Bisher hat kein Landesgesetz sich zu einem derartigen Eingriffe entschlossen.

§ 158. Begriff und Wesen des Grundpfandrechts[1].

I. Begriff. Das Grundpfandrecht ist ein dingliches Recht, kraft dessen die belastete Sache dem Berechtigten für eine Geldleistung haftet, die vom jeweiligen Eigentümer an ihn bewirkt werden soll. Dieser Begriff ist derselbe, mag nun das Grundpfandrecht als Nebenrecht zu einem Forderungsrecht gehören oder als selbständiges Recht für sich bestehen.

II. Wesen.

1. Dinglichkeit. Die Zugehörigkeit des Grundpfandrechtes zu den begrenzten dinglichen Rechten wird zwar in der Theorie bisweilen bestritten[2] oder nur bedingungsweise zugegeben[3], ist aber von der Gesetzgebung stets anerkannt worden. In der Tat weist das Grundpfandrecht alle Merkmale eines Sachenrechtes auf. Es begründet eine unmittelbare und gegen Jedermann wirksame Sachherrschaft. Allerdings steht dem Berechtigten keine selbstständige Befugnis zur Einwirkung auf den Sachkörper zu; er hat weder ein Recht auf den Besitz noch ein Recht des Verkaufes.

---

[1] Vgl. bes. v. Meibom, Jahrb. des gem. R. IV (1860) S. 490 ff., Meckl. H.R. S. 39 ff. Bekker, Die Reform d. Hypothekenwesens, 2. Aufl., Berlin 1867. Lette, Das landwirtschaftl. Kredit- u. Hypothekenwesen, Berlin 1868. F. P. Bremer, Hypothek u. Grundschuld, Göttingen 1869. Ziebarth, Die Reform des Grundbuchrechts, Halle 1870, S. 64 ff. O. Bähr, Jahrb. f. Dogm. XI 1 ff. v. Bar, Arch. f. c. Pr. LIII 56 ff. Regelsberger, Studien im Bayr. Hypothekenrecht, Erlangen 1872; Bayr. H.R. S. 29 ff. G. Buchka, Die Hypothek des Eigentümers, Wismar 1875. Sohm, Z. f. d. P. u. ö. R. d. G. V 1 ff. Krasnopolski, ebenda XI 43 ff., XII 425 ff. L. Kühnast, Untersuchung des Begriffes der Grundschuld, Berlin 1877. Roth, Arch. f. c. Pr. LXXII 97 ff., D.P.R. III § 292, 310. Kohler, Pfandrechtl. Forsch. S. 52 ff. Exner, Österr. H.R. S. 236 ff. Römer, Württ. H.R. S. 8 ff. Stobbe (2. Aufl.) § 109. — L. Kühnast, Die Grundschuld des Entwurfs, Berlin 1888. Staub, Arch. f. b. R. V 12 ff. Hachenburg a. a. O. (oben § 156 Anm. 57). Cosack b. Gerber § 152, B.R. § 221. Endemann, B.R. § 112. H. Lehmann b. Stobbe § 155, B.R. II 257 ff. Landsberg, B.R. § 200—201. Dernburg, B.R. III § 209. v. Schwind, Wesen u. Inhalt des Pfandrechts, Jena 1899. Puntschart, Der Grundschuldbegriff des deutschen Reichsrechts, Graz 1900. Kohler, Arch. f. c. Pr. XCI 155 ff.

[2] Bes. von Sohm a. a. O. S. 28 ff. Ebenso Ehrenberg, Beschränkte Haftung S. 457.

[3] So v. Schwind S. 199 ff. Jetzt auch Ehrenberg, Das Recht des Schiffsgläubigers, Festgabe f. Regelsberger, Göttingen 1901, S. 38 ff.

