

# Grundpfandrechte und Währungsumstellung

Das Gesetz über die Umstellung von Grundpfandrechten  
und über Aufbaugrundschulden mit amtlicher Begründung  
und Kommentar. Vierzigste Durchführungsverordnung zum  
Umstellungsgesetz und Lastenausgleichssicherungsgesetz

von

**Dr. Gerhard Nehlert**

Dezernent der Senatsverwaltung für Justiz in Berlin

mit Vorwort von

**Dr. Valentin Kielinger**

Senator für Justiz in Berlin



Berlin 1951

**Walter de Gruyter & Co.**

vormals G. J. Göschen'sche Verlagshandlung / J. Guttentag, Verlags-  
buchhandlung / Georg Reimer / Karl J. Trübner / Veit & Comp.

Archiv-Nr. 21 1 239

Satz und Druck: A. W. Hayn's Erben, Berlin SO 36

## Vorwort

Das Gesetz über die Umstellung von Grundpfandrechten und über Aufbaugrundschulden, für das sich die zusammengefaßte Bezeichnung Grundpfandrechstumstellungsgesetz und die Abkürzung GUG durchgesetzt hat, ist ein echter und — wie alle an seiner Bearbeitung Beteiligten hoffen — fruchtbarer Kompromiß zwischen den entgegengesetzten Interessensphären der von ihm betroffenen weiten Kreise. Darüber hinaus aber sind in der Zeit zwischen Verabschiedung des Gesetzes und seiner Verkündung auf Grund der fortschreitenden wirtschaftlichen Entwicklung und besonders der Konkretisierung des Lastenausgleichgedankens vielfältige neue Gesichtspunkte zutage getreten, welche die Anwendung dieses Gesetzes stark beeinflussen müssen.

Bereits unmittelbar nach Verkündung der die gleiche Materie im Bundesgebiet regelnden Vierzigsten Durchführungsverordnung zum Umstellungsgesetz begannen im Herbst 1949 die Beratungen darüber, welche Maßnahmen auf diesem Gebiet für Berlin getroffen werden müssen. Es handelte sich darum, in Angleichung an die Rechtslage im Bundesgebiet und in Fortsetzung des bereits durch die Umstellungsverordnung vorgeschriebenen Weges einmal die dinglichen Rechte in Übereinstimmung zu bringen mit den bereits umgestellten Forderungen, weiterhin die dadurch in Höhe von grundsätzlich 90 vom Hundert der früheren Belastung frei werdenden Wertparzellen der Grundstücke dem unbedingt notwendigen Wiederaufbau Berlins und der Belebung seiner Wirtschaft dienstbar zu machen, dabei gerechtfertigte Interessen der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen, und schließlich einem künftigen Lastenausgleich nicht vorzugreifen. Von maßgebendem Einfluß war der Zufluß erheblicher ERP-Mittel und die Forderung der Kreditgeberseite nach besträngiger Sicherung dieser Mittel im Gesetzgebungswege, während die Grundstückseigentümer freie vertragliche Gestaltung der Beleihungsmöglichkeit für erstrebenswert hielten. Der Gesetzgeber hat mit der als Aufbaugrundschuld genehmigungsgebundenen Eigentümergrundschuld einen Mittelweg eingeschlagen.

Über die endgültige Gestaltung des Lastenausgleichs im einzelnen war bei diesen Erörterungen noch nichts Näheres bekannt. In Berlin war man der Frage bereits mit dem am 16. Dezember 1948 beschlossenen Gesetz über die Währungsgewinnabgabe nähergetreten

(HuW 1948 S. 369), das von einer individuellen Erfassung des durch die Umstellung von Verbindlichkeiten entstandenen Währungsgewinnes ausging, aber nicht in Kraft getreten ist. Später bestand eine Zeit lang Anlaß zu der Annahme, daß eine individuelle Erfassung des Währungsgewinnes kaum zustande kommen dürfte, sondern daß der Währungsgewinn, auch der aus der Umstellung der Grundpfandrechte, durch eine pauschalierte Abgabe erfaßt werden könnte, ähnlich wie es das Prinzip der Baunotabgabe war. Erst mit den Regierungsvorlagen zum Lastenausgleichsgesetz, insbesondere der Bundestagsdrucksache Nr. 1800 stellte sich nach Verabschiedung des Grundpfandrechtsumstellungsgesetzes heraus, daß man auf dem mit dem Lastenausgleichssicherungsgesetz im September 1948 begonnenen Wege fortgeschritten war und der durch die Umstellung der Grundpfandrechte entstandene Währungsgewinn durch die individuell gestaltete „Hypothekengewinnabgabe“ erfaßt war. Daraus ergab sich die weitere Rechtfertigung für die in § 19 ausgesprochene, heftig umstrittene Verfügungsbeschränkung; diese dient nicht nur zur Lenkung des Kreditraumes in volkswirtschaftlich erwünschte Bahnen, sondern auch — dies muß immer wieder betont werden — zur Reservierung der in der Aufbaugrundschuld ausgedrückten Wertparzelle für den Lastenausgleich.

Diese nach der Verabschiedung des Gesetzes erfolgte Konkretisierung der Gedanken der Hypothekengewinnabgabe war auch der Anlaß, daß das Gesetz die nach dem Besatzungsstatut erforderliche Bestätigung durch die Besatzungsbehörden erst am 18. Januar 1951 erhielt, weil diese Bestätigung von einer Erklärung abhängig gemacht wurde, daß der Lastenausgleich durch das Gesetz nicht beeinträchtigt werden würde. Diese Erklärung konnte nicht nur deshalb abgegeben werden, weil die im Gesetz vorgesehene Verfügungsbeschränkung einer Reservierung der in Betracht kommenden Werte für Zwecke des Lastenausgleichs dient, sondern vielmehr auch deshalb, weil die Hypothekengewinnabgabe eine persönliche Abgabeschuld des Verpflichteten ist und als solche von einer Gestaltung der dinglichen Sicherung, d. h. von einer eventuellen Belastung des Grundstücks nicht unbedingt abhängig ist. Jedoch wird die enge Verbundenheit zwischen Abgabeschuld und Grundstück den Gedanken einer irgendwie gearteten Verdinglichung der Abgabeschuld im Rahmen des gesetzlich Möglichen und wirtschaftlich Tragbaren naheliegend erscheinen lassen.

