„Die Entstehung des australischen Grundstücksregisterrechts (Torrenssystem) - eine Rezeption Hamburger Partikularrechts ?“

Inaugural-Dissertation
zur
Erlangung der juristischen Doktorwürde

dem
Fachbereich Rechtswissenschaften
der Philipps-Universität zu Marburg

vorgelegt von

Antonio Esposito

Rechtsanwalt aus Olpe

Marburg
2005

Druck von SDZ GmbH in Dresden, im Auftrag des TENEA VERLAG LTD.

Als Dissertation von dem Fachbereich Rechtswissenschaften
Angenommen an: **13.01.2004**

Berichterstatter: **Professor Dr. Leser**
Mitberichterstatter: **Professor Dr. Buchholz**

Tag der mündlichen Prüfung: **11.02.2004**

TENEA

Juristische Reihe TENEA/www.jurawelt.com Bd. 98

Tenea (ἡ Τενέα), Dorf im Gebiet von Korinth an einem der Wege in die → Argolis, etwas s. des h. Chiliomodi. Sehr geringe Reste. Kult des Apollon Teneates. T. galt im Alt. sprichwörtl. als glücklich, wohl wegen der Kleinheit […]

Aus: K. Ziegler, W. Sontheimer u. H. Gärtner (eds.): *Der Kleine Pauly.* Lexikon der Antike. Bd. 5, Sp. 585. München (Deutscher Taschenbuch Verlag), 1979.

Antonio K. Esposito

Die Entstehung des australischen Grundstücksregisterrechts (Torrenssystem) –

eine Rezeption Hamburger Partikularrechts?!

TENEA

jurawelt.com
Jurawelt
Referendarswelt
Studentenwelt
Anwaltswelt

Antonio K. Esposito

Die Entstehung des australischen Grundstücksregisterrechts (Torrenssystem) – *eine Rezeption Hamburger Partikularrechts?!*

(Juristische Reihe TENEA/www.jurawelt.com; Bd. 98)

Zugleich Universität Marburg – Fachbereich Rechtswissenschaft
Dissertation 2005

Gedruckt auf holzfreiem, säurefreiem, alterungsbeständigem Papier

© TENEA Verlag für Medien
Berlin 2005
Alle Rechte vorbehalten. All rights reserved.
Digitaldruck und Bindung:
SDZ GmbH · 01159 Dresden
Umschlaggestaltung: nach Roland Angst, München
TENEA-Graphik: Walter Raabe, Berlin
Printed in Germany 2005

ISBN 3-86504-137-X

Meiner Mutter,
die mir das nötige Durchhaltevermögen vererbte

Vorwort

Die Idee zur vorliegenden Arbeit entsprang einem Blockseminar von Prof. Adrian Bradbrook (University of Adelaide) und Prof. Hans G. Leser (Philipps Universität Marburg) zum angelsächsischen Grundstücksrecht, an dem ich noch als Student teilnahm. Aufgrund des zwischen den Universitäten in der Folge vereinbarten Austauschprogramms konnte ich im Rahmen eines postgradualen Magisterstudiums in Australien eine umfassende Quellensuche und –analyse vornehmen. Die Ergebnisse jener Quellensichtung führten zu den Fragestellungen, die Gegenstand der folgenden Untersuchung wurden.

Die Arbeit wurde von Prof. Hans G. Leser betreut. Zweitkorrektor war Prof. Stephan Buchholz. Prof. Lesers Erfahrungen im rechtsvergleichenden Arbeiten waren mir von großem Nutzen. Er war mir ein Vorbild für die Gewissenhaftigkeit und Authentizität wissenschaftlichen Vorgehens. Neben vielen anderen inhaltlichen Anregungen verdanke ich ihm insbesondere den Hinweis auf die Problematik der „equitable interests“, deren Einbindung sich im Nachhinein als besonders fruchtbar für die Arbeit erwiesen hat.

Zu Danken habe ich auch Herrn Prof. Adrian Bradbrook, der als Verfasser eines australischen Standardwerks auf dem Gebiet des Grundstücksrechts mir in zahlreichen Gesprächen half, viele der sonst bei rechtsvergleichenden Arbeiten leicht möglichen Fehlschlüsse zu vermeiden. Danken möchte ich auch Herrn Dr. Greg Taylor (Monash University, Melbourne) für sein besonders kritisches Hinterfragen meiner Argumente, das es mir ermöglichte, die Reaktion der australischen „scientific community“ auf einen ausländischen Beitrag zur eigenen Rechtsgeschichte zumindest teilweise vorauszusehen.

Eine wissenschaftliche Arbeit ist immer auch Ausdruck einer Denkweise und eines Vorgehens, das durch Diskussionen mit Freunden und Kollegen geprägt wurde. Stellvertretend für sie möchte ich meinem Freund Herrn Dr. Michel Herzberg danken, der als Naturwissenschafter und Biologe in vielen Gesprächen mit mir die Frage nach der richtigen wissenschaftlichen Arbeitsweise erörterte.

Zu erwähnen ist auch der Tenea-Verlag, der es mir erlaubte, ohne Zusatzkosten die Internetversion (www.jurawelt.com/dissertationen) der Arbeit mit einem zusätzlichen Anhang (Gesetzestexte etc.) zu versehen. Schließlich gilt mein Dank meiner Freundin Frau Karen Balke, die mit großem Fleiß das Korrekturlesen übernahm.

Marburg, den 22.1.05 Antonio K. Esposito

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1:
Einleitung: 7

Kapitel 2:
Rechtspolitische Vorbedingungen des Rezeptionsprozesses 15

I. Die Schwächen des alten englischen Rechts auf südaustralischem Boden..... 15
1. Das „deeds system“: Die Urkundenübertragung nach britischer Tradition.. 15
a) Entstehung des Systems 15
b) Funktionsweise des „deeds system“ 16
c) Das Problem des Berechtigungsnachweises (Chain of Title) 16
2. Die „deeds registration“: Urkundenregistrierung nach südaustralischem Recht 18
a) Entstehung der „deeds registration“..... 18
b) Die Funktionsweise der „deeds registration“ 19
c) Die Schwächen der „deeds registration“..... 20

II. Reformbedarf aufgrund der besonderen Situation Südaustraliens..... 21
1. Die besondere Situation im Grundstücksverkehr 21
a) Unterschied zu England: Land als Handels- und Investitionsobjekt 22
b) Unruhige Wirtschafts- und Bevölkerungsbewegungen 23
c) Unzureichende Landvermessung 24
d) Fehlerquellen bei Weiterverkäufen..... 25
e) Rechtszustand des Jahres 1857 in Zahlen 25
2. Besonderheiten der politischen Lage Südaustraliens..... 26
a) Die ablehnende Haltung der südaustralischen Juristen..... 26
b) Politische Aufbruchsstimmung und Grundstücksrecht als Wahlkampfthema 30

Kapitel 3:
Der Beginn der Reform: Die Konzeptsuche.....34

I. Die Reformvorschläge des Zeitungsherausgebers Anthony Forsters als richtungsweisende Konzeptidee zur Entwicklung des Torrenssystems 34
1. Überblick 36
2. Forsters Konzeptvorschlag 36
a) Grundkonzept vom 3. und 4. Juli 1856..... 37
aa) Wirksamkeitserklärung durch eine Registerstelle 37
bb) Staatlich sanktioniertes Landkartensystem 38
cc) Rechtsübertragungen 39
dd) Forsters Zusammenfassung vom 5. Juli 1856..... 41
b) Verfeinerung des Grundkonzepts mit Hilfe des neuen Schiffsregisterrechts..... 41
aa) Verfügungsvordrucke, Eigentümerurkunden und Registerbuch 42
bb) Rechtsübertragungen mit Verfügungsvordrucken 42
3. Die öffentliche Diskussion von Forsters Vorschlägen 43
a) Diskussion des Grundkonzepts 44

aa) Diskussion über die Machbarkeit einer Reform 44
(1) Besondere Schwierigkeit der Materie 44
(2) Abwarten britischer Rechtsänderungen.....45
bb) Diskussion über die Einführung eines Zentralregisters und die Wirksamkeitserklärung geprüfter Rechtstitel 46
(1) Kosten-Nutzen-Verhältnis einer Registerstelle nach Forster 46
(2) Schwierigkeiten der rückwirkenden Einführung des Registers 47
(3) Ausgestaltung der Registerstelle 48
b) Diskussion möglicher Übertragungsmodelle 49
aa) Diskussion über die Anwendung des Schiffsregisterrechts, insbesondere die Einführung von Verfügungsvordrucken (Schedules) ..49
(1) Übertragbarkeit des Schiffsregisterrechts im Allgemeinen.....49
(2) Verfügungsvordrucke des Merchant Shipping Act 1854 50
bb) Diskussionsbeiträge zum deutschen Recht.....51
4. Zusammenfassung.....53

II. Die Royal Commission Reports von 1829/30, 1850 und 1857 als bisher verkannte theoretische Grundlage für Forsters Reformvorschläge.....54
1. Vorbemerkung.....54
2. Die Anhänge des 1829/30er Berichts als bisher verkannte Ideenquelle für Forsters Vorschläge 55
a) Inhalt des Anhangs zum Teilbericht von 1829.....57
aa) Überblick.....58
bb) Das Gutachten von T. B. Addison.....58
cc) Das Gutachten von J. Pemberton 59
dd) Das Gutachten von J. Tyrrell.....60
ee) Zusammenfassung.....63
b) Inhalt des Anhangs zum Teilbericht von 1830 64
aa) Überblick.....58
bb) Das Gutachten von T. G. Fonnereau 66
cc) Gutachten über kontinentale Kodifikationen, insbesondere des deutschen Rechtsraums.....69
c) Zusammenfassung und Schlussfolgerung 69
3. Der 1850er und 1857er Bericht der britischen Royal Commission 71
a) Inhalt der Berichte 71
aa) Der 1850er Bericht.....72
bb) Der 1857er Bericht 73
b) Möglichkeit der Verwendung der 1850er/1857er Berichte bei der südaustralischen Reform 76
aa) Der 1850er Bericht.....76
bb) Der 1857er Bericht 78
4. Zusammenfassung und Schlussfolgerung 80

Kapitel 4:
Die Durchführung der Reform: Die Modellsuche.....85

I. Der Merchant Shipping Act von 1854 als primäres Modellgesetz.....87
1. Torrens' erster Gesetzesentwurf als strikter Versuch, das Schiffsregisterrecht zu übertragen.....87
a) Die theoretische Vorarbeit durch Anthony Forster 87
aa) Vorschlag zur Anwendung des Shipping Act als Modellgesetz.....88

bb) Hinweis auf die übertragbaren Regelungen 89
cc) Entwickeln der Leitlinien einer Übertragung des Schiffsregisterrechts 92
dd) Veröffentlichung des Shipping Act am 4. und 5. August 1856 95
b) Analyse des ersten Entwurfs 97
aa) Vorbemerkung 98
bb) Übertragung des Schiffregisterrechts entsprechend Forsters Vorgaben 99
cc) Übertragung des Schiffregisterrechts entgegen Forsters Vorgaben 100
dd) Bewertung des ersten Entwurfs 102
2. Torrens' zweiter und dritter Gesetzesentwurf als Abkehr vom Shipping Act als Modell 103
a) Der zweite Entwurf vom 14. April 1857 103
aa) Änderungen gegenüber dem Vorentwurf 105
(1) Ausbau der Kodifikationsidee 105
(2) Rechtübertragung als Kompromisslösung zwischen Urkunde und Eintragung 107
(3) Rückkehr zum Common-Law-Konzept der Mortgage (Mortgage) 108
(4) Halbherzige Lösung vom Shipping Act zwischen neuem Konzept und politischem Zugeständnis 109
bb) Interpretation aufgrund der ersten und zweiten Lesung im Parlament 110
(1) Erste Lesung: Legislative Assembly, 4. Juni 1857 111
(2) Zweite Lesung: Legislative Assembly, 11. November 1857 115
cc) Bewertung des zweiten Entwurfs 117
b) Der dritte Entwurf vom November 1857 119
aa) Änderungen zum Vorentwurf 119
(1) Rechtsübertragung kraft Eintragung als Exklusivmodell 119
(2) Ausstrahlungswirkung der neuen Form der Rechtsübertragung. 121
(3) Ausbau der Kodifikationsidee und Abkopplung von der Struktur des Shipping Act 123
(4) Bewertung: Lösung vom Shipping Act als Ergebnis einer neuen Leitkonzeption 124
bb) Dritte Lesung im Parlament (House of Assembly) und Verabschiedung in der zweiten Kammer (Legislative Council) 125
cc) Bewertung des dritten Entwurfs 129
3. Zusammenfassung: Der Einfluss des Merchant Shipping Act 1854 131

II. Hamburgisches Recht als finales Modell der Torrensgesetzgebung. 135
1. Vom steigenden Einfluss Hamburgischen Rechts bis hin zur tatsächlichen Rezeption 135
a) Dr. Ulrich Hübbe als Träger der Rezeptionsidee 135
aa) Dr. Ulrich Hübbe - deutscher Jurist und Lutheraner 135
bb) Informationsaustausch mit Hamburger Juristen 137
cc) Hübbes Einstieg in die Reformdiskussion über Zeitungsartikel 139
dd) Das Buch „The Voice of Reason“: Die schriftliche Fixierung der Rezeptionsidee 144
b) Erste Einflüsse des hamburgischen Rechts bei den Arbeiten zum zweiten Entwurf 151
aa) Hübbe begeistert Torrens für das hamburgische Recht 152

bb) Halbherziger Rezeptionsversuch durch den Strafrechtler R. B. Andrews 156
c) Die Rezeption hamburgischen Rechts im dritten Entwurf 163
aa) Hübbe übernimmt die entscheidenden Entwurfsarbeiten 163
bb) Das Hamburger Recht wird zum finalen Rezeptionsmodell 171
cc) Sicherung des Rezeptionserfolges nach Inkrafttreten des dritten Entwurfs 178
(1) Hübbes Mitarbeit in der Registerbehörde 179
(2) Hübbes Gutachten über das hamburgische Recht für die Reformkommission von 1861 181
(3) Befragung Hübbes durch die Reformkommission von 1872/73 . 185
d) Zusammenfassung 187
2. Rechtsvergleichende Erörterung des Rezeptionsprozesses 190
a) Übernahme des Grundsystems 190
aa) Die Anlage des Registerbuchs 191
bb) Rechtswirkung der Eintragung und Ausnahmen 191
cc) Vorrangsregeln und Widerspruch als Rechtsinstitut 195
dd) Verfahren bei Eintragung 197
ee) Materiellrechtliche Besonderheit: Übernahme der Struktur der Hypothek 199
b) Abschaffung der Gerichtsbeteiligung 202
aa) Hübbe als erklärter Gegner der Gerichtsbeteilung 202
bb) Von der Degeneration der Gerichtsbeteiligung zum funktionslosen Verfahren 205
cc) Bevorstehende Abschaffung der Gerichtsbeteiligung in Hamburg . 208
c) Die Wechselwirkung des Registerrechts deutscher Prägung mit den angelsächsischen Equityrecht 209
aa) Gegensatz zwischen den Prinzipien des Real Property Act 1858 (SA) und den Grundsätzen der dinglichen Rechte „in equity“ 211
bb) Hübbes Stellungnahme von 1873 213
cc) Scheitern der südaustralischen Rechtsprechung beim Versuchs einer Annäherung an deutsche Rechtskategorien 217
(1) Lange v Ruwoldt- Entscheidung des Einzelrichters Gwynne 219
(2) Lange v Ruwoldt- Entscheidung des Full Court 220
(3) Cuthbertson v Swan- erneute Entscheidung des Full Court 224
(4) Entscheidungen des High Court: Barry v Heider und Butler v Fairclough. 227
d) Zusammenfassung 229

Kapitel 5:
Zusammenfassung und Schlussbetrachtung: 232

Literatur- und Quellenverzeichnis 244
Bücher 244
Aufsätze 248
Berichte von Reformkommissionen 251
Amtliche Gesetzesentwürfe und Debatten 251
Briefe 253
Englisch-Australische Zeitungsartikel 255
Deutsch-Australische Zeitungsartikel 261

Sonstiges unveröffentlichtes Material 265
Interviews..... 267
Filme 268

Abkürzungsverzeichnis 269

No one in this House will assert that this which is accomplished by Germans in Hamburg cannot be accomplished by German and English colonists in South Australia.

Robert Richard Torrens, 1857

I translated the German system as used in the Hanseatic cities, of which Hamburg was one. Mr. Torrens adopted this system, and I drafted the Bill finally on those lines [...]

Dr. Ulrich Hübbe, 1884

Kapitel 1

Einleitung

Das Grundstücksrecht hat für den angelsächsischen Rechtsraum eine Bedeutung, die aus deutscher Sicht meist verkannt wird. Ein Großteil der Rechtsregeln, die als einheitliche Grundlage für fast alle Rechtsgebiete dienen, wurde am Grundstücksrecht entwickelt. Dies erklärt sich daraus, dass das englische Recht weitestgehend Präjudizienrecht ist.[1] Es knüpft für die rechtliche Betrachtung neuer Sachverhalte an bereits ergangene Entscheidungen an. Während dieses System einerseits durch neue Leitentscheidungen flexibel und wandlungsfähig ist, greift es andererseits auf einen Kanon gefestigter Grundentscheidungen zurück, die in einer agrarisch geprägten Zeit entwickelt wurden und mithin durch Fragen des Grundstücksrechts bestimmt waren.[2]

Mangels legislativer Zäsuren bestand das angelsächsische Grundstücksrecht bereits zur Mitte des 19. Jh. aus zahlreichen diffizil aufeinander aufbauenden Schichten des Präjudizienrechts. Die daraus erwachsene Kompliziertheit und die Ehrfurcht, die der Juristenstand für die altehrwürdigen Prinzipien hegte, entzogen diesen Rechtsbereich lange jedem Versuch der Reform.[3]

Auf diesem Hintergrund ist verständlich, warum es als geradezu revolutionäre Rechtsentwicklung betrachtet wurde, als 1858 in Südaustralien mit dem Real Property Act 1858 (SA)[4] ein Gesetz erlassen wurde, das die Entstehung und Übertragung von Grundstücksrechten auf eine völlig neue Grundlage stellte.[5] Der Real Property Act 1858 (SA) führte eine Art Grundbuchsystem ein, das im Wesentlichen auf zwei Prinzipien beruhte: zum Einen, dass ein Recht ausschließlich durch Eintragung zur Entstehung gelangt (title by registration) und zum Anderen, dass ein eingetragenes Recht abstrakt von vorhergehenden Rechtsverhältnissen zu betrachten ist, das heißt, dass es grundsätzlich nicht in Frage gestellt werden kann (indefeasibility of title/conclusiveness of the register).[6]

Dieses gemeinhin als Torrenssystem bezeichnete Registerrecht hat seit seiner Einführung in Südaustralien eine ungewöhnliche Verbreitung in der angloamerikanischen Welt erfahren. Neben allen anderen australischen Staaten haben auch zahlreiche andere angelsächsisch geprägte Rechtsordnungen das System in verschiedenen Variationen übernommen.[7] Selbst auf England, dem Mutterland des angelsächsischen Rechtsdenkens,

---

1 Morris/Cook/Creyke/Geddes, Kapitel 1, S. 3.

2 Megarry/Wade, Kapitel 1, S. 8.

3 In England wurden diesbezüglich im 19. Jh. wiederholt Reformkommissionen eingerichtet (1829, 1830, 1850, 1857). Vgl. dazu Kapitel 3, S. 54 ff.

4 Das Länderkürzel „SA“ steht für den Teilstaat „South Australia“.

5 Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 5, S. 127 ff.

6 Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 5, S. 131 ff.

7 Insbesondere sind zu nennen: Neuseeland, Papua Neu Guinea, Irland und Teile der USA (hier wurde das System ursprünglich in 20 Bundesstaaten eingeführt) und Kanada (Butt, Kapitel 20, S. 489 ff.; Shick/Plotkin, S. 101 ff., 123 ff., 150 ff.; Niblack, S. 245 ff.).

hat das Torrenssystem bei der dortigen Einführung von Grundstücksregistern eingewirkt.[8] Darüber hinaus haben sich Länder mit unterschiedlichsten Rechtstraditionen wie Tunesien, Äthiopien, Madagaskar und Iran an dem System orientiert.[9] Die australische und insbesondere die südaustralische Rechtswissenschaft betrachtet das Gesetzeswerk von 1858 daher mit Recht als einmalige juristische Erfolgsgeschichte. Mit Stolz wird das Torrenssystem daher zu den internationalen Errungenschaften gezählt, die ihren Ursprung in Südaustralien haben.[10] Für die dortigen Schulen wurde dazu sogar ein Lehrfilm erstellt.[11]

Seinen Namen verdankt das australische Grundstücksregisterrecht dem ehemaligen Zollbeamten und späteren Berufspolitiker Robert Richard Torrens.[12] Torrens war ein ehrgeiziger junger Engländer, der seinem Vater, einem der Gründer des Staates Südaustraliens, nacheifern wollte.[13] Südaustralien sollte für ihn das Sprungbrett seiner politischen Karriere werden, an die er bei seiner Rückkehr nach England anzuknüpfen gedachte.[14]

Als sich zwischen 1856 und 1857 die Reform des Grundstücksrechts in Südaustralien zum Wahlkampfthema entwickelte, erkannte Torrens seine Chance und präsentierte am 17. Oktober 1856 seinen ersten Entwurf zur Einführung eines Grundstücksregisters.[15] Dieser erste Entwurf diente Torrens primär als Grundlage für seinen Wahlkampf und war von vornherein nur als Provisorium angelegt, dem weitere Entwürfe folgen sollten. Um sich nicht konkreten Anfeindungen während des Wahlkampfes auszusetzen, legte Torrens eine überarbeitete zweite Version des Entwurfs erst im April 1856 vor, nachdem er in seinem Wahlkreis siegreich gewesen war.[16] Diesen Entwurf brachte er in Erfüllung seines Wahlversprechens als Gesetzesvorlage ins Parlament ein, und zwar persönlich unter seinem Namen als so genannte Private Bill. Obwohl Torrens wiederholt Änderungen versprochen hatte, wurde erst zur dritten Gesetzeslesung ein wesentlich geänderter Entwurf vorgelegt.[17] Dieser dritte Entwurf trat als Real Property Act 1858 (SA) im Januar 1858 in Südaustralien in Kraft und legte damit den Grundstein für den Erfolg des Torrenssystems.

---

8 Die wesentliche Reform erfolgte hier erst 1925 mit den Law of Property Acts (Megarry/Wade, Kapitel 4, S. 123 ff.)

9 Raff, S. 9. Russland und die Ukraine haben 1996 die Einführung des Torrenssystem ernsthaft in ihre Reformüberlegungen mit einbezogen (Ziff, S. 412).

10 Vgl. Keeley, Torrens Title, in: If we are so great, why aren't we better?- A critical look at six South Australian political firsts, Adelaide 1986.

11 Fraser/Bagnall, An account of the origins and history of the Torrens Title System of registration of Real Property transactions, Australia (Commonwealth Film Unit, 1962, 16 mm, 18 min.).

12 Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 5, S. 127.

13 Geyer, The Creation of a Myth, S. 48.

14 Geyer, The Creation of a Myth, S. 14 ff.

15 The South Australian Register, 17. Oktober 1856.

16 The South Australian Register, 14. und 15. April 1857.

17 Der dritte Entwurf ist weitgehend identisch mit dem Real Property Act 1858 (SA). Der Originalentwurf befindet sich im südaustralischen Staatsarchiv, Netley.

Während unbestritten ist, dass Robert Richard Torrens der politische Träger des Gesetzesentwurfs war, lag die juristische Herkunft des Gesetzeswerks lange im Unklaren. Zwar wird nicht angezweifelt, dass Torrens mangels juristischer Ausbildung die Gesetzesarbeiten nicht selbst durchführte, jedoch wurden die genauen Details dieser Arbeiten von Anfang an geheim gehalten. Lediglich anlässlich der dritten Gesetzeslesung sagte Torrens, dass ein hoch qualifizierter Jurist ihn unterstütze, er dessen Namen aber nicht nennen dürfe.[18] Bald sprach man deshalb nur noch von Torrens‘ Gesetzesentwurf oder Torrens‘ System und differenzierte nicht mehr zwischen politischer und juristischer Trägerschaft.

Kurze Zeit nach Einführung des Systems in Südaustralien bereiste Torrens die anderen Staaten Australiens[19] und später Irland,[20] um auch dort für das neue Registerrecht zu werben. Hier begann Torrens, sich auch als juristischen Urheber des Gesetzeswerks darzustellen.[21] In Südaustralien gab es dagegen Stimmen, die Torrens das Recht zu dieser Ehre absprachen.[22] Obwohl sich Torrens mitunter handgreiflich gegen solche Vorwürfe wehrte,[23] konnte er die Zweifler nie ganz zum Schweigen bringen. Über 20 Jahre nach der Einführung des Systems flammte die Frage nach der Urheberschaft des Gesetzeswerkes erneut auf, als Torrens im Jahre 1880 von England aus einen Antrag auf eine Zusatzrente stellte und diesen mit seinen Arbeiten am Real Property Act 1858 (SA) begründete.[24] Im südaustralischen Parlament brach deswegen ein Streit aus, in dem eine Reihe von Abgeordneten ihre Überzeugung äußerten, dass nicht Torrens, sondern der deutsche Jurist Dr. Ulrich Hübbe das südaustralische Registerrecht begründet habe.[25] Das Parlament lehnte Torrens‘ Antrag ab und gewährte statt dessen vier Jahre später Ulrich Hübbe eine Rente für seine Leistungen im Zusammenhang mit dem Real Property Act.[26]

Hübbes Nachfahren versuchten in späteren Jahren seine geschichtliche Würdigung herbeizuführen, konnten sich dabei aber nicht durchsetzen. In der Adelaider Tageszeitung „The Advertiser“ brach Anfang 1932 ein Streit aus, in dem Hübbes Tochter, Isabella, letztmalig die Möglichkeit bekam, die in der Familie mündlich tradierten Geschehnisse der Reformjahre 1857/1858 öffentlich darzustellen.[27] Ruhe trat mit dieser Auseinandersetzung jedoch bis in die heutige Zeit hinein nicht ein. Noch 1992 kam es in Adelaide zu einem kleinen Aufruhr als ein Bild von Torrens im Parlamentsgebäude aufgehängt werden sollte. Einige hartnäckige Abgeordnete wehrten sich dagegen, dass auf

---

18 The South Australian Register, 13. November 1857.

19 Stein/Stone, S. 26.

20 Stein/Stone, S. 26.

21 In einem Brief an die Rechtsanwaltskanzlei Wright Bros. vom 27. März 1865 berichtet Torrens von der Einführung des Systems in Irland und betont, dass er es selbst entworfen habe (Südaustralisches Staatsarchiv, PRG 1008).

22 In Südaustralien setzte sich auch nie der Begriff „Torrenssystem“ durch. Vielmehr sprach man immer nur schlicht vom Real Property Act.

23 Einen Journalisten, der Torrens vorgeworfen hatte, sich mit fremden Federn zu schmücken, verprügelte er kurzerhand mit seinem Spazierstock (Fox, 23 ALJ (1950), S. 492).

24 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 20. Juli 1880, S. 420-428.

25 Vgl. Kapitel 4, S. 163 ff.

26 Australische Zeitung, 24. September 1884, S. 2.

27 Beiträge in: The Advertiser vom 8., 10., 12., 15., 16., 17., 19., 22., und 24. Februar und 19. März 1932.

diese Weise einem „Schwindler“[28] und „Schurken“[29] nachträglich Ehre erwiesen werden sollte.

Die personenspezifischen Aspekte der australischen Reformgeschichte bilden jedoch nur den historischen Hintergrund für die vorliegende Untersuchung, da diese nicht auf deren Protagonisten abzielt, sondern die Entstehung des Torrenssystems vom Rechtlichen her ausleuchten soll. Die heute herrschende Ansicht geht davon aus, dass das Torrenssystem die Summe verschiedener Ursprungsquellen ist, deren jeweiliger Anteil nicht mehr gesondert ermittelt werden kann.[30] Es wird angenommen, dass der Real Property Act jedenfalls anfänglich eine Übertragung des damaligen Schiffsregisterrechts auf Grundstücke war.[31] Daneben sollen auch der Konzeptvorschlag des Zeitungsverlegers und Politikers Anthony Forster und verschiedene Gutachten britischer Reformkommissionen (1829/30, 1850, 1857) mit eingeflossen sein.[32] Schließlich wird wegen der unzweifelhaften Mitarbeit des Hamburger Juristen Dr. Ulrich Hübbe davon ausgegangen, dass sich die Entwürfe zum Real Property Act 1858 (SA) zu einem gewissen Maße auch am Hamburger Grundstücksregisterrecht orientierten.[33]

Der Verfasser versuchte in seiner Magisterarbeit an der University of Adelaide zunächst, die Fülle des bis dahin noch nicht erfassten Quellenmaterials, insbesondere auch der zeitgenössischen, deutschsprachigen Zeitungen Südaustraliens, zu sichten und zu ordnen.[34] Das Ergebnis dieser Erfassung des Materials legte überraschend nahe, dass das deutsche Recht nicht nur eine unter vielen rechtlichen Ideenquellen des Torrenssystems war. Vielmehr musste die These aufgestellt werden, dass deutsches Partikularrecht jedenfalls für den dritten, entscheidenden Entwurf des Real Property Act 1858 (SA) die ausschließliche Modellvorlage gewesen sein könnte. Ergebnis der Vorarbeiten der Magisterarbeit war daher die Hypothese, dass mit der Einführung des Torrenssystems eine Rezeption deutschen Registerrechts vollzogen wurde. Diese Hypothese systematisch zu überprüfen, ist Gegenstand der vorliegenden Arbeit.

Untersucht man die deutschen Zeitungen Südaustraliens, so scheint die damalige deutschsprachige Bevölkerung davon überzeugt gewesen zu sein, dass der Real Property Act 1858 (SA) eine reine Rezeption Hamburger Partikularrechts war. Geradezu erzürnt darüber, dass man diesen Beitrag deutscher Einwanderer nicht ausdrücklich anerkenne, kommentierte beispielsweise die in Adelaide herausgegebene „Australische Zeitung“ am 28. März 1882 einen Artikel des Journalisten Opie:[35]

---

28 The Advertiser, 4. April 1992.

29 The Advertiser, 3. April 1992.

30 Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 5, S. 128; Butt, S. 686 f.; Hogg, S. 21; Howell (1986), S. 158 f.; Robinson (1973), S. 113; Stein/Stone, S. 22 ff.; Whalan (1971), S. 5 f.; Sackville/Neave/Rossiter/Stone, S. 418 f.

31 Sackville/Neave/Rossiter/Stone, S. 418.

32 Stein/Stone, S. 22.

33 Robinson (1973), S. 50 ff.

34 Esposito, The History of the Torrens System of Land Registration with special reference to its German origins, Masterthesis, University of Adelaide, 2000.

35 Australische Zeitung, 28. März 1882.

> „Wie schwer es aber für den einsichtsvollen Briten ist, sich von solchen Vorurteilen ganz frei zu machen, zeigt Herr Opie selbst, indem er fortfährt: ‚Frankreich, Deutschland und einige andere Länder haben ähnliche Systeme [...]'. Hier kann Herr Opie sich nicht überwinden einzugestehen, dass der Vater des Real Property Actes in Südaustralien es aus Deutschland im Ganzen einführte und nur in unbedeutenden Einzelheiten es veränderte [...]"

Dr. Ulrich Hübbe bestätigte diese Aussage zwei Jahre später in einer offiziellen Stellungnahme, in der er behauptete, er habe Beschreibungen des Hamburger Registerrechts übersetzt und auf dieser Grundlage den Real Property Act abgefasst.[36] Entgegen dieser und vieler gleichlautender Quellen wurde bisher nicht systematisch untersucht, ob 1858 tatsächlich eine Rezeption Hamburger Rechts in Südaustralien in der Form des Torrenssystems stattfand. Dieser Umstand mag aufgrund des Verbreitungsgrades des Systems überraschen. Allerdings ist zu bedenken, dass die betreffenden Quellen zum großen Teil nur in den Archiven Adelaides in Südaustralien zu finden sind und andererseits australische Rechtsgeschichte als solche erst seit den 1950er Jahren institutionalisiert betrieben wird.[37] Hinzu kommt, dass neuere Forschungen die deutschsprachigen Quellen, insbesondere die Zeitungen aus der Reformzeit, größtenteils unberücksichtigt ließen.

Die vorliegende Arbeit versucht, diese Lücke zu schließen, indem systematisch die Gesamtentwicklung von den Anfängen der Reform bis hin zum letzten, in Kraft getretenen Gesetzesentwurf des Real Property Act 1858 (SA) aufgearbeitet wird. Dabei wird die herrschende Theorie, es handele sich bei dem ursprünglichen Torrenssystem um ein Mischsystem verschiedener Quellen, die alle zu einem nicht mehr genau bestimmbaren Maße zusammengewirkt haben, widerlegt. Es wird gezeigt, dass zwar alle genannten Quellen zu einem gewissen Zeitpunkt Einfluss genommen haben, jedoch nicht parallel und gleichbedeutend, sondern chronologisch und abgestuft.

Einige dieser Quellen wirkten nur in der Vorphase der Gesetzesarbeiten, die als Phase der Konzeptsuche bezeichnet werden kann. An diese Phase schloss sich eine Phase der Modellsuche an. Das Schiffsregisterrecht war danach Modell und Grundlage für Torrens' ersten Entwurf vom Oktober 1856. In der Folge setzte sich jedoch das Hamburger Recht als Rezeptionsgegenstand durch und beeinflusste durch das Wirken des Hamburger Juristen Dr. Ulrich Hübbe bereits im großen Maße die Entstehung von Torrens' zweitem Entwurf. Schließlich wurde Hübbe die Abfassung des dritten Entwurfs im Ganzen übertragen, so dass dieser Entwurf vollends durch das Hamburger System geprägt wurde.

---

36 Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, Südaustralisches Staatsarchiv (A 882), abgedruckt in: 23 South Australiana (1984), S. 8 ff. und 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 109 ff.

37 Gespräch mit Prof. Alex Castle am 10. Oktober 1996 an der University of Adelaide (Herr Prof. Castle wird in Australien als ein Begründer der australischen Rechtsgeschichte angesehen).

Es hat sich als sinnvoll erwiesen, den Aufbau und die Darstellung der vorliegenden Untersuchung strukturell an den Phasen dieser Entwicklung auszurichten. Die folgenden Kapitel 2 bis 4 untersuchen daher die Vorbedingungen der Reform (Kapitel 2),[38] die Phase der Konzeptsuche (Kapitel 3)[39] und daran anschließend die Phase der Modellsuche (Kapitel 4).[40] Im zweiten Kapitel wird dabei zunächst die Situation vor dem Beginn der südaustralischen Reform dargestellt. Nur vor dem Hintergrund der besonderen juristischen und politischen Grundbedingungen wird verständlich, warum sich eine Rezeption fremden Grundstücksrechts in Südaustralien geradezu aufdrängte. Die herausragenden Faktoren waren dabei der zum Wahljahr 1857 besonders hohe politische Reformdruck einerseits und die geschlossene Blockadehaltung der in England ausgebildeten Juristen andererseits.

Im dritten Kapitel, das die Phase der Konzeptsuche schildert, zeigt sich, dass zwei im Zusammenhang mit dem Torrenssystem wiederholt genannte Ursprungsquellen in dieser Vorphase lediglich den richtungweisenden Impuls gaben. Dabei handelt es sich um die Artikelreihe des Zeitungsverlegers Anthony Forster und Berichte englischer Reformkommissionen von 1829/30. Weder Forsters Artikelreihe noch die englischen Kommissionsberichte enthielten konkrete Gesetzesvorschläge. Die vorliegende Untersuchung zeigt aber erstmalig, dass sie der juristische Ausgangspunkt der Entwicklung waren, die geradewegs zur Abfassung des Real Property Act 1858 (SA) führte.

Von zentraler Bedeutung war die Kampagne des Zeitungsverlegers und Politikers Anthony Forster. Mit einer fortlaufenden Reihe von Zeitungsartikeln machte er im Juli 1856 die Reform des Grundstücksrechts zum zentralen Thema des bald einsetzenden Wahlkampfs.[41] Da juristische Zeitschriften zu diesem Zeitpunkt in Südaustralien noch nicht vorhanden waren, bot er seine Tageszeitung als Raum für den offenen Austausch juristischer Argumente an. Forster gab diesem Austausch zudem eine Diskussionsgrundlage indem er in seiner Artikelreihe das Konzept eines neuen Grundstücksregisterrechts vorschlug, das, wie die Analyse im Folgenden zeigt, bereits die wesentlichen Grundzüge des späteren Torrenssystem in abstrakten Prinzipien enthielt.

Erstmalig weist die Untersuchung auch nach, dass der juristisch nicht ausgebildete Zeitungsverleger Forster sich bei der Abfassung dieses Vorschlags der rechtsvergleichenden Gutachten britischer Reformkommissionen bediente.[42] Nachweisbar ist dies zumindest für den Bericht von 1829/30, aus dem Forster selbst zitierte und in dem sich seine Grundideen wieder finden. Damit kann es als sicher gelten, dass die Berichte der Reformkommissionen in der Phase der Konzeptsuche in die Überlegungen der südaustralischen Reformer mit einflossen.

---

38 Kapitel 2, S. 15 ff.
39 Kapitel 3, S. 34 ff.
40 Kapitel 4, S. 85 ff.
41 Kapitel 3, S. 36 ff.
42 Kapitel 3, S. 54 ff.

Nach Fixierung des Konzepts für die Reformarbeiten, gingen die Verfasser des Real Property Act 1858 (SA) wegen des politischen Handlungsdrucks nicht dazu über, ein originäres neues Gesetzeswerk zu erstellen. Vielmehr suchte man nach existierenden Registerrechten, die das gewünschte Konzept bereits erfolgreich umgesetzt hatten, und deren schnelle Übertragung gegen den Widerstand des Juristenstandes das geringere Risiko eines Fehlschlags in sich barg. Diese Phase der Modellsuche ist Gegenstand des vierten Kapitels. Erneut war es Anthony Forster, der den Anstoß zu dieser Modellsuche gab. Er verwies am Ende seiner Artikelreihe im August 1856 auf das damals als hochmodern geltende britische Schiffsregisterrecht, das zwei Jahre zuvor im Merchant Shipping Act 1854 in Kraft getreten war. Forster meinte, dieses könne schnell in einer angepassten Form auf Grundstücke übertragen werden.

Der erste Teil des vierten Kapitels beschäftigt sich mit diesem primären Modell, das Torrens in seinem ersten Entwurf im Oktober 1856 originalgetreu auf Grundstücke übertrug.[43] Die Untersuchung des zweiten und dritten Entwurfs zeigt aber, dass man dieses Modell wieder fallen ließ. Dominiert wurde der zweite und dritte Entwurf von einem anderen Modell, das sich mittlerweile auf Betreiben von Dr. Ulrich Hübbe durchgesetzt hatte, dem Hamburger Grundstücksrecht. Während der zweite Entwurf unter Hübbes Einfluss noch eine Art Mischsystem zwischen Schiffsregisterrecht und Hamburger Recht war, orientierte sich der dritte Entwurf völlig am Hamburger Vorbild.

Der zweite Teil des vierten Kapitels ist diesem „finalen“ und entscheidenden Rezeptionsmodell des südaustralischen Registerrechts gewidmet.[44] Die Untersuchung der Rezeption des Hamburger Rechts, insbesondere in der Form des dritten und letzten Entwurfs des Real Property Act 1858 (SA), stellt den Schwerpunkt der vorliegenden Arbeit dar. Zunächst wird anhand der verfügbaren historischen Quellen ermittelt, wie die Idee der Rezeption des Hamburger Rechts während der letzten Phase der südaustralischen Reform Fuß fasste und letztlich in Torrens‘ drittem Entwurf umgesetzt wurde.[45] Das Augenmerk fällt dabei auf den Protagonisten dieser Entwicklung, den Hamburger Juristen Dr. Ulrich Hübbe, der Torrens schrittweise von der Praktikabilität dieser Lösung überzeugte und seine Mitarbeit unentgeltlich anbot. In einem zweiten Schritt wird versucht, die Rezeption rechtlich zu erfassen und zu beschreiben.[46] Dabei wird herausgearbeitet, aus welchem Grundsystem das aus Hamburg übernommene Registerrecht bestand und wie es sich erklärt, dass die in Hamburg üblichen Verfahrensabschnitte vor Gericht dabei ausgeklammert wurden.

Schließlich wird die zentrale Wechselwirkung beschrieben, die das Hamburger Registerrecht bei dessen Einführung in die fremde Gesamtrechtsordnung mit dem angelsächsischen Dualismus der Rechte „at law“ und „in equity“ einging.[47] Diese Wechselwirkung ist für den beschriebenen Rezeptionsvorgang von großer Bedeutung, da

---

43 Kapitel 4, S. 86 ff.
44 Kapitel 4, S. 135 ff.
45 Kapitel 4, S. 135 ff.
46 Kapitel 4, S. 190 ff.
47 Kapitel 4, S. 209 ff.

sie sehr früh zu einer Verformung des übernommenen Systems führte, die offenbar weder Hübbe noch Torrens vorausgesehen hatten und die dem rezipierten System einen neuen, originären Eigencharakter verlieh. Nach der Rezeption des Hamburger Rechts schloss sich insofern eine Phase der Veränderung und Stabilisierung des übernommenen Systems an, die als Teil der Gesamtentwicklung nicht außer Acht gelassen werden kann.

Kapitel 2

Rechtspolitische Vorbedingungen des Rezeptionsprozesses

Die Reform des englischen Landrechts in Südaustralien durch die Einführung des Torrenssystems lässt sich nur richtig erfassen, wenn man sich die Schwächen der vorherigen Rechtslage und deren Verschärfung bis hin zur Unerträglichkeit in dem Koloniestaat bewusst macht. Es stellt sich die Frage, warum gerade in einer relativ bevölkerungsarmen Kolonie[48] ein für den ganzen angelsächsischen Rechtsraum richtungweisendes System entstand, während das Mutterland England im Reformstau verharrte.

I. Die Schwächen des alten englischen Rechts auf südaustralischem Boden

Das Grundstücksrecht, das in den 50er Jahren des 19. Jh. in Südaustralien galt, war grundsätzlich von England übernommen worden und litt an den gleichen Schwächen, die es im Mutterland zu einer einträglichen Einnahmequelle für den Juristenstand hatten werden lassen.[49] Dieses Recht war durch das sogenannte Deeds System, die Rechtsübertragung durch die Ausführung von Urkunden, geprägt. Ergänzt wurde es in Südaustralien seit 1842 durch die Deeds Registration, die personengebundene Registrierung der Urkunden durch das Registry Office (Registerbehörde).[50] Diese beiden Grundelemente konstituierten bis zur Reform von 1858 das südaustralische Recht und werden im Folgenden erörtert und bewertet.

1. Das „deeds system“: Die Urkundenübertragung nach britischer Tradition

Um die Schwächen des Deeds Systems verständlich werden zu lassen, soll hier zunächst kurz die Entstehungsgeschichte des Systems skizziert werden (a), um dann die Funktionsweise des Systems zu erläutern (b) und im Anschluss die Probleme in der Anwendung desselben herauszustellen (c).

a) Entstehung des Systems

Das Deeds System war nach der Eroberung Englands durch die Normannen im Jahr 1066 entstanden und hatte ein Grundstücksrecht abgelöst, für das der sogenannte Shire of Hundrets von zentraler Bedeutung war.[51] Diese Volksversammlung, die auch Gerichtsfunktion wahrnahm, hatte unter anderem den Zweck, Grundstücksgeschäften

---

48 1855 waren in Südaustralien offiziell 85.800 Personen registriert (South Australian Parliamentary Papers, 1857/58, Nr. 47, S. 1).

49 Robinson (1973), S. 4.

50 Übersetzung des Verfassers.

51 Von Metzler, S. 23.

durch einen Akt der öffentlichen Verkündung Wirksamkeit zu verleihen.[52] Das Lehnswesen der neuen Herrscher fühlte sich einer solchen Öffentlichkeit der Unterworfenen aber gerade nicht mehr verpflichtet und ersetzte die publizitätsfördernde, formale Übergabe der „Scholle“ (feoffment by livery) schrittweise durch eine nichtöffentliche Ausstellung von Legitimationsdokumenten.[53] Damit war der Grundstein für die Urkundenübertragung, dem sogenannten Deeds System, gelegt.

b) Funktionsweise des „deeds system“

Das Deeds System, das dem südaustralischen Recht bis 1858 zugrunde lag, basierte im Wesentlichen auf zwei einfachen, sich ergänzenden Prinzipien. Zum Einen dem Urkundserfordernis als solchem. Dieses Erfordernis sah vor, dass die Rechtswirksamkeit einer Verfügung an die Ausführung gewisser Urkunden (Deeds of Conveyance) anknüpfte, also formgebunden war. Zum Anderen ging das Deeds System grundsätzlich von dem fast schon selbstverständlichen „Nemo dat quo non habet“- Prinzip aus. Danach kann ein Veräußerer ein Recht an einer Sache nur wirksam übertragen, wenn er es auch innehat.[54] Aus der Kombination dieser beiden Prinzipien folgte, dass eine Rechtsinhaberschaft nur dann rechtlich Bestand hatte, wenn der Anspruchssteller anhand einer ununterbrochenen Kette von Übertragungsurkunden beweisen konnte, dass das Recht vom ursprünglichen Eigentümer durch wirksame Übertragungen auf ihn übergegangen war. Diese sogenannte „unbroken chain of valid deeds“[55] musste dabei bis auf die Erstausgabeurkunde durch die englische Krone (Grant by the Crown) zurückgeführt werden. Dieser Nachweis der chronologischen Rechtsinhaberschaft im Deeds System erforderte deshalb erstens, dass jeder Übertragungsvorgang mit der wirksamen Ausführung einer Urkunde einhergegangen sein musste. Zweitens mussten zudem alle relevanten Urkunden in einem, dem Beweis zugänglichen, d.h. leserlichen und verwertbaren Zustand erhalten sein.[56] Fehlte eine dieser Voraussetzungen, war das behauptete Recht angreifbar und der Rechtsunsicherheit preisgegeben.

c) Das Problem des Berechtigungsnachweises (Chain of Title)

In dieser Rechtsunsicherheit lag das Hauptproblem des Deeds Systems. Je älter die Urkunden wurden und je mehr Verfügungen sich im Laufe der Zeit an die Erstausgabe des Landes anknüpften, desto wahrscheinlicher wurde die Angreifbarkeit der behaupteten Rechtspositionen. Ältere Urkunden litten nicht nur an einer möglichen Zersetzung des Materials, auch die in ihnen verwendete Sprache und Formeln konnten bald veraltet sein, und bereiteten bei der rechtlichen Überprüfung erhebliche Schwierigkeiten.[57] Mit der ständigen Verlängerung der Übertragungskette stieg auch die Wahrscheinlichkeit für die

---

52 Hübbe (1857), S. 2.
53 Stein/Stone, S. 2.
54 Stein/Stone, S. 4.
55 Stein/Stone, S. 4.
56 Stein/Stone, S. 4; Turner, 33 ALR (1899), S. 42.
57 Stein/Stone, S. 6.

rechtliche Fehlerhaftigkeit ihrer Einzelglieder. Die fehlerhafte Ausführung der Urkunden war dabei die zentrale Gefahrenquelle.[58] Aber auch Betrug und Fälschung oder eine nicht erkannte Geschäftsunfähigkeit konnten sich in die der Selbstverantwortung der Parteien überlassenen Urkunden einschleichen.[59] Aus alledem resultierte die offenkundigste Schwäche der Urkundenübertragung, nämlich die Langwierigkeit und die hohen Kosten[60] der juristischen Überprüfung der unsicheren Rechtslage.[61]

Diese Problematik potenzierte sich darüber hinaus noch durch den Umstand, dass es nicht ausreichte, eine einmalige Prüfung der Rechtsverhältnisse durchzuführen. Vielmehr musste bei jeder separaten Transaktion erneut der Beweis einer ununterbrochenen Übertragungskette erbracht werden. Sollte zum Beispiel Land erworben und gleichzeitig mit einer Hypothek belastet werden, so waren zwei getrennte Prüfungen erforderlich.[62]

Eine erhebliche Schwierigkeit erwuchs aus dieser ständig von Neuem und gesondert erforderlichen, rechtlichen Prüfung beim Teilverkauf von Land.[63] Dabei teilte sich nämlich - um im Bilde zu bleiben - auch die Kette der Übertragungen. Nur einer der beiden „neuen“ Rechtsinhaber konnte aber die vor der Teilung nur in einfacher Ausführung vorliegende, nun aber beide Grundstücksteile betreffenden Übertragungsurkunden in Besitz behalten. Da dies in der Regel der Veräußerer des abgetrennten Teils war, wurde die Beweissituation des Erwerbers erheblich geschwächt. Dieser musste bei jeder Weiterverfügung den Veräußerer zur Herausgabe der für den Beweis erforderlichen Urkunden veranlassen, was sowohl tatsächlich als auch rechtlich nicht immer möglich war.

Aber selbst wenn die genannten Erfordernisse erfüllt waren, gewährte das Deeds System dem Rechtsinhaber a priori nur eine begrenzte Rechtssicherheit. Die Urkundenlage konnte nämlich schon aufgrund allgemeiner Rechtsregeln nicht alle rechtlich relevante Faktoren widerspiegeln. So entstand zum Beispiel nach altem Recht eine Mortgage (Hypothek) bereits durch die Hinterlegung von Inhaberurkunden, ohne dass dies auf der Urkunde verzeichnet wurde.[64] Darüber hinaus ließen sich den Urkunden auch keine Rechtsverschiebungen aufgrund gesetzlichen Rechtsübergangs, zum Beispiel durch Erbfall, entnehmen. Ein bis dato unbekanntes Testament konnte daher eine ganze Übertragungskette zu Fall bringen.[65] Für den Erwerber bedeutete das, dass er selbst bei

---

58 Chaplin 12 Harv LR 24 (1898), S. 30; Stein/Stone, S. 8.

59 Stein/Stone, S. 6 mit Hinweis auf den „Second report from the Commissioners of inquiry into the Law of England respecting Real Property“, Parliamentary Papers 1829/30 No. 263.

60 The Adelaide Observer, 19. Juli 1856: In diesem Zeitungsartikel gibt Anthony Forster die Durchschnittskosten einer damaligen Grundstücksübertragung mit 10 Pfund an. In den USA sollen sie dagegen mit nur 8 Schillingen bei einem Bruchteil dessen gelegen haben.

61 Strachan, 15 LQR (1899), S. 15; Grinswold, 13 Bar (1906), S. 16 (19), zitiert bei Stein/Stone, S. 7 Fn. 17).

62 Stein/Stone, S. 7.

63 Stein/Stone, S. 7.

64 Stein/Stone, S. 4 f. (mit weiteren Beispielen für nicht erfasste rechtlich relevante Tatsachen).

65 Grinswold, (1906) 13 Bar 16 (18); Turner, (1899) 33 ALR 46, zitiert bei Stein/Stone, S. 8 Fn. 26).

schlüssiger und zweifelsfreier Urkundenlage nicht darauf vertrauen konnte, nicht doch noch wegen eines unbekannten Rechts in Anspruch genommen zu werden.[66]

Dieser Mangel an Rechtssicherheit verbunden mit den hohen Kosten der bei jeder Transaktion zu erneuernden rechtlichen Überprüfungen und den praktischen Problemen bei Teilung des Landes sowie bei überalterten bzw. beschädigten Urkunden konnte gesellschaftlich nur hingenommen werden, wenn sich die Bedeutung und Häufigkeit der Grundstücksgeschäfte in Grenzen hielt.

2. Die „deeds registration“: Urkundenregistrierung nach südaustralischem Recht

In Südaustralien hatte man 1842 versucht, durch eine ergänzende Registrierung der Urkundsverfügungen die Probleme des Deeds Systems jedenfalls teilweise zu lösen. Ein Versuch, der, wie die hier folgende Analyse zeigt, scheiterte, da die Einführung der Urkundenregistrierung, die sogenannte Deeds Registration, die wesentlichen Schwächen des zugrunde liegenden Deeds Systems weiter bestehen ließ. Im Folgenden wird zunächst wieder von der Entstehungsgeschichte (a) und der Funktionsweise des Systems (b) ausgegangen, um im Anschluss daran auf die Schwächen dieses Registrierungssystems hinzuweisen (c).

a) Entstehung der „deeds registration“

Die Implikationen des Deeds Systems und die daraus resultierende Rechtsunsicherheit hatte man in Südaustralien früh erkannt. Bereits 1836 schlug der Rechtsanwalt James Hurtel Fisher in einem von drei Gesetzesentwürfen („A sketch of three Colonial Acts“) vor, eine Behörde zu schaffen, in der die Übertragungsurkunden registriert werden sollten.[67] Die Idee einer zentralen Registrierungsstelle war den australischen Juristen von England her nicht gänzlich unbekannt. Dort hatte sich dieses System allerdings nur mit bescheidenem Erfolg in Yorkshire (1703) und Middelsex (1708) etablieren können.[68] Vorschläge einer 1829 eingesetzten englischen Reformkommission,[69] die auf eine Ausweitung des Systems zielten, wurden insbesondere durch eine an einer bleibenden Einnahmequelle interessierten Anwaltschaft unterlaufen und politisch zu Fall gebracht.[70]

Ein ähnliches Schicksal schien dem Vorschlag zunächst auch in Südaustralien beschieden zu sein. In vernichtenden Rechtsgutachten lehnten der Richter John Jeffcott[71] und der Advocate General Charles Mann[72] die Entwürfe Fishers im Ganzen ab. Insbesondere

---

66 Die Regeln des gutgläubigen Erwerbs milderten diese Konsequenz nur in Teilbereichen ab (Stein/Stone, S. 10).

67 Fisher, A sketch of three Colonial Acts (Clowes & Sons, London 1836).

68 Megarry/Wade, S. 169.

69 Second report from the Commissioners of inquiry into Law of England respecting Real Property, Parliamentary Papers 1829/30 No. 263.

70 Tratman, 76 LJ (1933), S. 375, zitiert bei Stein/Stone, S.7, Fn. 20; S. 12, Fn. 48.

71 South Australian Government Gazette, 22. September 1838, zitiert bei Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 175.

72 Colonial Register, 22. September 1838, zitiert bei Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 175.

kritisierten sie, dass die originalen Erstausgabeurkunden hinterlegt werden sollten, was nach Ansicht der meisten Rechtsanwälte zu einer unkontrollierten Machtkonzentration beim „Registrar General“, dem neuen Behördenleiter, geführt hätte.[73] Politisch ungeschickt hatte Fisher sich zudem selbst für dieses mit lebenslanger Amtszeit und hoher Bezahlung ausgestattete Amt vorgeschlagen.[74]

Trotz dieser Vorgeschichte griff Richter Charles Cooper die Idee im Jahre 1841/42 wieder auf und erarbeitete gezielt einen Gesetzesentwurf, der Aussicht auf eine politische Mehrheit hatte.[75] Coopers Entwurf sah die Einrichtung eines „Registry Office“ (Registerbehörde) vor, das Urkundsübertragungen zwar registrieren, aber auf den Einzug der Urkunden selbst verzichten sollte.[76] Außerdem sollte die Behörde in ihren Befugnissen strikt beschränkt sein. Mit diesen Einschränkungen wurde der Entwurf im März 1842 für Südaustralien Gesetz.[77]

b) Die Funktionsweise der „deeds registration“

Die damit eingeführte Deeds Registration orientierte die Einteilung der Registerordnung an den Namen der Verfügenden[78] und folgte somit dem Prinzip des Personalfoliums. Dementsprechend skizzierte es den Werdegang der Rechtsverhältnisse einzelner Personen und nicht den bestimmter Landparzellen.

Auf dieser Personenbezogenheit aufbauend bestand die Rechtswirkung der Deeds Registration darin, die Vorrangstellung zwischen den einzelnen Rechtsinhabern festzulegen.[79] Darauf beschränkte sich aber auch zugleich die Wirkung der Eintragung. Die Rechtssicherheit, die das Register daher gewähren konnte, bezog sich lediglich darauf, zwischen zwei konkurrierenden Rechten das Vorherrschende zu bestimmen. Über das Bestehen der Rechte als solches sagte die Eintragung dagegen nichts aus. Diese wichtige Vorfrage war weiterhin nach den allgemeinen Regeln zu beurteilen und zu beweisen.[80] Abhilfe schuf das „deeds registration system“ folglich nur, wenn sich die Rechtszweifel auf das Vorrangverhältnis bezogen.

Der Vorrang zwischen konkurrierenden Grundstücksrechten war vor 1842 nach dem Datum der Urkundsübertragungen auf der Grundlage des allgemeinen Prioritätsprinzips („qui prior est tempore potior est iure“) entschieden worden. Im „deeds registration system“ war demgegenüber das Datum der Eintragung maßgebend. Entsprach die Eintragungsreihenfolge der Reihenfolge, in der die Urkunden ausgefertigt worden waren,

---

73 The South Australian Register, 2. und 9. Oktober 1851.
74 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 175 f.
75 The South Australian Magazine, No. V, November, 1841, S. 160, im Originalzitat bei Borrow, 23 South Australiana (1984), S. 55 f.
76 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 176.
77 5 Victoria, c 8, zitiert bei Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 174.
78 Stein/Stone, S. 8.
79 Stein/Stone, S. 5.
80 Stein/Stone, S. 6.

änderte sich durch die Eintragung daher nichts. Wurde aber ein zeitlich später gelegener Übertragungsvorgang zuerst eingetragen, so gewann er dadurch die Vorrangstellung.[81]

Der weitere Vorteil der Deeds Registration lag darin, dass sich ein Erwerber im Vorfeld über die Rangverhältnisse eingetragener Rechte informieren konnte. Hatte der Erwerb stattgefunden, konnte er sich seine Vorrangstellung durch Eintragung sichern und sich so vor betrügerischen Rückdatierungen nachfolgender Übertragungen schützen.[82] Bei Verlust oder Beschädigung der Urkunden diente die Eintragung zudem als Ersatzbeweis für die Rangfolge.[83] Häufige Streitigkeiten über Vorrangstellungen waren eindeutig entscheidbar, so dass Zweitverkäufe ein geringeres Prozessrisiko darstellten.

c) Die Schwächen der „deeds registration“

Die genannten Vorteile griffen allerdings nur, wenn ein Rechtsstreit überhaupt Vorrangsfragen betraf. Der Nachweis des behaupteten Rechts selbst wurde dadurch nicht erleichtert, so dass weiterhin eine ununterbrochene Übertragungskette zu beweisen war.[84] Eine unwirksame Übertragungsurkunde wurde durch Registrierung nicht wirksam.[85] Auch änderte die Eintragung nichts daran, dass rechtlich relevante Faktoren und Umstände außerhalb der Urkunden Rechtswirkungen entfalteten.[86] Mit diesem perpetuierten Erfordernis des Urkundsbeweises trug auch das 1842 in Südaustralien eingeführte „deeds registration system“ die Schwächen des alten Rechts in sich. Ging es nicht um Vorrangsfragen war die Deeds Registration daher im Ergebnis wertlos.[87] Sie trug in diesen Fällen sogar dazu bei, dass sich die Fehlerquellen vermehrten. So traten beispielsweise auch bei der Registrierung selbst Fehler auf, wenn aus Unachtsamkeit nicht korrekte Angaben, zum Beispiel falsche Namen, abgelegt wurden.[88] Aber selbst in Vorrangsfragen konnte das Gesetz von 1842 dem bis dahin entstandenen Chaos nichts entgegensetzen, da es nicht retrospektiv Geltung beanspruchte.[89] Im Übrigen wurde für die Registrierung der Urkunden eine hohe Gebühr verlangt, so dass man sich bald fragte, ob diese Kosten durch die ungenügende Gegenleistung gerechtfertigt seien.[90]

Parlamentarische Versuche, die Deeds Registration zu reformieren,[91] blieben im Ansatz stecken. Die Ergebnisse dieser Bemühungen beschränkten sich zunächst auf die Senkung

---

81 Stein/Stone, S. 6.

82 Bona fide (gutgläubig) konnte im Deeds System frei von früheren Rechten erworben werden. Die Vorrangstellung bei der Eintragung konnte durch Notice (Kenntnis) verloren gehen. Vgl. statt vieler: Jones v Collins 12 NSW LR (1891), S. 247, zitiert bei Stein/Stone, S.10 Fn. 36.

83 Stein/Stone, S. 6.

84 Stein/Stone, S. 6.

85 Insofern differenzierend Boyce v Beckman 11 NSW LR (1890), S. 139.

86 Stein/Stone, S. 5.

87 Hogg, S. 9 ff.

88 Chaplin 12 Harv LR (1898), S. 24 (30), zitiert bei Stein/Stone, S. 8, Fn. 24, 25.

89 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 176.

90 South Australian Parliamentary Debates, 1857/58, S.22.

91 Südaustralische Gesetze: No. 19 of 1852; No. 25 of 1852; No. 22 of 1853; No 19 of 1854, zitiert bei Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 179.

der Gebühren und einer Vereinfachung der Verwaltung.[92] Schon weitreichender war die Begrenzung der Verjährungsfrist für bestimmte Ansprüche. Hiermit konnte die Rechtsunsicherheit aber nicht beseitigt, sondern höchstens gemildert werden.[93] Über zehn Jahre nach Einführung der Registrierung war man sich daher in der breiten südaustralischen Öffentlichkeit einig, dass die „deeds registration“ nicht die Abhilfe gebracht hatte, die von ihr erhofft worden war. Ihre rechtssichernde Wirkung war notwendigerweise beschränkt, da sie weder die Wirksamkeit der Urkunden regelte, noch für die Rechtstitel als solche Sicherheit gewährte.[94] Die Analyse dieser Schwächen sollte auf dem Höhepunkt des südaustralischen Reformdrucks durch einen Bericht der britischen Royal Commission, der im Mai 1857 erschien (im Folgenden: 1857er Bericht) ihre Bestätigung, erfahren.[95]

II. Reformbedarf aufgrund der besonderen Situation Südaustraliens

Der 1857er Bericht und dessen Vorgänger[96] zeigen, dass die Reform des Grundstücksrechts und die Einführung eines Registers im hier relevanten Zeitraum auch im Mutterland England ernsthaft in der Diskussion gewesen waren. Es stellt sich deshalb die Frage, warum es gerade in Südaustralien, einer Kolonie mit notorischem Juristenmangel,[97] zu einer für die angelsächsischen Rechtsraum richtungweisenden Reform kam. Die Beantwortung dieser Frage ist nicht nur von Bedeutung, weil es in der Literatur bisher an einer eigenständigen Untersuchung und damit an einem geschichtlichen Erklärungselement mangelt. Die Herausarbeitung der in diesem Zusammenhang relevanten Umstände ist vorliegend auch für die im Folgenden zu untersuchenden Rezeptionsprozesse von erheblicher Tragweite. Diese geschichtlichen Umstände erklären nämlich, was die südaustralischen Reformer dazu trieb, statt - wie üblich - britische Rechtsentwicklungen abzuwarten, eine schneller umsetzbare Übernahme bereits existierender Systeme ins Auge zu fassen.

