

Maren Sievert

# System im Umbruch

Gestaltung der Grundpfandrechte in der badischen Praxis  
im Übergang zum BGB



**Nomos**

Schriften zur Entwicklung des Privatrechtssystems

Herausgegeben von

Prof. Dr. Christian Baldus

Notar Dr. Christian Pohl

Band 13

Maren Sievert

# System im Umbruch

Gestaltung der Grundpfandrechte in der badischen Praxis  
im Übergang zum BGB



**Nomos**



Onlineversion  
Nomos eLibrary

**Die Deutsche Nationalbibliothek** verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Zugl.: Heidelberg, Univ., Diss. iur., 2020

ISBN 978-3-8487-8060-0 (Print)

ISBN 978-3-7489-2447-0 (ePDF)

Die Bände 1–12 der Schriftenreihe sind im Verlag Peter Lang erschienen.

1. Auflage 2021

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2021. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten. Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier.

*Meinen Eltern*



## Vorwort

Die vorliegende Arbeit wurde von der Juristischen Fakultät der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg als Dissertation angenommen. Sie wurde vor der Veröffentlichung überarbeitet. Die Literatur ist mit Stand vom Sommer 2020 berücksichtigt.

Ich möchte mich besonders herzlich bei Herrn Professor Christian Baldus für die Betreuung der Dissertation bedanken. Stets ansprechbar, unterstützte er die Arbeit mit viel Geduld und Zeit sowie zahlreichen weiterführenden Hinweisen.

Mein herzlicher Dank gilt zudem Herrn Professor Andreas Piekenbrock für die rasche Anfertigung des Zweitgutachtens und Herrn Professor Christoph A. Kern, den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses, für die lebhaftige und freundliche Diskussion.

Ich danke den Kolleginnen und Kollegen beider Abteilungen des Instituts für geschichtliche Rechtswissenschaft der Universität Heidelberg für die angenehme Zusammenarbeit und die wertvollen Anregungen aus zahlreichen Diskussionen.

Den Herausgebern Herrn Professor Christian Baldus und Herrn Dr. Christian Pohl danke ich für die Aufnahme in die Schriftenreihe „Schriften zur Entwicklung des Privatrechtssystems“.

Schließlich danke ich meinen Eltern für ihre bedingungslose und unermüdliche Unterstützung in jeder Hinsicht, ohne die mir nicht nur diese Arbeit nie möglich gewesen wäre.

Düsseldorf, im Januar 2021

*Maren Sievert*





## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	19
1. Kapitel: Einleitung	23
§ 1 Einführung	23
§ 2 Methode	24
2. Kapitel: Ausgangssituation in Baden	27
§ 1 Am <i>Code civil</i> orientiertes Badisches Landrecht	27
A. Das Nutzpfund	27
B. Die Rechte des Vorgangs	28
I. Das Vorzugsrecht	28
II. Das Unterpfansrecht	29
C. Führung der Grund- und Pfandbücher	30
D. Die Gläubigerordnungen	31
E. Erlöschen der Vorzugs- und Unterpfansrechte	32
§ 2 Hypothekenbanken in Baden	32
§ 3 Bestellungsakten bis 1901	33
§ 4 Statistiken zur liegenschaftlichen Verschuldung des bäuerlichen Grundeigentums vor 1900	34
§ 5 Einheitliche Rechtsprechung: Eigentümergrundpfandrecht in Baden vor 1901	34
§ 6 Ergebnis	35
3. Kapitel: Geschichtliche Entwicklung der Grundpfandrechte in Deutschland und Diskussion vor sowie kurz nach Einführung des BGB	37
§ 1 Übersicht zur geschichtlichen Entwicklung	37
A. Entwicklung hin zum Grundbuch	37
B. Materiell-rechtliche Entwicklungen	38
C. Vorarbeiten zum BGB	39

