einem Institut des Reiches ab, das allerdings als Bürgschaftsträger für 2. Hypotheken, die vom organisierten Realkredit gegeben werden, nicht entbehrt werden könne. In gleicher Weise wurde einem dezentralisierten Prüfungssystem bei den einzelnen Realkreditinstituten gegenüber dem geltenden Zustand der Vorzug gegeben.

Bei der Behandlung des Themas "*Preisstopverordnung und Immobiliarkredit*" wurde besonders hervorgehoben, welche Bedeutung den Bestimmungen der Preisstopvorschriften in der Zwangsversteigerung zukommt. Als Ergebnis der Aussprache hierüber wurde festgestellt, daß die Anwendung der Preisstopvorschriften in der Zwangsversteigerung mit dem Charakter und Zweck dieses Verfahrens unvereinbar, auch nicht notwendig sei, da die Zwangsversteigerungen im Grundstücksumsatz eine nur unbedeutende Rolle spielten. Es empfehle sich zur Beseitigung von Rechtsunsicherheit eine gesetzliche Klarstellung, daß Rechte aus angeblichen Verstößen gegen das Preiserhöhungsverbot nur vom Preiskommissar hergeleitet werden dürfen, ferner, daß Erklärungen, denen der Preiskommissar den Charakter von Ausnahmewilligungen beigelegt hat, jeden späteren Vorwurf eines Verstoßes und die Geltendmachung der Nichtigkeit ausschließen.

In einer zweiten Sitzung im Sommer 1938, in welcher der Stand der Erbhofbeleihung noch einmal eingehend erörtert wurde, hielt der Ausschuß an seinem bisherigen Standpunkt fest. Dann wurde auch das Thema der 2. Hypothek noch einmal diskutiert, vor allem die Einschaltung der Bausparkassen als Geldgeber für 2. Hypotheken und deren Verhältnis zum Geldgeber der 1. Hypothek. Besonders wurde auf die gemeinsamen Bemühungen der Fachgruppe Private Hypothekenbanken, der Wirtschaftsgruppe Öffentlichrechtliche Kreditanstalten und des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes hingewiesen, deren Vorschlag das Reich weitgehend von seinen Bürgschaftsverpflichtungen entlasten und im Wege der Selbsthilfe eine Organisation schaffen will, die das bisherige Reichsbürgschaftsverfahren ersetzen kann. Es sollen hiernach innerhalb dieser drei Gruppen Haftungsgemeinschaften geschaffen werden, während das Reich eine Art Rückbürgschaft für die in den einzelnen Körperschaften nicht gedeckten Gewährleistungsverpflichtungen zu übernehmen habe. Den Abschluß der Tagung bildeten zwei Referate über den *Immobiliarkredit in Österreich* nach der juristischen und wirtschaftlichen Seite.

## VII. 1. Verhandlungsniederschrift über die Sitzung am 9. Juni 1939

### *Erschienen waren:*

Direktor Dr. Karl *Gelpcke*, Vorsitzter  
Senatspräsident Wilhelm *Bechstein*  
Dr. Hans *Bialoruski*  
Oberregierungsrat Dr. *Blechschildt*  
Professor Dr. Karl *Blomeyer*  
Reichsbankdirektor Dr. Robert *Deumer*  
Professor Dr. W. *Felgentraeger*  
Notar Robert *Gonnella*  
Präsident *Granzow*  
Bankdirektor Wilhelm *Güssefeld*  
Präsident Dr. *Hesse*  
Dr. Magnus *Kahl*  
Präsident Dr. E. *Kleiner*  
Präsident Dr. G. *Kokotkiewicz*  
Syndikus Dr. *Kopsch*  
Rechtsanwalt Dr. Alfred *Kulemann*  
Professor Dr. *Lent*  
Regierungsrat *Österlink*  
Dr. Friedrich *Ottl*  
Ministerialrat Dr. *Paetzold*  
Ministerialrat Dr. Joachim *Riehle*  
Ministerialrat Dr. *Schmölder*  
Obergerichtsvollzieher Rudolf *Schulz*  
Geheimrat Fritz *Steyrer*  
Amtsgerichtsrat Dr. von *Werne*  
Dr. *Wildermuth*  
Amtsgerichtskalkulator J. *Winter*  
Protokollführer: Rechtsanwalt *Krüger-Velthusen*

Der *Vorsitzer* begrüßt die erschienenen Ausschußmitglieder und Gäste und heißt besonders die Teilnehmer aus der Ostmark herzlich willkommen.

Bankdirektor *Güssefeld* berichtet über die bisherigen Arbeiten des Ausschusses. Der Bericht lautet: "Der Immobilien-Kredit-Ausschuß (IKA) hat in den Jahren seines Bestehens in Vollsitzungen und in Unterausschüssen geprüft, welche Fehler und Fehlerquellen in dem heutigen Rechtszustand bestehen, und ob die vorhandenen Rechtsgrundsätze dem heutigen Rechtsempfinden, das der nationalsozialistische Staat seinem Recht zugrunde legen muß, entsprechen.

Die Ansichten des IKA haben sich im Laufe der Zeit in einzelnen Punkten geändert, ich erwähne nur seine Einstellung zur Grundschild. Das Endergebnis ist kurz zusammengefaßt gewesen: Das heute geltende Grundpfandrecht hat sich im großen und ganzen bewährt, bedarf wohl in einzelnen Punkten der Verbesserung und Verfeinerung, eine Notwendigkeit aber, das Grundpfandrecht von Grund auf zu ändern, besteht nicht.

