

Historische Rechte in Grundbüchern

Fideicommissse

Separationen

Recesse

Goldmark

und

Körnerschulden

überreicht von:

Dipl.-Ing. **Roland Kurz**

Von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt
für Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und für Schäden an Gebäuden
öffentlich bestellter und vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER

Telefon: (0 34 91) 41 09 43 – Fax: (0 34 91) 40 41 55
Funktelefon: 01 72/3 19 01 35
e-mail: roland.kurz@t-online.de
www.bauschadenssachverstaendiger.de
Dessauer Straße 288 a, "Am Schloßpark"
06886 Lutherstadt Wittenberg

Historische Rechte

Von Dipl.-Ing. Roland Kurz, ö. b. u. v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und für Schäden an Gebäuden, Lutherstadt Wittenberg

Wertbeeinflussendes Recht:

Im Grundbuch eines Grundstücks, dessen Verkehrswert unlängst ermittelt werden sollte, waren in Abteilung II Reallasten verzeichnet, die, ausgehend von Recessen, im Jahre 1848 bzw. 1863 bestätigt worden sind.

Im Einzelnen waren das u. a. die Zahlung einer jährlichen Geldrente von 21 Silbergroschen und 8 Pfennigen statt des früheren Naturalfleischzehnts sowie die Zahlung einer jährlichen Geldrente für 13 Scheffel, 7,48 Metzen Roggen zugunsten einer Pfarre.

Es konnten keine Unterlagen beigebracht werden, daß das Schuldverhältnis, welches der Begründung der Reallast zugrunde lag, erfüllt worden ist. Somit bestand die Aufgabe, die Kapitalisierung des Gegenwerts der Reallasten als Ewige Rente vorzunehmen, um eine Löschungsbewilligung zu erlangen. Die Annahme einer Ewigen Rente wurde einvernehmlich getroffen.

Historische Nachzeichnung für Preußen:

In der "Allgemeinen Hypotheken-Ordnung für die gesammten Königlichen Staaten vom 20. Dezember 1783"^{1, 2} war festgelegt:

"Alle Gerichts-Obrigkeiten und Kollegia, denen, nach den Gesetzen und Verfassungen jeder Provinz und Ortes, die Direktion des Hypotheken-Wesens gebühret, sollen schuldig sein, von sämmtlichen in ihrem angewiesenen Distrikte belegenden Grundstücken, ordentliche und akkurate Hypotheken-Bücher zu halten." (Erster Titel, § 1)

"Alle in einem Distrikt belegene Immobilien, welche besonders besessen, veräußert, oder mit Real-Verbindlichkeiten belegt werden können, müssen in das Hypotheken-Buch des Distrikts eingetragen werden." (Erster Titel, § 6)

"Es gehören also auch dahin Lehn- und Fideikommiß-Güter, Majorate, Seniorate, Grundstücke, welche Wittwen, Klöstern, Kirchen, Cämmereien und anderen moralischen Personen zugehören; da bei selbigen Besitzveränderungen, auch unter gewissen Umständen, Verpfändungen, und Veräußerungen vorkommen können." (Erster Titel, § 7)

"Der Inhaber eines ingrossirten Instruments ist, so lange die Post in dem Hypotheken- Buche auf seinen Namen eingetragen steht, zu allen damit vorzunehmenden Dispositionen legitimirt." (Zweiter Titel, Fünfter Abschnitt, § 241)

"Wenn also ein Schuldner Zahlung leisten, und zugleich sich gegen dergleichen Dispositiones völlig in Sicherheit setzen will; so muß er sich, nebst der auszustellenden Quittung, zugleich das ingrossirte Dokument extrahiren, und solches demnächst in dem Hypotheken-Buche löschen lassen." (Zweiter Titel, Fünfter Abschnitt, § 242)

Das Anlegen der Hypothekenbücher diente als Grundlage, um in einheitlicher Form zu regeln, was zur gültigen Erlangung, Übertragung und Aufhebung eines Eigentums, hypothekarischen, oder anderen Dingen Rechts auf unbewegliche Grundstücke, überhaupt gehöre. Solches sollte in künftigen Gesetzbüchern näher bestimmt werden. Bis dahin ließ man es bei den seinerzeit vorhandenen allgemeinen besonderen Landes- und Provinzialgesetzen bewenden.

Das künftige Gesetzbuch war das "Allgemeine Landrecht für die Preussischen Staaten von 1794"³.