Mit dieser Entwicklung wird die doppelte Aufgabe des Gesetzes klar: Auf der einen Seite bringt es in Berlin für die Gesamtwirtschaft und den Einzelnen, insbesondere den Grundstückseigentümer, Vorteile, die über die nach der entsprechenden Rechtslage im Bundesgebiet bestehenden nicht unerheblich hinausgehen. Auf

der anderen Seite ergibt sich daraus als Korrelat zu diesen Vorteilen die Verpflichtung für den Einzelnen und die Gesamtwirtschaft, sich ihrer so zu bedienen, daß die nach dem Lastenausgleichsgesetz eintretenden Abgabeschulden unbeeinträchtigt aufgebracht werden können, soweit sie auch in Berlin durch Gesetz festgelegt werden. Der Grundstückseigentümer oder Unternehmer in Berlin kann den Wert der Aufbaugrundschuld zunächst zur Produktionserhöhung benutzen, während im Bundesgebiet der gleiche Wert seit 1948 dem Lastenausgleichsfonds zufließt und nur ausnahmsweise in der Weise wie in Berlin benutzt werden kann. Der Grundstückseigentümer oder Unternehmer in Berlin muß sich aber darüber klar sein, daß die damit erfolgende Produktionserhöhung auch dem Lastenausgleichsfonds zugute kommen muß, weil der Währungsgewinn — gleichgültig ob unmittelbar oder mittelbar über die Produktionserhöhung — seiner Natur und den gesetzlichen Vorschriften nach für diesen Zweck bestimmt ist.

Der nachstehende Kommentar zum Grundpfandrechtumstellungsgesetz aus der Feder des an seiner Fassung maßgeblich beteiligten Dezernenten hat die Aufgabe, allen Beteiligten auf dem Sektor der Wirtschaft und dem der Justiz die Anwendung dieses schwierigen Gesetzes zu erleichtern. Er berücksichtigt dafür weitgehend die im Bundesgebiet seit dem Herbst 1949 bei Anwendung der 40. DVO gewonnenen Erkenntnisse und stellt — da deren Wortlaut größtenteils wörtlich übernommen ist — zugleich eine Kommentierung dieser Vorschriften dar, die außerdem im Teil II zum Vergleich abgedruckt sind. Die 40. DVO und die ihr entsprechenden Artikel I bis IV des Grundpfandrechtumstellungsgesetzes betreffen die Umstellung der Grundpfandrechte und das bei der Umstellung anzuwendende Verfahrensrecht. Die Artikel V und VI des Grundpfandrechtumstellungsgesetzes betreffen die Aufbaugrundschuld; für diese Vorschriften ergeben sich zahlreiche Parallelen aus der im Bundesgebiet erfolgten Gesetzgebung zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich, die deshalb gleichfalls im Teil II wiedergegeben ist.

Berlin, den 1. Juni 1951

Dr. Kielinger

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort .....	III
<b>Teil I: Gesetzgebung in Berlin über die Umstellung der Grundpfandrechte nebst Kommentar .....</b>	<b>1</b>
1. Gesetz über die Umstellung von Grundpfandrechten und über Aufbaugrundschulden .....	1
2. Erste Durchführungsverordnung zum Gesetz über die Umstellung von Grundpfandrechten und über Aufbaugrundschulden .....	124
3. Begründung zur Ersten Durchführungsverordnung .....	126
4. Allgemeine Verfügung betreffend geschäftliche Behandlung der Anträge nach § 9 des Gesetzes .....	133
5. Allgemeine Verfügung betreffend die Eintragung der Umstellung von Grundpfandrechten und die Eintragung von Aufbaugrundschulden .....	135
<b>Teil II: Gesetzgebung im Bundesgebiet über die Umstellung der Grundpfandrechte .....</b>	<b>139</b>
1. Vierzigste Durchführungsverordnung zum Umstellungsgesetz .....	140
2. Begründung zur Vierzigsten Durchführungsverordnung .....	144
3. Gesetz zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich .....	155
4. Erste Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich .....	158
5. Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich .....	162
Literaturverzeichnis .....	166
Abkürzungsverzeichnis .....	170
Stichwortverzeichnis .....	171

Abgeschlossen nach dem Stande der Rechtsprechung vom 1. Juli 1951

**T e i l I**

**Gesetzgebung in Berlin**

**über die**

**Umstellung der Grundpfandrechte**





## 1.

# Gesetz über die Umstellung von Grundpfandrechten und über Aufbaugrundsschulden

Vom 9. Januar 1951

Verordnungsblatt für Berlin 1951 Teil I Seite 71

## nebst amtlicher Begründung und Kommentar

### Vorbemerkung:

1. Der in Teil A der amtlichen Begründung zum Gesetz über die Umstellung von Grundpfandrechten und über Aufbaugrundsschulden (Stadtverordnetendrucksache Nr. 760, Grundstückswirtschaft 1950 S. 78) enthaltene „Zusammenfassende Überblick über den Inhalt des Gesetzes“ hat folgenden Wortlaut:

„I. Die Währungsgesetzgebung enthält keine ausdrücklichen Bestimmungen über die Umstellung von Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten. Die Literatur und Rechtsprechung hat jedoch in weitaus überwiegendem Umfang angenommen, daß die Vorschriften über die Umstellung von Reichsmarkverbindlichkeiten auch auf dingliche Rechte Anwendung finden. Man hat dies einmal aus dem zur Auslegung herangezogenen englischen Text der Umstellungsverordnung gefolgert, der von „Claims“, d. h. Ansprüchen spricht; darunter dürften auch Ansprüche aus dem dinglichen Recht fallen. Für die Sicherungshypothek ergibt sich die gleiche Folgerung auch aus dem Begriff der Akzessorietät. Selbst wenn man diejenigen dinglichen Rechte, die nicht abstrakter Natur sind, nicht den Bestimmungen der Währungsgesetzgebung über Reichsmarkverbindlichkeiten unterwerfen wollte, so wären sie gleichwohl in Höhe des die umgestellte Forderung übersteigenden Teils erloschen, weil die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Entstehung eines Grundpfandrechtes für den Eigentümer in diesem Fall keine Anwendung finden; diese Bestimmungen haben nämlich das Erlöschen der persönlichen Forderung zur Voraussetzung, die Umstellung der persönlichen Forderung aber ist kein solches Erlöschen, sondern eine Veränderung des Wertes. Dem Gedanken, daß die dinglichen Rechte in gleicher Weise umgestellt sind wie Reichsmarkverbindlichkeiten, trägt auch das in der Bundesrepublik Deutschland ergangene Gesetz zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 Rechnung, indem es nach umgestellten Rechten eine Umstellungsgrundschuld kraft Gesetzes neu entstehen läßt. Auch die in der Bundesrepublik Deutschland ergangene 40. Durchführungsverordnung der Alliierten Bankkommis-