Positive, in dogmatische Formen gegossene Vorschläge zu machen, war nicht die Aufgabe des IKA. Hierzu ist inzwischen von dem Bodenrechtsausschuß ein *Unterausschuß für die dogmatischen Fragen des Hypotheken- und Grundschildrechtes* unter dem Vorsitz des hier anwesenden Herrn Prof. Dr. *Blomeyer* gebildet worden, der in 2 Sitzungen

nach Erstattung einiger Gutachten bereits eine gewisse Klärung geschaffen hat. Das Ergebnis findet sich in der Zusammenstellung II des Vorsitzers. Die dort behandelten Punkte sollen der heutigen Sitzung zugrunde gelegt werden.

Bei der Beratung der dogmatischen Fragen hat sich und mußte sich ergeben, daß man nicht Dogmatik treiben kann, ohne die wirtschaftliche Bedeutung der Rechtssätze zu prüfen. Damit wurden Fragen aus der Zuständigkeit des IKA erörtert. Soweit das Ergebnis von der bisher bekannt gewordenen Einstellung des IKA abweicht, war erforderlich, den IKA zu hören und möglichst eine abschließende Stellungnahme zu erhalten, damit der Unterausschuß weiterarbeiten kann, ohne in Gegensatz zum IKA zu treten.

Diesem Zweck dient die heutige Sitzung.

Vorausgesetzt muß werden, daß die anwesenden Herren die Ergebnisse der beiden Ausschüsse kennen. Mein Referat wird nur kurz die wichtigsten Punkte erwähnen, in denen die beiden Ausschüsse zu gleichen bzw. verschiedenen Ergebnissen gelangt sind.

Zwangsläufig ergibt sich hierbei die Aufteilung in einen allgemeinen Teil - Einstellung zum Grundpfandrecht überhaupt - und in einem besonderen Teil -, Stellungnahme zu den in der Ihnen vorliegenden Zusammenstellung klar und deutlich aufgezählten Spezialfragen.

Allgemeines. Beide Ausschüsse stimmen darin überein, daß unser heutiges Grundpfandrecht im großen und ganzen gut ist und den Ansprüchen, die die Wirtschaft vom Standpunkt des Gläubigers und Schuldners bzw. Eigentümers an ein Grundpfandrecht zu stellen berechtigt ist, genügt. Als besonders erfreulich möchte ich hervorheben, daß in beiden Ausschüssen die allergößten Bedenken gegen ein völlig abstraktes Grundpfandrecht bestehen, gerade aus Überlegungen heraus, die dem heutigen Rechtsempfinden entsprechen. Selbst der Ihnen in der Zusammenstellung mitgeteilte Vorschlag des Grundgeldes sieht eine Haftung des Eigentümers für die während der Zeit seines Eigentumes fällig werdenden Kapital- und Nebenleistungen vor. Daß der Eigentümer für diese Leistungen auf alle Fälle persönlich haften soll, kann man m.E. als ein sehr positives Ergebnis buchen, das gegenüber der alten Regelung neues Recht schaffen würde.

Die Grundsuld als einzige Form des Pfandrechts dürfte nicht in Frage kommen. Ob sie überhaupt erhalten werden soll, namentlich auch in der Form der Eigentümergrundsuld sowohl der originären wie auch der derivativen, wird einen der wichtigsten Punkte der heutigen Beratung bilden.

Beide Ausschüsse stimmen ferner darin überein, daß ein Grundpfandrecht mit einer einzigen Form nicht durchführbar sein wird. Während aber der IKA bisher an allen Formen des geltenden Rechts festhalten will, neigt der Unterausschuß zur Beschränkung der Formen. Abgeschafft werden soll die Rentenschuld, die praktische Bedeutung überhaupt nicht erlangt hat. An ihre Stelle soll entsprechend der Übung, die sich in der Praxis durchgesetzt hat, die Rentenrealast treten. Fraglich bleibt die Grundsuld, auf alle Fälle soll die Verkehrshypothek und die Sicherungshypothek erhalten bleiben, erstere für den Anlagekredit, letztere für die Sicherung anderer Kredite. Hierbei ist besonders hervorzuheben, daß der Unterausschuß nicht festlegen will, wann das Grundpfandrecht als Verkehrs- und wann es als Sicherungshypothek zu bestellen ist. Die Wahl der Form soll den Beteiligten im allgemeinen überlassen bleiben.

Hiermit hat der Unterausschuß bereits seine Einstellung zu der grundlegenden Frage zu erkennen gegeben, ob das Grundpfandrecht nur zu Anlagezwecken, vor allem zu grundstückseigenen Zwecken verwendet werden darf oder zur Sicherung jeden Kredites. Dies wird auch von Bedeutung bei der Beratung der derivativen Eigentümergrundsuld sein, die nach dem heutigen Recht das ungerechtfertigte Aufrücken des Nachmannes verhüten soll.

Die komplizierte deutsche Wirtschaft, unsere Kapitalarmut und die große Bedeutung des Grundbesitzes im Volksvermögen sollten zur Ablehnung einer Beschränkung des Grundpfandrechtes auf grundstückseigene Zwecke führen.