¹ Förster, Allgemeine Hypotheken-Ordnung für die gesammten Königlichen Staaten vom 20. Dezember 1783, nebst den dieselbe ergänzenden Gesetzen und Verordnungen, Verlag der Deckerschen Geheimen Ober-Hofbuchdruckerei, Berlin, 1855

² Allgemeine Depositat-Ordnung für die Ober- und Unter-Gerichte der sämmtlichen Königlich Preussischen Lande, Berlin, gedruckt von George Jacob Decker, Königl. Hofbuchdrucker 1783

³ Hattenhauer, Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten von 1794, Textausgabe mit Einführung, zweite erweiterte Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, 1994

"Bei getheiltem Eigenthum, bei Erbpacht-, Erbziins-, Zinsgütern und Superficies sind für das Obereigenthum, das Recht des Erbverpächters oder Zinsherrn, einerseits, und für das dominium utile, die Erbpachtsgerechtigkeit, das Recht des Superfiziars u. f. w. andererseits, besondere Hypotheken-Folien anzulegen." (Erster Titel, Erläuterung zu § 8)^{1, 2}

Es sollte die "Regulierung der gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnisse in der Art erfolgen, daß den Bauern das freie Eigenthum ihrer Höfe zu Theil wurde, und die Gutsherren dafür und für aufgehobenen Abgaben und Dienste der Bauern dadurch entschädigt wurden, daß die Bauern entweder:

- a) dem Gutsherrn einen Theil ihrer Ländereien abgaben; oder
- b) eine an ihn in Gelde abzuführende, aber in Körnern berechnete Rente übernehmen; oder
- c) sich zur Zahlung eines Abfindungs-Kapitales verpflichteten." (Beilage III., Erstes Kapitel, § 1)¹

Bauern erhielten das Eigenthum an ihrem Hof nebst der Hofwehr unentgeltlich.⁴ Dagegen erhielt der Gutsherr die Differenz zwischen dem Geldwert der fortfallenden bäuerlichen Leistungen, und dem Geldwert seiner Gegenleistungen, in einer festen Geldrente. Diese konnte durch die Bauern, teilweise durch Vermittlung der Rentenbanken, abgelöst werden.

Danach war auch die Regulierung durch Abfindung in Land im Wege des Vergleichs zulässig:

"1) Erfolgt die Ablösung von Renten durch Vermittelung der Rentenbank, so befriedigt diese den Berechtigten durch allmählig zu amortisirende Rentenbriefe, nach dem Nominalwerthe, welcher dem Kapitalswerthe der Rente gleichkommt.

Von dem Zeitpunkte an, in welchem die Rente von der Rentenbank übernommen und der Berechtigte durch die Letztere abgefunden wird, was gleichzeitig geschieht, hören alle gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen dem bisher Berechtigten und Verpflichteten in Bezug auf die Rente, und diejenigen Reallasten, an deren Stelle die Rente getreten ist, völlig auf.

2) ... Renten, unter einem Silbergroschen (oder wenn höhere Rentenbeträge auf Pfennige auslaufen, die überschießenden Pfennige), eignen sich nicht zur Ablösung durch die Rentenbank, und müssen, ohne Einwirkung derselben, durch Baarzahlung des achtzehnfachen Betrages abgelöst werden.

3) Der Rentenpflichtige wird durch fortgesetzte Zahlung von 9/10 der Rente an die Rentenbank, durch 56 1/12 Jahre; oder der vollen Rente durch 41 1/12 Jahre, von der Verpflichtung zur ferneren Entrichtung der Rente vollständig befreit.

4) Dem Verpflichteten steht jedoch frei, schon während dieser Zeiträume, die Rente durch Kapitals-Zahlung ganz oder theilweise zu tilgen." (Beilage III., Erstes Kapitel, § 3)¹

Bei Gemeinheitsteilungen geschah die Abfindung der Teilnehmer entweder durch Abtretung von Land oder durch Kapital oder durch eine ablöbliche Geldrente, welche ursprünglich in Körnern festgestellt wurde. Es waren ab dem Jahre 1850 nur noch feste Geldrenten zulässig.⁵ Die Auseinandersetzung, namentlich auch das Herbeiführen der Ablösung der durch eine frühere Auseinandersetzung festgesetzten Geldrenten, erfolgte durch besondere Auseinandersetzungsbehörden.

¹ Förster, Allgemeine Hypotheken-Ordnung für die gesammten Königlichen Staaten vom 20. Dezember 1783, nebst den dieselbe ergänzenden Gesetzen und Verordnungen, Verlag der Deckerschen Geheimen Ober-Hofbuchdruckerei, Berlin, 1855

² Allgemeine Depositall-Ordnung für die Ober- und Unter-Gerichte der sämmtlichen Königlich Preußischen Lande, Berlin, gedruckt von George Jacob Decker, Königl. Hofbuchdrucker 1783

⁴ Regulirungs-Gesetz vom 2. März 1850

⁵ Preussische Gemeinheitstheilungs-Ordnung vom 7. Juni 1821 bzw. Gemeinheitstheilungs-Gesetz vom 2. März 1850

War der Recess gehörig vorbereitet, so wurde er von den Interessenten vollzogen.

Die Entschädigung, welche jeder Teilnehmer durch den Auseinandersetzungsrecess erhielt, war ein Surrogat der dafür abgetretenen Grundstücke oder dadurch abgelösten Berechtigungen.