Allein er hat ein gegen den jeweiligen Eigentümer und jeden anderen Berechtigten durchsetzbares Recht auf Befriedigung aus dem Sachwerte. Die Verwirklichung dieses Rechtes kann er nur im Wege der Zwangsvollstreckung erzielen. Aber es ist sein Privatrecht, dem der gerichtliche Zugriff von der Beschlagnahme bis zur Versilberung dient[4]. Das Recht auf Befriedigung tritt erst ein, wenn eine fällige Zahlung nicht erfolgt. Doch entspringt es aus einer schon vorhandenen dinglichen Gebundenheit, die sich namentlich darin äufsert, dafs der Berechtigte gegen Jedermann auf Unterlassung einer die Sache entwertenden Verschlechterung klagen kann[5]. So ist die Sache selbst durch die Pfandhaftung verstrickt und einer Herrschaft des Pfandgläubigers unterworfen. Darum kann auch das Grundpfandrecht gleich anderen begrenzten dinglichen Rechten an der Sache bestehen, wenn diese zurzeit sich in Niemandes Eigentum oder im Eigentum des Pfandgläubigers selbst befindet.

2. Haftung und Schuld. Den primären Inhalt des Grundpfandrechtes bildet die Sachhaftung. Mit der Sachhaftung aber verbindet sich bei jedem modernen Grundpfandrechte eine den jeweiligen Eigentümer treffende dingliche Schuld. Da jede Haftung eine Schuld, für die gehaftet wird, voraussetzt, ist da, wo eine persönliche Schuld fehlt, die dingliche Schuld begrifflich notwendig[6]. Demgemäfs drückt die Grundschuld schon durch ihren

---

[4] Damit wird das von Sohm a. a. O. aus der angeblichen „Ohnmacht" des Gläubigerrechts hergeleitete Argument gegen die Dinglichkeit hinfällig. Vgl. Kohler, Pfandr. Forsch. S. 60 ff.

[5] Vgl. unten § 159 V 1 S. 872.

[6] Verneint man bei der Grundschuld jede „Schuld", so mufs man bei ihr auch den Begriff der „Haftung" fallen lassen. Dies tun in der Tat Alle, die in der Grundschuld ein reines Wertrecht erblicken, wie Bremer a. a. O. S. 54 ff. (Recht auf Verwertung und Aneignung des Erlöses), Stüler, Z. f. deut. Gesetzg. VII 261 ff. (Wertanteilsrecht, gerichtet auf Aneignung eines Teiles des Wertes nach Ablauf einer gewissen Zeit und des Nutzungsbetrages dieses Wertes bis zu der Zeit), Kohler (Recht, der Sache einen Wert zu entnehmen, vgl. unten Anm. 26), Landsberg § 200 Z. 1 b, § 207 (Wertgewinnungsrecht). Ebenso Kühnast, wenn er die Grundschuld als Recht auf einen Teil der Grundrente konstruiert; Unters. S. 48 ff., 67 ff., Grundschuld S. 65 ff., 89 ff., 101 ff. Ferner R. Goldschmidt, Systematik des Pfandrechts und der Hypothek des Eigentümers, Berlin 1877, S. 23 ff., mit seiner Annahme einer bedingten Einräumung des Miteigentums am Grundstück. Desgleichen Stelling, Über die preufsische Post, Leipzig 1893, mit seiner Theorie des vom Grundeigentum separierten selbständigen „Posteigentums", das bei der Grundschuld rein, bei der Hypothek beschränkt und bedingt konstituiert werde. Allein jede

Namen das Dasein der dinglichen Schuld aus! Allein auch bei der Hypothek steht neben der persönlichen Schuld eine dingliche Schuld, die hinsichtlich ihres Subjektes, ihres Bestandes und ihres Inhaltes besondere Schicksale haben kann[7]. Gemäfs der einheitlichen Struktur der Grundpfandrechte steckt daher auch in der Hypothek eine Grundschuld, die nur der Regel nach durch eine persönliche Schuld einerseits ergänzt und andererseits inhaltlich bestimmt wird[8].

Die dingliche Schuld ist untrennbar mit dem Eigentum am Grundstücke verknüpft und geht daher von Rechts wegen auf jeden neuen Eigentümer über. Sie richtet sich auf Zahlung des Geldbetrages, für den das Grundstück haftet. Gleich einer persönlichen Schuld wird sie zu bestimmter Zeit oder auf Kündigung fällig[9]. Ihre Nichtleistung zieht Verzugsfolgen nach sich[10]. Auf ihre Leistung geht der dingliche Anspruch aus jedem Grundpfandrecht, der deshalb hinsichtlich der prozessualen Geltendmachung einem obligationenrechtlichen Anspruch auf Zahlung einer Geldsumme gleichgestellt ist[11]. Offenbar kann hiernach nicht davon

---

Auffassung, die den pfandrechtlichen Grundgedanken der Sachhaftung preisgibt, setzt sich in Widerspruch mit der geschichtlichen Entwicklung.