Warnen muß man davor, bei Grundpfandrecht nur an Neubauten zu denken. Wenn auch die Finanzierung der Bebauung die vornehmste Aufgabe des Grundpfandrechtes gewesen

ist und bleiben wird, so darf man doch nicht übersehen, daß bebaute Grundstücke in späterer Zeit das vielleicht wertvollste Gut des einzelnen darstellen. Ein Verbot, Grundstücke zur Sicherung von Krediten zu verwenden, würde das Eigentum nur wohlhabenden Schichten vorbehalten, selbst wenn man für Restkaufgelder eine besondere Ausnahme schaffen wollte. Bei den Grundsätzen für das Grundpfandrecht der Zukunft sollte man davon ausgehen, ein zu allen Zwecken brauchbares Pfandrecht zu schaffen, das selbstverständlich dem Geiste der Zeit entsprechen muß. Will man einzelnen Arten von Grundstücken eine besondere Stellung geben, so z.B. der Heimstätte, bei der eine besondere schutzbedürftige Verbundenheit zwischen Grundstück und Eigentümer besteht, so soll man Sonderbestimmungen treffen; sie gehören m.E. nicht in die Dogmatik des Grundpfandrechtes.

Zu den grundsätzlichen Fragen gehört auch die Befriedigung des Gläubigers aus dem Grundstück. Beide Ausschüsse haben zu erkennen gegeben, daß nach wie vor die Befriedigung des Gläubigers aus dem Grundstück nur im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgen kann und daß mit Rücksicht auf die Wichtigkeit von Grund und Boden ein besonderes vom Richter geleitetes strenges Vollstreckungsverfahren erhalten bleiben muß. In der Zusammenstellung des Unterausschusses finden Sie unter Ziffer 9 kurz erörtert, ob bei der Zwangsvollstreckung allgemein oder in einzelnen Fällen der Zwangsverwaltung der Vorzug vor der Zwangsversteigerung zu geben ist. Dies ist für die Praxis eine der einschneidendsten Fragen. Ihr wird der IKA seine besondere Aufmerksamkeit zuwenden müssen. Die Meinungen im Unterausschuß haben sich hier noch nicht geklärt.

Schwer zu lösen ist der Fragenkomplex, der mit dem Stichwort "Rangerhaltung" bezeichnet werden kann. Sie finden hier eingehende Ausführungen in den Ziffern 15 bis 18. Hierher gehört:

1. *Der Rangvorbehalt des § 881 BGB.*

Beide Ausschüsse sind sich darüber einig, daß er für das Grundpfandrecht zu beseitigen ist. Im IKA besteht die Neigung, diesen Rangvorbehalt durch die originäre Eigentümergrundschuld zu ersetzen, während der Unterausschuß in Erwägung zieht, die Eigentümergrundschuld und damit auch die originäre überhaupt zu beseitigen. An ihre Stelle soll die "Anmerkung der Rangordnung für die Verpfändung" nach österreichischem Recht treten.

2. *Das unberechtigte Aufrücken des Nachmannes.*

Hier handelt es sich um ein viel umstrittenes Gebiet, das heute von der derivativen Eigentümergrundschuld beherrscht wird. Im Gegensatz zum IKA will auch hier der Unterausschuß die abgeleitete Eigentümergrundschuld durch eine österreichische Einrichtung, das Verfügungsrecht des Eigentümers, ersetzen. Eine besondere Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die Frage, ob mit dem Grundstückseigentümer für Belastungen, die zur Erhaltung des Grundstücks in seinem wirtschaftlichen Bestande erforderlich sind, eine erste Rangstelle unabdingbar aufrecht erhalten werden soll.

Einem reichsdeutschen Juristen sind im allgemeinen die österreichischen Einrichtungen schon infolge ihrer Bezeichnung schwer verständlich und nicht vertraut. Es wird eingehend zu prüfen sein, ob sie wirklich besser als die klare reichsdeutsche Eigentümergrundschuld sind. Je länger ich die Vorschläge zu durchdenken versucht habe, desto mehr neige ich zu der Annahme, daß man unsere Eigentümergrundschuld nur der Schattenseiten zu entkleiden braucht, die zweifellos zu Mißbräuchen geführt haben. Die Hauptgründe für Mißbrauch liegen m.E. in der Möglichkeit, daß die abgeleitete Eigentümergrundschuld latent entstehen und bestehen kann, ohne daß sie sich aus dem Grundbuch ergibt und damit für jeden erkennbar wird. In diesem Zusammenhang spielt die bisherige Briefform eine unerfreuliche Rolle. Vielleicht könnte es genügen, die Eigentümergrundschuld umzuarbeiten, ihre Stellung in der Zwangsvollstreckung und ihre Entstehung bei einzelnen Hypothekenformen, so z.B. bei der Tilgungshypothek einzuschränken, ohne daß es der Löschungsvermerkung bedarf.

Einzelheiten. Nunmehr kann ich zu den Einzelheiten übergehen, soweit sie nicht schon im allgemeinen Teil erwähnt worden sind. In der Reihenfolge der Zusammenstellung handelt es sich um folgende Punkte:

1. die verschiedenen Formen des Pfandrechtes: Grundschuld, Verkehrshypothek, Sicherungshypothek, Rentenreallast, Tilgungshypothek.

2. Die unbedingte persönliche Haftung des Eigentümers wirft das Problem auf, wie bei einer Veräußerung des Pfandgrundstückes die Haftung des Veräußerers gestaltet werden soll. Hier werden die verschiedenen Vorschläge der Ziffer 5 zu prüfen sein. Neu ist hier der Gedanke, das Verhältnis zwischen Gläubiger und Veräußerer durch Gestaltungsakt seitens des Richters regeln zu lassen.

3. Neu und vom IKA abweichend ist die Einstellung zur Briefform; im Gegensatz zum geltenden Recht soll die Buchform die Regel bilden, die Briefform die Ausnahme (Z. 12). Der Brief soll nur in Form eines Zertifikats erhalten bleiben, um die Vorteile des Briefes möglichst zu erhalten, aber die Nachteile auszuschalten, die zu einem Auseinanderfallen von Buch- und Briefinhalt führen können.