Die regulierten Bauern erhielten die ihnen überwiesenen Höfe zum freien Eigentum.

Bei Translokationen der Bauern auf ein benachbartes Vorwerk traten die eingetauschten Ländereien an die Stelle der vertauschten, auch in Betreff der Abgaben.

Bei Separationen war folgendes Verfahren angeordnet:

"Bei Separationen ist häufig eine und dieselbe Person mit verschiedenen einzelnen für sich bestehenden Grundstücken beteiligt, welche auf besonderen Folien des Hypothekenbuchs eingetragen, und worauf verschiedene ungleichartige Real-lasten und Schulden haften, oder welche theils zu vollem Eigenthum besessen werden, theils im Lehns- u. Verhältnisse stehen, theils endlich ihrer Lage und ihren Grenzen nach nicht speziell, sondern nur allgemein nach gewissen Quoten eines angenommenen Ganzen, z. B. nach halben oder viertel Hufen, bezeichnet sind, ohne daß konstirt, welche bestimmte Flächen zu denselben gehören.

In den Separationsplänen wurde das Aequivalent der verschiedenen einzelnen Grundstücke in der Regel nur in einem Gesamtplan ausgewiesen und Behufs der einstigen Regulirung des Hypothekenbuchs, dessen Subrepartition vorbehalten." (Beilage III., Zweites Kapitel, Erläuterung zu § 37)¹

"Aus den von den Auseinandersetzungs-Behörden bestätigten Rezessen ist nur der ... Inhalt ... in Kürze einzutragen." (Beilage V., Gesetz vom 24. Mai 1853, I. zu Titel I. der Hypothekenverordnung, § 1)¹

Die Hypothekenordnung unterschied zwischen beständigen Reallasten und Realverbindlichkeiten.

Beständige Reallasten sind wiederkehrende Abgaben und Leistungen, welche an einem Grundstück haften, dessen Besitz die Verpflichtung, sie dem Berechtigten zu gewähren, mit sich führt. Sie bestehen in dem Recht, ein fortdauernde Schuldigkeit zu fordern, also in einem affirmativen Recht.

Der Zweck des Geschäfts, wodurch sie bestellt worden sind, mußte von vorne herein darauf gerichtet sein, daß nicht der Besitzer des Grundstücks, als vielmehr das Grundstück selbst als das Verpflichtete angesehen werden und dies beständig bleiben solle, so daß hier von einer Abzahlung oder Ablösung in der Regel nicht auszugehen ist.

Durch die Anlegung einer solchen dauernden Last trat daher allemal auch eine dauernde Verminderung des Ertragswerts des Grundstücks ein.

Abgaben an Kirchen, Schulen, Pfarreien, sofern sie nicht auf einem speziellen Titel beruhten, sollten nicht eingetragen werden.

Bei den eingetragenen Rechten handelt es sich also um wahrhafte, einseitig nicht ablösbare Rechte aus besonderen Titeln.

¹ Förster, Allgemeine Hypotheken-Ordnung für die gesammten Königlichen Staaten vom 20. Dezember 1783, nebst den dieselbe ergänzenden Gesetzen und Verordnungen, Verlag der Deckerschen Geheimen Ober-Hofbuchdruckerei, Berlin, 1855

Die Realverbindlichkeiten eigneten sich besonders zur Eintragung beständiger Lasten und Pflichten; Einschränkungen des Eigentums oder der freien Disposition des Besitzers; rückständige Kaufgelder, denen das Eigentums- oder ein hypothekarisches Recht vorbehalten worden war; Darlehen, und andere ähnliche Verträge, denen eine ausdrückliche Hypothek bestellt ist; Kautionen und Bürgschaften; Gesetzliche und stillschweigende Hypotheken aller Art.

Durch die Verfassungsurkunde vom 31. Januar 1850 Art. 40 wurde die Errichtung neuer Lehen und Fideicommissen untersagt.⁶

Der Art. 40 der Verfassungsurkunde ist aber später wieder aufgehoben worden.⁶ Es wurde danach nur noch die Errichtung neuer Lehen untersagt.

In der Verfassung des deutschen Reiches vom 28. März 1849 (Paulskirchenverfassung) war bestimmt:

"Jeder Unterthänigkeits- und Hörigkeitsverband hört für immer auf." (§ 166)

"Alle auf Grund und Boden haftenden Abgaben und Leistungen, insbesondere die Zehnten, sind ablösbar: ob nur auf Antrag des Belasteten oder auch des Berechtigten, und in welcher Weise, bleibt der Gesetzgebung der einzelnen Staaten überlassen. Es soll fortan kein Grundstück mit einer unablösbaren Abgabe oder Leistung belastet werden." (§ 168)

"Die Familienfideicommissen sind aufzuheben. Die Art und Bedingungen der Aufhebung bestimmt die Gesetzgebung der einzelnen Staaten." (§ 170)⁶

Erst die ("Weimarer") Verfassung des Deutschen Reichs vom 11. August 1919 hob öffentlich-rechtliche Vorrechte und Nachteile der Geburt und des Standes auf⁶, so daß nach dem Gesetz⁷ die Grundlage für die Aufhebung der Familienfideicommissen geschaffen wurde.

