

VINCENT NOSSEK

# Das Konzept »Grundbuch«

*Rechtsordnung und  
Wirtschaftsgeschichte*

---

**Mohr Siebeck**

# Rechtsordnung und Wirtschaftsgeschichte

herausgegeben von

Albrecht Ritschl, Mathias Schmoeckel,  
Frank Schorkopf und Günther Schulz

20





Vincent Nossek

# Das Konzept „Grundbuch“

Der Streit um das Grundregister in Deutschland,  
Frankreich und England zwischen 1652 und 1900

Mohr Siebeck

*Vincent Nossek*, geboren 1990; Studium der Rechtswissenschaften in Bonn; Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Deutsche und Rheinische Rechtsgeschichte der Universität Bonn; 2018 Promotion; seit 2017 Referendariat am Oberlandesgericht Celle.  
orcid.org/0000-0002-0923-0721

ISBN 978-3-16-157629-4 / eISBN 978-3-16-157630-0  
DOI 10.1628/978-3-16-157630-0

ISSN 2191-0014 / eISSN 2569-4251 (Rechtsordnung und Wirtschaftsgeschichte)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

© 2019 Mohr Siebeck Tübingen. [www.mohrsiebeck.com](http://www.mohrsiebeck.com)

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für die Verbreitung, Vervielfältigung, Übersetzung und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Das Buch wurde von epline in Böblingen aus der Times New Roman gesetzt, von Gulde Druck in Tübingen auf alterungsbeständiges Werkdruckpapier gedruckt und von der Buchbinderei Spinner in Ottersweier gebunden

Printed in Germany.

*Meiner Familie gewidmet – Ευχαριστώ!*



## Vorwort

Diese Arbeit wurde im Sommersemester 2018 von der Rheinischen-Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn als Dissertation angenommen.

Ich danke meinem Doktorvater Herrn Professor Mathias Schmoeckel herzlich für die Betreuung dieser Arbeit sowie seine Unterstützung und Ausbildung in den mehr als sieben Jahren, die ich stolzer Mitarbeiter des Instituts sein durfte. Herrn Professor Martin Schermaier gilt nicht nur mein Dank für die Erstellung des Zweitgutachtens, sondern auch für seine wertvollen Anmerkungen auf der Rheinisch-Westfälischen Graduiertenschule.

Ein ganz besonderer Dank gebührt Herrn Professor Franck Roumy, der mich so herzlich in das Pariser Institut für Rechtsgeschichte der Universität Panthéon-Assas aufgenommen und mir damit während meines Forschungsaufenthalts eine zweite Heimat geboten hat. Herrn Professor Nicholas Hopkins danke ich für die Aufnahme an der Universität Reading und die Ermöglichung meiner Forschungen in Reading und Oxford. Diese Auslandsaufenthalte haben meiner Arbeit ihre vorliegende Form verliehen und mir wundervolle Erfahrungen verschafft.

Der Johanna und Fritz Buch Gedächtnis-Stiftung gebührt mein Dank für die großzügige Druckkostenunterstützung.

Herrn Dr. Florian Krauss danke ich für die unglaublich wertvolle sprachliche Korrektur des Manuskripts. Herrn PD Dr. Matthias Maetschke danke ich nicht nur dafür, dass er mir immer mit seinem akademischen Rat zur Seite stand, sondern auch für seine Unterstützung in den vielen Jahren am Institut.

Es ist ein aussichtsloses Unterfangen, allen Menschen persönlich danken zu wollen, die mich auf diesem wunderbar-ereignisreichen und teils schweren Weg der Doktorarbeit begleitet haben. Dank gebührt der Institutsfamilie – den guten Freunden – den neuen Freunden – denjenigen, mit denen ich freitagsmittags chinesisch gegessen habe – denjenigen, mit denen ich trainieren war und denjenigen, mit denen ich über das Leben im Allgemeinen und über den Alltag an der Universität sinnieren konnte. Zwei Leute nur möchte ich namentlich erwähnen, weil sie seit über mehr als zehn Jahren an meiner Seite stehen: Danke Daniela und danke Sönke.

Sollten sich trotz dieser tatkräftigen Unterstützung Fehler in die Arbeit eingeschlichen haben, bin dafür sicherlich nur ich verantwortlich.

Ich wünsche mir, dass diese Arbeit dem geneigten Leser interessante Einblicke vermitteln kann und ich hoffe, dass man den nachfolgenden Zeilen meine ungebrochene Faszination für das Thema entnehmen kann.

Moskau, im Oktober 2019

Vincent Nossek

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XXI
A. Einleitung .....	1
I. <i>Hinführung</i> .....	1
1. Eine kurze Geschichte des Grundregisters .....	1
2. Die Prinzipien des Grundregisters im Diskurs .....	3
II. <i>Glossar</i> .....	7
1. England .....	7
a) Was ist „Land Law“? .....	7
b) Registerarten: Deed vs. Title .....	8
2. Frankreich .....	9
a) Inskription – Transkription .....	9
b) Legalhypothek .....	10
3. Deutschland .....	11
a) Hypotheken- oder Pfandbuch, Grundbuch und Kataster .....	11
b) Gesetzesdichotomie: Grundbuchordnung und materielles Recht ..	13
III. <i>Forschungsstand</i> .....	13
1. Umfassende Bearbeitung – J. W. Hedemann .....	13
2. Rechtshistorische oder rechtsvergleichende Monographien .....	14
3. Aufsatz- und Handbuchliteratur .....	17
IV. <i>Fragestellung</i> .....	17
V. <i>Thesen</i> .....	18
1. Gleichlauf der Grundregisterprinzipien .....	18
2. Diskurse um das Grundregister .....	19
3. Institutionalisierte Erarbeitung der Grundregisterkonzepte .....	19
4. Wirtschaftshistorische Komponente des Grundregisterrechts .....	20
5. Besonderheiten in den einzelnen Jahrhunderten .....	20
6. Länderspezifika .....	20

VI. Methode .....	21
1. Rechtsvergleichung .....	21
2. Recht und Wirtschaft .....	24
3. Diskursgeschichte .....	25
VII. Gang der Untersuchung .....	28
B. Erster Teil – Länderberichte .....	31
I. Das englische Grundregisterrecht .....	31
1. Das englische Recht bis zu den ersten Bills 1652/1653 .....	31
2. Grundzüge des englischen Rechts zwischen 1652 und 1900 .....	33
3. Die Grundregisterdebatte im späten 17. Jahrhundert .....	35
a) Politische Umstände der Grundregisterdebatte .....	35
aa) Bürgerkrieg, Commonwealth und Lord Protector .....	35
bb) Aufhebung der Feudalität 1660 .....	36
cc) Sir Matthew Hale und die Hale-Kommission von 1652 .....	37
b) Grundregisterdebatte in der Restauration zwischen 1660 und 1700 .....	40
aa) Gegenstand der Debatte und ihr Hintergrund .....	40
bb) Befürworter des Registers .....	42
cc) Gegner des Registers .....	44
dd) Quintessenz der Debatte von 1660–1700 .....	46
4. „Legislative holiday“ im Grundregisterrecht des 18. Jahrhunderts? ..	47
a) Regionalregister: Yorkshire und Middlesex .....	47
aa) Yorkshire .....	48
(1) West Riding 1703 .....	48
(2) East Riding 1707 .....	51
(3) North Riding 1735 .....	51
bb) Middlesex 1708 .....	52
cc) Kritik der Yorkshire und Middlesex Deed Register .....	52
b) Gesetzgebungsvorhaben auf nationaler Ebene .....	53
aa) Gab es ein nationales Grundregisterrecht im 18. Jahrhundert? ..	53
bb) Vorstoß des House of Commons 1739 .....	55
cc) Antwort des House of Lords 1740 .....	57
dd) Gemeinsame Sache 1758? .....	59
ee) Gründe des Scheiterns der nationalen Vorhaben .....	60
c) Das Ergebnis des „Urlaubsjahrhunderts“ .....	61
aa) Grundregisterkonzepte auf regionaler und nationaler Ebene ..	61
bb) Kritik des Grundregisters durch Praktiker des 18. Jahrhunderts	63
dd) Fazit zum „Urlaubsjahrhundert“ .....	64
5. Humphreys’ „Observations“ von 1826 .....	65
a) Das Land Law zum Beginn des 19. Jahrhunderts .....	65
b) Thesen und Vorschläge Humphreys’ .....	66
aa) Regelungsvorschläge .....	66

bb)	Argumentationslinie	67
c)	Rezeption von Humphreys' Werk	69
aa)	Kritik durch Jeremy Bentham	69
bb)	Weitere Kritik von Humphreys' Werk	71
6.	Erfolgslose Kommissionsarbeit von 1828 bis 1857?	73
a)	1. Kommission 1828 bis 1832	73
aa)	Allgemeine Stimmung: Reform des (Grundstücks-)Rechts	73
(1)	Lord Brougham – Vorkämpfer der Reform	73
(2)	Reformkritische Kräfte	73
bb)	Kommissionsarbeit	74
(1)	Gutachten von Tyrrell 1829	74
(2)	1. Kommissionsbericht von 1830	77
(a)	Allgemeine Hinweise zur Kommission	77
(b)	Aufbau des 1. Kommissionsberichts	78
(c)	Meinungen zu Grundregisterplänen der Kommission	79
(d)	Die 164 Fragen der Kommission und ihr Echo	81
(e)	Ergebnisse des 1. Kommissionsberichts	82
(3)	Rezeption der Kommissionsarbeit	84
(a)	Verschiedene Formen der Rezeption	84
(b)	Befürworter des Grundregisters	84
(c)	Gegner des Grundregisters	85
cc)	Fazit zur 1. Kommission	86
b)	2. Kommission 1847 bis 1854	88
aa)	Struktur des Kommissionsberichts von 1850	88
bb)	Inhalt des Berichts von 1850	89
cc)	Reaktionen der Rechtsöffentlichkeit	90
(1)	Befürworter des Grundregisters	90
(2)	Gegner des Grundregisters	91
dd)	Fazit zur 2. Kommission	92
c)	3. Kommission 1854 bis 1857	93
aa)	Struktur des Kommissionsberichts von 1857	93
bb)	Vorbereitende Materialien zum Kommissionsbericht von 1857	94
(1)	Entwürfe und offene Kritik	94
(2)	Fragebogen und Reaktionen	95
cc)	Konzept der 3. Kommission	96
dd)	Reaktionen zum Kommissionsbericht von 1857	98
ee)	Fazit zur 3. Kommission	99
7.	Wirkungslose Gesetze von 1862, 1875 und 1897?	99
a)	Lord Westburys „Land Registry Act“ (LRA) von 1862	99
aa)	Entstehungsgeschichte: Entwurf von 1859	99
(1)	Konzept des Entwurfs	99
(2)	Rezeption des Entwurfs	100
bb)	Regelungsinhalt LRA 1862	101
cc)	Kritik am LRA 1862	103