sion zum Umstellungsgesetz (Bundesanzeiger 1949, Nr. 11, S. 3), an welche sich das beiliegende Gesetz, soweit die Art. I, III und IV in Frage kommen, weitgehend anschließt und durch welche die Umstellung der dinglichen Rechte geregelt wird, geht von diesem Gedanken aus. Ihm folgt auch dieses Gesetz, das im Artikel I die Vorschriften der 40. Durchführungsverordnung fast wörtlich übernimmt. Jedoch läßt die Auffassung, daß dingliche Rechte in demselben Umfang umgestellt sind wie Reichsmarkverbindlichkeiten, eine Reihe von Ausnahmenvorschriften erforderlich werden. Dies gilt insbesondere für die Grundschuld mit Rücksicht auf ihre abstrakte, von einer Forderung unabhängige Natur. Auch Eigentümerrechte und zur Sicherung von Valutaforderungen bestimmte Grundpfandrechte verlangen eine besondere Behandlung, ebenso Grundpfandrechte, die zur Sicherung von Reichsmarkverbindlichkeiten bestellt sind, wenn diese nach Artikel 12 oder 13 Umst.VO nicht auf Deutsche Mark umgestellt werden. Diesen Ausnahmen ist im § 2 dieses Gesetzes Rechnung getragen.

II. Die Tatsache, daß sich Artikel 16 Ziffer 36 der Umst.VO wesentlich von dem die entsprechenden Rechtsverhältnisse regelnden § 18 des Umstellungsgesetzes unterscheidet, macht es erforderlich, dingliche Rechte, die mit Artikel 16 Ziffer 36 Umst.VO im Zusammenhang stehen, in Berlin besonders zu behandeln. Dies geschieht in Artikel II des Gesetzes.

III. Artikel III behandelt das Verfahren bei der Umstellung.

IV. Eine Umstellung der dinglichen Rechte entsprechend der Umstellung der zugrunde liegenden persönlichen Forderung würde den Erfolg haben, daß bei einer Umstellung des an erster Stelle eingetragenen dinglichen Rechtes im Verhältnis 10 : 1 die nachstehenden dinglichen Rechte in Rangstellen einrücken, auf die sie nach den vertraglichen Bedingungen ihrer Bestellung keinen Anspruch haben. Dies würde besonders dann bedenklich erscheinen, wenn etwa nachrangige dingliche Rechte im Verhältnis 1 : 1 umgestellt sind. Im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland wird dieser Erfolg dadurch vermieden, daß hinter jedem dinglichen Recht eine Umstellungsgrundschuld auf Grund des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 entsteht. Ein ähnliches Gesetz ist bisher in Berlin nicht ergangen. Das vorliegende Gesetz vermeidet diesen Erfolg dadurch, daß es in Artikel V nach jedem umgestellten Recht eine Grundschuld für den Eigentümer in Höhe von 90% des früheren Reichsmarkbetrages entstehen läßt. Damit wird zugleich die Möglichkeit einer Beleihung der Grundstücke für Zwecke des Wiederaufbaues geschaffen. Damit der Eigentümer die zu seinen Gunsten entstandene Grundschuld nicht für andere Zwecke als die im Interesse der Gesamtwirtschaft erwünschten verwenden kann, ist die Verfügung über diese Grundschuld an eine Genehmigung der zuständigen Magistratsabteilung geknüpft. Die Grundschuld erhält damit ihren eindeutigen Zweck als „Aufbaugrundschuld“.

2. Das in der vorstehend wiedergegebenen Begründung erwähnte Gesetz zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich ist abgedruckt Teil II/3 S. 155, die Vierzigste DVO zum Umst.Ges. Teil II/1 S. 140. Wenn im folgenden von Rechtslage „im Bundesgebiet“ hinsichtlich der Umstellung der Grundpfandrechte und der Umstellungsgrundschulden die

Rede ist, so ist dabei nicht verkannt, daß zwar die 40. DVO im gesamten Bundesgebiet, das Gesetz zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich aber nicht in der französischen Zone gilt, wo entsprechende Ländergesetze in Kraft sind. Da das kommende Lastenausgleichsgesetz im Bundesgebiet einheitlich gelten wird, ist jetzt schon aus praktischen sprachlichen Gründen darauf verzichtet worden, die französische Zone jeweils ausdrücklich auszunehmen.

3. Die amtliche Begründung des Berliner Gesetzes kehrt sich bewußt ab von der Auffassung der amtlichen Begründung zur 40. DVO (Teil II/2 S. 144), nach welcher dem Gesetzgeber außer der Möglichkeit der Anwendung der Umstellungsvorschriften auf die Grundpfandrechte angeblich auch die Möglichkeit offengestanden haben soll, eine Umstellung aller Grundpfandrechte im Verhältnis 1:1 nach den Währungsvorschriften (in Berlin Ziffer 6 WEVO) zu bestimmen. Die amtliche Begründung des Berliner Gesetzes folgt also der in Literatur und Rechtsprechung weitaus überwiegenden Ansicht, daß auch die Grundpfandrechte grundsätzlich bereits von den Umstellungsvorschriften erfaßt würden. (Vgl. dazu Harmening-Duden I S. 99 u. 167, Binder-Wetter-Reinbothe II/2 S. 75 u. 115, Palandt S. 1202, Probleme der Währungsreform S. 15, Boehmer, 8. Beih. z. DRZ S. 25, Meilicke-Nehler-Trost HuW 48 S. 321, Würdinger MDR 48 S. 223, Harmening NJW 48 S. 403, Spengler NJW 48 S. 645, Caemmerer SJZ 48 S. 507, Petersen MDR 49 S. 20, Trinkler NJW 49 S. 126, OLG Freiburg DRZ 49 S. 236, Krech JR 49 S. 274, Heydtmann NJW 49 S. 361, Notizen JR 49 S. 485, HuW 50 S. 101, Häussler MDR 49 S. 145, OLG Hamm NJW 49 S. 552, Boehmer, Kommentar z. DMBilGes. S. 161, OLG Schleswig NJW 49 S. 594; anderer Ansicht: Duden SJZ 48 S. 584 u. DRZ 49 S. 295 u. 358, Kleine SJZ 48 S. 491). Damit gewinnen die Bestimmungen dieses Gesetzes, die sich mit der Umstellung der Grundpfandrechte befassen, im allgemeinen klarstellenden Charakter (übereinstimmend Harmening-Duden II S. 5), setzen aber neues Recht insbesondere dort, wo sie von den allgemeinen Umstellungsvorschriften abweichen, z. B. § 2 Ziffer 1 und 4 und besonders Art. II.