[7] Das B.G.B. legt den Begriff der „dinglichen Schuld" dadurch nahe, dafs es stets von dem „persönlichen" Schuldner spricht, was überflüssig wäre, wenn kein anderer Schuldner existierte. Auf der aktiven Seite bringt es das dingliche Gläubigerrecht in der Weise zum Ausdruck, dafs es der „Forderung" besondere Wirksamkeit „in Ansehung der Hypothek" verleiht. Dabei bedient es sich keineswegs einer Wendung, die auf eine Fiktion schliefsen liefse, wie sie Puntschart a. a. O. S. 104 Anm. 2 hineinträgt („juristisch-formal wird die Forderung als bestehend behandelt, wenn sie auch materiell nicht besteht"). Vielmehr wendet es nur eine eigentümliche Technik an, um von der Forderung her den in das dingliche Recht aufgenommenen Inhalt eines Bekommensollens zu gewinnen.

[8] Dieses Verhältnis würde natürlich klarer hervortreten, wenn das B.G.B., wie mehrfach empfohlen wurde, die Grundschuld als einfache Grundform vorangestellt und die Hypothek als Verbindung von Grundschuld und Forderung normiert hätte. Allein dadurch, dafs es den umgekehrten Weg einschlägt und die Grundschuld hinter der Hypothek durch Streichungen regelt, wird der Sachverhalt zwar verdunkelt, aber nicht wirklich verändert.

[9] B.G.B. § 1193, 1202, 1141, 1142, 1149.

[10] B.G.B. § 1146.

[11] C.Pr.O. § 794 Nr. 5 S. 2. Verfolgbarkeit im Wege des Urkundenprozesses (C.Pr.O. § 592 S. 2) und des Mahnverfahrens (§ 688 Abs. 1 S. 2). Möglichkeit einer Unterwerfung des dinglichen Schuldners unter sofortige Zwangsvollstreckung in gerichtlicher oder notarieller Urkunde (§ 794) mit gesteigerter Wirkung für den eingetragenen Rechtsnachfolger des Gläubigers

die Rede sein, dafs der Eigentümer als solcher nicht schuldig, sondern nur berechtigt wäre, zu zahlen[12]. Vielmehr begründet jedes Grundpfandrecht für den Eigentümer ein Zahlensollen und somit eine Schuld[13], für den Berechtigten ein Bekommensollen und somit einen Anspruch auf Zahlung[14]. Allein die Erfüllung der dinglichen Schuld ist lediglich durch Verwirklichung der Sachhaftung erzwingbar. Darum kann mit der Klage aus dem ding-

---

(§ 799) und im Falle ausdrücklicher Festsetzung und Eintragung gegen den jeweiligen Eigentümer (§ 800). Vgl. auch C.Pr.O. § 325 Abs. 3.

[12] Dies nehmen Alle an, die das Grundpfandrecht im Sinne des römischen Pfandrechts konstruieren; sie leugnen die dingliche Schuld und sehen in der Zahlung durch den Eigentümer nur ein ihm kraft facultas alternativa zustehendes Mittel, die Sache vor dem gerichtlichen Verkauf zu bewahren. So Unger, Österr. P.R. I § 517 Anm. 25, Exner S. 236 ff., Römer S. 8 ff., Kohler, Pfandr. Forsch. S. 52 ff., früher Dernburg, Preufs. P.R. I § 313; für das neue Recht Planck Vorbem. 3 vor § 1113, Kober Bem. I 1 zu § 1113, Kohler, Enzykl. I 616, Landsberg S. 741, hinsichtlich der Hypothek auch Puntschart S. 103 ff.