dd)	Evaluation des LRA 1862 im Kommissionsbericht von 1870 . . . . .	105
(1)	Struktur des Berichts . . . . .	105
(2)	Inhalt des Berichts . . . . .	106
b)	Lord Cairns' „Land Transfer Act“ (LTA) von 1875 . . . . .	107
aa)	Entstehungsgeschichte des LTA 1875 . . . . .	107
bb)	Regelungsinhalt des LTA 1875 . . . . .	108
cc)	Kritik am LTA 1875 . . . . .	110
dd)	„Select Committee on land titles and transfer“ von 1878/79 . . . . .	111
c)	Lord Halsburys „Land Transfer Act“ (LTA) von 1897 . . . . .	112
aa)	Anfänge in den 1880er-Jahren . . . . .	112
(1)	Der australische „Torrens Act“ von 1858 als Referenz . . . . .	113
(2)	Englische Stimmen zum Grundregister der 1880er-Jahre . . . . .	114
(a)	Pro verpflichtende Eintragung . . . . .	114
(b)	Contra verpflichtende Eintragung . . . . .	115
(3)	Parlamentarische Entwürfe von 1887, 1888 und 1889 . . . . .	116
bb)	Finale Vorbereitungen in den 1890er-Jahren . . . . .	117
(1)	Komitee-Arbeit als Methode . . . . .	117
(2)	Rechtsvergleichung als Methode – Charles Fortescue-Brickdale . . . . .	119
cc)	Regelungsinhalt des LTA 1897 . . . . .	121
dd)	Kritik am LTA 1897 . . . . .	123
8.	Zusammenfassung – englische Entwicklung . . . . .	124
<i>II.</i>	<i>Frankreich</i> . . . . .	128
1.	Das französische Grundregisterrecht bis 1673 . . . . .	128
2.	Grundzüge des französischen Rechts zwischen 1673 und 1900 . . . . .	131
3.	Das Edikt von 1673 und sein schneller Untergang . . . . .	132
4.	1771 – die Schaffung des „conservateurs des hypothèques sur les immeubles“ . . . . .	136
a)	Einordnung des Gesetzes . . . . .	136
b)	Regelungsinhalt des Gesetzes . . . . .	137
c)	Kritik durch Wissenschaft und Praxis . . . . .	138
5.	Der große Umbruch durch die Französische Revolution (1789–1795) . . . . .	139
a)	Die Revolution von 1789 und die Befreiung des Bodens . . . . .	139
aa)	Elemente der Revolution von 1789 . . . . .	139
bb)	Einfluss der Physiokraten . . . . .	141
cc)	Auflösung des Feudalwesens . . . . .	143
(1)	Abschaffung des Feudalsystems oder „Nacht des 4. August“ . . . . .	143
(2)	„loi de colère“ als Folge des 4. Augusts . . . . .	145
dd)	Erweiterung des Immobilienmarktes – Verkauf der Nationalgüter . . . . .	146
(1)	Vorbedingung: Enteignung der Kirche und der Auswanderer . . . . .	146

(2) Wirtschaftliche Gründe für den Verkauf	148
(3) Übereilter Verkaufsvorgang der Nationalgüter	149
(4) Ökonomische und soziale Konsequenzen	151
ee) Auswirkung der Bodenbefreiung auf das Grundregisterrecht	152
b) Grundregisterrecht in den Jahren 1789 bis 1795	153
6. Der revolutionäre Code hypothécaire von 1795	155
a) Einführende Gedanken	155
b) Entstehungsgeschichte und Hintergrund	156
c) Regelungsinhalt des Gesetzes von 1795	157
d) Kritik durch Wissenschaft und Praxis	161
7. Das einflussreiche Gesetz von 1798	164
a) Gesetzgebungsprozess des Gesetzes von 1798	164
b) Regelungsinhalt des Gesetzes von 1798	166
c) Kritik durch Wissenschaft und Praxis	169
8. Grundregisterrecht des Code civil von 1804	172
a) Einführende Gedanken	172
b) Entstehungsgeschichte und Hintergrund	173
aa) Gesetzesvorschläge von Jean-Jacques Cambacérès	173
bb) Einflüsse von Jean-Étienne-Marie Portalis	174
cc) Hypothekendebatten des Frühjahrs 1804	176
(1) 1. Etappe: Debatte um das Hypothekenrecht im engeren Sinne	176
(2) 2. Etappe: Der Entwurf von Treilhard	180
(3) 3. Etappe: Die Zusammenfassung – Berichte von Treilhard und Grenier	183
c) Regelungsinhalt Hypothekenrecht des Code Civil	184
d) Kritik durch Wissenschaft und Praxis	187
aa) Allgemeine Strömungen der Kritik	187
bb) Systemimmanente Kritik der Zeitgenossen	189
cc) Rückschlüsse aus der Kritik	191
9. Die Reformepoche der 1840–50er Jahre	192
a) Verschiedene Komponenten der Reform	192
a) Staatliche Revisionsbestrebungen des Nicolas Martin (du Nord)	193
aa) Eröffnungsschreiben vom 7. Mai 1841	193
bb) „Documents relatif au Régime Hypothécaire“ in drei Bänden 1844	194
(1) Gesamtkonzeption	194
(2) Hauptaussagen	195
(a) Considérations générales	195
(b) Eintragungspflicht bei Grundübertragungen	196
(c) Legalthypothen	198
(3) Die Auffassung der Verwaltung	198
cc) Die Bedeutung der Untersuchung von Martin du Nord	199
b) Außerparlamentarische Kritik der 1840er Jahre	201

c)	Drei Entwürfe von 1849/50	202
aa)	Chronologie und politische Ausrichtung der Projekte	202
bb)	Konzepte der Entwürfe	203
d)	Rheinische Kritik – Reichenspergers Entwurf (1851)	204
e)	Die Leitlinien der Kritik von 1841 bis 1851	206
aa)	Genereller Reformwunsch	206
bb)	Legalhypothesen	207
cc)	Einschreibung von Übertragung des Grundeigentums	207
10.	Das Transkriptionsgesetz von 1855	208
a)	Abschließende Entwürfe und Debatten	208
aa)	Motive und Bericht 1853/54	208
bb)	Abschließende parlamentarische Debatten Januar 1855	209
b)	Regelungsinhalt des Gesetzes vom 23. März 1855	210
c)	Kritik durch Wissenschaft und Praxis	211
11.	Fortschritte in den 1890er Jahren: Vom Congrès zur Kommission	213
a)	Vorbemerkung – Zwei Elemente der Entwicklung	213
b)	Congrès international de la propriété foncière	214
aa)	Erste Tagung August 1889	214
(1)	Verhandlungen	214
(2)	Beschlüsse	216
bb)	Zweite Tagung Oktober 1892	216
(1)	Essay von de la Grasserie	216
(2)	Verhandlungen	218
c)	Parlamentarische Vorhaben 1891 und 1896	220
aa)	„Commission extraparlamentaire du cadastre“ 1891	220
bb)	Das Senatsprojekt von 1896	222
d)	Ergebnisse und Kritik der Reformanstöße zwischen 1889 und 1900	224
aa)	Reformgegner: Patriotismus und konservative Grundhaltung	224
bb)	Reformbefürworter: Literatur und Praxis	225
12.	Zusammenfassung – französische Entwicklung	226
III.	<i>Das preußisch-deutsche Grundbuchrecht</i>	232
1.	Grundzüge des deutschen Rechts zwischen 1693 und 1900	232
2.	Von den Anfängen (1693) bis zur ersten Kodifikation (1783)	233
a)	Das Erb- und Lagerbuch von 1693 als Ausgangspunkt	233
b)	Das Edikt von 1704 – verbrämte Steuerpolitik	235
c)	Hypothec- und Concurs-Ordnung 1722	236
3.	Das „landrechtliche System“ von 1783 und 1794	237
a)	Einführende Gedanken und Verhältnis der Gesetze	237
b)	Entstehungsgeschichte und Hintergrund	238
c)	Regelungsinhalt von AHO und ALR	240
d)	Kritik durch Wissenschaft und Praxis	244
4.	Zeiten des Umbruchs in Preußen:	
	Von der Bodenbefreiung (1810) zur Gesetzesrevision (1829)	245