1. Die besondere Situation im Grundstücksverkehr

Als Gründe für die erhöhte Reformbereitschaft Südaustraliens lässt sich ein ganzes Bündel von Faktoren erkennen. Wie die sich anschließende Analyse zeigt, standen dabei aber zwei sich wechselseitig bedingende Aspekte im Vordergrund, die Südaustralien zum prädestinierten Reformstaat werden ließen. Zum Einen war Grundeigentum in

---

92 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 179.

93 Turner, 33 ALR (1899), S. 46, zitiert bei Stein/Stone, S. 7, Fn. 18.

94 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 176.

95 Report of the Commissioners appointed to consider the subject of Registration of Title with Reference to the Sale of Lands, Parliamentary Papers 1857, No. 2215.

96 First report made to her majesty by the Commissioners of inquiry into the Laws of England respecting Real Property (with appendix), London 1829 (Erster von insgesamt vier Teilberichten. Die übrigen Teile erschienen 1830, 1832 und 1833). Unter einer anderen Kommission erschien 1850 der „Report of the Commissioners of inquiry into the Law of England respecting Real Property (with appendix)“, London 1850.

97 Stein/Stone, S. 20.

Südaustralien bereits anfänglich wegen vielfältiger politischer, wirtschaftlicher und sozialer Umstände, sowohl in makro- als auch mikroökonomischer Sicht, mit Abstand zur wichtigsten Lebensgrundlage des Koloniestaats avanciert. Zum Anderen boomte der Grundstücksumsatz zu Hochzeiten derart, dass Grundstücke bald wie Aktien gehandelt wurden, was zu vielfältigen Problemen führte.

a) Unterschied zu England: Land als Handels- und Investitionsobjekt

In England war die Situation unter dem alten Recht zwar belastend, aber noch nicht unerträglich. Zwar stieg auch hier die Zahl der Grundstücksübertragungen bis zur Mitte des 19. Jh. erheblich an.[98] Letztlich blieb aber das weitaus meiste Land durch geschickte Vereinbarungen[99] rechtlich in der Hand weniger Lordsfamilien. Haupteigentümer waren 24 sogenannte Peersfamilien, die ihren Landbesitz fast schon als tradiertes Heiligtum betrachteten und dem allgemeinen Geschäftsverkehr entzogen.[100] Grundstücke waren in England Mitte des 19. Jh. immer noch Luxusgegenstände, die einer kleinen Schicht vorbehalten waren.[101]

Dass dies in Südaustralien anders war und darüber hinaus Land sogar zu dem vorrangigen Spekulations- und Investitionsobjekt wurde, hing wesentlich mit den verschiedenen machtpolitischen Strategien Englands zusammen, die eine schnelle Besiedlung der Kolonie bezweckten.[102] 1831 führte die englische Regierung erstmalig den Auktionsverkauf von australischem Land ein.[103] Daraus resultierte aber nicht die intendierte Auswanderung der Käufer und Urbarmachung des Koloniestaates, sondern nur die Entstehung eines florierenden Handels im Mutterland England mit den australischen Eigentumstiteln. Ergebnis war, dass große Landstücke in Südaustralien im Eigentum der sogenannte „Absentees“ (Abwesender) standen, die gar nicht beabsichtigten, sich jemals wirklich um ihren Landbesitz zu kümmern.[104]

Die Wende in dieser Entwicklung brachte eine unter der Whig-Regierung eingebrachte Politik, nach der die durch den Landverkauf eingenommenen Gelder dazu eingesetzt wurden, Arbeitslosen die Schifffahrt nach Australien zu finanzieren.[105] Damit wollte man die Erreichung zweier Ziele miteinander verknüpfen. Zum Einen sollten die gestiegenen Arbeitslosenzahlen in England gesenkt werden und zum Anderen sollte das künftige Steueraufkommen in der Kolonie gesichert werden.[106] Popularität gewann diese sich

---

98 Stein/Stone, S. 12 ff.

99 Diese sogenannten Settlements wurden in England erst 1925 durch die Property Acts aufgehoben (Vgl. Stein/Stone, S. 16.)

100 Stein/Stone, S. 12.

101 Vgl. auch Report of the Real Property Law Commission, South Australian Parliamentary Papers, 1861, No. 192, XIX.

102 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 169.

103 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 170.

104 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 169.

105 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 170.

106 Main, The Foundation of South Australia, The Flinders History of South Australia (1986), Kapitel 1, S. 1 ff.

selbst finanzierende Kolonisierung (Selfsupporting Colonization) unter dem Namen „Wakefield Plan“, da Edward Gibbon Wakefield die Grundgedanken dazu in dem sogenannten „Letter from Sydney“ bereits 1829 verfasst hatte.[107]

Für diesen staatlich systematisierten Landverkauf war die Kolonie Südaustralien als eine Art Experimentierfeld ausgesucht worden.[108] Wenn auch von nun an die Besiedlung erheblich schneller voranschritt, so ging damit anfänglich allerdings nicht eine erhöhte Bestellung und Nutzbarmachung des Landes einher. Das primäre Heer der Einwanderer stammte nämlich nicht aus der Agrarwirtschaft, sondern aus der breiten Arbeiterschicht, die mit der fortschreitenden Industrialisierung Englands entstanden war. Diese Neuankömmlinge verlegten sich in Südaustralien nicht auf die Bestellung des Landes, sondern allenfalls auf das Spekulieren mit Land, wodurch lediglich ein zweiter konkurrierender Handelsplatz, diesmal in Australien selbst, eröffnet wurde.[109]

Rechtlich betrachtet bedeutete jede Transaktion in dem nun boomenden Grundstücksmarkt eine Erweiterung der Übertragungskette und damit des Nachweiserfordernisses im Deeds System. Abgesehen von den damit a priori durch die Schwächen des alten Rechts verbundenen, die Rechtspositionen angreifbar machenden Konsequenzen, potenzierten sich dabei die Auswirkungen auf die Rechtssicherheit exorbitant durch die verbreitete Nachlässigkeit der spekulierenden Südaustralier. Der Einfachheit halber waren die meisten dazu übergegangen, statt eine wirksame Übertragungsurkunde auszufertigen, lediglich die Erstausgabeurkunde und eine Quittung für den Kaufpreis an den Erwerber zu übergeben. Solche Übertragungen waren aber nach dem alten Recht allesamt unwirksam und konnten höchsten einen „equitable interest“,[110] d.h. ein nur im englischen Billigkeitsrecht (Equity) anerkanntes Sachenrecht übertragen.[111] Der kolonialpolitisch erfolgreiche Wakefield-Plan trug täglich zur Steigerung der Rechtsunsicherheit und damit zum Entstehen von Rechtsstreitigkeiten bei, indem er den unkontrollierten Grundstückshandel weiter anheizte.

b) Unruhige Wirtschafts- und Bevölkerungsbewegungen

In diese Situation fiel in den 1840er und 1850er Jahren eine Reihe von umwälzenden Ereignissen, die sich wegen der Grundstücksabhängigkeit der südaustralischen Gesamtwirtschaft unmittelbar verschärfend auf den Grundstücksverkehr auswirkten. So

---

107 Wakefield hatte geglaubt, dass die Emigranten in Australien genug Geld verdienen würden, um sich selbst Land zu kaufen und damit erneut Einwanderung finanzieren zu können, Vgl. Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 171.

108 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 170 mit Hinweis auf „The First Paper, c. Jan. 1831“ (Südaustralisches Staatsarchiv).

109 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 171.

110 Vgl. zum Begriff: Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 2, Rn. 51 ff.

111 Der hier zur Übersetzung der Rechte „in equity“ verwendete Begriff „Billigkeitsrecht“ dient einzig einer handlichen Bezeichnung für den deutschen Leser. Nicht gemeint ist damit eine gleichsetzende Einordnung mit dem deutschen Billigkeitsrecht, von dem sich das englische Equity-Recht dadurch unterscheidet, dass es ein eigenständiges, systematisch ausdifferenziertes Präjudizienrecht darstellt statt punktuell korrigierendes Einschränkungsmittel zu sein.

kam es in der Folge einer schweren Rezession im Jahr 1839 zu vielen, erzwungenen Landverkäufen.[112] 1845 wiederum stieg die Nachfrage wegen viel versprechender Kupferfunde erneut stark an.[113] Kaum war der Wirbel um das Kupfer in Südaustralien abgeebbt, brach Anfang der 1850er im Nachbarstaat Victoria ein Goldrausch aus.[114] Die dadurch ebenfalls in Goldgräberstimmung versetzten Südaustralier verkauften massenhaft ihr Land und brachen überstürzt zu ihrem neuen Glück auf. Alsbald trat aber auch hier die erste Ernüchterung ein und die ehemaligen Besitzer strömten nach Südaustralien zurück und versuchten erneut ihr Geschäft mit dem Wiederkauf des fruchtbaren Ackerboden zu machen.[115]

Diese Ereignisse führten dazu, dass fast jedes Grundstück in Südaustralien Anfang der 1850er Jahre seit der Erstausgabe mehrfach übertragen worden war. Die Probleme der erforderlichen Beweisführung im Deeds System hatten deshalb bald das ganze Land erfasst, ohne dass die Einführung der Deeds Registration (1842) hätte Abhilfe schaffen können. Der Mangel an Rechtssicherheit wurde durch einen weiteren, sich schleichend auswirkenden Umstand ins juristisch Unerträgliche zugespitzt. In fast schon grob fahrlässiger Weise hatte man von England aus den Wakefieldplan ohne Rücksicht auf die Entwicklungen in der jungen Kolonie und deren noch unzureichende Landvermessungen bis 1855 hin weiter betrieben.[116] So waren Vorrangsfragen zwischen den Protagonisten der beiden Handelsplätze vorprogrammiert.[117] Bald war zu entscheiden, ob den „Landorders“ (Berechtigungsscheine auf Landzuteilung)[118] aus den Auktionsverkäufen der Krone in England oder den südaustralischen Erstausgabeurkunden der Vorrang einzuräumen war.[119]

c) Unzureichende Landvermessung

Diese Vorrangsfragen waren kaum lösbar, da wegen unzureichender Landvermessung schon nicht genau bestimmt werden konnte, auf welche Landparzellen sich die Ausgabeurkunden bezogen. Nicht nur, dass Südaustralien noch nicht im Ganzen vermessen war, die bestehenden Karten waren zudem viel zu ungenau, um bei Rechtsstreitigkeiten eine sichere Grundlage bieten zu können.[120] Die Unwägbarkeiten des Kartenmaterials waren Ergebnis eines groben Vermessungsverfahrens, das viel zu spät auf das genauere trigonometrische Verfahren umgestellt wurde.[121] Der weitaus größte Teil des Landes war mit „Vermessungsketten“ erfasst worden, die nur eine Messgenauigkeit von bis zu 20 Metern zuließen. Das daraus gewonnene Kartenmaterial hatte einen

112 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 177.
113 South Australian Government Gazette, 27. Juli 1849, S. 597.
114 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 173.
115 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 172.
116 18 and 19 Victoria, c 56, zitiert bei Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 170, Fn. 7.
117 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 172.
118 Die „Land orders“ verbürgten einen Anspruch auf Erteilung einer Erstausgabeurkunde (Grant) durch die englische Krone. Sie enthielten zwar exakte Größen- aber nur ungefähre Ortsangaben.
119 Robinson (1973), S. 6.
120 Robinson (1973), S. 4.
121 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 173.

Maßstab, der 40 Kettenabschnitte, d.h. 317 Meter mit einem Zentimeter wiedergab.[122] Zu diesen Problemen kam hinzu, dass die in Adelaide zentral gelagerten Karten in den 1840er Jahren größtenteils nachgebildet werden mussten, da fast alle Originale bei einem Brand 1839 zerstört worden waren.[123] Dies war aber aufgrund unverlässlicher Landmarken, die bei der Erstvermessung angelegt wurden, mit Präzision kaum möglich.[124]

d) Fehlerquellen bei Weiterverkäufen

Die mangelnde Professionalität der Landvermessung wirkte sich auch bei der mit fortschreitender Besiedlung des Landes wachsenden Unterteilung der Grundstücke durch Teilverkäufe aus. Bei solchen Teilverkäufen war es nicht vorgeschrieben, einen staatlichen Landvermesser heranzuziehen.[125] Das führte dazu, dass bei gewöhnlich schneller Handelseinigkeit das übertragene Teilstück entweder nur durch eine grobe Handskizze beschrieben[126] oder im Kaufvertrag nur durch wenig verlässliche Landbesonderheiten (z.B. „das Stück Land hinter der Flussbiegung“)[127] bestimmt wurde. Im Übrigen waren auf diesen, teilweise unleserlichen handschriftlichen Vereinbarungen in der Regel keine Größenangaben bezüglich des Landes zu finden. Eine weitere Besonderheit dieser „unkontrollierten“ Landteilung war es, dass der verkaufende Eigentümer die Erstausgabeurkunde (Grant), wie bereits erwähnt, für sich behielt, da sie ihn als Eigentümer des verbleibenden Landes weiter ausweisen sollte.[128] Die Käufer erhielten in der Regel nur eine etwas ausführlichere Quittung für das Entrichten des Kaufpreises.[129] 1843 wurde diesem wachsenden Missstand Rechnung getragen, indem ein Gesetz erlassen wurde, das dem Eigentümer von unterteiltem Land auch ohne Besitz einer eigenen Urkunde Rechtsschutz zusicherte.[130] Wie das ein Jahr zuvor erlassene Gesetz zur Registrierung der Urkunden zwecks Sicherung der Vorrangspositionen, war auch dieses Gesetz zum Schutz der Teilungskäufer nur eine unzureichende Abhilfe, da es den Verfügenden in der Sache nicht vom Nachweiserfordernis befreite.

e) Rechtszustand des Jahre 1857 in Zahlen

Eine Vielzahl von Gründen rechtlicher und wirtschaftlicher Art und die umwälzenden sozialen Entwicklungen im Südaustralien der 1840er und 1850er Jahre führten in Südaustralien zu einem unerträglichen Rechtszustand im Grundstücksrecht. Das

---

122 Howell (1986), S. 158.
123 Report of the Real Property Law Commission, South Australian Parliamentary Papers, 1861, No. 192, Evidence, Frage Nr. 243.
124 Robinson (1973), S. 5.
125 Report of the Real Property Law Commission, South Australian Parliamentary Papers, 1861, No. 192, Evidence, Frage Nr. 322.
126 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 173.
127 So das Originalzitat (Übersetzung des Verfassers) in: Report of the Real Property Law Commission, South Australian Parliamentary Papers, 1861, No. 192, Evidence, Frage Nr. 24.
128 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 174.
129 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 174.
130 Südaustralische Gesetzgebung No. 15 of 1843, zitiert bei Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 176, Fn. 44.

drastische Resultat dieses Rechtszustandes fasste eine führende Rechtsanwaltskanzlei in Adelaide 1857 in Zahlen:

> „Von den schätzungsweise 40.000 Eigentumstiteln in der Kolonie sind ca. 3/4 ohne originale Erstausgabeurkunde. 1/3 der Titel wird von Abwesenden innegehalten, die teilweise nicht mehr ausfindig gemacht werden können. Mindestens 5000 der Eigentumstitel waren im Sinne des Nachweiserfordernisses rechtlich kaum nachvollziehbar bzw. per se in sich widersprüchlich.“[131]

Die Rechtsanwälte Südaustraliens profitierten von dieser Situation. Der großen Rechtsunsicherheit bei den für die Kolonie so wichtigen Grundstücksgeschäften stand nämlich ein Mangel an Juristen gegenüber.[132] Dies trieb unweigerlich die Anwaltskosten in die Höhe.[133] Bei Hypothekenbestellungen war ein Anwaltshonorar von über 10 % der Belastungssumme üblich, bei Landverkäufen waren es kaum unter 5 % der Verkaufssumme.[134] Diese Zahlen verdeutlichen den extremen Reformbedarf Südaustraliens zur Mitte der 1850er Jahre.

2. Besonderheiten der politischen Lage Südaustraliens

Neben den Besonderheiten im Grundstücksverkehr Südaustraliens, die zu dem dargestellten prekären Rechtszustand führten, muss gesondert auf die innenpolitischen Eigenarten Südaustraliens zur Mitte der 1850er Jahre eingegangen werden. Ohne sie hätte eine derart revolutionäre Reform des Grundstücksrechts, wie sie die Einführung des Torrenssystems darstellte, kaum stattfinden können. Es lassen sich dabei insbesondere zwei Aspekte herauskristallisieren. Zum Einen die aus heutiger Sicht unverständlich anmutende Weigerung des Juristenstandes sich an Reformen zu beteiligen (a) und zum Anderen eine politische Aufbruchsstimmung die im Wahljahr 1856/57 die Reform des Grundstücksrechts zum willkommenen Unabhängigkeitsbeweis stilisierte (b).

a) Die ablehnende Haltung der südaustralischen Juristen

Trotz der prekären Lage im Grundstücksrecht machten die Juristen Südaustraliens überraschenderweise keine Anstalten, den Forderungen nach einer Reform des Grundstücksrechts nachzukommen. Diese Untätigkeit artete fast schon in eine kollektive Weigerung aus,[135] die aus heutiger Sicht völlig unverständlich wirkt.

Mitte 1856 zog der Zeitungsherausgeber Anthony Forster in seiner Zeitung eine niederschmetternde Bilanz und griff die Juristen öffentlich wegen ihrer reformfeindlichen

---

131 Report of the Real Property Law Commission, South Australian Parliamentary Papers, 1861, No. 192, Evidence, Frage Nr. 102 (Übersetzung des Verfassers).

132 Stein/Stone, S. 20.

133 The South Australian Register, 3. Juli 1856.

134 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1857/58, S. 202, 647.

135 Whalan (1982), S.5.

Haltung als Berufsgruppe an. Von ihnen seien keine ernst gemeinten Reformen zu erwarten.[136] Ihr Beitrag zur Reform erschöpfe sich in persönlich attackierenden, fast nie sachlich-argumentativen Reaktionen.[137] Diese Feststellungen scheinen durch die veröffentlichten Stellungnahmen der an der damals einsetzenden Diskussion beteiligten Juristen, bestätigt zu werden. So klagte am 12. Juli 1856 ein „gentleman of the legal profession“ die Tageszeitung „The South Australian Register“ populistisch an, in inkompetenter Weise „billige“ Laienvorschläge zu veröffentlichen.[138] Am 17. Juli 1856 machte sich „A Conveyancer“ (ein Immobiliarsachenrechtler)[139] lustig über die angeblich unprofessionellen Versuche der Laien, das Grundstücksrecht zu begreifen.[140] In arroganter Weise kündigte er an, sich erst zum Eingreifen gezwungen zu sehen, falls die Diskussion außer Kontrolle gerate und tatsächlich eine Rechtsänderung drohen sollte.

Es fragt sich, wie es zu solchen verhärteten Fronten zwischen „reformwütigen“ Laien einerseits und sich der Reform scheinbar völlig verschließenden Juristen andererseits kommen konnte. In der Literatur werden die Ursachen für diese Situation nur fragmentarisch und am Rande erörtert, so dass hier kurz zusammenfassend auf die wichtigsten Gesichtspunkte eingegangen werden muss. Allein vor dem Hintergrund der Reformunwilligkeit der damaligen Juristen Südaustraliens lässt sich verstehen, dass die Entwürfe zur Gesetzesreform letztlich weitgehend ohne ihre Beteiligung zustande kamen und R. R. Torrens als politischer Träger des entscheidenden Gesetzesentwurfs gezwungen war, auf die Mitarbeit eines deutschen Juristen, nämlich Dr. Ulrich Hübbe, zurückzugreifen.

Der am häufigsten genannte Grund für die Nichtbeteiligung des Juristenstandes an der südaustralischen Grundstücksreform ist, dass er den Wegfall einer wichtigen Einnahmequelle befürchtete.[141] Schließlich war ein Hauptziel der Reform die Vereinfachung des Rechts und die radikale Kostensenkung im Grundstücksverkehr.[142] Bedenkt man den zu Beginn der 1850er Jahre gestiegenen Grundstücksumsatz und die Bedeutung der Grundstücke für die südaustralische Wirtschaft allgemein, so ist es durchaus einleuchtend, dass hier eine bedeutende Einnahmequelle der Rechtsanwälte betroffen war.[143] Im Gegensatz zum Mutterland England standen den südaustralischen Juristen außerdem nur wenig andere einkommensträchtige Rechtsbereiche zur Verfügung.

Das Festhalten an den komplizierten Regelungen scheint im Übrigen der einzig gangbare Weg gewesen zu sein, das Einkommen der Juristen aus den Grundstücksgeschäften zu sichern. Die südaustralischen Juristen hatten im Unterschied zu ihren Kollegen in England

---

136 Vgl. neben Forsters ersten Artikel (The South Australian Register, 3. Juli 1856) auch weitere Vorwürfe in diese Richtung in: The South Australian Register, 5. Juli 1856 und The Adelaide Observer, 15. Juli 1856.

137 The South Australian Register, 31. Juli 1856.

138 The South Australian Register, 12. Juli 1856.

139 Übersetzung des Verfassers.

140 The South Australian Register, 17. Juli 1856.

141 Howell (1986), S. 159.

142 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1857/58, S. 202, 647.

143 Laut Schätzungen lag der betreffende Anteil am jährliche Gesamteinkommen der Rechtsanwälte in Südaustralien kurz vor der Reform bei ca. 100.000 £ (Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 172).

noch keine gesicherte Lobby im erst zu schaffenden Parlament, die sich um die finanziellen Interessen dieses Berufsstandes hätte kümmern können. Ein für solche Lobbyarbeit nutzbares Parteiwesen war noch nicht entstanden,[144] so dass die zahlenmäßig noch kleine Berufsgruppe wenige Möglichkeiten hatte, ihre finanziellen Interessen zu vertreten.

Jedoch war das finanzielle Interesse der Juristen nicht der einzige Grund für die damalige Aversion gegenüber einer Reform des Grundstücksrechts. Schließlich waren es nicht nur die vom Grundstücksgeschäft profitierenden Anwälte, die einer Reform entgegenstanden. Auch die Justizjuristen Südaustraliens konnten einer Reform in der Kolonie wenig abgewinnen.[145] Der Grund dafür lag in dem Selbstverständnis der Juristen im Zusammenspiel mit einer besonderen, heute kaum mehr nachvollziehbaren Ehrfurcht vor dem Grundstücksrecht als besonders diffizilem Rechtsgebiet. Die Juristen Südaustraliens begriffen sich immer noch als unselbständige Exporteure des ureigentlichen englischen Rechts. In ihrem Denken entstand das Recht in England und floss von dort über sie als Transmitter in Kolonien wie Südaustralien. Dementsprechend sollte Südaustralien erst 1857 ein eigenes Parlament mit einer noch nicht ganz fest umrissenen Gesetzgebungskompetenz erhalten.[146] Zudem hatten die australischen Juristen ausnahmslos ihre Ausbildung noch in England erhalten.[147] Dort wähnten sie gewissermaßen ihre juristische Heimat. In ihren Augen hatte die anvisierte politische Selbständigkeit der Kolonie nicht zwingend eine juristische Verselbständigung nach sich zu ziehen. Für die Juristen Südaustraliens zur Mitte des 19. Jh. war südaustralisches Recht in erster Linie englisches Recht und dieses entstand und entwickelte sich aus ihrer Sicht im Grunde noch in England.

Als Mitte 1856 öffentlich die Aufforderung an sie heran getragen wurde, gerade das Grundstücksrecht in Losgelöstheit von England zu reformieren, fühlten sich die Juristen nur bedingt angesprochen. Für britisch geprägte Juristen war das Grundstücksrecht geradezu die denkbar ungeeignetste Materie, um ihren Mut zur juristischen Selbständigkeit unter Beweis zu stellen. Diese Materie hatte sich in ältestem Präjudizienrecht[148] entwickelt und galt aufgrund der langen Case-Law-Geschichte als besonders unübersichtlich und diffizil. Bereits bei einfachen Grundstücksgeschäften wurde man an einen Spezialisten, den sogenannten „Conveyancer“,[149] verwiesen, um die Wirksamkeit der Verfügungen sicherzustellen. Reformatorische Maßnahmen bezüglich

---

144 Munyard, Making a Polity 1836-1857, The Flinders History of South Australia (1986), S. 72.

145 Whalan (1982), S. 5.

146 Munyard, Making a Polity 1836-1857, The Flinders History of South Australia (1986), S. 73.

147 In Adelaide, Südaustraliens Hauptstadt, wurde erst 1883 eine juristische Fakultät eingerichtet. Lediglich Sydney (1855) und Melbourne (1873) bildeten früher Juristen aus (Vgl. Castle/Lingertwood/Kelly, Law on North Terrace: 1883 - 1983, S.5).

148 Sackville/Neave, Kapitel 1, S. 1 ff.

149 Vgl. zu dieser in England noch heute üblichen Fachanwaltschaft Zweigert/Kötz, § 15 III 4, S. 213 f. („to conveyance“ = Rechte übertragen).

dieser Materie wurden daher von jeher wie selbstverständlich nur einigen spezialisierten Koryphäen in England zugetraut.[150]

In England wiederum hatte sich bereits eine Reihe von Expertenkommissionen (1829[151], 1830[152], 1832[153], 1834[154] und 1850[155]) wenig erfolgreich mit den Möglichkeiten einer Reform befasst. Und gerade seit 1854 arbeitete dort erneut eine hochangesehene Kommission an einem Reformvorschlag.[156] Vor diesem Hintergrund wird es verständlicher, warum die Juristen Südaustraliens entgegen allen Forderungen von einer eigenständigen Ausarbeitung eines Reformvorschlags Abstand nehmen wollten: zum Einen hatten sie erhebliche Zweifel, dass dieses Unterfangen überhaupt in ihrer Zuständigkeit liege, zum Anderen hielten sie die damit verbundenen Schwierigkeiten für fast unüberwindbar. Insofern sprach alles dafür, die Ergebnisse der neuen englischen Expertenkommission abzuwarten. Die Forderungen und Vorschläge ihrer südaustralischen Mitbürger mussten sie als anmaßend und abwegig verstehen.

Überraschen mag aus deutscher Sicht in diesem Zusammenhang die seltsam starke Geschlossenheit, mit der die Juristen gegen die Reformbestrebungen in Südaustralien Widerstand leisteten. Nur einige wenige Juristen wie Governor MacDonnels,[157] die sich aufgrund ihrer besonderen beruflichen Stellung nicht durch die Anfeindungen der Kollegen gefährdet sahen, bekannten sich zu einer von Südaustralien ausgehenden Reform. Im Übrigen hielt man aber fast schon starrsinnig an der fachlichen Mehrheitsmeinung fest. Dies lässt sich nur aus dem starken Standesbewusstsein englischer Juristen im 19. Jh. verstehen. Dieses Bewusstsein war geprägt von durchdringender Tradition und Identifikation, getragen von Hierarchiestrukturen, uralten Initiationsritualen und Formalregeln.[158] Als beispielhaft für die Auswirkungen dieses britischen Standesdenken ist das Verhalten Richter Boothys zu nennen, der als einer der größten Gegner der Reform dem Real Property Act 1858 (SA) sogar seine richterliche Anerkennung versagte, nachdem er längst vom südaustralischen Parlament als Gesetz erlassen worden war.[159] Boothy behauptete nicht nur, dass die alleinige Gesetzeskompetenz für derart grundlegende Reformen in England liege. Er nahm in der

---

150 Namentlich genannt werden die Experten Sir Fitzroy Kelly und Lord Brougham (The South Australian Register, 17. Juli 1856). Vgl. aber auch „A Conveyancer“ (Spezialist für Grundstücksübertragung), der unter diesem Pseudonym eine ganze Reihe von Standardwerken nennt, deren Kenntnis bereits Voraussetzung für einfache Grundstücksgeschäfte sei (The South Australian Register, 22. Juli 1856).

151 First report made to her majesty by the Commissioners of inquiry into the Laws of England respecting Real Property (with appendix), London 1829.

152 Second report from the Commissioners of inquiry into Law of England respecting Real Property (with appendix), Parliamentary Papers 1829/30 No. 263.

153 Third report made to her majesty by the Commissioners of inquiry into the Laws of England respecting Real Property (with appendix), London 1832.

154 Fourth report made to her majesty by the Commissioners of inquiry into the Laws of England respecting Real Property (with appendix), London 1833.

155 Report of the Commissioners of inquiry into the Law of England respecting Real Property (with appendix), London 1850.

156 Hogg, S. 17.

157 Vgl. MacDonell in: The South Australian Register, 31. Juli 1856.

158 Zum Ganzen Zweigert/Kötz, § 15 III 3., S. 201 ff.

159 Hague, History of the Law in South Australia, 1836-1867 (Masterthesis, Flinders University, Adelaide 1936), Kapitel 5.

Diskussion auch keinen Kollegen fachlich ernst, der nicht in den „Inns“[160] in London die traditionell vorgeschriebene Anzahl von Abendessen[161] mit den Honoratioren eingenommen hatte.[162] Der hier besonders stark zum Ausdruck kommende traditionelle britische Berufskodex der Juristen prägte nicht nur Boothys, sondern alle seiner Kollegen und ließ juristische Vorstöße außerhalb der Standesgewohnheiten nur sehr beschränkt zu. Den Versuch, gerade das komplizierte alt hergebrachte Grundstücksrecht von Südaustralien aus zu reformieren, galt als ein ungehöriger Vorstoß und wurde innerhalb des Standes mit Verachtung und persönlichen Angriffen quittiert.

Es lässt sich daher bei näherer Betrachtung eine ganze Reihe von Motiven erkennen, die die mangelnde Unterstützung der Reform durch die Juristen Südaustraliens erklären. Diese Reaktion oder besser Nichtreaktion führte bei der südaustralischen Bevölkerung zu einem sich vertiefenden Misstrauen gegenüber dem Juristenstand.[163] Getrieben durch den Wahlkampf des Jahres 1856/57 artete dieses Misstrauen zu einem Grabenkampf zwischen juristisch nicht vorgebildeten Reformpolitikern und juristisch ausgebildeten Bedenkenträgern aus. Wie zeitgenössische Zeitungsartikel belegen, entstand ein Feindbild vom Juristen als verstocktem Verwalter veralteter englischer Traditionen, welche es kraftvoll abzuschütteln galt.[164] Die Verweigerung der Juristen wurde politisch instrumentalisiert. Noch im Juni 1857 lamentierte Torrens in einer öffentlichen Rede, dass es kaum einen englischen Juristen gebe, der ihn ernstlich unterstützen wollte.[165] 1892 erinnerte sich Anthony Forster in einem Brief an seine Nichte an die Ereignisse und bestätigte diese Verhältnisse.[166] Er schrieb, dass alle Juristen der Sache im Grunde feindlich gegenüber standen und ihre Unterstützung selbst dann noch versagten, als über den Entwurf in den Lesungen bereits abgestimmt wurde. Dies sei der Grund dafür gewesen, dass Torrens auf die Mitarbeit des deutschen Juristen Ulrich Hübbe zurückgreifen hätte müssen.

b) Politische Aufbruchsstimmung und Grundstücksrecht als Wahlkampfthema

Das Bild der besonderen politischen Vorbedingungen, die zur Reform des Grundstücksrechts in Südaustralien beitrugen, wäre unvollständig, wenn nicht auf die allgemeine Aufbruchsstimmung in der Mitte der 1850er Jahre hingewiesen werden würde. Die kaum mehr hinnehmbare Rechtsunsicherheit im Grundstücksverkehr verbunden mit der daraus resultierenden Kostenexplosion einerseits, und die Reformunwilligkeit der Juristen andererseits, fielen in den Jahren 1856/57 mit dem

---

160 Bei den „Inns“ handelt es sich um Zunftvertretungen, die sich in England ab dem 14. Jh. herausgebildet hatten. Vier davon sind heute noch existent (Vgl. Zweigert/Kötz, § 14 IV, S. 188 ff).

161 Bevor die „Barrister“, d.h. diejenigen Anwälte, denen früher das Auftreten vor Gericht ausschließlich vorbehalten war, zur Anwaltschaft zugelassen wurden, mussten sie eine fest vorgeschriebene Anzahl von Abendessen mit älteren Kollegen eingenommen haben (Vgl. zur einer kritischen Betrachtung der traditionellen Ausbildung im Ganzen Gower, Mod. L. Rev. 13 (1950) S. 137 ff).

162 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 185.

163 LaVicente (unveröffentlichtes Essay), S. 3 spricht sogar von blanken Hass zwischen den Fronten.

164 The Adelaide Observer, 5. Juli 1856.

165 The South Australian Register, 1. und 2. Juni 1857.

166 Forster an Ridley, 15. Mai 1892, Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide, Nr. A 792.

Höhepunkt dieser allgemeinen Aufbruchsstimmung in der südaustralischen Bevölkerung zusammen.

Getragen war diese übergeordnete politische Stimmungslage von einer Bewegung, die die innenpolitische Unabhängigkeit der Kolonie vom Mutterland England intendierte.[167] Das primäre Ziel der Selbstverwaltung[168] war dabei eingebettet in die allgemeine Tendenz, alte, aus England übernommene, für die „neue Welt" unpassende, Rechtstraditionen abzulegen.[169] Im Zuge dieser Bewegung kam es in Südaustralien unter anderem frühzeitig zur Trennung von Kirche und Staat[170] und zur Einführung der für damalige Verhältnisse fortschrittlichen geheimen Wahlabstimmung aller männlichen Erwachsenen.[171]

Ihren Höhepunkt erreichte die Entwicklung am 24. Juni 1856, als die Mehrheit der britischen Abgeordneten in London ihre Zustimmung zur Einrichtung eines Parlaments in Südaustralien gab, das auf dem Prinzip des „Responsible Government" beruhen und mithin eigenverantwortliche Gesetzeskompetenz haben sollte.[172] Nach einem Wahlkampf, der bereits im Herbst 1856 eingesetzt hatte,[173] trat am 4. April 1857 das erste Parlament Südaustraliens feierlich zusammen.[174] Dieser Zeitpunkt hatte für die dortige Bevölkerung eine starke Signalwirkung. Man erwartete viel von diesem ersten frei gewählten Parlament. Endlich sollten direkt gewählte Politiker für die Lösung der Probleme vor Ort verantwortlich sein.[175] Der Hinweis auf bindende Anweisungen aus London konnte nun nicht mehr für den Reformstau angeführt werden.

Der Parlamentsbildung ging jedoch ein Wahlkampf voraus, und fast schon wie selbstverständlich griffen die Politiker darin das Grundstücksrecht als dringendsten Gegenstand der eingeklagten Reformen auf.[176] Schnell verstummten die anfänglichen Stimmen, die das Thema für zu wichtig hielten, um es dem Wahlkampf preiszugeben.[177] Das durch die Reformunwilligkeit der Juristen fachlich nicht besetzte Feld wurde von den Politikern alsbald profitabel ausgeschlachtet. Wegen ihrer teilweise arrogant wirkenden Weigerung an der gewünschten Reform mitzuwirken, konnten die Juristen zudem zu

---

167 Munyard, Making a Polity 1836-1857, The Flinders History of South Australia (1986), S. 52.

168 Die Verwaltung der Kolonie, das „Council of Government" unterstand in den Anfangsjahren unmittelbar der britischen Krone, Gesetzesvorschläge bedurften der Zustimmung und Ratifizierung durch dieselbe: 4 & 5 William IV, c. 95: „An Act to empower His Majesty to erect South Australia into a British Province or Provinces and to provide for the Colonization and Government thereof".

169 Whalan (1971), S. 1 ff.

170 5 & 6 Victoria, c 61, An Act to provide for the better Government of South Australia (1842).

171 Munyard, Making a Polity 1836-1857, The Flinders History of South Australia (1986), S. 68 f., 72.

172 Munyard, Making a Polity 1836-1857, The Flinders History of South Australia (1986), S. 73.

173 Vgl. Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 178, der Anthony Forster als treibende Kraft in diesem Zusammenhang nennt.

174 Munyard, Making a Polity 1836-1857, The Flinders History of South Australia (1986), S. 73.

175 Das vor der Reform für Gesetzgebung einzig zuständige „Legislative Council" war bereits teilweise durch in der Kolonie gewählte Vertreter besetzt worden, wurde aber wegen dem allgemeinen Zustimmungserfordernis des britischen Parlament nicht als letztverantwortlich angesehen. Vgl. Seaman, The South Australian Constitution Act of 1856, The Flinders History of South Australia (1986), S. 77 f.

176 Diesem Thema konnte sich kein Politiker entziehen (Vgl. Munyard, Making a Polity 1836-1857, The Flinders History of South Australia (1986), S. 73).

177 Insbesondere Forster hatte anfangs noch gewarnt, das Thema in den Wahlkampf zu ziehen (The South Australian Register, 31. Juli 1856).

einem Feindbild stilisiert werden. Dieses Feindbild ersetzte die sonst bei Wahlen üblichen Lagerkämpfe des in Südaustralien noch nicht vorhandenen Parteiensystems.[178] Der Mangel an juristischer Kompetenz der Wahlprogramme, die allesamt Abhilfe für die Misere des Grundstücksrechts versprachen, wurde daran deutlich, dass sie sich meist auf Absichtsbekundungen beschränkten und wenn überhaupt nur Einzelaspekte in der Tiefe erörterten.

In dieser Situation bekamen die sich häufenden Behauptungen der deutschen Mitkolonialisten Gehör, dass die Registersysteme in ihren deutschen Herkunftsstaaten den Grundstücksverkehr günstiger, einfacher und vor allem mit absoluter Rechtssicherheit gewährleisteten.[179] Zu bedenken ist dabei, dass die deutsche Einwanderungswelle in Südaustralien gerade zu Beginn der 1850er Jahre einen Höhepunkt erreichte.[180] Die deutschen Siedler trugen entscheidend zum raschen Anwachsen der Gruppe derjenigen bei, die Land nicht als bloßes Handelsobjekt betrachteten, sondern durch das Bestellen desselben als Farmer ihr Auskommen suchten.[181] In dieser Gruppe hatte die ursprüngliche Intention des „Wakefieldplans“ gefruchtet, so dass Südaustralien gegen Ende der 1850er Jahre sogar zum Getreidehaus Australiens avancieren konnte.[182] Nicht zu unterschätzen ist aber auch der Umstand, dass die deutsche Einwanderungswelle der 1850er Jahre ein nicht unerhebliches revolutionäres Potenzial mit sich brachte. So war in Berlin von einer Gruppe frustrierter Revolutionäre um Dr. Carl Mücke eine sogenannte Emigrationsgesellschaft gegründet worden, die gezielt die Auswanderung nach Südaustralien „in die Freiheit“ betrieb.[183] Mit dem Anwachsen dieser derart geprägten deutschen Gruppe war auch ihr politischer Einfluss gestiegen, was ihrer Stimme bei Reformen vermehrt Gewicht verlieh.

Das im Ganzen deshalb hohe reformpolitische Potenzial der südaustralischen Gesellschaft erhielt letztendlich für die zahlreichen Reformvorschläge auch eine Plattform, die die nötige Öffentlichkeit in dem weiträumigen Land herstellte. Der als Radikalreformer bekannte Anthony Forster, der zugleich einer der größten Zeitungsverleger Südaustraliens war, überließ ab Juli des Jahres 1856 der kritischen Leserschaft Raum in seiner Tageszeitung „The South Australian Register“ zur Darstellung ihrer Ideen zur Reform des Grundstücksrechts. Die Bedeutung der Tageszeitungen[184] im damaligen Südaustralien kann in diesem Zusammenhang gar nicht hoch genug eingeschätzt werden. In den von einander weit entfernten Ortschaften außerhalb der Hauptstadt Adelaide waren sie meist

---

178 Munyard, Making a Polity 1836-1857, The Flinders History of South Australia (1986), S. 73.

179 So wies ein deutscher Reformbefürworter unter dem Pseudonym „Vitis“ in einem Zeitungsartikel darauf hin, dass das von Forster geforderte System in Preußen bereits Gesetz sei (The South Australian Register, 16. August 1856).

180 Laut der offiziellen Erfassung der Hafenbehörden waren von 1836 bis 1856 ca. 12.000 deutsche Einwanderer registriert worden. Davon waren 7592 Personen allein von 1850 bis 1855 übergesiedelt (Vgl. zu den Zahlen der deutschen Einwanderer von 1836 bis 1900 die Übersicht bei Harmsdorf, Appendix A, S. 106). Damit war über 63 % der damaligen deutschen Bevölkerung Südaustraliens Anfang der 1850er Jahren ins Land gekommen.

181 Geyer, Germans in South Australia, S. 2.

182 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 169.

183 Harmsdorf, S. 8.

184 Die meisten Zeitungen erschienen in einem zwei- bzw. dreitägigen Rhythmus.

die einzige Möglichkeit der Information zur politischen Meinungsbildung. Sie ersetzte außerdem in nicht unerheblichem Maße die Aufgabe von Gesetzesblättern und auch juristischen Fachzeitschriften. Es war üblich, dass die Staatsverwaltung (bzw. nach 1857 Staatsregierung) die Tageszeitungen mit der Veröffentlichung von Gesetzen, Verordnungen und sonstigen Mitteilungen beauftragte.[185] Auch die Fachbeiträge von Juristen waren in diesem Medium nichts Ungewöhnliches.

Als Anthony Forster am 3. Juli 1856 in seiner Zeitung einen Artikel mit der Überschrift „The Transfer of Real Property“ (Die Übertragung von Grundstückseigentum)[186] veröffentlichte, konnte er sich deshalb der uneingeschränkten Beachtung, sowohl durch das Fachpublikum als auch der Laienreformer, gewiss sein. Der genannte Artikel stellte, wie in den folgenden Kapiteln gezeigt wird, eine Initialzündung und den Auftakt für eine ganze Reihe von Artikeln unter gleichem Titel dar, in denen Forster bereits frühzeitig die grundlegenden Gedanken des ein Jahr später zum Gesetz werdenden Registerrechts skizzierte.[187] Provokativ versprach Forster jetzt jede Zuschrift zu dem Thema, insbesondere auch die der Juristen, von denen er sich gerne eines Besseren belehren lassen wolle, zu veröffentlichen.[188] Mit dieser Bereitschaft war das wichtige öffentliche Forum für die zur Mitte 1856 einsetzende breite Diskussion geschaffen, aus der heraus sich der Rahmen des späteren Torrenssystems entfalten sollte.

---

185 Das südaustralische Staatsarchiv in Adelaide (North Terrace) hat fast alle damaligen Zeitungen (mit einigen zeitlichen Lücken) auf Mikrofiche gelagert.

186 Übersetzung des Verfassers.

187 Kapitel 3, S. 34 ff.

188 The South Australian Register, 3. Juli 1856.

Kapitel 3

Der Beginn der Reform: Die Konzeptsuche

Die wirtschaftlich nicht mehr hinnehmbaren Schwächen des Grundstücksrechts einerseits und die Verweigerung der Juristen andererseits (Kapitel 2) erklären den besonderen Reformverlauf in Südaustralien. Wie die Analyse der einzelnen Gesetzesentwürfe zum Real Property Act 1858 (SA) in Kapitel 4 zeigen wird, orientierte man sich bald an Rezeptionsmodellen, statt originäre legislative Arbeit zu leisten. Anfänglich griff man dabei auf das Schiffsregisterrecht, letztlich aber auf eine modifizierte Form des Hamburger Registerrechts zurück. Bevor es jedoch zu diesen Rezeptionsversuchen kam, wurde zunächst diskutiert, welches Konzept der Reform zugrunde gelegt werden sollte. Diese Konzeptsuche ist deshalb in Anlehnung an den chronologischen Ablauf der Reform der Gegenstand des vorliegenden dritten Kapitels. Hier wird aufgezeigt, dass die Diskussion neuer Konzepte durch die richtungsweisenden Vorschläge des Zeitungsherausgebers Anthony Forster geprägt war, der bereits Mitte 1856 ein Registerrecht vorgeschlagen hatte, das der Eintragung die zentrale Bedeutung für das Bestehen der Rechte zukommen ließ. Es wird in diesem Zusammenhang nachgewiesen, dass in Forsters Vorschlägen sowohl der politische als auch der rechtstheoretische Ausgangspunkt der südaustralischen Reform von 1857/58 zu sehen ist. Die Untersuchung wird weiter zeigen, dass dieser Ausgangspunkt nicht in dem schöpferischen Geist Anthony Forsters seine Grundlage hatte, sondern in den Rechtsgutachten ehemaliger britischer Untersuchungskommissionen, den sogenannten „Royal Commissions“. Die Berichte dieser Kommissionen standen Anthony Forster zur Verfügung und lieferten den theoretischen Unterbau seines primären Konzeptvorschlags in Richtung auf das spätere Torrenssystem. Darüber hinaus wiesen diese, den Reformern zur Verfügung stehenden, englischen Berichte bereits den Weg zu potentiellen kontinentalen Rezeptionsmodellen.

Das vorliegende Kapitel 3 hat dementsprechend eine zentrale Bedeutung für das Einordnen der möglichen Ursprungsquellen des Torrenssystems. Diese Quellen werden hier in einen geschichtlich erklärbaren Zusammenhang gerückt. Forsters Artikelreihe, die Berichte der Royal Commission und die Rezeptionsversuche der südaustralischen Reformer waren danach nicht unabhängig und autonom wirkende Quellen, sondern knüpften zeitlich an einander an.

I. Die Reformvorschläge des Zeitungsherausgebers Anthony Forster als richtungsweisende Konzeptidee zur Entwicklung des Torrenssystems

Es ist letztlich auf die Verweigerung der Juristen zurückzuführen, dass sich Mitte 1856 gebildete Männer aller Berufsklassen Südaustraliens zu dem bisher strikt den Rechtswissenschaftlern vorbehaltenen Thema des Grundstücksrechts zu äußern begannen.

Während es, wie dargestellt, in der Geschichte dieses australischen Staates bereits vereinzelt Versuche gegeben hatte, das Grundstücksrecht zu modifizieren,[189] setzte ab diesem Zeitpunkt erstmals eine Reformbewegung ein, die diese Rechtsmaterie zu einem Objekt der öffentlichen Auseinandersetzung machte. Initiiert wurde diese Bewegung durch die provokativen Zeitungsartikel des Verlegers Anthony Forster.[190]

Die wahre Bedeutung dieser Artikelreihe für die damalige südaustralische Grundstücksrechtsreform ist bis heute verkannt worden. Sie wird zwar vereinzelt im Zusammenhang mit der Geschichte des Torrenssystems genannt,[191] jedoch wurde mangels eingehender Analyse nicht erkannt, dass in diesen Artikeln nicht nur die reformpolitische Initiationsquelle lag, sondern auch materiellrechtlich der Grundstock der Reformgesetzgebung gelegt wurde. Diese Fehleinschätzung mag darauf zurückzuführen sein, dass diese Besonderheit der Reformgeschichte sogar im südaustralischen Adelaide bereits nach 20 Jahren kaum jemandem mehr bekannt war. So kann man in einem Leserbrief an den South Australian Register, der auf den 12. Juni 1882 datiert, die Verwunderung über diese Umstände nachlesen:

> „ I wondered at this first, but after going through your files for the past four and twenty years I have ceased to wonder, for I find that you have not only always been a consistent supporter of the scheme, but that you were in fact, the originator of it, as it was a series of articles in your paper that set Mr. Torrens to work.“[192]
>
> Übersetzung:[193]
> Ich war zuerst verwundert, aber als ich Ihr Archiv der letzten 24 Jahre durchsah, wunderte ich mich nicht mehr, da ich zu der Einsicht gelangte, dass Sie die Grundidee nicht nur schon immer gefördert haben, sondern, dass es eigentlich Sie waren, der sie ins Leben rief, indem Sie durch eine Artikelreihe in Ihrer Zeitung Herrn Torrens zu seinen Arbeiten veranlassten.

Die folgende Analyse der Artikelreihe Forsters von 1856 ist aber nicht nur wichtig, weil hier die grundlegenden Prinzipien des späteren Torrenssystems erstmalig in die Reformdiskussion eingeführt wurden. Darüber hinaus liegt in ihr auch der Schlüssel zur geschichtlichen Einordnung anderer Rechts- und Ideenquellen, die wiederholt völlig unabhängig von Forsters Vorschlägen als mögliche Grundlage für die spätere Torrensgesetzgebung bezeichnet wurden. Dies sind zum Einen die vorausgehenden Berichte britischer Expertenkommissionen (Royal Commission)[194] und zum Anderen das

---

189 Vgl. oben, Kapitel 2, S. 18 ff.

190 The South Australian Register, 3., 4., 5., 9., 11., 12., 15., 17., 23. und 31. Juli, 4. und 5. August 1856.

191 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 178; Robinson (1973), S. 3, 11; Stein/Stone, S. 20.

192 The South Australian Register, 12. Juni 1882. Vgl. auch Opie, Correspondence on the Real Property Act, S. 62 (In seinem Leserbrief bedankt sich Mr. Opie für die bereitwillige Zurverfügungstellung des Archivmaterials des South Australian Register für seine Forschungsarbeiten).

193 Übersetzung des Verfassers.

194 First report made to her majesty by the Commissioners of inquiry into the Laws of England respecting Real Property (with appendix), London 1829 (Erster von insgesamt vier Teilberichten. Die übrigen Teile erschienen 1830, 1832 und 1833). Unter anderen Kommissionen erschien 1850 der „Report of the Com-

damals als hochmodern geltende britische Schiffsregisterrecht[195]. Auch die beginnende Diskussion deutschen Rechts als mögliches Rezeptionsmodell lässt sich auf Forsters Vorschläge zurückführen.[196] Seine Beiträge vom Juli und August 1856 stellen insofern einen Verständnisschlüssel für die Entfaltung des späteren Reformansatzes dar. Sie rücken die scheinbar unabhängig voneinander wirkenden Quellen der Reform in einen erklärbaren Zusammenhang. Dieser geschichtliche Zusammenhang lässt sich beschreiben als Entwicklung von der Suche nach einem stimmigen Gesamtkonzept hin zur Suche nach einem geeigneten Rezeptionsmodell.

1. Überblick

Der Informationsgehalt von Forsters Artikeln über das Grundstücksrecht entwickelt sich nicht linear, sondern in drei trennbaren Schritten. Man kann bereits darin eine Struktur erkennen, die die damalige Ideensuche als solche widerspiegelt. Die ersten beiden Artikel enthielten in konzentrierter Form annähernd das ganze Konzept, das Forster vorschlagen will.[197] Seine dann folgenden Artikel erläuterten diese Ideen und setzten sich mit den vor allem in Zuschriften manifestierten Gegenargumenten auseinander.[198] Statt konkrete Gesetzesbestimmungen vorzuschlagen, präsentierte Forster darauf folgend zunächst das damals gerade zwei Jahre alte[199] und im Ganzen konsolidierte neue Schiffsregisterrecht in Form der imperialen Kodifikation des Merchant Shipping Act 1854.[200] Dessen Vorschriften sollten nach Forster zur Umsetzung seiner zuvor präsentierten Ideen nutzbar gemacht werden.[201] Die folgende Analyse von Forsters Artikelreihe orientierte sich an diesem dreistufigen Aufbau der Gedankenentwicklung. Durch die Einbeziehung der von Forster ebenfalls in seiner Zeitung veröffentlichten Reaktionen der Juristen in dieser Analyse, wird das Bild der damaligen Ideenentwicklung abgerundet.

2. Forsters Konzeptvorschlag

In den ersten beiden Artikeln vom 3. und 4. Juli 1856 erklärte Forster die grundlegenden Ideen des von ihm vorgeschlagenen Systems.[202]. Als würde seine Intention, zur öffentlichen Diskussion anzuregen, auch im Schreibstil zum Ausdruck bringen wollen, verwendete er in seinem Anfangsartikel eine Art Frage-Antwort-Gespräch.[203] In seinen Antworten entwickelte Forster ein Konzept, das die Probleme des Grundstücksrecht

---

missioners of inquiry into the Law of England respecting Real Property (with appendix)“, London 1850 und 1857 der „Report of the Commissioners appointed to consider the subject of Registration of Title with Reference to the Sale of Lands“, Parliamentary Papers 1857, No. 2215.

195 The Merchant Shipping Act 1854 (Act 17 & 18 Victoria, c 104).

196 Vgl. unten, S. 48 ff.

197 The South Australian Register, 3. und 4. Juli 1856.

198 Vgl. die Leserbriefe in: The South Australian Register, 8., 14., 19., 22. und 29. Juli 1856.

199 In südaustralischen Gesetzesblättern wurde der Gesetzestext allerdings erst Ende Juli 1856 veröffentlicht. Vgl. die Angaben in: The South Australian Register, 4. August 1856.

200 The Merchant Shipping Act 1854 (Act 17 and 18 Victoria, c 104).

201 The South Australian Register, 9. Juli 1856 (Forster spricht hier von „elements and formulae necessary for dealing with landed property“).

202 The South Australian Register, 3. und 4. Juli 1856.

203 The South Australian Register, 3. Juli 1856.

Südaustraliens lösen sollte. Provokativ fragt er dabei zunächst, worin eigentlich der Unterschied zwischen Rechten an Land, Schiffen, Minengesellschaften und beweglichen Gütern bestehe, als dass sich dadurch bei Grundstücken eine dermaßen komplizierte Form der Rechtsübertragung rechtfertige.

a) Grundkonzept vom 3. und 4. Juli 1856

Die wichtigsten Elemente des von Forster in seinen Anfangsartikeln vorgestellten Konzepts für ein neues Grundstücksrecht, werden im Folgenden dargestellt. Die Unterpunkte orientieren sich an der von Forster gewählten Art der Präsentation.

aa) Wirksamkeitserklärung durch eine Registerstelle

Im ersten Artikel vom 3. Juli 1856 begann Forster seine grundlegende Idee zu skizzieren.[204] Der Artikel trug wie auch alle folgenden die Überschrift „The Transfer of Real Property“ (Die Übertragung von Grundstückseigentum).[205] Zur Beseitigung der herrschenden Missstände schlug er vor, dass ein Gericht, eine Behörde oder eine Kommission die Rechte an Grundstücken abschließend für wirksam erklären solle.[206] Für diese Aufgabe würde sich das bereits bestehende Registry Office anbieten.[207] Dazu sollte es ein neues, an Grundstücken statt an Personen orientiertes Registerbuch führen. Dieses Registerbuch müsste in standardisierter Buchform erscheinen, so dass jederzeit mit Leichtigkeit Abschriften aus demselben gemacht werden könnten. In dem so angelegten Registerbuch könnte die, in ihren Kompetenzen zu stärkende Registerstelle jedes Grundstück aufnehmen und über die bisherige Festlegung von Vorrangspositionen hinaus die betreffenden Rechtstitel für wirksam erklären.

Am 4. Juli 1856 führte Forster in einem ausführlicheren Artikel den Beitrag des Vortages fort.[208] Er erklärte nun genauer, was unter der von ihm beschriebenen Wirksamkeitserklärung durch das Registry Office zu verstehen sei. Ein durch diese Behörde geprüfter Rechtstitel an einem Grundstück sollte durch die Wirksamkeitserklärung unangreifbar (indisputable) werden. Die ständige Infragestellung der Rechte an einem Grundstück durch den bisher erforderlichen Nachweis der Berechtigung wäre dann nicht mehr erforderlich. Klare Rechtslagen erhielten dadurch eine Bestätigung, die alle künftigen Nachweise erübrige. Bei schwierigen Rechtslagen könnte man nach eingehender Prüfung zumindest für die Zukunft abschließend Klarheit und damit endlich Rechtssicherheit schaffen. Forster unterschied hier nicht zwischen Rechten „at law“ und „in equity“.[209] In einem späteren Artikel stellte er klar, dass er

---

204 The South Australian Register, 3. Juli 1856.

205 Übersetzung des Verfasser.

206 The South Australian Register, 3. Juli 1856.

207 Seit 1842 wurden im „Registry Office“ die Reihenfolge der Urkundsübertragungen verzeichnet (Vgl. oben, Kapitel 2, S. 18).

208 The South Australian Register, 4. Juli 1856.

209 Es kann hier nicht auf die besonderen Unterschiede zwischen Sachenrechten „in equity“ und Sachenrechten „at law“ eingegangen werden. Wichtig ist aber, sich zu vergegenwärtigen, dass nach englischem Recht zwei parallele Sachenrechtssysteme Anwendung finden, die konkurrierend

bewusst nicht zwischen den beide Rechtsformen differenziere, da sie beide gleichermaßen von der Rechtssicherheit des Registers erfasst werden sollten.[210]

Forster nannte das durch das Registry Office konkretisierte und bestätigte Recht an einem Grundstück in seinem Artikel vom 4. Juli 1856 zum ersten Mal einen „indefeasible title" (unangreifbaren Rechtstitel).[211] Diese Bezeichnung ist bemerkenswert, da sie nicht nur ein fundamentales Prinzip des späteren Torrenssystems beschreibt (Indefeasibility),[212] sondern zugleich mit der Terminologie übereinstimmt, die sich auch in der Rechtslehre durchsetzte, obwohl sie sich in der gesetzlichen Grundlage so nicht vorfand.

bb) Staatlich sanktioniertes Landkartensystem

Zur praktischen Durchsetzung des Registerrechts hielt Forster ein staatlich sanktioniertes Landkartensystem für nötig.[213] Jeder Rechtstitel müsste sich auf ein identifizierbares Grundstück beziehen, so dass die genaue Zuordnung der Rechte zu den Landparzellen möglich wäre.[214] Durch den Kartenbezug sollte ein rechtlich bindendes System entstehen, das die Sachenrechte klar präzisiert.

Dass ein als Realfolium angelegtes Register nur in Zusammenhang mit einem verlässlichen Kartensystem sinnvoll eingesetzt werden kann, ist leicht einzusehen. Jedoch lag gerade in diesem Teil von Forsters Vorschlag eines seiner größten praktischen Durchsetzungshindernisse. Das bisherige nach dem Personalfoliumsystem verwaltete Urkundenregister Südaustraliens hatte nämlich im Grunde kein Landkartensystem erfordert.[215] Die wenigen offiziellen Landkarten, die es gab, wiesen deshalb auch keine Rechtsverhältnisse aus.[216] Die mangelhafte Vermessung Südaustraliens ließ Forsters Reformvorschlag, der letztlich genaues Kartenmaterial als unbedingte Voraussetzung implizierte, eher als Zukunftsmusik als ein realistisch in Kürze umsetzbares Konzept erscheinen.

Der Umstand, dass Forsters Vorschlag trotzdem Beachtung fand, ist letztlich darauf zurückzuführen, dass er von vornherein dafür eintrat, das neue Registerrecht schrittweise einzuführen, statt es auf einen Schlag für das ganze Land in Südaustralien anzuwenden.[217] Nur das Land, für das bereits verlässliches staatliches Kartenmaterial existierte, sollte auf

---

nebeneinander stehen. Zur grundlegenden Orientierung mag dienen, dass sich Sachenrechte „at law" nach Formalregeln richten und Sachenrechte „in equity" nach Billigkeitsgesichtspunkten. Vgl. zu den Besonderheiten dieser Rechtsformen statt vieler Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 2, Rn. 51 ff.

210 The South Australian Register, 31. Juli 1856.

211 The South Australian Register, 4. Juli 1856.

212 Vgl. zum Begriff: Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 5, Rn. 20 ff.

213 The South Australian Register, 4. und 5. Juli 1856.

214 The South Australian Register, 5. Juli 1856.

215 Die Urkunden selbst enthielten aber mitunter Landbeschreibungen. Diese waren zumeist recht ungenau (Vgl. Report of the Real Property Law Commission, South Australian Parliamentary Papers, 1861, No. 192, Evidence, Frage Nr. 24).