*Inhaltsverzeichnis*

§ 2 Beurteilung der BGB-Entwürfe in der Wissenschaft	41
A. Auseinandersetzung mit dem Entwurf erster Lesung	41
I. Zusammenstellung der gutachterlichen Äußerungen zu dem Entwurf eines BGB	42
II. Auseinandersetzungen im Einzelnen	43
1. Natur der Grundpfandrechte	45
2. Buchhypothek	47
3. Briefhypothek	48
4. Grundschuld	49
5. Eigentümergrundschuld	50
III. Verhandlungen des 20. Deutschen Juristentages	51
1. Aufnahme eines Titels auf Eintragung einer Sicherungshypothek für den Unternehmer	52
2. Beurteilung der Regelungen hinsichtlich Hypothek und Grundschuld	53
a. Gutachten <i>Levy</i>	53
b. Referent <i>Dernburg</i>	53
c. Korreferent <i>Stößer</i>	54
d. Diskussion	55
IV. Verhandlungen des 21. Deutschen Juristentages	56
V. Verhandlungen des 22. Deutschen Juristentages	56
1. Gutachten <i>Klein</i>	56
2. Gutachten <i>Loebell</i>	57
3. Verhandlungen des 22. Deutschen Juristentages	58
a. Berichterstatter <i>Gierke</i>	58
b. Diskussion	59
B. Auseinandersetzung mit dem Entwurf zweiter Lesung	61
I. Hypothek und Grundschuld als dingliche Rechte	62
II. „Eigentümerhypothek“	63
III. Inhalt von Hypothek und Grundschuld und ihr Verhältnis zur „Eigentümerhypothek“	63
IV. Verhältnis von Buchhypothek und Sicherungshypothek	64
V. Briefhypothek	64
VI. Rentenschuld	65
VII. Zusammenfassung	65
C. Fazit	66
§ 3 Konzeption des BGB	67

§ 4 Beurteilung der Grundpfandrechte des BGB kurz nach dessen Inkrafttreten	67
A. Natur der Grundpfandrechte	68
I. Anspruch auf Zahlung	68
II. Realobligationen	68
III. Duldung der Zwangsvollstreckung	69
B. „Eigentümerhypothek“	70
I. Ruhen des subjektiven Rechtsverhältnisses	70
II. Wertparzellen- bzw. Wertteiltheorie	71
III. Eigentümergrundschild kein wirkliches Recht, sondern Eigentumsinhalt	72
IV. Eigenrecht als selbständiges beschränktes dingliches Recht	74
C. Fazit	75
§ 5 Ergebnis	75
4. Kapitel: Beurteilung der BGB-Entwürfe und Änderungen zur Einführung des BGB in Baden	77
§ 1 Beurteilung der BGB-Entwürfe durch die badische Regierung	77
A. Überblick: Die Rolle Badens bei der Entstehungsgeschichte des BGB	77
I. Anfänge auf Reichsebene bis zum Ersten Entwurf	77
II. Badische Kommission zum Ersten Entwurf	79
III. Verhandlungen der Zweiten Kommission auf Reichsebene	80
IV. Badische Kommission zum Zweiten Entwurf	81
B. Badische Kommission zur Begutachtung des Entwurfs eines BGB für das deutsche Reich. III. Denkschrift des Referenten zum Dritten Buch (Sachenrecht)	82
I. Grundbuchsystem	82
II. Prinzipien des Immobiliarsachenrechts	84
III. Eigentümerhypothek	85
IV. Neunter Abschnitt Pfandrecht und Grundschild	86
1. Formen	86
2. Zwangs- und Arresthypothek	88
3. Wegfall des Besitz- oder Nutzungspfandes	88
4. Hypothek	88
5. Sicherheitshypothek	91
6. Grundschild	91

