

**ENGLISCHES GRUNDBUCHRECHT;  
INAUGURAL-DISSERTATION ZUR  
ERLANGUNG DER DOKTORWÜRDE  
DER HOHEL JURISTISCHEN  
FAKULTÄT DER UNIVERSITÄT BERN**

Published @ 2017 Trieste Publishing Pty Ltd

ISBN 9780649573936

Englisches Grundbuchrecht; Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde der Hohel Juristischen Fakultät der Universität Bern by Gotthold Zeerleder

Except for use in any review, the reproduction or utilisation of this work in whole or in part in any form by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including xerography, photocopying and recording, or in any information storage or retrieval system, is forbidden without the permission of the publisher, Trieste Publishing Pty Ltd, PO Box 1576 Collingwood, Victoria 3066 Australia.

All rights reserved.

Edited by Trieste Publishing Pty Ltd.  
Cover @ 2017

This book is sold subject to the condition that it shall not, by way of trade or otherwise, be lent, re-sold, hired out, or otherwise circulated without the publisher's prior consent in any form or binding or cover other than that in which it is published and without a similar condition including this condition being imposed on the subsequent purchaser.

[www.triestepublishing.com](http://www.triestepublishing.com)

**GOTTHOLD ZEERLEDER**

**ENGLISCHES GRUNDBUCHRECHT;  
INAUGURAL-DISSERTATION ZUR  
ERLANGUNG DER DOKTORWÜRDE  
DER HOHEL JURISTISCHEN  
FAKULTÄT DER UNIVERSITÄT BERN**



Englisches e f

# Grundbuchrecht

---

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der

hohen juristischen Fakultät der Universität Bern

vorgelegt von

**Gotthold Zeerleder**

Fürsprech



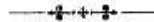
Bern  
Buchdruckerei Stämpfli & Cie.  
1906

52  
911

# Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Vorwort . . . . .	5
Erster Teil.	
Einleitung: Grundlagen des englischen Immobilienrechts . . . . .	9
I. Das altenglische Gewohnheitsrecht . . . . .	10
II. Das Mittelalter . . . . .	25
III. Die neuere Zeit . . . . .	40
Zweiter Teil.	
Das Grundbuch in Australien . . . . .	63
A. Das Torrens-System im allgemeinen . . . . .	69
I. Eintragung der Grundstücke in das Grundbuch . . . . .	69
II. Transaktionen mit registriertem Land . . . . .	73
a) Im allgemeinen . . . . .	73
b) Kauf . . . . .	76
c) Vererbung . . . . .	77
d) Verpfändung und andere Belastungen . . . . .	77
e) Miete und Pacht . . . . .	80
f) Familienstiftungen, „settlements“ und „entails“ . . . . .	81
g) „Registration abstract“ . . . . .	83
III. Amortisation von Urkunden . . . . .	84
IV. Der Garantiefond . . . . .	85
V. Organisation des Systems . . . . .	86
VI. Gebühren . . . . .	87
B. Dogmatische Untersuchung des Torrens-Systems . . . . .	91
I. Allgemeines . . . . .	91
II. Die rechtliche Natur des Zertifikates . . . . .	102
III. Der Garantiefond . . . . .	108
IV. Die Bedeutung des Zertifikates . . . . .	109
V. Die Rechtskraft des Zertifikates . . . . .	114
VI. Das Garantiesystem . . . . .	120

Dritter Teil.		Seite
Gesetzgebung in England . . . . .		128
A. Fehlschlagen der früheren Gesetze . . . . .		128
B. Das Garantiesystem in England . . . . .		137
I. Erste Registrierung . . . . .		137
II. Das Register . . . . .		139
III. Transaktionen mit registrierten Besitzständen . . . . .		141
IV. Die Rechtskraft der Zertifikate . . . . .		144
V. Der Garantiefond . . . . .		146
VI. Zwang zur Registrierung . . . . .		147



## Vorwort.

---

Nur wenige Kantone der Schweiz besitzen zur Stunde ein Grundbuch im technischen Sinn des Wortes. Der Entwurf zu einem schweizerischen Zivilgesetzbuche dagegen, der gegenwärtig den eidgenössischen Räten zur Beratung vorliegt, sieht die Anlage von Grundbüchern vor, und das ganze Immobiliarsachenrecht des Entwurfes ist auf dem Grundbuche aufgebaut.

In diesem Augenblicke, da die Schweiz im Begriffe steht, über Einführung eines Grundbuchsystems zu entscheiden, scheint es von ganz besonderem Interesse, die entsprechenden Systeme kennen zu lernen, die in andern Ländern seit Jahren Anwendung gefunden haben.

Was die verschiedenen *deutschen Rechte* anbetrifft, so ist deren Studium erleichtert durch die zahlreichen, vorzüglichen und erschöpfenden Bearbeitungen, die die Materie bereits gefunden hat. Anders verhält es sich mit dem *englischen*, oder genauer *australischen Grundbuchrecht*, das den Gegenstand der vorliegenden Abhandlung bilden soll: eine übersichtliche und leichtverständliche Darstellung dieses Systems hat bis jetzt gefehlt. Die Werke der englischen und australischen Schriftsteller sind entweder umfangreiche Kommentare, wo die Grundlinien des Systems aus einem Berg kasuistischer Kontroversen erst ausgegraben werden müssen, oder es sind Streitschriften aus der Zeit, da der Kampf um Einführung des Systems in England tobte, und die darum auch kein richtiges Bild davon geben.