216 Robinson (1973), S.4.

217 The South Australian Register, 23. Juli 1856.

Antrag des Eigentümers dem System unterworfen werden.[218] Das System sollte also schon nach Forsters Auffassung optional eingeführt werden und nicht bestehende Übertragungsformen ausschließen.[219]

Es ist bemerkenswert, dass über ein Jahr nach Forsters Artikelreihe Torrens in einem Brief an Forster sowohl die Frage der obligatorischen Einführung des Systems als auch die Frage der Erforderlichkeit eines umfassenden Landkartensystems ansprach.[220] Aufgrund dieses Briefes wurde von einigen Autoren fälschlicherweise gefolgert, dass die Ideen diesbezüglich von Torrens selbst stammten, was seine Urheberschaft untermauere.[221] Wie die obige Analyse zeigt, wurden diese Aspekte aber lange zuvor von Anthony Forster in die Reformdiskussion eingebracht. Auf diesem Hintergrund ist der Brief eher so zu verstehen, dass Torrens den Sachverstand Forsters in diesen Fragen nutzbar machen wollte.

cc) Rechtsübertragungen

Bereits in seinem ersten Artikel vom 3. Juli 1856[222] hatte Forster klargestellt, dass es die dringendste Aufgabe eines neuen Rechts sei, endlich kostengünstige und sichere Rechtsübertragungen an Grundstücken zu ermöglichen.[223] Eine Zielsetzung, die er durch die Überschrift zu seiner Artikelreihe (The Transfer of Real Property) zusätzlich unterstrich. Nach Forsters ersten Ideen vom 3. Juli 1856 sollten die Rechtsübertragungen ausschließlich über die Registerstelle bewirkt werden.[224] Eine genauere Beschreibung dieses Verfahrens ließ er in dem Artikel vom 4. Juli folgen.[225] Nachdem die Registerstelle die Rechte an einem Grundstück offiziell für wirksam erklärt hätte, erübrige sich ein weiteres Beweiserfordernis. Dadurch würde sich die Rechtsübertragung erheblich vereinfachen, weil der bisherige umständliche Berechtigungsnachweis des Veräußerers wegfiele.[226] Für alle folgenden Rechtsübertragungen würde dann ein einfaches Indossament zur Wirksamkeit reichen. Wie dieses Indossament genau zur erfolgen hätte und was die Voraussetzungen dafür sein sollten, führte Forster allerdings in diesen Einführungsartikeln noch nicht aus. Insbesondere blieb unklar, ob er von einem Indossament im Register oder auf davon unabhängigen Urkunden sprach. Einiges spricht aber dafür, dass Forster schon in seinem anfänglichen Grundkonzept die Eintragung durch die Registerstelle als eigentlich rechtsübertragenden Akt favorisierte.[227] Im letzteren Sinne

---

218 The South Australian Register, 4. und 23. Juli 1856.

219 Diese Diskussion blieb bis weit in die Debatten um Torrens' Gesetzesvorlagen kontrovers diskutiert (Vgl. South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 ff).

220 Torrens an Forster, 12. November 1857, zitiert bei Stein/Stone, S. 24.

221 Insbesondere Whalan (1971), S. 7; vorsichtiger dagegen Robinson (1979), S. 9 und Stein/Stone, die aus dem Brief lediglich auf die Zusammenarbeit zwischen Torrens und Forster schließen.

222 The South Australian Register, 3. Juli 1856.

223 Vgl. aber auch Forsters Beitrag in: The Adelaide Observer, 5. Juli 1856.

224 The South Australian Register, 3. Juli 1856.

225 The South Australian Register, 4. Juli 1856.

226 Nach dem bis dahin geltendem Recht musste der Veräußerer durch Vorlage sämtlicher Übertragungsurkunden eine ununterbrochene Berechtigungskette (chain of title) nachweisen (Vgl. hierzu ausführlich Kapitel 1, S. 15 ff).

227 So erstmals am 3. Juli 1856 („coveyances being issued out of the Registry office“), vgl. aber auch The South Australian Register, 12. und 15. Juli 1856.

verstand jedenfalls auch „A Conveyancer“[228] die Vorschläge Forsters. Nach dessen anfänglicher strikten Gegenposition,[229] stimmte er am 29. Juli 1856 Forster nämlich gerade darin zu, dass die Rechtsübertragungen künftig an den Eintrag in das Register anzuknüpfen seien.[230] Forster, der diesen Beitrag in seiner Zeitung veröffentlichte, korrigierte diese Auffassung seiner Vorschläge nicht, was als deren Bestätigung aufgefasst werden muss.[231]

Die anfänglich mangelnde Konkretisierung seiner Vorstellungen zum Verfahren der Rechtsübertragung ist nicht zwingend auf Forsters Nachlässigkeit in der Darstellung zurückzuführen. Vielmehr zeigt sich darin seine Absicht, das von ihm vorgeschlagene System nicht in allen Einzelheiten vorzugeben. Seine permanenten Aufforderungen an die Leserschaft, sich durch schöpferische Ideen an der Reformsuche zu beteiligen,[232] setzte eine gewisse Offenheit seines eigenen Grundkonzeptes voraus. In Zusammenhang mit der Darstellung des Schiffsregisterrechts sollte er später seine Vorstellung künftiger Rechtsübertragungen erheblich detaillierter beschreiben.[233] Für die Diskussion offen halten wollte Forster in diesem Sinne zum Beispiel ausdrücklich die Frage, ob eine Behörde oder ein Gericht die Registerstelle innehaben sollte.[234] Dass er in diesem Punkt durchaus aber konkrete Vorstellungen hatte, zeigte sich in seinem Gastbeitrag in der Zeitung ‚The Adelaide Observer‘ vom 19. Juli 1856, in dem er dafür eintrat, dass ein Gericht die Überprüfung der Rechtsverhältnisse und deren Wirksamkeitserklärung vornehmen sollte.[235]

Obwohl eigentlich nicht zu Forsters Grundkonzept gehörend, sollte im Zusammenhang mit seinen Vorschlägen zum Verfahren bei Rechtsübertragungen auf seinen Lösungsversuch bezüglich der Probleme bei Teilungsverkäufen hingewiesen werden. Nach Forsters Vorstellungen sollte bei Rechtsübertragungen, die nur einen Teil des in Rede stehenden Grundstücks betreffen, ein völlig neuer Rechtstitel an dem abgetrennten Grundstücksteil entstehen.[236] Dieser sogenannte „Fresh Title“ (Neuer Rechtstitel) könnte dann unabhängig von dem Rechtstitel des verbleibenden Teils beurteilt werden. Für das „neue“ Grundstück sollte dann ein eigenständiges Folium im Register angelegt werden, so dass eine originäre, unbelastete Übertragungsgeschichte beginnen könnte.

---

228 Unter dem Synonym „A Conveyancer“ veröffentlichte eine Fachanwalt für Grundstücksrecht seine Stellungnahmen im South Australian Register (Vgl. dazu bereits oben, Kapitel 1, S. 26 ff).
229 Vgl. The South Australian Register, 8. und 22. Juli 1856.
230 The South Australian Register, 29. Juli 1856.
231 Vgl. Forsters Folgeartikel: The South Australian Register, 31. Juli 1856.
232 The South Australian Register, 3. und 15. Juli 1856.
233 The South Australian Register, 9., 12., 23. und 31. Juli 1856.
234 The South Australian Register, 3. Juli 1856.
235 The Adelaide Observer, 19. Juli 1856.
236 The South Australian Register, 4. Juli 1856.

dd) Forsters Zusammenfassung vom 5. Juli 1856

Bevor Forster in seiner Artikelreihe das Augenmerk auf den Merchant Shipping Act 1854 lenkte,[237] veröffentlichte er am 5. Juli 1856 einen weiteren Artikel, in dem er sein primäres Konzept noch einmal kurz in prägnanten Begriffen zusammenfasste.[238] Danach waren seine wichtigsten Forderungen die Einrichtung einer zentralen Registerstelle, die staatliche Sanktion geprüfter und registrierter Rechtstitel, autorisiertes Kartenmaterial und die Übertragung durch einfaches Indossament.

Es ist verwunderlich, dass Forster bereits zu diesem Zeitpunkt zu einer Zusammenfassung seiner Vorschläge überging statt die Einzelheiten weiter zu erläutern. Verständlich wird dies allerdings aus seiner weiteren Vorgehensweise: im Folgenden präsentierte er nämlich spezifische Details seines Konzepts indem er auf Vorschriften des neuen Schiffsregisterrechts zurückgriff.[239] Der Zusammenfassung seines Konzepts vor der Darstellung dieser Vorschriften kam insofern Abgrenzungsfunktion zu. Er markierte damit die Eckpfeiler des intendierten Systems, die er nicht durch die Benennung des Schiffsregisterrechts unterlaufen wissen wollte. Wie die folgende Darstellung zeigt, setzte sich Forster in seiner Auseinandersetzung mit dem Schiffsregisterrecht nicht mit dessen Gesamtkonzeption auseinander, sondern exklusiv mit Einzelaspekten, die sein am 3. und 4. Juli 1856 lediglich dargestelltes Grundkonzept lediglich ergänzen bzw. ausfüllen sollten.

b) Verfeinerung des Grundkonzepts mit Hilfe des neuen Schiffsregisterrechts

Die Idee, das neue Schiffsregisterrecht in der Form des Merchant Shipping Act 1854[240] zur konkreten Ausfüllung seines Grundkonzepts nutzbar zu machen, präsentierte Forster zum ersten Mal in seinem Artikel vom 9. Juli 1856.[241] Alle folgenden Artikel, die Forster veröffentlichte, trugen dieses Bemühen weiter in sich, auch wenn dies nicht immer ausdrücklich hervorgehoben wurde.[242] Forster begann nun sein Grundkonzept mit der Autorität dieser modernen britischen Kodifikation zu verfeinern. Er schlug dabei zur Ausfüllung seines Konzeptes im Wesentlichen die Übertragung zweier Institutionen aus dem Schiffsregisterrecht vor: zum Einen die Verwendung von Verfügungsvordrucken (Schedules) bei allen wichtigen Rechtsübertragungen[243] und zum Anderen den Einsatz von Eigentümerurkunden (Certificates of Title)[244]. Für selbstverständlich hielt Forster, dass das nach dem Realfoliumprinzip angelegte Schiffsregister für die formale Anlage des Grundstücksregisters vorbildlich genutzt werden könnte.[245] In Bezug auf all diese Vorstellungen, die im Folgenden genauer auseinandergesetzt werden, muss bereits

---

237 The South Australian Register, 9., 11., 23. und 31. Juli 1856.
238 The South Australian Register, 5. Juli 1856.
239 The South Australian Register, 9., 12., 23. und 31. Juli 1856.
240 Act 17 and 18 Victoria, c 104.
241 The South Australian Register, 9. Juli 1856.
242 The South Australian Register, 11., 15., 17., 23., und 31. Juli 1856.
243 The South Australian Register, 11., 17., 23. und 31. Juli 1856.
244 The South Australian Register, 9. Juli 1856.
245 The South Australian Register, 9. Juli 1856.

anfänglich dem Eindruck entgegengewirkt werden, Forster hätte beabsichtigt, den Shipping Act 1854 einfach eins zu eins auf Grundstücke zu übertragen. Wie die nachgehende Analyse zeigt, sollte zwar Torrens ca. drei Monate nach Forsters Veröffentlichungen einen solchen Versuch in seinem ersten Gesetzesentwurf unternehmen.[246] Forster dagegen hatte von Anfang an nur eine beschränkte Übernahme der Vorschriften und Institutionen des Schiffsregisterrechts für sinnvoll gehalten.[247] Im Vordergrund stand für Forster immer ein eigenständiges Grundkonzept, das er mit Hilfe des Shipping Act lediglich ausfüllen und vervollständigen wollte.

aa) Verfügungsvordrucke, Eigentümerurkunden und Registerbuch

Ohne dies weiter zu belegen behauptete Forster, dass die Übernahme der genannten Rechtsinstitute möglich sei, da Schiffe als Rechtsobjekt Grundstücken sehr nahe kämen.[248] In den Vordergrund rückte Forster dabei die im Shipping Act vorgesehenen verschiedenen Vordrucke (Schedules) für die wichtigsten Übertragungsgeschäfte.[249] Diese sollten im Rahmen seines Konzepts auch für das Grundstücksrecht eingeführt werden. Wie im Schiffsrecht sollten diese Vordrucke jeden Typ des Verfügungsgeschäfts abdecken. Forster nannte dabei den Vordruck für die Hypothekenbestellung als besonders wichtiges Beispiel.[250] Beim Registry Office oder bei jedem Buchhändler könnten diese Vordrucke kostengünstig ausgegeben werden.

In Bezug auf das für Grundstücke zu schaffende Registerbuch sollte man sich wie im Schiffsregisterrecht an den sogenannten „Certificates“ (Eigentümerurkunden) orientieren.[251] Ein „Certificate“ stellte ein Folium dar, das in standardisierter Form Aufschluss über die Rechtslage und -geschichte des Grundstücks gäbe. Jede Rechtsübertragung am Grundstück wäre dann durch einen Vermerk auf dem „Certificate“ ersichtlich. Das „Certificate“ sollte sich dabei auf die offiziellen Landkarten beziehen, welche das Registerbuch sinnvollerweise im Gegensatz zum Schiffsregister ergänzen sollten.[252] Das Registerbuch sollte von jedem gegen eine kleine Gebühr einsehbar sein, so dass völlige Klarheit über die Rechtslagen an Grundstücken herrschen würde.

bb) Rechtsübertragungen mit Verfügungsvordrucken

Forster erklärte, dass die Rechtsübertragung nach seinem Vorschlag so vonstatten gehen würde, dass die Parteien eines Verfügungsgeschäft den einschlägigen Vordruck (z.B. bei Grundstücksverkäufen: „Bill of Sale“) ausfüllen und dann die Eintragung beim Registry

---

246 Vgl. Kapitel 4, S. 97 ff. (Torrens' erster Entwurf wurde ebenfalls in Forsters Zeitung veröffentlicht: The South Australian Register, 17. Oktober 1856).

247 The South Australian Register, 9. Juli 1856 (Forster spricht hier von „elements and formulae“, die übertragbar seien.

248 The South Australian Register, 9. Juli 1856.

249 The South Australian Register, 9., 11., 17. und 23. Juli 1856.

250 The South Australian Register, 11. Juli 1856.

251 The South Australian Register, 9. Juli 1856.

252 The South Australian Register, 4. und 9. Juli 1856.

Office ins Registerbuch bewirken lassen würden.[253] Der Vorteil dieser Art der Rechtsübertragung läge auf der Hand. Man brauchte keine teuren Übertragungsurkunden für jedes einzelne Geschäft mehr entwerfen zu lassen und wäre sich trotzdem sicher, dass der von Spezialisten entworfene Text der Verfügungsvordrucke die beabsichtigte Rechtsänderung bewirkte.[254] Auch müsste man diese vorgefertigten Verfügungen nicht verpflichtend einführen, sie würden sich aufgrund ihrer Überlegenheit ohnehin durchsetzen.[255]

Um der Umsetzung seiner Ideen durch die teilweise Übertragung des Schiffsregisterrechts Vorschub zu leisten, veröffentlichte Forster am 4. und 5. August 1856 zwei Artikel, die sich nur mit der Beschreibung der Vorschriften des Merchant Shipping Act befassten.[256] Den Schwerpunkt legte er dabei auf das Verfahren der Rechtsübertragungen und der Registrierung. In dieser Beschreibung machte Forster überraschenderweise keine weiteren Vorgaben mehr zur Übertragung der Regelungen auf Grundstücke. Statt dessen forderte er juristisch versierte Leser dazu auf, sich der Sache anzunehmen. Einer Aufforderung, der Torrens im Oktober 1856 in seinem ersten Gesetzesentwurf durch eine direkte Übertragung der Vorschriften des Shipping Act über das von Forster gedachte Maß hinaus nachkommen sollte.[257]

3. Die öffentliche Diskussion von Forsters Vorschlägen

Forsters Vorschläge lösten eine starke Diskussion der Notwendigkeit und der Machbarkeit einer Reform aus.[258] Diese Diskussion ist in Bezug auf die reformgeschichtliche Entwicklung sehr aufschlussreich, da hier implizit deutlich wird, inwiefern verschiedenste Rechtsquellen in die Suche nach einem neuen Konzept des Immobiliarrechts Eingang fanden. Leider beschränken sich die zur Verfügung stehenden Materialien diesbezüglich weitgehend auf die erhaltene, in den südaustralischen Staatsarchiven gelagerte Zeitungskorrespondenz.[259] Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese in den Tageszeitungen publizierten Ansichten auch den nicht verschriftlichten Teil der Diskussion größtenteils widerspiegeln, da sie für die Reformbewegung als Ganzem letztlich richtungsweisend wurden. Dass die Zeitungskorrespondenz im Übrigen einen Einblick in die damalige Ideenvielfalt gibt, ist zudem auf die durchgehend offene Haltung Anthony Forsters zurückzuführen. Bereits in seinem zweiten Artikel der Reihe „The Transfer of Real Property“ erklärte er sich bereit, alle Zuschriften seiner Leserschaft zu veröffentlichen und forderte ausdrücklich zur Stellungnahme auf.[260] Obwohl Forster wiederholt die ganze Juristenschaft zum

---

253 The South Australian Register, 9. Juli 1856.
254 The South Australian Register, 11. und 12. Juli 1856.
255 The South Australian Register, 23. Juli 1856.
256 The South Australian Register, 4. und 5. August 1856.
257 Vgl. dazu unten die Untersuchung der einzelnen Gesetzesentwürfe, Kapitel 4, S. 97 ff.
258 Vgl. zur Korrespondenz: The South Australian Register, 8., 14., 19., 22. und 29. Juli 1856.
259 Die Beiträge zum Thema finden sich in „The South Australian Register“ und „The Adelaide Observer“ (Südaustralische Staatsarchive, Adelaide, North Terrace).
260 The South Australian Register, 4. Juli 1856.

Meinungsaustausch ermunterte,[261] war die in Leserbriefen gefasste Kritik dieser Berufsgruppe sehr beschränkt. Der Protagonist dieser Kritik war ein Jurist, der unter dem Pseudonym „A Conveyancer“ auftrat.[262] Bezüglich der öffentlichen Auseinandersetzung um Forsters Vorschläge lässt sich die Diskussion seines Grundkonzepts (a)[263] von derjenigen betreffend möglicher Rezeptionsmodelle (b)[264] unterscheiden. Im Folgenden werden diese dementsprechend getrennt voneinander wiedergegeben.

a) Diskussion des Grundkonzepts

Forsters Grundkonzept wurde zunächst aufgrund seines reformatorischen Charakters als solchem angegriffen. Eine umfassende Reform des Grundstücksrechts sei zu schwierig und im Hinblick auf anstehende Reformen in England nicht sinnvoll (aa). Erst in zweiter Linie trafen Forsters Vorschläge auf inhaltliche Einwände, die sich mit seiner Idee einer mit weitreichenden Kompetenzen ausgestatteten Registerstelle auseinander setzten (bb).

aa) Diskussion über die Machbarkeit einer Reform

Dem politischen Verselbständigungsgrad entsprechend war ein grundlegender Diskussionspunkt zunächst, ob Südaustralien überhaupt im Alleingang eine Grundstücksreform in Angriff nehmen sollte.[265]

(1) Besondere Schwierigkeit der Materie

Von „A Conveyancer“ wurde eingewandt, dass es sich beim Grundstücksrecht um eine Materie handeln würde, die zu kompliziert wäre, als dass sie durch eine gesetzliche Regelung des seiner Ansicht nach fachlich nicht kompetenten südaustralischen Parlaments gefasst werden könne.[266] „A Conveyancer“ nannte eine Reihe mehrbändiger Werke zum Grundstücksrecht (darunter die beiden Bände von Blackstone's Commentaries[267]), die jeder Grundstücksrechtler als Minimum beherrschen müsste, um in dem Gebiet überhaupt zurecht zu kommen. Er gab im Übrigen zu bedenken, dass sich in der Vergangenheit erheblich besser qualifizierte Persönlichkeiten damit befasst hätten und dabei an der hochkomplizierten und in uralten Zeiten wurzelnden Materie gescheitert wären.[268] Es wäre einfach nicht möglich, in diesem Bereich ein einfaches und zugleich kostengünstiges Verfahren zu entwickeln.

---

261 The South Australian Register, 15. Juli 1856.
262 The South Australian Register, 8., 22. und 29. Juli 1856.
263 Vgl. oben, S. 44 ff.
264 Gemeint sind hier das Schiffsregister- und insbesondere das deutsche Grundstücksregisterrecht.
265 Vgl. oben, S. 26 ff.
266 The South Australian Register, 22. Juli 1856.
267 Blackstone, Commentaries on the Laws of England (1765 - 1770), 4 Bd., London (Sir Williams Blackstones systematische Darstellung des Common Law ist bis heute ein Standardwerk der angelsächsichen Rechtswissenschaft).
268 Gemeint sich hier wohl auch die Reformkomissionen von 1829/30 und 1850.

Das Argument der Kompliziertheit der Materie hatte Forster aber bereits anfänglich nicht gelten lassen. Nach seiner Meinung hatten die Juristen an dieser Kompliziertheit des Grundstücksrechts ein ureigenes Interesse, da sie nur so ihre hohen Gebühren rechtfertigen konnten.[269] Dass dem so sei, wurde jedoch von verschiedener Seite, auch von Nichtjuristen, dementiert. So schrieb „A Layman“ (Ein Laie) am 19. Juli 1856, dass das schon daher nicht sein könne, da die Juristen für die Umsetzung von Forsters Vorschlägen keine Kostensenkung voraussagten, sondern im Gegenteil mit einem Mehr an Gerichtsverfahren rechneten.[270] Der eigentliche Grund wäre darin zu sehen, dass die Juristen aufgrund ihrer Ausbildung und Tradition engstirnig in ihren rechtlichen Gewohnheiten gefangen seien. Hierin sah auch der Herausgeber des The Adelaide Observer den eigentlichen Grund für den bisherigen Reformstau seitens der Juristen.[271] Nicht aus Eigennutz, sondern aus dem Verharren in einer überkommenen Rechtstechnokratie und der unbesehenen Verschworenheit auf antiquierte Formen wäre deren Einstellung zur Reform des Grundstücksrechts zu begreifen. Deswegen könnten nicht *nur*, sondern müssten *gerade* gebildete Nichtjuristen die Aufgabe in Angriff nehmen.

(2) Abwarten britischer Rechtsänderungen

Der Adelaide Observer wies in diesem Zusammenhang auf ein weiteres wichtiges Argument der Reformgegner hin. Es würde von vielen Juristen angeführt, dass es widersinnig sei, sich in Südaustralien mit einer Reform zu beschäftigen, während zur gleichen Zeit in England anerkannte Rechtskoryphäen an einem Bericht zu eben dieser Materie arbeiteten.[272] Es wäre daher besser, das Ergebnis jener Untersuchungen abzuwarten. Gemeint waren die Untersuchungen der königlichen Kommission zum Grundstücksrecht, die 1854 in England ihre Arbeiten aufgenommen hatte und ihren Bericht 1857 fertig stellen sollte.[273]

Eben auf dieses Argument, das letztlich auf eine weitere Orientierung an den Rechtsentwicklungen in England und damit auf das Abwarten derselben abzielte, ging Forster in einem Artikel seiner Reihe ein. Seiner Ansicht nach war eine Orientierung an den englischen Rechtsentwicklungen nicht mehr geboten.[274] Die Situation dort wäre zudem eine andere und nicht mit der südaustralischen Lage vergleichbar. In Südaustralien herrschte eine andere Gesellschaftsstruktur und zudem ein erheblich höherer Reformdruck.[275] Außerdem würden die Arbeiten der ehemaligen königlichen Kommission von 1829/30 zeigen,[276] dass eine Orientierung an englischen Quellen nicht zwingend wäre. Diese Kommission hätte nämlich auch kontinentale Kodifizierungen zu

---

269 The South Australian Register, 3. Juli 1856.
270 The South Australian Register, 19. Juli 1856.
271 The Adelaide Observer, 5. Juli 1856.
272 The Adelaide Observer, 5. Juli 1856.
273 Hogg, S. 17.
274 The South Australian Register, 17. Juli 1856.
275 The South Australian Register, 5. Juli 1856.
276 First report made to her majesty by the Commissioners of inquiry into the Laws of England respecting Real Property (with appendix), London 1829.

Rate gezogen und aus diesen viele neue Ansätze entwickelt.[277] Man wäre deshalb nicht auf eine Rezeption englischen Rechts beschränkt. Zudem wäre ein südaustralischer Alleingang in der Sache kein Präzedenzfall.[278] Auch in dem traditionellen Bereich des Erbrechts wäre man zuvor eigene Wege gegangen. Letztlich glaubte Forster, dass aus England keine durchschlagende Reform zu erwarten wäre. Schließlich wäre auch nach der Vorlage des Berichts seit 1829/30 nichts geschehen, obwohl dieser die absolute Dringlichkeit der Reform angemahnt hätte.[279] Dem alten königlichen Untersuchungsbericht wäre zudem das Erfordernis einer umfassenden Reform des Grundstücksrechts zu entnehmen, da Teiländerungen sich als unzureichend erwiesen hätten.

bb) Diskussion über die Einführung eines Zentralregisters und die Wirksamkeitserklärung geprüfter Rechtstitel

Neben der Frage der Möglichkeit eines südaustralischen Alleingangs wurde Forsters zentraler Vorschlag der Einrichtung einer zentralen Prüfungsstelle, welche Rechte an Grundstücken abschließend für wirksam erklären sollte, in Frage gestellt. Die Auswertung der Zeitungskorrespondenz lässt dabei drei wichtige Diskussionspunkte erkennen: das Kosten-Nutzen-Verhältnis eines solchen zentralen Registers (1), die Schwierigkeiten, die mit dessen Einführung verbunden sind (2) und letztlich, die Ausgestaltung der der Registerstelle vorsitzenden Prüfungsinstitution (3).

(1) Kosten-Nutzen-Verhältnis einer Registerstelle nach Forster

Die wesentlichen Kritikpunkte an der Einführung einer für Grundstücke zuständigen Registerstelle brachte erneut „A Conveyancer“ zum Ausdruck. Nach seiner Einschätzung war die Zahl der Eigentumstitel an Grundstücken in Südaustralien auf ca. 40.000 angewachsen.[280] Eine zentrale Registerstelle könnte schon aus praktischen Gründen dieser Verwaltungsaufgabe nicht Herr werden. Jede Verwaltungsbehörde wäre damit sowohl zeitlich als auch personell überlastet.[281]

Diesem Kritikpunkt hielt Forster entgegen, dass es in anderen Ländern wie den USA und im kontinentalen Europa bereits eben solche Registerstellen geben würde, die mit Erfolg funktionieren.[282] Dies belegte er mit Auszügen aus dem Bericht der königlich-britischen Kommission von 1830, in dem eben auf diese Systeme Bezug genommen würde.[283] Aber auch der Gesetzesentwurf des Südaustraliers Fishers von 1836,[284] der die Einführung eines Zentralregisters intendierte, zeigte, dass die Idee auch für Südaustralien als

---

277 The South Australian Register, 5. Juli 1856.
278 The South Australian Register, 15. Juli 1856.
279 The South Australian Register, 5. Juli 1856.
280 The South Australian Register, 8. Juli 1856.
281 The Adelaide Observer, 12. Juli 1856.
282 The South Australian Register, 17. Juli 1856.
283 The South Australian Register, 17. Juli 1856.
284 Fisher, A sketch of three Colonial Acts (Clowes & Sons, London 1836).

umsetzbar angesehen werden könne.[285] Im Übrigen überstiege der Nutzen einer solchen Registerstelle bei weitem die Belastung durch die Verwaltung derselben.[286] Forster verwies insofern erneut auf die hohen Kosten und die umständlichen Berechtigungsnachweise, die in dem bisherigen System unvermeidbar wären. Dazu führte Forster ein nur schwer widerlegbares Argument ins Feld, indem er darauf hinwies, dass eine mit entsprechenden Kompetenzen ausgestattete Registerstelle die Rechtsverhältnisse nur einmal einer eingehenden Prüfung unterziehen müsste.[287] Dies wäre nämlich nur bei der erstmaligen Aufnahme des Grundstücks in das Register nötig. Danach entfalte das Register per se Rechtskraft. Das Recht am Grundstück bestünde dann nicht mehr aufgrund einer ununterbrochenen Rechtsübertragungskette, sondern aufgrund der Eintragung selbst. Neben der Vermeidung dieser kostenverursachenden Schwäche des alten Systems müsste auch die Steigerung der Rechtssicherheit durch die Einführung des zentralen Grundstücksregisters beachtet werden.[288] Diese würde schnell zu einem Rückgang der Rechtsstreitigkeiten und damit zur Minderung der Gesamtkosten beitragen.

(2) Schwierigkeiten der rückwirkenden Einführung des Registers

Von der Diskussion um die Praktikabilität des von Forster vorgeschlagenen Registerwesens als solchem zu unterscheiden ist die Auseinandersetzung, ob die Einführung desselben gerade in Südaustralien besonderen unüberwindlichen Schwierigkeiten begegnen würde. So behauptete „A Conveyancer“, dass ein solches Register nur denkbar wäre, wenn es von Anfang an, d.h. noch vor der Landvergabe eingeführt würde.[289] Diesen Zeitpunkt hätte man in Südaustralien aber verpasst. Gestützt sah er sich durch Forsters eigenes Zitat des königlichen Berichts von 1830, in dem der Lord Chancellor damit wiedergegeben wurde, dass der Erfolg einiger amerikanischer Registersysteme gerade darauf beruhe, dass sie von Anfang an jedes Grundstück registriert hätten.[290]

Forster konterte diese Bedenken jedoch mit dem Argument, dass das System ja nicht allgemein verpflichtend eingeführt werden müsste.[291] Eine optionale Ausgestaltung des Systems würde dazu führen, dass nicht alle Grundstücke auf einen Schlag zu begutachten wären. Vielmehr könnte der Übergang zum Registerrecht auch schrittweise vollzogen werden. Die damit verbundenen Anstrengungen wären durchaus zu rechtfertigen. Davon ließ sich „A Conveyancer“ aber nur bedingt überzeugen. Er glaubte, dass Forsters System in jeden Fall zu zusätzlichen, unnötigen Kosten führen werde.[292] Vor der zur Unanfechtbarkeit führenden Eintragung müssten schließlich auch die Rechtsverhältnisse an jenen Grundstücken einer Prüfung unterzogen werden, die bisher aufgrund völlig klarer Rechtslage in einfachen Verfahren hätten behandelt werden können. Dagegen

---

285 The South Australian Register, 23. Juli 1856.
286 The South Australian Register, 12. Juli 1856; The Adelaide Observer, 19. Juli 1856.
287 The South Australian Register, 23. Juli 1856.
288 The South Australian Register, 12. Juli 1856.
289 The Adelaide Observer, 12. Juli 1856.
290 The South Australian Register, 17. Juli 1856.
291 The South Australian Register, 23. Juli 1856.
292 The Adelaide Observer, 12. Juli 1856; The South Australian Register, 22. Juli 1856.

glaubte der Adelaide Observer, Grundstücke mit absolut klarer Rechtslage vernachlässigen zu können.[293] Forster schien den Einwand aber ernst zu nehmen und schlug vor, je nach Schwierigkeit der Rechtslage drei verschiedene Prüfungsverfahren durchzuführen.[294] Offensichtlich eindeutige Rechtsverhältnisse an Grundstücken sollten dabei lediglich einer summarischen und daher kostengünstigen Prüfung unterzogen werden. Kompliziertere Rechtslagen sollten je nach dem, ob verschiedene, sich widersprechende Ansprüche gestellt würden, einem gründlicherem Verfahren unterzogen werden. Forster stellte zudem klar, dass selbst bei einfacher Rechtslage eine Überprüfung ihren Sinn habe, da es sich um eine Einmalprüfung handeln würde, die dauernde Rechtssicherheit verliehe.[295] Dieser bleibende Vorteil würde den einmaligen Kostennachteil überwiegen.

(3) Ausgestaltung der Registerstelle

Während noch debattiert wurde, ob das von Forster vorgeschlagene System überhaupt eingeführt werden könne, entzündete sich bereits eine Diskussion darüber, welche Institution bzw. welche Personen die Aufgabe der Rechtsprüfung bei der Aufnahme der Grundstücke in das Register wahrnehmen sollten. Während Forster, wie erwähnt, anfänglich eigentlich ein Gericht beauftragt wissen wollte,[296] forderte der Adelaide Observer die Überprüfung durch königlich beauftragte Juristen.[297] „A Conveyancer“ behauptete dagegen, dass die königlichen Juristen in einen Interessenskonflikt mit ihrer privatanwaltlichen Tätigkeit kommen könnten.[298] „A Conveyancer“ glaubte, dass eine Kommission eingerichtet werden müsste.[299] Diese Kommission sollte aus zwei Spezialisten des Grundstücksrechts und einem Laien bestehen.

Die verschiedenen Vorschläge standen in der Diskussion im Wesentlichen gleichwertig nebeneinander. Eine vorherrschende Position wurde nicht erkennbar. Vielmehr gingen die Vertreter der einzelnen Vorschläge kaum aufeinander ein, so dass die Diskussion im Übrigen offen blieb.

b) Diskussion möglicher Übertragungsmodelle

Forsters Vorschläge und die Diskussion derselben führten, wie im Folgenden herausgearbeitet wird, zu einer Erörterung der Rezeptionsmöglichkeiten bereits bestehender Registersysteme. Im Vordergrund standen dabei einerseits das von Forster selbst ins Spiel gebrachte britische Schiffsregisterrecht (aa) und andererseits die von deutschen Siedlern favorisierten deutschen Grundstücksregisterrechte (bb).

---

293 The Adelaide Observer, 5. Juli 1856.
294 The South Australian Register, 4. Juli 1856.
295 The South Australian Register, 23. Juli 1856.
296 The Adelaide Observer, 19. Juli 1856.
297 The Adelaide Observer, 5. Juli 1856.
298 The Adelaide Observer, 12. Juli 1856.
299 The Adelaide Observer, 12. Juli 1856.

aa) Diskussion über die Anwendung des Schiffsregisterrechts, insbesondere der Einführung der Verfügungsvordrucke (Schedules)

Nachdem Forster am 9. Juli 1856 den Vorschlag unterbreitet hatte, das Schiffsregisterrecht als Muster zur Umsetzung seiner Ideen nutzbar zu machen,[300] setzte eine Diskussion ein, die die Übertragbarkeit des Merchant Shipping Act 1854 als Ganzes zum Gegenstand hatte. Neben der Frage, ob das Schiffsregisterrecht überhaupt auf Grundstücke übertragbar sei (1), wurde insbesondere erörtert, ob die von Forster in den Mittelpunkt gerückten Verfügungsvordrucke (Schedules)[301] bei der Übertragung von Grundstücksrechten sinnvoll eingesetzt werden könnten (2).

(1) Übertragbarkeit des Schiffsregisterrechts im Allgemeinen

Gegen das Schiffsregisterrecht im Allgemeinen wurde in einem Leserbrief an den South Australian Register zunächst angeführt, dass dieses selbst höchst kompliziert wäre, und deshalb Verfügungsgeschäfte in diesem Bereich entsprechend teuer wären.[302] Eine Übertragung der Prinzipien würde deshalb für das Grundstücksrecht keine Abhilfe bringen. Dem hielt Forster jedoch entgegen, dass dies zwar vor der Konsolidierung der früheren Gesetzesvielfalt der Fall gewesen wäre.[303] Der neue Merchant Shipping Act 1854 hätte jedoch damit ein Ende gemacht und kodifikationsartig alle Fragen betreffend von Schiffen in ein stimmiges Regelwerk gebracht. Damit sich der Leser über dessen neue Konzeption ein eigenes Urteil bilden konnte, druckte Forster am Ende seiner Artikelreihe die wichtigsten Regelungen des Gesetzes ab.[304]

Die Gegner der Reform müssen zudem argumentiert haben, dass eine Übertragbarkeit des Schiffsrechts wegen der Ungleichheit von Schiffen und Grundstücken nicht möglich wäre. Jedenfalls ging Forster unter Bezugnahme auf Zuschriften auf dieses Argument in einem seiner Artikel ein.[305] Zwar wäre die Beweglichkeit und Vergänglichkeit von Schiffen ein wesentlich unterscheidendes Merkmal. Dies stünde seiner Ansicht nach aber nicht der Übertragbarkeit der Prinzipien auf Grundstücke entgegen. Vielmehr wäre die Situation insofern durch die räumliche Fixierung und die Permanenz des Objekts sogar eine Erleichterung. Zudem unterstrich Forster, dass er den Shipping Act nur als Leitlinie verstanden wissen wollte. Die Grundprinzipien könnten leicht unter Anpassung an die Besonderheiten bei Grundstücken übernommen werden.

Für die Übertragbarkeit des Schiffsregisterrechts führte Forster weiter ins Feld, dass sich der ihm zugrunde liegende Kodifikationsgedanke auch für das Grundstücksrecht eignete.[306] Schließlich würde dieses Rechtsgebiet gerade deshalb an vielen Schwächen

---

300 The South Australian Register, 9. Juli 1856.
301 Die sogenannten Schedules befinden sich im Anhang des Merchant Shipping Act 1854.
302 The South Australian Register, 14. Juli 1856.
303 The South Australian Register, 14. Juli 1856.
304 The South Australian Register, 4. und 5. August 1856.
305 The South Australian Register, 31. Juli 1856.
306 The Adelaide Observer, 19. Juli 1856; The South Australian Register, 31. Juli 1856.

leiden, weil es viel zu unübersichtlich geworden wäre. Die Juristen gäben ja selbst zu, dass es nur wenige ihrer Zunft überhaupt beherrschten.

(2) Verfügungsvordrucke des Merchant Shipping Act 1854

Im Vordergrund der Diskussion stand neben der Übertragbarkeit des Schiffsregisterrechts im Allgemeinen Forsters primärer Vorschlag, die im Shipping Act vorgesehenen Verfügungsvordrucke, die sogenannten Schedules, auch im Grundstücksverkehr einzusetzen.[307] Hiergegen wurde offenbar eingewandt, dass Grundstückenverfügungen besonders lange Texte zugrunde lägen, so dass ein handlicher Vordruck nicht in Betracht käme. Forster ging jedenfalls auf diesen Einwand gesondert ein.[308] Er gestand dabei zu, dass der Text in einem Vordruck notwendigerweise räumlich begrenzt wäre. Es müssten aber auch nicht alle auch nur im entferntesten rechtlich relevanten Punkte in die Vordrucke aufgenommen werden. Wie im Shipping Act geschehen, sollten die Vordrucke rechtliches Konzentrat der für die Standardverfügungen wichtigsten Verfügungsformulierungen sein. Damit könnte ein Großteil der in Rede stehenden Grundstücksgeschäfte in Südaustralien erfasst werden. In komplizierteren Fällen stünde zudem das Entwerfen individueller Verfügungstexte weiter offen.

Auch den Beschwörungen von „A Conveyancer“, dass beim Ausfüllen solcher Vordrucke durch die Parteien mit Sicherheit Fehler begangen würden und deshalb Rechtsstreitigkeiten vorprogrammiert seien,[309] konnte Forster nicht stehen lassen. Es wäre nicht einzusehen, warum dies bei Schiffen funktioniere, bei Grundstücken aber nicht. Außerdem müsste bedacht werden, dass die Texte der Vordrucke von ausgewiesenen Experten des Immobiliarsachenrechts konzipiert werden sollten.[310] Dies würde für jeden Verfügungsvorgang juristisch einwandfreie Formulierungen sicherstellen und langwierige Entwurfsarbeiten erübrigen.[311] In diesem Aspekt wurde Forster durch einen Leser, der unter dem Pseudonym „A Layman“ (Ein Laie) veröffentlichte, unterstützt.[312] Dieser behauptet, dass ein Großteil der jetzigen Rechtsgeschäfte durch junge, unerfahrene Anwälte durchgeführt würde. Ohne entsprechende Modelltexte würden diese zahlreiche Fehler beim Entwurf der Verfügungsurkunden begehen und wären deshalb für die rechtliche Angreifbarkeit zahlreicher Rechtstitel verantwortlich. Diesem Missstand würde durch eine Reform unter Einführung von Vordrucken abgeholfen werden.

Auch Forster zog ein weiteres Argument aus dem Vergleich mit der bisherigen Rechtslage.[313] Dabei stellte er insbesondere auf die Kosten ab, die durch den Einsatz der Verfügungsvordrucke erheblich gesenkt würden. Die Vordrucke müssten insofern in Zusammenhang mit der konstitutiven Wirkung der Registereintragung gesehen werden, die einen Wegfall des Berechtigungsnachweises zur Folge hätte. Die Kosten der Parteien

---

307 The South Australian Register, 9., 11., 12. und 23. Juli 1856.
308 The South Australian Register, 31. Juli 1856.
309 The South Australian Register, 22. Juli 1856.
310 The South Australian Register, 12. Juli 1856.
311 The South Australian Register, 11. Juli 1856.
312 The South Australian Register, 19. Juli 1856.
313 The South Australian Register, 11. und 12. Juli 1856.

würden sich deshalb auf den Kauf der Verfügungsvordrucke und die Eintragungsgebühr beschränken und erheblich unter den bisherigen Ausgaben liegen.

bb) Diskussionsbeiträge zum deutschen Recht

Wie erwähnt, hatte die Zahl der deutschen Siedler in den 1850er Jahren in Südaustralien stark zugenommen. Vor allem im Barossa Valley, nordöstlich von Adelaide, hatten deutsche Einwanderer sehr viel Land gekauft und sich meist in lutherisch geprägten Gemeinden zusammengefasst.[314] Forciert wurde der Landverkauf an Deutsche insbesondere durch den einflussreichen Großgrundbesitzer und Baptisten George Fife Angas.[315] Dieser hatte bereits seit 1838 zusammen mit Pastor August Ludwig C. Kavel systematisch deutsche Siedlungsgemeinschaften in Südaustralien angelegt.[316] Für deren Überführung von Hamburg nach Adelaide wurden teilweise über vier Schiffe gleichzeitig eingesetzt.[317] Bereits nach wenigen Jahren stellten sich auch hier die üblichen Probleme bei der Zuordnung der Rechtsverhältnisse an den, meist in London gekauften und in Südaustralien verteilten, Grundstücken ein.[318]

Während die britischen Siedler das englische System der Urkundenübertragung bereits gewöhnt waren, traf es bei ihren deutschen Nachbarn bereits anfänglich auf empörtes Unverständnis.[319] Sie begriffen nicht, warum sogar bei bereits vermessenem Land die Rechtsverhältnisse völlig unsicher waren. Wiederholt hatten sie ein verlässliches Grundstücksregister gefordert, das sie aus ihren verschiedenen partikularrechtlichen Rechtsordnungen von Deutschland her kannten.[320] Als Anthony Forster Mitte 1856 der Öffentlichkeit sein Konzept für die Einrichtung eines sicheren Grundstücksregisters vorstellte, brachten sich die deutschen Südaustralier vor allem durch die Beschreibung ihrer heimischen Systeme in die Diskussion ein.[321] Insbesondere die Registerrechte Hamburgs, Preußens und auch Österreich-Ungarns wurden in diesem Zusammenhang häufig als nachahmenswert benannt.[322]

In Forsters Zeitung findet sich der erste Leserbrief zum deutschem Recht am 16. August 1856.[323] Dort verteidigte ein Leser unter dem Pseudonym „Vitis“ das von Forster vorgeschlagene System. Er behauptete, dass fast das gleiche System in Preußen erfolgreich eingesetzt würde. Da es sich dort bereits bewährte, könnte nicht angeführt werden, es wäre aus praktischen Gründen nicht umsetzbar.

---

314 Stein/Stone, S. 21.
315 Brauer, Under the Southern Cross, S. 15 ff.
316 Brauer, Under the Southern Cross, S. 19.
317 Vgl. Brauer, Under the Southern Cross, S. 29 ff., 33 ff.
318 Vgl. Briefe an G. F. Angas, 20 South Australiana (1981), S. 1 ff.
319 Stein/Stone, S. 21.
320 Stein/Stone, S. 21.
321 Howell (1986), S. 159.
322 Robinson (1973), S. 9, Stein/Stone, S. 21.
323 The South Australian Register, 16. August 1856.

Es ist anzunehmen, dass Forsters Vorschläge zu ausführlicheren Beiträgen zu deutschen Grundstücksrechten Anlass gaben, diese aber in den deutschsprachigen Zeitungen Südaustraliens veröffentlicht wurden. Es erschienen dort nämlich seit 1851 bereits zwei deutsche Tageszeitungen, die „Südaustralische Zeitung“ und die „Adelaider Deutsche Zeitung“.[324] Zu erwähnen ist für die frühen Jahre auch die „Tanunda Australische Zeitung“.[325] Leider sind die Zeitungen aber erst ab den 1860er Ausgaben erhalten und auf Mikrofiche einsehbar. Dieser Umstand macht einen erheblichen Teil der Erörterung deutschen Registerrechts im Rahmen der südaustralischen Reformdiskussion um 1856/57 nur bruchstückhaft nachvollziehbar.

In der damaligen Diskussion müssen aber die wissenschaftlichen Beiträge des deutschen Juristen Dr. Ulrich Hübbe zum Hamburgischen Registerrecht besonders aufgefallen sein.[326] Jedenfalls wurde, unter anderen George Fife Angas, der die Berichte seiner deutschen Landkäufer bereits zu genüge kannte, auf ihn aufmerksam.[327] Sowohl er[328] als auch später Torrens[329] beauftragten Hübbe, seine Darstellungen in kleineren Abhandlungen zu verschriftlichen. Nachdem Torrens durch seine ersten Gesetzesentwürfe die öffentlich Diskussion zu einer parlamentarischen gemacht hatte, finanzierte Angas Mitte 1857 zudem auch den Druck der bis dahin entstandenen Manuskripte Hübbes unter dem Titel „The Voice of Reason“ (Die Stimme der Vernunft).[330] Jedem Abgeordneten des gerade entstandenen Parlaments ließ er kostenlos ein Exemplar zukommen, um so den Gesetzgebungsprozess zu beeinflussen.[331] Diese, letztlich aus der Diskussion um Forsters Vorschläge entstandenen Darstellungen deutschen Rechts standen aber - wie auch das Schiffsregisterrecht - sehr bald in engem Bezug zu Torrens' ersten Entwurfsarbeiten.[332] Sie werden deshalb in einem folgenden Kapitel („Die Durchführung der Reform: Die Modellsuche“)[333] gesondert untersucht. An dieser Stelle soll es zunächst genügen, den Zusammenhang zu Forsters Artikelreihe herausgearbeitet zu haben.

---

324 Siehe den einleitenden historischen Abriss der Mikrofiche-Ausgabe der deutschen Zeitungen im Südaustralischen Staatsarchiv (Adelaide).

325 Die „Tanunda Australische Zeitung“ wurde seit 1864 von M.P. Basedow in Tanunda, einer im Wesentliche deutschen Siedlung betrieben. 1875 kaufte Basedow auch die „Süd-Australische Zeitung“ in Adelaide auf und verschmolz sie mit der „Australischen Deutschen Zeitung“ zur „Australischen Zeitung“. (Vgl. dazu Harmsdorf, S. 27).

326 Hübbe war 1842 mit der Hilfe von G. F. Angas nach Südaustralien eingewandert, nachdem er zunächst von Hamburg aus die Auswanderung von Lutheranern mitorganisiert hatte (Vgl. Australian Dictionary of Biography, Bd. 4., S. 292).

327 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 178 f.

328 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 178 f.

329 Geyer, The Creation of a Myth, S. 32.

330 Der volle Titel lautete: „The voice of reason and history brought to bear against the present absurd and expensive method of transferring and encumbering immovable property“ (Die Stimme der Vernunft und Geschichte, vorgebracht gegen die gegenwärtige absurde und teure Methode der Übertragung und Belastung unbeweglicher Sachen) .Vgl. Geyer, The Creation of a Myth, S. 32.

331 Geyer, The Creation of a Myth, S. 33.

332 Vgl. unten, Kapitel 4, S.97 ff.

333 Kapitel 4, S. 85 ff.

4. Zusammenfassung

Wie die Analyse seiner Artikelreihe zeigt, hatte Forster bereits Mitte 1856, also ein Jahr vor der eigentlichen Reformgesetzgebung,[334] die wesentlichen Elemente des späteren Torrenssystems ausgearbeitet. Zu nennen sind die Einführung eines Grundstücksregisters nach dem Realfoliumprinzip, die Eintragung als eigentlich rechtsübertragenden Akt, die Verwendung von Vordrucken durch die Verfügenden und die Anbindung des Registers an ein behördliches Landkartensystem.

Auch hatte Forster durch seine Artikelreihe und indem er in seiner Tageszeitung Raum für Diskussionsbeiträge bereitstellte, der Reformbewegung die wesentliche Richtung gegeben. So hatte er mit dem Shipping Act 1854 erstmalig ein bereits bestehendes Registerrecht als Übernahmemodell in die Diskussion eingebracht. Dadurch begannen sich Forsters Ideen teilweise zu verselbständigen. Neben die Suche nach einem Konzept für ein neues Grundstücksrecht trat die Diskussion eines potentiellen Rezeptionsmodells. Im Mittelpunkt stand dabei wegen der Berichte deutscher Einwanderer neben dem britischen Schiffsregisterrecht bald auch deutsches Partikularrecht.

Inwiefern diese Übernahmemodelle selbständig Grundlage für Torrens' Gesetzesentwürfe wurden, wird im Folgenden gesondert geprüft werden.[335] Es wäre hier verfrüht, den Schluss zu ziehen, dass das Torrenssystem direkt auf Forsters Vorschläge zurückzuführen ist, und Forsters Vorschläge unmittelbar in Gesetzesvorschriften umgewandelt wurden. Festzuhalten ist aber, dass die wesentlichen Gedanken des späteren Torrenssystems in Südaustralien erstmalig von Anthony Forster öffentlich formuliert wurden. Es ist bemerkenswert, dass er insofern nicht nur einige wichtige Einzelaspekte präsentierte, sondern bereits ein geschlossenes, wenn auch noch nicht in allen Konturierungen gefestigtes Konzept.

---

334 Torrens brachte seinen Gesetzesentwurf am 4. Juni 1856 in die erste Lesung ein (Vgl. South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1857/58, S. 201 ff).

335 Vgl. unten, Kapitel 4, S. 86 ff.

II. Die Royal Commission Reports von 1829/30, 1850 und 1857 als bisher verkannte theoretische Grundlage für Forsters Reformvorschläge

Bevor die Untersuchung sich den einzelnen Gesetzesentwürfen des Real Property Act 1858 (SA) zuwendet und dabei zeigen wird, dass die durch Forster angestoßenen Rezeptionsmodelle tatsächlich in den eigentlichen Entwurfsarbeiten ihre Umsetzung fanden,[336] ist es sinnvoll, zunächst zu klären, auf welcher Quelle Forsters Vorschläge beruhten. Forster war schließlich kein Jurist, sondern Journalist und Zeitungsverleger.[337] Bei seinen Vorschlägen beschränkte er sich in seiner Zeitung auf deskriptive Darstellungen und unternahm grundsätzlich keinen eigenhändigen Entwurf von Gesetzesklauseln.[338] Es kann deshalb nicht angenommen werden, dass es Forsters eigene Ideen waren, die er als schlüssiges Gesamtkonzept präsentierte und als solche vehement gegen die Kritik der südaustralischen Juristen verteidigte. Präsentiert ein Nicht-Jurist statt Einzelaspekten ein weitgehend durchdachtes rechtliches Gesamtkonzept, so liegt es nahe, dass dieses Konzept einer anderen Quelle entstammt, auf die sich die Darstellungen lediglich beziehen. Das Nachgehen dieser Vermutung hat ergeben, dass Forsters Vorschläge, die er Mitte 1856 vorstellte, im Wesentlichen auf alten Berichten britischer Reformkommissionen (Royal Commission Reports) beruhen. Dieser, in der Wissenschaft bisher nicht erkannte Zusammenhang, wird durch die folgende Analyse belegt. Er stellt eine weitere wichtige Erkenntnis für die Entstehungsgeschichte des Torrenssystems dar.

1. Vorbemerkung:

Bei den „Royal Commission Reports“ (Königliche Kommissionsberichte) handelt es sich um Berichte, die die englische Krone auf Wunsch des Parlaments in Auftrag gibt.[339] Traditionell werden diese Berichte als juristische Vorarbeit zu einer parlamentarischen Diskussion und sich anschließender Gesetzesentwürfe erarbeitet. Die Berichte enthalten in der Regel die Stellungnahmen der beauftragten „Commissioners“ und ergänzend dazu die Antworten einer Vielzahl von Experten, die meist auf einen spezifischen Fragenkatalog Bezug nehmen. Formal zeigten alle Berichte der „Royal Commissions“ des 19. Jh. einen dreigliedrigen Aufbau. Zuerst kam der eigentliche Berichtsteil, der als „The Report“ (Der Bericht) bezeichnet wurde. Es folgte ein Teil der „Propositions“ (Empfehlungen) genannt wurde. Abgeschlossen wurde das Ganze durch den „Appendix“ (Anhang). Diesem Anhang waren bei der Veröffentlichung des Gesamtberichts insbesondere die Einzelstellungnahmen vorbehalten, die von den Empfehlungen abwichen oder über diese hinausgingen.

---

336 Vgl. Kapitel 4. S. 85 ff.

337 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 178.

338 Nur in Bezug auf die Unangreifbarkeit eingetragener Rechte, sowohl „in equity“ als auch „at law“, machte Forster wegen der zentralen Bedeutung dieser Regelung einen Formulierungsvorschlag (The South Australian Register, 31. Juli 1856).

339 Dieser Umstand spiegelt sich in den Vorworten der alten Berichte wieder, die sich alle an „his/her majesty“ richten.

In den Jahren 1829/30, 1850 und 1857 reichten Kommissionen, die mit Fragen des Grundstücksrechts beauftragt worden waren, ihre Berichte bei der englischen Krone ein. Im Zusammenhang mit der Entstehung des Torrenssystems fand allerdings nur der Bericht von 1857 wegen seiner erheblichen Übereinstimmung mit dem Torrenssystem wirklich Beachtung.[340] Er wurde deshalb sehr früh als wahrscheinliche Quelle der Ideen für Torrens' Gesetzesentwürfe bezeichnet.[341] Diese Theorie ist aber schwer haltbar. Zum Einen zeigt die obige Analyse, dass bereits Mitte 1856, also lange vor Veröffentlichung des Berichts in Südaustralien, die wesentlichen Ideen des Torrenssystems diskutiert wurden. Zum Anderen -und das müssen die Vertreter dieser Theorie selbst eingestehen- konnte der Bericht des Jahres 1857 sich aus praktischen Gründen nur schwerlich auf die anfänglichen Gesetzesarbeiten auswirken. Es ist nämlich unbestritten, dass der Bericht Südaustralien erst erreichte, als Torrens' Gesetzesentwurf gerade in die zweite Lesung eingeführt wurde. Genauer gesagt, erreichte der Bericht Adelaide per Schiff am Vorabend der zweiten Lesung.[342]

Umso unverständlicher scheint es, dass die Berichte der Reformkommissionen von 1829/30 und 1850 bisher kaum Beachtung fanden.[343] Das liegt offensichtlich daran, dass sie entgegen des Berichts von 1857 keine Empfehlungen zur Einführung eines Registerrechts im Sinne des Torrenssystems abgegeben hatten. Die Kommission von 1850 hatte sich sogar ausdrücklich gegen die Einführung eines Grundstücksregisters ausgesprochen.[344] Außerdem waren die Vorschläge dieser Kommissionen im Gegensatz zu dem Bericht von 1857 im südaustralischen Parlament ausweislich der Protokolle nicht diskutiert worden.[345] Diese Umstände ließen es bisher als fernliegend erscheinen, dass die Berichte von 1829/30 und 1850 eine Ideenquelle des späteren Torrenssystems gewesen sein könnten. Eine solche Einschätzung ist jedoch, wie die folgende Analyse zeigt, nicht gerechtfertigt, da sie den vom offiziellen Teil abweichenden Inhalt der Anhänge zu den Berichten von 1829/30[346] und 1850[347] außer Acht lassen.

2. Die Anhänge des 1829/30er Berichts als bisher unerkannte Ideenquelle für Forsters Vorschläge

Forsters Artikelreihe zeigt, dass er jedenfalls die Berichte von 1829/30 zur Verfügung hatte. In seinen Artikeln hatte Forster auf diese Berichte nicht nur wiederholt Bezug

---

340 Fox, 23 ALJ (1950), S. 489 (491), Hogg, S. 17 f.; Jessup, Torrens of the Torrens System, S. 12 ff.; Robinson (1979), S. 9, Stein/Stone, S. 24, Whalan (1971), S. 7 f.

341 Erstmalig hatte der südaustralische Richter Gwynne 1873 behauptet, Torrens hätte diesen Bericht zur Vorlage genommen (Report of Commission appointed to inquire into the Intestacy, Real Property, and Testamentary Causes Acts, Adelaide 1873, South Australian Parliamentary Papers No. 30, S. XIII).

342 Stein/Stone, S. 24.

343 Bisherige Untersuchungen stellen die Untersuchungsberichte nur im Rahmen einer ergänzenden Geschichte der englischen Reformentwicklung dar. Vgl. Cushman, 85 UPA LR (1937), S. 589, Hogg, S. 15 f.; Niblack, S. 7, Stein/Stone, S. 12 ff.; Whalan (1971), S. 2, Whalan (1982), S. 4.

344 1850er Bericht, Hauptteil, S. 3 ff.

345 Vgl. South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1857/58, S. 647 ff.

346 1829er Bericht, Anhang, S. 83 - 671; 1830er Bericht, Anhang, S. 1 - 544.

347 1850er Bericht, Anhang, S. 1 - 604.

genommen,[348] sondern am 5. Juli 1856 sogar ganze Absätze aus dem Text zitiert („In their first report the commissioners say:- [...]“).[349] Diesen Hinweisen ist überraschenderweise bisher nicht weiter nachgegangen worden, so dass die innere Verbindung zwischen den beiden Quellen bis heute nicht erkannt wurde. Die Berichte der älteren britischen Reformkommissionen werden deshalb immer noch getrennt von der eigentlichen Geschichte des südaustralischen Torrenssystems behandelt.[350] Die mangelnde Erkenntnis der geschichtlichen Zusammenhänge liegt dabei nicht nur daran, dass Forsters Artikel als solche wenig Beachtung fanden. Vielmehr lassen Forsters Zitate aus dem 1829/30er Berichts auf den ersten Blick selbst nicht darauf schließen, dass diese für die Konzeptionierung seiner Ideen eine Rolle gespielt haben könnten. Forster belegte mit seinen Zitaten nämlich lediglich seine Ansicht, dass das alte Recht reformbedürftig sei und dass man zur Neuorientierung nicht auf die Rezeption traditionellen, englischen Rechts beschränkt wäre.[351] Zur konkreten Stützung seiner in den ersten beiden Artikeln präsentierten Ideen führte er die Berichte dagegen nicht an, sondern beschränkte sich insofern auf eine indirekte Andeutung deren Inhalts:[352]

> „In 1829 a commission was appointed. [...] An immense mass of valuable evidence was taken, not only in reference to English law, but also in reference to Continental codes.“
>
> Übersetzung:[353]
> „1829 wurde eine Kommission beauftragt. [...] Eine immense Fülle wertvollen Informationsmaterials wurde erhoben, nicht nur in Bezug auf englisches Recht, sondern auch in Bezug auf kontinentale Kodifikationen.“

Mit diesen Worten wies Forster nur versteckt auf die wahre Quelle seiner Ideen hin, als welche sich die Anhänge der 1829/30er Berichte bei der folgenden inhaltlichen Analyse entpuppen. In diesen Anhängen fanden sich nämlich nicht nur die von Forster gelobte „wertvolle Materialfülle“[354] und die Beschreibungen kontinentaler Kodifikationen,[355] sondern gerade auch die Vorschläge,[356] die Forster zur Beginn der südaustralischen Reform zum Besten gab.

---

348 The South Australian Register, 3., 4. und 17. Juli 1856.

349 The South Australian Register, 5. Juli 1856, 3. Spalte.

350 Vgl. Cushman, 85 UPA LR (1937), S. 589, Hogg, S. 15, Niblack, S. 7, Stein/Stone, S. 12, Whalan (1971), S. 2, Whalan (1982), S. 4, die alle eine inhaltliche Kongruenz zwischen den Berichten und dem späteren Torrenssystem feststellen, den geschichtlichen Zusammenhang aber nicht herstellen können.

351 The South Australian Register, 3., 4., 5. und 17. Juli 1856.

352 The South Australian Register, 5. Juli 1856.

353 Übersetzung des Verfassers.

354 Da die Anhänge zu den 1829/30er Berichten den weitaus größten Raum innerhalb der Gesamtberichte einnehmen, kann sich Forsters Hinweis eigentlich nur auf diese Anhänge beziehen.

355 1830er Bericht, Anhang, S. 440 ff.

356 Diejenigen Rechtsgutachten, die von den Empfehlungen der Kommission abwichen (dissenting opinion) wurden traditionell in den Anhang der Berichte verschoben.

Die Kommission, auf die Forster in dem obigen Zitat Bezug nahm, wurde 1829 in England eingesetzt und legte insgesamt vier Teilberichte vor. Der erste Teilbericht wurde bereits 1829 veröffentlicht, der letzte 1833. Der volle Titel des ersten Teilberichts lautete: *„First Report made to his majesty by the Commissioners appointed to inquire into the Laws of England respecting Real Property (London 1829)“*.[357] Der zweite Teilbericht erschien unter dem Titel „*Second Report made to his majesty by the Commissioners appointed to inquire into the Laws of England respecting Real Property (London 1830)*“. Unter ähnlichen Namen erschienen dann der dritte (1832) und der vierte Bericht (1833). Die letzten beiden Berichte behandelten besondere Ausformungen des Grundstückseigentums (1832) und testamentarische Verfügungen über Grundstücke (1833) und waren damit spezifischen Einzelfragen des Immobilienrechts vorbehalten. Auf Fragen eines etwaigen Grundstückregisters gingen deshalb nur die ersten beiden Teilberichte ein. Auf diese beiden Teilberichte (1829/30) wird dementsprechend im Folgenden das Augenmerk gelegt.

Die Tatsache, dass die Teilberichte von 1829 und 1830 die Fragen eines Grundstücksregisters in ihren offiziellen Hauptteilen („The Report“ und „Propositions“) nicht zum Gegenstand machten, darf nicht über die Bedeutung und den Umfang der Ausführungen zum Registerrecht im Anhang der Berichte täuschen. Der Umfang der Anhänge übertrifft den der Hauptteile nämlich wider Erwarten um ein Vielfaches. Während der Umfang der eigentlichen Berichtsteile („The Report“) bei 58[358] bzw. 63[359] Seiten liegt und der der Empfehlungen („Propositions“) sich auf 20[360] und 14[361] Seiten begrenzt, beläuft sich der Anhang („Appendix“) der ersten beiden Teilberichte gerade aufgrund der Ausführungen zum Registerrecht jeweils auf über 500 Seiten.[362] Es ist deshalb Vorsicht geboten, wenn manche Autoren sprachlich unpräzise von „The Report“ sprechen und dabei gleichzeitig Aussagen über den jeweiligen Bericht im Ganzen machen.[363] Dies ist, wie sich aus der folgenden Darstellung ergibt, wegen der starken inhaltlichen Abweichung der Anhänge von den Haupteilen nicht möglich.

a) Inhalt des Anhangs zum Teilbericht von 1829

Die nachgehende vergleichende Untersuchung macht erhebliche Parallelen zwischen den Gutachten im Anhang zum ersten Teilbericht der britischen Kommission von 1829 und dem von Forster 1856 in Südaustralien vorgeschlagenen Registerrechts deutlich. Da Forsters Zitate belegen, dass ihm dieser Bericht zur Verfügung stand, legen es diese Parallelen nahe, dass er aus diesen Gutachten seine Reformideen herleitete.