[13] Manche bisherige Gesetze sprechen ausdrücklich von einer Verpflichtung des Eigentümers zur Zahlung; so Württ. Pf.G. Art. 117, Sächs. G. v. 1843 § 80, Bayr. H.G. § 54, Meckl. H.O. b. v. Meibom § 22, Hamb. H.O. § 33, Lüb. G. v. 1879 § 1. Wenn die übrigen Gesetze nur das Recht des Gläubigers, aus dem Grundstück Befriedigung zu suchen, betonen, so schneiden sie damit die Annahme einer Zahlungspflicht keineswegs ab. Das B.G.B. aber macht, indem es die Wendung gebraucht, dafs an den Berechtigten eine Geldsumme „aus dem Grundstücke zu zahlen ist" (§ 1113, 1191) oder dafs der Berechtigte „die Zahlung aus dem Grundstücke verlangen" kann (§ 1201 u. 1202), die Annahme einer Eigentümerschuld geradezu notwendig. Denn was aus dem Grundstück zu zahlen ist, das „hat" eben der Eigentümer zu zahlen, und das Verlangen der Zahlung aus dem Grundstück kann sich nur gegen den Eigentümer richten. — Für das bisherige Recht wurde das Dasein einer Eigentümerschuld namentlich von den Anhängern der von v. Meibom a. a. O. entwickelten und in entschiedener Weise von Regelsberger, Bekker, Buchka a. a. O. S. 80 ff., Hartmann, Obligation (1875) S. 135 ff., Stobbe § 109, aber auch von Sohm und Ehrenberg (oben Anm. 2) fortgebildeten Theorie der „Realobligation" verfochten. Manche, wie Bähr a. a. O. S. 48 ff., 96, nahmen nur bei der Grundschuld eine Realschuld an oder fanden in ihr ein den Eigentümer verpflichtendes abstraktes Summenversprechen; so Förster, Grundbuchr. S. 139, Preufs. P.R. § 190 Anm. 25, Dernburg, Preufs. P.R. I § 314 Anm. 11, Jäckel b. Gruchot XVIII 560, Roth, D.P.R. § 294 a. E. — Für das neue Recht wird überwiegend irgend eine Eigentümerschuld angenommen; so von Cosack, H. Dernburg, H. Lehmann, Staub a. a. O., Fuchs I 373 ff., 467 ff., v. Schwind S. 132 ff. (für die Grundschuld) u. S. 139 ff. (für die Hypothek), Hachenburg, B.G.B. S. 529 ff., 535 ff. Puntschart S. 110 ff. gibt sie nur bei der Grundschuld zu.

[14] Dies ist im B.G.B. ausdrücklich gesagt; vgl. die vor. Anm.

lichen Gläubigerrecht nicht Zahlung schlechthin, sondern nur „Zahlung aus dem Grundstücke“ verlangt werden[15]; das Urteil hat den dinglichen Anspruch auf Zahlung aus dem Grundstück dem Eigentümer gegenüber festzustellen und damit ihm die Vollstreckbarkeit in das Grundstück und nur in dieses zu verschaffen[16]. Und darum geht im Falle der Zwangsversteigerung die dingliche Schuld insoweit, als sie durch den Sachwert nicht gedeckt wird, zusammen mit dem Haftungsrechte unter[17].

Die im Grundpfandrecht enthaltene Schuld ist sachenrechtlicher Art. Es handelt sich nicht um eine in das Sachenrecht eingefügte „Obligation“[18] und ebensowenig um eine aufserhalb des Sachenrechts stehende „reine Schuld“[19]. Das moderne

---

[15] Bisher war es üblich, auf Zahlung bei Vermeidung der Zwangsvollstreckung zu klagen; so nicht blofs im Geltungsbereich der eine Zahlungspflicht aussprechenden Gesetze (oben Anm. 13), sondern auch in Preufsen; vgl. Dernburg, Preufs. P.R. § 316, Achilles S. 233; ebenso in Österreich, Exner § 34 Anm. 9. Eine derartige Klage ist auch jetzt nicht zurückzuweisen, aber sie ist nicht korrekt gefafst. Vollkommen korrekt dagegen ist eine Klage auf Zahlung aus dem Grundstücke; Fuchs zu § 1147 Bem. 1, Neumann Bem. 2, Hellwig, Anspruch u. Klagerecht S. 361, Rechtskraft S. 480, Rspr. d. O.L.G. III 140; vgl. auch Biermann Bem. 2 S. 348.