a)	Was waren die Elemente des preußischen Umbruchs? . . . . .	245
b)	„Mobilisation des Bodens“ in Preußen . . . . .	247
aa)	Grundlagen der Reformen . . . . .	247
(1)	Äußere Umstände . . . . .	247
(2)	Innere Antreiber – Stein und Hardenberg . . . . .	249
bb)	Edikte zur Bodenbefreiung . . . . .	251
(1)	Freiheit des Güterverkehrs im Oktoberedikt von 1807 . . . . .	251
(2)	Konsequenz des Oktoberedikts: Regulierungsedikt von 1811 . . . . .	252
cc)	Restauration ab 1815 . . . . .	252
dd)	Wirkung der Bodenbefreiung auf das Grundregisterrecht . . . . .	254
c)	Preußische Gesetzesrevision in den 1820er-Jahren . . . . .	256
aa)	Allgemeines zur Revision des preußischen Rechts . . . . .	256
bb)	Motivierter Revisionsentwurf der AHO von 1829 . . . . .	256
5.	Außerpreußische Grundregistergesetze zwischen 1822 und 1848 . . . . .	259
a)	Gegenseitige Beeinflussung deutscher Territorien . . . . .	259
b)	Das bayerische Hypothekengesetz von 1822 . . . . .	261
aa)	Einführende Gedanken . . . . .	261
bb)	Entstehungsgeschichte und Hintergrund . . . . .	261
cc)	Regelungsinhalt . . . . .	263
dd)	Kritik durch Wissenschaft und Praxis . . . . .	265
c)	Das sächsische Grund- und Hypothekenbuch von 1843 . . . . .	267
aa)	Einführende Gedanken . . . . .	267
bb)	Entstehungsgeschichte und Hintergrund . . . . .	268
cc)	Regelungsinhalt . . . . .	270
dd)	Kritik durch Wissenschaft und Praxis . . . . .	273
d)	Der Einfluss Mecklenburgs . . . . .	274
aa)	Mecklenburgisches Hypothekenwesen von 1819 bis 1848 . . . . .	274
bb)	Fragliche Vorbildfunktion des mecklenburgischen Hypothekenwesens . . . . .	276
6.	Der preußische Diskurs in den 1840er-Jahren . . . . .	277
a)	Interna des preußischen Herrenhauses – das Gutachten Götzes von 1846 . . . . .	277
b)	„Das Legalitätsprinzip muss folglich fallen“ . . . . .	281
aa)	Schriften von 1848 . . . . .	281
bb)	Kochs „Amtlicher Entwurf einer neuen Hypotheken-Ordnung“ . . . . .	282
cc)	Weimanns „Beitrag zur Reform des Hypotheken-Wesens“ . . . . .	285
7.	Von Staats wegen: Die „interimistische Maßregel“ von 1853 . . . . .	286
a)	Was waren die Möglichkeiten des Gesetzgebers? . . . . .	286
b)	Regelungsinhalt des Gesetzes . . . . .	287
c)	Rezeption des Gesetzes . . . . .	288
d)	Enttäuschung und Abkehr nach 1853 . . . . .	288
aa)	Reaktionen der Literatur . . . . .	288

bb)	Kein Weg aus der Krise . . . . .	291
8.	Reform in den bewegten 1860er Jahren . . . . .	291
a)	Der Deutsche Juristentag (DJT) – Reformpolitik im Diskurs 1861/1862 . . . . .	291
aa)	Geschichte und Bedeutung des DJT . . . . .	291
bb)	Beschlüsse des DJT zum Grundregisterrecht . . . . .	293
(1)	Ziel: Gemeinsame deutsche Gesetzgebung . . . . .	293
(2)	Hypotheken- versus Grundbuch . . . . .	295
(3)	Materielles Publizitätsprinzip und Spezialitätsprinzip . . . . .	296
(4)	Formelles Publizitätsprinzip – Einsicht in das Grundregister . . . . .	296
(5)	Aufhebung des Legalitätsprinzips . . . . .	297
cc)	Fazit des DJT . . . . .	298
b)	Von „Inkonsequenzen und Formmängeln“? – Preußische Entwürfe von 1864 . . . . .	299
aa)	Entstehungsgeschichte der Entwürfe . . . . .	299
bb)	Regelungsinhalt der Entwürfe . . . . .	300
cc)	Kritik der Entwürfe . . . . .	301
c)	Die Konkurrenz der Entwürfe 1868 . . . . .	303
aa)	Offizielle preußische Entwürfe . . . . .	303
(1)	Entstehungsgeschichte und Zielsetzung . . . . .	303
(2)	Regelungsinhalt der Entwürfe . . . . .	304
(3)	Kritik der Entwürfe . . . . .	306
bb)	Der rechtspolitische Antagonist – Entwurf des Norddeutschen Bundes . . . . .	307
(1)	Der Norddeutsche Bund als Reformventil . . . . .	307
(2)	Entstehungsgeschichte und Zielsetzung des Entwurfs . . . . .	309
(3)	Regelungsinhalt des Entwurfs . . . . .	310
(4)	Rezeption des Entwurfs . . . . .	311
d)	Das Fazit der 1860er-Jahre . . . . .	312
9.	Die preußischen Gesetze vom 5. Mai 1872 . . . . .	312
a)	Entstehungsgeschichte – parlamentarische „Grundbuchmüdigkeit“ . . . . .	312
b)	Regelungsinhalt der Gesetze vom 5. Mai 1872 . . . . .	314
c)	Kritik von Wissenschaft und Praxis . . . . .	316
10.	Die Reichsgrundbuchordnung und das Bürgerliche Gesetzbuch 1896 und 1897 . . . . .	318
a)	Elemente der Rechtsfindung . . . . .	318
b)	Beginn der Diskussion – Johows Überlegungen 1874 und 75 . . . . .	319
c)	Sachenrecht – Teilentwurf 1880 . . . . .	322
aa)	Inhalt . . . . .	322
bb)	Begründung . . . . .	324
d)	BGB-Entwurf von 1888 . . . . .	327
aa)	Kommissionsinterne Diskussionen . . . . .	327
(1)	Eintragung . . . . .	327

(2) Legalitätsprinzip .....	328
(3) Publizität .....	328
(4) Auffassung .....	329
bb) Motive von 1888 .....	329
cc) Kommissionsexterne Kritik des BGB ab 1888 .....	331
e) BGB-Endfassung vom 18. August 1896 .....	333
f) Johows erster GBO-Entwurf 1883 .....	335
g) Johows zweiter GBO-Entwurf von 1888 .....	337
h) GBO-Beratungen, Gutachten und Reichstagsdiskussion .....	338
i) GBO-Endfassung vom 24. März 1897 .....	340
11. Zusammenfassung – preußisch-deutsche Entwicklung .....	340
C. Zweiter Teil – Vergleichende Darstellung .....	345
I. Vorbemerkung .....	345
II. 1652–1699: Legislative Anfänge und erste Diskussionen .....	346
1. Entwicklungsschritte .....	346
a) Zielsetzung des Gesetzgebers .....	346
b) Argumentationstopoi .....	346
c) Vorgehen der Gesetzgeber .....	348
d) Ergebnis des Zeitabschnitts .....	348
2. Prinzipienausarbeitung .....	349
a) Eintragungsprinzip .....	349
b) Publizitätsprinzip .....	349
c) Legalitätsprinzip .....	350
d) Spezialitätsprinzip .....	350
e) Realfolium .....	350
III. 1703–1771: Allgemeine Gesetze .....	350
1. Entwicklungsschritte .....	350
a) Zielsetzung des Gesetzgebers .....	350
b) Argumentationstopoi .....	351
c) Vorgehen der Gesetzgeber .....	352
d) Ergebnis des Zeitabschnitts .....	352
2. Prinzipienausarbeitung .....	353
a) Eintragungsprinzip .....	353
b) Publizitätsprinzip .....	353
c) Legalitätsprinzip .....	354
d) Spezialitätsprinzip .....	354
e) Realfolium .....	354
IV. 1783–1798: Kodifikationen – 1. Phase .....	355
1. Entwicklungsschritte .....	355

a) Zielsetzung des Gesetzgebers	355
b) Argumentationstopoi	356
c) Vorgehen der Gesetzgeber	357
d) Ergebnis des Zeitabschnitts	357
2. Prinzipienausarbeitung	358
a) Eintragungsprinzip	358
b) Publizitätsprinzip	359
c) Legalitätsprinzip	359
d) Spezialitätsprinzip	360
e) Realfolium	360
V. 1804–1826: Kodifikationen – 2. Phase	360
1. Entwicklungsschritte	360
a) Zielsetzung des Gesetzgebers	360
b) Argumentationstopoi	361
c) Vorgehen der Gesetzgeber	362
d) Ergebnis des Zeitabschnitts	362
2. Prinzipienausarbeitung	363
a) Eintragungsprinzip	363
b) Publizitätsprinzip	364
c) Legalitätsprinzip	364
d) Spezialitätsprinzip	365
e) Realfolium	365
VI. 1828–1857: Reformkommissionen versus „palliative“ Gesetzgebung	365
1. Entwicklungsschritte	365
a) Zielsetzung des Gesetzgebers	365
b) Argumentationstopoi	366
c) Vorgehen der Gesetzgeber	368
d) Ergebnis des Zeitabschnitts	369
2. Prinzipienausarbeitung	369
a) Eintragungsprinzip	369
b) Publizitätsprinzip	370
c) Legalitätsprinzip	371
d) Spezialitätsprinzip	371
e) Realfolium	371
VII. 1862/63: Rechtsvereinheitlichung in der Gesetzgebung	372
1. Entwicklungsschritte	372
a) Zielsetzung des Gesetzgebers	372
b) Argumentationstopoi	373
c) Vorgehen der Gesetzgeber	373
d) Ergebnis des Zeitabschnitts	374
2. Prinzipienausarbeitung	374
a) Eintragungsprinzip	374

b) Publizitätsprinzip .....	375
c) Legalitätsprinzip .....	375
d) Spezialitätsprinzip .....	376
e) Realfolium .....	376
<i>VIII. 1864–1870: Gesetzeskommissionen und Reformvorschläge .....</i>	<i>376</i>
1. Entwicklungsschritte .....	376
a) Zielsetzung des Gesetzgebers .....	376
b) Argumentationstopoi .....	377
c) Vorgehen der Gesetzgeber .....	378
d) Ergebnis des Zeitabschnitts .....	379
2. Prinzipienausarbeitung .....	379
a) Eintragungsprinzip .....	379
b) Publizitätsprinzip .....	380
c) Legalitätsprinzip .....	380
d) Spezialitätsprinzip .....	381
e) Realfolium .....	381
<i>IX. 1872–1875: Reformgesetze in England und Preußen .....</i>	<i>381</i>
1. Entwicklungsschritte .....	381
a) Zielsetzung des Gesetzgebers .....	381
b) Argumentationstopoi .....	382
c) Vorgehen der Gesetzgeber .....	383
d) Ergebnis des Zeitabschnitts .....	383
2. Prinzipienausarbeitung .....	383
a) Eintragungsprinzip .....	383
b) Publizitätsprinzip .....	384
c) Legalitätsprinzip .....	384
d) Spezialitätsprinzip .....	385
e) Realfolium .....	385
<i>X. 1880–1900: Nationale Grundregister .....</i>	<i>385</i>
1. Entwicklungsschritte .....	385
a) Zielsetzung des Gesetzgebers .....	385
b) Argumentationstopoi .....	386
c) Vorgehen der Gesetzgeber .....	388
d) Ergebnis des Zeitabschnitts .....	389
2. Prinzipienausarbeitung .....	390
a) Eintragungsprinzip .....	390
b) Publizitätsprinzip .....	391
c) Legalitätsprinzip .....	393
d) Spezialitätsprinzip .....	393
e) Realfolium .....	394