Vorrechte des Adels waren und sind erloschen, Adelstitel wurden und sind Bestandteile des Namens.

Verfügungsbeschränkungen aus der Satzung der Familienanwartschaft dauern jedoch so lange fort, bis der Fideicommiss-Auflösungsschein erteilt worden ist, also teilweise noch bis heute. Rittergüter sind meist aus Fideicommissen entstanden.

Auf Rechte, die als Grundstücksbelastungen vor Inkrafttreten des Zivilgesetzbuchs der DDR⁸ begründet worden waren, ist das bis dahin geltende Recht^{3, 9} anzuwenden.

Nach Art. 232 zum EGBGB^{10, 11} ist für ein Schuldverhältnis, das vor dem Wirksamwerden des Beitritts entstanden ist, das bisherig geltende Recht maßgebend.

Mit dem Beitritt der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland ist also keine Zäsur in diesen Rechtsverhältnissen entstanden.

³ Hattenhauer, Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten von 1794, Textausgabe mit Einführung, zweite erweiterte Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, 1994

⁶ Fischer/Künzel, Verfassungen deutscher Länder und Staaten, Staatsverlag der Deutschen Demokratischen Republik, Berlin 1989, 1. Auflage

⁷ Gesetz über das Erlöschen der Familienfideicommissen und sonstiger gebundener Vermögen vom 06.07.1938 (Reichsgesetzblatt, 285)

⁸ Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch der DDR vom 19.06.1975 (GBl. I Nr. 27, S. 517) i. d. F. der Gesetze vom 15.06.1984 (GBl. I Nr. 17, S. 209) und vom 30.11.1984 (GBl. I Nr. 33, S. 397, § 6)

⁹ Bürgerliches Gesetzbuch für das Deutsche Reich vom 18. August 1896 (RGBl. S. 195) nebst dem Einführungsgesetz vom 18. August 1896, hier benutzt Liliputausgabe, Berlin 1899, Verlag von Otto Liebmann

¹⁰ Gesetz zum Vertrag vom 31.08.1990 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik über die Herstellung der Einheit Deutschlands – Einigungsvertragsgesetz, Einigungsvertrag, Anlage I, Kapitel III Sachgebiet B Bürgerliches Recht, Art. 232 zum EGBGB

¹¹ Neues Schuld- und Sachenrecht im Beitrittsgebiet, Verlag C. H. Beck – Sonderausgabe, München 1997

Reallasten, die im Ergebnis von Recessen und Separationen vor rund 150 Jahren begründet worden sind, sind also ablösbar und haben in den meisten Fällen auch heute noch einen Wert einfluß auf das belastete Grundstück.

Die Belegenheitsgemeinde ist nach § 7 des *Grundbuchbereinigungsgesetzes*¹² gesetzlich ermächtigt, als Vertreter altrechtlicher Personenzusammenschlüsse unbekannter Zusammensetzung, z. B. Separationsinteressenten, zu handeln.

Bei der Ermittlung des Werteeinflusses einer Reallast muß der in jeweils gültiger Währung ausgedrückte Gegenwert der Geld- oder Körnerschuld ermittelt werden.^{13, 14}

Zur Verdeutlichung wird eine Nachzeichnung vorgenommen. Für die Bestimmung des Rechtsstatuts, dem das dingliche (Hypotheken-) Recht und somit wohl auch die persönliche Forderung unterliegen, ist maßgeblich, wo das Grundstück liegt. Insbesondere für linksrheinische Gebiete können sich andere Verhältnisse ergeben.

Diese Nachzeichnung ist insbesondere wegen der Münz- und Mengenangaben von Interesse. Für die vorgeschriebenen Umrechnungen der Sachwerte in Geld können Besonderheiten zu beachten sein. Derzeitiges Recht entspricht allgemein der historischen Nachzeichnung.^{12, 15}

Umrechnung einer jährlichen Geldrente von 21 Silbergroschen und 8 Pfennigen

Es sind:

1 Thaler = 30 (Silber-)Groschen = 300 Pfennige.¹⁶

Es entsprechen:	1 Thaler	=	3,00 Mark,
	21 Silbergroschen und 8 Pfennige	=	2,18 Reichsmark. ¹⁷

Nach dem Aufwertungsgesetz von 1925¹⁸ sind 2,18 RM aufgewertet 2,73 RM.