4. Zwischenfinanzierung. Hier finden Sie unter Z. 14 einen ganz neuen Vorschlag.

5. Schließlich ist die Gesamthypothek zu nennen, die im Unterausschuß besonders eingehend behandelt worden ist. Hier weicht dessen Einstellung von der des IKA völlig ab. Der Unterausschuß befürwortet im allgemeinen die Beseitigung."

Der *Vorsitzer* bittet, bei den Verhandlungen möglichst gleich in die Beratung der einzelnen Verhandlungspunkte einzutreten und die Generaldebatte nach Möglichkeit zu beschränken.

Professor Dr. *Blomeyer* führt aus, daß es sich als notwendig erwiesen habe, auch die süddeutschen Herren zuzuziehen und insbesondere auch österreichische Richter und Bankdirektoren zu beteiligen. Es bestehe Übereinstimmung, daß sich das Grundpfandrecht und Grundbuchrecht des bisherigen Reichsrechts im allgemeinen bewährt habe, daß jedoch viele verwickelte Vorschriften bestünden, die eine Vereinfachung und Verbesserung wünschenswert erscheinen ließen. Man sei zwar einmütig der Ansicht, daß es unmöglich sei, ein jedermann ohne weiteres verständliches, volkstümliches Grundpfandrecht zu schaffen. Es bestünden aber im Reichsgebiet schon heute Pfandrechtssysteme, die wesentlich einfacher seien als das norddeutsche System. In Süddeutschland stehe man z.B. der Briefhypothek und ebenso der Grundschuld ablehnend gegenüber. Das österreichische Recht habe starke Ähnlichkeit mit dem früheren bayerischen Recht. In Österreich habe man kein Verständnis für Briefpfandrecht und Eigentümergrundschuld. Auch das Reichsjustizministerium habe Bedenken gegen die Eigentümergrundschuld geäußert und zwar aus dem Gesichtspunkte heraus, daß grundsätzlich Einrichtungen vermieden werden müßten, die dem Gläubiger eine größere Rechtsmacht gewähren, als er zur Wahrung seiner berechtigten Interessen im gegebenen Fall gebrauche. Ferner wolle man nach Möglichkeit Übereinstimmung des wirklichen Rechtsstandes mit dem Buchstand herbeiführen.

Es ergäben sich im wesentlichen 3 Fragen: 1. Ob die Grundschuld erhalten bleiben und insbesondere in Österreich eingeführt werden soll, 2. ob das Briefpfandrecht in der bisherigen Art aufrecht erhalten werden solle, 3. ob die Eigentümergrundschuld bleiben und insbesondere so stark entwickelt beibehalten werden solle wie bisher.

Präsident Dr. *Hesse* wirft die Frage auf, ob die Vielzahl der im gegenwärtigen Recht gegebenen Grundpfandrechtsformen gerechtfertigt sei und nicht erheblich eingeschränkt werden könne. In Österreich komme man mit der Buchverkehrshypothek aus. Man müsse sich daher fragen, ob das Reichsrecht nicht einen übertriebenen und für die Praxis wertlosen Luxus treibe. Der Brief bei der Briefhypothek bereite überall Schwierigkeiten. Er müsse bei jeder Rechtsänderung beim Grundbuchamt vorgelegt werden und sei Anlaß zu Regreßansprüchen, die an den Fiskus gestellt würden. Der Brief sei ein Zwitter; er sei nicht Grundbuchersatz, sondern er habe einen negativen Charakter: Der Rechtserwerber müsse das, was im Brief stehe, gegen sich gelten lassen. Die Rechtsnatur des Hypothekenbriefes sei unklar. Man müsse deshalb nach Mitteln und Wegen suchen, die wenigen

Vorzüge des Briefes in anderer Weise zu sichern. Die Eigentümergrundschild, besonders die Form der abgeleiteten Eigentümerhypothek habe nicht das gehalten, was der Gesetzgeber sich davon versprochen habe. Das österreichische Vorbild sei ein Hinweis, daß man auch ohne diese Form auskomme, und zumindest einer eingehenden Prüfung wert. Das wesentliche Problem der Eigentümergrundschild liege darin, daß sie es dem Eigentümer erleichtere, Vermögenswerte seinen Gläubigern zu entziehen. Ähnliche Schwierigkeiten biete im praktischen Grundbuchverkehr die Gesamthypothek. Die Eintragungsform sei zwar kürzlich vom Justizministerium geregelt worden. Trotzdem sei die Einrichtung von einer ungesunden Kompliziertheit, zumal wenn es sich um eine größere Zahl von Grundstücken handle. Jeder Zwangsvollstreckungsrichter wisse, daß im Zusammenhang mit der Gesamthypothek oft Rechtsfragen auftauchen, die nahezu unlösbar seien. Wenn ein Eigentümer mehrere Parzellen gemeinsam beleihen wolle, so bestünde die Möglichkeit, die Grundstücke zu vereinigen. Eine Notwendigkeit, die völlig mißglückte Form der Gesamthypothek beizubehalten, könne nicht anerkannt werden.