D. Schluss .....	395
I. <i>Ergebnis</i> .....	395
1. Beantwortung der Fragestellung .....	395
2. Verifizierung der Thesen .....	397
a) Elementare Wichtigkeit der Grundregisterprinzipien .....	397
b) Analyse des Diskurses .....	399
c) Institutioneller Austausch als Verbindung .....	400
d) Relevanz der Bodenbefreiung .....	401
e) Der „Charakter“ einzelner Jahrhunderte .....	402
f) Länderspezifische Thesen .....	403
II. <i>Zusammenfassung</i> .....	404
Verzeichnis der behandelten Gesetze und Gesetzesentwürfe .....	407
<i>England</i> .....	407
<i>Frankreich</i> .....	409
<i>Deutschland</i> .....	411
Literaturverzeichnis .....	417
Personenregister .....	447
Sachregister .....	449

## Abkürzungsverzeichnis

AcP	Archiv für die civilistische Praxis
ADB	Allgemeine Deutsche Biographie; von 1875 bis 1912 herausgegeben von der Historischen Kommission bei der Bayerischen Akademie der Wissenschaften.
a.E.	am Ende
AHO	<i>Allgemeine Hypotheken-Ordnung für die gesammten Königl. Staaten</i> von 1783 (Preußen)
ALR	<i>Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten</i> von 1794 (Preußen)
BayHypoG	Bayerisches Hypothekengesetz von 1822
Bd.	Band
BGB	<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i> von 1896 (Deutsches Reich)
BWNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
bzw.	beziehungsweise
Cc	<i>Code civil</i> von 1804 (Frankreich)
ders.	derselbe
dies.	dieselbe/dieselben
EEG	<i>Gesetz über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung von Grundstücken, Bergwerken und selbstständigen Gerechtigkeiten</i> von 1872 (Preußen)
Ent-NdB	<i>Entwurf einer Grundbuch-Ordnung für das Gebiet des Norddeutschen Bundes</i> von 1868
Entwurf 1859	<i>A Bill to establish a Registry of Landed Estates</i> von 1859 (England)
Entwurf 1887	<i>A bill intituled An Act to further simplify Titles and faciliate the Transfer of Land in England</i> von 1887 (England)
et al.	et alii (und andere)
etc.	et cetera (und so weiter)
f.	die folgende Seite
ff.	die folgenden Seiten
Fn.	Fußnote
Form-E 1864	<i>Entwurf einer Hypotheken-Ordnung für die Preußischen Landesheile, in welchen die Hypotheken-Ordnung vom 20. Dezember 1783 Geltung hat</i> von 1864 (Preußen)
Form-E 1868	<i>Entwurf einer Hypotheken-Ordnung</i> von 1868 (Preußen)
GBO	<i>Grundbuchordnung</i> von 1897 (Deutsches Reich)
GBO-E 1883	Johows Entwurf einer Grundbuchordnung von 1883
GBO-E 1888	Johows Entwurf einer Grundbuchordnung von 1888
HRG	Handwörterbuch zur Deutschen Rechtsgeschichte; erste Auflage von 1964 bis 1998; zweite Auflage seit 2004.

Hypothec-Ordnung	<i>Preußische Hypothec- und Concurs-Process-Ordnung</i> von 1722
Law Mag. & Rev.	The Law Magazine and Review; a Quarterly Review of
Quart. Rev. Juris.	Jurisprudence and Quarterly Digest of Reported Cases
LTA 1875	Land Transfer Act von 1875 (England)
LTA 1897	Land Transfer Act von 1897 (England)
LRA 1862	Land Registry Act von 1862 (England)
Mat-E 1864	<i>Entwurf eines Gesetzes über das Hypothekenwesen für Preußen</i> von 1864 (Preußen)
Mat-E 1868	<i>Entwurf eines Gesetzes über den Eigentums-Erwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbstständigen Gerechtigkeiten</i> von 1868 (Preußen)
MLR	Modern Law Review
m. w. N.	mit weiterem Nachweis
NDB	Neue Deutsche Biographie; seit 1953 herausgegeben von der Historischen Kommission bei der Bayerischen Akademie der Wissenschaften.
N. N.	nomen nescio (Name unbekannt)
Nr.	Nummer
Pr.-GBO	Preußische <i>Grundbuch-Ordnung</i> von 1872
Rev. hist. droit	Revue historique de droit français et étranger
R-RHO	<i>Mecklenburgische revidierte Hypothekenordnung für ritterliche Landgüter</i> von 1848
s.	siehe
S.	Seite
s. l.	sans lieu (ohne Ortsangabe veröffentlicht)
SächsGHG	<i>Sächsisches Gesetz die Grund- und Hypothekenbücher und das Hypothekenwesen betreffend</i> von 1843
sog.	sogenannt/sogenannten
TE-S 1880	Johows (Teil-)Entwurf des Sachenrechts von 1880
TranskrG	Transkriptionsgesetz von 1855 (Frankreich)
UCL Jurisprudence Review	University College London Journal of Law and Jurisprudence
u. a.	unter anderem/unter anderen
u. s. w.	und so weiter
v. a.	vor allem
ZRG GA	Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Germanistische Abteilung.
ZRG KA	Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Kanonistische Abteilung.

## A. Einleitung

### I. Hinführung

„Land was made to be registered.“<sup>1</sup>

#### 1. Eine kurze Geschichte des Grundregisters

Das Eingangszitat des englischen Rechtslehrers *Peter Sparkes* weist der Arbeit den Weg: Es sei dem Grund und Boden zu eigen, registriert zu werden. Dieser Gedanke der notwendigen Registrierung von Grundstücken, ihrer Eigentümer und etwaiger Belastungen kann bis in die griechischen Städte und ins römische Ägypten zurückverfolgt werden.<sup>2</sup> In den griechischen Städten wurden zur Bekanntgabe der Hypotheken entweder beschriftete Tafeln in den Boden geschlagen oder die hypothekarischen Belastungen direkt auf den Hauswänden vermerkt.<sup>3</sup> Im römischen Ägypten legte man bereits Folianten als Grundregister an, die βιβλιοθήκη ἐγκτήσεων. Hier wurden die Privaturkunden zu den Grundstücksrechten gesammelt.<sup>4</sup>

Um beurteilen zu können, inwiefern diese antiken Grundregister oder spätere, mittelalterliche Grundregister mit den kontemporären Grundregistern vergleichbar sind, muss erst das hinter dem Grundregister stehende Ziel bestimmt werden. Als Zielsetzung kommt für das Grundregister die reine Beweisfunktion in Betracht, dass ein gewisses Grundstück einem gewissen Eigentümer zugeordnet ist, ohne dass hieraus eine rechtliche Wirkung erwächst. Eine andere mögliche Zielsetzung ist die Nutzung des Grundregisters als drittsschützendes Instrument zur Förderung von Realkredit und Immobilienmarkt.

<sup>1</sup> *Sparkes*, A new land law, 2003, 1.

<sup>2</sup> *Aubert*, Beiträge zur Geschichte der deutschen Grundbücher, ZRG GA, 1893, 1, 2; *Weiß*, Pfandrechtliche Untersuchungen I, 1909, 31 m. w.N in Fn. 1; *Hedemann*, Sachenrecht, 1924, 258; *Taubenschlag*, The law of Greco-Roman Egypt in the light of the papyri, 332 B. C.–640 A. D., 1944, 167 ff.; *Hammer*, Die Geschichte des Grundbuchs in Bayern, 1960, 27; *Böhringer*, Die Geschichte des Grundbuchs im Wandel der Zeiten, BWNotZ, 1986, 1; *Lerouxel*, The βιβλιοθήκη ἐγκτήσεων and transaction costs in the credit market of Roman Egypt (30 B. C. E. to ca. 170 C. E.), 2015, 162 ff.

<sup>3</sup> *Réal*, Projet de loi sur le Code hypothécaire et le crédit cédulaire, 1796, V; *Guichard*, Précis historique, 1810, 1, 3 ff.

<sup>4</sup> *Taubenschlag*, The law of Greco-Roman Egypt in the light of the papyri, 332 B. C.–640 A. D., 1944, 169.

Grundregister, die vor allem der reinen Beweisfunktion gerecht zu werden suchten, fanden sich in der Antike und in den mittelalterlichen Stadtbüchern.<sup>5</sup> Das Grundeigentum sollte wegen seiner großen gesellschaftlichen Bedeutung nur sehr eingeschränkt als Wirtschaftsgut genutzt werden.<sup>6</sup> Mit dem Eintrag ging keine flächendeckende rechtsverbindliche Wirkung einher. Vielmehr war das Register häufig eine „Gedächtnisstütze“<sup>7</sup> für die registerführende Körperschaft.<sup>8</sup>

Eindeutig war diese Bewertung der ägyptischen Grundregister und deutschen Stadtbücher nicht, da sich auch Stimmen finden lassen, die in den älteren Grundregistern den Schutz des Rechtsverkehrs verwirklicht sahen. Bezüglich des ägyptischen Rechts wurde eine drittschützende Wirkung angenommen, die der Förderung des Realkredits und der Senkung der Transaktionskosten dienen sollte.<sup>9</sup> Für die Kölner Schreinsbücher wurde ebenfalls vorgetragen, dass diesen ein gewisser Rechtsschein und Verkehrsschutz innegewohnt habe.<sup>10</sup> Daher hätten sie einen signifikanten Einfluss auf die Ausbildung des Grundregisterrechts ab dem 17. Jahrhundert gehabt.<sup>11</sup>

Das nachklassische römische Recht distanzierte sich vom Grundregisterwesen und glich das Immobilienrecht dem Mobiliarrecht an.<sup>12</sup> Die Rezeption des römischen Rechts habe die Entwicklung des Grundregisterrechts von den Stadtbüchern bis in das 17. Jahrhundert hinein gelähmt.<sup>13</sup> Dem römischen Recht

<sup>5</sup> *Aubert*, Beiträge zur Geschichte der deutschen Grundbücher, ZRG GA, 1893, 1, 3; *Stobbe*, Handbuch des Deutschen Privatrechts I, 1893, § 67 I; *M. Wolff*, Sachenrecht, 1932, § 26 II; *Taubenschlag*, The law of Greco-Roman Egypt in the light of the papyri, 332 B. C.–640 A. D., 1944, 168 m. w.N.; *Nehlsen*, Art. Grundbuch, HRG, 1971, 1818, 1819 f.; *Böhlinger*, Die Geschichte des Grundbuchs im Wandel der Zeiten, BWNotZ, 1986, 1, 2 f.; *Stadler*, Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion, 1996, 124 f.