4. In Art. II wird bisheriges Recht geändert. Die in diesem Artikel behandelten Forderungen sind nach Art. 16 Ziffer 36 Buchstabe a, 3 Umst.VO grundsätzlich und ohne Ausnahme 1:1 umgestellt, während nach Art. II derartige Forderungen unter bestimmten Umständen 10:1 umgestellt sind (vgl. im einzelnen die Anmerkungen zu den §§ 5—7). Die Umstellungsverordnung vom 4. Juli 1948 (VOBl. Groß-Berlin I S. 374) ist von den einzelnen Sektorenmilitärregierungen erlassenes Besatzungsrecht. Das Gesetz über die Umstellung der Grundpfandrechte und über Aufbau-Grundschulden ist deutsches Recht (im Gegensatz zur 40. DVO, welche auch Besatzungsrecht ist). Da jedoch nach dem Berliner Besatzungsstatut (VOBl. Groß-Berlin 1949 I S. 151) auch auf dem den Besatzungsmächten vorbehaltenen Gebiet der Währungspolitik deutsche Gesetzgebung erfolgen kann, kann mit der in diesem Fall notwendigen ausdrücklichen Bestätigung der Besatzungsmächte auch durch die deutsche Gesetzgebung wirksam Besatzungsrecht geändert werden. In Teil C der amtlichen Begründung ist dazu folgendes ausgeführt:

„Die 40. Durchführungsverordnung zum Umstellungsgesetz in der Bundesrepublik, an welche sich das beiliegende Gesetz, soweit die besonderen Berliner Verhältnisse nicht abweichende Regelungen erfordern, zum größten Teil anschließt, ist von der Alliierten Bankkommission erlassen worden (§ 34 Abs. 4 Umstellungsgesetz). Die „Währungspolitik“ gehörte in Berlin zu den der Alliierten Kommandantur vorbehaltenen Gebieten (Ziff. 2, m des Berliner Besatzungsstatutes vom 14. Mai 1949). Die Berliner gesetzgebenden Körperschaften sind jedoch befugt, nach ordnungsmäßiger Verständigung der Alliierten Kommandantur auf diesem Vorbehaltsgebiet gesetzliche Bestimmungen vorzuschlagen und zu erlassen, die allerdings der ausdrücklichen Bestätigung der Alliierten Kommandantur bedürfen (Ziffer 4 und 5 des Berliner Besatzungsstatutes). Weil die mit dem beiliegenden Entwurf vorgeschlagenen Regelungen über die Bestimmungen hinaus, die reine währungsmäßige Umstellungsfragen regeln, sehr wesentliche und auf eine lange Zeitdauer berechnete materiellrechtliche Normen des Grundpfandrechts des bürgerlichen Rechts (Aufbaugrundschulden) zum Inhalt haben, ist nicht beabsichtigt, eine Durchführungsverordnung zur Umst.VO in Vorschlag zu bringen. Es wird vielmehr für angebracht gehalten, den Erlaß eines Gesetzes durch die gesetzgebenden Körperschaften vorzuschlagen, für welches die Bestätigung der Alliierten Kommandantur nachzusuchen ist.“

Die Bestätigung durch die Alliierte Kommandantur Berlin ist durch Schreiben vom 18. Januar 1951 — BK/O (51) 6 — erfolgt (vgl. Verfügung des Senators für Justiz an die Justizbehörden vom 19. 2. 51, JR 1951 S. 189).

5. Über intersektorales Recht vgl. Anmerkung 4 zu § 2 Ziffer 1 S. 10.

6. Für die Schaffung der Aufbaugrundschulden folgt das Gesetz nach Teil A Abschnitt I der amtlichen Begründung der im Schrifttum herrschenden Meinung, daß infolge der Umstellung des dinglichen Rechtes für den den Umstellungsbetrag übersteigenden Teil (normalerweise 90% des RM-Wertes) kein Eigentümerrecht nach § 1163 Absatz I Satz 2 BGB entstanden ist, weil die Forderung durch die Umstellung nicht erloschen ist im Sinne dieser Bestimmung, sondern ihren Wert gewandelt hat und das gleiche für das dingliche Recht gilt (Palandt, Anm. 6 zu § 1113, Binder-Wetter-Reinbothe II/2 S. 117, Breit-Haaser S. 68, besonders eingehend OLG Schleswig NJW 49 S. 594, vgl. auch HuW 50 S. 102). Diese Auffassung hat zur Folge, daß für die Schaffung der Aufbaugrundschuld nicht ein Eigentümerrecht in Anspruch genommen werden kann, sondern daß ex lege ein neues Recht konstitutiv begründet werden muß, wie dies auch durch § 1 Absatz I des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich in Form der Umstellungsgrundschuld geschehen ist. Dabei sei bemerkt, daß die amtliche Begründung des Berliner Gesetzes insoweit von der amtlichen Begründung zur 40. DVO (Teil II/2 S. 144) erheblich abweicht, als in der Begründung zu den Umstellungsvorschriften des Berliner Gesetzes auf die Umstellungsgrundschulden nach dem Gesetz zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich (LASG, Teil II/3 S. 155) nicht eingegangen ist, da solche Umstellungsgrundschulden in Berlin vorläufig nicht bestehen. Gegen die an ihrer Stelle geschaffenen Aufbaugrundschulden sind vor und während der Beratungen des Gesetzes schwerwiegende Bedenken erhoben worden. Zunächst gingen diese Bedenken da-