---

357 Übersetzung: „Erster Bericht, angefertigt für Ihre Majestät von den Kommissionsmitgliedern, die ernannt wurden, um das Recht Englands im Hinblick auf Grundstückseigentum zu untersuchen (London 1829)“.

358 1829er Bericht, Hauptteil, S. 5 -63.

359 1830er Bericht, Hauptteil, S. 3 - 66.

360 1829er Bericht, Empfehlungen, S. 63 - 83.

361 1830er Bericht, Empfehlungen, S. 67 - 81.

362 1829er Bericht, Anhang, S. 83 - 671; 1830er Bericht, Anhang, S. 1 - 544.

363 Stein/Stone, S. 12.

aa) Überblick

Während der Hauptteil („The Report“)[364] des ersten Teilberichts von 1829 Grundstücksregister aus den Überlegungen ausblendete und sich dementsprechend in den Empfehlungen („Propositions“)[365] kein Vorschlag zur Einführung eines Registerrechts fand,[366] war der Anhang zu diesem Teilbericht („Appendix“)[367] thematisch wesentlich weiter gefasst. In diesem Kompendium von Einzelgutachten setzten sich nicht weniger als 19 Autoren in ihren Stellungnahmen mit der möglichen Einführung eines Grundstücksregisters auseinander.[368] Während sich viele Autoren dabei lediglich mit der Registrierung von Übertragungsvorgängen zur Sicherung von Prioritäten beschäftigten,[369] finden sich in drei hervorstechenden Beiträgen Ideen, die mit der von Forster in Südaustralien vorgetragenen Konzeption eine erhebliche Ähnlichkeit aufweisen. Dies sind die Beiträge von T.B. Addison,[370] J. Pemberton[371] und J. Tyrrell.[372] Die Gutachten von Pemberton und Addison werden im Folgenden kürzer behandelt als das von Tyrrell, da sich in letzterem die größten Parallelen zu Forster zeigen.

bb) Das Gutachten von T. B. Addison

T. B. Addison schlug wie Forster[373] ein Register vor, dessen Wirksamkeit weit über die bloße „deeds registration“ hinausgehen soll.[374] Allerdings sollte dies nach Addison durch die Ausdehnung der Beweiskraft des Registers geschehen. Das Register sollte nicht nur für die Vornahme einer Übertragungshandlung, d.h. der Ausführung von Übertragungsurkunden, Beweis sein, sondern auch für die Übertragung der Rechte selbst.[375] Forster hatte hingegen verlangt, dass die Eintragung in das Register einer Wirksamkeitserklärung der Übertragungen und der bestehenden Rechtstitel gleichkommen solle.[376] Hierin lag aber nur ein theoretischer Unterschied, denn Addison wollte, dass die Eintragung in das Register nicht nur ein Beweis unter vielen für den Rechtsübergang sein sollte, sondern sie sollte vielmehr der einzig zulässige Beweis sein.[377] Damit kam im Ergebnis die Eintragung auch nach Addison einem Wirksamkeitserfordernis gleich. Addison führte entsprechend aus, dass sein Vorschlag praktisch dazu führen würde, dass die Übertragungsurkunden so lange unwirksam

364 1829er Bericht, Hauptteil, S. 5 ff.
365 1829er Bericht, Empfehlungen, S. 63 ff.
366 Die „Commissioners“ des ersten Teilberichts hatten die Einführung eines Registers mit der Begründung abgelehnt, dass sich die damit verbundene Offenlegung privater Angelegenheiten negativ auf die kommerzielle Kreditgewährung auswirken würde (Vgl. 1829er Bericht, Hauptteil, S. 60).
367 1829er Bericht, Anhang, S. 83-671.
368 Vgl. insbesondere 1829er Bericht, Anhang, S. 441 ff.
369 Diese Art der Registrierung der Übertragungsurkunden (Deeds Registration) war in Südaustralien, wie oben ausgeführt, 1842 eingeführt worden (S. 21 ff).
370 1829er Bericht, Anhang, S. 455-467.
371 1829er Bericht, Anhang, S. 468-470.
372 1829er Bericht, Anhang, S. 471-584.
373 The South Australian Register, 3. Juli 1856.
374 1829er Bericht, Anhang, S. 468 ff.
375 1829er Bericht, Anhang, S. 468.
376 The South Australian Register, 3. Juli 1856.
377 1829er Bericht, Anhang, S. 468.

blieben, bis die Übertragung eingetragen war. Der Zeitpunkt des Rechtsübergangs richtete sich demnach in Konsequenz nach dem Zeitpunkt der Eintragung.[378]

Nicht klar wird, ob Addison die Wirkung der Eintragung, wie Forster, unabhängig von der Wirksamkeit der Übertragungsurkunden gestalten wollte bzw. ob dies bereits aus der Unwiderlegbarkeit des Eintragungsbeweises folgen sollte. Jedenfalls befasste sich Addison gesondert mit den Folgen der Endgültigkeit der Eintragung, die ihr aufgrund der Unwiderlegbarkeit des Beweises zukäme.[379] Wie später auch Forster diskutierte er, welche Institution die Rechtsverhältnisse vor ihrer erstmaligen Eintragung prüfen sollte.[380] Addison befürwortete die Überprüfung durch ein Gericht. Die Registerstelle bzw. jede andere Behörde hielt er für rechtlich inkompetent, derart weitreichende Entscheidungen zu treffen. Ähnlich wie Foster schlug er ein abgestuftes Prüfungsverfahren vor. Das Gericht sollte je nachdem, ob die Rechte an dem einzutragenden Grundstück umstritten waren oder nicht, verschiedene Verfahrensarten anwenden.[381] Da die Eintragung die Rechtsverhältnisse unveränderbar festlegen sollte, glaubte Addison außerdem besondere Schutzmechanismen gegen Betrug und Fälschung vorsehen zu müssen.[382] Auch eine Änderung des Registers hielt er in extremen Fällen für sinnvoll, allerdings nur unter dem Schutz Dritter, die in der Zwischenzeit auf den Inhalt des Registers vertraut hätten.

Bei all diesen Übereinstimmungen bleibt aber festzuhalten, dass die dogmatische Einordnung der Eintragung bei Addison und Forster eine andere ist. Während Forster der Eintragung rechtsübertragende Wirkung zukommen lassen wollte, stellte Addison auf die Beweiskraft der Eintragung ab, wollte diese aber derart erstarken lassen, dass sie de facto einem rechtsübertragendem Akt gleichkam.

Letztlich machte Addison auch formalrechtliche Vorschläge, die denen Forsters sehr ähnelten. Genau wie Forster[383] schlug Addison vor, das Register als Buch anzulegen, das das Originalfolium enthalte und von dem beglaubigte Kopien, die sogenannten „Certificates“ zu erstellen seien.[384] Diese Certificates sollten nach Addison mit der gleichen Beweiskraft auszustatten sein wie das Registerbuch selbst.

cc) Das Gutachten von J. Pemberton

Es scheint naheliegend, dass Forster bei der Durchsicht des 1829er Berichts auch auf den Beitrag von J. Pemberton[385] stieß und diesem einige seiner Ideen entnahm. Pemberton vertritt nämlich eine von Forster nur in Nuancen abweichende Position. Er schlug vor,

---

378 1829er Bericht, Anhang, S. 469.
379 1829er Bericht, Anhang, S. 469.
380 1829er Bericht, Anhang, S. 469.
381 1829er Bericht, Anhang, S. 469.
382 1829er Bericht, Anhang, S. 469.
383 The South Australian Register, 4. Juli 1856.
384 1829er Bericht, Anhang, S. 469.
385 1829er Bericht, Anhang, S. 455 ff.

dass die Registereintragung berechtigend wirken sollte.[386] Nur wer eingetragen war, sollte seiner Ansicht nach über ein Grundstück verfügen dürfen. Obwohl Pemberton dies nicht ausdrücklich hervorhob, führte seine Sichtweise dazu, der Eintragung rechtsbegründende Wirkung zukommen zu lassen. Dass mit der Eintragung gleichzeitig ein Urteil über die Rechtslage gefällt werden sollte, unterstrich Pemberton, indem er die Registerbehörde mit richtergleichen Kompetenzen ausstatten wollte.[387] Hierin wich er deutlich von Addison ab.

Im Hinblick auf eine mögliche Quelle für Forsters Ideen zeigt sich Pembertons Positionierung insbesondere in Bezug auf die Gestaltung der Übertragungsurkunden als ergiebig.[388] Pemberton schlug vor, den Text dieser Urkunden gesetzlich zu vereinheitlichen und festzulegen. Komplizierte Formen sollten dabei durch einfache ersetzt werden. Dies entsprach offensichtlich Forsters Vorschlag, sogenannte Übertragungsvordrucke einzuführen, die einheitliche Formulierungen enthalten sollten.[389] Von Vordrucken hatte Pemberton zwar noch nicht gesprochen. Es handelt sich insofern aber auch nicht um eine inhaltliche Frage, sondern lediglich um die praktische Umsetzung der im Grunde identischen Idee.

dd) Das Gutachten von J. Tyrrell

Das dritte Rechtsgutachten aus dem Anhang des 1829er Berichts, von dem angenommen werden kann, dass Forster es sich zur Ausarbeitung seines Vorschlages zu Nutze gemacht hat, ist das von John Tyrrell.[390] Mit 113 Seiten ragt es bereits vom Umfang her aus dem Kanon der übrigen Stellungnahmen heraus. Tyrrell stellt eine sehr systematische und wissenschaftlich gefasste Analyse der möglichen Einführung eines allgemeinen Registerrechts vor, der er zur besseren Orientierung sogar ein Inhaltsverzeichnis und einen Index beifügte.[391] Wie Addison und Pemberton bejahte auch Tyrrell die Überlegenheit des Registerrechts nur unter der Bedingung, dass man der Eintragung in das Register weitreichende Rechtswirkungen zukommen ließ.[392] Wie Addison stellte er dabei grundsätzlich auf einen abschließenden Charakter des Registers ab, dessen Beweiskraft jeden Gegenbeweis völlig ausschließen sollte.

In den Rechtsfolgen, die Tyrrell aus dieser Prämisse ableitete, ging er allerdings einen Schritt über Addison hinaus. Die unwiderlegbare Beweiskraft des Registers führte seiner Ansicht nach dazu, dass die Eintragung zu einem konstitutiven Bestandteil der

---

386 1829er Bericht, Anhang, S. 455.

387 1829er Bericht, Anhang, S. 455: „The registrar should be a barrister of not less than ten years standing at the bar, and should be a judge of all matters touching the registering of alienations of real property.“ (Übersetzung: „Der Leiter der Registerbehörde sollte ein Barrister mit nicht weniger als zehn Jahren Berufserfahrung sein, und er sollte in Bezug auf alle Fragen der Registrierung von Veräußerungen von Grundstücksrechten als Richter gelten.“).

388 1829er Bericht, Anhang S. 456.

389 The South Australian Register, 9., 11., 23. und 31. Juli 1856.

390 1829er Bericht, Anhang S. 471-584.

391 Vgl. 1829er Bericht, Anhang, S. 471 ff.

392 1829er Bericht, Anhang, S. 518.

Rechtsübertragung generieren würde.[393] Die Eintragung würde damit zu einem außerhalb der Übertragungsurkunden stehenden Wirksamkeitserfordernis werden, das als ergänzender Teil der Ausführung der Urkunden selbst betrachtet werden müsste. Tyrrell versuchte, diese diagnostizierten Rechtswirkungen aufzuzeigen, indem er in dem Kapitel „Of the Evidence of Title according to the present Laws"[394] die Rechtsfolgen der Beweisführung des alten Rechts beschrieb und der von ihm geforderten Ausschließlichkeit des Registerbeweises in dem Kapitel „Of the Evidence of Title with a Register"[395] gegenüberstellte.

Aufgrund der Gleichstellung der Registereintragung mit einem konstitutiven Element der Rechtsübertragung mittels der ultimativen Verstärkung der Beweiskraft des Registers, stand Tyrrell Forsters Vorstellungen von der Eintragungswirkung sehr nahe. Forster schien im Übrigen zwischen den beiden Betrachtungsweisen ohnehin nicht präzise zu unterscheiden. Während er einerseits keinen Beweis gegen das Register gelten lassen wollte und insofern von „indisputable titles" (unangreifbaren Rechtstiteln)[396] sprach,[397] erklärte er andererseits, dass die Eintragung als staatlich autorisierte Wirksamkeitserklärung angesehen werden sollte.[398] Die Ambivalenz dieser Darstellung mag jedoch als weiteres Indiz dafür gelten, dass Forster sich an Tyrell orientierte hatte.

Neben dieser rechtlichen Qualifizierung der Eintragung finden sich bei Tyrrell weitere wichtige Ausführungen, an denen sich Forster orientiert haben könnte. Dies ist einerseits Tyrrells Analyse der schlechten Erfahrungen mit den bereits existierenden englischen Grundstücksregistern in Middlesex und Yorkshire[399] und andererseits dessen Erklärungen der offenbar erfolgreich funktionierenden Registerrechte in Ländern, die im Einflussbereich des Code Napoleons[400] lagen.[401]

Nach Tyrrells Ansicht waren die Erfahrungen mit den Registern in den beiden englischen „Counties" (englische Verwaltungsbezirke) kein Argument, das man seinen Vorschlägen entgegenhalten könnte, da die dortigen Register eben nicht mit exklusiv wirkender Beweiskraft ausgestattet wären.[402] Aus den dort gemachten Erfahrungen ließe sich aber etwas Bedeutsames lernen, nämlich, dass sich vor allem die traditionellen Equity-Grundsätze in einem Registerrecht negativ auswirken könnten.[403] Tyrrells Kritik bezog sich dabei vor allem auf die „Doctrine of Notice", der Lehre vom gutgläubigen Erwerb von Sachenrechten und den daraus abgeleiteten Vorrangsregeln der Rechte „at law" und

---

393 1829er Bericht, Anhang, S. 527.

394 Übersetzung: „Vom Beweis des Rechtstitels nach der jetzigen Rechtslage" (1829er Bericht, Anhang, S. 515 ff).

395 Übersetzung: „Vom Beweis des Rechtstitels durch ein Register" (1829er Bericht, Anhang, S. 520 ff).

396 Übersetzung des Verfassers.

397 The South Australian Register, 4. Juli 1856.

398 The South Australian Register, 3. Juli 1856.

399 1829er Bericht, Anhang, S. 526.

400 1829er Bericht, Anhang, S. 529.

401 Man muss sich vergegenwärtigen, dass zur Zeit des 1829er Berichts der Code Civil von 1804 als die erfolgreichste kontinentale Kodifikationsleistung angesehen wurde.

402 1829er Bericht, Anhang, S. 526.

403 1829er Bericht, Anhang, S. 529.

„in equity“.[404] Nach dieser Lehre, die aufgrund der Equityregeln Anwendung fände, wäre man immer der Gefahr ausgesetzt, dass Rechte an einem Grundstück bestünden, obwohl diese nicht eingetragen wären.[405] Damit würde der wahre Nutzen eines Registers aber untergraben. Kontinentale Rechtsordnungen würden diese Equityregeln nicht kennen und hätten deshalb in ihren Registerrechten auch insofern keine Probleme.[406] Tyrrell hält es deshalb für nötig, das Registerrecht vor unberechenbaren Equity-Einflüssen zu schützen. Machbar wäre dies nur durch eine ausdrückliche Gesetzesregelung, die klarstelle, dass die eingetragenen Rechte auch „in equity“ Bestand hätten.[407]

Forster scheint diese Passage in Tyrrells Stellungnahme sehr ernst genommen zu haben. Jedenfalls kommt es insofern zu einer signifikanten Übereinstimmung. Der einzige Ansatz zum Entwurf einer konkreten Gesetzesvorschrift, den Forsters Artikelreihe enthielt, bezog sich nämlich gerade auf die Ausweitung des Registerrechts auf den Equity-Bereich:[408]

> „Supposing some such clause as the following were included in the general Act, the question of validity would, we think, be at rest: 'Every title issuing out of the Registry Office shall be held to be valid and indisputable, at law and in equity.'“
>
> Übersetzung:[409]
> „Angenommen eine Klausel wie die folgende würde in das Gesetz aufgenommen, so wäre, so denken wir, die Frage der Wirksamkeit endgültig geregelt: ‚Jeder Rechtstitel, den die Registerbehörde ausstellt, soll als wirksam und unangreifbar gelten, sowohl at law als auch in equity‘“.[410]

Neben dieser offensichtlichen Übereinstimmung zwischen Tyrrells Gutachten und Forsters Vorschlägen lassen sich noch zwei weitere grundlegende Überlegungen Tyrrells bei Forster wiederfinden. Zum Einen hatten sowohl Tyrrell[411] als auch Forster[412]

---

404 Die Lehre der „Doctrine of Notice“ ist nicht mit den Regeln des gutgläubigen Erwerbs des deutschen Zivilrechts gleichzusetzen. Die Lehre geht von der Vorrangsfrage aus und lässt dabei die widerstreitenden Rechte als solche, jedenfalls theoretisch, nebeneinander bestehen. Sie differenziert danach, ob Rechte „at law“ oder „in equity“ einander zeitlich vorausgehen oder nachfolgen. Vgl. zum heutigen Stand der Lehre, Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 3, Rn. 14 ff. (23 ff).

405 Ein wesentliches Merkmal der Rechte „in equity“ ist, dass sie grundsätzlich unabhängig von etwaigen Formerfordernissen, wie zum Beispiel dem Eintragungserfordernis, entstehen können (Vgl. Sackville/Neave, Kapitel 5, Rn. 14 ff., 17 ff., die auf gesetzliche Regelungen verweisen, die diesen richterrechtlichen Grundsatz mittlerweile in Australien einschränken und ergänzen.

406 1829er Bericht, Anhang, S. 529 f.

407 1829er Bericht, Anhang, S. 529: „It appears to me to be of essential importance that the interference of Equity on the grounds of notice should be prevented by an express enactment“ (Übersetzung: „Es scheint mir von essenzieller Bedeutung zu sein, dass die Störungen des Equity-Rechts auf der Grundlage der Regeln in Bezug auf ‚Kennen bzw. Kennenmüssen‘ durch eine ausdrückliche gesetzliche Regelung ausgeschlossen werden“).

408 The South Australian Register, 31. Juli 1856.

409 Übersetzung des Verfassers.

410 Da es für die Begriffe „at law“ und „in equity“ im Deutschen keine echte Entsprechung gibt, wird von ihrer Übersetzung abgesehen. Vgl. zu den Besonderheiten dieser Rechtsformen statt vieler Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 2, Rn. 51 ff.

411 1829er Bericht, Anhang, S. 542.

vorgeschlagen, dass sich das Grundstückregister auf staatlich sanktionierte Landkarten beziehen müsse, so dass die Grundstücke und die Rechte an denselben genau feststellbar wären. Zum Anderen findet sich in Tyrrells Stellungnahme[413] und in Forsters Artikeln[414] gleichsam der Vorschlag, das neue Recht nicht für alle Grundstücke verpflichtend einzuführen. Bei beiden Autoren begründen dies zudem auf die gleiche Weise: das Registerrecht würde sich ohnehin durchsetzen, da die Grundstückseigentümer sich freiwillig dem sichereren und damit kostengünstigeren Recht unterwerfen würden.[415]

ee) Zusammenfassung

Mit den Beiträgen von Addison,[416] Pemberton[417] und Tyrrell[418] standen Forster im Anhang zum 1829er Bericht eine Reihe von Rechtsgutachten zur Verfügung, die er zur Ausarbeitung seiner Vorschläge im Laufe der südaustralischen Reform nutzen konnte. Die großen Parallelen zwischen dem Inhalt dieser Rechtsgutachten und Forsters Konzept[419] legen nahe, dass Forster hier seine wichtigste juristische Informationsquelle hatte. Zwar stellten die genannten Autoren im 1829er Bericht in ihren Entwürfen eines neuen Grundstücksregisterrechts noch weitgehend auf die Beweiskraft des Registers ab, statt wie Forster der Eintragung rechtsübertragende Wirkung zukommen lassen zu wollen. Jedoch nähern sie sich diesem Vorschlag erheblich an, indem sie die Beweiskraft des Register abschließend und unwiderlegbar ausgestalten wollten. Zumindest Tyrrell spricht insofern in aller Klarheit von der berechtigenden Wirkung der Eintragung.

Beachtliche Parallelen zeigen die Gutachten des 1829er Berichts zu Forsters Vorschlägen auch in der Idee, die Verfügungstexte bei Grundstücksgeschäften zu vereinfachen und in standardisierter Form festzulegen.[420] Forsters Gedanke, vereinheitlichte Verfügungsvordrucke zu verwenden,[421] könnte daher hier ihren Ursprung haben. Naheliegend ist es auch, dass Forsters Erörterung der Probleme nicht eintragbarer Sachenrechte „in equity“ in den Gutachten des 1829er Berichts ihre Grundlage hatte. Die von Forster diesbezüglich vorgeschlagene Gesetzesbestimmung[422] wurde dort bei Tyrrell bereits als unbedingt notwendig angemahnt.[423] Bevor diese Übereinstimmungen abschließend gewertet werden, soll zunächst der zweite Teilbericht der Kommission, der 1830 veröffentlicht wurde, im Folgenden unter gleichen Gesichtspunkten untersucht werden.

---

412 The South Australian Register, 4. und 5. Juli 1856.
413 1829er Bericht, Anhang, S. 524 ff.
414 The South Australian Register, 4. und 23. Juli 1856.
415 Tyrrell: 1829er Bericht, Anhang, S. 531; Forster: The South Australian Register, 23. Juli 1856.
416 1829er Bericht, Anhang, S. 455 - 467.
417 1829er Bericht, Anhang, S. 468 - 470.
418 1829er Bericht, Anhang, S. 471 - 584.
419 Vgl. Forster Grundkonzept (S. 34 ff) und dessen Verfeinerung anhand des Merchant Shipping Act 1854 (S. 41 ff).
420 Insbesondere das Gutachten von Pemperton (1829er Bericht, Anhang, S. 456).
421 The South Australian Register, 9., 11., 23. und 31. Juli 1856.
422 The South Australian Register, 31. Juli 1856.
423 1829er Bericht, Anhang, S. 526, 529.

b) Inhalt des Anhangs zum Teilbericht von 1830

Es kann eigentlich nicht bezweifelt werden, dass Forster auch Zugang zum zweiten Teilbericht der 1829 einberufenen königlichen Kommission hatte. Nur in diesem 1830 veröffentlichten zweiten Teilbericht finden sich nämlich die von Forster genannten Untersuchungen der kontinentalen Kodifikationen.[424] Auch konnte Forster diesem Bericht weitere wertvolle Anstöße für seine Vorschläge zur Einführung eines südaustralischen Grundstücksregisters entnehmen.

aa) Überblick

Im Gegensatz zum ersten Teilbericht der Kommission von 1829 befasste sich der zweite Teilbericht von 1830 auch in seinem Hauptteil („The Report“)[425] mit den Vor- und Nachteilen eines Grundstücksregisters. Allerdings beschränkten sich die „Commissioners“ in ihren Aussagen dabei auf die Möglichkeiten der Registrierung von Übertragungsvorgängen (registration of assurances[426]). Wie bereits im Zusammenhang mit der südaustralischen Registergesetzgebung von 1842 erörtert,[427] wird bei derartigen Registerrechten die Wirksamkeit der Übertragungsvorgänge grundsätzlich unabhängig von der Registereintragung beurteilt, so dass sich die Wirkung des Registers zwangsläufig auf den Beweis der zeitlichen Reihenfolge der Übertragungen und die Vorrangssicherung beschränkt.

Der Anhang des 1830er Berichts[428] hatte sich dagegen in Einzelgutachten auch mit Registerrechten befasst, die die Registrierung der Rechtsverhältnisse als solche zum Gegenstand haben („registration of title“). Im Hinblick auf Forsters Vorschlag, das Bestehen eines Rechts am Grundstück ausschließlich von dessen Eintrag ins Register abhängig zu machen, es also von der Wirksamkeit außerhalb des Registers liegender Übertragungsvorgänge unabhängig zu gestalten, finden sich in diesen Einzelgutachten des 1830er Berichts weitere Materialien, von denen anzunehmen ist, dass Forster sie für seine Ideen nutzbar machte.[429] Das Augenmerk der folgenden Untersuchung des Berichts richtet sich deshalb erneut auf dessen Anhang und nicht auf den Hauptteil.

Dieser Anhang wurde als selbständige Einheit mit eigener Nummerierung geführt und ist in fünf Abschnitte untergliedert.[430] In den ersten vier Abschnitten wurde dabei differenziert erörtert, welche Tatsachen eintragungsfähig sein könnten, wie die Eintragung zu erfolgen habe, und insbesondere welche Rechtswirkungen daran anzuknüpfen seien. Der erste Abschnitt enthielt Stellungnahmen zur Einführung eines

---

424 The South Australian Register, 5. Juli 1856.

425 Auch im 1830er Bericht ist der Hauptteil („The Report“) Grundlage für die folgenden Empfehlungen („Propositions“).

426 „Assurance“ ist ein mittlerweile veralteter Begriff für Rechtsübertragungen, heute wird der Begriff „conveyance“ gebraucht.

427 Kapitel 1, S. 18 ff.

428 1830er Bericht, Anhang, S. 1- 544.

429 Vgl. insbesondere 1830er Bericht, Anhang, S. 11 ff., 96 ff., 440 ff.

430 1830er Bericht, Anhang: Part the First: S. 5 - 35; Part the Second: S. 36 - 134; Part the Third: S. 134 - 298; Part the Fourth: S. 298 - 439; Part the Fifth: S. 440 - 544.

Grundstücksregisters im Allgemeinen.[431] Der zweite Abschnitt befasste sich in vier Fragen mit wichtigen Einzelaspekten des zu schaffenden Registerrechts:[432]

1. Der Nutzen eines Registers
2. Die Praktikabilität eines Registers
3. Die möglichen Arten der Registrierung
4. Die Rechtswirkungen der Eintragung.

Der folgende dritte[433] und vierte Abschnitt[434] können inhaltlich als Einheit gesehen werden. Der dritte Abschnitt enthielt das Ausgangsmaterial, das die „Commissioners" ausgewählten Persönlichkeiten, meist Juristen, zur konkreten Stellungnahme zugesandt hatten. Dieses Material bestand aus einem Fragenkatalog[435] und einem Entwurfsplan[436] („Outline") für ein Grundstücksregister. Der vierte Abschnitt enthielt die Stellungnahmen der jeweiligen Juristen, die zu diesem Material gesammelt wurden.[437]

Vom thematischen Kreis der ersten vier Abschnitte zu unterscheiden ist der fünfte und letzte Abschnitt des Anhangs.[438] Er enthält Rechtsgutachten über Grundstücksrechte in anderen Ländern. Damit knüpft dieser Abschnitt an den Hauptteil des 1829er Berichts (erster Teilbericht) an. Dort hatten die „Commissioners" ein Jahr zuvor bekundet, dass sie rechtsvergleichende Untersuchungen für notwendig hielten und diese in Auftrag gegeben hätten.[439] Dementsprechend erklärt sich auch der Titel des fünften Abschnitts: „*Communications, Statements and Returns, principally with respect to the different Registers in His Majesty's Dominions, and in Foreign Countries*". Hier finden sich zunächst Länderberichte zu Bayern[440], Österreich[441], Preußen[442], Norwegen[443], Schweden[444], Italien[445], New York[446] und Nova Scotia[447]. Dem Ganzen schließen sich Stellungnahmen englischer Registerstellen, Londoner Banken und Kaufleuten an.[448]

---

431 1830er Bericht, Anhang, S. 5-35.
432 1830er Bericht, Anhang, S. 36-134.
433 1830er Bericht, Anhang, S. 134-298.
434 1830er Bericht, Anhang, S. 298-449.
435 1830er Bericht, Anhang, S. 134 ff.
436 1830er Bericht, Anhang, S. 285 ff.
437 1830er Bericht, Anhang, S. 298-449.
438 1830er Bericht, Anhang, S. 440 - 544.
439 1829er Bericht, Hauptteil, S. 60.
440 1830er Bericht, Anhang, S. 440 ff., 461 ff.
441 1830er Bericht, Anhang, S. 457 ff.
442 1830er Bericht, Anhang, S. 459 ff.
443 1830er Bericht, Anhang, S. 464 ff.
444 1830er Bericht, Anhang, S. 466 ff.
445 1830er Bericht, Anhang, S. 473 ff.
446 1830er Bericht, Anhang, S. 476 ff.
447 1830er Bericht, Anhang, S. 480 ff.
448 1830er Bericht, Anhang, S. 484 ff.

bb) Das Gutachten von T. G. Fonnereau

Im Hinblick auf Forsters Vorschläge für ein südaustralisches Grundstücksregisterrecht stechen aus dem Kanon der Stellungnahmen des Anhangs zum 1830er Bericht insbesondere die Ausführungen von T. G. Fonnereau heraus.[449] Dieser knüpfte offensichtlich an die Ansätze an, die bereits im Anhang zum 1829er Bericht entwickelt worden waren, und führt diese weiter. Er empfahl nämlich ein Register, das nicht auf den Beweis einer außerhalb des Registers liegenden Rechtsübertragung beschränkt sein sollte, sondern wollte die Beweiskraft der Eintragung auf das Bestehen der Rechte selbst erstrecken.[450] Damit sollten unwägbare Umstände und Vorgänge außerhalb des Registers in ihrer rechtlichen Bedeutung zurücktreten. Die für die Änderung von Rechtsverhältnissen entscheidende rechtliche Wirkung sollte sich einzig durch die Eintragung entfalten.[451]

Fonnereau konkretisierte dieses Konzept in einer Beschreibung der daraus resultierenden Übertragungsvorgänge. Nicht die Übertragungsurkunden, sondern die Eintragung würde danach rechtsübertragend wirken.[452] Sein Ansatz unterschied sich damit von den Vorschlägen im 1829er Bericht, die noch die Beweiswirkung des Registers in den Vordergrund stellten. Gegenüber den dortigen Auffassungen stellte Fonnereaus Ausgangspunkt insofern eine dogmatisch erhebliche Weiterentwicklung dar. Nach Fonnereau sollte die Eintragung nun nicht mehr nur als ergänzendes, konstitutives Element im Rahmen der Ausfertigung der Übertragungsurkunden gesehen werden.[453] Fonnereau ging einen wichtigen Schritt weiter und abstrahierte die Wirkung der Eintragung von der Wirksamkeit jedes außerhalb des Registers liegenden Vorgangs. Damit kam der Eintragung materiellrechtlich die alleinige rechtsübertragende Wirkung zu. Während die beschriebenen Einzelgutachten des 1829er Berichts dies teilweise schon als de facto Ergebnis eines mit unwiderlegbarer Beweiskraft ausgestatteten Registers darstellten, forderte Fonnereau dieses Ergebnis als eigenständige rechtliche Regelung.

Damit entspricht Fonnereau in hohem Maße Forsters zentraler Vorstellung bezüglich der Rechtswirkung der Eintragung.[454] Denn obwohl Forster sich insofern teilweise ungenau ausdrückt,[455] zielt seine Gesamtkonzeption darauf ab, der Eintragung rechtsübertragende Wirkung zukommen zu lassen und zwar ebenfalls unabhängig von allen außerhalb des Registers liegenden Umständen.[456] Es ist daher anzunehmen, dass Fonnereaus Ausführungen in diesem wesentlichen Punkt als Vorlage für Forsters Ideen dienten.

---

449 1830er Bericht, Anhang, S. 11 ff.
450 1830er Bericht, Anhang, S. 56.
451 1830er Bericht, Anhang, S. 11, 52, 96, 164.
452 1830er Bericht, Anhang, S. 11, 96.
453 So das Gutachten von Tyrrell, 1829er Bericht, Anhang, S. 527.
454 The South Australian Register, 4. und 5. Juli 1856.
455 Vgl. Forsters Anfangsartikel, The South Australian Register, 3. und 4. Juli 1856.
456 Kapitel 3, S. 39 ff.

cc) Gutachten über kontinentale Kodifikationen, insbesondere des deutschen Rechtsraums

Als weitere mögliche Ideenquelle für Forsters Konzeption eines südaustralischen Grundstücksrechts lassen sich die Länderberichte im fünften Abschnitt des Anhangs des 1830er Berichts nennen.[457] Forster hatte in seinen Artikeln zwar auf die „kontinentalen Kodifikationen“ nur verwiesen, um herauszustellen, dass selbst die damaligen „Commissioners“ sich auf ihrer Suche nach Reformansätzen nicht nur am englischen Recht orientiert hatten.[458] Es ist aber anzunehmen, dass Forster sich darüber hinaus von den rechtsvergleichenden Darstellungen des Berichts inspirieren ließ. Aufgrund der damaligen Anfeindungen der südaustralischen Juristen scheint es verständlich, dass Forster den Inhalt der zu diesem Zeitpunkt über 25 Jahre alten und damit als überholt einzustufenden Länderberichte in seinen Artikeln von 1856 nicht weiter ausführte, um keine weitere Angriffsfläche zu bieten.

Vergleicht man die Länderberichte im Anhang des 1830er Berichts miteinander, so fällt zunächst auf, dass der Schwerpunkt eindeutig im deutschsprachigen Rechtsraum liegt. Die Beschreibungen der Registerrechte Bayerns,[459] Österreichs[460] und Preußens[461] durch C. P. Cooper (Esq.)[462] nehmen dabei zusammen über 23 Seiten ein, während die übrigen Länder jeweils in Kurzbeschreibungen von zwei bis sieben Seiten abgehandelt werden.[463] Es ist anzunehmen, dass Forster aufgrund dieser ihm zur Verfügung stehenden englischsprachigen Darstellungen deutschen Registerrechts gegenüber zeitgenössischen Berichten deutschstämmiger Südaustralier eine gewisse Offenheit entwickelte.

Jedenfalls könnten zwei Aspekte des deutschen Registerrechts, die in den Gutachten des 1830er Berichts positiv gewürdigt werden, in seine Vorschläge Eingang gefunden haben. Zum Einen ist die konkrete Ausgestaltung des Grundstücksregisters nach dem Realfoliumprinzip[464] zu nennen und zum Anderen die Verwendung von standardisierten Verfügungsformularen.[465] Das Realfoliumprinzip hatte Cooper in seiner rechtsvergleichenden Erörterung als eindeutig überlegen gewertet, während er das Personalfoliumprinzip vor allem wegen der damit verbundenen Unübersichtlichkeit und der offensichtlich negativen Erfahrungen in Frankreich ablehnte:[466]

> „The registry of France, kept according to the names of the proprietors, was admitted to be grossly defective by the most enlightened jurists of that country [...].“

---

457 1830er Bericht, Anhang, S. 440 ff.
458 The South Australian Register, 5. Juli 1856.
459 1830er Bericht, Anhang, S. 440 ff., 461 ff.
460 1830er Bericht, Anhang, S. 457 ff.
461 1830er Bericht, Anhang, S. 459 ff.
462 „Esquire“, abgekürzt Esq. war ehemals ein Adelstitel niedrigen Ranges.
463 Italien (3 Seiten); New York (4 Seiten), Norwegen (2 Seiten), Nova Scotia (4 Seiten); Schweden (7 Seiten).
464 Vgl. die Einzelbeschreibung in: Anhang des 1830er Berichts, S. 449 (Bayern); S. 458 (Preußen); S. 462 (Österreich).
465 1830er Bericht, Anhang, S. 440 (Bayern) und S. 459 (Preußen).
466 Anhang des 1830er Berichts, S. 462.

Übersetzung:[467]
„Das Register in Frankreich, das sich nach den Namen der Eigentümer richtet, ist, wie die hervorragendsten Juristen jenes Landes selbst zugeben, mit größten Schwächen behaftet [...].“

Und in Zusammenhang mit einer detaillierten Beschreibung der österreichischen Registerordnung:[468]

„The *Hauptbuch* is kept according to names of the immoveables, and not according to the names of the proprietors, and each immoveable held under a separate title has a particular number and a particular leaf assigned to it.“

Übersetzung:[469]
„Das *Hauptbuch* wird nach den Namen der Immobilien ausgerichtet und nicht nach den Namen der Eigentümer, und jede Immobilie, die unter einem separaten Titel geführt wird, ist eine eigene Nummer und ein eigenes Blatt zugeordnet.“

Neben einer sinnvollen Gestaltung des Grundstücksregisters stellt Cooper den großen Nutzen von festgelegten Verfügungsformen heraus, wie sie in Bayern[470] und Preußen[471] im Gegensatz zu Österreich[472] verwandt würden. Das Anfertigen individueller, rechtlich einwandfreier Urkunden erweise sich gerade in Östereich als sehr hinderlich und teuer.[473] In Bezug auf Preußens Hypothekenordnung von 1783 schreibt Cooper:

„[...] and in general the instrument must be executed in a prescribed form before certain public authorities“.[474]

Übersetzung:[475]
„[...] und im Allgemeinen muss die Verfügung[476] unter Verwendung von vorgeschriebenen Formularen vor bestimmten öffentlichen Behörden ausgefertigt werden.“

Da das südaustralische Recht gerade auch unter den hohen Kosten des aufwendigen Entwerfens von Übertragungsurkunden litt,[477] muss Forster für die hier aufgezeigte

---

467 Übersetzung des Verfassers.
468 Anhang des 1830er Berichts, S. 462.
469 Übersetzung des Verfassers.
470 1830er Bericht, Anhang, S. 440.
471 1830er Bericht, Anhang, S. 459.
472 1830er Bericht, Anhang, S. 457.
473 1830er Bericht, Anhang, S. 457 f.
474 Anhang des 1830er Berichts, S. 459.
475 Übersetzung des Verfassers.
476 Der technische Begriff „instrument“ bezieht sich in der englischen Rechtsterminologie in der Regel auf ein schriftliches Dokument als Träger der Verfügung, wird hier aber zum Zwecke der Verständlichkeit mit „Verfügung“ übersetzt.
477 The South Australian Register, 11. Juli 1856 (Forster vergleicht hier die Kosten von Rechtsübertragungen nach altem Recht mit denen bei Umsetzung seines Vorschlages).

Lösungsmöglichkeit besonders empfänglich gewesen sein. Zugleich wird er diesen an anderer Stelle des 1829er[478] und 1830er[479] Berichts bereits theoretisch unterbreiteten Vorschlag in den Rechten Preußens und Bayerns als in der Praxis bewährt gesehen haben. Forsters Vorschlag, vorgefertigte Übertragungsvordrucke zu verwenden,[480] könnte deshalb in der rechtsvergleichenden Analyse Coopers eine zusätzliche Grundlage haben. Der englische Merchant Shipping Act 1854 führte ein ähnliches Konzept für das Schiffsrecht ein.[481] Dies muss Forster in seinen Vorstellungen noch weiter bestärkt haben und im Übrigen einen Anstoß für die tatsächliche Umsetzung in englisches Recht gegeben haben.

Im Allgemeinen werden die rechtsvergleichenden Berichte im 1830er Bericht dazu geführt haben, dass Forster tatsächlich, wie er es selbst angemahnt hatte,[482] über die Grenzen englischen Rechts hinausdachte. Andererseits muss auch festgehalten werden, dass die Länderberichte des 1830er Berichts kaum Gedanken hervorbrachten, die sich nicht schon in den rein theoretisch gefassten Rechtsgutachten desselben Berichts und des 1829er Berichts finden ließen. Auch hatte Cooper jedes der von ihm beschriebenen deutschen Registerrechte kritisiert und versucht, die Vor- und Nachteile der einzelnen Systeme herauszuarbeiten, statt ein System als rezeptionswürdig zu erklären.[483]

c) Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Während bisherige Untersuchungen der Geschichte des südaustralischen Grundstücksrechts keine Verbindung zwischen Forsters Zeitungsartikeln von 1856 und den Berichten der 1829 einberufenen britischen Untersuchungskommission herausgestellt haben, lässt sich aufgrund Forsters Zitierungen dieser Berichte, seinem Wissen um deren Inhalte und der weitgehenden Übereinstimmungen der Konzepte feststellen, dass Forster Exemplare dieser britischen Untersuchungen zur Verfügung gestanden haben müssen und er sie für seine Vorschläge auch nutzte.

Diese Erkenntnis beantwortet die sich aufdrängende Frage, wie es Anthony Forster als Zeitungsverleger ohne juristische Vorbildung und ohne die Hilfe geneigter Juristen möglich war, eine geschlossene und richtungsweisende Konzeption für die Reform des südaustralischen Grundstücksrechts auszuarbeiten. Die komparative Analyse zeigt, dass sich Forsters Vorschläge diesbezüglich zu einem erheblichen Teil in den Anhängen („Appendix“) der älteren britischen Untersuchungsberichte wiederfinden.[484] Diese Anhänge enthalten jene, teilweise sehr umfangreichen Rechtsgutachten, die von der

478 1829er Bericht, Anhang, S. 456.
479 1830er Bericht, Anhang, S. 440, 459.
480 The South Australian Register, 9., 11., 23. und 31. Juli 1856.
481 Merchant Shipping Act 1854, Appendix (Schedules).
482 The South Australian Register, 9. Juli 1856.
483 Gegen eine Rezeption des preußischen Rechts hatte Cooper sich sogar ausdrücklich ausgesprochen (Anhang des 1830er Berichts, S. 460), obwohl er es gegenüber dem Code Napoleon für überlegen hielt (aaO., S. 461). Das Bayrische Recht wertete er als eine Verbesserung des österreichischen und preußischen Rechts (aaO, S. 462), ließ es aber auch insofern nicht an Kritik mangeln (aaO., S. 461 ff).
484 Kapitel 3, S. 54 ff.

Mehrheitsmeinung innerhalb der Kommission abwichen („dissenting opinion“) und deshalb nicht in den Hauptteil („The Report“) und den Empfehlungsteil („Propositions“) Eingang fanden.

Es scheint verständlich, dass Forster geneigt war, seine Aufmerksamkeit eher diesen, von der herrschenden Kommissionsmeinung abweichenden Vorschlägen zu widmen. Schließlich hatte die britische Expertenkommission im offiziellen Hauptteil des zweiten Teilberichts von 1830 noch die „deeds registration“ (Urkundenregistrierung) favorisiert und damit vorgeschlagen, die Wirkung des Registers auf die Vorrangssicherung zu beschränken.[485] Eben eine solche Form des Registerrechts war aber seit 1842 in Südaustralien geltendes Recht und hatte alles andere als Rechtssicherheit herbeigeführt.[486] Aus Forsters Sicht musste damit die herrschende Meinung der damaligen Kommission als widerlegt angesehen werden. Die abweichenden und radikaleren Vorschläge des Anhangs mussten um so überzeugender auf ihn wirken, da sie davon ausgingen, dass eine Registereintragung mit weiter reichenden Rechtswirkungen ausgestattet werden müsse, um die gewünschte Rechtssicherheit zu garantieren.

Offensichtlich übernahm Forster deshalb die zentrale Forderung des im Anhang des Teilberichts von 1829 angelegten und im Anhang des 1830er Teilberichts weiterentwickelten Vorschlags, das Grundstücksregister nicht nur als Beweis für Vorrangspositionen, sondern als Anknüpfungspunkt für das Bestehen der Rechte selbst anzusehen. In diesem Zusammenhang erklärt sich auch, warum Forster in seinen Ausführungen nicht präzisiert, ob die Eintragung weiterhin Beweismittel bleiben soll oder schon als rechtliches Wirksamkeitserfordernis gewertet werden soll.[487] Auch die Rechtsgutachten in den genannten britischen Berichten hatten nämlich bezüglich der dogmatischen Einordnung der Eintragung zwischen der Ausgestaltung als exklusivem Beweismittel und der Festschreibung als ausschließlichem rechtskonstituierendem Element geschwankt. Wie die Analyse seiner Artikelreihe und der dazu gehörigen Korrespondenz mit seiner Leserschaft gezeigt hat, hatte Forster im Ergebnis eher zu der letzteren Ansicht tendiert und danach seine Konzeption ausgerichtet.[488]

Neben der zentralen Frage der Rechtswirkung der Registereintragung finden sich in den Anhängen zu den Berichten von 1829/30 aber auch weitere wichtige Einzelpunkte, die Forsters Konzept abrundeten. So ist das Kombinieren des Grundstücksregisters mit staatlich sanktionierten Landkarten,[489] der Anlegung des Registers nach dem Realfoliumprinzip in der Form von Grundstücksurkunden (Certificates)[490] und der Ausstellung von Duplikaten (Duplicates)[491] an die Rechtsinhaber dort schon vorgegeben.

---

485 1830er Bericht, Hauptteil, S. 3 ff.

486 Vgl. die Analyse der südaustralischen „deeds registration“, Kapitel 2, S. 18 ff.

487 Kapitel 3, S. 39 ff.

488 Im diesem Sinne erstmals am 3. Juli 1856 („coveyances being issued out of the Registry office“); vgl. aber auch: The South Australian Register, 12. und 15. Juli 1856. Siehe zum Ganzen oben, Kapitel 3, S. 34 ff.

489 1829er Bericht, Anhang, S. 542.

490 1829er Bericht, Anhang, S. 468 ff.

491 1829er Bericht, Anhang, S. 468 ff.

Nicht zu übersehen ist ferner die Übereinstimmung in den Ideen, standardisierte Übertragungstexte zu verwenden und die Equity- „Doctrine of Notice“ im Bereich des Grundstücksregisters auszuschließen. Für die tatsächliche Umsetzung dieser Ideen fand Forster zudem zahlreiche Anregungen in den Beschreibungen bestehender Registerrechte aus dem deutschsprachigem Rechtsraum, die den Schwerpunkt der in den Anhang des 1830er Berichts aufgenommenen Länderberichte darstellten.

Es bleibt festzuhalten, dass die Übereinstimmungen zwischen den Rechtsgutachten in den Forster zur Verfügung stehenden 1829/30er Berichten und seinen Mitte 1856 präsentierten Vorschlägen kaum Zweifel zulassen, dass er sich diese in Ermangelung hilfsbereiter Juristen zur Nutze gemacht hatte. Hier liegt offensichtlich die rechtliche Quelle für Forsters Vorschläge, mit denen er die Reformbewegung in Südaustralien 1856/57 maßgeblich initiierte und mitbestimmte. Wenn auch mit dem Ausarbeiten dieser Vorschläge noch keine konkrete Gesetzesarbeit geleistet war, so lag darin doch ein wesentlicher erster Schritt dahin. Es scheint deshalb seiner Leistung nicht angemessen, wenn Forster in einem privaten Brief später behauptete,[492] er habe nur den Anstoß zur Reform gegeben, während ihre Umsetzung vor allem dem deutschen Rechtswissenschaftler Ulrich Hübbe zuzuschreiben sei.[493]

3. Der 1850er und 1857er Bericht der britischen Royal Commission

Außer den 1829er und 1830er Berichten könnten theoretisch auch die Berichte der britisch-königlichen Kommission von 1850 und 1857 im Reformprozess des südaustralischen Grundstücksrechts eine Rolle gespielt haben. Beide befassten sich im Gegensatz zu ihren Vorgängern nicht nur in den Anhängen mit der Einführung eines Registers. Für beide gilt aber auch, dass es keine einzige historische Quelle gibt, die auf ihr Vorhandensein zum Zeitpunkt des Einsetzens der Reformarbeiten in Südaustralien auch nur am Rande hinweisen würde. Da aber im Zusammenhang mit der Ursprungsfrage des Torrenssystems häufig auch auf diese Berichte verwiesen wird,[494] und sie dabei sogar gegenüber den Kommissionsberichten von 1829/30 in den Vordergrund gestellt werden, können sie in dieser Untersuchung nicht übergangen werden. Es wird im Folgendem zunächst kurz auf den Inhalt der Berichte eingegangen, um dann die Möglichkeit ihrer Verwendung in Südaustralien zu erörtern.

a) Inhalt der Berichte

Der relevante Inhalt der englischen Untersuchungsberichte von 1850 und 1857 wird hier kurz skizziert, um die darauf folgende Erörterung eines Zusammenhangs zwischen den beiden Berichten und der Entstehung des südaustralischen Torrenssystems zu ermöglichen.

---

492 Forster an Ridley, 15. Mai 1892, Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide, Nr. A 792.

493 Der Beitrag Ulrich Hübbes wird in Kapitel 4 in Zusammenhang mit der Übernahme Hamburgischen Rechts genauer untersucht werden (S. 135 ff).

494 Hogg, S.14 ff.; Whalan (1971), S.1.ff.; Robinson (1979), S.1 ff.; Stein/Stone, S. 17 ff.

aa) Der 1850er Bericht

Auch der 1850er Bericht[495] gliederte sich in drei Teile (Report,[496] Supplementary Paper,[497] Appendix[498]). Diesmal wurden die „Commissioners“ allerdings damit beauftragt (1847), sich nicht nur mit dem Grundstücksrecht im Allgemeinen, sondern speziell mit den Möglichkeiten der Einführung eines Registers zu befassen.[499] Im offiziellen Berichts- und Empfehlungsteil sprach man sich für die Einführung eines Grundstücksregisters für ganz England aus, vertrat allerdings erneut die Ansicht, dass dieses Register in seinen materiellrechtlichen Wirkungen stark zu begrenzen sei.[500] Ausländische Registersysteme könnten insofern nicht einfach nachgebildet werden, da sie mit grundlegendem englischen Recht nicht vereinbar seien.[501]

Der Reformvorschlag der 1850er Kommission war dementsprechend eng gefasst. Daraus erklärt sich, warum auch der Hauptteil des 1850er Berichts wenig mit dem späteren Torrenssystem gemein hatte. Dagegen zeigten sich in den Beiträgen, die in den Anhang des Berichts verbannt wurden, erneut erhebliche Parallelen zur späteren südaustralischen Gesetzgebung.[502] Herauszustellen sind dabei insbesondere die Ausführungen von Robert Wilson.[503] Als vehementer Befürworter der Einführung von Grundstücksregistern stellte er seine Ideen detailliert dar und entwarf dabei konkrete Reformideen.[504] Seine Ausführungen basierten insofern auf einer von ihm bereits 1844 geäußerten Idee, das System der Registerübertragungen von Staatsanleihen auf Grundstücke zu übertragen.[505] Auch die Grundsätze bei der Übertragung von Anteilen an Eisenbahnunternehmen, die ebenfalls durch ein spezielles Registerrecht geregelt waren, versuchte er nutzbar zu machen.[506] Das Herausarbeiten der gemeinsamen Regelungen dieser Bereiche führte ihn zu der Überzeugung, dass das Problem des bisherigen englischen Immobiliarrechts darin lag, dass es die Frage nach den Rechten an Grundstücken durch einen Blick in die Vergangenheit, d.h. durch die Untersuchung der Chronologie der Übertragungsvorgänge, zu lösen suchte.[507] Wilson war der Meinung, dass man sich dieses Prinzips des „retrospective deduction of title“ (retrospektive Herleitung des Rechtstitels) ohne Gefahr entledigen könne, indem man statt der Übertragungsvorgänge die Rechtszustände selbst

---

495 Report of the Commissioners of inquiry into the Law of England respecting Real Property (with appendix), London 1850 (1850er Bericht).

496 1850er Bericht, Hauptteil, S. 3-38.

497 1850er Bericht, Supplementary Paper, S. 39-41.

498 1850er Bericht, Anhang, S. 1-604.

499 Hogg, S. 16.

500 In diesem Zusammenhang nahm die Kommission allerdings ausdrücklich gegen Registerübertragungen unter der Beteiligung von Gerichten Stellung, wie sie in einigen kontinentalen Staaten praktiziert wurden (1850er Bericht, Hauptteil, S. 35).Vgl. auch Hogg, S. 16.

501 1850er Bericht, Hauptteil, S. 4.

502 Hogg, S. 16.

503 1850er Bericht, Anhang, S. 244-435; 483-494.

504 1850er Bericht, Anhang, S. 232 ff.

505 Wilson, Outline of a Plan for Adapting the Machinery of Public Funds to the Transfer of Real Property, London 1844.

506 1850er Bericht, Anhang, S. 214.

507 1850er Bericht, Anhang, S. 244 ff.

registrierte.[508] Das dafür notwendige Grundstücksregister müsse allerdings mit einem behördlich erstellten Landkartensatz eine Einheit bilden.[509]

Neben Wilsons Vorschlägen stechen aus dem Anhang des 1850er Berichts eine Reihe von Länderberichten heraus, die nicht-englische Registersysteme zum Gegenstand hatten. Ausführlich gewürdigt wurden dabei allerdings nur die Registerrechte Belgiens[510] und Schottlands.[511] Die Rechte Frankreichs, Deutschlands und Italiens werden dagegen von dem Referenten J. M. Ludlow (Esq.)[512] nur rechtsvergleichend zusammengefasst.[513]

Ohne den Inhalt des 1850er Berichts tiefer durchdringen zu müssen, lässt sich festhalten, dass die Reformer Südaustraliens in diesem Kompendium der Rechtsgutachten sowohl in rechtstheoretischer als auch in rechtsvergleichender Sicht eine wesentlich aktuellere Grundlage für ihre Arbeiten gehabt hätten, als sie die 1829/30er Berichte boten. Hätte Forster bei der Abfassung seiner für die südaustralische Reform richtungsweisenden Vorschläge auch dieser Bericht zur Verfügung gestanden, hätte er deshalb bestimmt auch auf diesen verwiesen. Schließlich wäre ein Verweis auf diesen viel jüngeren Kommissionsbericht, der zudem die Idee eines Grundstücksregisters offiziell befürwortete, in der Reformdebatte ein stärkeres Argument gewesen, als sich auf die veralteten Berichte von 1829/30 zu berufen. Dass weder Forster noch irgendein anderer der beteiligten Reformer den Bericht in Zusammenhang mit den Arbeiten an dem neuen Gesetzeswerk nannte, spricht daher dafür, dass er bei den Reformarbeiten nicht zur Verfügung stand. Trotzdem wird diese Möglichkeit im Folgenden nach Beschreibung des Inhalts des 1857er Berichts allgemein untersucht, um damit auch die möglichen Wege des Gedankenaustauschs zwischen britischen und südaustralischen Reformern einschätzbar zu machen.

bb) Der 1857er Bericht

Wie bereits erwähnt hatten Gegner der Reform in Südaustralien angemahnt, den Bericht einer 1856/57 noch tagenden britischen Reformkommission abzuwarten, statt eigene Regelungsversuche zu unternehmen. Als der Bericht dieser Kommission[514] Adelaide am Vortag der zweiten Lesung des von Torrens eingebrachten Gesetzesentwurfs erreichte, sorgte er für einige Aufregung und dominierte sofort die parlamentarische Debatte. Der Bericht, der laut Vorwort ausdrücklich an die Vorarbeiten in den 1829/30er und 1850er Berichten anknüpfte,[515] wies erhebliche Parallelen zu Torrens' Gesetzesentwurf auf. Torrens' Argumentation war von nun an fast ausschließlich darauf ausgerichtet, diese

---

508 Hogg, S. 17.
509 Hogg, S. 17.
510 1850er Bericht, Anhang, S. 6 - 37.
511 1850er Bericht, Anhang, S. 166 - 206.
512 „Esquire“, abgekürzt Esq., ehemals Adelstitel niedrigen Ranges.
513 1850er Bericht, Anhang, S. 206 -232.
514 Report of the Commissioners appointed to consider the subject of Registration of Title with Reference to the Sale of Lands, Parliamentary Papers 1857, No. 2215.
515 Die „Commissioner“ geben im Vorwort ausdrücklich an, dass sie an die Arbeiten der 1830er und 1850er Kommissionen anknüpfen. Vgl. 1857er Bericht, S. 1 f.

Parallelen herauszuarbeiten, um die Autorität der britischen Expertenkommission für sich in Anspruch zu nehmen. Dieses Vorgehen führte schnell zu der Annahme, dass der 1858 in Kraft getretene Real Property Act 1858 (SA) eigentlich auf Grundlage dieses Kommissionsberichts entworfen worden sei.[516] Auf eine inhaltliche Nähe des 1857er Berichts zum Torrenssystem ließ dabei, im Gegensatz zu dessen Vorgängern von 1829/30, bereits der Titel des Berichts schließen:

> „Report of the Commissioners appointed to consider the subject of the Registration of Title with Reference to the Sale of Land".
>
> Übersetzung:[517]
> „Bericht der Kommissionsmitglieder, die ernannt wurden, die Registrierung von Rechtstiteln im Hinblick auf Grundstücksgeschäfte zu erwägen".

Von der äußerlichen Struktur her glich dieser Bericht zwar noch denen der vorhergehenden Kommissionen. Auch der 1857er Bericht wies insofern einen üblichen dreigliedrigen Aufbau auf: „The Report",[518] „Memorandum"[519] (gemeint sind auch hier die Empfehlungen der Kommission) und „Appendix".[520] Inhaltlich aber enthielt der 1857er Bericht im Gegensatz zu den vorhergehenden Kommissionsberichten im offiziellen Berichtsteil (The Report) erstmalig eine klare Befürwortung eines Grundstücksregisters, das statt der Übertragungsvorgänge die Rechtsverhältnisse als solche zum Gegenstand hatte. „Registration of title"[521] (Registrierung des Rechtstitels) statt „registration of assurances"[522] (Registrierung der Übertragungsvorgänge) war diesmal die Empfehlung der Kommission. Damit war diese Grundidee nicht mehr der Vollständigkeit halber aufgenommenes Beiwerk, sondern hatte sich aus dem Schattendasein der Anhänge der früheren Berichte befreit und im Haupt- und Empfehlungsteil durchsetzen können.

In der Begründung dieses Meinungswechsels gingen die „Commissioners" dabei zunächst von einer Auseinandersetzung mit der Registrierung von Übertragungsvorgängen und den dazu bereits gemachten Erfahrungen aus.[523] Nach einer Beschreibung dieses Systems fassten sie dessen Schwächen in sieben Kritikpunkten zusammen,[524] um anschließend die negativen Erfahrungen mit dieser Registerform in Yorkshire und Middlesex hervorzuheben.[525] In den darauf folgenden Abschnitten befasst sich der „Report" dann nur

---

516 Justice Gwynne in: Report of Commission appointed to inquire into the Intestacy, Real Property, and Testamentary Causes Acts (Adelaide 1873), South Australian Parliamentary Papers No. 30, S. XIII; Hogg, S. 17.
517 Übersetzung des Verfassers.
518 1857er Bericht, Hauptteil, S. 1-50.
519 1857er Bericht, Memorandum, S. 51-63.
520 1857er Bericht, Anhang, S. 63-457.
521 1857er Bericht, Hauptteil, S. 15 ff.
522 1857er Bericht, Hauptteil, S. 9 ff.
523 1857er Bericht, Hauptteil, S. 2 ff.
524 1857er Bericht, Hauptteil, S. 10 ff.
525 1857er Bericht, Hauptteil, S. 14.

noch mit der Registrierung der Rechtsverhältnisse als solcher.[526] Zunächst wurden verschiedene Möglichkeiten der Ausgestaltung eines solchen Registers in drei sogenannten „plans“ (Entwurfspläne) beleuchtet,[527] um im Folgenden die als entscheidend erkannten Einzelaspekte zu würdigen. Es wurde insofern unter anderem erörtert, welche Voraussetzungen für die Einführung eines solchen Registers erfüllt sein müssen und welche Probleme sich aus dem alten Recht bei einer Umstellung ergeben.[528] Auch der Frage, ob die Registrierung verpflichtend eingeführt werden sollte, nahmen sich die „Commissioners“ hier an.[529] Ferner wurden die eintragungsfähigen Tatsachen und auch die Rechtswirkungen, die der Eintragung zukommen sollten, diskutiert.[530] In Zusammenhang mit der Anlegung des Registers wurde der Einsatz von Eigentümerurkunden (Certificates of Title)[531] und Landkarten[532] besprochen. Auch die Einrichtung der Registerbehörde stellte einen Unterpunkt des Berichts dar.[533] Als Problemfeld in einem formalen Registrierungssystem wurden die „equitable interests“ gekennzeichnet.[534] In diesem Zusammenhang wurde auf die Möglichkeit zur Sicherung nicht eingetragener Rechte im weitesten Sinne eingegangen[535] und auf das Mittel eines eintragbaren Widerspruchs (Caveat) verwiesen.[536]

Die meisten der damit von der 1857er Kommission vorgetragenen Punkte stellten offensichtlich eine Weiterentwicklung der in den Anhängen der früheren Berichte als „dissenting opinions“ vertretenen Vorschläge dar. Gleichzeitig ist in den Auffassungen der 1857er Kommission eine erhebliche Annäherung an das südaustralische Torrenssystem zu sehen. Der Bericht scheint inhaltlich geradezu die nötige theoretische Vorarbeit des im selben Jahr ausgearbeiteten südaustralischen Gesetzeswerks zu sein. Die Übereinstimmung zeigte sich dabei am beeindruckendsten in der Rechtswirkung der Eintragung. Der 1857er Bericht forderte insofern „registration with warranted title“,[537] d.h. dass die Registrierung mit einer staatlichen Sanktionierung bzw. Garantie der Wirksamkeit der eingetragenen Rechtsverhältnisse einhergehen soll. Dies entsprach augenfällig der Grundforderung des Torrenssystems, mit der Eintragung die Unangreifbarkeit (indefeasibility) der registrierten Rechtsverhältnisse herbeizuführen und sie sozusagen staatlich zu garantieren.

Im Unterschied zu Forsters Vorschlägen und den später im Torrenssystem realisierten Regelungen enthielt der 1857er Bericht allerdings eine bemerkenswerte Nuance. Die „Commissioners“ wollten dem Eigentümer nämlich ein Wahlrecht einräumen, inwieweit die mit der Eintragung herbeigeführte staatliche Garantie der Wirksamkeit gehen sollte.