<sup>6</sup> *Planitz*, Das deutsche Grundpfandrecht, 1936, 2 ff.

<sup>7</sup> *Nehlsen*, Art. Grundbuch, HRG, 1971, 1818, 1819; *Hedemann*, Sachenrecht, 1924, 257.

<sup>8</sup> *Taubenschlag*, The law of Greco-Roman Egypt in the light of the papyri, 332 B. C.–640 A. D., 1944, 168; *Hammer*, Die Geschichte des Grundbuchs in Bayern, 1960, 50; *Nehlsen*, Art. Grundbuch, HRG, 1971, 1818, 1819; *Hess*, Art. Grundbuch, HRG, 2012, 569 f.; *Hedemann* sieht hierin unter anderem die „Freude an Aufzeichnung in Protokollbüchern überhaupt“, *Hedemann*, Sachenrecht, 1924, 257.

<sup>9</sup> *Taubenschlag*, The law of Greco-Roman Egypt in the light of the papyri, 332 B. C.–640 A. D., 1944, 168; *Lerouxel*, The βῆλιοθήκη ἐγκτήσεων and transaction costs in the credit market of Roman Egypt (30 B. C. E. to ca. 170 C. E.), 2015, 162 f.

<sup>10</sup> *Regelsberger*, Studien im bayerischen Hypothekenrechte, 1872, 75; *Beyerle*, Die Anfänge des Kölner Schreinswesens, ZRG GA, 1931, 318, 490 f.; *Conrad*, Liegenschaftsübereignungen und Grundbucheintragung in Köln während des Mittelalters, Forschungen zum Deutschen Recht, 1935, 160 f.

<sup>11</sup> *Planitz*, Das Kölner Recht und seine Verbreitung in der späten Kaiserzeit, ZRG GA, 1935, 131, 166 f.; *Conrad*, Liegenschaftsübereignungen und Grundbucheintragung in Köln während des Mittelalters, Forschungen zum Deutschen Recht, 1935, 161 f. m. w. N.

<sup>12</sup> *Kaser*, Das römische Privatrecht, 1975, 275.

<sup>13</sup> *Roth*, System des Deutschen Privatrechts, 1886, § 255; *Stobbe*, Handbuch des Deutschen Privatrechts II/2, 1897, § 146; *O. v. Gierke*, Deutsches Privatrecht, 1905, § 117 VII; *Dernburg*,

wurde in dem Grundregisterdiskurs seit dem 17. Jahrhundert unterstellt, es habe den Schutz der Öffentlichkeit im Grundstücksrecht einem strengen Traditionsprinzip geopfert, das die Einigung und die Übergabe zur Übertragung des Immobiliareigentums ausreichen lasse.<sup>14</sup> Zudem sei dem Geheimhaltungsinteresse der verschuldeten Grundbesitzer dadurch Rechnung getragen worden, dass von einer Registrierung der Hypotheken Abstand genommen worden sei.<sup>15</sup> Den römischen Juristen, so die polemische Würdigung, sei ein abstrakt logisches System wichtiger gewesen als ein den sozialen und wirtschaftlichen Notwendigkeiten angepasstes Grundregister.<sup>16</sup> Erst im 17. Jahrhundert habe sich der Gesetzgeber auf die Schutzfunktion des Grundregisters besonnen.<sup>17</sup>

## 2. Die Prinzipien des Grundregisters im Diskurs

Für das Konzept des Grundregisters als drittsschützendes und marktförderndes Instrument wurden gewisse Gesetzgebungsprinzipien gefordert. Hierin lag der Unterschied zu den ägyptischen Gesetzen und den Schreinsbüchern, da im 17. Jahrhundert eine Gesetzgebung einsetzte, die sich kritisch mit den verschiedenen Grundregisterprinzipien auseinandersetzte.

Es lassen sich mindestens fünf Prinzipien herauskristallisieren, die den Diskurs um das Grundregister geprägt haben.<sup>18</sup> Das Eintragungsprinzip umfasste die Eintragungspflicht von Hypotheken und anderen Realsicherheiten sowie die Eintragung von Grundübertragungen. Hier war es hoch streitig, ob diese Ein-

---

Das Sachenrecht des Deutschen Reiches und Preußens, 1908, § 31 II; *M. Wolff, Sachenrecht, 1932*, § 26 III; *Stolleis*, Das Bayerische Hypothekengesetz von 1822, 1976, 240, 242.

<sup>14</sup> *M. Wolff, Sachenrecht, 1932*, § 26 II; *J. v. Gierke*, Das Sachenrecht des bürgerlichen Rechts, 1959, § 14 I; *Hedemann*, 2. Hälfte: Die Entwicklung des formellen Bodenrechts, 1935, 5; *Dernburg*, Das Sachenrecht des Deutschen Reiches und Preußens, 1908, § 31 I; *Staudinger/Seufert*, 1956, Vorbemerkung vor § 873 BGB Rn. 1.

<sup>15</sup> *Hedemann*, 2. Hälfte: Die Entwicklung des formellen Bodenrechts, 1935, 5; *Dernburg*, Das Sachenrecht des Deutschen Reiches und Preußens, 1908, § 31 I; *Neigebaur*, Ueber die Möglichkeit einer einfachen Hypotheken-Ordnung, 1822, 4.

<sup>16</sup> *Mascher*, Das deutsche Grundbuch- und Hypothekenwesen, 1869, 529; *Bruns*, Das heutige römische Recht, 1870, 247, 313; *Regelsberger*, Studien im bayerischen Hypothekenrechte, 1872, 74; *N. N.*, Motive zum BGB, III, 1888, 9; *Guillouard*, La Revision du Régime hypothécaire, 1904, 415, 417; *Hedemann*, Sachenrecht, 1924, IX.

<sup>17</sup> *Stobbe*, Handbuch des Deutschen Privatrechts II/2, 1897, § 146 XI, *Dümig*, Grundbuchrechtliches Vorgehen bei einem unzutreffenden Grundbuchstand, 2010, 53, 66.

<sup>18</sup> *Beseler*, System des gemeinen deutschen Privatrechts, 1853, 149–158; *Mascher*, Das deutsche Grundbuch- und Hypothekenwesen, 1869, 583, 586, 636, 676, 688; *N. N.*, Motive zum BGB, III, 1888, 23; *Hedemann*, 2. Hälfte: Die Entwicklung des formellen Bodenrechts, 1935, 2 ff., 276 f. (unter Ausnahme des Legalitätsprinzipes); *Hammer*, Die Geschichte des Grundbuchs in Bayern, 1960, 26 f.; *Metzler*, Das anglo-amerikanische Grundbuchwesen, 1966, 76; *Schubert*, Die Entstehung der Vorschriften des BGB über Besitz und Eigentumsübertragung, 1966, 95 ff.; *Buchholz*, Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht, 1978, 142 ff.; *Hess*, Art. Grundbuch, HRG, 2012, 569, 573.

tragung fakultativ oder obligatorisch sein musste.<sup>19</sup> Es musste durch den Gesetzgeber ebenfalls die Entscheidung erfolgen, ob die Eintragung konstitutiv für den Rechtserwerb oder rein deklaratorisch mit Drittwirkung sein sollte.<sup>20</sup>

Ein zweites Prinzip war das Publizitätsprinzip, welches einerseits die materielle Publizität und andererseits die formelle Publizität beinhaltete. Die materielle Publizität beschrieb die Wirkung des Eintrags für den Rechtsverkehr. Die Frage, inwieweit unbeteiligte Dritte dem Grundregistereintrag Vertrauen entgegenbringen durften, wurde in den Bestimmungen der materiellen Publizität geregelt.<sup>21</sup> Mit anderen Worten handelte es sich hierbei um die Gutglaubensfunktion des Grundregisters. Die formelle Publizität beschrieb das Einsichtsrecht in das Grundregister.<sup>22</sup> Hiervon war erfasst, wer Einsicht erhalten durfte und ob diese eine aktive Einsichtnahme oder nur das Recht einer Abschrift beinhaltete.

Vor Eintragung der Rechtsposition musste eine Prüfung stattfinden, welche die Richtigkeit des Grundregistereintrags garantieren sollte.<sup>23</sup> Einerseits konnte es hier eine Beweispflicht für die Parteien geben, die den Übertragungs- oder Belastungsakt mit Zeugen beweisen mussten.<sup>24</sup> Andererseits konnte verlangt werden, dass der verlierende Teil vor dem zuständigen Grundregisteramt die Rechtsänderung angeben musste.<sup>25</sup> Eine dritte, aufwendigere Form, sah vor, dass das Grundregisteramt selbst die vorgelegten Unterlagen einer materiellen Prüfung unterziehen musste und sich nicht aufgrund ihrer beglaubigten Form auf eine formelle Prüfung der Berechtigung beschränken konnte.<sup>26</sup> Im Folgenden wird diese Prüfung als Legalitätsprinzip bezeichnet werden, welches in unterschiedlich strengen Varianten auftauchte.