Ministerialrat Dr. *Riehle* führt aus, es müsse zunächst einmal geklärt werden, welchen wirtschaftlichen Notwendigkeiten im Rahmen des Grundpfandrechts Rechnung zu tragen sei. Darüber hinaus handle es sich nicht nur um wirtschaftliche Fragen, sondern auch um die politische Frage, wie weit man den Grundstückswert für Beleihungszwecke zur Verfügung stellen wolle. Auf dieses Problem habe gerade der Nationalsozialismus im Anschluß an die übermäßigen Grundstücksbelastungen in der Vergangenheit hingewiesen. Man habe durch umfangreiche Gesetze über Moratorien und dergl. die in der Vergangenheit aufgetretenen Schäden zu heilen versucht. Man müsse also Vorsorge treffen, daß diese Unzuträglichkeiten nicht wiederkehren könnten. Bei der Begrenzung des Umfanges der Grundstücksbeleihung sei zu berücksichtigen, daß die Hypothek vielfach in unerwünschtem Maße als Mittel zur Mobilisierung von Grundbesitz gedient habe. Daraus hätten sich besonders dann Konflikte ergeben, wenn es sich um abstrakte Grundschuldbeleihung gehandelt habe. Dieselben Fragen tauchten auch bei der Eigentümergrundschild auf. Man müsse sich deshalb bei jeder Form des Grundpfandrechts eingehend Rechenschaft geben, ob für sie ein gerechtfertigtes Kreditbedürfnis bestehe.

Das Wesen des langfristigen Kredites sei, daß er von der Person des Eigentümers lösbar sein müsse. Es werde nötig sein, dem langfristigen Kredit eine einwandfreihere Sicherung und bessere Vollstreckungsmöglichkeiten zu geben als bisher. Das werde aber auch zu erreichen sein, wenn sich die Vollstreckung auf den Ertrag des Grundstücks beschränke. Man müsse daher vermeiden, daß der Grundstückswert durch Sicherungshypotheken in zu starkem Maße mobilisiert und auf diese Weise eine zu große Anzahl von Gläubigern geschaffen würde, die in das Grundeigentum vollstrecken könnten. Es sei daher zu erwägen, ob für den in Form der Sicherungshypothek gegebenen kurzfristigen Kredit dieselben Sicherungen und Vollstreckungsmöglichkeiten bestehen sollten wie für den langfristigen und ob der Eigentümer befugt sein sollte, sein Grundstück nach Belieben zu belasten.

Die Entwicklung ziele im übrigen allgemein dahin, den Personalkredit zu fördern. Man habe z.B. den Kommunen verboten, bei Kreditaufnahme Spezialsicherungen zu geben. Man sei beim Warenkredit gegen die Sicherungsübereignung vorgegangen. Diese Linie müsse überall eingehalten werden. Man müsse fragen, wieweit die Sicherungshypothek in Zukunft überhaupt notwendig sei. Selbst wenn man diese Frage bejahe und die Sicherungshypothek für kurzfristige Kreditbedürfnisse zulassen wolle, sei zu erwägen, ob diese Form der Hypothek mit denselben Rechten ausgestattet werden solle, besonders in der Vollstreckung, wie der langfristige Grundkredit.

Zusammenfassend sei zu sagen, daß sich die dogmatische Konstruktion nach den wirtschaftlichen Bedürfnissen auszurichten habe.

Bankdirektor *Güssefeld* erklärt, daß man die Briefform der Hypothek jedenfalls in Norddeutschland nur sehr ungern entbehren würde. Der Brief sei ein hervorragendes Kontrollmittel. Wenn erreicht werde, daß der Brief die Funktionen erhalte, auf die in der

den Versammlungsteilnehmern zugegangenen Zusammenstellung von Herrn Professor Dr. Blomeyer hingewiesen werde, dann könne mit dem Brief kein Schaden mehr ange richtet werden. Die Vorschläge seien geeignet, der Briefhypothek die Giftzähne zu ziehen.

Der *Vorsitzer* stellt fest, daß man zwar in Österreich mit der Buchhypothek ausgekom men sei, daß sich aber in Norddeutschland die Briefhypothek fest eingebürgert habe. Gegen Betrug könne man sich in beiden Fällen nicht unbedingt schützen. Bei genügender Vorsicht seien aber auch mit dem Brief keine untragbaren Gefahren verbunden.

Amtsgerichtsrat von *Werne* bestätigt die Auffassung des Vorsitzers und teilt mit, daß ihm in seiner zwölfjährigen Grundbuchpraxis nur zwei Fälle von betrügerischen Machen schaften mit Hypothekenbriefen vorgekommen seien.

Ministerialrat Dr. *Schmölder* regt an, die Briefhypothek unter dem Gesichtspunkt der Zwischenfinanzierung zu behandeln. Die Briefhypothek erleichtere die Zwischenfinan zierung in außerordentlicher Weise. Die Realkreditinstitute hätten deshalb auch besonde ren Wert darauf gelegt. Es werde besonders bei dem in Norddeutschland vorgeschriebenen Treuhändersystem schwer fallen, auf den Brief ganz zu verzichten. Man werde allerdings mit dem in den erwähnten Berichten von Herrn Professor Dr. Blomeyer vorgeschlagenen Zertifikat allgemein auskommen können.

Professor Dr. *Blomeyer* stellt fest, daß die Aufgabe des Ausschusses nur darin bestehe, die Möglichkeiten technischer Art zu prüfen. Die Prüfung nach der wirtschaftlichen und politischen Seite hin, die allerdings letzten Endes entscheidend wäre, sei nicht seine Aufgabe.