Nach der Währungsreform – für Grundstücke in Ostdeutschland – ist eine Umbewertung von Reichsmark in Deutsche Mark, somit von 2,73 RM in 2,73 DM vorzunehmen.¹⁹

Im Jahre 1964 wurde die Währung umbenannt in Mark der Deutschen Notenbank, also 2,73 MdN.²⁰

¹² Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2192) (BGBl. III 315-21-2) zuletzt geändert durch Vermögensrechtsbereinigungsgesetz vom 20. Oktober 1998 (BGBl. I S. 3180, 3187)

¹³ Rosenberg, Die Banknoten des Deutschen Reiches ab 1871, Verlag Holger Rosenberg, 7. Auflage 1987/1988

¹⁴ Gesetz zur Einführung des EURO (Euro-Einführungsgesetz – EuroEG) vom 9. Juni 1998 (BGBl. I S. 1242)

¹⁵ Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts (Sachenrechts-Durchführungsverordnung – SachenR-DV) vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3900), (BGBl. III 315-21-2-1)

¹⁶ Währungsgesetz vom 9. Juli 1873 (RGBl. S. 233) in Verbindung mit der Bekanntmachung Nr. 1132, betreffend die Außerkurssetzung von Scheidemünzen der Thalerwährung vom 12. April 1876

¹⁷ Münzgesetz vom 01.06.1909 (RGBl. Nr. 32)

¹⁸ Aufwertungsgesetz vom 16. Juli 1925 (RGBl. I Nr. 31, S. 117 ff.)

¹⁹ Verordnung über die Währungsreform in der sowjetisch besetzten Zone Deutschlands vom 21.06.1948 (ZVOBl. 1948, 220, 222 Nr. 18) und Umtauschanordnung vom 20.07.1948 (ZVOBl. 1948, 295)

²⁰ Verordnung über die Erneuerung der Banknoten der Deutschen Demokratische Republik vom 30. Juli 1964 (GBl. II Nr. 75, S. 653 f.)

Im Jahre 1967 erfolgte eine erneute Umbenennung der Währung in Mark der Deutschen Demokratischen Republik, also 2,73 M.²¹

Es erfolgte 1990 eine Umstellung 1 : 1 in Deutsche Mark, da hier eine Reallast (wiederkehrende Zahlung) vorliegt, von der mangels konkreter anderer Angaben anzunehmen ist, daß sie nicht abzuwerten ist. Somit 2,73 DM/Jahr (1,40 EUR).²²

2. Umrechnung einer jährlichen Geldrente für 13 Scheffel, 7,43 Metzen Roggen

Es sind 16 Metzen ein (preußischer) Scheffel (gewesen).

Umrechnung in metrisches System

Es sind:

1 Scheffel = 50,00 Liter.²³

Teilweise ist in Quellen angegeben, daß:

1 preußischer Scheffel = 54,96 Liter

1 preußische Metze = 3,50 Liter

gewesen seien.^{24, 25, 26, 27}

Somit wäre 1 Scheffel = 15,7 Metzen.

Oder es sollen

1 preußischer Scheffel = 54,69 Liter = 16 preußische Metzen sein.

Es ist 1 Zentner = 50 kg

anzusetzen.²³

²¹ Erste Durchführungsverordnung zum Gesetz über die Staatsbank der Deutschen Demokratischen Republik vom 01. Dezember 1967 (GBl. II Nr. 114, S. 805)

²² Gesetz zum Vertrag über die Schaffung einer Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion zwischen der Deutschen Demokratischen Republik und der Bundesrepublik Deutschland vom 18. Mai 1990 (Verfassungsgesetz) vom 21. Juni 1990 (GBl. I Nr. 34 der DDR, S. 331 ff., Art. 10 (5), 2. Anstrich)

²³ Maaß- und Gewichtsordnung des Norddeutschen Bundes vom 17. August 1868, BGBl. Nr. 28, S. 473 ff.

²⁴ Engel, Tabellen alter Münzen, Maße und Gewichte, Verlag C. Bosendahl Rinteln, Heft 9, 1965

²⁵ Zedler, Großes vollständiges Universal-Lexikon, Band 6 Ci-Cz, Akademische Druck- u. Verlagsanstalt, Graz/Austria

²⁶ Zahlentafel, Druck- und Verlagshaus Gebrüder Jaenecke, Hannover, 1941

²⁷ Wolfgang Trapp, Kleines Handbuch der Maße, Zahlen, Gewichte und der Zeitrechnung, 2. durchgesehene und erweiterte Auflage, 1992, 1996 Philipp Reclam jun. Stuttgart

Als Quelle für die Umrechnung des Volumens landwirtschaftlicher Schüttgüter in Masseeinheiten kann in Ermangelung anderer Quellen das Umrechnungsäquivalent nach preußischem Baurecht herangezogen werden.²⁸

Danach sind:

$$1.000 \text{ Liter Roggen} = 13,60 \text{ Zentner.}$$

Der zu leistende äquivalente Geldeswert für einen Zentner Roggen ist mit 7,50 RM anzusetzen gewesen (1 Zentner Weizen = 9,50 RM).²⁹