[16] Dernburg, B.R. III § 236, hält es für richtig, dafs die Klage auf Feststellung der Vollstreckbarkeit des Anspruchs in das Grundstück gerichtet werde. Allein die Vollstreckbarkeit ist erst die Folge der judikatmäfsigen Feststellung des Anspruchs auf Zahlung aus dem Grundstück. Die Meisten wollen die Klage auf Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück abgestellt wissen; so Böhm S. 209, Oberneck S. 27, Männer S. 336, Planck zu § 1147 Bem. 2 a, Kober Bem. III 2, Turnau-Förster Bem. 4, Biermann Bem. 2. Eine solche Fassung mag zureichen, ist aber wenig angemessen, da sie nicht den privatrechtlichen Anspruch, sondern nur die öffentlichrechtliche Folge seiner Feststellung zum Ausdruck bringt.

[17] An sich ist auch eine dingliche Schuld mit persönlicher Haftung für den Ausfall denkbar, wie sie in Hamburg und Lübeck bestand; oben § 157 S. 842 Anm. 19.

[18] Diese Auffassung liegt in der einen oder anderen Form allen von dem Begriff der „Realobligation“ ausgehenden Theorien (oben Anm. 13) zugrunde. Für das neue Recht vertreten sie in besonderer Schärfe Cosack, B.R. § 221, und E. Fuchs I 373 ff. u. 467 ff. Ebenso H. Lehmann b. Stobbe § 147 u. 155, der mit den Kategorien der „actio in rem scripta“ und der klaglosen „obligatio naturalis“ operiert. Auch v. Schwind a. a. O. S. 132 ff. u. 139 ff. vermag den Begriff der „Obligation“ nicht abzustreifen.

[19] Besonders energisch tritt Puntschart a. a. O. S. 110 ff. dafür ein, dafs dem Sachenrecht nur der Begriff der „Haftung“ angehöre, während der Begriff der „Schuld“ stets ein Verhältnis der Person als solcher ausdrücke. Er konstruiert die Grundschuld als eine reine Schuld im Sinne des älteren

Grundpfandrecht ist kein aus Sachen- und Obligationenrecht gemischtes Gebilde[20]. Vielmehr ist die dingliche Schuld ein wesentlicher Bestandteil des sachenrechtlichen Verhältnisses; sie ergänzt das für sich allein der Selbständigkeit unfähige Sachhaftungsrecht zu einem in sich vollendeten dinglichen Recht, das sich zwar (als Hypothek) an das Obligationenrecht anlehnen, aber auch (als Grundschuld) dieser Brücke entbehren kann. Die dingliche Schuld begründet keinerlei Verpflichtung der Person als solcher, sondern lastet auf dem Grundstück und findet nur eben als Passivbestandteil des Grundvermögens notwendig im jeweiligen Grundeigentümer ihr Subjekt[21]. Sie gewährt dem Berechtigten keine „Forderung", sondern ein dingliches Gläubigerrecht, das durchaus als Recht am Grundstück erscheint und nur gerade deshalb sich gegen dessen jeweiligen Eigentümer richtet[22]. Darum sind auch die Regeln des

---

deutschen Rechts, für die ein Grundstück einsteht. Diese Konstruktion paſst für die mittelalterliche Satzung. Sie paſst aber nicht für die mittelalterliche Reallast und insbesondere den Rentenkauf. Und darum paſst sie schlechthin nicht für die moderne Grundschuld, die in diesem Punkte dem Rentenkaufe und nicht der Satzung nahesteht. — In ähnlicher Weise wird die Sachlage verschoben, wenn man der Grundschuld ein abstraktes Summenversprechen unterschiebt (oben Anm. 13) und auf diesem Wege folgerichtig dahin gelangt, auch die Grundschuld in ein accessorisches dingliches Recht (Pfandrecht für eine Summenschuld) umzudeuten; so Rudolph, Arch. f. c. Pr. LXVIII 269 ff., Kindel, Das Recht an der Sache, Breslau 1889, S. 32 ff., 77, 209. — Dernburg § 209 Z. 2 nimmt auch bei der Hypothek eine „Pfandschuld" an, scheint aber an dem obligationenrechtlichen Wesen dieser Schuld festzuhalten.