---

526 1857er Bericht, Hauptteil, S. 15 ff.
527 1857er Bericht, Hauptteil, S. 16, 18, 22.
528 1857er Bericht, Hauptteil, S. 29.
529 1857er Bericht, Hauptteil, S. 35.
530 1857er Bericht, Hauptteil, S. 25.
531 1857er Bericht, Hauptteil, S. 35.
532 1857er Bericht, Hauptteil, S. 20 ff.
533 1857er Bericht, Hauptteil, S. 32 f.
534 Im Bericht als „beneficial interest“ bezeichnet, S. 29 ff.
535 1857er Bericht, Hauptteil, S. 35.
536 1857er Bericht, Hauptteil, S. 37.
537 1857er Bericht, Hauptteil, S. 18, 34.

Der Antragsteller der Eintragung sollte entscheiden dürfen, ob die Registrierung nur für die Zukunft ihre Schutzwirkung (gegen nicht eingetragene Rechte) entfalten sollte oder auch für die Vergangenheit. Je nach dem sollte die Registerbehörde vor Eintragung entsprechend weitergehende Untersuchungen durchführen. Wählte der Antragsteller die Schutzwirkung der Eintragung sowohl für die Zukunft als auch für die Vergangenheit, so sollte die eingetragene Person für alle Rechtsübertragungen als berechtigt gelten. Nicht registrierte Rechte sollten der Eintragung, unabhängig von ihrer Entstehungszeit, nicht entgegen gehalten werden können.[538] Wählte die Person die Eintragungswirkung dagegen nur für die Zukunft, zum Beispiel weil sie die bisherigen Verhältnisse für hinreichend eindeutig hielt,[539] so konnten Rechte, die vor der Eintragung entstanden waren, weiterhin geltend gemacht werden, nach der Eintragung entstandene Rechte aber nur, wenn sie auch eingetragen waren.[540] Weder Forsters Vorschläge noch das Torrenssystem enthielten eine solche Wahlmöglichkeit, sondern garantierten ausschließlich eine „absolute“ Wirksamkeit eingetragener Rechte, die unabhängig vom Zeitpunkt der Entstehung entgegenstehender Rechte Dritter galt. Nichtsdestoweniger muss festgehalten werden, dass sich das Grundprinzip des Torrenssystems im Bericht der 1857er Kommission wiederfindet.

b) Die Möglichkeit der Verwendung der 1850er/1857er Berichte bei der südaustralischen Reform

Wegen der teilweise frappierenden Übereinstimmungen beider Berichte mit dem Torrenssystem muss trotz mangelnder historischer Hinweise gefragt werden, ob es möglich ist, dass neben den 1829/30er Berichten auch der 1850er und der 1857er Bericht zum Zeitpunkt der Reform in Südaustralien vorlagen.

aa) Der 1850er Bericht

Zwischen dem Erscheinen des 1850er Berichts und der südaustralischen Grundstücksrechtsreform lagen sieben Jahre. Rein zeitlich betrachtet ist es folglich durchaus möglich, dass dieser Bericht den südaustralischen Reformern zur Verfügung stand. Zwar ist dies nicht durch historische Quellen belegbar, wie es zum Beispiel für die 1829/30er Berichte durch Forsters Artikelreihe von 1856 der Fall ist. Es ist jedoch anzunehmen, dass Forster bzw. die ihn unterstützenden Reformer sich nach der Auswertung der 1829/30er Berichte auch für den 1850er Bericht (und insbesondere dessen Anhang) interessierten. Von Forsters erstmaliger Veröffentlichung seiner Vorschläge (Juli 1856) bis hin zur ersten Lesung (Anfang Juni 1857) des von Torrens eingebrachten Gesetzesentwurf hätte der 1850er Bericht insofern angefordert werden können.

---

538 1857er Bericht, Hauptteil, S. 35, 39.

539 Dies kann zum Beispiel aufgrund eines bereits umfassend durchgeführten Titelnachweises angenommen werden.

540 1857er Bericht, Hauptteil, S. 35.

Gerade Forster als Verleger des South Australian Registers hätte dazu seine guten Verbindungen zu Verlegern in England nutzen können. Dabei ist die besondere Funktion der Zeitungen in Südaustralien zur Mitte des 19. Jh. zu bedenken. Sie stellten eine Art Informationsbrücke zum noch als Heimat empfundenen England (bzw. Deutschland) dar. Die Auswertung der südaustralischen Zeitungsausgaben von 1856 bis 1882 zeigt sogar, dass der größte Teil der Nachrichten nicht Australien selbst, sondern England und Europa betrafen. Dabei wurden teilweise die Artikel englischer Zeitungen einfach wortwörtlich unter Angabe des ursprünglichen Erscheinungsortes und -datums übernommen.

Es besteht deshalb kein Zweifel daran, dass Forster eine feste Informationsquelle in England hatte, über die er sich ständig mit den nötigen Materialien versorgen konnte. Dies lässt sich um so mehr vermuten, da seine Zeitung, „The South Australian Register" anfänglich sogar (damals unter dem Namen South Australian Gazette) in England gedruckt und dann erst nach Australien verschickt wurde.[541] Bis zur heißen Phase der Reform im Sommer/Herbst 1857 hätte Forster auch genügend Zeit gehabt, sich ein Exemplar bzw. relevante Auszüge aus dem 1850er Report schicken zu lassen. Eine Schiffsfahrt von England nach Südaustralien dauerte nach offiziellen Angaben damaliger Schiffsunternehmen ca. drei Monate, wenn es keine ungewollten Fahrtunterbrechungen gab.[542] Dieser dreimonatige Schiffsrhythmus hätte von Forster erstmaliger Auseinandersetzung mit dem Thema bis hin zur ersten Lesung im Parlament Anfang Juni 1857 mindestens zweimal die Gelegenheit geboten, das gewünschte Material aus England kommen zu lassen.

In Anbetracht der Tatsache, dass auch der Anhang des 1850er Berichts weitere Analysen eines dem Torrenssystem ähnlichen Konzepts enthielt, wäre so das Material aus den 1829/30er Berichten für die Reformer nützlich ergänzt worden. Insbesondere Robert Wilsons Darstellungen[543] von bereits vorhandenen, aber nicht grundstücksbezogenen, englischen Registersystemen dieser Art (Staatsanleihen/Anteilen an Eisenbahnunternehmen) hätte die Reformer um weitere wichtige Argumente bereichert. Tatsächlich wurden diese Nicht-Immobiliar-Register in die südaustralische Diskussion um die Einführung des Systems mit eingebracht.[544] Allerdings gibt es diesbezüglich keine Hinweise, dass sich diese Rechtsquellen über die politische Diskussion hinaus bei der Schaffung des Torrenssystems auswirkten.[545]

Ungeachtet dessen, dass der 1850er Bericht folglich neben den 1829/30er Berichten sowohl zeitlich als auch rechtlich einen Anknüpfungspunkt für das Torrenssystem hätte darstellen können, stellt sich die Frage, warum die Reformer nie auf diesen Bericht verwiesen, geschweige denn ihn als ihre Ideenquelle angegeben hätten. Dies gilt nicht minder für den 1829/30er Bericht, der zwar von Forster zitiert wurde, aber nicht als

---

541 The South Australian Government Gazette, 18. Juni 1836.

542 The South Australian Register, 7. August 1856: In diesem Artikel werden verschiedene Schiffsrouten nach Europa miteinander verglichen.

543 1850er Bericht, Anhang, S. 244 ff., 483 ff.

544 Torrens (1859), S. 10.

545 Stein/Stone, S. 23; Hogg, S. 15.

wichtige Quelle seiner Ideen entlarvt wurde. Das Verschweigen der Untersuchungsberichte erklärt sich jedoch aus dem politischen Kontext der Reformdebatte, der insbesondere durch den fundamentalen Widerstand des Juristenstandes und dessen ständiger Suche nach weiteren Gegenargumenten geprägt war. Unter diesen Umständen hätte das Einbringen der 1829/30er und 1850er Berichte in die Diskussion vor allem den Argumenten der Reformgegner Vorschub geleistet. Schließlich waren die genannten englischen Untersuchungsberichte ja noch zu dem Ergebnis gelangt, dass ein konstitutiv wirkendes Registersystem abzulehnen sei und hatten dementsprechend die Darstellungen diesbezüglich in die Anhänge der Berichte verbannt.[546] Eine offene Diskussion dieser Quellen in Südaustralien hätte zur Zeit der Reform die Befürwortung des Torrenssystems daher nicht befördert. Hätten sich die Reformer um Forster ausdrücklich auf diese Berichte berufen, so wären sie sofort dem Vorwurf ausgesetzt gewesen, sich anzumaßen, andere Schlussfolgerungen zu ziehen als die Expertenkommissionen, die die Berichte selbst verfasst hatten.

bb) Der 1857er Bericht

Mit der Annahme, der 1857er Bericht hätte den südaustralischen Reformern zur Verfügung gestanden, wäre ein wichtiger Mosaikstein für die Entstehungsgeschichte des Torrenssystems gewonnen. Dann wäre davon auszugehen, dass dieser Bericht die Grundlage für die Gesetzesentwürfe darstellte. Im Gegensatz zu den Berichten von 1829/30 und 1850, deren Vorstöße in Richtung des Torrenssystems immer nur Beiträge von Einzelpersonen blieben und noch mit der Entwicklung abstrakter Prinzipien befasst blieben, wurde ein dem Torrenssystem ähnliches Konzept in dem 1857er Bericht erstmals im offiziellen Hauptteil des Berichts systematisch erfasst und detailliert durchdacht. Der 1857er Bericht hätte daher für Torrens eine hervorragende Grundlage zum Entwurf eines entsprechenden Reformgesetzes dargestellt. Dieser Umstand und die scheinbare zeitliche Nähe des Berichts zu Torrens Gesetzesentwürfen verleitete bereits früh, eine historische Verbindung anzunehmen.[547]

Dieser Versuchung darf aber nicht erlegen werden. Denn während es durchaus möglich ist, dass der 1850er Bericht bei den Entwurfsarbeiten zum Real Property Act 1858 (SA) eine Rolle spielte, ist dies für den 1857er Bericht hinreichend ausschließbar. Da dieser Bericht in England selbst erst zum 15. Mai 1857 erschien, konnte er für die Arbeiten an dem südaustralischen Gesetzeswerk erst in dessen Endphase nutzbar gemacht werden. Torrens hatte dies 1859 bei einer öffentlichen Rede in Kapunda sogar ausdrücklich betont.[548] Aber auch eine einfache zeitliche Berechnung bestätigt diese Aussage. Legt man nämlich den damaligen Transportrhythmus von drei Monaten zwischen England und Südaustralien zugrunde, so hätte der Bericht bestenfalls Ende August in Adelaide

---

546 Eine Befürwortung der wesentlichen Systemprinzipien des Gesetzesentwurfs setzte sich erst mit dem 1857er Bericht durch.

547 Vgl. Justice Gwynne in: Report of Commission appointed to inquire into the Intestacy, Real Property, and Testamentary Causes Acts (Adelaide 1873), South Australian Parliamentary Papers No. 30, S. XIII; Hogg, S. 17.

548 Torrens‘ Rede am 14. Mai 1859 (Vgl. Jessup, Torrens of the Torrens System, S. 17).

eintreffen können. Torrens‘ erster Gesetzentwurf war jedoch bereits im Oktober 1856 erschienen, sein zweiter Entwurf im April 1857. Die erste Lesung dieses (zweiten) Gesetzesentwurfs hatte bereits am 4. und 5. Juni 1857 stattgefunden.[549] Selbst unter Annahme der günstigsten Bedingungen konnte der 1857er Bericht also für diese wichtige Anfangsphase der Gesetzesarbeiten in Südaustralien nicht relevant werden.

Theoretisch hätte der 1857er Bericht aber bis zur zweiten Lesung am 11. November 1857 eintreffen können und sich auf Änderungen des zweiten Entwurfs, der auch dieser zweiten Lesung zugrunde lag, auswirken können. Es besteht jedoch insofern kein ersichtlicher Anlass, an den offiziellen Angaben des südaustralischen Parlaments zu zweifeln, das die tatsächliche Ankunft des englischen Berichts in Adelaide für den Abend des 10. November 1857 registriert.[550] Diese Angabe scheint gerade auch deshalb verlässlich, weil die Ankunft des Berichts durch die Reformgegner aufmerksam erwartet wurde. Schließlich war der Bericht gerade auf ihr Betreiben hin angefordert worden, da sie sich davon schwerwiegende Argumente gegen Torrens‘ Gesetzesentwurf erhofften.[551] Sie hatten im Hinblick darauf sogar auf ein Abwarten des Berichts gepocht, um einen südaustralischen Alleingang in Abweichung zu den Rechtsentwicklungen in England zu verhindern. Es scheint unwahrscheinlich, dass es den wachsamen Augen dieser Reformgegner entgangen wäre, wenn der 1857er Bericht vor dem vom Parlament offiziell angegebenen Zeitpunkt eingetroffen wäre. Geht man dementsprechend von dem 10. November 1857 als tatsächlichem Ankunftsdatum des Berichts aus, so kann nicht angenommen werden, dass er sich bis zum 11. November 1857, sprich bis zum Tag der zweiten Lesung, noch auf den Inhalt der abgeänderten Gesetzesvorlage ausgewirkt hätte.

In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass Torrens politisch gezwungen war, die Arbeiten an seinem Gesetzesentwurf nicht weiter zu verschieben. Zwar schien er anfänglich dem Ansinnen seiner Reformgegner, die Ankunft des englischen Untersuchungsberichts abzuwarten, nicht abgeneigt gewesen zu sein. Nach seiner Wahl ins Parlament und der ersten Lesung des Gesetzes unternahm er nämlich auffälligerweise keine Anstrengungen mehr, die Sache voranzutreiben.[552] Allerdings geriet er dabei zunehmend unter politischen Erwartungsdruck,[553] da insbesondere der Zeitungsverleger Forster sich erneut in die Diskussion eingeschaltet hatte und auf baldige Einlösung der Wahlversprechen durch Torrens bestand.[554] Die Anfeindungen wurden so stark, dass Torrens sich Anfang Oktober 1857 sogar gezwungen sah, in einem besonderen Rundschreiben seinen Wählern zu versprechen, nun ohne weiteres Zögern die zweite Lesung des Gesetzes anzuberaumen.[555]

---

549 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1857/58, S. 209 ff.
550 Whalan (1971), S. 4.
551 The Adelaide Observer, 5. Juli 1856.
552 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 180.
553 Whalan (1971), S. 4.
554 Vgl. The South Australian Register, 2. September 1857.
555 The South Australian Register, 8. Oktober 1857 (Das Schreiben selbst ist nicht mehr erhalten).

Unter diesen zeitlichen und politischen Umständen scheint es nicht nur erklärbar, sondern auch nahe liegend, dass sich auch die weiteren Entwurfsarbeiten bis zur zweiten Lesung unabhängig vom 1857er Bericht entwickelten. Autoren, die lediglich aufgrund der teilweise frappierenden Übereinstimmungen den 1857er Bericht als Ideenquelle des Torrenssystems ansehen,[556] kommen insofern in Erklärungsnot.

Sicherlich kann der Bericht Einfluss auf den letzten Entwurf zur dritten Lesung ausgeübt haben. Diese fand schließlich erst im Januar 1858 statt, also zwei Monate nach Ankunft des 1857er Berichts in Adelaide. Allerdings kann dieser Einfluss nicht mehr darin bestanden haben, die wesentlichen Strukturen des Gesetzeswerks zu liefern. Die grundlegenden Prinzipien des dritten Gesetzesentwurfs waren nämlich bereits - dies wird die folgende Analyse der Gesetzesvorlagen im Detail zeigen - in der ersten und zweiten Lesung herausgearbeitet worden. Wenn die tragenden Prinzipien auch erst im dritten Gesetzesentwurf ihren eigentlichen Schliff bekamen, so kann nicht behauptet werden, dass sie dem 1857er Bericht entstammten. Insofern muss bedacht werden, dass es sich auch bei dem 1857er Bericht in der Sache um eine Konzeptbeschreibung in der Form eines Rechtsgutachtens handelte und nicht um einen Vorschlagskatalog für konkrete Gesetzesbestimmungen. Eine solche abstrakte Konzeptbeschreibung fast identischen Inhalts hatte in Südaustralien aber mit Forsters Vorschlägen bereits Mitte 1856 und damit lange vor Erscheinen des 1857er Berichts vorgelegen. Die Übereinstimmung der theoretischen Vorarbeit dieser beiden Quellen mag dadurch zu erklären sein, dass beide letztlich in den Anhängen zu den Berichten der Kommissionen von 1829/30 und 1850 einen gemeinsamen Ausgangspunkt hatten.

Es bleibt deshalb festzuhalten, dass sich die Entwurfsarbeiten zum australischen Grundstücksregisterrecht weitgehend unbeeinflusst durch den 1857er Bericht der damaligen britischen Reformkommission entwickelten. Wegen seines späten Erscheinens in Südaustralien konnte sich der 1857er Bericht erst zu einem Zeitpunkt auf die dortige Entwurfsarbeit auswirken, zu dem die Grundstrukturen des Gesetzeswerks, sowohl in der theoretischen Vorarbeit als auch schon in konkreten Gesetzesvorlagen, weitgehend entwickelt waren. Dies schließt jedoch nicht aus, dass der 1857er Bericht für die gesetzestechnische Verfeinerungsarbeit mit maßgeblich war.

4. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Sowohl Forsters Artikelreihe von 1856 als auch die Untersuchungsberichte der britischen „Royal Comission“ (insbesondere der 1857er Bericht) wurden wiederholt als mögliche Quellen der Torrensgesetzgebung genannt. Beide Quellen zeigen deutliche Parallelen zu der Konzeption des Torrenssystems auf. Sie wurden jedoch bislang unabhängig von einander untersucht, was vor allem daran liegt, dass das Augenmerk bezüglich der englischen Berichte vor allem auf den Bericht von 1857 gelegt wurde. Dieser konnte aber wegen seines späten Erscheinens weder für Forsters Ideen von 1856 noch für die darauf

556 Whalan (1971), S. 9.

folgenden Reformentwürfe ausschlaggebend sein. Die bisherige Sichtweise übersieht dabei, dass die 1829/30er und 1850er Berichte zwar im Gegensatz zu dem Bericht von 1857 in ihren offiziellen Hauptteilen keine torrenssystemähnlichen Prinzipien empfahlen, die Grundgedanken hierzu aber in umfangreichen Einzeldarstellungen (dissenting opinion) in den Anhängen (appendix) zu diesen Berichten durchaus bereits angelegt waren.

Diese Erkenntnis stellt den Schlüssel für den historischen Zusammenhang zwischen dem Torrenssystem und den genannten britischen Untersuchungsberichten dar und erklärt, wie sich letztere bei den südaustralischen Reformarbeiten auswirken konnten. Die Auswertung der Artikelreihe Forsters zeigt aufgrund der dortigen Verweise und Zitate, dass zumindest der 1829/30er Bericht den Reformern in Südaustralien zur Verfügung stand. Legt man diesen Umstand zugrunde, lassen die Übereinstimmungen zwischen Forsters Vorschlägen und den Rechtsgutachten in den Anhängen des Berichts nur den Schluss zu, dass in diesen Anhängen die dogmatische Grundlage für Forsters Thesen und damit letztlich auch für die Richtung des südaustralischen Reformprozesses lag. Dies ist um so mehr anzunehmen, da Forster als Journalist und Verleger keine juristische Vorbildung hatte und ihm zur Zeit der in Frage stehenden Veröffentlichung auch jede Unterstützung durch Juristen versagt wurde.

Die komparative Analyse zeigt, dass Forster den Anhängen der 1829/30er Bericht einer Reihe seiner zentralen Ideen entnahm. Dies war insbesondere das zu schaffende Grundbuch statt nur mit Beweisfunktion mit einer konstituierenden und rechtsübertragenden Rechtswirkung auszustatten, Eigentümerurkunden (Certificates) durch eine einfache Abschrift des Grundbuchfoliums auszufertigen und für Verfügungsgeschäfte vereinheitlichte Übertragungsvordrucke zu verwenden. Es ist wahrscheinlich, dass sich Forster bei der Übernahme dieser Ideen durch die ebenfalls in den Anhängen der 1829/30er Berichte zu findenden rechtsvergleichenden Darstellungen der kontinental-europäischen Grundstücksregisterrechte, in denen diese Prinzipien zum Teil bereits erfolgreich verwirklicht waren, ermutigt sah. Im Hinblick auf eine mögliche Rezeption wäre darüber hinaus auch denkbar, dass Forster bereits zu diesem Zeitpunkt kontinental-europäische Kodifikationen als Modellgesetze in Betracht zog. Da in den Länderberichten des hier relevanten Teilberichts von 1830 eindeutig die Registerrechte des deutschen Sprachraums im Mittelpunkt der Erörterung standen, ist anzunehmen, dass Forster für die rechtlichen Beschreibungen der damals zahlreichen deutschen Südaustralier besonders offen war.

Es kann zwar nicht abschließend geklärt werden, ob Forster und dem Reformerkreis um ihn auch der 1850er Bericht zur Verfügung stand, es ist aber aufgrund der zeitlichen und politischen Umstände durchaus möglich, dass Forster sich auch diesen Bericht verschaffte, indem er als Zeitungsverleger seine guten Informationswege nach England nutzte. Diese Annahme würde im Ergebnis aber keine abweichende Betrachtungsweise erfordern. Zwar wies auch der Anhang des 1850er Berichts Rechtsgutachten in Bezug auf ein konstitutiv ausgestaltetes Grundstücksregister auf. Diese stellten aber im Grunde nur

eine Erweiterung des theoretischen Hintergrundes der in den Anhängen der 1829/30er Berichten ausführlicher vorgestellten Ideen dar. Insbesondere wurde hier die Funktionstüchtigkeit eines solchen Systems veranschaulicht, indem ähnliche Register aus anderen Rechtsbereichen (Staatsanleihen/Anteile an Eisenbahnunternehmen) beschrieben wurden und erneut Darstellungen aus kontinental-europäischen Rechtsordnungen angeführt wurden. Der 1850er Bericht lässt insofern lediglich eine gesteigerte Tendenz zur Modellsuche erkennen.

Die inhaltliche Betrachtung des 1850er Berichts gewinnt ihre Bedeutung allerdings darin, dass sie auf die Zusammenhänge der Einzelberichte der Royal Commission zwischen 1829 und 1857 ein neues Licht wirft. Der 1850er Bericht stellt sich nämlich im Hinblick auf ein torrenssystemähnliches Konzept als Verbindungsglied zwischen dem 1829/30er und 1857er Bericht dar und legt damit nahe, dass diese Berichte nicht als unabhängige Einzelwerke zu sehen sind. Die Berichte der britischen Kommission bauen vielmehr, was die Annäherung an das Torrenssystem angeht, aufeinander auf. Sie entwickeln diesbezüglich nicht unterschiedliche Ansätze, sondern entfalten ein Konzept, das im Grunde schon im Bericht von 1829/30 im Ganzen angelegt ist. Sie unterscheiden sich dabei im Wesentlichen nicht in der rechtlichen Darstellung, sondern vielmehr in deren Bewertung durch die „Commissioners“, die den offiziellen Empfehlungen und der entsprechenden Schwerpunktsetzung zu Grunde liegt.

Dieser innere Verbindungsfaden läuft von der Ablehnung des Grundkonzepts über dessen Diskussion hin zu der letztendlichen Befürwortung von Registersystemen und der konstitutiven Wirkung der Eintragung. Die ersten beiden Berichte befassten sich mit diesen Konzepten nur in ihren Anhängen. Im Ergebnis lehnten die damaligen Kommissionen in ihren Empfehlungen ein Registersystem ab, so dass die Auseinandersetzung damit keine Aufnahme in die Hauptteile der Berichte fanden. Ähnlich verhielt es sich mit dem 1850er Bericht, der in seinem Anhang die Analyse der möglichen Registersysteme um Nuancen konkreter fasste und die Einzelprinzipien vermehrt in ihrer tatsächlichen Anwendung diskutierte. Die hier aus den Anhängen der 1829/30er Berichte entnommenen und weiter erörterten Grundprinzipien setzten sich dann im 1857 Report endlich als Empfehlung durch.

Legt man diese Betrachtungsweise zugrunde, so kann man sagen, dass die Grundkonzeption des empfohlenen Registersystems schon seit 1829 in den Berichten der britischen Untersuchungskommissionen enthalten war und es für die Rezeption der Theorien in Australien unschädlich war, dass nur die ersten beiden Berichte dort zur Zeit der Reform zur Verfügung standen. Dass man sich bisher in der geschichtlichen Erforschung des Torrenssystems auf den 1857er Bericht versteifte, hängt vor allem mit der falschen rechtlichen Einordnung der früheren Berichte zusammen. Man verstand ihren Inhalt zu sehr aus dem Blickwinkel ihrer offiziellen Hauptteile und Empfehlungen heraus. Ihre Anhänge mit den abweichenden Auffassungen fanden im Gegensatz dazu zu wenig Berücksichtigung. Da der 1857er Bericht in seinen Hauptteilen ein in beeindruckenderweise dem Torrenssystem ähnliches Konzept beschrieb und sogar die

gesetzliche Umsetzung empfahl, verführte die zeitliche Nähe des Berichts zur südaustralischen Reform dazu, die Arbeiten vorhergehender Kommissionen bei der Frage der Ursprünge des Torrenssystems zu vernachlässigen.

Dagegen ist aufgrund der bisherigen Ergebnisse für die Kongruenz zwischen der ursprünglichen Torrensgesetzgebung einerseits und dem 1857er Bericht andererseits ein anderer Erklärungsansatz zugrunde zu legen. Die Übereinstimmungen ergeben sich danach nicht daraus, dass Torrens‘ Gesetzesentwürfe auf dem 1857er Bericht beruhen, sondern vielmehr aus dem Umstand, dass sie mit dem Bericht eine gemeinsame Theorienquelle haben. Diese gemeinsame Theorienquelle ist im Wesentlichen in den Rechtsgutachten der Anhänge zu den 1829/30er Berichten zu sehen, deren Ideensammlung über Forsters richtungsweisende Vorschläge in die südaustralischen Reformdebatte einfloss und fast zeitgleich in dem 1857er Bericht in England ihren (durch den 1850er Bericht vorbereiteten) Durchbruch erfuhr. Die Übereinstimmungen zwischen dem in Südaustralien 1857/58 gesetzlich umgesetzten System und dem 1857er Bericht sind deshalb auf einen gemeinsamen Ursprung der zugrundeliegenden Theorien zurückzuführen, nicht aber auf einen direkten Transfer der Inhalte. Nicht der 1857er Bericht, sondern die Artikelreihe von Anthony Forster hat insofern als ausschlaggebender Theorientransmitter in Südaustralien fungiert.

Dass Forster seine Vorschläge letztlich aus den älteren Berichten der englischen Royal Commission bezog, erklärt darüber hinaus eine Reihe der Besonderheiten des südaustralischen Reformverlaufs. Zunächst spiegelt sich dieser Umstand in der Struktur der Artikelreihe Forsters wieder. Das Gesamtkonzept seines Vorschlag wird nicht langsam entwickelt, sondern bereits in den ersten zwei Artikeln komplett dargelegt.[557] Die darauffolgenden Artikeln beschränken sich darauf, das Dargelegte zu erklären und die Überlegenheit eines Grundstücksregisters mit konstitutiver Wirkung zu vermitteln. Hier deutet sich an, dass Forster die zugrunde liegenden Theorien nicht selbst entwickelte, sondern sie eben nur erklärte.

Auf diesem Hintergrund wird deutlich, warum Forster im nächsten Schritt nicht zu einem konkreten Gesetzesentwurf überging, sondern von seinen Lesern Hilfe erbat und im neuen Schiffsregisterrecht ein Modell für das zu schaffende Gesetz suchte. Forster fehlte zu einem eigenen Gesetzesentwurf der Sachverstand. Die vertieften Systemkenntnisse, die in seinen Artikeln zum Ausdruck kamen, leiteten sich aus den Expertengutachten der englischen Berichte ab und nicht aus selbstständigen Überlegungen. Insofern müssen ihn auch die Beurteilungen der Kommissionen von 1829/1830 und 1850 zur Vorsicht gemahnt haben. Diese kamen ja noch vor 1857 zu dem Ergebnis, dass eine legislative Umsetzung der im Anhang befürworteten Registersysteme sich sehr schwierig gestalten würde. Zur gesetzestechnischen Umsetzung der Theorien boten sie Forster keine Hilfestellungen.

---

557 The South Australian Register, 3. und 4. Juli 1856.

Auch Forsters wiederholte Aufrufe an die Juristen, sein Konzept aufzugreifen und zu entwickeln, werden daraus verständlich. Forster muss gewusst haben, dass er auf die Präsentation der nicht selbst entwickelten Ideen beschränkt war und für die Umsetzung der noch abstrakten Vorstellungen fachlicher Hilfe bedurfte. Hätte Forster das Konzept selbst entwickelt, so wäre anzunehmen, dass er sich auch dessen Ausarbeitung jedenfalls ansatzweise zugetraut hätte. Aus der Tatsache, dass Forster die britischen Expertenberichte zur Verfügung standen, erklärt sich andererseits auch, dass er den Juristen mit einem für einen Laien damaliger Zeit erstaunlichem Selbstbewusstsein entgegen trat und die Diskussion nicht scheute. Da ihm aber professionelle Hilfe versagt blieb, folgte er einigen abweichenden Gutachtern in den Anhängen der alten Berichte und schlug vor, ein bereits bestehendes Registerrecht aus einem anderen Lebensbereich auf Grundstücke zu übertragen. Als damals modernste Gesetzgebung im Registerbereich drängte sich damals der Merchant Shipping Act 1854 förmlich auf.

Aus der Erkenntnis, dass Forster die frühen Berichte der Britischen Royal Commission zur Verfügung standen, lässt sich letztendlich noch ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt für die Reform folgern. Da Forster offenherzig jeden Reformer unterstützte und in seiner Zeitung Stimme verlieh, ist anzunehmen, dass er allen Interessierten die englischen Untersuchungsberichte zur Verfügung stellte. Es ist davon auszugehen, dass sowohl Torrens als auch dessen Helfer Einblick in die Berichte bekamen. Diese Schlussfolgerung kann in ihrer Bedeutung für eine etwaig stattgefundene Rezeption nicht überschätzt werden. Es folgt daraus genauer gesagt, dass dem Reformerkreis umfangreiches Material zur Verfügung stand, das sich ausführlich mit der Einführung eines Registers in das englische Rechtssystem beschäftigte, und zudem durch eine Vielzahl von Länderberichten rechtsvergleichend gestützt wurde. Damit zeigte dieses Material in zweifacher Hinsicht den Weg für eine Reform auf. Zum Einen stellte es die tragenden Prinzipien dazu dar, zum Anderen wies es mit der Beschreibung anderer Rechtsgebiete (zum Beispiel das Anteilsrecht der Eisenbahnunternehmen) und kontinentaler Kodifikationen mögliche Rezeptionsoptionen auf.

Kapitel 4:

Die Durchführung der Reform: Die Modellsuche

Wie die Untersuchung des vorhergehenden Kapitels zeigt, standen Forster zumindest die Untersuchungsberichte der britischen Kommission von 1829/30 zur Verfügung. Auf ihrer Grundlage war er in der Lage, Mitte 1856 ein Konzept für ein südaustralisches Registerrecht abzustecken und der Öffentlichkeit als Reformvorschlag zu präsentieren. Die Rechtsgutachten, die Forster zur Verfügung standen, hatten allerdings keinen konkreten Gesetzesentwurf enthalten. Er forderte deshalb wiederholt den fachlich kompetenten Teil der Leserschaft seiner Zeitung dazu auf, konkrete Gesetzesvorschriften auf Grundlage seiner Ideen zu entwerfen.[558]

Als die politische Brisanz des Themas zunahm und die Wahlen zum ersten südaustralischen Parlament absehbar wurden, hatte Forster in Torrens schnell einen persönlich interessierten Helfer gefunden. Während dieser sich bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht an der inhaltlichen Diskussion um die Reform des Grundstücksrechts beteiligt hatte, ließ er am 17. Oktober 1856 seinen ersten Gesetzesentwurf durch Forster in dessen Zeitung der Öffentlichkeit vorstellen.[559] Später wurde ihm deswegen, entgegen seiner eigenen Schilderungen, zum Vorwurf gemacht, er sei erst in letzter Minute auf den schon längst in voller Fahrt befindlichen Reformzug aufgesprungen.[560] Tatsächlich hatte Torrens in seinem ersten Entwurf vom Oktober 1856 kein eigenständiges Konzept erdacht, sondern war, wie die folgende Untersuchung zeigt, lediglich Forsters Vorgaben gefolgt und hatte das Schiffsregisterrecht übertragen. Die Analyse macht deutlich, dass Torrens dabei über Forsters Vorstellungen hinausschoss, da er den Merchant Shipping Act 1854 weitgehend unangepasst übertrug und damit wichtige Strukturen von Forsters Konzept aushebelte.

Im zweiten (April 1857) und dritten Entwurf (November 1857) sollte diese Anlehnung an den Merchant Shipping Act zurückgedrängt werden. Unter der Mitarbeit des deutschen Juristen Dr. Ulrich Hübbe hatte man erkannt, dass sich eine modifizierte Form des Hamburger Grundstücksrecht besser als Rezeptionsmodell für die Umsetzung des intendierten Konzepts eignete. Bereits Torrens‘ zweiter Entwurf stand unter Hübbes Einfluss, obwohl Torrens ihm noch nicht die Oberhand über den Entwurf belassen hatte. Statt dessen beauftragte er den englischen Strafrechtler Andrews, Hübbes Erklärungen in einen angelsächsischen Gesetzestext umzuwandeln. Das Ergebnis war eine halbherzige Umsetzung des Konzepts, die immer noch an der ursprünglichen Vorlage des Merchant Shipping Act haftete und deshalb teilweise widersprüchliche Gesetzesvorschriften zur Folge hatte. Nachdem Hübbe eine eingehende Kritik dieses Entwurfs veröffentlichte, überließ Torrens ihm vollends die Endredaktion des letzten und entscheidenden Gesetzesentwurfs. Dieser orientierte sich nun nicht mehr am Schiffsregisterrecht, sondern ausschließlich am Hamburger Recht, das Hübbe in seinem Buch „The Voice of Reason”

558 The South Australian Register, 3. und 15. Juli 1856.
559 The South Australian Register, 17. Oktober 1856.
560 Howell, 7 Journal of the Historical Society of South Australia (1980), S. 3 (10 f).

unter dem Vorbehalt einiger Modifikationen als vorzugswürdiges Rezeptionsmodell beschrieben hatte.

Der Nachweis der hier skizzierten Entwicklung ist Gegenstand des vorliegenden Kapitels. Im Folgenden wird zunächst der Einfluss des Merchant Shipping Act als „primäres" Modell der südaustralischen Reformer untersucht.[561] Daran schließt sich die Erörterung des Hamburgischen Rechts als „finalem" Modell an.[562] Hierbei wird deutlich werden, dass die südaustralischen Reformer während der Entwurfsarbeiten von einem Rezeptionsmodell zum anderen sprangen und die Einflüsse dieser Modelle sich nacheinander auswirkten und nicht, wie die heute noch herrschende Ansicht[563] annimmt, nebeneinander.

I. Der Merchant Shipping Act von 1854 als primäres Modellgesetz

Ein Großteil der Literatur behauptet, das Schiffsregisterrecht sei im Wesentlichen die Grundlage für den Real Property Act 1858 (SA) gewesen.[564] Dabei leiten sie ein vordergründiges Argument aus Torrens' eigenen Erklärungen zur Entstehung seiner Gesetzesentwürfe ab.[565] Torrens hatte in diesem Zusammenhang auf seine Zeit als Zollbeamter und den dabei gesammelten Erfahrungen mit dem Schiffsregisterrecht verwiesen. Für das Schiffsregisterrecht als eigentliche Rezeptionsquelle werden ferner sprachliche Übereinstimmungen zwischen den Gesetzestexten angeführt.[566]

Wie die Analyse der einzelnen Gesetzesentwürfe im Hinblick auf das Schiffsregisterrecht als mögliche Bezugsquelle im Folgenden aber zeigen wird, kann diese Argumentation nur für Torrens' ersten Entwurf vom Oktober 1856 greifen.[567] Dieser erste Entwurf war strikt am Merchant Shipping Act 1854 orientiert, welcher als primäres Modellgesetz dienen sollte. Für Torrens' zweiten und dritten Entwurf, in dem sich die wichtigsten Grundstrukturen des späteren Gesetzes entwickelten, war das Schiffsregisterrecht dagegen inhaltlich nicht mehr maßgebend. Während der zweite Entwurf von April 1857 dabei noch an dieser primären Mustervorlage haftete, lag dem dritten Entwurf ein gänzlich anderes Konzept zugrunde. Bei dieser Betrachtung ist präzise zwischen inhaltlicher und sprachlicher Abfassung zu differenzieren. Die folgende Untersuchung stellt insoweit nicht in Frage, dass für die sprachliche Abfassung des südaustralischen Grundstücksregistergesetzes der Merchant Shipping Act 1854 als damals modernstes englischen Registergesetz bis zum Ende der Entwurfsarbeiten als Orientierung diente.

---

561 Kapitel 4, S. 86 ff.
562 Kapitel 4, S. 135 ff.
563 Vgl. statt vieler Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 5, S. 128; Butt, S. 686 f.; Sackville/Neave/Rossiter/Stone, S. 418 f.
564 Niblack, S. 7 f.
565 Torrens (1859), VII f.
566 Fox, 23 ALJ (1950), S. 489 ff.
567 The South Australian Register, 17. Oktober 1856.

1. Torrens' erster Entwurf (17. Oktober 1856) als strikter Versuch, das Schiffsregisterrecht zu übertragen

Torrens‘ erster Entwurf zu einem südaustralischen Grundstücksregistergesetz erschien am 17. Oktober 1856 in Anthony Forsters Tageszeitung.[568] Inhaltlich knüpfte der Entwurf deutlich an Forsters Vorschlag an, die Vorschriften des Merchant Shipping Act 1854 auf Grundstücke zu übertragen.[569] Insofern war nicht nur die Idee als solche von Forster ausgegangen, sondern darüber hinaus fand sich in seiner Artikelreihe auch schon eine gewisse Anleitung zu ihrer Umsetzung. Zwar hatte Forster, wie bereits beschrieben, sein Konzept weitgehend unabhängig vom Merchant Shipping Act 1854 entwickelt und das „neue“ Schiffsregisterrecht letztlich nur zur Sprache gebracht, um dieses Konzept zu verfeinern und umzusetzen.[570] Wie die folgende Untersuchung zeigt, hatte er in diesem Zusammenhang zugleich die für eine Übertragung auf Grundstücke in Betracht kommenden Regeln herausgearbeitet,[571] grobe Leitlinien für ihre Übertragung skizziert[572] und schließlich eine Beschreibung des Zusammenspiels der dafür wichtigsten Vorschriften des Merchant Shipping Act geliefert.[573] Damit stellten Forsters Artikel die wesentliche Vorarbeit für Torrens’ ersten Entwurf dar. Dieser sollte allerdings, wie die Analyse im Folgenden zeigt, in einer weitgehend unbeschränkten Abbildung der Vorschriften des Merchant Shipping Act bestehen und deshalb über Forsters Absichten hinausgehen.[574]

Es ist wichtig, diesen Zusammenhang im Folgenden deutlich aufzuzeigen. Andere Untersuchungen widmen ihm kaum Aufmerksamkeit und übersehen daher den ausschlaggebenden inneren Zusammenhang zwischen Forsters Vorschlägen vom Juli 1856 und Torrens‘ erstem Gesetzesentwurf vom Oktober 1856. In der Weiterverfolgung dieses Zusammenhangs wird klar werden, dass Forsters Artikel nicht nur den Anstoß zu diesen ersten legislativen Entwurfsarbeiten darstellten. Sie lieferten darüber hinaus auch ein theoretisches Gesamtkonzept als Rahmen für die weiteren Gesetzesarbeiten am zweiten und dritten Entwurf zum Real Property Act 1858 (SA).

a) Die theoretische Vorarbeit durch Anthony Forster

Nachdem Forster sich in vier Artikeln mit der Darstellung und Diskussion der von ihm vorgeschlagenen Reformprinzipien befasst hatte,[575] veröffentlichte er in einem Beitrag vom 9. Juli 1856 seine Idee, den relativ neuen Merchant Shipping Act 1854 als Orientierung und Grundlage für die Grundstücksreform zu verwenden.[576] Diesen

---

568 The South Australian Register, 17. Oktober 1856.
569 The South Australian Register, 9. Juli 1856.
570 Vgl. Kapitel 3, S. 41 ff.
571 Kapitel 4, S. 89 ff.
572 Kapitel 4, S. 92 ff.
573 Kapitel 4, S. 95 ff.
574 Kapitel 4, S. 97 ff.
575 The South Australian Register, 3., 4., 5. und 8. Juli 1856.
576 The South Australian Register, 9. Juli 1856.

Vorschlag (aa) vertiefte er in seinen dann folgenden Artikeln[577] weiter, indem er die übertragbaren Regelungen (bb), die Probleme und die Leitgedanken einer solchen Übertragung (cc) herausarbeitete. Auch die folgenden Artikeln,[578] in denen er auf den Merchant Shipping Act nicht mehr ausdrücklich Bezug nahm, richtete er im Wesentlichen an diesem neuen Reformansatz aus.[579] Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass Forster seine Artikelreihe zur Grundstücksrechtsreform Anfang August 1856 mit der Veröffentlichung einer detaillierten Beschreibung der sachenrechtlichen Regelungen des Schiffsregisterrechts (dd) beendete.[580] Torrens hatte zu diesem Zeitpunkt noch kein Interesse an Forsters Vorschlägen gezeigt. Erst als an der wahlentscheidenden[581] Bedeutung der Grundstücksreform kein Zweifel mehr bestand, hatte er sich Mitte Oktober 1856, also über zwei Monaten nach Forsters letzten Beiträgen, dessen Ideen zu eigen gemacht und in seinen ersten Rohentwurf eines Gesetzes verarbeitet.[582]

aa) Vorschlag zur Anwendung des Shipping Act als Modellgesetz

Vier Tage nach Erscheinen des Artikels, in dem Forster aus dem Bericht der Royal Commission von 1829 zitiert hatte und dessen große Masse an wertvollen Untersuchungsmaterial angepriesen hatte,[583] führte Forster aus, dass sich eine Umsetzung seiner Vorschläge unter Zuhilfenahme bereits existierender Registergesetze anbiete.[584] Als mögliches Muster- bzw. Modellgesetz sprach Forster in dem betreffenden Artikel zunächst die vorhandenen Regelungen zur Registrierung des Eigentums an Aktien der Minen- und Fondgesellschaften an.[585] Näher liegend sei seiner Ansicht nach aber das Schiffsregisterrecht, das sich in dem überarbeiteten und modernisierten Merchant Shipping Act 1854 (Act 17 and 18 Victoria, C 104) in beispielhaft kodifizierter Form wiederfinde.[586] Forster erklärte dieses Gesetzeswerk hier erstmalig zum vorzugswürdigen Modellgesetz und rief kompetente Leser dazu auf, den Versuch einer Übertragung auf Grundstücke zu wagen.

Zur Eignung des Merchant Shipping Act 1854 als Modellgesetz für eine Landrechtsreform führte Forster allerdings wenig an. Er beschränkte sich auf die knappe Feststellung, dass sich der Merchant Shipping Act 1854 gegenüber den anderen

---

577 Vgl. die Artikel in The South Australian Register vom 11., 14. Juli und 31. Juli 1856, in denen Forster die Übertragbarkeit ausdrücklich anspricht.

578 The South Australian Register, 12., 15., 17., und 23. Juli 1856.

579 The South Australian Register, 11., 15., 17., 23., und 31. Juli 1856 (Vgl. dazu auch Kapitel 3, S. 41 ff).

580 The South Australian Register, 4. und 5. August 1856.

581 Vgl. Kapitel 2, S. 30 ff.

582 Diese zeitlichen Umstände brachten Torrens den Vorwurf ein, die Reform lediglich aus politischen Opportunismus heraus betrieben zu haben. Vgl. Howell (1986), S. 159: „At the eleventh hour, the then Treasurer, Robert Richard Torrens, hoping to win a seat in the new legislature, joined this crusade (Übersetzung: „Fünf vor Zwölf trat der damalige ‚Treasurer‘, Robert Richard Torrens, dem Kreuzzug in der Hoffnung bei, er könne dadurch einen Sitz im neuen Parlament gewinnen.“).

583 The South Australian Register, 5. Juli 1856.

584 The South Australian Register, 9. Juli 1856.

585 Die bestimmende Gesetzgebung auf diesem Gebiet war die sogenannte „Gladstone Legislation“, die im Joint Stock Companies Act 1844 (7 & 8 Victoria, c 110) implementiert war und die Registrierung von Unternehmensanteilen modernisiert hatte (Vgl. zum Ganzen Corcoran, S.124).

586 The South Australian Register, 9. Juli 1856.

existierenden Registerrechten besser als Grundlage für die Reform eigne, da das Regelungsobjekt der Schiffe in seiner Problematik dem der Grundstücke am nächsten komme.[587] Diese dürftige und zudem wenig überzeugende Argumentation lässt vermuten, dass Forster sich eher mangels überlegener Alternativen auf den Merchant Shipping Act 1854 verlegte als aus echter Überzeugung, darin ein geeignetes Umsetzungsmodell gefunden zu haben. Die eigentliche Attraktivität des Merchant Shipping Act 1854 muss zum Zeitpunkt seiner Äußerungen, sprich im Jahre 1856, vielmehr darin gelegen haben, dass es sich damals um die modernste angelsächsische Kodifikation im Bereich des Registerrechts handelte.[588] Damit versprach es, was Gesetzestechnik anbelangte, auf dem neuesten Stand zu sein.

In seiner Idee, auf bereits bestehende Registerrechte zurückzugreifen, scheint Forster jedenfalls ein weiteres Mal durch die Berichte der „Royal Commission" von 1829/30[589] geleitet worden zu sein. In den Anhängen zu diesen Berichten war man nämlich im Grunde ähnlich vorgegangen. Auch hier hatte man versucht, neben der Darstellung und Diskussion der Prinzipien, bereits bestehende Registerrechte aus anderen Lebensbereichen und Kodifikationen kontinental-europäischer Länder zur konkreten Umsetzung der Ideen heranzuziehen.[590] Die Berichte hatten dabei selbstverständlich noch nicht den erst über 20 Jahre später in Kraft tretenden Merchant Shipping Act berücksichtigen können.

bb) Hinweis auf übertragbaren Regelungen

Forster beließ es nicht bei dem Hinweis auf ein geeignetes Rezeptionsmodell. In seinen Artikeln versuchte er darüber hinaus, das auf Grundstücke „Übertragbare" aus dem Merchant Shipping Act 1854 heraus zu arbeiten und zu benennen. Überraschenderweise beschränkte er sich dabei auf wenige Einzelaspekte,[591] was bereits hier deutlich macht, dass er nicht eine Rezeption des Schiffsregisterrechts vor Augen hatte. Wie die nachfolgende Analyse zeigt, sollte Torrens sich an diese Beschränkungen Forsters in seinem ersten vorschnellen Entwurf nicht halten, sondern der Einfachheit halber versuchen, das Schiffsregisterrecht eins zu eins zu übertragen.[592]

Unter den von Forster skizzierten Einzelaspekten ist zunächst das Kodifikationsprinzip zu nennen, das Forster im Registerrecht des Merchant Shipping Act 1854 vorbildlich verwirklicht sah. Er führte dies als Beweis dafür an, dass sich der Kodifikationsgedanke im Registerrecht bewährt habe und sich mithin auch im Grundstücksregisterrecht

---

587 The South Australian Register, 9. Juli 1856.

588 Das Gesetz trat 1855 in Kraft und wurde im südaustralischen Gesetzesblatt erst 1856 veröffentlicht (Vgl. Forsters Darstellung in: The South Australian Register, 4. und 5. August 1856).

589 First (and second) report made to her majesty by the Commissioners of inquiry into the Laws of England respecting Real Property (with appendix), London 1829/30. Vgl. Kapitel 3, S. 54 ff.

590 1830er Bericht, Anhang, S. 440 ff.

591 In den Vordergrund der Erörterung stellte Forster insbesondere den Einsatz von Verfügungsvordrucken (The South Australian Register, 11. und 31. Juli 1856).

592 Vgl. unten, Kapitel 4, S. 100.

umsetzen lassen müsse.[593] Durch die Technik der Kodifizierung werde ein Höchstmaß an Rechtssicherheit geschaffen, an der es dem südaustralischen Grundstücksrecht alter Fassung so sehr mangele.[594]

Neben dem umfassenden Kodifikationsprinzip nannte Forster explizit nur zwei weitere Besonderheiten, die auf das Grundstücksrecht zu übertragen seien. Zum Einen die gesetzestechnische Festlegung von Verfügungsvordrucken[595] und zum Anderen die dogmatische Grundstruktur der Mortgage (Hypothek).[596] Forster legte den Schwerpunkt dabei klar auf die Darstellung der Verfügungsvordrucke, deren Kanon der Merchant Shipping Act 1854 gesetzlich festschrieb.[597] Begeistert wies Forster auf die Vielzahl dieser sogenannten Schedules im Anhang zum Haupttext dieses Gesetzes hin. Die wichtigsten Übertragungsgeschäfte würden dadurch abgedeckt. Den Vorteil dieser staatlich sanktionierten und standardisierten Verfügungstexte sah Forster in einer grandiosen Kostenersparnis, da durch sie die Entwurfsarbeiten der Juristen umgangen würden.[598] Forster illustrierte diesen Vorteil, indem er die Kosten der bisher notwendigen anwaltlichen Tätigkeit gegenüber denen bei kostengünstigerer Ausgabe der Vordrucke durch die zuständige Registerstelle synoptisch demonstrierte.[599] Erwartungsgemäß beliefen sich dabei die Vervielfältigungskosten der Vordrucke nur auf einen Bruchteil der bisher üblichen Entwurfskosten.

Im Laufe der Diskussion der Verfügungsvordrucke des Merchant Shipping Act 1854 ging Forster gesondert auf den Verfügungsvordruck für die Hypothekenbestellung ein, den er für besonders nachahmenswert hielt.[600] Dies ist bemerkenswert, denn Forster verließ hierbei den verfahrensrechtlichen Bereich und machte implizit den Vorschlag, das Recht der Mortgage (Hypothek) im materiellen Grundstücksrecht selbst zu ändern und durch die abweichende Konzeption des Merchant Shipping Act zu ersetzen. Dieser sah in seinem Vordruck statt einer Sicherungsübereignung (bisherige Form der Mortgage im englischen Grundstücksrecht) die „Mortgage by the way of Charge" vor, die ein eigenes, lediglich auf Befriedigung zielendes Sachenrecht begründet.[601] Nach Forsters Auffassung war diese Form der Mortgage wesentlich verkehrsfreundlicher und zudem in ihrer Entstehung und Übertragung erheblich kostengünstiger als die alte Form, die ungerechtfertigterweise den Eigentümerwechsel erfordere.[602]

Es mag zunächst überraschen, dass Forster nicht das Gesamtsystem des Shipping Act, sondern lediglich die Verfügungs- und Übertragungsvordrucke und dabei wiederum den

---

593 The South Australian Register, 5. August 1856.
594 The Adelaide Observer, 19. Juli 1856.
595 The South Australian Register, 9. und 11. und 12. Juli 1856.
596 The South Australian Register, 11. Juli 1856.
597 The South Australian Register, 23. Juli 1856.
598 Vergl. dazu die Kritik von „A Conveyancer" in The South Australian Register, 22. Juli 1856.
599 The South Australian Register, 11. Juli 1856.
600 The South Australian Register, 9. und 11. Juli 1856.
601 Section 66 ff. Merchant Shipping Act 1854.
602 The South Australian Register, 11. Juli 1856. Die alte Form der Mortgage (Hypothek) wird in diesem Artikel kritisiert.

Vordruck bezüglich der Mortgage (Hypothek) in den Mittelpunkt seiner Erörterung des Merchant Shipping Act stellte. Zwar waren gerade die kostensparenden Maßnahmen der Reformvorschläge zu diesem politischen Zeitpunkt besonders populär,[603] jedoch änderte dies nichts daran, dass sowohl die Vordrucke als auch die Struktur der Mortgage (Hypothek) nur Einzelaspekte darstellten. Es ließ sich aus ihnen kein tragendes Gesamtkonzept abstrahieren, das dem des Merchant Shipping Act zwingend entsprach. Gerade darauf hatte Forsters aber in seinen primären Vorschlägen abgezielt. Im Mittelpunkt seines Ansatzes hatte schließlich explizit die Schaffung eines neuen, in sich geschlossenen Systems der Rechtsübertragungen gestanden, das auf unanfechtbaren Registereintragungen basieren sollte.[604] Die Verfügungsvordrucke des Merchant Shipping Act und dessen Konzept der Mortgage genügten diesem Anspruch bei aller behaupteten Nützlichkeit in ihrer Losgelöstheit aber offensichtlich nicht.

Verständlich wird dieser scheinbare Widerspruch aber bei näherem Hinsehen daraus, dass Forster weiterhin an seinem primären Gesamtkonzept festhalten wollte, das Schiffsregisterrecht von 1854 zu dessen Umsetzung aber keine brauchbare Regelungsstruktur enthielt. Ganz im Gegenteil, der Merchant Shipping Act widersprach in wesentlichen Punkten Forsters grundlegendem Vorschlag. Er sah nämlich weder den Eigentumsübergang kraft Eintrags, noch die Unanfechtbarkeit (indefeasibility) eines eingetragenen Rechts vor. Vielmehr begründet Section 55 Merchant Shipping Act 1854 ausdrücklich den Eigentumsübergang durch Ausführung der „Bill of Sale" und mithin einer Urkunde.[605] Nicht die Eintragung war somit bei britischen Schiffen rechtsübertragend, sondern die Ausfertigung der vorgeschalteten Übertragungsurkunden.[606] Es gab keine Vorschrift, die Forsters zentrale Forderung nach Unanfechtbarkeit eingetragener Rechte für Schiffe staatlich sanktionierte. Die Frage nach dem Bestand eines Rechts blieb vielmehr den allgemeinen Regeln des Common Laws vorbehalten.[607] Damit knüpfte der Merchant Shipping Act an die Registereintragung gänzlich andere Rechtsfolgen als von Forster gewollt und bot gerade für das wichtige materiellrechtliche Grundkonstrukt seines Vorschlags keine ausreichende Umsetzungsbasis.

Forster war deshalb geradezu gezwungen, sich auf Einzelaspekte des Merchant Shipping Act zu beschränken, die sein materiellrechtliches Grundkonzept sinnvoll ergänzten. Daraus wird verständlich, dass er sich in seiner Darstellung der übertragbaren Regeln, neben der Übernahme der Verfügungsvordrucke, im Wesentlichen mit dem formalrechtlichen Verfahren des Merchant Shipping Act beschäftigte. Es wird hier, ohne dass Forster es ausdrücklich feststellte, klar, dass er trotz des Rückgriffs auf den Merchant Shipping Act an seinem eigentlichen Konzept weiterhin festhalten wollte. Dementsprechend beschrieb er in seinen Artikeln das zu schaffende Registerbuch und den

---

603 Kapitel 2, S. 25 ff.

604 The South Australian Register, 3. und. 4. Juli 1856.

605 S. 55 Merchant Shipping Act 1854.

606 Erst durch spätere Gerichtsentscheidungen sollte diese rechtliche Wertung ins Schiffsregisterrecht eingeführt werden (Vgl. Liverpool Bourough Bank v Turner (1860) 29 L.J. Ch. 827; 30 L.J.Ch. 379).

607 Abbott's Law of Merchant Ships and Seamen, S 40.

allgemeinen Verfahrensablauf nach dem Merchant Shipping Act auch nur insoweit, als sie seinen Vorstellungen entsprachen.[608]

Er führte dazu aus, dass im Registerbuch für jedes Grundstück ein Folium anzulegen sei. Auf diesem als „Certificate“ bezeichnetem Folium solle dann jede Rechtsübertragung durch Vermerk erkenntlich sein. Eine Eigentumsübertragung müsse allerdings so vonstatten gehen, dass die Parteien zunächst, wie im Schiffsregisterrecht, den gesetzlich vorgegebenen Verfügungsvordruck (Bill of Sale) ausfüllten, dann aber noch der Eintrag in das Registerbuch erfolgen müsse.

Es liegt nahe, dass Forsters Begeisterung für den Einsatz der Verfügungsvordrucke des Merchant Shipping Act ebenfalls aus den britischen Untersuchungsberichten von 1829/30 herrührte. Bereits in diesen Forster zur Verfügung stehenden Berichten, genauer gesagt in den Anhängen zu den Berichten von 1829/30, war der Einsatz von Vordrucken bei Grundstücksgeschäften empfohlen worden.[609] Im Merchant Shipping Act fand Forster diese Idee in moderne englische Gesetzessystematik gegossen. Er muss deshalb die über 20 Jahre alten Vorschläge der alten Berichte in ihrer Brauchbarkeit und Praktikabilität bestätigt gesehen haben. Ein Umstand, der ihn wahrscheinlich nur weiter darin bestärkte, an seinem aus den Berichten abgeleiteten Anfangskonzept festzuhalten.

cc) Entwickeln der Leitlinien einer Übertragung des Schiffsregisterrechts

An Forsters selektivem Umgang mit dem Merchant Shipping Act wird deutlich, dass er bereits anfänglich erkannt hatte, dass dieses Gesetz sich nur unzureichend für die Umsetzung des von ihm anvisierten Systems eignete. Statt sich in seinen Artikeln von nun an mit den Regelungen des Schiffsregisterrechts intensiver zu befassen, was man nach dessen Benennung als Rezeptionsmodell erwartet hätte, bemühte er sich, die Grundsätze seines ursprünglich vertretenen Konzepts weiter zu erklären und zu verteidigen.[610] In seinen folgenden Beiträgen zur Reform erwähnte er den Merchant Shipping Act gar nicht mehr.[611] Teilweise, so zum Beispiel bei der oben erwähnten Beschreibung des Registerbuchs und des Übertragungsverfahrens, stellte er nicht klar, ob er damit sein Ursprungskonzept erörtern wollte oder schon versuchte, die formal-rechtlichen Vorschriften des Merchant Shipping Act zu übertragen.[612]

Da Forster an seinem Grundkonzept festhalten wollte, war er darauf bedacht, das Schiffsregisterrecht in seiner Maßgeblichkeit nicht zu sehr zu betonen. Die Leitlinien der Übertragung des Schiffsregisterrechts entwickelte er parallel und beiläufig zur Darstellung seines eigentlichen Konzeptes.[613] An Deutlichkeit gewinnen seine Äußerungen dabei erst am 31. Juli 1856 als Reaktion auf die Kritik seiner Leserschaft, die

608 The South Australian Register, 9. Juli 1856.
609 Vgl. Pempertons Gutachten im 1829er Bericht, S. 455 ff.
610 The South Australian Register, 11., 12., 15., 17. und 23. Juli 1856.
611 The South Australian Register. 12., 15. und 17. Juli 1856.
612 The South Australian Register, 9. Juli 1856.
613 The South Australian Register, 11. und 14. Juli 1856.

die Brauchbarkeit des Merchant Shipping Act als Modellgesetz in Frage stellten. Nach Ansicht von „A Conveyancer“ stellte der Merchant Shipping Act eben nicht die sicheren Rechtsübertragungsformen bereit, die Forster im Rahmen seines Konzepts so sehr angepriesen hätte. In dem genannten Korrespondenzartikel referierte Forster zunächst den Ansatzpunkt dieser Kritik:[614]

> „With reference to the privilege which such law as we suggest would give to non-professional persons of making out their own deeds, our Correspondent, „A Conveyancer“ says that this would be the best thing that could happen to the lawyers, as it would lead to increased litigation.“
>
> Übersetzung:[615]
> „Im Hinblick auf die durch das von uns vorgeschlagene Recht bereitgestellte Möglichkeit, dass Privatpersonen ihre Verfügungsurkunden selbst ausfertigen dürfen sollen, bemerkt unser Korrespondent „A Conveyancer“, dass dies das Beste sei, was den Juristen passieren könne, da es zu einem Anstieg der Rechtsstreitigkeiten führen würde.“

Als Replik konterte Forster hier erstmalig klarstellend, dass er nicht beabsichtige, das Schiffsregisterrecht im Ganzen auf Grundstücke zu übertragen. Der Einsatz von Verfügungsvordrucken in Anlehnung an den Merchant Shipping Act 1854 sollte nicht auch die dort vorgesehenen Rechtsfolgen der Ausfertigung der Vordrucke nach sich ziehen:[616]

> „To this we reply that we only referred to it[617] as a guide to the construction of a land code, and for that purpose we still think it most admirably adapted. [...]
> Suppossing some such clause as the following were included in the general Act, the question of validity would, we think, be set at rest:-- ‚Every title issuing out of the Registry Office shall be held to be valid and indisputable, at law and in equity‘.”
>
> Übersetzung:[618]
> „Darauf antworten wir, dass wir uns auf ihn[619] nur als Leitlinie zur Schaffung einer Landrechtskodifikation bezogen hatten, und wir ihn zu diesem Zweck immer noch für bewundernswert anpassungsfähig halten. [...]
> Angenommen eine Klausel wie die folgende würde in das Gesetz aufgenommen, so wäre, so denken wir, die Frage der Wirksamkeit endgültig geregelt: 'Jeder

---

614 The South Australian Register, 31. Juli 1856.
615 Übersetzung des Verfassers.
616 The South Australian Register, 31. Juli 1856.
617 Gemeint ist der Merchant Shipping Act 1854.
618 Übersetzung des Verfassers.
619 Gemeint ist der Merchant Shipping Act 1854.