Somit ergeben sich für

$$13 \text{ Scheffel} \cdot 50,00 \text{ Liter/Scheffel} = 650,00 \text{ Liter}$$

$$50,00 \text{ Liter} \cdot 7,43 \text{ Metzen} = \underline{23,22 \text{ Liter}}$$

$$16 \text{ Metzen} = \underline{673,22 \text{ Liter}}$$

$$\frac{673,22 \text{ Liter Roggen}}{1.000 \text{ Liter}} \cdot 13,60 \text{ Zentner} = 9,16 \text{ Zentner}$$

$$9,16 \text{ Zentner} \cdot 7,50 \text{ RM/Zentner} = \underline{68,70 \text{ RM/Jahr}}$$

Danach kann die Kapitalisierung als Barwert einer Ewigen Rente erfolgen, wobei als Zinssatz 5 % angesetzt werden können.³⁰

²⁸ Bargmann, Historische Bautabellen, Normen und Konstruktionshinweise 1870 bis 1960, Werner Verlag, 1. Auflage 1993

²⁹ Verordnung zur Durchführung des Roggenschuldengesetzes vom 25. Mai 1934 (RGBl. I S. 448, Art. 3)

³⁰ Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.1978 – Aktenzeichen 4 C 56.76

Goldmarkhypotheken

Die "Goldmark", wie sie nach 1923 in Grundbüchern vermerkt wurde, war kein gesetzliches Zahlungsmittel. Es konnte eine Hypothek in der Weise bestellt werden, daß die Höhe der aus dem Grundstück zu zahlenden Geldsumme durch den amtlich festgestellten oder festgesetzten Preis einer bestimmten Menge von Roggen, Weizen oder Feingold bestimmt wird.³¹ Die Reichsregierung konnte mit Zustimmung des Reichsrats auch den in gleicher Weise festgestellten oder festgesetzten Preis einer bestimmten Menge von Kohle, Kali oder anderen Waren oder von Leistungen als Maßstab zulassen (Wertbeständige Hypothek).

Die Goldmark war eine Berechnungseinheit, nämlich der Gegenwert von 1/2.790 kg Feingold. Sie war faktisch der Reichsmark gleichgestellt.³² Aus diesem Grunde erfolgt die Umrechnung nach den Grundbuchbereinigungsgesetz in dem Verhältnis 1 : 2.³³ Ausführliche Erläuterungen dazu sind insbesondere bei Hans-F. Gelpcke³⁴ und Dieter Eickmann³⁵ gegeben.

Angabe von wertbeständigen Rechten in Goldmark oder Feingold in Grundbüchern haben also fast ausnahmslos keinerlei Bezug auf derzeitige Börsennotierungen für Feingold.

Derzeit geltendes Recht:

Für die praktische Handhabung ist jedoch durch den Gesetzgeber eine Regelung mit dem *Grundbuchbereinigungsgesetz*¹² und der *Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes*¹⁵ erfolgt.

Bei alten Münz- und Mengenangaben kann oft nicht auf eine historische Nachzeichnung verzichtet werden.

Nach dem *Grundbuchbereinigungsgesetz* sind wertbeständige Rechte wie folgt umzustellen:

"§ 2 (1) Bei wertbeständigen Rechten, die bestimmen, daß sich die Höhe der aus dem Grundstück zu zahlenden Geldsumme durch den amtlich festgestellten oder festgesetzten Preis einer bestimmten Menge von Feingold bestimmt, entsprechen einem Kilogramm Feingold 1 395 Deutsche Mark.

(2) Ist bei wertbeständigen Rechten die aus dem Grundstück zu zahlende Geldsumme durch den amtlich festgestellten oder festgesetzten Preis einer bestimmten Menge von Roggen oder Weizen bestimmt, so entsprechen einem Zentner Roggen 3,75 Deutsche Mark und einem Zentner Weizen 4,75 Deutsche Mark. Satz 1 gilt nicht.

¹² Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2192) (BGBl. III 315-21-2) zuletzt geändert durch Vermögensrechtsbereinigungsgesetz vom 20. Oktober 1998 (BGBl. I S. 3180, 3187)

¹⁵ Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts (Sachenrechts-Durchführungsverordnung – SachenR-DV) vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3900), (BGBl. III 315-21-2-1)

³¹ Gesetz über wertbeständige Hypotheken vom 23. Juni 1923 (Reichsgesetzblatt Nr. 46, S. 407, § 1)

³² Gesetz über die Deutsche Reichsbank vom 15.06.1939 (Reichsgesetzblatt I, 1015)

³³ RegE RegVBG, BT-Drucks. 12/5553, S. 91

³⁴ Hans-F. Gelpcke, Recht der Neuen Länder, Goldmark-, Reichsmark- und DDR-Mark-Hypotheken in den neuen Bundesländern nach dem Einigungsvertrag, Heft 4, RNL Schriftenreihe, Hamburg/Rostock von Stephan J. Bultmann

³⁵ Dieter Eickmann, Sachenrechtsbereinigung, Verlag Kommunikationsforum GmbH Köln

1. für wertbeständige Rechte, die auf einem Grundstücksüberlassungsvertrag oder einem mit einer Grundstücksüberlassung in Verbindung stehenden Altenteilsvertrag (Leibgedings-, Leibzuchts- oder Auszugsvertrag) beruhen,
2. für wertbeständige bäuerliche Erbpachtrechte und ähnliche (Kanon, Erbenzins, Grundmiete, Erbleihe).

