



**SCHLESWIG-HOLSTEINISCHER LANDTAG**  
16. Wahlperiode

Drucksache

**16/239**  
2005-09-01

## **Gesetzentwurf**

der Landesregierung

**Entwurf eines Gesetzes  
zur Ergänzung des Gesetzes betreffend die Ablösung der Reallasten in der  
Provinz Schleswig-Holstein vom 3. Januar 1873**

**Federführend ist das Ministerium für Justiz, Arbeit und Europa**

## **Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung des Gesetzes betreffend die Ablösung der Reallasten in der Provinz Schleswig-Holstein vom 3. Januar 1873**

### **A. Problem**

Das Gesetz betreffend die Ablösung der Reallasten in der Provinz Schleswig-Holstein vom 3. Januar 1873 ist geltendes Landesrecht (ausgenommen sind nur die nicht zur früheren preußischen Provinz Schleswig-Holstein gehörenden Landesteile, soweit nicht die Geltung des Gesetzes zu einem späteren Zeitpunkt auf sie erstreckt wurde).

Es erklärt in § 1 alle Grund- oder Reallasten für ablösbar und legt in § 54 Abs. 2 fest, dass mit Ausnahme fester Geldrenten ablösbare Lasten einem Grundstück nicht auferlegt werden dürfen. Die Vorschriften schränken mithin den nach den §§ 1105 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches zulässigen Inhalt von Reallasten ein. Diese landesrechtlichen Einschränkungen bestehen nach Artikel 115 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) fort; hiervon ausgenommen sind nur die Fälle des Artikels 116 EGBGB (Überbau; Notweg).

Im Widerspruch zu dieser Rechtslage war in dem von den Grundbuchämtern ganz überwiegend verwendeten Standardwerk zum Grundbuchrecht (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, Handbuch der Rechtspraxis, C.H. Beck-Verlag München) bis zur 12. Auflage aus dem Jahre 2001 fälschlich angegeben, es gebe in Schleswig-Holstein keine landesrechtlichen Einschränkungen i. S. d. Artikels 115 EGBGB. Dies führte dazu, dass in der Vergangenheit verschiedentlich Reallasten eingetragen worden sind, die aufgrund der Rechtslage nicht hätten eingetragen werden dürfen. Genaue Zahlen hierzu lassen sich mit vertretbarem Aufwand nicht ermitteln, da dies eine vollständige Auswertung sämtlicher Grundbücher voraussetzen würde.

### **B. Lösung**

Der Gesetzentwurf sieht vor, die entgegen den Bestimmungen des Gesetzes vom 3. Januar 1873 eingetragenen Reallasten für wirksam zu erklären.

**C. Alternativen**

Keine

**D. Kosten und Verwaltungsaufwand:**

Das Gesetz verursacht keine Mehrbelastung der öffentlichen Haushalte und hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Unternehmen und private Haushalte.

Das Gesetz ist vielmehr geeignet, einen erheblichen Arbeitsanfall bei den Grundbuchämtern zu vermeiden. Denn nach derzeitiger Rechtslage wären die fehlerhaften Eintragungen von Amts wegen zu löschen. Folge hiervon wäre, dass die Eintragungsanträge wieder aufleben würden und abschlägig beschieden werden müssten. Im Übrigen vermeidet die Regelung etwaige Regressansprüche gegen das Land.

**E. Information des Landtages nach Artikel 22 der Landesverfassung**

Der Gesetzentwurf ist dem Präsidenten des Schleswig-Holsteinischen Landtages mit Schreiben vom 19. August 2005 zugeleitet worden.

**F. Federführung**

Federführend ist das Ministerium für Justiz, Arbeit und Europa.

**Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung des Gesetzes betreffend die Ablösung der Reallasten in der Provinz Schleswig-Holstein vom 3. Januar 1873**  
Vom

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

(1) Soweit vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Reallast entgegen den §§ 1 und 54 Abs. 2 des Gesetzes betreffend die Ablösung der Reallasten in der Provinz Schleswig-Holstein vom 3. Januar 1873 (GS. S. 3), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Januar 1922 (GS S. 7), bestellt und in das Grundbuch eingetragen worden ist, sind die Bestellung und die Eintragung nicht deshalb unwirksam und inhaltlich unzulässig, weil die Reallast andere Lasten als feste Geldrenten zum Gegenstand hat.

(2) Die Vorschrift des Absatzes 1 gilt nicht, soweit eine rechtskräftige Entscheidung entgegensteht.