von aus, daß durch die Schaffung der Aufbaugrundsschulden eine vermeidbare Belastung des Grundbesitzes, der Verwaltung und der Gerichte entsteht (vgl. insbesondere HuW 50 S. 101) und daß es zweckmäßiger erschiene, die umgestellten Grundpfandrechte entsprechend den Vorschriften des BGB zusammenrücken zu lassen. Dabei sprach auch mit, daß man damals davon ausging, der Lastenausgleich werde nur durch eine pauschalierte Vermögensabgabe erfolgen, in welcher der durch die Umstellung der Grundpfandrechte entstandene individuelle Währungsgewinn mit erfaßt sein würde. Während der Beratungen des Gesetzes trat die gegen- teilige Auffassung zutage, daß möglicherweise die Schaffung der Aufbaugrundsschulden als Eigentümergrundsschulden die individuelle Erfassung des Währungsgewinnes beeinträchtigen könnte und daß aus diesem Grund unter Umständen entsprechend der westdeutschen Regelung Umstellungsgrundsschulden für die Öffentliche Hand geschaffen werden müßten. Dem stand die Schwierigkeit und die Kostspieligkeit der Verwaltung solcher Rechte entgegen. Man wählte deshalb den Mittelweg der genehmigungs- gebundenen Eigentümergrundsschuld und hat damit — wie die Ergebnisse heut schon zeigen — mit nachtwandlerischer Sicherheit den Ausgleich zwischen den Belangen des Wiederaufbaus der Berliner Wirtschaft und des Lastenausgleichs gefunden. Die Hypothekengewinnabgabe als persönliche Steuerschuld, wie sie im Dritten Abschnitt des Lastenausgleichsgesetzes in der Fassung der Bundestagsdrucksache Nr. 1800 geplant ist, wird durch die dingliche Aufbaugrundsschuld nicht beeinträchtigt und darf dies auch nicht werden; dies war Voraussetzung der Genehmigung durch die Alliierte Kommandantur, die erst nach einer entsprechenden Erklärung von deutscher Seite erfolgte. Wie einmal eine dingliche Sicherung dieser persönlichen Abgabeschuld, für die im Bundesgebiet die Umstellungsgrundsschulden dienen, in Berlin erfolgt, ob und in welchem Umfang dazu die Aufbaugrundsschuld herangezogen werden kann und muß, ist eine sekundäre Frage geringerer Bedeutung, die im Rahmen der Lastenausgleichsberatungen in Berlin gelöst werden wird. Jedenfalls bleibt der Grundstückseigentümer, auch wenn er über die Aufbaugrundsschuld mit Genehmigung zugunsten eines Dritten verfügt hat, grundsätzlich in gleicher Höhe Schuldner der Hypothekengewinnabgabe. Ob er infolge einer solchen Verfügung etwa irgendwelche der zahlreichen Minderungs-, Herabsetzungs- oder Erlaßvor- schriften der Hypothekengewinnabgabe in Anspruch nehmen kann, beur- teilt sich nach den für diese Fälle geltenden allgemeinen Vorschriften über die Hypothekengewinnabgabe (vgl. dazu insbesondere Abhandlungen des Verfassers in HuW 51 S. 67 Abs. III, HuW 51 S. 105 Abs. IV).

## Artikel I

### Allgemeine Fälle der Umstellung

#### § 1

(1) Für die Umstellung von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden gelten unbeschadet der Bestimmungen der §§ 2, 4, 5, 6 und 7 die Vorschriften über die Umstellung der durch das dingliche Recht gesicherten Forderung.

**(2) Auf die Umstellung von Fremdgrundschulden, die nicht zu Sicherungszwecken bestimmt sind, findet Artikel 14 Ziffer 32 und 33 der Umstellungsverordnung Anwendung, soweit nicht im § 2 etwas anderes bestimmt ist.**

**Anmerkungen:**

1. Amtliche Begründung zu § 1:

„I. Artikel I behandelt die allgemeinen Fälle der Umstellung, d. h. diejenigen, bei denen nicht auf Grund abweichender Vorschriften der Umst.VO eine Sonderregelung für Berlin erforderlich ist.

1. Nach § 1 Abs. 1 werden Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, die der Sicherung einer Reichsmarkforderung dienen, grundsätzlich ebenso umgestellt wie diese, d. h. in der Regel im Verhältnis 10 : 1 (Art. 14 Umst.VO), in den Fällen des Art. 16 Ziff. 36 Umst.VO im Verhältnis 1 : 1; falls nicht etwa auch bei diesen auf Grund der in Artikel II enthaltenen Vorschriften eine Umstellung im Verhältnis 10 : 1 in Betracht kommt.
2. Nach § 1 Abs. 2 werden auch Fremdgrundschulden, die nicht zu Sicherungszwecken bestimmt sind, auf Grund von Art. 14 der Umstellungsverordnung umgestellt. Das ist gerechtfertigt, weil im allgemeinen kein wirtschaftlicher Grund dafür besteht, den Gläubiger einer forderungslosen Grundschuld besser zu behandeln als den Gläubiger einer Reichsmarkforderung (wegen der Ausnahmen siehe § 2 Ziff. 6).“

2. § 1 legt den allgemeinen Grundsatz für die Umstellung der Grundpfandrechte nieder, der von Schrifttum und Rechtsprechung bereits vor der Gesetzgebung über diese Frage herausgearbeitet worden ist (vgl. Vorbem. Ziffer 3). Ausnahmen von dem allgemeinen Grundsatz des Abs. 1 sind in § 2 enthalten (übereinstimmend mit der 40. DVO. vgl. Teil II/1 S. 140 u. II/2 S. 144). Reallasten sind zwar auch entsprechend den allgemeinen Umstellungsvorschriften umgestellt, werden aber gesondert in § 4 behandelt und sind deshalb in Abs. 1 gleichfalls ausgenommen (in der 40. DVO unterblieben). Das gleiche gilt für die auf die besondere Rechtslage in Berlin abgestellte Regelung in Artikel II des Gesetzes, die eine Individualregelung für gewisse Arten von Forderungen und dinglichen Rechten enthält.