Dr. *Wildermuth* führt aus, daß die Zwischenfinanzierung in der Hauptsache für Neu bauten in Frage komme. Gelegentlich spiele sie auch bei der Umschuldung eine Rolle. Die Notwendigkeit der Zwischenfinanzierung erkläre sich aus unserer Kapitalarmut. Früher hätten Bauherr und Bauunternehmer in der Regel den Bau selbst finanziert. Heute seien sie dazu meist nicht in der Lage. Das treffe besonders für die Massenversorgung mit Wohnungen zu, weil die Wohnungsbaugesellschaften meist verhältnismäßig kapital schwach seien. Man habe sich damit geholfen, daß die Kreditinstitute die Kreditsummen ratenweise, je nach Fortgang der Bauarbeiten, auszahlen. Dieses Risiko werde aber vielfach nicht gern übernommen. Zur Überbrückung des Zeitraumes vom Beginn bis zur Beendigung des Baues diene die Zwischenfinanzierung. Etwa die Hälfte aller ersten oder zweiten Hypotheken würden während des Baues zwischenfinanziert. Die Statistik ergebe ungefähr folgendes Bild:

	Realkredit (Millionen)	Zwischenfinanzierung (Millionen)
1935	520	300
1936	1000	500
1937	1200	600
1938	1200	600

Die Zwischenfinanzierung sei aber mehr oder weniger abhängig vom Hypothekenbrief und dem System der Eigentümergrundschuld. Die Bau- und Bodenbank arbeite mit diesem System in ganz Deutschland und habe auch in Süddeutschland keine Schwierigkeiten mit dem Hypothekenbrief gehabt. Man bediene sich beim Publikum auch in Süddeutschland des Briefes gern, wenn man auf diese Möglichkeiten aufmerksam gemacht habe. Rechts unklarheiten und Schwierigkeiten seien bei der Bau- und Bodenbank nicht aufgetreten. Es gebe noch eine weitere Form der Zwischenfinanzierung, die mit der originären Grund schuldarbeite, aber keinen größeren Umfang erlangt habe.

Die Bau- und Bodenbank arbeite seit langem, und zwar schon vor dem Anschluß auch in Österreich. In Österreich bediene sie sich für die Zwischenfinanzierung der Einrichtung der Ranganmerkung. Diese Sicherung sei aber unvollkommen und unbefriedigend.

Die bei Buchhypotheken im Falle der Zwischenfinanzierung erforderliche Buchumschreibung der Hypothek sei nicht nur eine Kosten-, sondern auch eine Zeitfrage. Die Briefübertragung sei die billigste und schnellste Form der Hypothekenübertragung. Gerade für den Aufstieg des kleinen und mittleren Unternehmers sei der erleichterte Grundkredit von entscheidender Bedeutung. Der Aufstieg sei in vielen Fällen unmöglich oder zumindest erschwert, wenn nicht der Grundbesitz als Kreditunterlage herangezogen werden könne.

Dr. *Kahl* macht darauf aufmerksam, daß auch im Sudetenland und im Protektoratsgebiet dasselbe Grundpfandrecht gelte wie in Österreich. Das österreichische System habe daher für einen namhaften Teil des Reichsgebietes Bedeutung. In Österreich sei die Briefhypothek unbekannt. Es gebe nur eine einzige Form der Hypothek, die Sicherungsbuchhypothek. Diese Form bestehe seit 1859. Es habe sich nie ein Bedürfnis nach Erweiterung dieser Hypothekenform gezeigt. Diese Tatsache deute darauf hin, daß das österreichische Recht im wesentlichen allen Ansprüchen genüge. Zu den Vorzügen der Briefhypothek sei zu sagen, daß die dadurch erzielte leichte Mobilisierung des Grundbesitzes nicht erwünscht sei. Eine Kontrollmöglichkeit für die Realkreditinstitute habe man in Österreich auf Wunsch des Reichsjustizministeriums und des Reichswirtschaftsministeriums dadurch geschaffen, daß man die Einrichtung des sogenannten Kautionsbandes wieder neu belebt habe. Die Möglichkeit erleichteter Zwischenfinanzierung scheine allerdings tatsächlich der Briefhypothek einen gewissen Wert zu verleihen. In Österreich kenne man anstelle der Eigentümergrundschild das Rechtsinstitut der Ranganmerkung. Wenn auch diese Sicherung nicht so stark sei wie der Hypothekenbrief in Verbindung mit dem System der Eigentümergrundschild, so könne eine Vorrangssicherung doch auch mit dem österreichischen System für die Dauer eines Jahres ermöglicht werden. Für diesen Zeitraum könne ein sogenannter Pfandrang im Grundbuch vorgemerkt werden. Dieser Pfandrang besitze fast Wertpapiercharakter und könne auch an Dritte weitergegeben werden.

Geheimrat *Steyrer* führt aus, daß in dem von ihm vertretenen Kreditinstitut beide Formen der Hypotheken, sowohl die Buchhypothek als auch die Briefhypothek für erststellige Realkredite gepflegt würden. Mit beiden Formen arbeite sein Institut gleich gut. Beide Formen hätten je nach Lage der Umstände ihre Vorzüge. Die erschwerte Kontrollmöglichkeit im Falle der Buchhypothek habe noch in keinem Fall zu Mißbräuchen oder Nachteilen geführt, so weit ihm bekannt sei. Als der wichtigste Punkt erscheine ihm die Frage, ob die Eigentümergrundschild beizubehalten sei oder nicht. Das Bedürfnis einer erleichterten Zwischenfinanzierung mit Hilfe der Eigentümergrundschild spreche aber für ihre Beibehaltung.

Reichsbankdirektor Dr. *Deumer* führt aus: Er könne sich nicht vorstellen, wie es möglich sei, im erforderlichen Umfang kleine und kleinste Kredite ohne Hypothekenbrief zu gewähren. Der Brief erleichtere die Auflösung des Engagements und erspare Grundbucheintragung und Kosten. Die Grundbucheintragung sei vielen Eigentümern auch deshalb unerwünscht, weil besonders in kleinen Städten die notwendige Diskretion nicht immer gesichert sei. Besonders für den kurzfristigen Kreditverkehr sei der Hypothekenbrief absolut notwendig.