Die Einträge sollten zudem eine Spezialität aufweisen. Spezialität meinte die präzise Bezeichnung der vom Rechtsgeschäft erfassten Grundstücke. Problematisch konnte die Spezialität in den Fällen hypothekarischer Belastung sein, da es hier teilweise möglich war, eine dingliche Belastung ohne genaue Angabe der Haftungssumme oder des Grundstücks als Haftungsobjekt einzuge-

<sup>19</sup> Als Vertreter der verpflichtenden Eintragung: *Bähr*, Die preußischen Gesetzentwürfe über die Rechte an Grundvermögen, 1870, 67; als Vertreter der freiwilligen Eintragung: *Fortescue-Brickdale*, Registration of Title to Land, 1886, 89.

<sup>20</sup> *Dubarry*, Zum Verhältnis zwischen Grundbuchfunktionen und Leitprinzipien des Sachenrechts, 2016, 617, 623; als Vertreter der konstitutiven Eintragung: *Mascher*, Das deutsche Grundbuch- und Hypothekenwesen, 1869, 539; als Vertreter der deklaratorischen Eintragung: *Troplong*, Privilèges et hypothèques, 1864, 161.

<sup>21</sup> *Hedemann*, 2. Hälfte: Die Entwicklung des formellen Bodenrechts, 1935, 4.

<sup>22</sup> *Hedemann*, 2. Hälfte: Die Entwicklung des formellen Bodenrechts, 1935, 4.

<sup>23</sup> *Hedemann*, 2. Hälfte: Die Entwicklung des formellen Bodenrechts, 1935, 259 f.; *Grolle*, Die Eintragungsbewilligung, 1989, 8 ff.; 76 ff.

<sup>24</sup> So unter anderem in Art. 7, 2 & 3 Anne, c. 4 (1703).

<sup>25</sup> *Grolle*, Die Eintragungsbewilligung, 1989, 76 f.

<sup>26</sup> *Hedemann*, 2. Hälfte: Die Entwicklung des formellen Bodenrechts, 1935, 259.

hen.<sup>27</sup> Das Spezialitätsprinzip war der Kampfbegriff derjenigen, die für eine Bestimmung der Haftungssumme und eine eindeutige Benennung des verhafteten Grundstücks eintraten.<sup>28</sup>

Schließlich mussten die physisch vorhandenen Grundregisterkarteien nach einem Ordnungssystem aufgebaut werden. Möglich waren hier sowohl eine chronologische Sortierung nach Vornahme der Übertragungen und Belastungen in einem territorial abgegrenzten Bereich oder eine Sortierung nach Eigentümern.<sup>29</sup> Sofern diese Grundeigentum übertrugen oder belasteten wurde dies in ihrer Kartei vermerkt, einem sogenannten Personalfolium. Eine dritte Möglichkeit war die Sortierung nach den einzelnen Grundstücken, das sogenannte Realfolium. Es war im deutschen Recht weit verbreitet und schon früh anerkannt.<sup>30</sup> Das Realfolium setzte eine Bestimmbarkeit der einzelnen Grundstücke voraus, die gerade ohne ein einheitliches Kataster schwierig zu erreichen war.

Diese fünf Grundregisterprinzipien wurden kontrovers diskutiert, wobei teilweise polemisch von den ‚richtigen Prinzipien‘ gesprochen wurde.<sup>31</sup> Jene behauptete Richtigkeit fand sich nicht nur im deutschen Diskurs, sondern auch in anderen Ländern.<sup>32</sup> Beispielhaft für den deutschen Diskurs hat hier der preußische Gesetzgeber die Richtigkeit der preußischen Gesetzestradiation hervorgehoben:

„Daß die Preußische Gesetzgebung über das formelle Hypothekenrecht von 1783 und über das materielle von 1794 auf richtigen Prinzipien beruht, wird selbst von denen im Allgemeinen nicht verkannt, die dieselbe den Bedürfnissen des heutigen Verkehrs nicht mehr für entsprechend erachten.“<sup>33</sup>

Das Kriterium der Richtigkeit der Prinzipien ist ohne Zweckbestimmung jedoch unbrauchbar.<sup>34</sup> Es muss eindeutig von den jeweiligen Gesetzgebern er-

<sup>27</sup> Hedemann, 2. Hälfte: Die Entwicklung des formellen Bodenrechts, 1935, 4.

<sup>28</sup> Hedemann spricht davon, dass eine Generalkhypothek der „Todfeind“ des Spezialitätsprinzips sei, Hedemann, 2. Hälfte: Die Entwicklung des formellen Bodenrechts, 1935, 4.

<sup>29</sup> Hedemann, 2. Hälfte: Die Entwicklung des formellen Bodenrechts, 1935, 1; Howell, Deeds Registration in England: A complete failure?, The Cambridge Law Journal, 1999, 366, 380.

<sup>30</sup> Hedemann, 2. Hälfte: Die Entwicklung des formellen Bodenrechts, 1935, 2.

<sup>31</sup> Gönner, Ueber die zweckmäßige Einrichtung des Hypothekenbuchs, 1823, 5 f.; Einleitung zum Bayrischen Hypothekengesetz 1822: „[...] ein nach den richtigen und in der Erfahrung bewährten Grundsätzen abgemessenes Hypotheken-System[...]“; Preußisches Justizministerium, II. Motive zu dem Entwurfe eines Gesetzes über den Eigenthums-Erwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbstständigen Gerechtigkeiten, 1869, 23, 24; N. N., Motive zu dem Entwurfe eines Gesetzes über den Eigentumserwerb, 1872, 9; N. N., Motive des Revisors, 1981, 813, 827: „Wenden wir uns nun zu andern Ländern, um zu erfahren, ob dort richtigere Prinzipie, als die oben angedeuteten gefunden werden[...]“.

<sup>32</sup> Réal, Projet de loi sur le Code hypothécaire et le crédit cédulaire, 1796, VI f. („vrais principes“), Hua, De la nécessité et des moyens de perfectionner la législation hypothécaire, 1812, XI; Persil, Régime Hypothécaire/I, 1820, IX (Vorwort) („des vrais principes“).

<sup>33</sup> N. N., Motive zu dem Entwurfe eines Gesetzes über den Eigentumserwerb, 1872, 9.

<sup>34</sup> So auch Röver, Vergleichende Prinzipien dinglicher Sicherheiten, 1999, 1.

läutert werden, was mit dem Grundregisterrecht erreicht werden soll. Die Ausgestaltung der fünf Grundregisterprinzipien war dabei nicht das Werk einzelner Personen oder Epochen, sondern vielmehr das Ergebnis kontroverser Diskussionen zwischen 1652 und 1900.<sup>35</sup>

In Deutschland wurde aus dem Zusammenspiel dieser fünf Grundregisterprinzipien das Konzept Grundbuch entwickelt, das seit dem Inkrafttreten von BGB und GBO 1. Januar 1900 für das gesamte Deutsche Reich galt. Es wird als „Ruhmesblatt des deutschen Rechts“<sup>36</sup> verstanden.<sup>37</sup> Seit 1900 ist das Grundbuch in seiner prinzipiellen Form nicht verändert, weshalb es den Endpunkt der hiesigen Untersuchung darstellt.<sup>38</sup>

Vom Wunsch der Förderung des Immobilienverkehrs und des Realkredits getragen, verlor das Grundbuch durch seine wesensbestimmenden Prinzipien seit 1900 nicht an Aktualität.<sup>39</sup> Gerade die Diskurse um diese Prinzipien haben zur heutigen, modernen Grundbuchverfassung geführt.<sup>40</sup>

Unbeantwortet blieb jedoch bislang, wie, warum und wann sich gerade dieses Zusammenspiel der Grundregisterprinzipien des Grundbuchs herausbildete. Lag dies in der apriorischen Güte der Grundregisterprinzipien belegen? Wie regelten ausländische Rechtsordnungen vergleichbar einflussreicher Länder die Fragen des Grundregisters? Ergab sich aus den ausländischen Rechtstraditionen das gleiche Zusammenspiel der Grundregisterprinzipien oder gab es begründete Abweichungen?

Dies zu bestimmen wird erst möglich sein, nachdem eine Auseinandersetzung mit den Geschichten der englischen, französischen und deutschen Grundregister mitsamt ihrer kontroversen Diskurse erfolgt ist. Die drei europäischen Großmächte einte nicht nur politische und wirtschaftliche Macht, sondern zudem eine auffallend parallele Rechtsentwicklung im Grundregisterrecht.

Zwar urteilte *Lorenz von Stein*<sup>41</sup>: „Die Geschichte des Grundbuchwesens, sehr reich an Einzelheiten, ist im Großen und Ganzen sehr einfach.“<sup>42</sup>, doch scheinen gerade diese Einzelheiten die Komplexität der Materie zu begründen, deren Verständnis der Schlüssel zum Verständnis des Konzepts Grundbuch sein kann.

<sup>35</sup> *Besson*, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, 1891, 248; *Hedemann*, 2. Hälfte: *Die Entwicklung des formellen Bodenrechts*, 1935, 17 ff.

<sup>36</sup> *J. v. Gierke*, *Das Sachenrecht des bürgerlichen Rechts*, 1959, § 14 I.

<sup>37</sup> *Eickmann*, *Grundbuchverfahrensrecht*, 1994, Rn. 1 f.; *Hedemann*, *Sachenrecht*, 1924, 256; *Förster*, *Preußisches Privatrecht III*, 1892, 456.

<sup>38</sup> *Resch*, *Sicherungsinstrumente beim Grundstückserwerb*, 2016, 2.

<sup>39</sup> *Oppikofer*, *Literatur*: *Justus Wilhelm Hedemann*, *ZRG GA*, 1936, 475, 477.

<sup>40</sup> *Buchholz*, *Immobiliarsachenrecht*, 1982, 1702 f.; *Neschwara*, *Art. Grundbuch*, 2006, 1157, 1158; *U. Köbler*, *Werden, Wandel und Wesen des deutschen Privatrechtswortschatzes*, 2010, 376.

<sup>41</sup> 15.11.1815–23.09.1890; *Inama von Sternegg*, *Art. Lorenz von Stein*, *ADB*, 1893, 661–666.

<sup>42</sup> *Stein*, *Handbuch der Verwaltungslehre*, 1870, 262.