> Rechtstitel, den die Registerbehörde ausstellt, soll als wirksam und unangreifbar gelten, sowohl ‚at law' als auch ‚in equity'."[620]

Wie bereits an früherer Stelle erwähnt,[621] ist es naheliegend, dass Forster den einzigen von ihm stammenden konkreten Formulierungsvorschlag aus den Anhängen zu dem 1829er Teilbericht der ehemaligen britischen Reformkommission entnommen hatte, in denen eine solche Vorschrift ebenfalls ausdrücklich gefordert worden war.[622] Hier wird verständlich, warum sich Forster genötigt sah, die gewünschte Rechtswirkung der Eintragung durch eine konkrete Formulierungsanweisung für die zu schaffenden Gesetzesvorschriften klar zu stellen. Mit dieser Klarstellung sollte der Rahmen und die Grenze der Übertragung des Schiffsregisterrechts fixiert werden. Für Forster durfte der Merchant Shipping Act 1854 nur Leitfaden („a guide to the construction")[623] für die Umsetzung seines eigentlichen Reformvorhabens sein. Tatsächlich scheint es ihm durch Zuschriften erst spät bewusst geworden zu sein, dass das von ihm selbst ins Spiel gebrachte Modellgesetz sich in der Hitze der politischen Debatte verselbständigen könnte. Eine Versteifung auf den Merchant Shipping Act 1854 hätte aber eine Aushebelung des zentralen Prinzips der Unanfechtbarkeit eingetragener Rechte zur Folge gehabt und damit die zugrundeliegende Grundidee unterwandert. Mit mahnender Stimme stellte Forster deshalb den Unterschied der Konzepte heraus:[624]

> „We proposed however, to make litigations about title impossible, by providing that no title should be received into the Registry Office that was not valid, and that every one issuing from that office should bear upon the face of it, the evidence of its genuineness ..."
>
> Übersetzung:[625]
> „Wir hatten dagegen vorgeschlagen, Streitigkeiten über Rechtstitel an Grundstücken unmöglich zu machen, indem man festlegt, dass kein Rechtstitel von der Registerbehörde aufgenommen wird, der nicht rechtswirksam ist, und dass wiederum jeder (Rechtstitel), der von der Behörde ausgestellt würde schon in sich selbst den Beweis seiner Wirksamkeit trage."

Forster statuierte in dieser wichtigen Regelung zugleich eine allgemeine Leitlinie für die Übertragung des Schiffsregisterrechts auf Grundstücke. Die Vorschriften des Merchant Shipping Act sollten demnach nur insoweit übertragen werden, als sie die Umsetzung dieses Grundkonzepts nicht gefährdeten. Dort wo sie an diese Grenze stießen, konnte das Schiffsregisterrecht nicht weiterhelfen, sondern musste die eigenständige legislative Arbeit beginnen.

---

620 Auf eine Übersetzung der Begriffe „at law" und „in equity" wird hier bewusst verzichtet. Vgl. zu den Besonderheiten dieser Rechtsformen statt vieler Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 2, Rn. 51 ff.

621 Kapitel 3 (zum Gutachten von Tyrrell), S. 60 ff.

622 1829er Bericht, Anhang, S. 529.

623 Unterstreichung vom Verfasser.

624 The South Australian Register, 31. Juli 1856.

625 Übersetzung des Verfassers.

dd) Veröffentlichung des Merchant Shipping Act am 4. und 5. August 1856

Es scheint kein Zufall zu sein, dass Forsters Mahnung bezüglich der beschränkten Übertragbarkeit des Schiffsregisterrechts von ihm gerade am Donnerstag, dem 31. Juli 1856 zum Besten gegeben wurde. Damit gingen diese Äußerungen nämlich seinen ausführlichen Beschreibungen des Merchant Shipping Act 1854 in der folgenden Montags- und Dienstagsausgabe des South Australian Registers vom 4. und 5. August 1856 unmittelbar voraus. Mit diesen letzten beiden Artikeln schloss Forster seine Artikelreihe „The Transfer of Real Property" zunächst ab.

Für diejenigen Leser, die die Artikel bis dahin verfolgt hatten, stellte die letztendliche Beschreibung des „neuen" Merchant Shipping Act 1854 geradezu eine offene Bringschuld Forsters dar. Schließlich fehlte vielen von Forsters Äußerungen der nachprüfbare Bezugspunkt, da der Text des britischen Gesetzes nur einigen wenigen Südaustraliern bekannt gewesen sein konnte. Zwar war das Gesetz bereits seit dem 1. Mai 1855 im gesamten britischen Commonwealth in Kraft getreten, der Gesetzestext als solcher war in Südaustralien jedoch erst in der letzten Juli-Woche 1856 in der Government Gazette abgedruckt worden.[626] Man muss damit Forsters Beschreibungen vom 4. und 5. August 1856 als eine Art Anhang zu seinen vorausgehenden Artikeln verstehen, der diese Grundlage nachlieferte.

Forsters Beschreibungen des Schiffsregisterrechts des Commonwealth wiederum wurden nur aus seinen vorausgegangenen Artikeln zur südaustralischen Grundstücksrechtreform verständlich. Forster stellte diesen Zusammenhang nicht mehr heraus, legte aber wie selbstverständlich den Schwerpunkt der Beschreibung auf den sachenrechtlich relevanten Teil des Merchant Shipping Act und damit auf den zweiten Abschnitt (Part II) des Gesetzes, der sich mit der Begründung und Übertragung des Eigentums an Schiffen beschäftigte.[627] Die Beschreibung dieses Abschnitts nahm fast die Hälfte des im Ganzen sechs Spalten füllenden Zeitungsartikels ein.[628] Die übrigen Ausführungen waren den restlichen zehn Abschnitten des Gesetzes gewidmet.

Obwohl Forster bei seiner Beschreibung des Merchant Shipping Act die Reform des Grundstücksrechts mit keinem Wort erwähnte, muss dem Leser im Hinblick auf seine früheren Vorschläge klar gewesen sein, welche Intention Forster hier verfolgte. Eindeutig tritt diese Intention in seiner abschließenden Bewertung des neuen Schiffsregisterrechts zu Tage.[629] Forster stellte hier fest, dass der Merchant Shipping Act 1854 eine gelungene Kodifizierung eines komplizierten und vielschichtigen Rechtsgebietes sei, und dass man sich von diesem Ergebnis ermutigt fühlen solle, auch in der Kolonie Südaustralien schwierige Reformen anzugehen. Gemeint war natürlich die seit Wochen in Rede stehende Grundstücksreform.

---

626 The South Australian Register, 4. und 5. August 1856.

627 The South Australian Register, 4. August 1856, Spalte 3, 4 und 5.

628 Der South Australian Register erschien als dreiblättrige Tageszeitung im Format von ca. 30 cm mal 80 cm. Ein Blatt hatte vier Spalten.

629 The South Australian Register, 5. August 1856.

Es wird auch klar, dass Forster seine Aufforderung an die fachlich versierte Leserschaft aufrechterhielt, einen entsprechenden Gesetzesentwurf auch ohne Unterstützung der Anwaltschaft in Angriff zu nehmen. Mit dem Hinweis auf den Merchant Shipping Act 1854 zeigte er dabei den möglichen Weg einer Rezeption auf. Statt originär legislativ zu arbeiten, konnte man so auf ein bestehendes modernes Registerrecht zurückgreifen. Die Konzeption des Shipping Act sollte nach Forsters Vorstellung formale Orientierungshilfe für ein Grundstücksregistergesetz werden, wenn auch mit den von ihm in seinem vorausgehenden Artikel vom 31. Juli 1856 angemahnten Beschränkungen in Bezug auf die Übertragbarkeit der einzelnen Regelungen.

Entsprechend dieser Intention lobte Forster das Gesetz bereits zum Eingang seiner Beschreibungen vom 4. und 5. August 1856 als eine Kodifikation, die trotz ihrer 548 Einzelvorschriften überaus übersichtlich und verständlich abgefasst worden sei.[630] Durch Konsolidierung und Simplifizierung hätte dieses Gesetzeswerk mit der bis dahin geltenden Rechtsunsicherheit aufgeräumt und dazu beigetragen, die Kosten im Schiffsregisterrecht erheblich zu reduzieren. Der versierte Leser wird dies als unmittelbare Anspielung auf die Reformbedürftigkeit des südaustralischen Grundstückrechts verstanden haben und Forsters Darstellungen des Schiffsregisterrechts richtig als mögliche Orientierung für die Reform eingeordnet haben.

Im Hinblick auf den konkreten Inhalt seiner Beschreibungen ist festzuhalten, dass Forster zunächst das formelle Registerrecht des Merchant Shipping Act darstellte.[631] Dieses beschränke den Anwendungsbereich des Registers auf britische Schiffe zwischen 15 und 30 Bruttoschiffsregistertonnen.[632] Die Registerbücher würden vom sogenannten Registrar geführt, dessen Position verschiedenen Hafenbehörden, meist den Zollbehörden, zugedacht sei. Der Eintrag ins Registerbuch erfolge auf Antrag des jeweiligen Schiffseigentümers. Vorgesehen sei eine Anteilssplittung bis zu 64 Anteilen. Maximal könnten jedoch 32 Anteilseigner registriert werden und Gesellschaften nur unter einem einheitlichen Gesellschaftsnamen.

Als Eigentümer würden nur britische Staatsbürger registriert. Unabhängig von der Staatsangehörigkeit der beteiligten Personen dürften allerdings Treuhandverhältnisse, d.h. die sogenannten „trusts“ nicht eingetragen werden.[633] Damit sei sichergestellt, dass der jeweils registrierte Eigentümer auch tatsächlich das uneingeschränkte Verfügungsrecht habe. Er sei es auch, der das Anrecht auf die Eigentümerurkunde (Certificate of Title) habe, die im Original den Registereintrag spiegele.

Mit Blick auf die mögliche Einführung eines südaustralischen Grundstückregisters wusste Forster, dass sich seine Leserschaft außer für die rein verfahrensrechtliche Seite vor allem

---

630 The South Australian Register, 4. August 1856.
631 The South Australian Register, 4. August 1856.
632 The South Australian Register, 4. August 1856, Spalte 3.
633 The South Australian Register, 4. August 1856, Spalte 4.

auch für die Eigentumsübertragungen nach dem Merchant Shipping Act und die dortigen Erleichterungen bei der Hypothekenbestellung interessieren würde. Dementsprechend ging er auf diese beiden Punkte gesondert ein. Nach seiner Beschreibung vollzogen sich Eigentumsübertragungen im Schiffsregisterecht durch die Ausfertigung der Bill of Sale (Übertragungsurkunde) und nachfolgendem Indossament auf dem Certificate of Title. Letzteres spiegele sich nachfolgend detailgetreu in der Eigentümerurkunde des Erwerbers.[634] Forster gab anlässlich dieser Beschreibung beispielhaft den Vordruck (Schedule) der Bill of Sale im Original wieder. Er verwies im Übrigen darauf, dass ein Erwerber nur einen Anspruch auf Eintrag in das Registerbuch habe, wenn er selbst die Anforderungen an einen britischen Eigentümer erfülle, d.h. auch die britische Staatsbürgerschaft besitze.

Letztlich ging Forster besonders auf die Entstehung der Mortgage (Hypothek) ein, die nach dem neuen Schiffsregisterrecht nicht den Übergang des Eigentumstitels erfordere, sondern lediglich ein Befriedigungsrecht verschaffe.[635] Nur aus dem Zusammenhang zu seinen vorausgehenden Artikeln wird klar, dass Forster beabsichtigte, dieses materiellrechtliche Konzept auf Grundstücke zu übertragen. Während er sich zu anderen Sachenrechten nicht weiter äußerte, wies er diesbezüglich lobend darauf hin, dass der Merchant Shipping Act sowohl für die Bestellung als auch für die Übertragung der Mortgage gesonderte Verfügungsvordrucke vorsehe.[636] An dieser Vorgehensweise wird erneut deutlich, wie Forster seine am 4. und 5. August 1856 veröffentlichten Beschreibungen des Schiffsregisterrechts verstanden wissen wollte. Nicht im Ganzen sollten die Vorschriften für ein neues Grundstücksregistergesetz als Vorlage dienen, sondern nur insoweit als sie Forsters eigentliches materiellrechtliches Konzept umsetzte. Daran lassen die vorausgehenden Ausführungen vom 31. Juli 1856 keinen Zweifel.[637] Das Augenmerk bei der Betrachtung des Merchant Shipping Act sollte auf dem formell-rechtlichen Verfahren (Anlage und Verwaltung des Registerbuchs, Einsatz von Vordrucken etc.) liegen. Nur ausnahmsweise, wie im Fall der Mortgage, sollte auch von den materiellrechtlichen Konzepten Gebrauch gemacht werden, da sie im Übrigen Forsters Vorstellungen zuwider liefen. Wie die folgende Analyse der Gesetzesentwürfe zeigen wird, hatte Torrens zumindest bei seinem ersten Entwurf diese von Forster angemahnte Differenzierung in den Wind geschlagen.

b) Analyse des ersten Entwurfs

Nur nach dem Vergegenwärtigen der Vorarbeit Forsters lässt sich Torrens‘ erster Gesetzesentwurf zu einem südaustralischen Grundstücksregistergesetz richtig einordnen. Torrens selbst hatte diese Zusammenhänge nie zugegeben,[638] jedoch ist es bei genauer Betrachtung der zeitlichen Abfolge der Geschehnisse offenkundig, dass für Torrens‘

634 The South Australian Register, 4. August 1856, Spalte 5.
635 The South Australian Register, 4. August 1856, Spalte 5.
636 The South Australian Register, 4. August 1856, Spalte 5.
637 The South Australian Register, 31. Juli 1856.
638 Torrens sollte später von einem zufälligem zeitlichen Zusammenfallen seiner Entwürfe mit Forsters Artikeln sprechen (Vgl. Torrens (1859), VII).

ersten Gesetzesentwurf die grundlegende Idee aus Forsters Artikelreihe entsprang. Darauf war zwischenzeitlich 1882 in einem Leserbrief an den South Australian Register verwundert hingewiesen worden.[639] Im übrigen war der Umstand aber in Vergessenheit geraten.

aa) Vorbemerkung

Nachdem Forster seine Vorschläge im Juli und Anfang August 1856 vorgetragen[640] und schließlich den Anstoß zur Übertragung der Vorschriften des Schiffsregisterrechts gegeben hatte,[641] schien das Thema plötzlich für zwei Monate von den Zeitungsseiten verbannt. Bis auf vereinzelte Veröffentlichungen von Leserbriefen, die auch Verweise auf das deutsche Recht enthielten,[642] hatte Forster seine Artikelreihe offenbar abgebrochen.

Es ist jedoch anzunehmen, dass Forster weiter an der Diskussion und der Umsetzung seines Konzepts unter Zuhilfenahme des Merchant Shipping Act mitwirkte. Am 17. Oktober 1856 veröffentlichte er nämlich eine Beschreibung eines Gesetzesentwurfs von Robert Richard Torrens, der Forsters Idee, das Grundstücksregisterrecht dem Schiffsregisterrecht nachzubilden, aufgegriffen hatte. Torrens war damit den wichtigen Schritt gegangen, den Forster sich scheinbar nicht zugetraut hatte - die tatsächliche Umsetzung abstrakter Regelungsvorstellungen in Gesetzesvorschriften. Allerdings trat der Politiker und frühere Zollbeamte, wie im Folgenden deutlich wird, die Arbeit sehr schnell an hilfsbereite Juristen ab, die er geschickt im Geheimen für sich arbeiten ließ.

Im Nachhinein sollte Torrens weder zugeben, dass sein Erstentwurf auf der Vorarbeit Anthony Forsters beruhte, noch, dass der deutsche Jurist Dr. Ulrich Hübbe für die Endversion seiner Gesetzesvorlage bestimmend war.[643] Stattdessen versuchte er, die zeitliche Abfolge der Ereignisse zu verschleiern und behauptete, dass die Artikel des South Australian Registers mit seinen Gesetzesarbeiten nur zufällig zusammengefallen seien und ihm so lediglich politisch hilfreich gewesen wären.[644] Hübbe sollte er nie erwähnen.

Torrens' erster Entwurf, der von Forster im South Australian Register am 17. Oktober 1856 beschrieben wurde,[645] zählte insgesamt 56 Einzelvorschriften. Er stellte dabei mit wenigen Ausnahmen eine strenge Übertragung der das Eigentum betreffenden Regelungen des Schiffsregisterrechts dar. Forsters Bedenken[646] waren damit eingetroffen, da Torrens bei diesem ersten Versuch nicht Forsters eigentliches Konzept, sondern einzig den Merchant Shipping Act als maßgebend angesehen hatte. Die Leitlinien, die Forster

---

639 Opie, Correspondence on the Real Property Act, S. 62.
640 The South Australian Register, 3., 4., 5. und 8. Juli 1856.
641 The South Australian Register, 9., 11., 14., 31. Juli, 4. und 5. August 1856.
642 The South Australian Register, 16. August 1856.
643 Geyer, The Creation of a Myth, S. 29 ff.
644 Torrens (1859), VII.
645 The South Australian Register, 17. Oktober 1856, Spalte 2 u. 3.
646 The South Australian Register, 31. Oktober 1856 (Vgl. dazu Kapitel 4, S. 92 ff.).

zur Übertragung der Vorschriften beschworen hatte, waren von Torrens nicht beherzigt worden.[647]

Jedoch muss dies nicht unbedingt Torrens‘ tatsächlicher Überzeugung entsprungen sein. Die politischen Verhältnisse hatten ihn eher dazu angehalten, schnell einen Entwurf zu präsentieren. Eine einfache Übertragung der unangepassten Vorschriften und Struktur des Merchant Shipping Act 1854 auf Grundstücke war dafür vorerst genügend. Aus Forsters Artikeln und vermutlich auch aus Gesprächen mit ihm wusste Torrens, dass dies nicht zum Erfolg führen konnte.

Der erste Entwurf war deshalb bereits bei seiner Veröffentlichung überholt. Torrens musste wissen, dass er in großen Teilen abzuändern war, da er nicht das Recht implementierte, das er zu diesem Zeitpunkt reformpolitisch propagierte.[648] So ist es zu erklären, dass Torrens zwar Forster den Entwurf beschreiben ließ, ihn aber nicht im Original der Öffentlichkeit zur Verfügung stellte. Mitte November 1856 wurde Torrens deshalb wiederholt gedrängt, den Entwurf zu veröffentlichen und konkrete Kritik zuzulassen.[649] Torrens verweigerte dies mit dem Hinweis, dass er mit Hilfe einer „high legal authority” den Entwurf großen Änderungen unterziehe.[650] Den Namen des Juristen, auf den er anspielte, gab er jedoch nicht bekannt.

bb) Übertragung des Schiffsregisterrechts entsprechend Forsters Vorgaben

Aus Torrens anfänglich strikter Orientierung am Merchant Shipping Act 1854 folgte in weiten Bereichen auch eine große Übereinstimmung mit Forsters Ausführungen. Insbesondere entsprach ein Großteil des Erstentwurfs, der sich lediglich mit dem formellen Recht des zu schaffenden Registerbuchs beschäftigte, Forsters allgemeinen Vorgaben. So wurden den Kompetenzen, der Einrichtung und Ausgestaltung der Behörde des „Registrar Generals“ eine Reihe von Vorschriften gewidmet.[651] Vor allem sollte der Registrar General mit Zustimmung des Governors ermächtigt werden, Durchführungsvorschriften und Verfügungsvordrucke[652] zu erlassen. Damit wurde einer vordringlichen Forderung Forsters nachgekommen,[653] auch wenn Torrens zunächst darauf verzichtet hatte, den Anhang des Merchant Shipping Act nachzubilden und Vordrucke selbst zu entwerfen.

Durch die Übertragung der Vorschriften zum Registerbuch entstand eine große Übereinstimmung mit Forsters Vorstellungen betreffend die Anlage eines

---

647 Vgl. oben, Kapitel 4, S. 100 ff.

648 Vgl. Torrens‘ Einführungsrede in der ersten Gesetzeslesung: South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 ff.

649 The South Australian Register, 21. November 1856.

650 The South Australian Register, 21. November 1856.

651 The South Australian Register, 17. Oktober 1856, Spalte 2.

652 Wie der Merchant Shipping Act sah der Entwurf für die wichtigsten Vordrucke Muster im Anhang des Gesetzes vor.

653 The South Australian Register, 9., 11., und 31. Juli 1856.

Grundstücksregisters.[654] Diese lag insbesondere in der Einführung des Realfoliumprinzips, das ermöglichte, jede Rechtsveränderung am Grundstück aus dem Eintrag im Registerbuch erkennbar zu machen. Entsprechend Forsters Vorstellungen hatte Torrens dem Eintrag in das Registerbuch eine Untersuchung der Rechtsverhältnisse des betreffenden Grundstücks vorgeschaltet.[655]

Dem formell-rechtlichen Teil des Entwurfs stand auf materiellrechtlicher Seite Torrens‘ strenge Anbindung an das Schiffsregisterrecht in der Hypothekenregelung gegenüber. Torrens hatte damit mutig, wie von Forster favorisiert, die sachenrechtliche Konzeption des Merchant Shipping Act übernommen.[656] Eine Hypothek an Grundstücken sollte hiernach nicht mehr nur als Sicherungsübereignung möglich sein, sondern sich auf die Bestellung eines Befriedigungsrechts beschränken können.[657] Damit war Torrens ganz in Forsters Sinne über die Schaffung eines ergänzenden Registerrechts hinaus auch für beschränkte Änderungen im materiellrechtlichen Bereich eingetreten. Von welcher Tragweite die Übernahme der schiffsrechtlichen Konzeption war, scheint Torrens jedoch nicht bewusst gewesen zu sein. Geradezu willkürlich sollte er in seinem späteren zweiten Entwurf nach vorausgegangener Kritik wieder zur alten Common-Law-Hypothek zurückkehren, um dann im letzten Entwurf die Erstkonzeption wieder aufzugreifen.[658]

cc) Übertragung des Schiffregisterrechts entgegen Forsters Vorgaben

Torrens hatte seinen ersten Entwurf in strenger Akzessorietät zum Merchant Shipping Act erstellt. Im formell-rechtlichen Bereich und bei der alternativen Konzeption der Mortgage (Hypothek) führte dies im Ergebnis zu einer weitreichenden Umsetzung der Vorstellungen Forsters. Es folgte daraus gleichzeitig aber auch eine Abweichung in einem wesentlichen Grundsatz, der den Charakter des von Forster vorgeschlagenen Systems als solchem erst ausmachte. Dieser Grundsatz betraf die Rechtswirkung des Registereintrags in Bezug auf Rechtsübertragungen. In strenger Anbindung an den Merchant Shipping Act sah Torrens' Erstentwurf im Unterschied zu Forsters Konzept vor, dass Rechtsübertragungen durch Ausführung der Bill of Sale und durch das Indossament auf den Eigentümerurkunden (Certificate of Title) vollzogen werden sollten.[659] Der Rechtsübergang ging damit der Eintragung voraus. Ihr kam somit nur eine indirekte Wirkung zu, die sich daraus ergab, dass die Eigentümerurkunde (Certificate of Title) letztlich lediglich eine Abschrift des betreffenden Realfoliums und damit der Eintragung darstellen sollte.

Forsters zentraler Idee, die Eintragung als eigentlich rechtsübertragenden Akt auszugestalten und den so eingetragenen Rechten Unanfechtbarkeit zukommen zu

654 The South Australian Register, 17. Oktober 1856, Spalte 3.
655 The South Australian Register, 17. Oktober 1856, Spalte 3.
656 Forster schreibt begeistert: „The Bill proposes an entirely new system of securing mortgages” (The South Australian Register, 17. Oktober 1856, Spalte 2).
657 „Mortgage by the way of Charge“ (Vgl. zum Begriff Megarry/Wade, Kapitel 16, S. 919 ff.).
658 Gegenüber Ulrich Hübbe soll er geäußert haben, er habe insofern den Gegnern des Entwurfs Entgegenkommen signalisieren wollen (Hübbe (1857), S. 89).
659 The South Australian Register, 17. Oktober 1856, Spalte 3.

lassen,[660] war Torrens in seinem Erstentwurf damit nicht nachgekommen. Die tatsächliche und die eingetragene Rechtslage konnten nach diesem Entwurf folglich weiterhin auseinander fallen. Diese weitreichende Abweichung von seinem Konzept muss der Grund gewesen sein, weswegen Forster zu Beginn der Beschreibung des Entwurfs feststellte:[661]

> "We have carefully perused the proposed measure, and [...] it needs and will doubtless receive, further emendation ...".
>
> Übersetzung:[662]
> „Wir haben uns die vorgeschlagene Maßnahme sorgsam angeschaut, und [...] sie bedarf weiterer Änderungen und wird diese zweifellos erhalten."

Die hier zum Ausdruck kommende Sicherheit Forsters, dass seine Vorstellungen bei folgenden Entwurfsänderungen noch zum Tragen kommen würden, mag darin begründet gewesen sein, dass er mit Torrens als Teil seiner Beratergruppe in diesem Sinne übereingekommen war. Jedenfalls verwies Forster am Ende der Entwurfsbeschreibung auf eine solche Beratergruppe:[663]

> „We understand that on Wednesday evening last a party of influential gentlemen met at the residence of Mr. Torrens to consider the measure, and expressed the most perfect concurrence in its general principles."
>
> Übersetzung:[664]
> „Wir wissen, dass sich am letzten Mittwochabend eine Gruppe einflussreicher Männer auf Mr. Torrens' Anwesen traf, um die Maßnahme zu beraten, und dass sie im höchsten Maße ihre Zustimmung zu deren allgemeinen Prinzipien zum Ausdruck brachten".

Ob Forster bei dem Treffen auf Torrens' Anwesen selbst dabei war oder nicht, bleibt dahin gestellt. Er muss aber geglaubt haben, dass Torrens' Entwurf bald so abgeändert würde, dass der Eintragung in seinem Sinne die eigentliche konstitutive Wirkung bei Rechtsübertragungen zukommen würde. Dieses Regelungskonzept stellte schließlich die zentrale Struktur des von Forster verfolgten Systems dar. Gerade dadurch sollte nach Forsters Ansicht ja die begehrte Rechtssicherheit herbeigeführt werden, um die es bei der Reform im Kern ging.[665] Die Rechtswirkung der Eintragung hatte zudem Auswirkungen auf sämtliche anderen Vorschriften des zu schaffenden Gesetzes. Von ihr hing zum Beispiel ab, welche Tatsachen eintragungsfähig waren, welche Rechtsmittel sinnvoll und

---

660 The South Australian Register, 3. und 4. Juli 1856 (Vgl. dazu Kapitel 3, S. 34 ff.)
661 The South Australian Register, 17. Oktober 1856, Spalte 2.
662 Übersetzung des Verfassers.
663 The South Australian Register, 17. Oktober 1856.
664 Übersetzung des Verfassers.
665 Vgl. oben, Kapitel 3, S.39 ff.

notwendig waren und welche Bedeutung den Certificates of Title (Eigentümerurkunden) zukam.

Wegen der Ausstrahlungswirkung dieser zentralen Regelung hatte Torrens in seinem ersten Entwurf tatsächlich ein anderes Recht implementiert als Forster es propagierte. Die Ursache dafür lag darin, dass Torrens Forsters Vorschlag, den Merchant Shipping Act 1854 zu rezipieren, allzu wörtlich genommen hatte. An Torrens' Absicht, seinen Vorschlägen zu folgen, hatte Forster anfänglich offenbar keine Zweifel. Forsters sichere Erwartung, dass die nötigen Änderungen vorgenommen würden, sollten jedoch zunächst enttäuscht werden. Wie die Analyse des zweiten Entwurfs zeigt,[666] hatte Torrens nach seiner Wahl ins Parlament keine wirklichen Ambitionen mehr, das System tatkräftig umzusetzen. Forster sollte ihn dafür in seiner Zeitung bald ungewöhnlich scharf des Wahlbetruges beschuldigen.[667]

dd) Bewertung des ersten Entwurfs

Unabhängig von Forsters Prognose zukünftig zu erwartender Änderungen des Entwurfs ist festzustellen, dass Torrens den Modellcharakter des Merchant Shipping Act in der veröffentlichten Fassung des Entwurfs vom Oktober 1856 wortwörtlich genommen hatte. Von Forsters Gedanken, die Vorschriften nur als Hilfe zur Umsetzung eines anderen, selbständigen Konzepts zu Rate zu ziehen, hatte er sich nicht gebunden gefühlt. Torrens fehlende fachliche Kompetenz mag ein Grund dafür gewesen sein.[668] Das vorbehaltslose Übertragen der Vorschriften des Merchant Shipping Act könnte aber auch von Torrens bewusst als Vorarbeit und Grundlage für die weitere Ausarbeitung gedacht gewesen sein. Dass er den Entwurf nicht selbst, sondern durch Forsters Beschreibungen vorstellte, legt eine tatsächliche Zusammenarbeit in diesem Sinne nahe. Forsters wohlwollende Kommentare sind daher auch nicht im Sinne einer Billigung des Entwurfs zu verstehen. Vielmehr muss er froh gewesen sein, dass mit Torrens' Entwurf der erste Schritt der Entwurfsarbeiten gemacht war. In weiteren Schritten musste nun der Entwurf von seiner Vorlage des Merchant Shipping Act Abstand nehmen und sich von diesem emanzipieren.

Indes darf nicht unerwähnt bleiben, dass auch Torrens Erstentwurf im Oktober 1856 bereits Ansätze enthielt, sich von der Vorlage des Merchant Shipping Act zu lösen. Für den schwierigen Übergang vom alten Recht zum neuen Registersystem sah Torrens mit dem Caveat (eintragbarer Widerspruch) ein Rechtsinstitut und Rechtsbehelf vor, das weder im Merchant Shipping Act[669] noch in Forsters Konzept vorgezeichnet war.[670]

---

666 Vgl. unten, Kapitel 4, S. 103 ff.

667 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 180.

668 Torrens hatte keine juristische Ausbildung genossen. Robinson weist anhand Torrens' eigenen Veröffentlichungen nach, dass er wesentliche Zusammenhänge seines Gesetzentwurfs eigentlich nicht begriffen hatte (Robinson (1973), S. 79).

669 Erst 1859 wurde durch die Admiralty Rules der Caveat als Widerspruchsmöglichkeit auch in den Merchant Shipping Act eingeführt. Vgl. Stein/Stone, S. 24.

670 Forsters Ausführungen enthielten diesbezüglich keine detaillierte Beschreibung des Entwurfs. Er wies insofern aber darauf hin, dass der Entwurf den Vordruck C im Anhang für den Widerspruch vorsah und

Torrens hatte dieses Rechtsinstitut jedoch nur für die Situation der Ersteintragung bei Einführung des Systems gedacht und nicht auch für Konstellationen, in denen das zu schützende Recht erst nach Eintragung des betreffenden Grundstücks entstand. Mit dem Caveat (Widerspruch) des Erstentwurfs konnte man sich daher nur gegen die allererste Eintragung eines Grundstücks wehren. Hier liegt der wesentliche Unterschied zu dem eintragbaren Widerspruch, den das von Ulrich Hübbe befürwortete Hamburgische Recht[671] vorsah und der ein halbes Jahr nach Torrens‘ Erstentwurf auch in den Bericht der britisch-königlichen Untersuchungskommission von 1857 als Empfehlung[672] aufgenommen werden sollte. Das Rechtsinstitut soll an dieser Stelle nicht vertiefend dargestellt werden. Es muss aber hervorgehoben werden, da der Caveat das einzige Rechtsinstitut ist, bezüglich dessen Torrens‘ erster Entwurf nicht akribisch an der Vorlage des Schiffsregisterrecht haftete. Trotz seiner bis dahin beschränkten Reichweite war damit für eine Ausweitung des Rechtsinstituts der Grundstock gelegt.[673]

2. Torrens' zweiter und dritter Entwurf als Abkehr vom Merchant Shipping Act als Modell

Torrens‘ erster Entwurf für ein neues Grundstücksregisterrecht hatte sich, wie oben heraus gearbeitet, strikt an dem imperialen britischen Schiffsregisterrecht orientiert. Demgegenüber stellte sein zweiter und dritter Entwurf eine Loslösung von diesem anfänglichem Modell dar. Insbesondere der dritte Entwurf war die deutliche Umsetzung eines anderen, eigenständigen Konzepts, das mit dem des Shipping Act wenig mehr als das Register an sich als gemeinsamen Ausgangspunkt hatte. Der zweite Entwurf war dagegen ein zaghafter, nur halbherziger Zwischenschritt dorthin. Die ihn begleitenden parlamentarischen Erklärungen zeigen aber, dass er insofern bereits von der Realität der Gesetzesintention überholt war. Torrens‘ Reden machen deutlich, dass bereits zu diesem Zeitpunkt eine Abwendung vom materiellrechtlichen Modell des Merchant Shipping Act gewollt war. Torrens glaubte scheinbar, schon der zweite Entwurf setze das anvisierte Systemkonzept in Kraft. Tatsächlich aber verschaffte diesem erst der dritte Entwurf tatsächlich Geltung. Im Hinblick auf die Lösung vom Schiffsregisterrecht als Vorlage für das Torrenssystem sind deshalb der zweite und dritte Gesetzesentwurf zusammenzusehen und darzustellen.

a) Der zweite Entwurf vom 14. April 1857

Am 4. April 1857 trat das erste südaustralische Parlament zusammen[674] und Torrens hatte sein Ziel erreicht, als Abgeordneter bei diesem historischen Moment dabei zu sein.[675] Erst

---

bei Eintragung desselben Gebühren zu entrichten sein sollten (The South Australian Register, 17. Oktober 1856).

671 Hübbe (1857), S. 64 (Vgl. dazu auch unten, Kapitel 4, S. 144 ff.).

672 1857er Bericht, Hauptteil, S. 37.

673 Ein Großteil der Beschreibung Forsters befasst sich mit den Vorschriften des Entwurfs, die die Einführung des Registers sichern sollen.

674 Munyard, Making a Polity 1836-1857, The Flinders History of South Australia (1986), S. 52 (73).

675 Geyer weist darauf hin, dass Torrens insofern erheblichem Erwartungsdruck durch seinen Vater in England ausgesetzt war (Geyer, The Creation of a Myth, S. 12 ff.).

jetzt, am Ende der Wahlkampfphase,[676] hielt Torrens die Zeit für passend, seinen mittlerweile überarbeiteten zweiten Entwurf der Öffentlichkeit zu präsentieren und damit erstmalig offen der Kritik auszusetzen.[677] Sein erster Entwurf vom Oktober 1856 hatte insofern schließlich wenig Angriffsfläche geboten, da Torrens ihn durch Forster in dessen Zeitung von Vornherein nur als Ausgangspunkt für die Ausarbeitung des eigentlichen Gesetzestextes hatte definieren lassen.[678] Geschickt hatte Torrens damit bis weit in den Wahlkampf des Frühlings 1857 hinein gewartet, bis er Mitte April seinen „eigentlichen" Gesetzesvorschlag öffentlich preisgab. Diese Hinhaltetaktik hatte sich in zahlreichen Wahlkampfveranstaltungen ausgezahlt.[679] Ohne tatsächlich widerlegt werden zu können, hatte Torrens seinen zweiten Reformentwurf als die eigentliche Lösung der landrechtlichen Probleme der Kolonie proklamieren können. Erst als sein Platz im Parlament sicher war, ließ er die einzelnen Vorschriften des Entwurfs am 14. und 15. April 1856 durch Forster im South Australian Register darstellen.[680] Der noch immer reformskeptische Juristenstand machte ihm deswegen vehement den Vorwurf, den Entwurf bis dahin bewusst zurückgehalten zu haben, um ihn ihrer fachlichen Kritik zu entziehen.[681]

Welche strategischen Überlegungen Torrens' Umgang mit seinen Gesetzesentwürfen in der Öffentlichkeit auch geleitet haben mögen, Tatsache ist, dass er nur wenige Wochen später, am 5. Juni 1857, seinen zweiten Entwurf ins neu gewählte Parlament in erster Lesung einbrachte.[682] Gegenüber dem ersten Entwurf vom Oktober 1856 war der zweite Entwurf von April 1857 um 23 Vorschriften von 56 auf insgesamt 79 Klauseln erweitert worden. Obwohl auch diese Fassung den von Torrens vermeintlich gewünschten Rechtszustand nicht umzusetzen vermochte, wurden nun zunächst keine erwähnenswerten Änderungen mehr vorgenommen. Torrens machte fast den gleichen Entwurf auch zur Grundlage der zweiten Lesung im November 1857.[683] Für viele markierte deshalb der zweite Entwurf den vorzeitigen Stillstand der Bemühungen Torrens‘ um die Reform. Bald wurde er der Brechung seines Wahlkampfversprechens bezichtigt. Forster war von seinem angeblichen Mitstreiter besonders enttäuscht und griff Torrens in seiner Zeitung vehement an.[684]

Der Widerspruch zwischen rechtspolitischem Anspruch und tatsächlicher Wirklichkeit des Gesetzesvorhabens, der Forster gegen Torrens aufgebracht hatte, spiegelt auf besondere Weise eine Eigenart des zweiten Entwurfs wieder und bestimmt zugleich das folgende analytische Vorgehen: zunächst wird der tatsächliche Gehalt des Entwurfs

---

676 Das Ergebnis der Wahl für den Wahlbezirk Adelaide stand Anfang März fest. Vgl. The South Australian Register, 11. März 1857.

677 Torrens hatte bereits auf verschiedenen Wahlkampfveranstaltungen sein Konzept präsentiert. Vgl. The South Australian Register, 2. und 7. Februar 1857.

678 The South Australian Register, 17. Oktober 1856.

679 The South Australian Register, 2., 7. und 10. Februar 1857.

680 The South Australian Register, 14. und 15. April 1857.

681 Brief des Rechtsanwaltes C. Fenn vom 29. Juni 1858, zitiert bei Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 180.

682 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 ff.

683 Vgl. Entwurf zur 2. Lesung (12. November 1857), Südaustralisches Staatsarchiv, Netley.

684 The South Australian Register, 28. August und 3. September 1857.

aufgrund der Änderungen zum Vorentwurf heraus gearbeitet (aa), um diesem dann die teilweise widersprechenden Erklärungen gegenüber zu stellen, welche in zweiter und dritter Lesung zur Rechtfertigung des Entwurfs vorgebracht wurden (bb).

aa) Änderungen gegenüber dem Vorentwurf

Die Änderungen des zweiten Entwurfs gegenüber dem Vorentwurf bestanden nicht nur in einer Erweiterung und Verfeinerung der Vorschriften. Es lassen sich vielmehr tatsächliche konzeptionelle Wandlungen feststellen, die eine einsetzende Loslösung vom Merchant Shipping Act als ursprünglichem Modell der Gesetzgebung erkennen lassen. Herauszustellen ist hierbei die rahmenbildende Anwendung einer abweichenden Kodifikationsstruktur auf die Rechtsverhältnisse am Grundstück (1), die tatsächliche, wenn auch nur ergänzend mögliche Rechtsübertragung durch Eintragung (2) und die Rückkehr zum Common Law-Konzept der Mortgage (Hypothek) (3). Zu bewerten sind diese zentralen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf allerdings nur als halbherzige Loslösung vom Modell des Merchant Shipping Act, die sich aus einer nur teilweisen Orientierung an einem neuem Gesamtkonzept einerseits und politischen Zugeständnissen andererseits ergab (4).

(1) Ausbau der Kodifikationsidee

Die rigorose Neufassung der Präambel involvierte eine wesentliche, inhaltliche Änderung des Neuentwurfs in Distanzierung zum Merchant Shipping Act.[685] Während sich die Präambel des Vorentwurfs vom Oktober 1856 noch auf die Bekundung der noblen Absichten des Gesetzgebers beschränkte, stellte die neue Präambel klar, dass das neue Gesetz das bisher geltende Recht abschaffte soweit es ihm widersprach.[686] Dieser Klarstellung kam nicht nur deklaratorische, das heißt unter den Rechtssatz „lex posterior derogat legi priori" zu fassende Bedeutung zu. Vielmehr sollte bestimmt werden, in welchem Verhältnis das parlamentarisch zu setzende Recht zu dem im Fallrecht begründeten Common Law, dass das Gründstücksrecht bisher umfassend geregelt hatte, zu sehen war.[687] In der angelsächsischen Rechtstradition war es durchaus üblich, formal erlassene Gesetze nur als Ergänzung zum Common Law zu sehen und mangels Eigenständigkeit aus eben demselben Common Law heraus zu interpretieren und inhaltlich auszufüllen.[688] Diesem Interpretationsmodus wurde mit der Neufassung der Präambel entgegengetreten, was mit einem wesentlichen Neuansatz des zweiten Entwurfs einherging, nämlich dem Ausbau zur Kodifikation.

---

685 Forster gibt die Präambel im ganzen Wortlaut wieder. Vgl. The South Australian Register, 14. April 1857.

686 Es kann hier bereits angemerkt werden, dass der Hamburger Rechtsanwalt Dr. Ulrich Hübbe später berichtete, dass gerade er sich in diesem Punkt durchgesetzt hatte und die Präambel separat für Torrens formulierte (Tilbrook, 41 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1939-40), S. 39 (40)).

687 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluß des Petitionsverfahren, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 (T)), S. 2.

688 Morris/Cook/Creyke/Geddes, Kapitel 9, S. 162 ff.

Als Kodifikation hatte das zu schaffende Gesetz keine ergänzende Funktion mehr, sondern war als umfassendes und in sich geschlossenes Regelwerk zu verstehen. Die Klarstellung in der Präambel war insofern Ausfluss und Absicherung der dadurch erforderlichen Interpretationsprärogative, die die Antwortsuche vordringlichst auf das Kodifikationsgesetz selbst beschränkte.[689]

In der konkreten Ausgestaltung der Kodifikationsidee unterschied sich der zweite Entwurf in signifikanter Weise vom Merchant Shipping Act. Letzterer war zwar auch als Kodifikation angelegt. Deren Anknüpfungspunkte waren aber nicht die Rechtsverhältnisse im Allgemeinen, sondern das Schiff als solches, also der Regelungsgegenstand selbst. So war im Merchant Shipping Act von der Bauweise der Schiffe über die Sicherheitsbestimmungen an Board, der Hierarchie der Besatzungsmitglieder, den Leuchttürmen bis hin zur Bergung gesunkener Schiffe alles geregelt. Nur einer von insgesamt elf Abschnitten befasste sich dabei mit den Rechtsverhältnissen am Schiff. Für sich genommen nahm dieser für die australische Reform einzig relevante zweite Abschnitt aber keine Kodifizierung sämtlicher rechtlicher Aspekte vor, sondern beschränkte sich auf die Etablierung des formalen Registerrechts.[690] Materiellrechtlich fand lediglich die Mortgage (Hypothek) eine eigene Regelung.[691] Im Übrigen musste der zweite Abschnitt des Merchant Shipping Act durch die allgemeinen Regeln des Common Laws ergänzt werden.[692]

Die Ausgestaltung der Kodifikationsidee im Merchant Shipping Act zielte daher nicht auf die Erfassung aller rechtlichen Beziehungen zum betreffenden Gegenstand. Torrens verfolgte in seinem zweiten Entwurf dagegen eine systematische Berücksichtigung sämtlicher Rechtsverhältnisse am Grundstück im Sinne einer Kodifizierung. Neben der Mortgage (Hypothek) waren deshalb auch andere Formen der Grundstücksbelastungen (Encumberances) geregelt.[693] Die Mietverhältnisse am Grundstück (leases) fanden, wenn auch noch in beschränkten Umfang, ebenfalls Aufnahme.[694] Ganz klar kam im zweiten Entwurf der Kodifizierungsgedanke bei der Aufnahme der sogenannten „expressed“ und „implied covenants“ zum Ausdruck.[695] Dabei handelt es sich gewöhnlich um Rechte und Pflichten dinglicher Art im Sinne von Grunddienstbarkeiten betreffend die Nutzung von Land.[696] Sie werden durch Richterrecht im Wege der Auslegung, bei den „implied covenants“ durch ergänzende Vertragsauslegung, in die Rechtsbeziehung hineingelesen.[697] Diese Rechte und Pflichten werden in der angelsächsischen

---

689 Es ist der Idee der Kodifikation gerade immanent, dass die Antworten für den Einzelfall eben aus der Kodifikation selbst ableitbar sein sollen (Vgl. Schlosser, S. 89).
690 Section 30 ff. Merchant Shipping Act 1854.
691 Section 66 ff. Merchant Shipping Act 1854.
692 Abbott's Law of Merchant Ships and Seamen, S. 40.
693 Vgl. Klausel 38, 37, 44 und Schedule J des zweiten Entwurfs.
694 Klausel 54, 55.
695 Klausel 55-58
696 Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 17, S. 670, Rn. 17.
697 Sackville/Neave, Kapitel 7, S. 370, Rn. 13.

Rechtsdogmatik nicht als gesetzlich sondern als vertraglich kategorisiert, obwohl sie größtenteils als nicht disponibel angesehen werden.[698]

Die in Torrens' zweiten Entwurf aufgenommenen „Covenants" wichen ausdrücklich nicht vom bisherigen Richterrecht ab, sondern fassten dieses nur klarstellend zusammen. Forster nennt sie deshalb in seiner Beschreibung des Entwurfs „explanatory", also klarstellend bzw. erklärend.[699] Im Lichte des Kodifikationsgedanken konnten diese Bestimmungen aber gerade nicht als bloße wiederholende Ergänzungen bereits bestehenden Rechts verstanden werden. Da eine Kodifikation Quelle zur Beantwortung aller Rechtsfragen zur Sache sein will,[700] erhielt die Aufnahme gefestigten Richterrechts einen eigenen Charakter. Nach der Kodifizierung dieses Rechts war die geschriebene Regelung als Rechtsgrundlage anzusehen und nicht mehr die richterliche Entscheidung, die in dem Gesetzestext zusammengefasst wurde. Rechtsquelle war von nun an die Kodifikation selbst. Daneben stehende selbstständige Rechtsquellen konnten nur begrenzt geduldet werden, selbst wenn sie wie hier im Grunde mit dem gewünschte Recht in Einklang standen.

Der Ausbau zur Kodifikation wirkte sich im zweiten Entwurf darüber hinaus in einer gesetzestechnischen Verfeinerung, insbesondere in einer detaillierteren Ausarbeitung von Verfahrenvorschriften aus. Im Sinne einer Kodifikation war auch die Ausarbeitung der in englischen Gesetzen üblichen Definitionsnormen auf 27 Einzelbestimmungen zu verstehen.[701] Im Übrigen wurden Regelungen in Bezug auf Zuständigkeiten und den behördlichen Umgang mit Vordrucken, Siegeln und Gebühreneinnahmen festgelegt.[702] Schließlich muss auf die Erweiterung der Vorschriften zum Caveat- (Widerspruchs-) verfahren hingewiesen werden, die sich im zweiten Entwurf aber immer noch auf den Schutz vor rechtsvereitelnden Ersteintragungen beschränkte.[703]

(2) Rechtsübertragung als Kompromisslösung zwischen Urkunde und Eintragung

Torrens' zweiter Entwurf stellte hinsichtlich der Übertragung von Rechten am Grundstück eine sprichwörtliche Kompromisslösung dar. Während der Entwurf einerseits an den Regelungen des Merchant Shipping Act hing, die dem Grunde nach eine Rechtsübertragung ohne Eintragung vorsahen, kam er andererseits Forsters Forderung, an die Eintragung anzuknüpfen,[704] entgegen. Der Entwurf hatte einfach das eine Verfahren dem anderen gleichberechtigt hinzugefügt. Eingang fand diese Kombinationslösung in Klausel 68, also weitgehend am Ende des 79 Vorschriften zählenden Entwurfs.[705] Diese

698 Sackville/Neave, Kapitel 12, S. 824, Rn. 68.
699 Beschreibung der Klauseln 55-58: The South Australian Register, 15. April 1857.
700 Vgl. statt vieler: Creisfelds, Rechtswörterbuch, S. 713.
701 Dies entspricht der Gesetzesvorlage vom 4. Juni 1857. Forster spricht in seiner Beschreibung dagegen von 37 Einzeldefinitionen (The South Australian Register, 14. April 1857), was aber wohl eher ein Druckfehler ist, da nicht angenommen werden kann, dass der Katalog bis Juni 1857 gekürzt wurde.
702 The South Australian Register, 14. und 15. April 1857.
703 Klausel 21, 22, 23 beschrieben in: The South Australian Register, 14. April 1857.
704 Vgl. Forsters grundlegende Artikel in: The South Australian Register, 3. und 4. Juli 1856.
705 Hübbe kritisiert, dass diese Positionierung der Vorschrift ihrer Bedeutung nicht gerecht würde (Hübbe, (1857), S. 86).

Vorschrift bestimmte, dass auch die Eintragung Verfügungsgeschäften Wirksamkeit verleihen konnte. Daneben blieb die Urkundsübertragung gleichwertig bestehen. Der wichtige Exklusivitätsanspruch der Übertragung durch Eintragung war damit aber gerade verfehlt. In dieser Parallele der möglichen Übertragungsverfahren lag aber gerade die Halbherzigkeit und der Kompromisscharakter des zweiten Entwurfs.

Mit Blick auf das Rechtsübertragungsverfahren in Torrens‘ zweiten Entwurf kann Klausel 68 aber nicht isoliert gesehen werden. Die Klauseln 25 bis 29 enthielten insoweit weitere wichtige Ergänzungen. Sie bestimmten, dass bei der Übertragung des „Fee Simple" (umfassender Eigentumstitel),[706] d.h. nach Eintragung der Übertragungsurkunde[707] die alte Eigentümerurkunde (Certificate of title) eingezogen und eine völlig neue an den Erwerber ausgestellt werden sollte.[708] Welche rechtliche Wertung daran anzuknüpfen sei, bestimmte der Entwurf allerdings nicht. Es blieb damit offen, ob sich dies lediglich in beweisrechtlichen Wertungen erschöpfte oder ob in die Neuausstellung der Urkunde zugleich auch ein rechtlicher Neuanfang hineinzulesen war. Auf diese hier nicht weiter auszuführende Problematik wird bei der Analyse der Redebeiträge der ersten und zweiten Lesung zurückzukommen sein.[709]

Festzuhalten bleibt, dass der zweite Entwurf von April 1857 sich in der wichtigen Frage des Rechtsübergangs im Ansatz von den Regelungen des Merchant Shipping Act zu lösen begonnen hatte, auch wenn er diese noch nicht gänzlich aufgab. Trotz ihres Kompromisscharakters kam Klausel 68 deshalb Forsters Forderung, der Eintragung bei der Rechtsübertragung eine entscheidende Rolle zuzuweisen, entgegen. Gleichzeitig schufen die Klauseln 25 ff mit der Neuausstellung der Eigentümerurkunde zumindest formal die Interpretationsgrundlage für einen von der vorausgehenden Rechtsentwicklung unabhängigen rechtlichen Anknüpfungspunkt.

(3) Rückkehr zum Common Law- Konzept der Mortgage (Hypothek)

Während sich Torrens in seinem April-Entwurf im Punkt der Rechtsübertragung zur Umsetzung des Forster-Konzepts halbherzig vom Merchant Shipping Act entfernte, hatte er sich im Bereich der Hypothek klar davon abgekoppelt. Das scheinbar auf starke Kritik gestoßene „neuartige" Konzept der Hypothek als (lediglich) dingliches Befriedigungsrecht war schließlich wieder aufgegeben worden,[710] und Torrens hatte sich erneut für das alte Recht entschieden, nach welchem zur Bestellung der Hypothek die Übertragung des „legal estates" nach Art einer Sicherungsübereignung nötig war.[711] Hierin lag eine deutliche Abkehr von den Regelungen des Merchant Shipping Act, der in Section 71 bestimmte: „A Mortgagee shall not by reason of his Mortgage be deemed to be

---

706 Vgl. zum Konzept des Fee Simple im Allgemeinen Megarry/Wade, Kapitel 2, S. 14 ff.

707 Die Urkunde wurde nun „Memorandum of Sale" genannt, im Vorentwurf war noch von „Bill of Sale" die Rede.

708 Vgl. Forsters Beschreibung: The South Australian Register, 14. April 1857.

709 Vgl. unten, Kapitel 4, S. 110 ff.

710 Hübbe (1857), S. 89.

711 Vgl. Forsters Beschreibung der Klauseln 33 ff: The South Australian Register, 15. April 1857.

the Owner of a Ship..." (Der Hypothekar wird aufgrund der Hypothek nicht zum Eigentümer des Schiffes).

Über das materiellrechtliche Gesamtkonzept sagt diese scheinbare Sinneswandlung aber nichts aus. Vielmehr hatte sich Torrens bei der Ausgestaltung der Hypothek im zweiten Entwurf offensichtlich von seinen konservativeren Beratern beeinflussen lassen. Zu diesen zählten kurzfristig der Rechtsanwalt W. Belt[712] und Chief Justice Cooper;[713] darüber hinaus aber insbesondere der Strafrechtler Andrews, der während seiner eigenen Kandidatur zum Parlament innerhalb weniger Wochen vom Gegner der Reform zu Torrens' Verbündeten avancierte[714] und ihm bei der technischen Abfassung des zweiten Entwurfs geholfen haben soll,[715] ein Punkt, auf den im Zusammenhang mit den Entwurfsarbeiten von Dr. Ulrich Hübbe zurückzukommen ist.[716]

(4) Halbherzige Lösung vom Merchant Shipping Act zwischen neuem Konzept und politischem Zugeständnis

Am Beispiel des Konzepts der Mortgage (Hypothek) wird besonders deutlich, dass die erkennbare Loslösung vom Modell des Merchant Shipping Act in seinem zweiten Entwurf nicht gänzlich darauf zurückzuführen ist, dass Torrens nun einem anderen, in sich geschlossenem Konzept folgte. In seinem dritten Entwurf sollte Torrens schon wieder das zunächst in seinem ersten Entwurf favorisierte Mortgage-Konzept einsetzen.[717] Dieses halbherzige hin und her ist dadurch zu erklären, dass Torrens zur Zeit des zweiten Entwurfs als Politiker versucht war, sowohl dem progressiven als auch dem konservativen Lager der Reformer gerecht zu werden. Der gerade erst zu Ende gegangene Wahlkampf hatte insofern statt einem schlüssigen Gesamtkonzept eine extreme Kompromisshaltung erfordert. Torrens selbst soll auf Nachfragen während der parlamentarischen Debatte zum zweiten Entwurf gesagt haben, dass er sich hinsichtlich der Mortgage von einigen Beratern habe überreden lassen.[718] Rechtliche Gründe zu seinen wandelnden Konzepten diesbezüglich konnte er dagegen nicht nennen.

Dass Torrens bereit war, auch an fundamentalen Schaltstellen Zugeständnisse zu machen, kommt deutlich in Klausel 68 zum Ausdruck. Die Vorschrift wirkt am Ende des Entwurfs wie angeheftet, obwohl sie mit der Regelung der Rechtsübertragung gerade die Grundlage des Gesetzes hätte ausmachen sollen. Der in Klausel 68 lediglich als zusätzliche Möglichkeit vorgesehene Rechtsübergang durch Eintragung wirkt ebenso angeheftet. In der Kombination mit der Urkundsübertragung war er zudem zur Wirkungslosigkeit verurteilt. Die Kombinationslösung konterkarierte gerade das Ziel des von Forster ursprünglich vorgeschlagenen Übertragungsverfahrens, welches die Rechtssicherheit nur

712 Geyer, The Creation of a Myth, S.35.
713 Robinson (1973), S.10.
714 Whalan (1971), S. 6.
715 Loyau (1885), S. 156 f.
716 Vgl. unten, Kapitel 4, S. 156 ff.
717 Klausel 51, 53-62 des dritten Entwurfs.
718 Vgl. Hübbe (1857), S. 89.

dadurch gewährleisten konnte, dass Rechtsübertragungen außerhalb der Eintragungen eben nicht mehr möglich waren.

Als exemplarisch für ein weiteres, offensichtlich politisches Zugeständnis ist auch die Aufnahme der sogenannten „Land Titles Commission" in den zweiten Entwurf zu nennen.[719] Eine solche Kontrollkommission war bereits seit langem von Torrens' Gegnern als politische Bedingung der Einführung des Registerrechts gefordert worden.[720] Der zweite Entwurf sah vor, dass der aus zwei Laien und dem Registrar General bestehenden Kommission zwei Rechtsberater zur Sicherung der juristischen Kompetenz zugeordnet werden sollten.[721] Die ständige Kommission sollte eigenständig neben dem Registrar General für schwierige Rechtsfälle mit Prüfungs- und Entscheidungskompetenz ausgestattet werden. Damit trat Torrens' neuer Entwurf auch dem Vorwurf der Machtkonzentration entgegen.[722]

Die hier herausgestellten Fälle sind die offenkundigsten Punkte des zweiten Entwurfs, an denen klar wird, dass die Zielrichtung für die Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sich zu einem nicht unerheblichen Maße aus Kompromissen zwischen verschiedenen politischen Vorstellungen erklären lassen. Diese kompromissgetragenen Änderungen mussten aber notwendigerweise dazu führen, dass die feststellbare Loslösung vom Merchant Shipping Act noch nicht im Ganzen vollzogen werden konnte. Ein anderes, eigenes, in sich stimmiges Konzept vermochte Torrens' Zweitentwurf noch nicht darstellen. Ein Auseinanderfallen von deklariertem System und Entwurfsrealität war somit vorprogrammiert.

bb) Interpretation aufgrund der ersten und zweiten Lesung im Parlament

Die Analyse der protokollierten Debatten der ersten[723] und zweiten Lesung[724] des Entwurfs vom April 1856 ist im Folgenden bewusst der inhaltlichen Analyse des Entwurfs nachgeschaltet.[725] Das hat seinen Grund in zwei Aspekten. Zum Einen bestätigen die Redebeiträge in den Lesungen, dass der Merchant Shipping Act keine bedeutende Rolle bei den Arbeiten an diesem Entwurf spielte. Zum Anderen wird deutlich, dass Torrens zu diesem Zeitpunkt bereits ein System proklamierte, das derart noch nicht durch seinen zweiten Entwurf implementiert wurde. Die dabei zu Tage tretende Diskrepanz zwischen der politischen Darstellung des Systems einerseits und seiner mangelnden Umsetzung andererseits, wird durch spätere Aussagen der Torrens' in

---

719 Vgl. Forsters Beschreibung der Klausel 11 und 12: The South Australian Register, 14. April 1857.

720 Vgl. „A Conveyancer" in: The Adelaide Observer, 12. Juli 1856.

721 Torrens' Ambitionen, die Position des Registrar General einzunehmen, waren von Anfang an durch die Forderung, die Stelle stattdessen mit einem Juristen zu besetzen, begleitet. Vgl. The South Australian Register, 29. Juli 1856.

722 An diesem Vorwurf war 20 Jahre zuvor Fishers Konzept einer Registerbehörde gescheitert. Vgl. Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 185 f.

723 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 ff.

724 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1857/58, S. 647 ff.

725 Eine Auslegung unter Berücksichtigung des Willens des historischen Gesetzgebers war hier gerade nicht intendiert.

dieser Sache nahestehenden Zeitgenossen Forster[726] und Hübbe[727] bestätigt. Diese berichteten übereinstimmend, dass Torrens die rechtliche Umsetzung der Entwurfsarbeiten frühzeitig delegiert hatte.

(1) Erste Lesung: Legislative Assembly, 4. Juni 1857[728]

Torrens' Begründung seines zweiten Entwurfs in der ersten Gesetzeslesung im Juni 1856 stellt ein wichtiges Hilfsmittel für die richtige Einordnung des zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Gesetzesentwurfes dar. Entgegen der Theorie, dass der Merchant Shipping Act nicht nur für den ersten, sondern auch für die folgenden Entwürfe als Modell ausschlaggebend war, benannte Torrens den Merchant Shipping Act in der Debatte mit keinem Wort als Quelle seines Entwurfs. Vielmehr erwähnte er das Schiffsregisterrecht nur beiläufig am Ende seiner Rede, und zwar neben anderen Registersystemen, die seiner Ansicht nach im englischen Rechtsraum bei der Eigentumsübertragung bereits erfolgreich eingesetzt würden.[729] Zwar behauptete Torrens an anderer Stelle, er habe gerade bezüglich des Schiffsregisterrechts aus seiner Erfahrung als früherer Zollbeamter schöpfen können.[730] Dieser Bemerkung kann aber nicht viel Bedeutung beigemessen werden, da Torrens nur bis 1852 als Zollbeamter tätig war.[731] Das neue Recht des Merchant Shipping Act 1854, das in Südaustralien zudem erst 1856 zur Verfügung stand,[732] konnte er aus dieser Tätigkeit noch nicht kennen gelernt haben.

Sollte der zweite Entwurf tatsächlich eine Übertragung des Schiffsregisterrechts und in diesem Sinne eine Weiterführung des ersten Entwurfs vom Oktober 1856 gewesen sein, so ist es verwunderlich, dass auch im Übrigen in seiner ersten Lesung nicht weiter Bezug darauf genommen wurde.[733] Es fehlt insofern auch an entsprechender Kritik der politischen Gegner im Parlament (insbesondere Neales[734], Hanson[735] und Waterhouse[736]). Diese hätten es sich sicherlich nicht nehmen lassen, Torrens die Unanwendbarkeit des Schiffsregisterrechts auf Grundstücke nachzuweisen. Als Forster ein Jahr zuvor in seinen Artikeln vom Juli/August 1856 diese Idee erstmalig aufgebracht hatte, war dies schließlich ein wesentlicher Ausgangspunkt der Kritik der Reformgegner gewesen.[737] Während Torrens' Kontrahenten es ansonsten in der ersten Gesetzeslesung nicht an Angriffen mangeln ließen, gab es dahingehend aber keine Ansätze mehr. Dies spricht dafür, dass selbst die gegnerischen Abgeordneten nicht davon ausgingen, der zweite

---

726 Privatbrief Forsters an Ridley, 15. Mai 1892, Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide, Nr. A 792.

727 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 (T)).

728 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 ff.

729 Vgl. South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 (205). Unter Anderem nennt Torrens hier „Funded Property" und verweist damit auf das Unternehmensanteilsrecht.

730 Fox kann wohl als überzeugtester Anhänger der Theorie der Rezeption des Merchant Shipping Act gelten (Fox, 23 ALJ (1950), S. 489 ff.).