Der *Vorsitzer* bestätigt die Ausführungen des Vorredners und fügt hinzu, er könne aus eigener Erfahrung bestätigen, daß gerade der private Gläubiger oft entscheidenden Wert auf den Brief lege. Man würde es in weiten Kreisen des Volkes nicht verstehen, wenn der Brief abgeschafft werden würde. Gerade vom Gesichtspunkt des gesunden Volksempfindens aus empfehle sich die Beibehaltung des Briefes, wenn nicht zwingende Gründe dagegen geltend gemacht werden könnten.

Präsident Dr. *Kleiner* führt aus: Bei den Sparkassen spiele die Briefhypothek eine außerordentliche Rolle. Vom Standpunkt der Sparkassen aus müsse es als verfehlt bezeichnet werden, die Briefhypothek abzuschaffen. Darunter würde besonders der Kleinkredit leiden, dessen Bedeutung in den letzten Jahren immer mehr gestiegen sei.

Herr Dr. *Ottl* schlägt vor, die Buchhypothek durch eine Art Höchstbetragsbriefhypo-

thek zu ersetzen. Er ist der Auffassung, daß sich auch auf diesem Wege alle berechtigten Kreditbedürfnisse befriedigen ließen.

Direktor *Güssefeld* meint: Deshalb, weil man in der Ostmark bisher ohne die Briefhypothek ausgekommen sei, brauche man noch nicht ein Verschwinden der Briefhypothek auch in den Reichsgebieten zu fordern, in denen sich die Briefhypothek eingebürgert habe. Wenn man die Briefhypothek in der Ostmark entbehren könne, würde es genügen, daß man von dieser rechtlichen Möglichkeit keinen Gebrauch mache, ohne sie völlig abzuschaffen.

Professor Dr. *Felgentraeger* stellt fest, daß wesentliche Gesichtspunkte, die über die Ergebnisse der Weimarer Tagung des Ausschusses hinausgingen, nicht hervorgetreten seien. Er persönlich sei auch durch die heutige Aussprache *nicht* zur Ablehnung der Briefhypothek bekehrt worden. Das in dem bereits mehrfach erwähnten Bericht des Herrn Professor Dr. Blomeyer vorgeschlagene Zertifikat könne den Hypothekenbrief ohne seine Nachteile ersetzen. Die außerordentlich glatte Abwicklung der Zwischenfinanzierung mit Hilfe des Hypothekenbriefes sei eine gewissermaßen illegitime Erfindung der Praxis und keineswegs eine vom Gesetzgeber gewollte und bewußt herbeigeführte Möglichkeit. Der Gesetzgeber habe lediglich ein Nachrücken der zweiten Hypothek mit Hilfe der Eigentümergrundschuld verhindern wollen. Über die geäußerten Bedenken gegen die Abschaffung des Briefes werde man hinwegkommen können und müssen, wenn man die außerordentlichen Nachteile des Briefes in Betracht ziehe. Allerdings würde die Möglichkeit diskreter Kreditbeschaffung, die durch den Hypothekenbrief eröffnet werde, wegfallen. Diese Möglichkeit solle aber auch wegfallen. Es sei nicht erwünscht, für vorübergehende, wechselnde, kurzfristige Kreditbedürfnisse den Grund und Boden zur Verfügung zu stellen; das sei gerade, was man verhindern wolle.

Professor Dr. *Blomeyer* stellt fest, daß sich der Ausschuß keineswegs für Abschaffung der Briefhypothek entschieden habe. Er habe lediglich die Möglichkeit geprüft, was geschehen könne und Vorteile und Nachteile gegeneinander abgewogen. Der *Vorsitzer* faßt dieses Ergebnis der Verhandlungen dahin zusammen, daß beim langfristigen Kredit der bisherige Zustand bleiben solle. Beim kurzfristigen Kredit sei nach der Auffassung der Mehrzahl der Anwesenden das Grundpfandrecht gleichfalls nicht zu entbehren.

Hinsichtlich der Briefhypothek hielten die Ausschußmitglieder an den früher gefaßten Beschlüssen fest. Der Auffassung, daß man mit dem Hypothekenbrief ein Stück Grund und Boden in der Tasche trage, sei zu widersprechen. Auch für kurzfristige Kreditbedürfnisse habe sich der Hypothekenbrief in Norddeutschland, insbesondere auch in Mecklenburg und Hamburg, stark eingebürgert und die Grundlage für eine billige Ausnutzung des Kredites geschaffen.

Als nächster Punkt sei das Programm der Gesamthypothek zu behandeln.

Ministerialrat Dr. *Schmölder* führt aus: In Weimar sei man sich über die Nachteile der Gesamthypothek einig gewesen. Die Gesamthypothek räume den Gläubigern ein Zuviel an Rechten ein. Die Verwertung der Gesamthypothek durch den Gläubiger sei mit einer gewissen Willkür verbunden und habe in der Praxis zu Mißständen geführt. Die Gesamthypothek verhindere die volle Ausnutzung des Grundstückswertes für Kreditzwecke. Sie sei volksfremd und habe zu großen Schwierigkeiten sowohl bei Grundbuchämtern als auch bei der Zwangsversteigerung geführt. Trotzdem bestünden Zweifel, ob man sie völlig entbehren könne. In weiten Teilen Deutschlands sei der Grundbesitz sehr zersplittert. Eine Beleihung sei in diesen Fällen oft nur durch eine Gesamthypothek möglich. Es sei zwar wünschenswert, daß der Grundbesitz zu wirtschaftlicher und rechtlicher Einheit zusammengeschrieben werde. Das sei aber in vielen Fällen schwer durchzuführen, z.B. weil schon einzelne Belastungen auf den Parzellen vorhanden seien oder aus anderen Gründen. Die Bedeutung der Gesamthypothek sei erheblich. In Norddeutschland bestünden z.B. etwa 10 v.H. des Gesamtbesitzstandes der Realkreditinstitute an Hypotheken aus Gesamthypotheken. Eine Abschaffung der Gesamthypothek bedeute die Herbeiführung einer Notlage für diese Kreise und mache die Beleihung ihres Grundbesitzes für lange Zeit