Die Sätze 1 und 2 gelten für Reallasten, die auf die Leistung einer aus dem Roggen- oder Weizenpreis errechneten Geldsumme aus dem Grundstück gerichtet sind, entsprechend.

- (3) Dem Verpflichteten bleibt es unbenommen, sich auf eine andere Umstellung zu berufen, wenn er deren Voraussetzungen nachweist."¹²

Ein solcher Nachweis kann mit der historischen Nachzeichnung geführt werden.

"§ 12 Bei wertbeständigen Grundpfandrechten im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 des Grundbuchbereinigungsgesetzes sind nach der Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes für die jeweils bestimmten Waren oder Leistungen folgende Werte zugrunde zu legen:

1. für einen US-Dollar 1,70 Deutsche Mark,
2. für eine Tonne Fettförderkohle des Rheinisch-Westfälischen Kohlesyndikats 285,66 Deutsche Mark,
3. für eine Tonne gewaschene Fettnuß IV des Rheinisch-Westfälischen Kohlesyndikats 314,99 Deutsche Mark,
4. für eine Tonne oberschlesische Flammstückkohle 192,80 Deutsche Mark,
5. für eine Tonne niederschlesische Stückkohle 114,60 Deutsche Mark,
6. für eine Tonne niederschlesische gewaschene Nußkohle I 314,99 Deutsche Mark,
7. für einen Doppelzentner zu 100 kg Kalidüngesalz 40 v. H. 23,00 Deutsche Mark."¹⁵

Schlußbetrachtung:

Bei der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert soll eine ausreichende Sensibilisierung dahingehend vorliegen, daß auch bei alt und unverständlich erscheinenden Rechten nicht ohne weiteres von Verjährung und/oder Erledigung durch Zeitablauf ausgegangen werden kann.

Der Wert (-einfluß) ist in jeweiliger Währung, d. h. in Deutscher Mark bzw. Euro, auszudrücken.

¹² Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2192) (BGBl. III 315-21-2) zuletzt geändert durch Vermögensrechtsbereinigungsgesetz vom 20. Oktober 1998 (BGBl. I S. 3180, 3187)

¹⁵ Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts (Sachenrechts-Durchführungsverordnung – SachenR-DV) vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3900), (BGBl. III 315-21-2-1)

Begriffserklärungen

nach

- Hübners, Reales Staats- u. Zeitungslexikon 1706, verlegt Joh. Friedrich Gleditsch, Buchhandlung, Leipzig, 1706, S. 550
- Heyses, Dr. Joh. Christ. Aug., allgemeines Fremdwörterbuch mit Bezeichnung der Aussprache und Betonung der Wörter, Neunzehnte Original-Ausgabe, Hannover und Leipzig, Hahnsche Buchhandlung, 1910, S. 794

affirmativ: bejahend, zu verstehen im Sinne von anhaftend

dominium utile: geteiltes Eigentum (Teileigentum, Untereigentum des abhängigen Bauern)

Erbpacht: Die Erbpachtsgerechtigkeit ist das volle Eigentum des Pächters und es kann von ihm darüber, soweit er nicht durch einen Vertrag eingeschränkt ist, frei verfügt werden. Nach EGBGB, Art. 63 bleiben bestehende Erbpachtsgerechtigkeiten erhalten, neue konnten seit dem 01.01.1900 nicht mehr begründet werden.

extradiren: aushändigen, herausgeben

Familien-Fideicommiss: Anordnungen, daß ein gewisses Grundstück oder Capital entweder beständig oder durch mehrere Geschlechtsfolgen bei einer Familie verbleiben solle. Die Einzelheiten der Familien-Fideicommiss sind in Stiftungsurkunden enthalten.

Fideicommiss: Disposition, vermittelt welcher einer, der ein Testament machen, seinem Erben den Genuß gewisser Güter zueignet, mit der Verbindung, daß er sie in einer gewissen Zeit oder bei einem gewissen ereigneten Fall einem andern ausantworten soll.

