Uebereinkunft der Contrahenten auf einen beliebigen spätern Termin gesetzt wird, der Käufer auch nicht früher, als zu diesem Termin das bürgerliche Eigenthum an dem erkauften Grundstück erlangen könne und erlangen wolle. Daß nicht in Allem die Bestimmung, wie sie die verehrte Deputation vorgeschlagen hat, ausreichen würde, davon bin ich überzeugt. Denn so wie es bisher öfter vorgekommen ist, daß in Käufen bestimmt war, die Uebergabe solle gleichzeitig mit der Confirmation oder gleich nach derselben erfolgen, ebenso möchten auch wohl künftig Käufe vorkommen können, wo bestimmt würde, die Uebergabe solle gleich nach der Eintragung des Käufers als neuen Besitzers in das Grund- und Hypothekenbuch erfolgen. Nun soll, wie die verehrte Deputation will, vom Abschluß des Kaufs die Frist nicht gerechnet werden, die Eintragung wird nicht gesucht, die Uebergabe erfolgt nicht, weil sie erst nach der Eintragung erfolgen soll, also tritt das ein, was durch die doch gewiß im Ganzen sehr zweckmäßige Vorschrift des Mandats vom 2. November 1825 hat verhütet werden sollen, nämlich daß das Besitzverhältniß, das Eigenthumsverhältniß und die Veränderung, die damit hat vorgehen sollen, im Dunkel bleibt, und daß die Interessenten in Weitläufigkeiten und Streitigkeiten durch ihre Nachlässigkeit später verwickelt werden können.

Referent Bürgermeister D. Gross: Der vom Hern Commissar angeführte Fall kann wohl bei der von der Deputation genommenen Ansicht nicht von Einfluß sein; denn wenn die Uebergabe erst nach der Eintragung des Kaufes in das Grund- und Hypothekenbuch erfolgt, so kann über den Besitztitel und das Recht des Besitzes keine Streitigkeit entstehen. Die Absicht des Gesetzes vom Jahre 1825 war unstreitig die, die großen Inconvenienzen und Streitigkeiten zu vermeiden, welche bei Grundstücksveräußerungen dadurch entstanden, daß die Grundstücke übergeben wurden, ohne den Kauf zur gerichtlichen Confirmation zu bringen und die Belehnung zu erlangen. In dem Falle aber, wo die Uebergabe des Grundstücks vor der Kaufsconfirmation nicht erfolgt ist, können keine nachtheiligen Folgen aus der spätern Einreichung des Contracts entstehen. Es ist übrigens dem Herrn Commissar zuzugeben, daß in manchen Fällen die Eintragung in das Grund- und Hypothekenbuch und sonach die Uebertragung des Eigenthums erfolgt, ohne daß damit die Uebergabe des verkauften Gegenstandes verbunden ist; in den meisten Fällen aber wird die Besitzergreifung gleichzeitig erfolgen sollen.

Staatsminister v. Könneritz: Bei der Gewißheit darüber, wer in dem Besitz eines Grundstücks sich befindet, sind nicht blos Privaten, sondern ist auch das Gemeinwesen sehr lebhaft interessirt, und es ist daher unbedingt nothwendig, im Grund- und Hypothekenbuche die größte und strengste Ordnung zu beobachten, damit man zu jeder Zeit weiß, wer in dem Besitz eines Gutes ist. Wird die Eintragung des Besitztitels aufgeschoben, so entstehen sehr leicht Unordnungen, die in späterer Zeit durchaus nicht zu beseitigen sind. Wir haben Bezirke und Gegenden in unserem Lande, wo leider das gar nicht in Ordnung gehalten worden ist, wo die Leute sich begnügt hatten, ihre Contracte den Gemeindeschreibern vorzulegen, ohne Confirmation durch die Obrigkeit zu suchen, und dies hat zur allergrößten Verwirrung im Kauf- und Hypothekenwesen, zu einer Unsicherheit aller Besitzverhältnisse geführt. Deshalb muß das Gesetz streng darauf halten und durch Ordnungsstrafen darauf bestehen, daß so bald als möglich der Besitztitel berichtigt werde. Es liegt dies aber nicht blos im Interesse der Betheiligten selbst, oder der Grund- und Hypothekenbehörde, sondern auch des Gemeinwesens überhaupt; denn auch die Gemeinde will wissen, wer eigentlich das Grundstück besitzt, wer zur Wahl berechtigt ist und für die Abgaben zu stehen hat; ja ich gehe noch weiter, selbst für die ständischen Wahlen ist es unbedingt nothwendig, daß man genau weiß, wer eigentlich der Eigenthümer ist. Den früheren Unordnungen hat die Verordnung von 1825 abgeholfen; ich lasse dahingestellt sein, ob seit deren Erlassung Nachlässigkeiten wirklich so selten vorgekommen. Ist es seitdem selten vorgekommen, so ist es eine Folge der Verordnung von 1825, und man hebe sie darum doch nicht auf. Ich glaube aber, sie sind nicht so gar selten vorgekommen, daß man sagen könnte, es bedürfe einer solchen Bestimmung gar nicht. Wenigstens haben dem Ministerio mehre Gesuche um Erlaß solcher Strafen vorgelegen, und sie werden auch künftig noch vorkommen. Oft können die Betheiligten ein Interesse daran nehmen, es nicht wissen zu lassen, daß sie das Grundstück verkauft haben, um an den Wahlen noch Theil zu nehmen. Neuerlich sind dem Ministerio auch Fälle bekannt worden, wo es aus pecuniärem Interesse geschah, hauptsächlich um die Lehnsgelder zu hinterziehen. Bei der Speculation, die jetzt mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken, ja wohl gar mit dem Zerschlagen von Gütern getrieben wird, ist es solchen Speculanten, um die Kosten zu ersparen und das Lehngeld zu hinterziehen, eingefallen, die Erwerbungsurkunden nicht erst zur Confirmation zu bringen, ja wohl gar den Acquisitionen eine für Grundstücke unzulässige Contractsform zu geben. Sie wollen dann, wenn sie die Grundstücke wieder veräußert haben, den Besitztitel von dem ursprünglichen Civileigenthümer gleich auf ihre weiteren Abnehmer übertragen lassen. Das Ministerium hat dieses aller Ordnung widersprechende Verfahren, wodurch zugleich die Erfüllung von Verbindlichkeiten umgangen werden soll, nicht geduldet und vielmehr darauf bestanden, daß die Contracte zur Confirmation gebracht werden. Daß allerdings der Fall vorkommen kann, wo das Datum des Kaufcontracts ungewiß ist, ist möglich. Für diesen Fall hat die Verordnung von 1825 die Zeit der Uebergabe bestimmt. Allein die Möglichkeit von Schwierigkeiten in einzelnen Fällen hebt den Nutzen in den gewöhnlichen Fällen nicht auf. Die Uebergabe gibt übrigens auch kein Kriterium ab, was in jedem Fall sofort erkennbar ist. Wenn das Gut verpachtet ist und der Käufer das Pachtverhältniß fortsetzt, wenn gar vielleicht der Pachter das Gut kauft, und mithin schon im Naturalbesitze ist, da kann man in der That schwer bestimmen, zu welcher Zeit die Uebergabe erfolgt ist. Ebenso bei einem Hause, welches vermiethet ist und der Besitzer nicht selbst bezieht. Das Ministerium muß daher wünschen, daß die Ver-

SLUB
Wir führen Wissen.