## II. Glossar

## 1. England

## a) Was ist „Land Law“?

Das englische Grundregisterrecht findet sich eingebettet in das sog. „Land Law“. Dieses Recht bezeichnet die Materie, welche sich unter verschiedenen Blickwinkeln mit rechtlichen Beziehungen an Grund und Boden befasst. Seinen Ursprung hat das englische *Land Law*, anders als etwa das schottische, im Gefüge des „Common Law“, das sich seit 1066 entwickelt hat.<sup>43</sup> Seine Kernmaterie<sup>44</sup> ist das Recht des Eigentums an Grund und Boden, „Real Property“ genannt.<sup>45</sup> Die bisweilen unzeitgemäß erscheinende Komplexität des *Land Laws* resultiert aus seiner mittelalterlichen Herkunft.<sup>46</sup> Im Recht des 21. Jahrhunderts spiegelt sich die Terminologie des mittelalterlichen Feudalismus wider,<sup>47</sup> wengleich mittlerweile von einer eingetretenen Simplifizierung des *Land Laws* die Rede ist.<sup>48</sup> Geblieben ist jedoch die feudale Reminiszenz, dass alles Land in England der Krone gehört und daher richtigerweise nicht von einem Eigentum der jeweiligen Berechtigten gesprochen werden kann.<sup>49</sup> Vielmehr ist der Einzelne nur ein sog. „tenant“, ein Lehensnehmer der Krone oder seines „Landlords“. Zwar wurden spätestens mit der Gesetzgebung von 1925 sämtliche Feudaldienste abgeschafft oder in Geldleistungen umgewandelt, doch blieb die Doktrin des „tenure“ bestehen.<sup>50</sup> Als *Land Reform* bezeichnete man die Reform dieses Systems des *tenure* und hierbei die Abschaffung des Feudalsystems.<sup>51</sup>

Eine Realsicherheit wird nach englischem Recht als „mortgage“ bezeichnet.<sup>52</sup> Die klassische englische *mortgage* wurde dadurch gewährt, dass der Berechtigte eines *Freeholds* seine vererbliche Rechtsposition auf den Kreditgeber übergehen ließ und eine Rückübertragungspflicht bestand, die bei erfolgter Zah-

<sup>43</sup> Anderson, The 1925 Property Legislation: Setting Contexts, 1998, 107; Cooke, Land Law, 2012, 1 f.

<sup>44</sup> Cooke, Land Law, 2012, 2 „core discipline“.

<sup>45</sup> Birks, Before We Begin: Five Keys to Land Law, 1998, 457, 485; Cooke, Land Law, 2012, 2.

<sup>46</sup> Hargreaves, An introduction to the principles of Land Law, 1963, 3 f.

<sup>47</sup> Megarry/Wade, The Law of Real Property, 2012, 2 (Rn. 1–003).

<sup>48</sup> Megarry/Wade, The Law of Real Property, 2012, 1 (Rn. 1–001).

<sup>49</sup> Hargreaves, An introduction to the principles of Land Law, 1963, 42; A. Simpson, A History of the Land Law, 1986, 1; K. Gray/S. F. Gray, Elements of Land Law, 2001, 65; Cooke, Land Law, 2012, 15; Megarry/Wade, The Law of Real Property, 2012, 22 (Rn. 2–001).

<sup>50</sup> K. Gray/S. F. Gray, Elements of Land Law, 2001, 72 ff.; Cooke, Land Law, 2012, 18; Megarry/Wade, The Law of Real Property, 2012, 23 f. (Rn. 2–004, 2–006).

<sup>51</sup> Tuma, Art. Land Reform and Tenure, 2002, 540.

<sup>52</sup> Hofmann, Mortgage und Charge, 2002, 21.

lung bis zu einem bestimmten Stichtag erfolgte.<sup>53</sup> Dieses verhältnismäßig umständliche und risikobehaftete Vorgehen blieb lange Zeit unverändert.<sup>54</sup>

### b) Registerarten: *Deed* vs. *Title*

Die beiden wichtigsten Arten der Grundregistrierung waren in England einerseits die „*deed*“ Registrierung und andererseits die „*title*“ Registrierung. Ein *Deed* war zunächst nicht mehr als eine unterzeichnete und versiegelte Urkunde.<sup>55</sup> Einerseits konnten die Parteien damit die Übertragung der Rechtsposition an einem Grundstück vereinbaren, andererseits konnten so aber auch *Mortgages* erzeugt werden.<sup>56</sup>

Die Übertragung der Rechtsposition wird auch im geltenden Recht noch „*Conveyance*“ genannt. Diese *Conveyance* ist und war von dem zugrundeliegenden Kausalgeschäft zu trennen.<sup>57</sup> Die übertragene Rechtsposition wird durch den Begriff des „*Estate*“ ausgedrückt.<sup>58</sup> Ein *Estate* beschreibt, wie lange und in welcher Funktion der Berechtigte das Land besitzen darf.<sup>59</sup>

Die gängige Unterscheidung verläuft zwischen dem *Freehold*, als einem zeitlich unbegrenzten Recht, und dem *Leasehold*, als einem zeitlich begrenzten Recht.<sup>60</sup> Zuvor gab es noch die dritte Form, das sog. *Copyhold*. Dieser bildete sich im 15. Jahrhundert heraus und betraf vor allem bäuerliche Eigentümer, die ein Recht an dem ihnen gegebenen Grundstück hatten. Hierüber wurde ein Eintrag in die adligen Urkundenrollen gemacht und der Besitzer erhielt eine Kopie, daher der Name *Copyholder*.<sup>61</sup> Anders als der *Freehold* standen dem *Copyholder* keine ausschließlichen Gebrauchsrechte zu. So hatte der Adlige immer noch das Recht an den Bodenschätzen und dem Holz. Zudem konnte eine Übertragung nur durch Aufgabe des Rechts gegenüber dem Adligen erfolgen und war

<sup>53</sup> *Powell/Coventry*, A treatise on the Law of Mortgages, 1826, 4a Fn. B; *Pollock/Maitland*, The History of English Law, 1968 (Originalauflage von 1898), 123; *Hofmann*, Mortgage and Charge, 2002, 21.

<sup>54</sup> *Cooke*, Land Law 2012, 137.

<sup>55</sup> *Encyclopædia Perthensis*, Art. Law, 1816, 694, 714 = *Encyclopædia Britannica*, Art. Law, 1817, 582, 605; *Megarry/Wade*, The Law of Real Property, 2012, CCLXXXII (Glossar).

<sup>56</sup> *Encyclopædia Perthensis*, Art. Law, 1816, 694, 714 = *Encyclopædia Britannica*, Art. Law, 1817, 582, 605.

<sup>57</sup> *Birks*, Before We Begin: Five Keys to Land Law, 1998, 457, 482.

<sup>58</sup> *Anderson*, The 1925 Property Legislation: Setting Contexts, 1998, 107.

<sup>59</sup> *K. Gray/S. F. Gray*, Elements of Land Law, 2001, 70 ff.; *Megarry/Wade*, The Law of Real Property, 2012, 23 f. (Rn. 2–005).

<sup>60</sup> *K. Gray/S. F. Gray*, Elements of Land Law, 2001, 70 ff., 293 ff.; *McFarlane/Hopkins u. a.*, Land Law, 2012, 134 ff.

<sup>61</sup> *Morris*, A summary of the Law Land and Mortgage in the British Empire and Foreign Countries, with an Appendix Containing the Land Transfer Act, 1875, the Land Transfer Bill, 1895, and the Law of Inheritance Amendment Bill, 1895, 1895, 57; *Brooks*, Law, Politics and Society in Early Modern England, 2008, 328.

damit nicht frei möglich.<sup>62</sup> Gerade in der für die vorliegende Bearbeitung wichtigen Phase im späten 17. Jahrhundert war das *Copyhold* eine relevante Form des *Estates*.<sup>63</sup> Allerdings war in den Gesetzen und Gesetzgebungsprojekten des Grundregisterrechts das *Copyhold* ausgenommen, da durch die Eintragung der *Copyholds* in die Bücher der Adelsgüter keine weitergehende Eintragung im Grundregister notwendig war.<sup>64</sup> Von der ersten Grundregisterkommission von 1828 noch gebilligt,<sup>65</sup> wurde das *Copyold* im Rahmen der 1925er-Gesetzgebung aufgehoben, da die umständliche Übertragung und die verbleibenden Rechte des Adligen als anachronistisch empfunden wurden.<sup>66</sup> Die vorhandenen Urkundsbücher der Adligen wurden damit hinfällig und ihr Wert als Ausgangspunkt neuer Grundregister ging verloren.<sup>67</sup>

Durch die Gesetze von 1862, 1875, 1897 und schließlich durch die 1925er-Novelle wurde der *Title* Registrierung vor der *Deed* Registrierung der Vorzug gegeben.<sup>68</sup> Die Unterscheidung wurde zwar von den Zeitgenossen des 19. Jahrhunderts nicht einheitlich durchgeführt<sup>69</sup>, doch erschien ihre Einführung rückblickend angebracht gewesen zu sein.<sup>70</sup> Bei dem *Title* Grundregister war der Eintrag selbst verbindlich, nicht etwa der *Deed*, dessen Inhalt man eintrug. Diese Art des Grundregisters machte die Sammlung von *Deeds* überflüssig.<sup>71</sup> Das *Title* Grundregister wurde als revolutionär angesehen, da es die herkömmliche Übertragung von Grundeigentum signifikant veränderte.<sup>72</sup>

## 2. Frankreich

### a) Inskription – Transkription

In der französischen Rechtsterminologie bildeten sich zwei verschiedene Begriffe für die Eintragung dinglicher Rechtspositionen in das Grundregister heraus. Durch das Gesetz von 1798 wurden diese erstmals klar abgegrenzt. Für die Grundübertragungen war die „transcription“ (Transkription) vorgesehen.<sup>73</sup> Diese wurde in dem Gesetz von 1798 erstmals ausdrücklich erwähnt.<sup>74</sup> Bei der

<sup>62</sup> Megarry/Wade, *The Law of Real Property*, 2012, 27 (Rn. 2–013).

<sup>63</sup> Brooks, *Law, Politics and Society in Early Modern England*, 2008, 327.

<sup>64</sup> Plowden, *Impartial Thoughts upon the beneficial consequences of Inrolling all Deeds, Wills, and Codicils affecting Lands, throughout England and Wales*, 1789, 58, 137.