[20] So ausdrücklich z. B. Buchka S. 80 ff., Hartmann, Obligation S. 135 ff., Stobbe § 109 Z. 5—6, H. Lehmann b. Stobbe § 155, B.R. II 257 ff., Cosack § 221.

[21] Hierin besteht Wesensgleichheit mit der Reallast. Darum ist auch hier der bildliche Ausdruck, daſs das Grundstück selbst schulde, aufgetaucht und hat z. B. in die mecklenburg. Gesetzgebung Eingang gefunden; vgl. die Stellen bei Beseler S. 459 Anm. 37. Manche haben auch hier im Ernst das Grundstück personifiziert; so Tschierpe, Erört. zur Meckl. revid. H.O., Wismar 1852, S. 92 ff., 104 ff., Lette a. a. O. S. 47 ff. Dies ist verkehrt; vgl. v. Meibom S. 38, Buchka S. 65, Kühnast, Unters. S. 18 ff. Allein objektiv ist in der Tat das Zahlensollen in die Grundstücksſsphäre aufgenommen und somit zu einer Beschränkung des Eigentums gestempelt, die jeden Eigentümer in gleicher Weise, wie ein Unterlassensollen oder Duldensollen kraft Servitut, ergreift.

[22] Das „dingliche Gläubigerrecht" ist der notwendige Korrelatbegriff der „dinglichen Schuld". Seine Dinglichkeit zu bestreiten, weil es sich gegen den Eigentümer richtet, ist verkehrt. Denn alle begrenzten dinglichen Rechte richten sich unbeschadet ihrer absoluten Natur zunächst und in besonderer Weise gegen den Eigentümer. — Man könnte, da heute das Wort „Forderung"

Obligationenrechts über Schuldverhältnisse, obschon sie in vielen Punkten entsprechende Anwendung auf die dingliche Schuld finden, niemals unmittelbar auf sie anwendbar[23]. Auch erklärt sich aus dem sachenrechtlichen Wesen der dinglichen Schuld, dafs sie auch dann, wenn das Grundstück herrenlos ist oder im Eigentum des Gläubigers steht, zwar ruht, aber dem objektiven Bestande nach vorhanden ist[24].

3. Wertrecht. Das Grundpfandrecht ergreift die Sache in ihrem Wert. Seinen Gegenstand bildet das Grundstück mit zugehörigen körperlichen und unkörperlichen Gegenständen im Sinne eines durch den gemeinsamen Wert geeinten Grundvermögens. Es unterwirft der Herrschaft des Berechtigten zuletzt nicht den Sachkörper, sondern dessen Tauschwert. Doch ist es kein reines Wertrecht, dessen Gegenstand lediglich der als besonderes Rechtsobjekt von der Sache abgeschiedene Wert wäre[25]. Vielmehr ergreift es die Sache selbst und beschränkt nur seine Wirksamkeit auf ihre Eigenschaft der Verwertbarkeit. Und es ergreift die Sache im Ganzen, nicht nur einen bestimmten Teil ihrer Wert-

---

seine frühere Bedeutung verloren hat, auch von „dinglicher Forderung" sprechen. Doch wird dies besser vermieden, zumal es in Widerspruch mit dem Sprachgebrauch des B.G.B., das immer nur das Gläubigerrecht aus einer Obligation als „Forderung" bezeichnet, treten würde.

[23] Dies Prinzip ist im neuen bürgerlichen Recht streng durchgeführt; überall, wo Sätze des Obligationenrechts gelten sollen, findet sich eine besondere Verweisung; vgl. oben Anm. 9—11. Hieran scheitert jede obligationenrechtliche Theorie; sie widerspricht dem positiven Recht. Andererseits ist jenen Verweisungen gegenüber jede Theorie, die den Begriff der dinglichen Schuld ganz verwirft, in der üblen Lage, mit einer Unzahl von Fiktionen operieren zu müssen.