*Inhaltsverzeichnis*

C. Generalbericht der Badischen Kommission zur Begutachtung des Entwurfs eines BGB für das Deutsche Reich	91
I. Allgemeine Beurteilung des Ersten Entwurfs	92
1. Inhalt des Entwurfs	92
2. Umfang des Entwurfs	93
3. Form und Sprache des Entwurfs	94
4. Abänderungsanträge	95
5. Herausforderungen für Baden	96
II. Zusammenstellung einzelner wichtiger Punkte	97
D. Bemerkungen der Großherzoglich Badischen Regierung zu dem Entwurf erster Lesung eines Bürgerlichen Gesetzbuches	98
E. Zusammenstellung der Äußerungen der Bundesregierungen	100
F. Bericht der badischen Kommission über den aus der zweiten Lesung hervorgegangenen Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches	100
G. Bemerkungen der Grossherzoglich Badischen Regierung zu Buch III des Entwurfs zweiter Lesung eines Bürgerlichen Gesetzbuchs	103
H. Die Äußerungen der Bundesregierungen zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches II. Lesung hier insbesondere Buch III betreffend	104
I. Berichterstattung aus dem Justiz-Ausschuss des Bundesrats nach Baden	104
J. Fazit	105
§ 2 Vorgaben zur Umsetzung des BGB in Baden	107
A. Vorbereitung der landesrechtlichen Vorschriften zur Einführung des BGB und der GBO	107
I. Grundpfandrechte	107
1. Bestehende Pfandrechte als Sicherungshypotheken	108
2. Aufrücken der nachstehenden Grundpfandgläubiger	109
3. Arten der Grundpfandrechte	109
II. Anlegung der Grundbücher	110
1. Rechtsvergleich mit anderen Reichsgebieten	110
2. Vollständige Neuanlegung in Baden	112
B. Grundbuchvollzugsverordnung, Dienstweisung für Grundbuchämter und Muster	113
I. Grundbuchvollzugsverordnung	113
II. Dienstweisung für die Grundbuchämter	114
1. Grundbuchämter und Grundbuchbeamten	115
2. Grundbuch	116

3. Pfandrechte an Grundstücken	117
4. Übergangsbestimmungen	120
III. Muster	121
C. Fazit	122
§ 3 Ergebnis	124
5. Kapitel: Situation in Baden ab Einführung des BGB	126
§ 1 Bestellungsakten	126
A. Allgemeiner Überblick über die Auswertung der Akten ab 1901 bis 1914	126
B. Beispielsfälle	128
I. Briefhypotheken	128
1. Briefhypotheken zugunsten des Frankfurter Hypotheken-Kredit-Vereins	128
2. Briefhypotheken zugunsten der Rheinischen Hypothekenbank in Mannheim	134
3. Briefhypothek zugunsten der Bezirkssparkasse Triberg im Schwarzwald	138
II. Umwandlung Sicherungshypothek in Briefhypothek	141
1. Aufgrund eines Vertrages zwischen Privatpersonen	141
a. GLA 269 II A 528	142
b. GLA 269 II 2605	143
2. Aufgrund Vereinbarung mit einer Bank	145
III. Buchhypothek	148
IV. Eigentümergrundschild	151
1. GLA 269 II H 1781	151
2. GLA 269 II K 3520, GLA 269 II V 175, GLA 269 II 40	154
C. Auswertung	161
D. Fazit	164
§ 2 Statistiken zur Entwicklung der Grundpfandrechte nach 1900	164
A. Erhebungen über die liegenschaftliche Verschuldung in Baden nach 1900	164
I. Vorbereitung der ersten Erhebung	164
II. Ergebnisse der ersten Erhebung	165
1. Tabelle 1	166
2. Tabelle 2	167
3. Tabelle 3	167
4. Tabelle 4	168
III. Weitere Erhebungen	169

*Inhaltsverzeichnis*

B.	Bezug zwischen den Erhebungen und den ausgewerteten Akten	172
	I. Rechtsform der Eintragungen	172
	II. Rechtsgrund der zugrundeliegenden Forderung	173
	III. Höhe der eingetragenen Hypotheken bzw. Grundschulden	173
	IV. Beruf der Eigentümer	174
	V. Beruf der Gläubiger	174
C.	Statistiken hinsichtlich der Sparkassen	175
D.	Statistiken hinsichtlich der Notariate und Grundbuchämter	176
E.	Statistik zum Aufwand der Anlegung des neuen Grundbuchs	177
F.	Fazit	178
§ 3	Quellen aus dem Generallandesarchiv und Stadtarchiv Heidelberg	179
A.	Annahme der Grundpfandrechtsformen des BGB	179
B.	Vorgaben der Sparkassen und Banken	180
	I. Städtische Sparkasse Heidelberg	180
	II. Rheinische Hypothekenbank	181
	III. Badischer Sparkassenverbund	183
	IV. Landesversicherungsanstalt Baden Invalidenversicherung	184
	V. Bezirkssparkasse Radolfzell	184
	VI. Kritik des Justizministeriums und der Gerichte an den benutzten Formularen	185
C.	Fazit	186
§ 4	Erkenntnisse aus den Anfängen der Rechtstatsachenforschung hinsichtlich der Grundpfandrechte	187
A.	<i>Wolff</i> und <i>Segall</i> – Das BGB und die deutschen Lebensgewohnheiten	188
	I. Fragenkatalog Wolffs	188
	II. Auswertung durch Segall	190
B.	<i>Nussbaum</i> – Deutsches Hypothekenwesen	192
	I. „Eigentümerhypothek“	192
	II. Sicherungshypothek	193
C.	Fazit	193