unmöglich. Die Eintragung von Einzelhypotheken könne da nicht helfen, weil das einzelne Grundstück für sich allein häufig sehr viel niedriger bewertet werden müsse, als wenn es innerhalb der Gesamtheit der Grundstücke in Erscheinung trete. Den Herren, die für eine völlige Beseitigung der Gesamthypothek eintraten, müsse er erwidern, daß er persönlich eine nicht ganz so reformeifrige Auffassung vertrete. Er schlage vor, den Anwendungsbereich der Gesamthypothek zu beschränken und die Gesamthypothek nur noch zuzulassen, wenn die Grundstücke demselben Eigentümer gehören oder wenn die Eigentümer als Gesamtschuldner haften. Diese Regelung sei in der Schweiz schon verwirklicht worden und zerstreue alle Bedenken. Insbesondere seien dadurch alle Machenschaften beseitigt, die zu beobachten seien, wenn die Gesamthypothek verschiedene Eigentümer betreffe.

Nicht zu entbehren sei die Gesamthypothek auch als Kreditunterlage für Industrie-Obligationen. Es erscheint unvollstellbar, wie man hier auf die Gesamthypothek verzichten wolle. Auch der Ausschuß habe bisher die Auffassung vertreten, daß die Gesamthypothek für diese Fälle beizubehalten sei. Trotz aller Nachteile, die von niemand bestritten würden, könne die Gesamthypothek hiernach als ein notwendiges Übel in gewissen Fällen nicht entbehrt werden, wenn man nicht bestimmte Kreditbedürfnisse unerfüllt lassen wolle. Zu überlegen sei die Einführung eines Unschädlichkeitsverfahrens, durch das im Einzelfall festgestellt wird, ob für die Eintragung einer Gesamthypothek ein berechtigtes Bedürfnis anzuerkennen sei.

Professor Dr. *Blomeyer* führt aus: Die Möglichkeit, grundsätzlich ohne die Gesamthypothek auszukommen, könne nicht gelehrt werden. Als Ausnahme sei allerdings der Fall der Industrie-Obligationen anzusehen.

Dr. *Kahl* erwidert: In der Ostmark sei stark zersplitterter landwirtschaftlicher Grundbesitz häufig. Es bestünde auch oft die Notwendigkeit, den Grundbesitz von Ehegatten, der rechtlich getrennt sei, aber wirtschaftlich eine Einheit bilde, durch Gesamthypothek gemeinsam zu belasten. In der Ostmark sei es auch nicht möglich, Grundbesitz, der in verschiedenen Steuergemeinden liege, trotz seiner wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit im Grundbuch zusammenzuschreiben. Präsident *Granzow* führt aus: Man müsse zunächst einmal die Zersplitterung des Grundbesitzes beseitigen; dann entfalle von selbst die Notwendigkeit der Gesamthypothek. Entsprechende Maßnahmen würden von den zuständigen Stellen auch vorbereitet.

Präsident Dr. *Hesse* hält es für zweckmäßiger, zunächst einmal die Gesamthypothek abzuschaffen, weil dadurch die Eigentümer gezwungen werden, die Initiative zu einer Vereinigung ihrer Grundstücke und zur Aufgabe des Streubesitzes zu ergreifen.

Ministerialrat Dr. *Paetzold* führt aus: Nicht ein abstrakter Reformeifer, sondern die schlechten Erfahrungen, die man mit der Gesamthypothek gemacht habe, ließen eine Beseitigung dieser Einrichtung wünschenswert erscheinen. Das Nebeneinander von Einzelhypothek und Gesamthypothek habe zu einem solchen Wirrwarr hypothekarischer Belastungen geführt, daß gerade diese unübersichtlichen Verhältnisse für die Zusammenlegung dieser Grundstücke ungeheure Schwierigkeiten geschaffen hätten. Diese Schwierigkeiten seien so groß, daß man sich entschließen solle, durch den Wegfall der Gesamthypothek einen Zwang zur Zusammenlegung auf die betroffenen Grundeigentümer auszuüben.

Auch die Gesamthypothek für Industrie-Obligationen sei ein Übel, weil sie praktisch gar nicht verwirklicht werden könne. Es sei nicht vorstellbar, daß jemand die Realisierung einer solchen Gesamthypothek durch Ausgebot der einzelnen Grundstücke vornehmen würde. Der mit dieser Gesamthypothek für Industrie-Obligationen bezweckte Erfolg sei lediglich, den Grundbesitz für die Zukunft gegen Belastungen zu sperren. Diese Sperre läßt sich aber auch durch andere gesetzliche Vorschriften erreichen, ohne daß man zu dem Institut der Gesamthypothek greifen müsse.

Amtsgerichtsrat *von Werne* pflichtet den Ausführungen des Vorredners bei und erklärt: Auch ein Unschädlichkeitsverfahren vor dem Grundbuchamt sei nicht zu empfehlen, weil der Grundbuchrichter in aller Regel gar nicht in der Lage sei, die Bedürfnisfrage für eine einzutragende Gesamthypothek ausreichend zu prüfen. Die Unzuträglichkeiten im Gefol-