§ 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

Kiel,

Peter Harry Carstensen  
Ministerpräsident

Uwe Döring  
Minister für Justiz, Arbeit und Europa

Begründung:**A. Allgemeines**

Das Gesetz betreffend die Ablösung der Reallasten in der Provinz Schleswig-Holstein vom 3. Januar 1873 ist geltendes Landesrecht (ausgenommen sind nur die nicht zur früheren preußischen Provinz Schleswig-Holstein gehörenden Landesteile, soweit nicht die Geltung des Gesetzes zu einem späteren Zeitpunkt auf sie erstreckt wurde).

Es erklärt in § 1 alle Grund- oder Reallasten für ablösbar und legt in § 54 Abs. 2 fest, dass mit Ausnahme fester Geldrenten ablösbare Lasten einem Grundstück nicht auferlegt werden dürfen. Damit verbunden ist eine Einschränkung der Regelungen der §§ 1105 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches (Reallasten).

Gemäß Art. 115 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) bestehen diese landesrechtlichen Einschränkungen fort; hiervon ausgenommen sind nur die Fälle des Art. 116 EGBGB (Überbau; Notweg).

Im Widerspruch zu dieser Rechtslage war in dem von den Grundbuchämtern ganz überwiegend verwendeten Standardwerk zum Grundbuchrecht (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, Handbuch der Rechtspraxis, C.H. Beck-Verlag München) bis zur 12. Auflage fälschlich angegeben, es gebe in Schleswig-Holstein keine landesrechtlichen Einschränkungen i. S. d. Art. 115 EGBGB. Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass möglicherweise bereits über Jahrzehnte Reallasten eingetragen worden sind, die aufgrund der Rechtslage nicht hätten eingetragen werden dürfen. Genaue Zahlen hierzu lassen sich mit vertretbarem Aufwand nicht ermitteln, da dies eine vollständige Auswertung sämtlicher Grundbücher voraussetzen würde. Allerdings haben einige Grundbuchämter mitgeteilt, dass dort entsprechende Fälle bekannt seien.

Die Gerichte sind auf die Rechtslage hingewiesen worden, sodass für die Zukunft mit entsprechenden Eintragungen nicht mehr zu rechnen sein dürfte. Auch dem C.H. Beck-Verlag ist die Rechtslage nunmehr bekannt, und die Neuauflage des Handbu-

ches Grundbuchrecht weist nach Angaben des Verlages zutreffend auf das Gesetz vom 3. Januar 1873 hin.

Um für die in der Vergangenheit liegenden Fälle eine dauerhafte Lösung zu finden, ist eine gesetzgeberische Maßnahme erforderlich. Nach derzeitiger Rechtslage wären die fehlerhaften Eintragungen von Amts wegen zu löschen. Folge wäre, dass die Eintragungsanträge wieder aufleben würden und abschlägig beschieden werden müssten. Dies könnte zumindest zu einem ganz erheblichen Arbeitsanfall bei den Grundbuchämtern führen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass möglicherweise Regressansprüche gegen das Land in Betracht kommen könnten. Vor diesem Hintergrund bedarf es einer Lösung, die den Fehler der Eintragungen "heilt".

Deshalb werden die entgegen den Bestimmungen des Gesetzes vom 3. Januar 1873 eingetragenen Reallasten durch dieses Gesetz für wirksam erklärt. Die hierdurch bewirkte (unechte) Rückwirkung ist unbedenklich, da sie lediglich dem Parteiwillen zur Geltung verhilft und daher eine schutzbedürftige und -würdige Vertrauensposition nicht begründet wurde. Der Bundesgesetzgeber hat in einem vergleichbar gelagerten Fall ebenfalls durch rückwirkendes Gesetz eine Heilung bewirkt. Seinerzeit hatte der Bundesgerichtshof entschieden, notariell beurkundete Rechtsgeschäfte, in denen auf eine öffentliche Urkunde Bezug genommen werde, seien formnichtig, sofern nicht die entsprechenden Urkunden beigefügt oder vorgelesen worden seien. Durch das Gesetz zur Änderung und Ergänzung beurkundungsrechtlicher Vorschriften vom 20. Februar 1980 (BGBl. I S. 157) hatte der Bundesgesetzgeber diese Nichtigkeitsfolge für in der Vergangenheit liegende Rechtsgeschäfte ausgeschlossen. Dieser Ansatz kann auf die Problematik der Reallasten übertragen werden.

## **B. Besonderer Teil**

### Zu § 1:

§ 1 Abs. 1 enthält die erforderliche Regelung, um die fehlerhaft eingetragenen Reallasten für wirksam zu erklären.

§ 1 Abs. 2 enthält die naturgemäß im Hinblick auf § 1 Abs.1 gebotene Ausnahme, dass rechtskräftige Entscheidungen unberührt bleiben.

Zu § 2:

Die Bestimmung enthält die übliche In-Kraft-Tretens-Regelung.