[24] Cosack § 221 II 3 meint, dafs in diesen Fällen die dingliche Schuld überhaupt fehle, und schliefst daraus, dafs sie für den Begriff des Grundpfandrechts nicht wesentlich sei. Allein es steht hier mit der dinglichen Schuld nicht anders, als mit der Haftung. Auch diese kann nur gegen den Eigentümer und vom Eigentümer nicht gegen sich selbst geltend gemacht werden. Diese Grundpfandrechte sind eben im Ganzen ruhende und somit unvollkommene Rechte. Bei dem Grundpfandrechte an einem herrenlosen Grundstücke ist die Bestellung eines Eigentümervertreters (C.Pr.O. § 58, 787) erforderlich, aber auch ausreichend, um sofort Schuld wie Haftung in Wirksamkeit zu setzen. Über die Eigentümergrundpfandrechte vgl. unten § 166.

[25] Dies ist die Auffassung, die Bremer, Stüler, Kühnast u. A. bei der Grundschuld durchführen (oben Anm. 6) und die jetzt Kohler, Arch. f. c. Pr. XCI 155 ff. u. Encykl. I 616, und Landsberg S. 735 ff. allgemein zugrunde legen.

einheit[26]. Anders verhielte es sich, wenn das System der festen Stellen („Lokusprinzip") durchgedrungen wäre, das jeden Pfandgläubiger in Ansehung der Befriedigung ein für alle Mal auf einen bestimmten Abschnitt der Werteinheit verweist und die pfandfreien Wertabschnitte dem Eigentümer vorhehält[27]. Nach dem geltenden Rechte aber verstricken alle Grundpfandrechte an sich die Sache in ihrem ganzen Wert und empfangen nur durch ihren ungleichen Rang die Anweisung auf verschiedene Wertabschnitte. Immerhin hat sich das neue Recht dem System der festen Stellen und damit der rein wertrechtlichen Struktur der Grundpfandrechte stark genähert. Das Mittel hierzu bot vor allem die Ausbildung der Eigentümergrundpfandrechte, die im B.G.B. ihren Höhepunkt erreicht hat. Bleibt dem Eigentümer versagt, sich einen pfandfreien Wertteil in Gestalt einer offenen Stelle vorzubehalten, so kann er einen ähnlichen Erfolg durch Eintragung eines Rangvorbehaltes[28], noch vollständiger aber durch Eintragung einer Eigentümergrundschuld erzielen. Rücken, wenn ein Grundpfandrecht erlischt, unweigerlich die nachstehenden Rechte vor, so tritt überall, wo vielmehr das Freiwerden der Stelle für den Eigentümer angezeigt ist, statt des Erlöschens des Grundpfandrechts dessen Verwandlung in ein Eigentümergrundpfandrecht ein[29].

---

[26] Dernburg, B.R. III § 209 Z. 3.

[27] Das System galt in Schleswig-Holstein (bes. in Altona) und war auch anderswo (z. B. in Mecklenburg) von der Praxis angenommen, indem die Löschung ohne Nachrücken späterer Gläubiger (Tilgung ante lineam) zugelassen wurde; vgl. Paulsen § 79, v. Meibom S. 288, Beseler § 103 Anm. 36. Vgl. auch Bremer Erbe- u. Handf.O. § 97: „Die Priorität der Handfesten richtet sich ... allein nach der aus der Handfeste selbst sich ergebenden, in Summen ausgedrückten Reihenfolge." — Die Aufnahme dieses Systems in das B.G.B. hat namentlich Seestern-Pauly unter ausführlicher Darlegung des schleswig-holstein. R. verfochten; vgl. den Auszug aus seiner Schrift in der amtlichen Zusammenstellung der gutachtl. Äufs. zum Entw. III 329 ff. Seestern-Pauly bekennt sich ausdrücklich zur Wertparzellentheorie. Für das System der festen Stellen haben sich, obschon unter Verwerfung der Wertparzellentheorie, auch Staub, Gutachten aus dem Anwaltstande S. 407 ff., und Deybeck, b. Gruchot XXXIV 371 ff., ausgesprochen. Vgl auch Gierke, Entw. S. 376 ff. — Der Schweiz Entw. § 802—804 (Vorentw. 804—806) hat das System der festen Pfandstellen, gibt aber im Falle der Pfandverwertung dem Eigentümer wegen leerer Pfandstellen keinen Anspruch auf einen Teil des Erlöses, weist vielmehr den ganzen Erlös den „wirklichen Pfandgläubigern" ihrem Range nach zu.

[28] Oben § 119 S. 324.

[29] Unten § 166.