3. § 1 Absatz 1 verknüpft für die Umstellung das dingliche Recht mit der „gesicherten“ Forderung. Gesicherte Forderung im Sinne von § 1 Abs. 1 ist die dem dinglichen Recht zugrunde liegende Forderung (für die Grundschuld vgl. Harmening-Duden II S. 56 Anm. 1), also die Forderung, „wegen“ deren eine bestimmte Geldsumme „aus dem Grundstück“ zu zahlen ist (§ 1113 BGB.); die Bestimmung bezieht sich nicht etwa, wie man aus dem Wort „gesichert“ eventuell entnehmen könnte, nur auf die Sicherungshypothek (§ 1184 BGB), sondern auch auf die Verkehrshypothek. Der Unterschied zwischen diesen beiden Instituten wird jedoch auch für die Umstellung von Bedeutung. Während sich bei der Verkehrshypothek die Umstellung nach der auf Grund von § 1138 in Verb. mit § 891 BGB für

den Bestand des dinglichen Rechts vermuteten Forderung richtet, richtet sie sich bei der Sicherungshypothek nur nach der „in Wahrheit zugrunde liegenden Forderung“ (Palandt Anm. 2 zu § 1184 S. 1219). Wenn man für die Aufwertungsgesetzgebung aus der dritten Steuernotverordnung vom 14. 2. 24 (RGBl. I S. 74) und dem Aufwertungsgesetz vom 16. Juli 1925 (RGBl. I S. 117) den Grundsatz einer Scheidung zwischen dem dinglichen Recht und der persönlichen Forderung entnehmen will, weil für das dingliche Recht ein Höchstaufwertungssatz von 25% festgesetzt worden ist, während für die persönliche Forderung der Satz von 25% nur als normaler Satz gilt, so geht dieses Gesetz einen anderen Weg, weil es grundsätzlich dingliches Recht und persönliche Forderung umstellungsrechtlich gleich behandelt; es folgt jedoch genau wie die Umstellungsverordnung insoweit der Aufwertungsgesetzgebung, als es für gewisse dingliche Rechte eine individuelle Regelung in Art. II vorsieht.

4. Für die Höhe des zur Umstellung kommenden dinglichen Rechtes ist die Höhe der Forderung im Zeitpunkt der Umstellung der Forderung entscheidend (25. Juni 1948, § 26 Absatz 1).

5. Unter § 1 Abs. 1 fallen auch im allgemeinen die in § 23 aufgezählten Rechte (vgl. Anmerkungen 1 u. 3 zu § 23 S. 116 und im einzelnen Harmering-Duden II S. 56).

6. § 1 Absatz 2 stellt die forderungslosen Fremdgrundschulden umstellungsrechtlich den obligatorischen Forderungen gleich, d. h. es wird eine Umstellung 10 : 1 bestimmt. Die zitierten Bestimmungen der Umstellungsverordnung lauten:

„Zweiter Abschnitt  
Allgemeine Schuldverhältnisse

Artikel 14

Umstellung der Reichsmarkverbindlichkeiten auf Deutsche Mark

32. Forderungen in Reichsmark sind grundsätzlich in Deutsche Mark zu einem Satz von 10 Reichsmark für 1 Deutsche Mark umzuwandeln. Ausnahmen von dieser Vorschrift bleiben Durchführungsbestimmungen vorbehalten.

33. Die Militärregierung behält sich vor, den Gläubigern von Reichsmarkforderungen, die nach Ziffer 32 auf Deutsche Mark umgestellt worden sind, einen weiteren Anspruch im Höchstbetrage von einer Deutschen Mark für je zehn Reichsmark der Schuldsomme zuzuerkennen. In diesem Falle wird der Anspruch auch den Gläubigern solcher Forderungen zuerkannt werden, die schon eine Zahlung nach Ziffer 32 erhalten haben.“

Die Ausnahmen von dieser grundsätzlichen Umstellung der forderungslosen Fremdgrundschulden im Verhältnis 10 : 1 sind in § 2 Ziffer 6 enthalten; die in dieser Bestimmung erwähnten forderungslosen Fremdgrundschulden sind 1 : 1 umgestellt, jedoch wird wiederum von dieser Umstellung 1 : 1 eine Ausnahme in § 7 bestimmt: Unter bestimmten Umständen entfällt die privilegierte Umstellung 1 : 1, und die Ausnahme des § 7 von der Ausnahme des § 2 Ziffer 6 kehrt zum Grundsatz des § 1 Abs. 2, d. h. zur Umstellung 10 : 1 zurück.

**§ 2**

Mit der Wirkung, daß an die Stelle einer Reichsmark eine Deutsche Mark der Bank Deutscher Länder tritt, werden umgestellt:

1. Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, wenn die durch das dingliche Recht gesicherte Forderung nicht den Vorschriften der Umstellungsverordnung unterliegt oder wenn die Forderung nach den Vorschriften der Umstellungsverordnung nicht auf Deutsche Mark der Bank Deutscher Länder umgestellt wird;
2. Höchstbetragshypotheken und solche Grundschulden, deren Betrag nach den zwischen Gläubiger und Eigentümer bestehenden Vereinbarungen den Höchstbetrag darstellt, bis zu dem das Grundstück für Forderungen haften soll, deren Feststellung im übrigen vorbehalten ist;
3. Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, soweit sie bei Ablauf des 24. Juni 1948 dem Eigentümer zustanden, sowie Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, soweit dem Eigentümer bei Ablauf des 24. Juni 1948 gegen ihre Geltendmachung eine Einrede zustand, die sich nicht nur auf den Zeitpunkt der Geltendmachung bezog;
4. Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, die bei Ablauf des 24. Juni 1948 Angehörigen der Vereinten Nationen (Artikel 11 Ziffer 27 der Umstellungsverordnung) zustanden oder an Angehörige der Vereinten Nationen verpfändet oder sicherungshalber abgetreten waren;
5. Hypotheken, die lediglich zu dem Zweck bestellt worden sind, um dem Gläubiger der durch sie gesicherten Reichsmarkforderung für eine auf ausländische Währung lautende Forderung Sicherheit zu bieten;
6. Fremdgrundschulden, die nicht zu Sicherungszwecken bestimmt sind,
  - a) wenn sie auf einem Rechtsverhältnis der im Artikel 16 Ziffer 36 Absatz a der Umstellungsverordnung bezeichneten Art beruhen und sich nicht aus § 7 etwas anderes ergibt, oder
  - b) wenn bei ihnen die Voraussetzungen vorliegen, unter denen eine Reichsmarkverbindlichkeit nach den Vorschriften der Umstellungsverordnung nicht auf Deutsche Mark der Bank Deutscher Länder umgestellt wird.