731 Whalan, Sir Robert Richard Torrens, Australian Dictionary of Biography, Bd. 6, S. 292.

732 The South Australian Register, 3. und 4. August 1856.

733 Ganz im Gegenteil zu späteren Behauptungen und Publikationen: Vgl. Torrens (1859), VI.

734 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 (207).

735 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 (208).

736 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 (207).

737 Vgl. The South Australian Register, 14. und 31. Juli 1856.

Entwurf sei wie der erste von 1856 im Grunde lediglich eine Übertragung und Anpassung des Merchant Shipping Act.[738]

Die erste Lesung bietet also keine direkten Anhaltspunkte für den fortwirkenden Modellcharakter des Merchant Shipping Act im zweiten Entwurf. Dagegen findet sich in Torrens' Einführungsrede[739] zu Beginn der Lesung ein deutliches Argument dagegen. Zwar ging er auf die Frage der vom Merchant Shipping Act abweichenden Struktur der Hypothek und die Konsequenzen der Kodifikationsmethode nicht ein. Er beschrieb aber ein System der Rechtsübertragung, das eine Verbindungslinie zum damaligen Schiffsregisterrecht weit weniger vermuten ließ als dies aufgrund des Kompromisscharakters des in Rede stehenden Entwurfs der Fall war. Ließ insbesondere Klausel 68 des zweiten Entwurfs - wie bereits herausgearbeitet - noch die ursprüngliche Anlehnung an den Merchant Shipping Act erkennen, verblieb nach Torrens' Ausführungen kein Zweifel mehr, dass bereits der zweite Entwurf eigentlich eine deutliche Trennung von diesem Konzept bezwecken sollte, und zwar erheblich klarer als dies im tatsächlichen Inhalt des Entwurfs zum Ausdruck kam.

Nach Torrens' Erklärung sollte der zweite Entwurf nämlich die Fiktion des sogenannten „Fresh Grant" einführen.[740] Danach war die Neuausstellung der Eigentümerurkunde (certificate of title) an einen Erwerber dogmatisch mit einer originären Erstausgabe, daher „Fresh Grant", gleichzusetzen. Ein ähnliches Konzept hatte Anthony Forster bereits ein Jahr zuvor in seinen Artikeln vom Juli 1856 unter der Bezeichnung „Fresh Title" proklamiert.[741]

Torrens führte in seiner Rede nun dazu aus:[742]

> "The first and leading principle...is therefore designed to cut off the very source of all costliness, insecurity, and litigation by abolishing altogether the system of retrospective titles and ordaining that as often as the fee simple is transferred the existing title must be surrendered to the Crown, and a fresh grant from the Crown issued to the new proprietor."
>
> Übersetzung:[743]
> "Das erste und führende Prinzip ... ist daher dazu bestimmt, die Quelle aller Unkosten, Unsicherheiten und Streitigkeiten zu beseitigen, indem das System des retrospektiven Titelnachweises abgeschafft wird und immer dann, wenn der „fee

---

738 Insofern ist auch Fishers Kritikschrift zu beachten, die gleich nach Inkrafttreten des Gesetzes erschien und sicherlich diese Quelle moniert hätte, wenn sie sich über den allerersten Entwurf hinaus gehalten hätte. Vgl. Fisher, The Real Property Act as passed in the Parliament of South Australia, Session 1857-8, with analytical and critical notes (David Gall, Adelaide 1858).

739 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 ff.

740 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 (204).

741 The South Australian Register, 3. und 4. Juli 1856.

742 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 (204).

743 Übersetzung des Verfassers.

> simple“[744] übertragen wird, der Rechtstitel an die Krone abzutreten ist, und eine frische Erstausgabe von der Krone an den neuen Eigentümer erfolgt.”

Entsprechend dieser Sichtweise sollte der Rechtstitel bei Eigentumsübertragungen für eine juristische Sekunde an die englische Krone zurück übertragen werden, um dann sozusagen gereinigt mit der Berechtigung des absoluten Eigentümers[745] und originär in einem „Erstausgabeakt” auf den Erwerber übertragen zu werden. Dieses „first and leading principle” des Entwurfs hatte erkennbar kein Pendant mehr im Merchant Shipping Act. Gleichzeitig muss aber festgestellt werden, dass sich eine solche Form der Rechtsübertragung auch nicht klar in dem Torrens' Rede zugrunde liegenden Entwurf finden lässt. Die Klauseln[746] sahen lediglich den Einzug der alten und die Ausstellung einer neuen Eigentümerurkunde vor, legten aber nicht fest, welche rechtliche Wertung daran zu knüpfen war.[747] Es überrascht, dass ein von Torrens als so bedeutsam eingestuftes Prinzip so unzulänglich ausgestaltet wurde.

Ein weiterer mit der Rechtsübertragung zusammenhängender Punkt, in dem sich Torrens in seiner Rede noch über den zur Diskussion stehenden Entwurf hinaus von der ehemaligen Grundlage des Merchant Shipping Act entfernte, war die Rechtswirkung, die der Eintragung zukommen sollte. Während der zweite Entwurf die Eintragung tatsächlich nur als zusätzlich mögliche Form der Rechtsübertragung ausgestattet hatte, führte Torrens in verblüffender Selbstverständlichkeit aus:[748]

> “The principle next in importance prescribes that registration *per se* and alone shall give validity to transactions affecting land.”
>
> Übersetzung:[749]
> “Das nächste bedeutsame Prinzip schreibt vor, dass die Eintragung *per se* und allein Verfügungen über Grundstücke Rechtswirksamkeit verleihen soll.”

An späterer Stelle in seiner Rede fügte Torrens hinzu:[750]

> “Registration amounting to a mere record, and not per se giving title indefeasible to the estate or interest registered, is not worth the costs it entails.”

---

744 Gemeint ist ein umfassendes Eigentumsrecht im Sinne der lehensrechtlich geprägten englischen „Doctrine of tenure“.

745 Nur die englische Krone hat nach der Common-Law-Dogmatik den absoluten Eigentumstitel (Absolute Ownership) an Grundstücken, während die „tatsächlichen Eigentümer” nur Lehen, wenn auch unbegrenzter Art haben.

746 Klausel 27 bis 29 des zweiten Entwurfs (Juni 1857).

747 Vgl. oben, Kapitel 4, S. 107.

748 The South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 (204).

749 Übersetzung des Verfassers.

750 The South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 (206).

Übersetzung:[751]
"Eine Eintragung, die auf eine bloße Registrierung hinausläuft, und nicht *per se* den Rechtstitel unangreifbar macht, ist nicht die Kosten Wert, die sie verursacht."

Diese wichtige Rechtswirkung der Eintragung unterschied sich grundlegend von den bis dahin geltenden Regelungen des Schiffsregisterrechts. Erst zwei Jahre nach Inkrafttreten des südaustralischen Real Property Act wurde der Merchant Shipping Act von den Gerichten im Rahmen der Rechtsfortbildung so ausgelegt, dass auch hier ausschließlich die Eintragung rechtsübertragend wirkte.[752] Im Jahre 1862 wurde dann erstmals eine entsprechende Vorschrift in den Merchant Shipping Act eingefügt.[753] Zum Zeitpunkt der Entwurfsarbeiten am australischen Grundstücksregisterrecht sah der Merchant Shipping Act also noch keine rechtsübertragende Eintragung vor. Nach Torrens' Erklärung in seiner Einführungsrede sollte die Eintragung in das zu schaffende Grundstücksregister aber nicht nur rechtsübertragend wirken, sondern darüber hinaus auch die Unangreifbarkeit der eingetragenen rechtlichen Tatsachen begründen.[754]

Diese Regelung, die letztlich in den späteren, dritten Entwurf[755] Eingang fand, überrascht zweifach. Zum Einen ist ihr Verhältnis zu dem von Torrens als führend bezeichneten Prinzip des „Fresh Grants" unklar, da sie sich in der Zielrichtung mit letzterem nicht ergänzte, sondern eher eine dogmatische Alternativlösung zu diesem darstellte. Denn das Prinzip der „Fresh Grants" zielte für sich selbst schon auf die Herbeiführung der Unangreifbarkeit der zugewiesenen Rechte. Indem die Veräußerung gedanklich einer Erstausgabe durch die Krone gleichgestellt wurde, sollte der Erwerber so gestellt werden, als sei ihm das Recht am Grundstück originär, aus völlig unbestreitbarer Rechtsinhaberschaft übertragen worden. Dieses Prinzip machte daher eine zusätzliche gesetzliche Statuierung der Unangreifbarkeit eingetragener Rechte überflüssig.[756] Andererseits überraschen Torrens' Ausführungen, weil sie dem zugrundeliegenden zweiten Entwurf nicht einmal im Ansatz zu entnehmen sind. Auch hier klaffen Torrens' Vorstellung und die Klauseln des Entwurfs auseinander und lassen vermuten, dass Torrens die Entwurfsarbeiten derart aus den Händen gegeben hatte, dass seine Vorstellungen dabei nur ungenügend umgesetzt worden waren.

Es sei dahin stehen, ob Torrens sich bewusst war, dass sein zweiter Entwurf, den er in erster Lesung ja zu verteidigen suchte, die von ihm dargelegten Prinzipien nur in der Grundlegung der formalen Voraussetzungen umsetzte. Jedenfalls entspricht dieser Umstand einer personellen Trennung der politischen Präsentation des Entwurfs (durch Torrens) einerseits von der tatsächlichen Entwurfsarbeit andererseits. Zeitgenossen sollten

---

751 Übersetzung des Verfassers.
752 Liverpool Borough Bank v Turner (1860), 29 LJ.Ch 827; 30 L.J. Ch. 379.
753 Section 3 Merchant Shipping Act Amendment Act 1862.
754 Das Prinzip des Indefeasibility of Title wird heute als charakteristisches Merkmal des Torrenssystems angesehen (Vgl. Sackville/Neave, Kapitel 7.43, S. 390 ff.).
755 Section 33 des dritten Entwurfs (inhaltsgleich mit Section 33 des Real Property Act SA (1858)).
756 Nicht zu verwechseln ist die Unangreifbarkeit kraft Gesetzes mit einer dogmatischen Einordnung, nach der die Eintragung (in einer logischen Sekunde) eine Zwischenübertragung auf die Krone bewirkt.

später erklären, dass Hübbes abstrakte Beschreibungen dem Entwurf bereits zugrunde gelegen hätten, Torrens aber zunächst einen englischen Juristen mit der Abfassung der konkreten Vorschriften beauftragt habe,[757] dadurch seien die Ungereimtheiten entstanden, die Hübbe erst durch Übernahme der redaktionellen Arbeiten zum dritten Entwurf habe beseitigen können.[758] Auf diese Behauptungen wird im Zusammenhang mit dem Hamburgischen Recht näher einzugehen sein.

Für die hier erörterte Frage ist festzuhalten, dass die Analyse der ersten Lesung zeigt, dass Torrens sich in der zentralen Frage der Form der Rechtsübertragungen noch über die Änderungen in seinem zweiten Entwurf hinaus von der ursprünglichen Leitlinie des Merchant Shipping Act entfernt hatte. Insofern bleibt der konkrete Entwurf weit hinter dem System zurück, welches Torrens zu diesem Zeitpunkt proklamierte.

(2) Zweite Lesung: Legislative Assembly, 11. November 1857[759]

Es mag erstaunen, dass Torrens seine Gesetzesvorlage bis November 1857 immer noch nicht überarbeitet hatte, obwohl sie bereits im Juni nicht dem von ihm in der ersten Lesung vorgestellten Landregisterrechts entsprochen hatte. In dieser Verschleppung der Entwurfsarbeiten lag der Grund für Forsters Angriffe auf Torrens in seiner Zeitung, dem South Australian Register.[760] Es schienen sich die Gerüchte zu bestätigen, die der Abgeordnete Waterhouse bereits in der ersten Lesung mahnungsvoll vorgetragen hatte: [761]

> "...the country hoped the honorable member would go on with the measure. [...] Some supposed that it was a piece of electioneering claptrap, which on serving its purpose would be thrown aside."
>
> Übersetzung:[762]
> "...das Land hoffte, der ehrenwerte Abgeordnete würde die Maßnahme weiterführen.[763] [...] Einige glaubten, dass es sich nur um Wahlkampfrhetorik handele, die, sobald sie ihren Zweck erfüllt habe, fallengelassen werde."

Torrens hatte die Entwurfsarbeiten tatsächlich sträflich ruhen lassen und den widersprüchlichen Entwurf unverändert auch in die zweite Lesung am 11. November 1857 eingebracht. Zwar behauptete er zu Beginn seiner Rede, er habe Materialien gesammelt, die Grundlage vieler anstehender Änderungen seien.[764] Jedoch hatte er sich offensichtlich nicht bemüht, auch nur eine davon bis zur anberaumten Lesung in den Entwurf zu integrieren.

---

757 Loyau (1885), S. 156 f.
758 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 (T)), S. 4.
759 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1857/58, S.647 (647).
760 The South Australian Register, 2. September 1857 und Adelaide Times, 28. September 1857.
761 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 (207).
762 Übersetzung des Verfassers.
763 Gemeint sind Torrens und der Gesetzesentwurf.
764 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1857/58, S.647 (647).

Man kann wegen der genannten öffentlichen Angriffe nicht vermuten, dass Torrens der politische Handlungsbedarf zur Änderung des Entwurfs nicht bewusst gewesen wäre. Auch juristisch hatte Torrens genügend Hinweise zum Handeln erhalten. Dr. Ulrich Hübbe hatte in seinem Buch „The Voice of Reason" das von Torrens favorisierte System zwar befürwortet, den zweiten Entwurf aber als fehlerhafte und ungenügende Umsetzung der abstrakten Vorstellungen kritisiert und zugleich konkrete Vorschläge zur Abänderung unterbreitet.[765]

Dass Torrens dennoch den Schneid hatte, einen gänzlich unveränderten Entwurf in die zweite Lesung einzubringen, mag damit zusammen hängen, dass sich zum Einem sein stärkster Gegner im Parlament, Attorney General Hanson[766] dazu bereit erklärt hatte, ihn zu unterstützen,[767] zum Anderen - und das war sicherlich der ausschlaggebende Punkt - war kurz vor der zweiten Lesung der Bericht der 1857er Royal Commission aus England im südaustralischen Adelaide per Schiff eingetroffen.[768] Wie bereits ausgeführt war die englische Kommission in ihrem Abschlussbericht an die Krone zum ersten Mal in der englischen Geschichte zu dem Ergebnis gekommen, die Einführung eines Grundstücksregisters zur Reform zu empfehlen.[769] Damit hatte Torrens ein vernichtendes Argument gegen die Reformkritiker. Nicht nur, dass der englische Bericht der prestigeträchtigen königlichen Kommission den Reformbedarf im Grundstücksrechts als solchen bestätigte, die Kommission hatte darüber hinaus dem Registerrecht als Gesetzeslösung den Vorzug gegeben.

Torrens sah sich vor diesem Hintergrund in der zweiten Lesung weit weniger genötigt, den Entwurf zu erklären und zu rechtfertigen. Seinen Gegnern war der Wind weitgehend aus den Segeln genommen.[770] Obwohl sich Torrens' Ausführungen deshalb größtenteils in Rhetorik und Verweise auf den noch nicht allen Parlamentariern bekannten Abschlussbericht der Britischen Reformkommission ergossen, war eine nicht unbedeutende Wendung in der Präsentation des eigentlich unveränderten Entwurfs festzustellen. Der Merchant Shipping Act wurde nun mit keinem Wort mehr erwähnt. Offensichtlich schien er für die Erklärung des Systems keine Rolle mehr zu spielen. Auch auf seine Erfahrung als Zollbeamter wies Torrens nun nicht mehr hin. Darüber hinaus ließ er überraschender Weise das Prinzip des „Fresh Grants", welches er noch in seiner Einführungsrede zur ersten Lesung[771] als die tragende Idee seines Systems proklamiert hatte, völlig unerwähnt. Offensichtlich hatte Torrens die konkurrierende Spannung zum Prinzip der rechtskonstituierenden Eintragung erkannt.

---

765 Hübbe (1857), S. 79 ff.

766 Hanson hatte bis dato an einem Konkurrenzentwurf gearbeitet, den er auch als Gesetzesentwurf ins Parlament eingebracht hatte (Südaustralisches Staatsarchiv, Netley, GRG 1/15 N).

767 Hanson (Attorney General), South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1857/58, S.647 (648).

768 Whalan (1971), S. 4.

769 1857er Bericht, S. 15 ff.

770 Torrens (1859), Vorwort, VII.

771 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 (204).

Gerade das letzte Prinzip stellte Torrens in seiner Rede zur zweiten Lesung nun ausschließlich in den Mittelpunkt der Betrachtung. Torrens erklärte dazu:[772]

> "The two great principles of the measure were that not merely the instrument, but the entry in the book shall form the title; and the certificate, for the future, shall always be deemed evidence of title in a court of law."
>
> Übersetzung:[773]
> "Die zwei leitenden Prinzipien der Maßnahme sind, dass nicht die Verfügungsurkunden allein, sondern der Eintrag in das Buch den Rechtstitel formen soll, und dass die Eigentümerurkunde in Zukunft als Beweis für das Rechtsverhältnis im Court of Law anerkannt wird."

Torrens verlor kein Wort darüber, warum bei gleichbleibendem Entwurf das Prinzip des „Fresh Grants", das er noch Monate zuvor als „leading principle" bezeichnet hatte, nun keine Rolle mehr spielen sollte, ja, warum es nun sogar völlig unerwähnt bleiben konnte. Der Grund muss darin gelegen haben, dass Torrens sich mittlerweile auf ein in sich schlüssiges System festgelegt hatte. Dieses System schien offensichtlich die Rechtsübertragung kraft Eintragung (title by registration) gewesen zu sein, die im Merchant Shipping Act so keine Grundlage zu finden vermochte. Wirksam umgesetzt wurde dieses System aber erst im späteren dritten Entwurf. Ob dieser letzte Entwurf Torrens bereits während der zweiten Lesung zur Verfügung stand, kann nicht mehr festgestellt, aber auch nicht ausgeschlossen werden.

cc) Bewertung des zweiten Entwurfs

Torrens' zweiter Entwurf zu einem Grundstücksregistergesetz vom April 1857 ist im Rahmen der Entwicklung zum ursprünglichen Real Property Act 1858 (SA) ein wichtiger Zwischenentwurf, dem im November 1857 der entscheidende dritte Entwurf folgen sollte. Dieser zweite Entwurf lag den ersten beiden Lesungen der „Torrens' Bill" zugrunde und zeigt gerade vor diesem Hintergrund, wie ambivalent sich zu diesem Zeitpunkt die noch andauernde Suche nach einem schlüssigen Grundstücksrecht darstellte.

Die rein inhaltliche Analyse beweist entgegen früherer Untersuchungen,[774] dass im Gegensatz zum ersten Entwurf vom Oktober 1856 keine strikte Anlehnung an den Merchant Shipping Act mehr verfolgt wurde. Allerdings wirkte sich dies nicht als klare Abänderung der Vorschriften aus, sondern es bildeten sich Kombinationslösungen heraus. Hiermit ist insbesondere die Schaffung der zusätzlichen, aber eben nicht exkludierenden Möglichkeit der Rechtsübertragung durch Eintragung gemeint, die sich in Klausel 68 des Entwurfs findet.

---

772 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1857/58, S.647 (647).
773 Übersetzung des Verfassers.
774 Robinson (1973), S. 31 ff.

Zu einer deutlicheren Loslösung vom anfänglichen Modell des Merchant Shipping Act führte eine neue Zielrichtung des Kodifizierungsgedankens. Während die Vorschriften des Merchant Shipping Act die Rechtsverhältnisse an Schiffen nur als Ergänzung zu dem außerhalb des Gesetzes liegenden Common Laws regelten, nahm Torrens' zweiter Entwurf gerade die Rechtsverhältnisse als solche zum Gegenstand einer Kodifizierung. Er ging damit über die bloße Einführung des Registerrechts hinaus. Im zweiten Entwurf manifestierte sich damit erstmals die abweichende Kodifikationsidee, die den späteren Real Property Act 1858 (SA) gegenüber dem imperialen Merchant Shipping Act 1854 auszeichnen sollte.

Torrens‘ Einführungsreden in der ersten und zweiten Lesung wiesen teilweise frappierende Abweichungen von der inhaltlichen Ausgestaltung des zweiten Entwurfs auf. Obwohl beiden Lesungen dieselbe Gesetzesvorlage zugrunde lag, beschrieb Torrens in der Juni-Lesung ein anderes Regelungsmodell als in der November-Lesung. In der ersten Lesung hatte er das „Fresh Grant”- Prinzip als tragendes Prinzip verkündet. In der zweiten Lesung ordnete er dem Prinzip der Unangreifbarkeit des Rechts am Grundstück kraft Eintragung (indefeasibility of title) die zentrale Bedeutung zu. Beide Prinzipien fanden sich überraschenderweise nicht in dem zweiten Entwurf verankert, auf den sich die Reden angeblich bezogen. Gepasst hätten Torrens Ausführungen der zweiten Lesung dagegen in Bezug auf den dritten, wesentlich geänderten Entwurf, der allerdings erst Wochen später vorgelegt werden sollte.

In Bezug auf die Lösung vom Merchant Shipping Act als möglicher Vorlage des zweiten Entwurfs sind Torrens' Erklärungen in den ersten beiden Lesungen aber trotz ihrer Uneindeutigkeit und der erkennbar noch stattfindenden Gedankenarbeit von erheblicher Bedeutung. Torrens benannte in beiden Lesungen Regelungen als zentrales Konzept des zweiten Entwurfs, die sich noch nicht einmal ansatzweise im Merchant Shipping Act fanden. Vor diesem Hintergrund ist die Distanzierung der Reformer vom Merchant Shipping Act als Modell stärker zu bewerten, als die bloße inhaltliche Analyse des zweiten Entwurfs es vermuten lässt.

Bedenkt man in diesem Zusammenhang, dass bereits Anthony Forster neben der primären Idee zur Übertragung der Regeln des Merchant Shipping Act auch die Grenzen einer sinnvollen Übertragung aufgezeigt hatte,[775] so ist zu vermuten, dass Torrens in seinem zweiten Entwurf versuchte, diesen Grenzen gerecht zu werden, indem er die strikte Anlehnung an den Merchant Shipping Act aufgab. Hier liegt im zweiten Entwurf ein wesentlicher Richtungswechsel gegenüber dem ersten Entwurf vom Oktober 1856. Letztlich ist der zu Tage tretende „Patch-Work”-Charakter des zweiten Entwurfs vom April 1857 auch Ergebnis des damals gerade zu Ende gegangen Wahlkampfes, der immer als politischer Rahmen der Entwurfsarbeiten mitgedacht werden muss.

---

775 Kapitel 4, S. 92 ff.

b) Der dritte Entwurf vom November 1857

Die folgende Analyse des dritten Entwurfs und seiner Lesungen fördert zu Tage, dass hier eine entgültige Abkopplung vom Merchant Shipping Act stattfand. Es wird deutlich, dass sich ein anderes Konzept durchgesetzt hatte, das dem letzten Entwurf zugrunde lag und nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens im Januar 1858 in Kraft treten sollte. Mit diesem Konzept war der entscheidende Schluss der Entwicklungsarbeit erreicht. In der Form des dritten Entwurfs ging es als Real Property Act 1858 (SA) als das ursprüngliche Torrenssystem in die Geschichte der angelsächsischen Rechtsentwicklung ein.[776]

aa) Änderungen zum Vorentwurf

Vor der Ausarbeitung des dritten Entwurfs hatte Dr. Ulrich Hübbe sein Buch „The Voice of Reason“ veröffentlicht, in dem er Torrens‘ zweiten Entwurf im Rahmen von rechtsvergleichenden Darstellungen analysiert und kritisiert hatte.[777] Es sollte die einzige wissenschaftliche Abhandlung zu Torrens‘ Gesetzesvorlage bleiben, bis am 18. November 1857 Torrens‘ dritter, überarbeiteter Entwurf dem südaustralischem Parlament vorgestellt wurde.[778] Es folgten Ende November und Dezember zunächst Beratungen in einem dafür eingerichteten Ausschuss („Committee“).[779] Der Ausschuss hatte sich mit einer Vorlage zu beschäftigen, die gegenüber dem vorausgehenden zweiten Entwurf von 79 auf 123 Vorschriften massiv angewachsen war, und sich durch wesentliche inhaltliche Änderungen auszeichnete. Beides war Folge einer neuen umfassenden Konzeption. Der dritte Entwurf war kein Kombinationsmodell mehr, das irgendwo zwischen den Regeln des Schiffsregisterrechts und einer anderen „radikaleren” Konzeption lag. Er beinhaltete stattdessen ein in sich schlüssiges, eigenes Konzept.

(1) Rechtsübertragung kraft Eintragung als Exklusivmodus

Von zentraler Bedeutung waren im dritten Entwurf die Vorschriften, die das Verfahren der Rechtsübertragung neu regelten. Klausel 68 des zweiten Entwurfs hatte noch alternativ eine modifizierte Urkundsübertragung neben der Übertragung kraft Eintragung vorgesehen und damit die Regelung des Merchant Shipping Act weiter getragen. Die Vorteile der Übertragung kraft Eintragung für die Rechtssicherheit waren dadurch jedoch kompensiert worden.[780] Diese Schwäche behob Torrens' dritter Entwurf, indem er die Übertragung kraft Eintragung (title by registration) nun als Exklusivmodell vorsah.

Gesetzestechnisch war dies durch das Zusammenspiel zweier Vorschriften erreicht worden. Zum Einen stellte Klausel 31 des dritten Entwurfs klar, dass Verfügungsurkunden erst Wirksamkeit entfalten konnten, wenn ihr Inhalt auch eingetragen war. Zum Anderen war nach Klausel 33 der Inhalt des Registerbuchs für das

---

776 Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 5, S. 129; Sackville/Neave, S. 383; Whalan sieht in der 1861 reformierten Gesetzesfassung das eigentliche Torrenssystem (Whalan (1971), S. 11).

777 Hübbe (1857), S. 79 ff.

778 Robinson (1979), S. 5.

779 Robinson (1979), S. 5.

780 Vgl. oben, Kapitel 4, S. 100 ff.

Bestehen und Entstehen von Rechten am Grundstück als einziger Maßstab anzusehen. Die Ausstrahlungswirkung dieser Vorschriften und ihre Bedeutung für die Neukonzeption des dritten Entwurfs wird im Folgenden dargestellt. Dazu ist es jedoch notwendig, ihren wesentlichen Inhalt zunächst kurz zu vergegenwärtigen:

> Klausel 31: „No instrument shall be effectual to pass any estate or interest in any lands [...] or to render such land liable as security [...], but so soon as the Registrar-General shall have entered the particulars thereof in the book of registry, the estate or interest shall pass or, [...] the lands shall become liable to security ...”
>
> Übersetzung:[781]
> “Kein Verfügungsgeschäft soll wirksam ein Recht am Grundstück übertragen [...] noch eine Sicherheit daran entstehen lassen, aber so bald der Registrar General deren Inhalt in das Registerbuch eingetragen hat, soll das Recht am Grundstück übergehen oder [...] am Land ein Sicherungsrecht entstehen... .”

> Klausel 33: „Every certificate of title or entry in the register book shall be conclusive and vest the estate and interest in the lands therein mentioned [...], save and except as is hereinafter provided in the case of fraud or error.”
>
> Übersetzung:[782]
> „Jede Eigentümerurkunde und jeder Eintrag in das Registerbuch soll abschließend sein und die Rechte am Grundstück, die darin genannt werden entstehen lassen [...], ausgenommen in den im Folgenden beschriebenen Fällen des Betrugs und Irrtums”.

Mit Klausel 31 und 33 wurden in Torrens' Gesetzesentwurf erstmalig Vorschriften eingefügt, die der Eintragung alleinige rechtskonstituierende Wirkung zukommen ließen. Klausel 31 war dabei lediglich Ergänzung zu Klausel 33 und stellte klar, dass das Ausfertigen der Verfügungsurkunden als solches nun keine unmittelbaren sachenrechtlichen Konsequenzen mehr herbeiführen konnte.

Damit hatte der Gesetzesentwurf in seiner Fassung zur dritten Lesung eine klare Abkopplung von den Vorschriften des Merchant Shipping Act vollzogen. Entgegen dem Vorentwurf (Klausel 68) hatte man sich von den Relikten der Urkundsübertragung verabschiedet. Der Entwurf wurde so dem Konzept angepasst, welches Torrens zwar bereits in der zweiten Gesetzeslesung deklariert hatte, das aber von der damals unverändert vorliegenden April-Version des Entwurfs noch nicht umgesetzt worden war.

---

781 Die Übersetzung ist der Verständlichkeit halber frei vorgenommen, insbesondere wird zwischen „Estate” und „Interest” im deutschen bewusst nicht differenziert. Auch wird auf eine präzise Übersetzung des Begriffs „Instrument”, der nicht mit dem deutschen Verfügungsgeschäft identisch ist, verzichtet.

782 Übersetzung des Verfassers.

(2) Ausstrahlungswirkung der neuen Form der Rechtsübertragung

Die neue Form der Rechtsübertragung kraft Eintragung, die Torrens‘ dritter Entwurf erstmalig einführte, erklärt einen Großteil der übrigen Entwurfsänderungen zwischen der zweiten und dritten Lesung. Eine radikale Umsetzung eines Systems, in dem der Rechtsübergang einzig an die Eintragung anknüpft, machte insbesondere eine Reihe besonderer Schutzvorschriften gegen den ungewollten Rechtsverlust notwendig. In dem von Torrens' dritten und entscheidenden Entwurf vorgesehenen Übertragungssystem konnte es schließlich kein unrichtiges Registerbuch mehr geben. Eine Eintragung besaß als solche konstituierende Kraft, unabhängig davon, ob dies von den Parteien gewollt war oder sonst ein rechtfertigender Grund dafür vorlag. Die Konsequenzen der Unwiderruflichkeit der durch die Eintragung entstehenden Rechtslage mussten daher entweder von vornherein verhindert oder wenigstens im Nachhinein abgefedert werden. Da der Merchant Shipping Act 1854 zu diesem Zeitpunkt weder diese Rechtswirkung der Eintragung kannte, noch von den Gerichten dahin ausgelegt wurde,[783] konnte er bezüglich dieser notwendigen Vorschriften auch nicht als Vorlage für Torrens‘ dritten Entwurf dienen.

Als Regelungen, die in direktem Zusammenhang mit der Einführung der Rechtsübertragung kraft Eintragung stehen, müssen die Caveat- (Widerspruchs-) Bestimmungen,[784] der Schadensersatzanspruch gegen den Neu-Berechtigten[785] und der sogenannte Assurance Fund (Entschädigungsfond)[786] genannt werden. Unter diesen neuen Schutzmechanismen war das Caveat- (Widerspruchs-) Verfahren von zentraler Bedeutung. Zwar hatte es auch in den Vorentwürfen das Caveat-Verfahren schon gegeben.[787] Allerdings war es dort auf den Ersteintrag von Grundstücken bei Inkrafttreten der Reform beschränkt gewesen. Nach den Vorentwürfen konnte man sich durch den Eintrag eines Caveat daher nur gegen die Ersteintragung eines Grundstücks wehren, nicht aber gegen spätere Verfügungen, die der Ersteintragung folgten. Dies hätte auf der Grundlage des ersten und zweiten Entwurfs auch wenig Sinn gemacht, da ein eingetragener Caveat nicht vor den nach diesen Gesetzesentwürfen noch alternativ möglichen Urkundsverfügungen hätte schützen können und damit ins Leere gegangen wäre.[788]

Nach dem neuen, dritten Entwurf waren nach Klausel 31 Urkundsübertragungen als solche aber nicht mehr wirksam. Ein Schutz vor rechtsvereitelnden Verfügungen war damit durch ein Widerspruchsverfahren im Rahmen der Caveat-Eintragung nun möglich und sinnvoll. Der Caveat war darüber hinaus auch notwendig geworden, denn die Wirksamkeit der Verfügungen über Grundstücke setzte nicht nur zwingend die

---

783 Vgl. zur später einsetzenden Rechtsfortbildung dahin: Liverpool Bourough Bank v Turner (1860) 29 L.J. Ch. 827; 30 L.J.Ch. 379.

784 Klausel 101-110 des dritten Entwurfs.

785 Klausel 93 des dritten Entwurfs.

786 Klausel 35 des dritten Entwurfs.

787 Kapitel 4, S. 102, 107.

788 Die Urkundsverfügungen zeitigten ihre Wirkung gerade unabhängig von den Einträgen in etwaigen Registern (Vgl. zum Ganzen Kapitel 2, S. 16 ff.)

Eintragung voraus, der Eintragung kam überdies eine abstrakte Konstitutivwirkung zu. Der Eintrag war nach Klausel 33 „conclusive", d.h. abschließend und unwiderlegbar maßgebend. War die Eintragung vollzogen, war der Rechtsverlust unumkehrbar. Nur in den Fällen des Betrugs und des Irrtums sah Klausel 33 restriktiv Ausnahmen von dieser Regelung vor. Damit war das retrospektive Rechtsmittelverfahren des Systems a priori auf wenige Ausnahmen weitgehend eingeschränkt. Es blieb einzig der Ausbau des präventiven Rechtsschutzverfahrens und damit des Caveat-Verfahrens, also gerade derjenigen Vorschriften, die das Schiffsregisterrecht zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht vorsah.

Unter Beibehaltung der Caveat-Vorschriften bezüglich der Ersteintragung[789] enthielt der dritte Entwurf dementsprechend in den Klausel 101-110 neun zusätzliche Vorschriften zur Regelung des Caveat. Den größten Raum nahmen dabei die Bestimmungen über den Übergang des Widerspruchsverfahrens in ein Gerichtsverfahren ein.[790] Klausel 78 verwies zudem auf den für die Eintragung eines Caveat notwendigen Vordruck im Anhang des Entwurfs (Schedule Q).

Die Möglichkeit, sich mittels des Caveat-Verfahrens vor einem Rechtsverlust zu schützen, setzte den vorherigen Eintrag des Caveat voraus.[791] Unterblieb der Eintrag, war der Betroffene nach Torrens' drittem Entwurf auf Schadensersatzansprüche[792] oder auf einen eigens einzurichtenden Entschädigungsfond, den Assurance Fond, angewiesen.[793] Klausel 93 begründete einen Schadensersatzanspruch gegen die durch Betrug eingetragene Person. Nach Klausel 94 konnte den Eingetragenen in begrenzten Fällen statt Schadensersatz ein Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks zugesprochen werden. Dem Sinne nach handelte es sich aber auch dabei um einen Sekundäranspruch, der davon ausging, dass der ungewollte Rechtsverlust bereits stattgefunden hatte. Im damaligen Schiffsregisterrecht fand sich aus den genannten Gründen naturgemäß kein entsprechender Schadensersatzanspruch statuiert.

Ebenso verhielt es sich mit dem Assurance Fund, der durch Klausel 35 des dritten Entwurfs erstmals eingeführt wurde und subsidiär für Rechtsverluste durch Eintragung aufkommen sollte. Dieser durch Gebühren finanzierte Entschädigungsfond fand sich weder in Torrens' Vorentwürfen, noch im britischen Schiffsregisterrecht. Der „Mercantile Marine Fund" des Merchant Shipping Act 1854 (Section 417) hatte außer der Finanzierung aus Gebühren nichts mit dem Assurance Fund des neuen Entwurfs des Real Property Act gemeinsam. Ersterer diente lediglich der Zahlung von Gehältern und allgemeinen Ausgaben (z.B. für Leuchttürme, Hafenpersonal etc.). Letzterer sollte hingegen die zu besorgenden Rechtsverluste kompensieren, die aufgrund der

---

789 Jetzt allerdings in Klausel 18 u. 19 des dritten (November-) Entwurfs. Vgl. Klausel 21 u. 22 des zweiten (April-) Entwurfs.

790 Klausel 103 ff. des dritten Entwurfs.

791 Klausel 101 des dritten Entwurfs.

792 Klausel 93 des dritten Entwurfs.

793 Klausel 35 des dritten Entwurfs.

Endgültigkeit des Eintragungsgrundsatzes, d.h. der „conclusiveness of the register“, eintreten konnten.

(3) Ausbau der Kodifikationsidee und Abkopplung von der Struktur des Merchant Shipping Act

Torrens' dritter Entwurf vergrößerte die Distanz zum Merchant Shipping Act weiter, indem er die Kodifizierung der Rechtsverhältnisse am Grundstück vorantrieb. Das Anwachsen der Vorschriften von 79 im Vorentwurf auf letztlich 123 ist auch daraus zu erklären. Es handelt sich dabei fast ausnahmslos um Regelungen, die im Merchant Shipping Act 1854 kein Vorbild finden konnten, da dieses Gesetz, wie bereits erwähnt, eben nicht die Kodifizierung der Rechtsverhältnisse an Schiffen zum Gegenstand hatte.[794] Entsprechend dem neu ausgerichteten Kodifikationsgedanken wurden in Torrens‘ dritten Entwurf insbesondere die Regelungen bezüglich der „Covenants”[795] und des gesetzlichen Rechtsübergangs (Transmission)[796] ausgebaut. Zu einem Anwachsen der Vorschriften kam es auch durch das erstmalige Einbeziehen des Vertretungsrechts (Power of Attorney)[797] und durch die Verfeinerung des Verfahrens beim Erstantrag eines Grundstücks.[798]

Neben dem Einbezug weiterer kodifizierender Regelungen zeichnete sich der dritte Entwurf gegenüber dem Vorentwurf aber auch dadurch aus, dass er durch die Neuanordnung der Vorschriften eine eigene Struktur als Kodifikation gewann und damit weiter die Relikte des Merchant Shipping Act als primärem Vorbild abschüttelte. Hier ist insbesondere auf die Klauseln 31 und 33 hinzuweisen, die entgegen Klausel 68 des Vorentwurfs im vorderen Teil des Entwurfs angesiedelt wurden und damit der zentralen Bedeutung der Regelung des Rechtsübergangs für das Ganze Rechnung trugen. Im vorhergehenden, nur 79 Vorschriften zählenden zweiten Entwurf hatte Klausel 68 dagegen eher angeheftet gewirkt.

Auffällig ist auch, dass der dritte Entwurf die Vorschriften bezüglich der „Leases“[799] („verdinglichte Mietverhältnisse“) vor denen der „Mortgage“[800] (Hypothek) positionierte. Im Vorentwurf war diese Reihenfolge noch genau umgekehrt gewesen.[801] Wie im Merchant Shipping Act waren die Mortgages den allgemeinen Registervorschriften unmittelbar gefolgt. Es liegt nahe, dass diese Struktur dadurch zustande kam, dass nach einer Übernahme der Anordnung des Schiffsregisterrechts, das noch keine Regelung bezüglich der Leases vorsah, dieser Grundentwurf durch einfaches Anheften der Bestimmungen über die Leases erweitert worden war. Das Aufbrechen dieser Struktur im

---

794 Vgl. oben, Kapitel 4, S. 105 ff.
795 Klausel 63 bis 66.
796 Klausel 41 bis 45 des dritten Entwurfs.
797 Klausel 79 bis 84.
798 Klausel 18-26.
799 Klausel 47-50.
800 Klausel 51, 53-62.
801 Mortgages: Klausel 34 ff.; Leases: 54 ff.

dritten Entwurf bestätigt die Grundtendenz der Lösung vom Merchant Shipping Act und der Begründung einer Kodifikation nach eigenem Konzept.

(4) Bewertung: Lösung vom Merchant Shipping Act als Ergebnis einer neuen Leitkonzeption

Mit der neu ausgestalteten Form der Rechtsübertragung kraft Registereintrags wurde in Torrens‘ drittem Entwurf eine Regelung zur zentralen Struktur des Entwurfs gemacht, die sich so nicht im Merchant Shipping Act fand. In diesem Zusammenhang gewinnt ein wesentlicher Unterschied zwischen dem Merchant Shipping Act und der südaustralischen Reform an Bedeutung, der im Zweck der Registrierung liegt. Die Registrierung der Schiffe aufgrund des Merchant Shipping Act 1854 hatte nicht primär dazu gedient, den Eigentumsübergang zu regeln. Der vornehmliche Grund dafür war die Erfassung britischer Schiffe gewesen, die die verwaltungstechnische Voraussetzung für deren Privilegierung gegenüber Schiffen ausländischer Eigner gewährleistete.[802] Die Registrierung bei Eigentumsübergang sollte vor allem sicherstellen, dass das betreffende Schiff in den Händen britischer Staatsangehöriger blieb.[803] Der Eigentumsübergang als solcher war dabei von sekundärer Bedeutung, die gewonnene Rechtssicherheit lediglich ein willkommener Zusatzeffekt.

Da es aber die eigentliche Zielsetzung der südaustralischen Reform war, Rechtssicherheit bei Grundstücksgeschäften zu schaffen,[804] musste eine eigene, vom Merchant Shipping Act abweichende Registerfunktion zugrunde gelegt werden. Es mag überraschen, dass Torrens erst in seinem dritten Entwurf und auch erst nach der zweiten Lesung im Parlament dazu übergegangen war, eine entsprechende Konzeption auszuarbeiten. Neben Torrens‘ politischer Trägheit nach seinem Einzug ins Parlament,[805] muss dabei aber auch die Tragweite der betreffenden Regelungen für den Gesamtentwurf bedacht werden.

Mit einer bloßen Einfügung der Klauseln 31 und 33 in einen vom Merchant Shipping Act gefärbten Entwurf war es nicht getan. Für ein Registerrecht, das die Eintragung in das Register als ausschließlichen Anknüpfungspunkt für das Entstehen, Übergehen oder Erlöschen von Rechten definierte, für ein Registerrecht also, das die Rechtsverhältnisse als solche zum eigentlichen Gegenstand hatte, waren die Regelungen über den Rechtsübergang von maßgeblicher Bedeutung. Die Einführung des exklusiven Rechtsübergangs kraft Registereintragung im dritten Entwurf wirkte sich auf die Gesamtkonzeption aus und formte den Inhalt des gesamten Regelwerks. Die Regeln des dritten Entwurfs über den Rechtsübergang kraft Eintragung waren keine Einzelvorschriften, sondern eine neue, vom anfänglichen Muster des Merchant Shipping Act abweichende, Leitkonzeption. Dies galt nicht nur, aber gerade auch für die Regelungen, die der exklusive Rechtsübergang kraft Eintragung zwingend notwendig

802 Abbott's Law of Merchant Ship and Seamen, S. 78.

803 War der Erwerber nicht Brite, so war das Schiff nicht mehr dem Register unterworfen. Vgl. Abbott' s Law of Merchant Ship and Seamen, S. 77, Fußnote (d).

804 Vgl. oben, Kapitel 2, S. 21 ff.

805 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 180.

machte, das heißt die oben erörterte Schaffung neuer Rechtsschutzmechanismen (Caveat[806], Assurance Fund[807] etc.).[808]

Die Umsetzung der neuen Leitkonzeption des dritten Entwurfs war zudem von der Kodifikationsidee getragen. Gegenüber dem Vorentwurf[809] wurde die Kodifizierung intensiviert und grenzte sich durch eine Neustrukturierung des Gesetzes weiter vom Merchant Shipping Act ab. Der dritte Entwurf bildete insofern eine von dieser primären Vorlage abgekoppelte Immobiliarrechtskodifikation eigenständiger Konzeption. Dies erklärt auch, warum Robinsons Vergleich der Vorschriften bereits an Hand der Regelungsgegenstände (wohlgemerkt nicht anhand der Regelungsinhalte) zu dem Ergebnis kommt, dass der dritte Entwurf nicht den Merchant Shipping Act zum Vorbild gehabt haben kann.[810]

Bemerkenswert und scheinbar der feststellbaren Lösung vom Merchant Shipping Act widersprechend ist die Ausgestaltung der Mortgage (Hypothek) im dritten Entwurf.[811] Der Entwurf kehrte hier zu der Neuerung des ersten Entwurfs zurück, statt wie der zweite Entwurf der alten Form der Common-Law-Mortgage als Sicherungsübereignung Geltung zu verschaffen. Damit schien sich der dritte Entwurf jedenfalls in diesem Punkt wieder an den Vorschriften des Merchant Shipping Act zu orientieren. Jedoch ist diese Schlussfolgerung nicht zwingend, da auch das Hamburgische Grundstücksrecht, das nach Ulrich Hübbes Darstellung die Konzeption des Endentwurfs für Torrens‘ Gesetzesvorlage dominierte, eine Hypothek als bloßes Befriedigungsrecht und nicht als Sicherungsübereignung vorsah.[812] Dieser Vorgriff auf das noch folgende Kapitel über das Hamburgische Recht als letztendliches Modell für das Torrenssystem sei hier erlaubt, um einem voreiligem Urteil vorzubeugen.[813]

bb) Dritte Lesung im Parlament (House of Assembly) und Verabschiedung in der zweiten Kammer (Legislative Council)

Torrens‘ dritter Entwurf wurde am 15. Dezember 1857 in dritter Lesung im House of Assembly debattiert und passierte damit die letzte Hürde in dieser Kammer.[814] In der Folge wurde über den Entwurf in der zweiten Kammer Südaustraliens, dem Legislative Council, am 26. Januar 1858 abgestimmt und die Vorlage als Gesetz verabschiedet.[815] Als Real Property Act 1858 (SA) trat der Entwurf im darauffolgenden Juli in Kraft.[816] Die

806 Klausel 101-110 des dritten Entwurfs.
807 Klausel 35 des dritten Entwurfs.
808 Vgl. oben, Kapitel 4, S. 121 ff.
809 Vgl. oben, Kapitel 4, S. 105 ff.
810 Robinson (1973), S. 117 ff. (Appendix A).
811 Klausel 51 ff. des dritten Entwurfs.
812 Vgl. hierzu den Bericht des Zeitgenossen Loyaus von 1885, der angibt, dass gerade diese neue Form der Hypothek an das Hamburgische Grundstücksrecht angelehnt gewesen sei (Loyau (1885), S. 156).
813 Kapitel 4, S. 135 ff.
814 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1857/58, S. 706.
815 Beschlussvermerk des Legislative Council auf dem Originalentwurf (Südaustralisches Staatsarchiv, Netley).
816 Stein/Stone, S. 25.

genannten Abstimmungen waren somit in der Gesetzwerdung des Torrenssystems von zentraler Bedeutung.

Beide Abstimmungsdebatten wurden leider überaus dürftig protokolliert. Sowohl die letzte Lesung im House of Assembly als auch die Abstimmung im Legislative Council können deshalb nur bedingt zur hier erörterten Frage nach dem Merchant Shipping Act als Ursprungsquelle des Torrenssystems beitragen. Nichtsdestotrotz können sie nicht unberücksichtigt bleiben, da aus ihnen zumindest mittelbar Schlussfolgerungen gezogen werden können. Zum Zwecke der vorliegenden Betrachtung werden die Debatten wegen ihrer Kürze zusammenfassend erörtert.

Bedenkt man die Bedeutung des Gesetzeswerks für die Wirtschaft Südaustraliens,[817] als auch die heftigen politischen Auseinandersetzungen in dessen Vorfeld,[818] so mag es überraschen, dass selbst die Tageszeitungen zum Zeitpunkt der entscheidenden Abstimmungen in den Abgeordnetenkammern keine Auskunft mehr über die Sachdiskussionen gaben. Robinson findet dies widersprüchlich.[819] Eine Erklärung dafür kann aber in der Verbreitung des im November in Südaustralien eingetroffenen Berichts der Britischen Royal Commission vom Mai 1857 zur Einführung eines Grundstücksregisters in England liegen. Wie bereits ausgeführt, empfahlen in diesem Bericht ausgewiesene britische Koryphäen des Immobiliarsachenrechts einen Großteil der im Torrenssystem verwirklichten Prinzipien.[820] Diese Tatsache hatte die Gegner der Reform mit einem Schlag sämtlicher juristischer Argumente beraubt. Keiner der südaustralischen Juristen hätte es gewagt, den in dem 1857er Bericht geballten Sachverstand in Frage zu stellen, zumal einige Gegner ja gerade darauf gepocht hatten, die Frage den Britischen Experten zu überlassen.[821] Nach der Kenntnisnahme der Öffentlichkeit von diesem Bericht konnte sich niemand mehr gegen die darin befürworteten Prinzipien stellen, ohne sich nicht gänzlich dem alten Vorwurf auszusetzen, man wolle letztlich nur die für Juristen lukrative Einnahmequelle eines komplizierten Grundstücksrechts erhalten.[822]

Dies alles muss vor dem Hintergrund einer zunehmend ungeduldigeren Öffentlichkeit in Südaustralien gesehen werden. Nach einer am Tag der Abstimmung im House of Assembly von der Tageszeitung „The South Australian Register“ durchgeführten Umfrage befürworteten über 90 % der Bevölkerung die Gesetzesvorlage.[823] Einem noch stärkeren Druck war die Abstimmung im Legislative Council ausgesetzt.[824] Nachdem hier die Sitzung mehrfach verschoben worden war, wurde sie kurzfristig erneut anberaumt, nachdem eine Unterschriftensammlung mit über 2700 Namen eingereicht worden war,

---

817 Vgl. oben, Kapitel 2, S. 21 ff.
818 Vgl. oben, Kapitel 2, S. 30 ff.
819 Robinson (1979), S. 5.
820 Vgl. oben, Kapitel 3, S. 54 ff.
821 The South Australian Register, 22. Juli 1856.
822 Howell (1986), S. 159.
823 The South Australian Register, 16. Dezember 1857.
824 South Australian Parliamentary Debates 1857/58, S. 725.

welche die Forderung enthielt, das Gesetz noch vor Ablauf der Legislaturperiode zu verabschieden.[825]

Diese politische Situation erklärt, warum die juristische Sachdiskussion in den Hintergrund trat. Die Verabschiedung des dritten Entwurfs war zu einer reinen Frage des politischen Durchsetzungswillen geworden. Nicht das „Wie“ der Reform, sondern nur noch das „Ob“ stand im Mittelpunkt der Auseinandersetzung. Dass hier nicht nur faire Mittel eingesetzt wurden, lassen die damals in Adelaide kursierenden Gerüchte vermuten, nach denen es geheime Absprachen gab, das Gesetz in der dritten Lesung zu Fall zu bringen.[826] Der Abgeordnete Burford rühmte sich später, mit viel Mühe dafür gesorgt zu haben, dass eine beschlussfähige Anzahl von Abgeordneten an der Abstimmung im House of Assembly teilnahm.[827]

Es ist anzunehmen, dass die Debatte in der dritten Lesung sachlich nichts wesentlich Neues brachte und man schnell zur Abstimmung übergehen wollte. Die parlamentarischen Aufzeichnungen geben im Grunde nur das Abstimmungsergebnis wieder, das mit 19 zu 7 eine eindeutige Mehrheit für Torrens' dritten Entwurf ergab.[828] Die Zeitungen berichteten, dass Torrens‘ Rede sich vornehmlich auf die eindeutige Übereinstimmung seiner Gesetzesvorlage mit den Vorgaben der britischen Royal Commission stützte, und dass er seine Gegner provokativ aufforderte, das Gegenteil zu beweisen.[829] Von einer Erwähnung des Schiffsregisterrechts wurde nichts berichtet.[830]

Während aus diesen Umständen allein nur wenig für die Bedeutung des Merchant Shipping Act für den zur Abstimmung stehenden Entwurf geschlossen werden kann, ist die Folgeabstimmung in der zweiten Kammer, dem Legislative Council, wesentlich aussagekräftiger. Im Legislative Council war es nämlich der Zeitungsherausgeber Anthony Forster, der das Gesetz in Absprache mit Torrens präsentierte und verteidigte.[831] Und eben dieser Politiker sollte sich in späteren Jahren eindeutig zur Entstehungsgeschichte des Gesetzes äußern. Es war derselbe Anthony Forster, der über 1 1/2 Jahre zuvor mit seinen Vorschlägen die Reform maßgeblich in Gang gesetzt hatte und auch erstmalig die Übertragung des Merchant Shipping Act auf Grundstücke in die Diskussion gebracht hatte.[832] Ein Reformer also, der nicht nur von Anfang an zum engeren Zirkel um Torrens gehört hatte,[833] sondern dem die Umsetzung seines

---

825 The South Australian Register, 6. Januar 1858.

826 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 180.

827 Dies ist bestätigt durch einen Brief von Torrens an Burford vom 17. September 1875 (Südaustralisches Staatsarchiv No. 93/9).

828 South Australian Parliamentary Debates 1857/58, S. 706.

829 The South Australian Register, 16. Dezember 1857.

830 Dies brachte Torrens später den Vorwurf ein, er hätte statt des Merchant Shipping Act den Bericht der Commission zur Grundlage der Gesetzesvorlage gemacht.Vgl. Justice Gwynne in: Report of Commission appointed to inquire into the Intestacy, Real Property, and Testamentary Causes Acts (Adelaide 1873), S. XIII.

831 Bei der Durchsetzung des Vorhabens sollen Torrens und Forster strategisch abgesprochen vorgegangen sein. Vgl. Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 180.

832 Vgl. oben, Kapitel 3, S. 34 ff.

833 Stein/Stone, S. 22.

anfänglichen Vorschlags zur Anwendung des Schiffsregisterrechts bei seiner argumentativen Auseinandersetzung mit dem Entwurf im Legislative Council kaum entgangen wäre.

Eine intensive Auseinandersetzung Forsters mit dem Entwurf war für die nachhaltige Überzeugungsarbeit nötig, die er in der zweiten Kammer zu leisten hatte,[834] in der das Gesetz anfänglich noch keine Mehrheit fand.[835] Die mehrfachen Verschiebungen der Abstimmung im Legislative Council sprechen im Übrigen für Forsters Hartnäckigkeit in der Sache.[836] Mit einer Mehrheit von fünf Stimmen gab schließlich auch das Legislative Council seine Zustimmung zu dem Gesetz.[837]

Aufgrund dieser Auseinandersetzung mit den Entwurfsarbeiten brachte Forster 1892, also fast 35 Jahre später, in einem privaten Brief[838] an seine Nichte eine detaillierte Darstellung der Entstehungsgeschichte des Torrenssystems zu Papier. Darin erwähnte er den Merchant Shipping Act mit keinem Wort. Stattdessen schrieb er Dr. Ulrich Hübbe die wesentlichen Abschlussarbeiten am dritten Entwurf zu.[839] Hübbe hatte, wie erwähnt, ergänzend berichtet, dass bei seinen Arbeiten der Merchant Shipping Act keine Rolle mehr gespielt habe.[840]

Damit gewinnen die letzten Parlamentsdebatten um Torrens' Entwurf indirekte Aussagekraft in Bezug auf die Rolle des Merchant Shipping Act bei den Arbeiten zu den Gesetzesvorschriften. Torrens und Forster hatten sich die parlamentarische Arbeit in den beiden Kammern geteilt.[841] Sie hatten sich zu diesem Zeitpunkt wieder zusammengerauft, nachdem Forster noch Wochen zuvor Torrens' Trägheit diesbezüglich öffentlich angeprangert hatte.[842] Sie brachten damit das Reformvorhaben, das sie 1856 arbeitsteilig initiiert und getragen hatten, endgültig zum Durchbruch. Wäre es ihnen dabei tatsächlich gelungen, Forsters ursprüngliche Idee und Torrens' anfänglichen Versuch, das Schiffsregisterrecht zu übertragen, umzusetzen, so hätte Forster diesen Umstand nach den siegreichen Debatten sicherlich nicht verschwiegen, jedenfalls nicht in einem privaten Brief, den er viele Jahre nach den Geschehnissen verfasste.

---

834 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 180.

835 South Australian Parliamentary Debates 1857/58, S. 725.

836 Anfänglich übergab das Legislative Council den Entwurf zunächst erneut einem Ausschuss (Vgl. South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1857/58, S. 760). Später wurden die Abstimmungen wiederholt verschoben z.B. damit jeder Abgeordnete mit einem Exemplar des britischen Berichts der Royal Commission von 1857 ausgestattet werden konnte und ein anderes Mal damit die Verfassungsmäßigkeit zweifelhafter Vorschriften des Entwurfs geprüft werden konnte. Vgl. Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 180 f.

837 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 181.

838 Privatbrief Forsters an Ridley, 15. Mai 1892 (Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide, Nr. A 792).

839 Forsters Brief wird im folgenden Kapitel über das Hamburgischen Recht als finales Modell der Entwurfsarbeiten genauer untersucht und dargestellt werden.

840 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 T).

841 Diese Zusammenarbeit soll später zu einer echten Männerfreundschaft geführt haben (Stein/Stone, S. 24).

842 The South Australian Register, 2. September 1857.

cc) Bewertung des dritten Entwurfs

Der dritte Entwurf war eine schlagartige Wende in der Folge der Entwürfe zum Real Property Act 1858 (SA). Er war keine lineare Weiterführung der Vorentwürfe im Sinne einer lediglich gesetzestechnischen Perfektionierung der Bestimmungen. Vielmehr stellte er einen tatsächlichen konzeptionellen Neuanfang des Gesetzesentwurfs dar und somit einen echten Bruch mit den Vorentwürfen. Dieser Bruch mit der Konzeption der Vorentwürfe ist jedoch nicht, wie man auf den ersten Blick vermuten würde, damit zu erklären, dass die Reformer ein anfänglich gewünschtes Regelungskonzept aufgaben und durch ein neues ersetzten, das bis dahin noch keine Rolle gespielt hatte.

Die Analyse der Debatten[843] und der allgemeinen, den Entwürfen vorausgehenden Konzeptdiskussion[844] zeigt vielmehr, dass das im dritten Entwurf erstmalig umgesetzte Konzept in groben Zügen von Anfang an intendiert war. Sowohl der erste als auch der zweite Entwurf hatten dieses Konzept nur vermeintlich umgesetzt, da sie zu sehr an den von Forster nur zur Orientierung gedachten Inhalten des Merchant Shipping Act klebten. Erst der dritte Entwurf vollzog die notwendige Lösung von diesem ursprünglichen Muster.

Die Lösung vom Vorbild des Merchant Shipping Act war vor allem wegen der Grundstruktur des gewünschten Systems notwendig, welche die Rechtsübertragung bei Grundstücken ausschließlich an die Eintragung knüpfen wollte. Diese Rechtsübertragungsregel war kein isoliertes Element, sondern eine formende Struktur, aus der sich das Gesamtsystem als solches ableitete. Im Verhältnis zu dieser Grundstruktur kam dem übrigen Registerrecht lediglich dienende Funktion zu. Es musste sich insofern an dieser Struktur ausrichten, um ihr echte Geltung zu verschaffen. Man konnte deshalb ein von einer anderen Übertragungsregel ausgehendes Registerrecht wie dem des Merchant Shipping Act nicht einfach durch Hinzufügung einer weiteren Übertragungsform abändern. Wie die Analyse des zweiten Entwurfs zeigt, hob ein solches „Patchwork" im Extremfall sogar die gewünschten Effekte der Einzelregelungen gegeneinander auf.

Der dritte Entwurf trug diesem Umstand Rechnung und richtete die Struktur und den Inhalt des Regelwerks konsequent an der neuen Übertragungsregel aus. Dies führte im Wesentlichen zu der festgestellten Abkopplung des dritten Entwurfs vom anfänglichen Vorbild des Merchant Shipping Act. Besonders auffällig ist dies bei Rechtsinstituten, die dem Rechtsverlust durch die Anwendung der neuen Übertragungsregel entgegenwirken sollten und sich somit direkt aus ihr ergaben. Zu diesen Instituten zählen das Caveat- (Widerspruchs-) verfahren, der Assurance Fund (Entschädigungsfond) sowie spezielle Schadensersatzvorschriften.[845]

---

843 Kapitel 4, S. 110 ff.
844 Kapitel 3, S. 36 ff.
845 Kapitel 4, S. 121 ff.

Neben der Ausrichtung an einer neuen Übertragungsregel als alternativer Leitkonzeption war eine konsequente Kodifizierung der grundstücksbezogenen Rechtsfragen für die Abkopplung vom Merchant Shipping Act im dritten Entwurf verantwortlich. Für ein derartiges Kodifizierungsprogramm fand sich im damaligen Schiffsregisterrecht keine Grundlage. Der Merchant Shipping Act regelte die Rechtsverhältnisse an Schiffen ergänzend, nicht aber umfassend und schon gar nicht abschließend kodifizierend. Dementsprechend konnte der Merchant Shipping Act für diese Regelungen schon a priori keine Vorbildfunktion haben. Das Zusammenspiel der neuen Leitkonzeption der Rechtsübertragung kraft Eintragung und der Kodifizierung der Rechtsverhältnisse am Grundstück bewirkte, dass der Merchant Shipping Act im dritten Entwurf des Real Property Act 1858 (SA) nicht mehr als Vorbild für die Gesamtkonzeption des Gesetzes wirken konnte.

Insofern ist die Gesamtkonzeption des Gesetzes von formalrechtlichen Einzelelementen zu unterscheiden. Für letztere, zu denen beispielsweise die Vorschriften zur Einrichtung eines Registers,[846] einer Registerbehörde[847] und der Übertragungsvordrucke[848] gehörten, konnte der Merchant Shipping Act auch weiterhin ein gesetzestechnisches und sprachliches Vorbild sein. Die von Fox[849] festgestellten, zahlreichen sprachlichen Parallelen sind eben darauf zurückzuführen, können aber nicht darüber hinweghelfen, dass die Leitkonzeptionen der beiden in Rede stehenden Registergesetze grundlegend verschieden war.

Man muss daher den Schluss ziehen, dass die Reformer nach dem zweiten Entwurf den Merchant Shipping Act als Vorbild für das zu schaffende südaustralische Grundstücksregistergesetz aufgegeben hatten. Ausgehend von dieser Schlussfolgerung fragt sich, ob die bzw. der Verfasser des dritten Entwurfs stattdessen ein anderes, den gewünschten Rechtsfolgen besser entsprechendes Modell gefunden hatten oder ob man zu einer eigenständigen originären legislativen Ausarbeitung übergegangen war. Der deutsche Emigrant und Hamburger Rechtsanwalt Dr. Ulrich Hübbe berichtete, wie erwähnt, dass die Modellsuche nach den gescheiterten Versuchen der Übertragung des Merchant Shipping Act durchaus noch nicht am Ende war, und man im dritten und entscheidenden Gesetzesentwurf das Hamburger Recht zum Orientierungsmodell gewählt habe.[850] Die eigenständige Erörterung dieser Behauptung bleibt dem folgenden Abschnitt dieses Kapitels (Kapitel 4 II: „Hamburgisches Recht als finales Modell der Torrensgesetzgebung“)[851] vorbehalten.