Von nicht englischen Juristen haben sich bis heute überhaupt erst wenige mit diesem Gebiete beschäftigt; namentlich sind zu erwähnen die französischen Schriftsteller Gides „Etudes sur l'act Torrens“ 1886, Emanuel Besson „Les livres fonciers et la réforme hypothécaire“, Paris 1892, René Violette „L'act Torrens“, Paris 1900, Yovanovitch „Des Systèmes hypothécaires“, Genf 1895, Correvon „L'act Torrens“, Lausanne 1899, Alfred Dain „Le Système Torrens“ 1885.

Keines dieser Werke gibt dem Leser ein Bild des englischen Immobiliarsachenrechts im ganzen, sondern alle greifen einen Teil, nämlich das unter dem Namen „Torrenssystem“ bekannte Grundbuchrecht daraus heraus, um dieses für sich gesondert darzustellen. Die Folge davon ist, dass aus diesen Werken ein richtiges Verständnis des Systems nicht gewonnen werden kann, weil das Verständnis der Grundlagen des englischen Immobilienrechts fehlt.

Dazu kommt noch, dass alle diese Schriftsteller sich damit begnügen, das Torrenssystem in der Gestalt darzustellen, die es in den australischen Kolonien angenommen hat, während doch ohne Zweifel diejenige Form des Systems, in welcher es in England zur Einführung gelangt ist, für uns von weit grösserem Interesse ist.

Die geographische Lage Englands als einer Insel hat es mit sich gebracht, dass die Entwicklung des englischen Rechts eigene Bahnen gewandelt hat; ganz besonders ist dies der Fall für das Immobilienrecht, und dieses ist darum einer der interessantesten Teile desselben. Es spiegelt in seiner heutigen Gestalt die ganze englische Rechtsgeschichte, ja, wir können sogar sagen, die ganze Geschichte des englischen Staates wieder;

denn keine Kodifizierung hat je den historischen Zusammenhang unterbrochen und die einzelnen Bestandteile von ihrem natürlichen Hintergrunde gelöst. Das Resultat dieser Entwicklung: das heutige englische Recht, ist ein *originelles* Recht, reich an originellen Institutionen, unter denen das englische Grundbuch eine hervorragende Stelle einnimmt. Diese Originalität des Rechts ist der Grund des grossen Interesses, das es für den Forscher besitzt, zugleich aber auch die Ursache der Schwierigkeiten, die es dem Studium entgegensetzt, und die Erklärung der Tatsache, warum auf dem Kontinent für das englische Recht so wenig Verständnis vorhanden ist.

Der ganze Aufbau des englischen Rechts ist so eigenartig, dass einzelne Teile desselben ohne einige Kenntnis des ganzen Gebietes nicht verstanden werden können. Daraus ergibt sich für uns die Notwendigkeit, zuerst in einer historischen Einleitung die Grundzüge des englischen *Immobilienrechtes im allgemeinen* zu skizzieren, bevor wir an unsere spezielle Aufgabe: *das Grundbuchrecht*, herantreten können. Bei Abfassung der Einleitung sind wir im wesentlichen den Ausführungen von Sir Frederic Pollock in seinem Buche: „The Land Laws“ 1896 gefolgt, auf welches Werk wir auch für weitere Auskunft über den Gegenstand verweisen.

In einem zweiten Abschnitt werden wir sodann die Entstehung und Entwicklung des Grundbuches in *Australien* behandeln, und in einem dritten Abschnitt endlich die Einführung dieses Grundbuchsystems im *englischen Mutterlande* in's Auge fassen.

Bei Abfassung dieser Dissertation bot die Wahl des Ausdruckes häufig Schwierigkeit: Für Institutionen des

englischen findet sich häufig kein Analogon im deutschen Recht; die deutsche Bezeichnung für ein ähnliches aber nicht identisches Gebilde anzuwenden, musste vermieden werden, um nicht falsche Vorstellungen zu erwecken. Darum haben wir, wo sich kein entsprechender deutscher Ausdruck fand, den englischen Namen beibehalten oder wenigstens jeweilen in Klammern beigefügt und versucht, im Texte die Bedeutung des Wortes zu erklären. Immerhin haben wir die Verwendung englischer Ausdrücke möglichst beschränkt, um das Verständnis der Argumentation nicht zu erschweren.

Wir haben es meistens unterlassen, bei Behandlung der englischen Institutionen Vergleiche zu ziehen mit ähnlichen Gebilden des heimischen Rechts, so nahe die Versuchung hierzu oft lag; namentlich drängte sich uns die Frage auf, ob nicht in einem besondern Abschnitte das englische Grundbuchrecht mit den entsprechenden Bestimmungen des Entwurfes zu einem schweizerischen Zivilgesetzbuch zu vergleichen und eine Untersuchung darüber anzustellen sei, inwiefern das englische Recht auf schweizerische Verhältnisse mit Vorteil angewendet werden könnte. Wir haben davon abgesehen, von der Überlegung geleitet, dass eine solche Untersuchung mit grosser Sorgfalt und Gründlichkeit vorgenommen werden müsste, um von Nutzen zu sein, und dass sie daher eher geeignet wäre, den Gegenstand einer besondern Abhandlung zu bilden, als in Verbindung mit der vorliegenden Studie behandelt zu werden. Aus diesen Gründen haben wir uns darauf beschränkt, die Kenntnis des englischen Rechts zu vermitteln, es dem Leser überlassend, das Besprochene mit Bekanntem in Verbindung zu bringen und Vor- und Nachteile der verschiedenen Systeme gegeneinander abzuwägen.