**Anmerkungen:**

1. Die Fassung des § 2 unterscheidet sich in zwei Punkten von der Fassung des § 2 der 40. DVO (vgl. Teil II/1 S. 140): § 2 Ziffer 1 der 40. DVO behandelt auch Grundpfandrechte, deren zugrunde liegende For-



derung nach den Umstellungsvorschriften erloschen ist; die Gründe für das Fehlen einer entsprechenden Bestimmung im Berliner Gesetz sind in Ziffer 3, c der nachstehenden amtlichen Begründung enthalten. § 2 Ziffer 6, a des Berliner Gesetzes nimmt forderungslöse Fremdgrundschulden, die auf einem Rechtsverhältnis nach Art. 16 Ziff. 36 Abs. a beruhen, unter denselben Umständen von der Umstellung 1:1 aus, in denen forderungsbekleidete Grundpfandrechte nach den §§ 5 und 6 von der Privilegierung ausgenommen sind (§ 7); die 40. DVO kennt Sonderregelungen dieser Art (§§ 5—7) und infolgedessen auch diese Ausnahme nicht (vgl. auch Anm. 6 zu § 1, S. 7).

## 2. Amtliche Begründung zu § 2 Ziffer 1:

„3. § 2 Ziffer 1 behandelt folgende Fälle:

- a) Die gesicherte Forderung unterliegt nicht den Vorschriften der Umstellungsverordnung (Valutaforderungen und auf Ostmark umgestellte Reichsmarkforderungen); die Notwendigkeit, Grundpfandrechte, die der Sicherung von Valutaforderungen dienen, im Verhältnis 1:1 umzustellen, beruht darauf, daß der DM-Wert der Forderung in diesen Fällen noch nicht endgültig feststeht, und dem Gläubiger deshalb eine Entwertung des Pfandobjektes nicht zugemutet werden kann. Dieselben Erwägungen treffen auf Grundpfandrechte zu, die der Sicherung einer auf Ostmark umgestellten Reichsmarkforderung dienen. Die Frage der Rechtsnatur einer auf DM-West umgestellten Reichsmarkhypothek für eine auf Ostmark umgestellte Forderung kann hier unerörtert und der Beantwortung durch Wissenschaft und Rechtsprechung überlassen bleiben.
- b) Die gesicherte Forderung unterliegt zwar als Reichsmarkforderung den Vorschriften der Umstellungsverordnung; diese bestimmen jedoch, daß sie nicht auf Deutsche Mark umgestellt wird (Reichsmarkverbindlichkeiten des Reichs u. ä. — Art. 12 Umst.VO); bei den unter Art. 12 Umst.VO fallenden Reichsmarkverbindlichkeiten fehlt das Merkmal eines Unterschiedes zwischen dem Nennbetrag in Reichsmark und dem Umstellungsbetrag in Deutscher Mark. Eine Umstellung des dinglichen Rechts im Verhältnis 10:1 kommt deshalb hier nicht in Frage. Der Gedanke, das dingliche Recht ebenso in der Schwebe zu lassen wie die gesicherte Forderung, es also nicht auf DM umzustellen, ist abzulehnen. Im Interesse des Realkredits und des Grundstücksverkehrs muß über den Umfang der Belastung der Grundstücke volle Klarheit bestehen. Die Belastung mit einem Betrage in einer nicht mehr bestehenden Währung würde diesen Grundsätzen widersprechen. Solange das Schicksal der persönlichen Forderung ungeklärt ist, stehen dem Eigentümer gegen die Geltendmachung des im Verhältnis 1:1 umgestellten dinglichen Rechts die aus Art. 12 Umst.VO folgenden Einreden zu (§ 1157 BGB.). Um den Eigentümer vor der Gefahr des Verlustes dieser Einreden auf Grund gutgläubigen Erwerbs des im Verhältnis 1:1 umgestellten dinglichen Rechts durch einen Dritten zu schützen, gibt ihm § 8 Abs. 2 eine erleichterte Möglichkeit für die Eintragung eines Widerspruchs in das Grundbuch.

- c) Die entsprechende Bestimmung der 40. DVO sieht weiterhin die Umstellung eines Grundpfandrechts im Verhältnis 1 : 1 vor, wenn die gesicherte Forderung nach den Vorschriften des Umstellungsgesetzes erlischt. Das ist nach § 18 Abs. 3 Umst.Gesetz der Fall bei Reichsmarkverbindlichkeiten zwischen Geldinstituten. In Berlin dagegen sind nach Art. 16 Ziff. 38 Umst.VO Reichsmarkverbindlichkeiten zwischen Geldinstituten im Verhältnis 10 : 1 umgestellt. Zu ihrer Sicherung bestellte Grundpfandrechte unterliegen daher § 1 Abs. 1 des Gesetzes, ohne daß es insoweit einer besonderen Bestimmung bedarf."

3. Grundpfandrechte, die unmittelbar selbst auf fremde Währung lauten, fallen unter keine Umstellungsregelung und auch nicht unter dieses Gesetz; bei ihnen kann eine Umstellungsfrage nicht akut werden. Dies ist besonders von Bedeutung bei den Schweizer-Franken-Grundsulden (vgl. über diese im einzelnen Anm. 1 zu § 23 S. 116). Das gleiche gilt für obligatorische Ansprüche in fremder Währung; auf Reichsmarkgrundsulden, die zur Sicherung solcher Forderungen bestellt sind, bezieht sich § 2 Ziff. 1; darüber hinaus betrifft § 2 Ziffer 5 Reichsmarkhypothenken, die zwar unmittelbar zur Sicherung von Reichsmarkforderungen bestellt sind, durch diese jedoch mittelbar eine Fremdwährungsforderung sichern sollen (vgl. im einzelnen Ziffer 7 der amtlichen Begründung, Anm. 14 u. Anm. 15 S. 28). Für den letzten Fall enthält § 3 Abs. 2 Bestimmungen über die Rechte des Eigentümers.