§ 5 Hinsichtlich der Praxis zu den Grundpfandrechten in Baden relevante Urteile, Aufsätze und Verfügungen	195
A. Zeitschriften	195
I. Eigentümergrundschild	195
1. Rechtsprechung	195
2. Aufsätze zur Eigentümergrundschild nach dem Inkrafttreten des BGB	196
3. Verfügung des Justizministeriums	197
4. Sonderfrage: Waren die alten Kostenrechte zu Maximalhypotheken geworden, die sich in Eigentümergrundschilden wandeln konnten?	198
5. Fazit	199
II. Grundschild	200
1. Rechtsprechung hinsichtlich der Grundschild	200
2. Verfügungen des badischen Justizministeriums	201
3. Aufsätze hinsichtlich der Grundschild	201
4. Fazit	203
III. Hypothek	204
1. Rechtsprechung	204
2. Aufsätze zur Hypothek	208
a. Aufsätze zum Wesen der Hypothek	208
b. Aufsätze zu praktischen Fragen	210
c. Pfälzische Hypothekenbank und Rheinische Hypothekenbank zur Amortisationshypothek	212
3. Zustimmung der Ehefrau zur Bestellung der Hypothek notwendig?	213
4. Zwangs-/Arresthypothek	214
5. Fazit	216
IV. Alte Grundpfandrechte	217
1. Vorzugsrechte	218
2. Unterpfansrecht	219
3. Entstehung und Eintragung in der Übergangszeit	220
4. Fazit	223
V. Notariat	223
1. Aufsätze zum Notariat	224
2. Verfügungen zum Notariat	225
3. Fazit	226

*Inhaltsverzeichnis*

VI. Formelles Grundbuchrecht	226
1. Überleitung der Grund- und Pfandbuchführung und Anlegung der neuen Bücher	226
a. Verfügungen des badischen Justizministeriums	226
b. Entscheidungen	229
c. Aufsätze	231
2. Zwangsvollstreckung in der Zwischenzeit	232
3. Grund- und Pfandbuchführung	233
a. Rechtsprechung	233
b. Aufsätze	233
4. Anforderungen des Grundbuchamtes bei der Löschung einer Mündelhypothek	234
5. Fazit	236
B. Fazit	237
§ 6 Forderungen an den Gesetzgeber hinsichtlich der Grundpfandrechte	241
A. Bessere Sicherung der Bauhandwerker	241
B. Beteiligung des Notariats an einer Organisation des privaten Grundkredits	241
C. Änderung der badischen Notariats- und Grundbuchverfassung	243
D. Außerordentliche Bereinigung der Bücher	244
I. Vor Inkrafttreten des BGB	244
II. Nach Inkrafttreten des BGB	246
E. Fazit	248
§ 7 Ergebnis	250
6. Kapitel: Schluss und Ausblick	254
§ 1 Zusammenfassung der Erkenntnisse	254
A. Festhalten an alten Gewohnheiten und Scheitern der Grundschild in der badischen Praxis	254
B. Anlegung und Umschreibung der Grundbücher als technische Herausforderung	255
C. Wesen der Grundpfandrechte und der Eigentümergrundschild	256
§ 2 Ausblick	257
A. Einführung der Sicherungsgrundschild	257
B. Entwicklungen auf europäischer Ebene	259



*Inhaltsverzeichnis*

Literaturverzeichnis	265
Amtliche Quellen	265
Literatur	266
Anhänge	279
Anhang 1: Gesichtete Akten	279
Anhang 2: Banken und Archive	282
Anhang 3: Ausgewertete Zeitschriften	283
Sachregister	319
Personenregister	323
Paragrafenregister	325