<sup>65</sup> Holdsworth/Goodhart u. a., *A History of English Law*/XV, 1965, 171.

<sup>66</sup> Megarry/Wade, *The Law of Real Property*, 2012, 30 f. (Rn. 2–020).

<sup>67</sup> Megarry/Wade, *The Law of Real Property*, 2012, 30 (Rn. 2–020).

<sup>68</sup> Birks, *Before We Begin: Five Keys to Land Law*, 1998, 457, 482.

<sup>69</sup> Howell, *Deeds Registration in England: A complete failure?*, *The Cambridge Law Journal*, 1999, 366, 369.

<sup>70</sup> McFarlane/Hopkins u. a., *Land Law*, 2012, 225.

<sup>71</sup> Cherry/Marigold, *The Land Transfer Acts 1875 & 1897*, 1899, 1.

<sup>72</sup> Cooke, *Land Law*, 2012, 46.

<sup>73</sup> Art. 26 Gesetz von 1798.

<sup>74</sup> Guichard, *Code hypothécaire*, 1798, 330; Troplong, *Privilèges et hypothèques*, 1864, 189.

Transkription wurde der das Eigentum übertragende Titel abgeschrieben und in seiner Gänze in das Grundregister übernommen.<sup>75</sup> Hieraus folgte implizit, dass der Transkription nur eine deklaratorische Wirkung beigemessen wurde, da das Eigentum schon mit Abschluss des Vertrages überging.

Für Hypotheken führte das Gesetz von 1798 die sog. „inscription“ (Inskription) ein.<sup>76</sup> Zwar kannten schon frühere Gesetze eine Hypothekeneintragung, so etwa das Gesetz von 1795,<sup>77</sup> doch fand erst 1798 eine umfassende Erläuterung des Inskriptionsvorgangs statt. Die Inskription der Hypotheken war verpflichtend und führte erst zum Entstehen der Hypothek.<sup>78</sup> Die Inskription war keine Eintragung des gesamten Dokuments, sondern nur eine Eintragung der wesentlichen Merkmale der Hypothekenbestellung. Ihre Eintragung setzte mithin voraus, dass der Gläubiger den Hypothekentitel vor das Hypothekenamt brachte und diesem die essentiellen Informationen kundgab. Hierzu zählten unter anderem sein Name und seine Anschrift sowie der Name und die Anschrift des Gläubigers. Zudem mussten das belastete Grundstück und die Hypothekensumme benannt werden.<sup>79</sup>

Unterschiede zwischen den beiden Möglichkeiten des Eintrags lagen mithin einerseits in der Wirkung desselben sowie andererseits in der Form der Aufnahme in das Grundregister. Sowohl Transkription als auch Inskription bildeten jedoch Ausbildungen des Eintragungsprinzips und waren essentielle Bestandteile der Diskussionen um die Verfassung des französischen Grundregisters.

### b) Legalthypothek

Das materielle französische Hypothekenrecht kannte drei Formen der Hypothek. Einerseits gab es die auf Parteivereinbarung basierende, konventionelle Hypothek. Andererseits kannte man die gerichtliche Hypothek, welche durch ein Gerichtsurteil entstand sowie die Legalthypothek.<sup>80</sup> Die Legalthypothek bildete wegen ihrer Schutzfunktion und ihrer besonderen Behandlung in den Reformdebatten einen elementaren Bestandteil in der französischen Grundregisterentwicklung. Eine Legalthypothek entstand durch Gesetz und sollte unter anderem die Ehefrauen und Mündel in Bezug auf Ansprüche gegen den Verpflichteten absichern. Als *pars pro toto* dient in dieser Bearbeitung die Legalthypothek zum Schutz der Ehefrau, da diese häufig stellvertretend für die rechtliche Behandlung von Legalthypotheken im Grundregisterrecht angeführt wurde. Die Legalthypothek entstand bezüglich des Anspruchs, den die Ehefrau

<sup>75</sup> *Mourlon*, *Traité théorique et pratique de la transcription*, 1862, XII f.

<sup>76</sup> Art. 2, 16 f. Gesetz von 1798.

<sup>77</sup> Art. 3 Gesetz von 1795.

<sup>78</sup> Art. 3 Gesetz von 1798.

<sup>79</sup> Art. 17 Gesetz von 1798.

<sup>80</sup> *Janson*, *Code des lois du 11 brumaire an VII sur le Régime hypothécaire et les expropriations forcées*, 1798, 8 Fn. 1.

## Personenregister

- Bentham, Jeremy* 53, 69–71, 74 f., 78 f., 85
- Bigot de Prémeneu, Félix Julien* 177–179
- Cambacérés, Jean-Jacques* 172–175, 177, 179, 182 f., 362, 405
- Colbert, Jean-Baptiste* 132 f., 135, 348, 405
- Cromwell, Oliver* 35
- Fortescue-Brickdale, Charles* 53, 110, 115 f., 119–121, 123, 388, 392
- Gönner, Nikolaus Thaddäus Ritter von* 262 f., 266, 362
- Hale, Matthew* 37–40, 43, 54, 124, 346–348, 405
- Hedemann, Justus-Wilhelm* 13 f., 27, 155, 266, 327, 340, 405
- Johow, Reinhold* 318–328, 330, 335–338, 340, 385, 388–390, 392–394, 401
- Koch, Christian Friedrich* 281–285, 287
- Martin du Nord, Nicolas-Ferdinand-Marie-Louis-Joseph* 188, 192–202, 206, 209, 226, 230, 401
- Mittermaier, Karl Joseph Anton* 260, 284, 405
- Napoléon Bonaparte* 73, 131, 141, 172, 175, 179 f., 229, 246, 252
- Napoléon III (Charles Louis Napoléon Bonaparte)* 192, 203
- Portalis, Jean-Étienne-Marie* 171–177, 179, 181, 362, 405
- Réal, Guillaume-André* 177–179
- Suarez, Carl Gottlieb* 341, 357
- Torrens, Robert* 107, 110, 113–116
- Treilhard, Jean-Baptiste* 179–184
- Troplong, Raymond-Théodore* 211



## Sachregister

- Authentizität 38, 49, 56, 59, 77, 82f., 94, 125, 364
- Barrister 78, 81, 103
- Betrug 39, 43f., 47, 77, 81f., 130, 139, 176, 216, 313, 347, 367, 382
- Betrugsprävention 81, 85
- Beweisfunktion 1f., 45, 70, 75, 100
- Conservateur des hypothèques 137, 167, 176, 184, 199, 214, 218
- Conveyancer 63, 107, 382
- Drittschutz 186, 212, 361
- Drittwirkung 4, 129, 168, 181, 205
- Familie(n) 47, 51, 55, 58, 136, 178, 183, 187, 189f., 195, 202, 223, 229f., 350f., 360, 386, 396
- Familienvermögen 41, 52, 59, 227, 351, 366
- Geheimhaltung 76f., 80, 183, 360, 367
- Geheimhaltungsinteresse(n) 3, 76, 85, 87, 125, 131, 178, 227, 367, 396
- Gesetzesrevision 29, 35, 191, 193, 233, 246f., 256f., 278, 336, 368, 400
- Grundbuch (Auswahl) 6, 11f., 15f., 21f., 121, 233, 237, 257–259, 266f., 271, 276f., 280, 285f., 288, 290f., 295f., 300, 305, 310, 315, 320, 330, 336, 342
- Grundbuchkonzept 232, 321
- Grundbuchprinzipien 271, 340
- Grundbuchamt 310, 315f., 31 329, 334, 336–338, 340, 383, 392
- Grundregisteramt 4, 45, 79, 91, 100, 104, 197, 270, 286, 355, 360, 384
- Grundregisterkonzept (Auswahl) 20, 33, 89, 95, 113, 123, 155, 233, 281, 299, 309, 326, 348, 352, 372, 396, 404
- Gutgläubensschutz (Auswahl) 15, 19, 44, 62, 64, 80, 86, 100, 119f., 122, 186, 217, 219, 221–223, 228f., 230f., 243, 254, 257, 272, 276, 283, 287, 300, 312, 324, 326, 359
- Immobilienmarkt (Auswahl) 1, 11, 18f., 32, 39, 41, 47, 54, 73, 124, 140, 143, 152f., 179, 188, 199, 228, 246, 255, 281, 341
- Immobilienverkehr 139f., 215, 254, 270, 282, 284, 351, 357, 361, 376
- Kataster (Auswahl) 5, 12, 83, 159, 220–224, 231, 241
- Kosten (Auswahl) 42f., 57, 76, 79, 82, 85, 90–92, 94, 100, 106–108, 118f., 125, 199, 250, 266, 271, 324, 339
- Notar, Notariat 70, 120, 129f., 135, 146, 167, 196–198, 202, 207, 221, 285, 329, 334f.
- Pamphlet, Pamphletliteratur 22, 33, 41, 54, 84, 115, 124, 191, 201
- Prozesskosten 42, 72, 75, 240
- Realkredit (Auswahl) 1f., 6, 11, 18f., 25, 32, 44, 46f., 61, 70, 79, 83, 98, 138, 157, 187, 200–203, 226–229, 239f., 255, 257f., 261, 273f., 282, 286, 295, 303, 307, 314, 322
- Rechtssicherheit 44f., 98, 104, 115f., 119, 199, 325
- Rechtsvereinheitlichung 21, 232, 274, 399
- Reformgesetzgebung 236, 401, 404

- Reformkommission 16, 30, 38, 225  
Reformrufe 16, 18, 23, 29, 126
- Solicitor 78, 81, 83, 98, 107, 111, 118
- Tradition, Rechtstradition (Auswahl) 6,  
23, 33, 43, 46, 72, 84, 97, 106f., 119,  
125, 176, 179, 197–200, 205, 220f.,  
224, 226, 229, 231, 235, 237, 289f.,  
301, 314, 329
- Transaktionskosten 2, 64, 74f., 124, 176,  
189, 199, 235, 254f., 302
- Transparenz 41–45, 75, 98, 124, 127f.,  
212, 227f., 275, 325
- Zeugen 4, 49f., 63, 83, 129