4. § 2 Ziffer 1 betrifft auch Grundpfandrechte, denen Ostmarkforderungen zugrundeliegen. Praktischer Fall, der in Berlin häufig und deshalb von besonderer Bedeutung ist: Persönlicher Schuldner domiziliert im Ostwährungsgebiet, sein belastetes Grundstück liegt in den Westsektoren. Es erhebt sich zunächst die Frage, ob für dingliches und persönliches Recht verschiedene Statute gelten. Meilicke-Nehlert-Trost HuW 1948 S. 321 stehen auf dem Standpunkt, daß sich auch die Währung der Forderung nach der für die Hypothek geltenden *lex rei sitae* richten muß (anders bei der Grundsulde). Dies bedeutet, daß auch die Forderung gegen den im Ostwährungsgebiet domizilierenden Eigentümer eines westsektoralen Grundstücks auf Westmark umgestellt ist. Hüssener JR 1949 S. 18 wendet demgegenüber ein, daß man damit den Begriff der Akzessorität in das Gegenteil verkehrt, weil nicht die Forderung akzessorisch zur Hypothek, sondern die Hypothek akzessorisch zur Forderung ist. Vor dieser Erwägung hat die Konferenz Berliner Juristen, deren Ergebnis die Ausführungen HuW 1948 S. 321 gewesen sind, dem Gedanken den Vorzug gegeben, daß die wirtschaftliche Entwicklung dahin gegangen ist, in der Hypothek das Primäre und in der Forderung das Sekundäre zu sehen. Die Literatur hat sich überwiegend mit gewissen Modifizierungen der Auffassung von Meilicke-Nehlert-Trost angeschlossen, daß die *lex rei sitae* auch für die persönliche Forderung gilt, so insbesondere Blau SJZ 1949 S. 162, Duden DRZ 1949 S. 360, Marquardt MDR 1950 S. 9, Bögelsack HuW 1949 S. 210, Zellner HuW 1949 S. 245 u. Schaeffer HuW 1950 S. 243. Jacobsohn NJW 1947/48 S. 682, meint, für die persönliche Forderung sei das Statut des Ortes des belasteten Grundstücks zwar nicht „zwingend“ gegeben, zumeist sei aber als hypothetischer Parteiwille zu unterstellen, daß auf Hypothek und persönliche

Forderung das gleiche Statut Anwendung finden solle (ebenso Buder DRZ 1948 S. 420). Eine begrüßenswerte und akzeptable Klärung erhält das Problem in den Abhandlungen von Kreck in NJW 1949 S. 296, JR 1949 S. 274 und „Probleme der Währungsreform“ S. 16 ff.; danach gilt bei der Verkehrshypothek die *lex rei sitae* auch für die Währung der persönlichen Forderung, während bei der Sicherungshypothek (§ 1184 BGB) und der Höchstbetragshypothek (§ 1190 BGB) für dingliches Recht und obligatorisches Recht verschiedene Statute gelten können. Das OLG Hamm führt in seiner vielbesprochenen Entscheidung NJW 1949 S. 552 folgendes aus:

„Die Grundschild (und mit ihr die Rentenschuld) ist vom BGB als unabhängig von einer persönlichen Forderung gestaltet (§§ 1191, 1199 BGB). Die auch von den Grundschulden in aller Regel gesicherten persönlichen Forderungen sind die Veranlassung dafür, Fremgrundschulden (Sicherungsgrundschulden) wirtschaftlich den Hypotheken gleichzustellen und diese Gleichstellung auch für die Anwendung der Währungsgesetze zugrunde zu legen. Eine von der Behandlung der persönlichen Forderung unabhängige Behandlung des Grundpfandrechts ist bei der Hypothek überhaupt nicht möglich; bei der Grundschuld ist sie zwar vom BGB vorgeschrieben, vom wirtschaftlichen Standpunkte aber abzulehnen. Es ist anzunehmen, daß von den Währungsgesetzen das persönliche und dingliche Recht als eine Einheit angesehen sind. Vereint sich die Hypothek mit dem Eigentum in einer Person, ohne daß dem Eigentümer die Forderung zusteht, so verwandelt die Hypothek sich von Gesetz wegen in eine Grundschuld; sie wird fortan als Grundschuld behandelt. Trotz Erlöschens der persönlichen Forderung bleibt das Grundpfandrecht bestehen; es behält seinen Rang und für den Eigentümer den Wert, den die Hypothek hatte.“

Die Auffassung, daß die *lex rei sitae* auch für die Währung der persönlichen Forderung gilt, wird sanktioniert durch § 7 Ziffer 2 DM-Bilanzgesetz, wobei nicht verkannt wird, daß diese Bestimmung eine *lex specialis* des DM-Bilanzgesetzes ist (vgl. dazu Beuck-Paret, DM-Bilanzgesetz S. 77):

„§ 7 Anzuwendendes Währungsrecht  
(Fassung des Wirtschaftsratges. v. 21. 8. 1949, Berliner Fassung mit anderem Währungsstichtag gleichlautend)

Ist zweifelhaft, welches Währungsrecht auf in Reichsmark begründete Forderungen oder Verbindlichkeiten anzuwenden ist, so ist für deren Wertansatz in der Regel von folgenden Grundsätzen auszugehen:

1. Befindet sich der Schuldner innerhalb Deutschlands, so ist das Währungsrecht des letztbekannten Wohnsitzes (Sitzes) zugrunde zu legen, den der Schuldner vor dem 21. Juni 1948 gehabt hat, es sei denn, daß sich der Schwerpunkt des Rechtsverhältnisses am 21. Juni 1948 eindeutig an einem anderen Ort befunden hat oder die Voraussetzungen der Nr. 3 vorliegen.
2. Bei durch Grundpfandrecht gesicherten Forderungen ist davon auszugehen, daß sich diese nach dem Währungsrecht am Ort der belegenen Sache richten.