## Abkürzungsverzeichnis

a.A.	andere Ansicht
Abs.	Absatz
AcP	Archiv für die civilistische Praxis
a.F.	alte Fassung
AG	Amtsgericht(e)
AGBGB	(Badisches) Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
ArchBürgR	Archiv für bürgerliches Recht
Art(t).	Artikel
AS	Aktenseite(n)
Aufl.	Auflage
Bad. Annalen	Annalen der Großherzoglich Badischen Gerichte
Bad. RP	Badische Rechtspraxis und Annalen der Großherzoglich Badischen Gerichte
Bad. NotZ	Badische Notars-Zeitschrift
BayNotZ	Bayrische Notariats-Zeitung und Zeitschrift für die freiwillige Rechtspflege der Gerichte in Bayern
Bearb.	Bearbeiter
BeckOGK	Beck.online.Grosskommentar
Begr.	Begründer
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
ca.	circa
Civ. Sen.	Civilsenat
Ders.	Derselbe
d.h.	das heißt
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
Dt.	Deutsch(es)
EG	Einführungsgesetz
EBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche
EGRJG	Badisches Einführungsgesetz zum Reichsjustizgesetzen
Einl.	Einleitung

*Abkürzungsverzeichnis*

etc.	et cetera
evtl.	eventuell
f./ff.	Folgend(e)
FerienZK	Ferienzivilkammer
FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
GBA	Grundbuchamt
GBAG	Ausführungsgesetz zur Grundbuchordnung (Baden)
GBAVO	Grundbuchausführungsverordnung (Baden)
GBDW	Dienstweisung für die Grundbuchämter (Baden)
GBO	Grundbuchordnung
GBVerf.	Das Grundbuch betreffende Verfügungen des Justizministeriums (Veröffentlichung in Baden)
GBVVO	Grundbuchvollzugsverordnung (Baden)
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GLA	Generallandesarchiv Karlsruhe
GM	Goldmark
Großh.	Großherzogisch(e)
HBG	Hypothekendarbankgesetz
Hervorh.	Hervorhebung
h.M.	herrschende Meinung
Hrsg./hrsg.	Herausgeber/herausgegeben
HWB	Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte
JuS	Juristische Schulung
JustMin	Badisches Justizministerium
JW	Juristische Wochenschrift
JZ	Juristenzeitung
iSd	im Sinne des
iSe	im Sinne eines/r
iSv	im Sinne von
iHd	in Höhe der
iHv	in Höhe von
insbes.	insbesondere
iVm	in Verbindung mit
JW	Juristische Wochenschrift

JZ	Juristenzeitung
KG	Kammergericht
KO	Konkursordnung
LG	Landgericht(e)
LRS	Landrechtssatz/Landrechtssätze
M	Mark
MüKo	Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NotBZ	Zeitschrift für die notarielle Beratungs- und Beurkundungspraxis
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OLG	Oberlandesgericht
Pf.	Pfennig
Red.	Redakteur
RG	Reichsgericht
RGBR	Reichsgrundbuchrecht
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
RheinZ	Rheinische Zeitschrift für Zivil- und Prozessrecht
Rn.	Randnummer
S.	Seite(n)
sog.	sogenannt(e/n)
s.u.	siehe unten
u.a.	unter anderem
u.ä.	und ähnliche
u. dergl.	und dergleichen
UINL	Union Internationale du Notariat Latin
Urt. v.	Urteil vom
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen
u.v.m.	und vieles mehr
v.a.	vor allem
Ver.	Verfasser
Verf. v.	Verfügung vom
Vgl.	Vergleiche
VO	Verordnung

*Abkürzungsverzeichnis*

Vorbem.	Vorbemerkung
WM	Wertpapier-Mitteilungen. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht
z.B.	zum Beispiel
ZBB	Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft
ZfrzCR	Zeitschrift für französisches Civilrecht
Ziff.	Ziffer
Ziv. Sen.	Zivilsenat
ZJS	Zeitschrift für das juristische Studium
ZNR	Zeitschrift für Neuere Rechtsgeschichte
ZPO	Zivilprozessordnung
ZRG Germ. Abt.	Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte Germanistische Abteilung
ZRG Rom. Abt.	Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte Romanistische Abteilung
z.T.	zum Teil
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
z. Zt.	zur Zeit