Hufen: ein Stück vom 24. Ackerfeld; Normalausstattung einer abhängigen Bauernstelle mit Land und Nutzungen, von sehr unterschiedlicher Größe, regional verschieden, etwa 3 bis 10 Hektar

ingrossiren: eintragen ins Hypothekenbuch

Kanon: ein bestimmter Geldbetrag, eine festgesetzte Abgabe an den (kirchlichen) Grundherrn

konstirt: feststeht

Lehen: Land, welches ein Vasall oder Lehnsman von seinem Lehnsherrn besitzt, mit der Bedingung, daß er ihm den Eid der Treue leisten, und zu Kriegs- und Friedenszeiten gewisse Dienste tun soll.

Majorat: (Erb-) Recht des Erstgeborenen der Familie

Pfarrre: Besitztum einer Kirche mit Hof, Garten, Feldern und Anspruch auf Abgaben zum Unterhalt des Pfarrers

Post: der Ansatz, eine für etwas bestimmte oder ausgegebene Geldsumme, sofern sie in Rechnung gestellt wird

Recess, auch Rezeß: der Abschluß der Auseinandersetzung, Vergleich, Vertrag

Seniorat: (Erb-) Recht des Ältesten der Familie

Separation: für die Sonderung, Trennung, Auflösung, Scheidung, Teilung, z. B. der Gemeindegüter

Subrepartition: im Sinne von Fehlerberichtigung zu verstehen

Superficiarius: Bebauer eines fremden Grundes, der fremden Grund und Boden bebauen und das darauf Errichtete gegen eine jährlich Abgabe nutzen darf

Surrogat: Ersatz, Ersatzmittel

Translokation: Versetzung, Ortsveränderung

Zehnt: bäuerliche Abgabe an eine der Obrigkeiten, ein Zehntteil der Ernte, des Viehs

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Roland Kurz

Es werden als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Gutachten über den *Verkehrswert*, zu Mieten und Pachten sowie zum Sachenrechtsänderungsgesetz bei der Zusammenführung von Gebäude- und Bodeneigentum erstattet und immobilienwirtschaftliche Beratungstätigkeit erbracht.

Weiterhin werden auf dem Gebiet *Schäden an Gebäuden* als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger bautechnische Gutachten erstattet sowie Leistungen zu bauwirtschaftlichen Fragen, insbesondere im Schlüsselfertigbau, zu Baupreisen, zu technischen Abnahmen und Kontrollen vor Gewährleistungsablauf erbracht.

Das Büro besteht seit 1990. Es sind neben mir vier Mitarbeiterinnen tätig.

Ausgebildet bin ich als Diplomingenieur für Bauingenieurwesen, wozu ich ein Studium an der Technischen Hochschule in Leipzig absolviert habe.

An der Technischen Universität Dresden habe ich ein Zusatzstudium für das Fachgebiet Korrosion und Korrosionsschutz erfolgreich beendet.

Neben meiner Tätigkeit als Sachverständiger bin ich in ausgewählten Gebieten wissenschaftlich tätig, insbesondere nehme ich einen Lehrauftrag für die studentische Ausbildung an der Hochschule Anhalt für Bauschadensanalyse wahr.

Veröffentlichungen

- 1 Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Bände IV bis VI, Wertermittlungsforum® Dr. Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig
Autoren: Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter
Dipl.-Ing. Hans Peter Strotkamp
Dipl.-Ing. Roland Kurz
Dipl.-Ing. Willi Knappert
Dipl.-Ing. Ralf Kranich
Dipl.-Ing. Jochen Kierig
Dr.-Ing. Stephan Mitschang
- 2 Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlagsgesellschaft, 1995, Seite 231 ff.
Verkehrswertermittlung von Gebäuden in Betonplattenbauweise?, Roland Kurz, Lutherstadt Wittenberg
- 3 Neue Justiz – Zeitschrift für Rechtsetzung und Rechtsanwendung, Nomos Berlin, 1992, Seite 27 f.
Zur Feststellung von auszugleichenden Werterhöhungen nach § 7 Vermögensgesetz, Roland Kurz, Lutherstadt Wittenberg
- 4 WertermittlungsForum Aktuell – Zeitschrift für Bewertungssachverständige, Sinzig/Rhein, 2/95, Seite 20 ff.
Wertermittlung für ein mit einem Altenteilsrecht belastetes Grundstück, Roland Kurz, Lutherstadt Wittenberg
- 5 WertermittlungsForum Aktuell – Zeitschrift für Bewertungssachverständige, Sinzig/Rhein, 3/95
Aus der Praxis: Pflegeverpflichtung, Roland Kurz, Lutherstadt Wittenberg
- 6 Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlagsgesellschaft, 5/95, Seite 138 ff.
Einfluß des Pflege-Versicherungsgesetzes auf die Verkehrswertermittlung von Rechten an Grundstücken
Roland Kurz, Lutherstadt Wittenberg
- 7 WE-Pflege,
1. Wertermittlungsprogramm für die bedingte Pflegeverpflichtung (Einsetzend beim Eintritt des Pflegebedarfs),
Dipl.-Ing. Roland Kurz, Lutherstadt Wittenberg