---

846 Klausel 27 des dritten Entwurfs.

847 Klausel 28 des dritten Entwurfs.

848 Schedule A, B, D des dritten Entwurfs (Appendix).

849 Fox, 23 ALJ (1950), S. 489 ff.

850 Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, Südaustralisches Staatsarchiv (A 882), abgedruckt in: 23 South Australiana (1984), S. 8 ff. und 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 109 ff.

851 Vgl. unten, Kapitel 4, S. 135 ff.

3. Zusammenfassung: Der Einfluss des Merchant Shipping Act 1854

Der britische Merchant Shipping Act 1854[852] wurde vielfach als eigentliche Quelle des Real Property Act 1858 (SA) benannt. Torrens selbst hatte behauptet, er habe, befähigt durch seine Erfahrung als Zollbeamter, die Grundzüge des Schiffsregisterrechts auf Grundstücke übertragen.[853] Die Analyse der Entwürfe zeigt aber, dass diese Behauptung tatsächlich nur für den ersten Rohentwurf vom Oktober 1856[854] zutraf. Bereits die zweite Entwurfsversion, die von Torrens im April 1857[855] vorgestellt wurde, hatte sich deutlich von dieser ursprünglichen Vorlage gelöst. Der letzte und entscheidende, dritte Entwurf war dann völlig vom Merchant Shipping Act abgekoppelt worden und legte eine andere unabhängige Gesamtkonzeption zugrunde.

Wie der den Gesetzesentwürfen vorausgegangenen öffentlichen Diskussion um eine Reform des südaustralischen Grundstücksrechts klar zu entnehmen ist, stammte die Idee der Übertragung der Vorschriften des Merchant Shipping Act nicht von Torrens selbst, sondern von dem Zeitungsverleger und Reformpolitiker Anthony Forster.[856] Dieser hatte im Anschluss an die abstrakte Darlegung der gewünschten Regelungen in einer Artikelreihe seiner Zeitung diesen Vorschlag vorgetragen.[857] Dabei hatte er bereits die wesentliche gedankliche Vorarbeit geleistet, die insbesondere darin bestand, die Grenze einer solchen Übertragung des Schiffsregisterrechts herauszustellen. Forster hatte dabei deutlich davor gewarnt, den Merchant Shipping Act unbesehen zu übertragen.[858] Ihm war bewusst gewesen, dass der Merchant Shipping Act nicht die Prinzipien enthielt, die er favorisierte, und die er Berichten älterer britischer Reformkommissionen entnommen hatte, welche ihm offensichtlich zur Verfügung standen.[859]

Insbesondere der zentralen Forderung, Rechtssicherheit durch ein Registersystem herbeizuführen, in dem allein und ausschließlich die Eintragung für das Bestehen eines Rechts maßgebend sein sollte, entsprach der Merchant Shipping Act nicht. Nach dessen Vorschriften war für die Übertragung von Rechten - wie im damals geltenden Grundstücksrecht bereits üblich - die Ausführung von Verfügungsurkunden nötig und ausreichend.[860] Um einer unbedachten Übertragung dieser Vorschriften vorzugreifen, hatte Forster sogar ausdrücklich eine Regelung entworfen und in seiner Zeitung veröffentlicht, nach der die Registereintragung ausschließlicher Anknüpfungspunkt der Rechte sein sollte.[861]

Torrens hatte diese Mahnungen in seinem ersten Entwurf nicht beherzigt, sondern tatsächlich, wie von Forster befürchtet, die Vorschriften des Merchant Shipping Act

852 Merchant Shipping Act 1854 (Act 17 and 18 Victoria, c 104).
853 Torrens (1859), VI.
854 The South Australian Register, 17. Oktober 1856.
855 The South Australian Register, 14. und 15. April 1857.
856 Vgl. obige Analyse Kapitel 3, S. 41 ff.
857 The South Australian Register, 9. Juli 1856.
858 The South Australian Register, 31. Juli 1856.
859 Kapitel 4, S. 39 ff.
860 S. 55 Merchant Shipping Act 1854.
861 The South Australian Register, 31. Juli 1856. Vgl. dazu oben, Kapitel 4, S. 93 ff.

unverändert auf Grundstücke übertragen.[862] Forster, der den Entwurf in seiner Zeitung veröffentlichte und kommentierte, lobte zwar, dass Torrens schnell und tatkräftig seinem Vorschlag gefolgt war, mahnte aber gleichzeitig die Änderungsbedürftigkeit der Entwurfsklauseln an und stellte sogar baldige Abhilfe als sicher in Aussicht.[863]

Torrens' darauf folgender zweiter Entwurf, der ebenfalls von Forster veröffentlicht wurde, hatte zwar zahlreiche Änderungen umgesetzt. Die inhaltliche Analyse zeigt jedoch, dass dem kein einheitliches Konzept zugrunde lag.[864] Vielmehr war der Entwurf offensichtlich Ergebnis der damals gerade zu Ende gegangenen Wahlkampfphase.[865] Ausgehend vom Erstentwurf waren am Merchant Shipping Act orientierte Vorschriften bloß durch weitere, teilweise widersprechende Vorschriften ergänzt worden. Die Regelung war dadurch zu einer Kombination von Urkundsübertragung und Übertragung kraft Eintragung degeneriert,[866] was im Ergebnis keine erhöhte Rechtssicherheit bedeutete. Bei der Mortgage (Hypothek) war Torrens nach seinen Angaben zur alten Form der Sicherungsübereignung zurückgekehrt, um konservative Kritiker zufrieden zu stellen, statt wie von Forster gefordert entsprechend dem Merchant Shipping Act ein eigenes dingliches Befriedigungsrecht einzuführen.[867]

Wenn auch bereits eine erste Absetzung vom Muster des Merchant Shipping Act eingesetzt hatte, so blieb er doch im Wesentlichen als Struktur dieser den ersten Lesungen zugrunde liegenden Gesetzesvorlage erhalten. Daran ändert auch die im zweiten Entwurf stark einsetzende Kodifizierung der Rechtsverhältnisse an Grundstücken nichts, obwohl sie zu einer Reihe von Vorschriften führte, welche im Merchant Shipping Act, dessen Kodifizierungsgedanke eine andere Zielrichtung verfolgte, keine Entsprechung fanden.[868] Im Ergebnis war der zweite Entwurf ein Sammelsurium von Regelungen ohne einheitliches Konzept, das durch das Anheften von Vorschriften an ein blind am Merchant Shipping Act orientiertes Grundkonstrukt entstanden war.

Dieser zweite Entwurf lag der ersten[869] und zweiten[870] Lesung im Parlament zugrunde. Die Auseinandersetzung mit Torrens' Redebeiträgen in diesen Lesungen fördert jedoch ein überraschendes Ergebnis zu Tage. Das von Torrens in seinen Reden deklarierte System war um einen erheblichen Schritt weiter von der anfänglichen Mustervorlage des Merchant Shipping Act entfernt als die inhaltliche Betrachtung des in Rede stehenden zweiten Entwurfs dies vermuten ließe. Bereits in seiner ersten Einführungsrede Anfang Juni 1857 erklärte Torrens, dass seine Gesetzesvorlage das Bestehen der Rechte an Grundstücken ausschließlich an den Tatbestand der Eintragung anknüpfe („registration

---

862 Vgl. Kapitel 4, S. 100 ff.
863 The South Australian Register, 17. Oktober 1856.
864 Vgl. oben, Kapitel 4, S. 103 ff.
865 Das Ergebnis der Wahl für den Wahlbezirk Adelaide stand Anfang März fest (The South Australian Register, 11. März 1857).
866 Klausel 68 des Zweitentwurfs.
867 Hübbe (1857), S. 89.
868 Vgl. oben, Kapitel 4, S. 107 ff.
869 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 ff.
870 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1857/58, S.647 ff.

per se and alone shall give validity to transactions affecting land").[871] Diesem Grundsatz übergeordnet sei das sogenannte „Fresh Grant"- Prinzip, wonach bei jeder Rechtsübertragung eine erneute „Erstausgabe" (Grant) des betreffenden Grundstücks durch die Krone fingiert würde. In der zweiten Lesung erklärte Torrens dann die Rechtswirkung der Eintragung mit den Worten: „the entry in the book shall form the title".[872]

Der zweite Entwurf setzte dieses von Torrens beschriebene und im Merchant Shipping Act nicht ansatzweise vorhandene System aber nicht um. Stattdessen ließ er weiterhin Urkundsübertragungen auch für registriertes Land zu. Es scheint als habe man bei dem Entwurf der betreffenden Vorschrift (Klausel 68) den optionalen Anfangscharakter des Regelwerks, mit dem Torrens das System ausstatten wollte, missverstanden.[873] Danach sollte den Eigentümern zwar anfangs die Option gelassen werden, ihre Grundstücke nicht eintragen zu lassen und weiter nach Urkundsübertragungen zu verfahren.[874] Die damit verbundene weitere parallele Duldung des alten Übertragungsverfahrens sollte aber nicht bedeuten, dass ein neu eingetragenes Grundstück weiter auch durch Urkunden übertragen werden durfte. Eingetragene Grundstücke mussten ausschließlich im Wege der Eintragung übertragen werden. Anderenfalls konnte das System den von Torrens propagierten Zweck, Rechtssicherheit zu begründen, nicht erreichen. Dies hatte Torrens in seinen Erklärungen auch deutlich gemacht.[875]

Das von Torrens mithin bereits zur ersten und zweiten Lesung des Gesetzesentwurfs intendierte System wich deshalb von dem Entwurf ab und war bereits in einem weitaus höheren Maße von der ursprünglichen Grundlage des Merchant Shipping Act abgelöst als der Entwurf selbst.[876] Der Durchbruch dieses von Torrens propagierten Systems kam erst mit seinem dritten Entwurf, der letztlich auch als Real Property Act 1858 (SA) verabschiedet werden sollte. Überraschend spät, im Dezember 1857, verankerte Torrens in diesem Entwurf den tragenden Grundsatz „title by registration" (Rechtstitel kraft Eintragung)[877] als Exklusivmodell, welches die endgültige Trennung von der Leitkonzeption des Merchant Shipping Act zur Folge hatte.[878] Kodifikationsplan und eigenständige Struktur dieser letzten Entwurfsversion spiegeln diese Trennung von der Vorlage des Schiffsregisterrechts wider. Dass in den Protokollen der betreffenden

---

871 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 (204).

872 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1857/58, S.647 (647).

873 Vgl. Hübbe (1857), S. 95: „It will be highly necessary indeed so to consolidate them as to leave only one ALTERNATIVE" (Hervorhebung durch Hübbe selbst).

874 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 (206): Torrens' Einführungsrede. Vgl. dazu die direkt darauffolgenden Redebeiträge von Hard und dem Commissioner of Crown Lands, die beide ein ausschließlich verpflichtendes System forderten.

875 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 (202): Torrens behauptet in diesem Teil der Einführungsrede der ersten Lesung, dass jeder der anwesenden Abgeordneten zumindest einen Fall kenne, in dem ein Grundstückseigentümer unter dieser Rechtsunsicherheit leide.

876 Vgl. oben, Kapitel 4, S. 110 ff.

877 Vgl. dazu die Ausführungen von Sir Garfiled Barwick in: Breskvar v Wall (1972) 46 ALJR 68 (70). Die Bezeichnung „titel by registration" setzte sich in der Diskussion durch, findet sich aber nicht im Gesetz.

878 Klausel 31, 33 des dritten Entwurfs.

Debatten keine Hinweise auf den Merchant Shipping Act mehr zu finden sind, bestätigt diese, in der Sache bereits nach dem ersten Entwurf eingesetzten Loslösung von der Primärvorlage.

Es fragt sich, warum die Umsetzung eines offensichtlich von Anfang an gewollten Systems erst im dritten Entwurf erfolgte. Dafür finden sich verschiedene Gründe. Im Wesentlichen musste aber der Reifung der Konzeption die Einsicht folgen, dass man sich bei ihrer Umsetzung nicht einfach am Schiffsregisterrecht orientieren konnte. Nur zögerlich gelang es in den politischen Stürmen des jungen Südaustraliens der Anziehungskraft zu widerstehen, die zum damaligen Zeitpunkt die modernste britische Kodifikation auf dem Gebiet des Registerrechts ausübte.[879] Es ist anzunehmen, dass sich die Reformer durch das Eintreffen des Abschlussberichts der königlich-britischen Kommission zur Einführung eines Grundstücksregisters[880] erstmalig auch von anerkannten juristischen Autoritäten in ihrem Vorhaben bestätigt sahen. Dies hatte Zäsurwirkung und lieferte das nötige Selbstvertrauen zur tatsächlichen Umsetzung des Systems, welches man vormals in der Übertragung der Vorschriften eines anerkannten britischen Reichsgesetzes gesucht hatte.[881]

Zusammenfassend lässt sich die Entwicklung von Torrens' erstem bis drittem Entwurf als anfänglich strikte Anlehnung an den Merchant Shipping Act über ein Kombinationsmodell im zweiten Entwurf hin zur völligen Lösung vom Schiffsregisterrecht und Zuwendung zu einer neuen, wenn auch politisch bereits anfänglich verfolgten, Leitkonzeption beschreiben. Dem Merchant Shipping Act kam damit in der Gesamtbetrachtung die wichtige Funktion zu, die Möglichkeit zu eröffnen, den ersten Schritt in die Entwurfsarbeiten zu wagen. Inhaltlich stellte seine strikte Übertragung für das gewünschte, rechtspolitische Ziel, Sicherheit im Grundstücksverkehr zu erzeugen einen Fehlschritt dar. Der Gesetzesentwurf musste sich letztlich einer anderen Leitkonzeption unterordnen, um an diesem Ziel festhalten zu können. Ob dies, wie von Dr. Ulrich Hübbe 1884 behauptet,[882] dadurch realisiert wurde, dass man letztlich eine angepasste Form des Hamburger Grundstücksrechts rezipierte, wird im Folgenden erörtert werden.

---

879 Hübbe behauptete, Torrens in einer Reihe von Gesprächen von der Unübertragbarkeit des Schiffsregisterrechts überzeugt zu haben (Vgl. Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 109, 112).

880 Report of the Commissioners appointed to consider the subject of Registration of Title with Reference to the Sale of Lands, South Australian Parliamentary Papers 1857, No. 2215.

881 Man darf hier nicht die allgemeinen Hemmungen der gerade erst begründeten südaustralischen Legislative vergessen, die fast schon als Minderwertigkeitskomplex gegenüber der des britischen Mutterlandes beschrieben werden können (Vgl. auch Kapitel 2, S. 26 ff). Kennzeichnend dafür ist auch das Verhalten des Supreme Court Richters Boothy, der nach Erlass des Gesetzes dieses in seinen Entscheidungen für nicht bindend erklärte, da es die von England zugestandenen Gesetzgebungskompetenzen überschreite (Vgl. Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 185 f).

882 Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, Südaustralisches Staatsarchiv (A 882), abgedruckt in: 23 South Australiana (1984), S. 8 ff. und 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 109 ff.

II. Hamburgisches Recht als finales Modell

1. Vom steigenden Einfluss des hamburgischen Rechts bis hin zur tatsächlichen Rezeption

a) Dr. Ulrich Hübbe als Träger der Rezeptionsidee

Die Rezeption hamburgischen Grundstücksrechts in Südaustralien hängt untrennbar mit der Person Dr. Ulrich Hübbe zusammen. Seine Einflussnahme auf die damaligen Reformarbeiten ist heute unumstritten. Wenig Beachtung fand dagegen seine spätere Behauptung, man habe unter seiner Regie das Hamburger Registerrecht in Südaustralien rezipiert. Im Folgenden wird zunächst die Person Ulrich Hübbes vorgestellt (aa). Daran anknüpfend wird aufgezeigt, dass Hübbe mit führenden Hamburger Juristen entscheidende Informationen austauschte (bb). Dieser Austausch war, wie im Folgenden gezeigt wird, Voraussetzung für seine Beiträge zur Reform des südaustralischen Grundstücksrechts. Hübbe machte zunächst in Zeitungsartikeln auf seinen Reformansatz aufmerksam (cc). Mit der Veröffentlichung seines Buches „The Voice of Reason“[883] versuchte er dann vor der zweiten Lesung des von Torrens eingebrachten Gesetzesentwurfs, die Öffentlichkeit von der Rezeption des Hamburger Grundstücksrechts zu überzeugen (dd).

aa) Zur Person Dr. Ulrich Hübbe - deutscher Jurist und Lutheraner[884]

Ulrich Hübbe wurde am 1. Juni 1805 in Hamburg als dritter Sohn des Notars und Schiffsregistrators Heinrich Hübbes (1771-1847) geboren. In Berlin und Jena (1826-30) studierte er Rechtswissenschaften. Seine Doktorwürde erhielt er 1837 von der Universität Kiel. Zunächst im preußischen Staatsdienst tätig, wurde er bald Rechtsanwalt in Hamburg.

Als tief gläubiger Lutheraner half Hübbe seinen Glaubensbrüdern bei der Emigration nach Südaustralien.[885] Dabei lernte er Pastor Fritsche und George Fife Angas kennen. Letzterer war ein Londoner Geschäftsmann und hatte in Südaustralien großen Landbesitz erworben, den er an vornehmlich deutsche Siedler vermittelte.[886] Pastor Fritsche organisierte seinerseits die Überfahrt der Auswanderer. Als Rechtsanwalt half Hübbe Pastor Fritsche in Hamburg bei den juristischen Fragen der Auswanderung und der Verwaltung des Vermögens, das die Auswanderer vor Abreise anlegen mussten.[887]

---

883 Hübbe, The Voice of Reason and History brought to bear against the present absurd and expensive Method of Transferring and Encumbering Immovable Property (Adelaide, Gall 1857).

884 Die folgenden biographischen Angaben beruhen neben einem Interview mit Hübbes Urenkeln Mr. Alfred Macson Simpson and Mrs. Audrey Abbey insbesondere auf: Kelly, Ulrich Hübbe, Australian Dictionary of Biography, Bd. 4, S. 436 f.; Loyau, Notable South Australians or Colonist- Past and Present (1885), S. 156 f.; Blaess, The Lutheran Almanac 1967-1968, S. 28 ff.; Brauer, The Lutheran Almanac 1934, S. 48 f.

885 Brauer, The Lutheran Almanac 1934, S. 48.

886 Brauer, The Lutheran Almanac 1934, S. 49.

887 Blaess, The Lutheran Almanac 1968, S. 28.

Ulrich Hübbes religiöse Ausrichtung motivierte ihn letztlich selbst nach Südaustralien auszureisen.[888] Noch vor dem großen Hamburger Stadtbrand von 1842 machte er sich nach England auf, um von dort aus mit der „Taglione“ nach Südaustralien zu segeln. Am 15. Oktober 1842 kam er dort im Hafen Adelaides an.

Auf dem Schiff hatte er seine künftige Frau Martha Hübbe, Tochter von John Gray of Glasgow und Witwe des Schweizer Offiziers Füssli, kennen gelernt. Er heiratete sie 1847 und bekam drei Söhne und eine Tochter mit ihr.[889] In Südaustralien blieb Hübbe als Lutheraner aktiv. Lange trat er wegen religiöser Meinungsverschiedenheiten keiner Glaubensgemeinde bei, beteiligte sich aber an Diskussionen[890] und veröffentlichte auch Streitbriefe.[891] Erst 1855 wurde Hübbe durch Pastor Meyer in Bethany als Gemeindemitglied aufgenommen.[892]

Als deutscher Jurist hatte Hübbe in Australien zunächst kein Auskommen. Er pachtete daher 560 Acre Land im Barossa Valley[893] und versuchte, dieses gewinnbringend weiter zu verpachten.[894] Die Auswirkungen der südaustralischen Wirtschaftskrise zu jener Zeit verurteilten das Unternehmen aber nach anfänglichem Erfolg zum Scheitern. Eine Zeit lang war Hübbe daraufhin als Journalist für die Zeitung The Adelaide Observer tätig.[895] Es ist möglich, dass Hübbe in dieser Zeit bereits Anthony Forster kennen lernte, der über zwölf Jahre dieser Zeitung vorgestanden hatte bevor er mit dem South Australian Register seine eigene Zeitung gründete.[896] Hübbes Tätigkeit als Journalist währte jedoch ebenfalls nicht lang und er gründete Schulen für deutsche Siedlungen in Kensington (1847) und Buchfelde (1851) und verdingte sich als Lehrer und Übersetzer. Von 1855 an war Hübbe in Adelaide als Sprachenlehrer tätig.

Trotz dieser vielfältigen Tätigkeiten versuchte Hübbe immer auch, seine juristischen Kenntnisse zur Geltung zu bringen. Vornehmlich tat er dies, indem er sich den deutschen Siedlern als Rechtsberater und Vertreter ihrer Interessen andiente. Zugleich nahm er öffentlich zu fast allen Rechtsfragen Stellung, die die südaustralische Kolonie unmittelbar betrafen. Neben seiner Mitarbeit an der Reform des Grundstücksrechts, die im Mittelpunkt der vorliegenden Betrachtung steht, machte er den viel diskutierten Vorschlag, eine Gesetzessammlung für Südaustralien zu erstellen und die Gesetze in

---

888 Interview mit Hübbes Urenkeln, Mr. Alfred Macson Simpson und Mrs. Audrey Abbey (Adelaide, Stonyfell), 1. November 1996.

889 Kelly, Australian Dictionary of Biography, Bd. 4, S. 437.

890 Hübbe war gegen das Verbot gemischt konfessioneller Ehen und kämpfte gegen die Abschaffung des Bibelunterrichts in den Schulen (Kelly, Australian Dictionary of Biography, Bd. 4, S. 436).

891 Brauer, The Lutheran Almanac 1934, S. 48.

892 Blaess, The Lutheran Almanac 1968, S. 30.

893 Barossa Valley ist ein nahe Adelaide gelegenes Weinanbaugebiet. Es finden sich dort noch heute viele deutsche Namensbezeichnungen, die den starken Einfluss der deutschen Siedler im 19Jh. erkennen lassen.

894 Kelly, Australian Dictionary of Biography, Bd. 4, S. 436.

895 Blaess, The Lutheran Almanac 1968, S. 28.

896 Loyau (1885), S. 141.

einem Gesamtwerk zu konsolidieren.[897] Im Erbrecht setzte er sich leidenschaftlich für die Abschaffung der „Primogeniture-Regelung“ (Alleinerbfolge des Erstgeborenen) ein, verfasste diesbezüglich Streitschriften und verbuchte die dahingehende Gesetzesänderung von 1867 als einen persönlichen Erfolg.[898]

Unter den englischen Siedlern war Hübbe als ein international Gelehrter bekannt, von dem man sich erzählte, dass er elf Sprachen fließend sprach.[899] Von 1857 bis 1866 fand Hübbe als amtlicher Dolmetscher am Supreme Court eine Anstellung und erhielt dafür ein Jahresgehalt von 100 Pfund. Später arbeitete er in der 1874 ins Leben gerufenen Land Titles Association zur Kontrolle der Einhaltung des Real Property Act 1858 (SA).[900] Zuletzt versuchte sich Hübbe als Immobilienmakler.[901] 1875 übernahm er kurzfristig die Redaktion der südaustralischen „Neuen Deutschen Zeitung“.[902]

Seinen Lebensabend verbrachte Hübbe als Literat. Er verfasste Gedichte und ein umfangreiches Werk über den Fortschritt der deutschen Zivilisation hin zum freien Welthandel. Im Alter verlor Hübbe mehr und mehr das Augenlicht und erblindete letztlich ganz. Er erlernte daraufhin Blindenschrift, in welche er Bibeltexte für den Religionsunterricht in einer in Adelaide neu gegründeten Blindenschule übertrug.[903] Nach dem Tod seiner Frau 1885 zog er zu seiner Tochter Isabella Hübbe nach Spalding und später nach White Hut.[904] Dort verstarb er am 9. Februar 1892.[905]

bb) Informationsaustausch mit Hamburger Juristen

Als Hübbe sich an der südaustralischen Reform des Grundstücksrechts 1856/57 beteiligte, lag seine Praxis als deutscher Jurist schon fast 15 Jahre zurück. Es gibt zudem keinen Hinweis darauf, dass das Grundstücksrecht einen Schwerpunkt seiner damaligen anwaltlichen Tätigkeit ausgemacht hatte. Wollte Hübbe eine genaue Beschreibung des hamburgischen Grundstücksrechts liefern, war er daher gezwungen sich entsprechendes Material aus Hamburg schicken zu lassen.

In Hübbes Verwandtschaft fand sich eine Reihe von Juristen, die für diesen Informationsaustausch zur Verfügung standen. Insbesondere über seinen Schwager Johann Friedrich Voigt (1806-1886), der Hübbes Schwester Amalia geheiratet hatte, bestand eine Verbindung zu einer traditionsreichen Hamburger Juristenfamilie. Mit Voigt

---

897 Kelly, Australian Dictionary of Biography, Bd. 4, S. 436.

898 Kelly, Australian Dictionary of Biography, Bd. 4, S. 436.

899 Die Sprachenbegabung Hübbes rührte wohl von seinem Vater her, der in Hamburg als amtlicher Dolmetscher gearbeitet hatte, bevor er Schiffsregistrator wurde (Deutsches Geschlechterbuch, Bd. 21, S. 304).

900 Kelly, ‘Ulrich Hübbe, an historical account’ (Unveröffentliches Essay, Lutheran Archives, North Adelaide 1969)

901 Blaess, The Lutheran Almanac 1968, S. 29.

902 Blaess, The Lutheran Almanac 1968, S. 29.

903 Die Texte sind heute noch in der Blind School Library (North Adelaide) einsehbar.

904 In White Hut hatte sowohl Hübbes Frau als auch seine Tochter Anstellungen als Lehrerinnen (Tilbrook, 41 Proceedings of the Royal Geographical Society of Australia, (SA, 1939-40), S. 39-42).

905 Blaess, The Lutheran Almanac 1968, S. 29.

unterhielt Hübbe von Australien aus einen regen Briefwechsel.[906] Als Anwalt hatte Voigt auf dem Gebiet des Handelsrechts, insbesondere im See- und Assekuranzrecht gearbeitet, 1853 war er zum „Rath“ am Oberappellationsgericht der vier freien Städte Deutschlands gewählt worden.[907] Später wurde er zum Bundesoberhandelsgericht nach Leipzig berufen, an dem er auch nach dessen Umwandlung in das Reichsoberhandelsgericht bis 1879 weiter tätig blieb.[908]

Es liegt nahe, dass sich Hübbe und Voigt intensiv über die in Südaustralien anstehende Grundstücksrechtsreform austauschten. Denn obwohl Voigts Tätigkeitsschwerpunkt im Handelsrecht lag, hatte er auch zum Immobiliarsachenrecht veröffentlicht.[909]

Neben Voigt pflegte Hübbe nachweislich auch Kontakte zu seinem Vetter Wihelm Hübbe. Dr. Wihlem Hübbe (1804-1886) war ebenfalls Jurist und hatte fast zeitgleich mit Hübbe in Jena und Berlin studiert.[910] Der Briefwechsel zwischen den beiden ist zum Teil im Hamburger Staatsarchiv dokumentiert.[911] Die Briefe belegen, dass Hübbe sich regelmäßig Bücher und Zeitschriften aus der hamburgischen Heimat zuschicken ließ. So ließ er sich über Wilhelm Hübbe zum Beispiel die Historischen Mitteilungen des Hamburger Vereins der Geschichte zukommen.[912]

Es ist wahrscheinlich, dass sich Hübbe entweder von Johann F. Voigt oder von Wilhelm Hübbe Auszüge aus Hamburger Stadterbebüchern zuschicken ließ, die er 1856 übersetzte.[913] Auch die Literatur zum hamburgischen Grundstücksrecht,[914] die er in seinen Schriften zitierte,[915] wird er vermutlich über diese Quellen bezogen haben. Wie an späterer Stelle dargelegt wird, lassen Hübbes Arbeitsmaterialien auch den Schluss zu, dass er mit dem berühmten Hamburger Grundstücksrechtler Georg Lührsen in Kontakt stand, dessen Gesetzesentwurf von 1860[916] er sich zu Nutze machte.[917]

---

906 Vgl. zum Beispiel den Brief von Ulrich Hübbe am Johann Friedrich Voigt vom 18. Januar 1889 (Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide, D 5257 (T); Hinweise auf einen intensiven Briefwechsel, der über Frau Amalia Voigt (Hübbes Schwester) geführt wurde, finden sich in einem Brief an Ulrich Hübbes Vetter Wilhelm Hübbe vom 05.04.1885 (Hamburger Staatsarchiv, Familienakte Hübbe I 4).

907 Allgemeine Deutsche Biografie (1908), Bd. 54, S. 755.

908 Allgemeine Deutsche Biografie (1908), Bd. 54, S. 756.

909 Voigt, Die hamburgischen Hypothekenbücher, Hamburgische Blätter 1844, Nr. 1-4.

910 Koerner, Deutsches Geschlechterbuch, Bd. 21, S. 301.

911 Hamburger Staatsarchiv, Familienakte Hübbe I 4.

912 Brief von Ulrich Hübbe an Wilhelm Hübbe vom 25.08.1879 (Hamburger Staatsarchiv, Familienakte Hübbe I 4.)

913 Übersetzung in: Hübbe (1857), S. 64 ff.

914 Insbesondere Anderson, Anleitung für diejenigen welche sich oder anderen in Hamburg oder dem hamburgischen Gebiete Grundstücke oder darin versicherte Gelder zuschreiben lassen wollen (Nestler, Hamburg 1810); Lührsen, Der Stadt Hamburg Erbe- und Rentenbuch oder Grund-Eigenthum- und Hypothekenbuch-Ordnung. Ein Gesetzesentwurf. (Hamburg, 1860).

915 Hübbe, Title by Registration in the Hanse towns (abridged translation of documents, ordered by the Legislative Council), South Australian Parliamentary Papers (1861), No. 212, S. 1 ff.

916 Lührsen, Der Stadt Hamburg Erbe- und Rentenbuch oder Grund-Eigenthum- und Hypothekenbuch-Ordnung. Ein Gesetzesentwurf. (Hamburg, 1860).

917 Vgl. unten S. 184 ff.

cc) Hübbes Einstieg in die Reformdiskussion über Zeitungsartikel

Ulrich Hübbe gehörte nicht von Anfang an zum engeren Kreis der Reformer. Auf den Wahlveranstaltungen, die in diesem Zusammenhang stattfanden, hatte er sich politisch zuerst nicht erkennbar betätigt. Es ist deshalb strittig, ab wann er sich aktiv an den Reformarbeiten beteiligte.[918] Nach Hübbes eigenen Angaben soll Torrens durch Zeitungsartikel, in denen Hübbe auf deutsche Registersysteme Bezug nahm, auf ihn aufmerksam geworden sein.[919]

Der früheste, noch erhaltene Zeitungsartikel auf den sich dieser Hinweis beziehen könnte, findet sich im South Australian Register vom 16. August 1856.[920] Unter dem Pseudonym „Vitis“ scheint Hübbe hier in Forsters Zeitung erstmals zu den Reformbestrebungen Stellung genommen zu haben. Der Artikel erschien kurz nachdem Forster seine Artikelreihe mit Beiträgen zum Übertragungssystem des Merchant Shipping Act 1854 abgeschlossen hatte. In diesem Artikel finden sich offenbar die ersten schriftlichen Erörterungen zum deutschen Grundstücksrecht. „Vitis“ verteidigte mit seiner Darstellung Forsters Grundkonzept gegen die Angriffe der Juristen. Seiner Ansicht nach konnte man nicht gelten lassen, dass das System nicht praktikabel sei. In Deutschland würden schließlich ähnliche Systeme bereits erfolgreich eingesetzt. Zum Beispiel bewähre sich seit längerem das preußische Grundstücksregisterrecht, das auf vergleichbaren Prinzipien basiere. Da außer Hübbe keine weiteren deutschen Juristen in der südaustralischen Reformdebatte in Erscheinung traten, ist anzunehmen, dass diese ersten vorsichtigen Äußerungen bezüglich des deutschen Rechts bereits von ihm stammten.

Nach Erscheinen von Torrens‘ erstem Gesetzesentwurf im Oktober 1856 trat Hübbe zunächst nicht mehr in der Öffentlichkeit in Erscheinung. Ausgaben deutschsprachiger Zeitungen, die in Südaustralien in den Jahren 1856 und 1857 erschienen, sind leider nicht mehr erhalten. In Forsters Zeitung finden sich dagegen Anfang des Jahres 1857 eine ganze Reihe von Stellungnahmen, die Hübbe zuzuordnen sind und mit Torrens‘ Erklärungen im Wahlkampf zusammenfielen. In diesem Zusammenhang ist zunächst ein Artikel vom 11. Februar 1857 zu nennen, der unter dem Pseudonym „A Reformer“ veröffentlicht wurde.[921] Der Verfasser des Beitrags verteidigte Torrens‘ Entwurf gegen die Angriffe seitens „A Conveyancer“, eines Juristen der unter diesem Pseudonym wiederholt Kritik vorgebracht hatte.[922] Im genannten Artikel wies „A Reformer“ darauf

---

918 Whalan (1971), S. 7 geht davon aus, dass Hübbe sich erst ab 1861 an Reformen beteiligte. Er verweist im Übrigen darauf, dass selbst Hübbe sich 1884 nicht mehr genau daran erinnern konnte, ob er Torrens Anfang 1856 oder 1857 kennen gelernt hatte.

919 Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, Südaustralisches Staatsarchiv (A 882), abgedruckt in: 23 South Australiana (1984), S. 8 ff. und 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 109 ff.

920 The South Australian Register, 16. August 1856.

921 The South Australian Register, 11. Februar 1857.

922 Gemeint waren die kritischen Artikel im South Australian Register vom 3. und 10. Februar 1857. Vehemente Kritik an möglichen Reformen hatte „A Conveyancer“ aber bereits 1856 geübt: The South Australian Register 8., 15., 22. und 29. Juli 1856 (Vgl. Kapitel 2, S. 26 ff.).

hin, dass sich in anderen Ländern Grundstücksregister erfolgreich durchgesetzt hätten, die Torrens‘ Entwurf sehr ähnlich wären:[923]

> „On the one side there is the Prussian ordinance of mortgages (Hypotheken Ordnung), rigorous in the principle, though somewhat clogged by multifarious forms and ceremonies, retained out of Conservative prejudices. Then the „Code“ bearing the name of the illustrious Napoleon; more justly famed, however, for lucid principles, forming the basis of plain and practical registration. Then, also, the very elegant precision, combined with perfect safety in practice, and consistency in principle, laid out in the public book *Stadt Bücher*, of the Hanse towns.“
>
> Übersetzung:[924]
> „So gibt es einerseits die Preußische Verordnung über Hypotheken (Hypotheken Ordnung), rigoros in der Einhaltung der Prinzipien, wenn auch etwas verstrickt in einer Vielzahl von Formen und Zeremonien, die aus einer konservativen Haltung heraus beibehalten werden. Dann die „Kodifikation“, die den Namen des berühmten Napoleons trägt; die zu gutem Recht bekannt ist wegen ihrer einleuchtenden Prinzipien, die die Basis für eine einfache und praktikable Registrierung bilden. Ferner auch die sehr elegante Präzision, die verbunden mit einem Höchstmaß an Sicherheit in ihrer Anwendung und der Stimmigkeit der Grundsätze, in den öffentlichen Büchern, den *Stadt Büchern*, der Hansestädte verwirklicht ist.“

Wie die Analyse zeigen wird, waren die von „A Reformer“ in diesem Artikel genannten Registerrechte auch Gegenstand des Buches „The Voice of Reason“, das Hübbe Mitte 1857 publizierte. Es liegt deshalb nahe, dass sich auch hinter diesem Pseudonym Ulrich Hübbe verbarg.

Kaum Zweifel an der Urheberschaft Hübbes kann man jedoch in Bezug auf die im Februar und April folgenden Artikel haben, die alle unter dem Pseudonym „Sincerus“ erschienen. Sie wurden am 18., 26. und 28. Februar 1857 und am 29. April 1857 ebenfalls in Forsters Zeitung veröffentlicht. Unter dem Pseudonym „Sincerus“ schrieb Hübbe auch im Kirchenblatt der Lutherischen Kirche.[925] Da kein anderer deutscher Jurist als Hübbe sich zu diesem Zeitpunkt in Südaustralien aufhielt, der zugleich in der dortigen lutherischen Gemeinde aktiv war, muss es sich bei „Sincerus“ um Ulrich Hübbe gehandelt haben.

---

923 The South Australian Register, 11. Februar 1857.

924 Übersetzung des Verfassers.

925 Deutsche Kirchen- und Missions Zeitung 1862, April-Ausgabe, S. 30-31, Mai-Ausgabe, S. 44-46, Oktober-Ausgabe, S. 84-85. Die Monatszeitschrift wurde von der Lutheran Church in Adelaide herausgegeben.

In seinem Artikel vom 18. Februar 1857 verteidigte Hübbe (als Sincerus) Torrens gegen den Vorwurf, seinen Vorschlag nur unvollständig dargelegt zu haben. Hübbe erklärte, dass Torrens‘ Vorschlag eines neuen Registerrechts die Theorie vom „Fresh Grant“ zugrunde läge. Danach falle mit der Eintragung in das Register das Recht am Grundstück für eine logische Sekunde an die englische Krone zurück und gehe dann erst auf den Erwerber über. In der Erklärung der Vorteile des Systems griff Hübbe insbesondere einen Kritiker an, der seine Zeitungsbeiträge unter dem Pseudonym „A Lawyer“ veröffentlicht hatte:[926]

> „Or will he tell us that there is any necessity for investigating a title where a holder of a grant gives it up to the Crown, and the Crown issues a fresh grant ?“
>
> „[...] what objection could there be to frame an enactment abolishing for the future the ancient modes, in all their varieties and declaring as valid only one mode - the new, simple, and plain one of registration“
>
> Übersetzung:[927]
> „Oder wird er uns sagen, dass es irgendein Bedürfnis für die Untersuchung des Rechtstitels gäbe,[928] wenn der Rechtsinhaber ihn auf die Krone überträgt, und die Krone einen neuen Titel ausstellt ?“
>
> „[...] was kann dagegen eingewendet werden, ein Gesetz zu entwerfen, das die alten Verfahren, in all seinen Varianten, für die Zukunft abschafft und nur ein Verfahren für wirksam erklärt - das neue, einfache und schlichte der Registrierung“.

Hübbe nahm hier offensichtlich an, dass der Registereintragung rechtsübertragende Wirkung zukomme, wenn man die Theorie des „Fresh Grant“ zugrunde legte. Auf den ersten Blick scheinen Regelung und Theorie auch für Hübbe identisch gewesen zu sein. Torrens jedenfalls glaubte offenbar, dass die Theorie vom „Fresh Grant“ eine weitere konkretisierende Gesetzesvorschrift obsolet mache. In seiner Einführungsrede hatte er im Juni 1857 diesen Grundsatz als „leading principle“ seines zweiten Entwurfs bezeichnet,[929] während dieser Gesetzesentwurf tatsächlich weder das Prinzip als solches benannte, noch auf seiner Grundlage die rechtsübertragende Wirkung der Registereintragungen statuierte. Insofern ist die Übereinstimmung von Hübbes Zeitungsbeitrag vom 18. Februar 1857 zu Torrens‘ später erklärtem Konzept auffällig. Es liegt nahe, dass Hübbe spätestens seit Mitte Februar 1857 mit Torrens zusammenarbeitete.

---

926 The South Australian Register, 18. Februar 1857.

927 Übersetzung des Verfassers.

928 Gemeint ist die chronologische Untersuchung der Übertragungsketten im Sinnes eines Berechtigungsnachweises.

929 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 ff. (Vgl. obige Analyse der Rede: Kapitel 4, S. 110 ff.

Dass Hübbe sich tatsächlich auch mit dem von Torrens vertretenen System identifizierte, brachte er deutlich in einem Artikel vom 26. Februar 1857 zum Ausdruck. Der Artikel enthielt nur wenig juristische Ausführungen und wehrte sich stattdessen vor allem gegen die teils persönlichen Anfeindungen der Juristen. Am Ende der Ausführungen formulierte Hübbe nichtsdestoweniger seine Hoffnung auf ein unbelastetes Weiterarbeiten aus:[930]

> „a hope that **we** shall have the opportunity to show cause why and also how the thing could be done, and ought to be done in this colony.“[931]
>
> Übersetzung:[932]
> „eine Hoffnung, dass **wir** die Gelegenheit haben werden, die Gründe darzulegen, weswegen und auch wie die Sache durchzuführen ist, und wie sie in dieser Kolonie durchgeführt werden sollte.“

Hübbe erklärte sich in diesem Artikel eindeutig zu Torrens‘ Mitarbeiter. Er machte in seinen Äußerungen keinen Unterschied zwischen Torrens‘ Vorschlägen und seinen eigenen Vorstellungen. Indem er in der ersten Person Plural sprach, machte er klar, dass er selbst an Torrens‘ Entwurfsarbeiten mitbeteiligt war. Dies ist ein weiterer Hinweis darauf, dass er zu diesem Zeitpunkt bereits mit Torrens zusammenarbeitete.

Oberflächlich betrachtet wird dieser Eindruck durch Hübbes Zeitungsbeitrag vom 29. April 1857 wieder erschüttert. Zwei Wochen nachdem Torrens seinen überarbeiteten Entwurf veröffentlichet hatte, scheint Hübbe hier die konkreten Gesetzesarbeiten eher wie ein Außenstehender zu kommentieren. In dem Artikel kritisierte er den Entwurf indirekt indem er die Umsetzung gewisser Prinzipien anmahnte:[933]

> „Perhaps it may not be presumptuous in me to submit for public discussion a statement plain and brief, of principles necessary, to secure to the country the full effect, of a reform in the manner of evidencing the transfer and even the transmission (by descent or otherwise) of property in immovables.“
>
> Übersetzung:[934]
> „Es dürfte wohl nicht vermessen von mir sein, der Öffentlichkeit eine einfache und kurze Stellungnahme zur Diskussion zu stellen, und zwar zu den Grundsätzen die notwendig sind, dem Land die Auswirkungen einer Reform in vollem Umfang zu sichern, deren Gegenstand der Nachweis der Übertragung und auch des gesetzlichen Übergangs (durch gesetzliche Erbfolge oder anderweitig) unbeweglicher Sachen sein soll.

---

930 The South Australian Register, 26. Februar 1857.
931 Hervorhebung vom Verfasser.
932 Übersetzung des Verfassers.
933 The South Australian Register, 29. April 1857.
934 Übersetzung des Verfassers.

Im weiteren Verlauf des Artikels erörterte Hübbe, warum man statt der Einteilung „real property/personal property“ die Einteilung „immovables/moveables“ verwenden sollte. Seiner Ansicht nach vereinfachten diese Kategorien das Grundstücksrecht, da sie Grundstücke soweit als möglich wie bewegliche Sachen behandelten und nur da unterscheiden würde, wo es die Natur der Sache gebiete. Im Übrigen listete Hübbe drei Prinzipien auf, die seiner Ansicht nach bei der Reform Beachtung finden müssten:

> „1. Publicity of any one’s tenure, and of any charge as affecting immoveables.
> 2. Efficacy of any charge of immoveables, so far only as entered on the public registry.
> 3. Precedence of claims exclusively, in the order of the entries on the public register, according to the time of their presentation at the office.“
>
> Übersetzung:[935]
> „1. Öffentlichkeit der Rechtsverhältnisse jeder Person, und der Forderungen, die sich auf das unbewegliche Vermögen auswirken.
> 2. Wirksamkeit der Forderungen in das unbewegliche Vermögen, nur insoweit als sie in das öffentliche Register eingetragen sind.
> 3. Priorität der Rechte ausschließlich in der Reihenfolge der Einträge im öffentlichen Register, entsprechend dem Zeitpunkt der Antragstellung bei der Behörde.“

Auf den ersten Blick scheint dieser letzte Artikel von Hübbe die oben gemachte Schlussfolgerung, Hübbe sei schon im Februar 1857 an den Entwurfsarbeiten zu Torrens‘ zweiten Entwurf beteiligt gewesen, wieder in Frage zu stellen. Denn warum sollte Hübbe schließlich durch Zeitungsartikel auf die Einhaltung gewisser Grundsätze pochen, wenn er selbst an den Entwurfsarbeiten unmittelbar beteiligt war?! Eine Erklärung dafür findet sich in späteren Darstellungen Hübbes[936] und seiner Zeitgenossen Forster[937] und Loyau[938]. Danach hätte Hübbe Torrens in tagelangen Zusammenkünften das hamburgische Recht erläutert.[939] Torrens hätte daraufhin einen englischen Juristen mit der Übertragung der Grundsätze in englischen Gesetzestext beauftragt.[940] Als der Entwurf Hübbe vorgelegt

---

935 Übersetzung des Verfassers.

936 Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, Südaustralisches Staatsarchiv (A 882), abgedruckt in: 23 South Australiana (1984), S. 8 ff. und 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 109 ff.; Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 T).

937 Forsters Brief an Ridley vom 15. Mai 1892 (Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide, Nr. A 792).

938 Loyau (1885), S. 156 f.

939 Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, Südaustralisches Staatsarchiv (A 882), abgedruckt in: 23 South Australiana (1984), S. 8 ff. und 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 109 ff.

940 Loyau (1885), S. 156 f.; Forster spricht in seinem Brief an Ridley (15. Mai 1892, Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide, Nr. A 792) unbestimmt von einigen Freunden Torrens‘.

wurde, hätte er diesen nicht billigen können, da dessen weite Fassung die Weitergeltung des alten Rechts ermöglichte[941] und die von Hübbe intendierten Grundsätze nur unvollständig umsetzte.[942]

In seinem Artikel vom 29. April 1857 forderte Hübbe die Umsetzung der ihm wichtig erscheinenden Prinzipien öffentlich ein. Der Artikel widerspricht damit nicht der Annahme, dass Hübbe bereits mittelbar großen Einfluss auf den Inhalt des zweiten Entwurfs genommen hatte. Hübbe verstand den zweiten Entwurf offensichtlich als einen teilweise misslungenen Versuch, seine gedankliche Vorarbeit in englische Gesetzestechnik umzusetzen. Versteht man seine Forderungen vom 29. April 1857 in diesem Sinne, stellt Hübbes Buch „The Voice of Reason“, das er noch im Sommer 1857 veröffentlichen sollte, eine detailliertere Fortsetzung dieser Kritik dar. Auch die in diesem Buch niedergelegte Kritik an Torrens‘ Entwurf pries zwar das beabsichtigte System, missbilligte aber dessen unzureichende Umsetzung in dem Gesetzeswerk, über das das Parlament nun zu befinden hatte.

Wegen der zeitlichen Nähe ist anzunehmen, dass Hübbe die Arbeiten zu seinem Buch „The Voice of Reason“ zumindest begonnen hatte, als er den obigen Artikel im April 1857 veröffentlichte. Es ist denkbar, dass Hübbe seine Zeitungsbeiträge Ende April 1857 einstellte, weil er sich stattdessen auf die rasche Fertigstellung seines Buches konzentrieren wollte. Neben Hübbes Beiträgen in der Tagespresse stellte dieses Buch seine bedeutsamste Veröffentlichung zum Zeitpunkt der südaustralischen Reform von 1857 dar. Das Werk wird deshalb im Folgenden gesondert untersucht.

dd) Das Buch „The Voice of Reason“: Die schriftliche Fixierung der Rezeptionsidee[943]

Dr. Ulrich Hübbe beließ es nicht bei vereinzelten Beiträgen in der Tagespresse. 1857 veröffentlichte er, wie bereits erwähnt, eine umfangreiche Abhandlung mit dem Titel:

> "The Voice of Reason and History brought to bear against the present absurd and expensive Method of Transferring and Encumbering Immovable Property."[944]
>
> Übersetzung:[945]
> „Die Stimme der Vernunft und Geschichte, vorgetragen gegen die gegenwärtige, absurde und teure Methode zur Übertragung und Belastung von unbeweglichen Sachen.“

---

941 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 T).

942 Loyau (1885), S. 156 f.

943 Die folgende Darstellung ist eine Weiterführung der Untersuchung der Magisterarbeit des Verfassers (Esposito, The History of the Torrens System of Land Registration (2000), Masterthesis, University of Adelaide, S. 43 ff.).

944 Hübbe, The Voice of Reason and History brought to bear against the present absurd and expensive Method of Transferring and Encumbering Immovable Property (Adelaide, Gall 1857).

945 Übersetzung des Verfassers.

Der Großgrundbesitzer George Fife Angas, den Hübbe schon in Hamburg kennengelernt hatte,[946] ermunterte ihn zu dieser Veröffentlichung, um die Reformarbeiten zu fördern. Zudem zahlte Angas auch für den Druck des 100seitigen Werkes.[947] Dadurch wurde es ermöglicht, jeden Abgeordneten des südaustralischen Parlamentes mit einem Exemplar des Buches auszustatten. Dies soll maßgeblich dazu beigetragen haben, dass Torrens' Gesetzesentwurf in dritter Lesung trotz erheblicher Widerstände angenommen wurde.[948]

In welchem inneren Zusammenhang das Buch zu Torrens' Gesetzesentwurf stand, lässt sich dem Umfang der darin abgehandelten Themen nicht ohne weiteres entnehmen. Hübbe hatte das Buch in vier Teile (Part I-IV) untergliedert. Der erste Teil enthielt einen geschichtlichen Abriss des alten angelsächischen Feudalrechts und zeigte, in welchen Formen sich die überkommenen Strukturen im damaligen südaustralischen Recht fortgesetzt hatten.[949] Im zweiten Teil arbeitete Hübbe die Schwächen des Grundstücksrechts dieser Prägung heraus.[950] Der dritte Teil war dem Recht des Code Napoleon gewidmet.[951] Es folgte schließlich im vierten Teil eine Darstellung verschiedener bereits existierender Registersysteme, insbesondere eine Untersuchung der in Südaustralien geltenden Form der Registrierung, an die sich eine Kritik an Torrens' zweiten Entwurf anschloss.[952]

Tatsächlich sagt diese äußere Einteilung aber wenig über die eigentliche Zielrichtung der Abhandlung aus.[953] Beachtet man Hübbes ergänzende Erklärungen und seine Darstellungsweise innerhalb der einzelnen Abschnitte, so wird deutlich, dass es Hübbes ursprüngliche Absicht war, das hamburgische Registerrecht als Rezeptionsmodell zu präsentieren und auf dieser Grundlage Torrens' aktuellen Gesetzesentwurf zu kommentieren. Im Vorwort stellte Hübbe klar, dass er seinen Ausführungen zum englischen Feudalrecht und zum Code Napoleon im Grunde weniger Bedeutung zukommen lassen wollte und sie eher aus Zufälligkeiten heraus übermäßig viel Raum einnahmen und den Text damit verzeichneten:[954]

> „At the desire of some friends of learned research, the historical sketch [...], and at the wish of others, an exposition of the french notorial office and system of hypotheques were first committed to the press, occupying a more prominent position perhaps, than what their contents may warrant."

---

946 Brauer, Under the Southern Cross, S. 59.
947 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 179.
948 Robinson (1973), S. 59.
949 Hübbe (1857), S. 8-24.
950 Hübbe (1857), S. 25-32.
951 Hübbe (1857), S. 33-50.
952 Hübbe (1857), S. 51-97.
953 Esposito, The History of the Torrens System of Land Registration (2000), Masterthesis, University of Adelaide, S. 43 (48).
954 Hübbe (1857), Vorwort, S. 3.

„The practical reader may readily turn to the systems which undoubtly are entitled to the greatest attention of the civilized world [...].“

Übersetzung:[955]
„Auf Verlangen einiger Freunde der Wissenschaft wurde der historische Abriss [...] und auf Wunsch anderer eine Darstellung des französischen Notariatsverfahrens und Hypothekensystems zuerst zum Druck gegeben, so dass sie vielleicht eine herausragendere Position einnehmen als ihnen entsprechend ihrer Inhalte zukäme.“

„Der praxisorientierte Leser wird direkt zu denjenigen Systemen übergehen können, die zweifellos die größte Aufmerksamkeit der zivilisierten Welt verdienen [...].

Gemeint war mit letzteren Worten der Teil IV des Buches, in dem Hübbe verschiedene damals geltende Landrechtsregistersysteme analysierte.[956] Der Teil trug den Titel:[957]

„The Merits of the Systems of Registry now practised in different nations, and in South Australia, and discussion of the reformatory measures lately proposed“

Übersetzung:[958]
„Wert und Nutzen der Registersysteme, die zur Zeit in verschiedenen Nationen und in Südaustralien in Gebrauch sind, und Diskussion der Reformmaßnahmen, die vor kurzem vorgeschlagen wurden.“

Auch dieser Titel war fehlleitend, da Hübbe hier im Grunde allein das hamburgische Recht ausführlich beschrieben hatte. Die Darstellung anderer Rechtsordnungen wurde dabei nur innerhalb einer vorgeschalteten Diskussion vorgenommen, welche lediglich klar machen sollte, welche Form des Grundstücksrechts die Überlegenere sei. Zu diesem Zweck zog Hübbe die Rechtssysteme anderer Staaten ausschließlich zur Erörterung einzelner Fragestellungen rechtsvergleichend heran. Angesprochen wurden auf diese Weise in Kürze die Rechte Belgiens,[959] der Niederlande,[960] einiger amerikanischer Kolonien,[961] Schottlands,[962] Preußens,[963] Bayerns[964] und Italiens.[965] Das wesentliche Ergebnis der Erörterung beschränkte sich auf die Feststellung, dass Rechtsübertragungen

955 Übersetzung des Verfassers.
956 Hübbe (1857), S. 51 ff.
957 Hübbe (1857), S. 51 (Im Inhaltsverzeichnis verwendete Hübbe eine leicht abgewandelt Überschrift).
958 Übersetzung des Verfassers.
959 Hübbe (1857), S. 55.
960 Hübbe (1857), S. 55.
961 Hübbe (1857), S. 52 f., 58.
962 Hübbe (1857), S. 58.
963 Hübbe (1857), S. 60.
964 Hübbe (1857), S. 60, 63.
965 Hübbe (1857), S. 61.

ohne Registereintragungen unsicher und gefährlich seien, und sich nur noch in England wegen berufsständischer Interessen halten könnten.[966]

Keinem der angesprochenen Länder hatte Hübbe aber eine zusammenhängende Darstellung ihres Grundstücksrechts gewidmet. Seine anschließende Beschreibung des hamburgischen Registerrechts wirkte daher wie ein Fingerzeig auf das Registerrecht, dessen Rezeption Hübbe für Südaustralien nun ausdrücklich befürwortete:[967]

> „It[968] [...] is improved in process of time to suit a commercial community, and will be readily adopted in its most useful features, wherever freeholders and general public will take care of their own laws as well as the Hamburg freeholders have done."
>
> Übersetzung:[969]
> „Es [...] wurde im Laufe der Zeit verbessert, um einer durch Handel geprägten Gesellschaft gerecht zu werden, und wird ohne Schwierigkeiten in seinen brauchbarsten Grundzügen übernommen werden, wo sich die freien Grundstückseigentümer und die allgemeine Öffentlichkeit ebenso sehr um ihre eigenen Gesetze bemühen wie es die Hamburger Grundstücksbesitzer getan haben."

Dass Hübbe das Hamburger Registerrecht für ein überlegenes Rezeptionsmodell hielt, hatte er bis zu dieser Stelle seines Werkes lediglich in seinem Vorwort angedeutet. Im Rahmen einer Danksagung an seinen Geldgeber George F. Angas schrieb er :[970]

> „[...] having practised in a city where large transactions in immoveable property are daily perfected without complications, to the manifest advantage of the citizens [...]"
>
> Übersetzung:[971]
> „[...] da ich in einer Stadt praktizierte, in der täglich große Transaktionen unbeweglicher Sachen ohne Komplikationen zum erwiesenen Vorteil der Bürger abgeschlossen werden [...]"

Als Ausgangspunkt der Beschreibung des Grundstücksrechts seiner Heimatstadt nahm Hübbe einen Hamburger Registerauszug, den er ins Englische übersetzte.[972] Dieser Auszug unterstrich ein weiteres Mal Hübbes Intention, das Hamburger Recht in Südaustralien zu rezipieren. Denn er begnügte sich nicht mit einer einfachen Übersetzung,

---

966 Hübbe (1857), S. 56.
967 Hübbe (1857), S. 67.
968 Gemeint ist das Hamburger Registerrecht.
969 Übersetzung des Verfassers.
970 Hübbe (1857), S. 3.
971 Übersetzung des Verfassers.
972 Hübbe (1857), S. 64 f.

sondern übertrug die Einträge auf Südaustraliens Hauptstadt Adelaide.[973] Der so verfasste Registerauszug skizzierte die fiktive Entwicklung eines Grundstücks in Adelaide, dessen Ersteintragung 1840 erfolgt war und dessen Rechtsänderungen anhand von insgesamt zehn weiteren Einzeleintragungen von der Übertragung des Eigentums bis hin zur Bestellung von Sicherheiten, deren Veräußerung und Löschung bis 1868 nachvollzogen werden konnte. Erst nachdem Hübbe auf diese Weise praktisch veranschaulicht hatte, wie ein südaustralisches Registerbuch nach hamburgischen Vorbild aussehen könnte, ging er dazu über, die juristischen Einzelheiten zu erklären. Immer unter Bezugnahme auf die vorgestellten Einzeleintragungen setzte er in zwölf Unterpunkten die Funktionsweise des Hamburger Rechts auseinander.[974] Die Darstellung schloss mit einem weiteren Praxismuster einer Kopie der Grundbucheintragungen, wie sie Hamburger Grundstückseigentümer und Sicherungsgebern zum Nachweis ihrer Berechtigung ausgehändigt wurde.[975]

Hübbe hielt sich nicht lange mit seinem Plädoyer für die Rezeption des hamburgischen Registerrechts auf („A few explanations will suffice...“),[976] sondern leitete nach einem kurzem Kostenvergleich zwischen der hamburgischen und der bisherigen südaustralischen Übertragungsform[977] direkt auf die Diskussion des von Torrens zuletzt im Parlament vorgestellten Gesetzesentwurfs über.[978] Auf diesem Hintergrund musste der Leser Hübbes folgende Kritik an Torrens‘ Entwurf aus dem Blickwinkel der bis dahin konkretisierten Rezeptionsidee begreifen. Es war offensichtlich von Hübbe gewollt, beides, die Darstellung der Rezeptionsidee und die Diskussion des Entwurfs, als Einheit zu präsentieren.[979]

Hübbe ging scheinbar davon aus, dass seine Vorstellungen von einer Rezeption des hamburgischen Rechts in Torrens‘ zweiten Entwurf zum Teil bereits umgesetzt waren. Betrachtet man seine Änderungsvorschläge, so fällt auf, dass er darum bemüht war, das durch den Entwurf angestrebte System in seiner gesetzlichen Umsetzung zu gewährleisten und nicht etwa, ihm ein anderes entgegen zu setzen. Dabei ging es ihm vor allem um zwei zentrale Aspekte: zum Einen sollte sichergestellt werden, dass der Eintragung in der Tat die Rechtswirkung zukommen würde, die das gewünschte Maß an Rechtssicherheit herstellen konnte;[980] zum Anderen sollte ausgeschlossen werden, dass diese Wirkung

---

973 Hübbe (1857), S. 65.
974 Hübbe (1857), S. 65-67.
975 Hübbe (1857), S. 67.
976 Hübbe (1857), S. 65 (Übersetzung: „Einige Erklärungen werden genügen...“).
977 Hübbe (1857), S. 67 ff.
978 Hübbe (1857), S. 75 ff.
979 In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass Hübbe sein Buch nicht, wie teilweise behauptet wird, bereits 1855 fertiggestellt hatte (Tilbrook, 41 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1939-40), S. 39 (41)); Raff, S. 34). Vielmehr kann es nur zwischen Juni und November 1857 abgeschlossen worden sein. Dies folgt aus Hübbes Kritik an Torrens‘ zweiten Entwurf und seinen Hinweisen auf die Lesung desselben im Parlament, die erst Anfang Juni 1857 stattfand (Hübbe (1857), S. 79 ff.). Hübbe hatte versucht, mit der Veröffentlichung auf die dritte Lesung Einfluss zu nehmen, die erst im November 1857 terminiert war.
980 Hübbe (1857), S. 80.

durch eine ungewollte Weitergeltung alter Übertragungs- und Entstehungsformen untergraben würde.[981]

Hübbe forderte daher, dass der Entwurf klarstellen sollte, dass ein eingetragenes Recht nicht mehr angegriffen werden könne. Der gesetzgeberische Wille, der Torrens‘ Entwurf dahingehend zugrund läge, würde für sich nicht ausreichen. Vielmehr müsse diese Unangreifbarkeit eingetragener Rechte („indefeasibility of title“) ausdrücklich im Gesetz festgeschrieben werden.[982] Ausnahmen von diesem Grundsatz dürfe es nur in Betrugsfällen geben.

Der Leser musste diese Vorschläge als Umsetzung von Hübbes Rezeptionsidee begreifen. Schließlich hatte er in seinem vierten Erklärungspunkt zum Hamburger Recht gerade die Unanfechtbarkeit eingetragener Rechte als dessen besonderen Vorteil beschrieben:[983]

> „4. House property and investments therein being extremely useful in Hamburg, nothing is allowed to affect them legally, unless it appears on the face of the book in the proper form: - the law being that no evidence can be brought against the city’s books.“
>
> Übersetzung:[984]
> „4. Hauseigentum und Investitionen in dasselbe sind in Hamburg von großem Wert, da nichts zugelassen wird, das sie rechtlich beeinträchtigen könnte, es sei denn es ist in entsprechender Form aus dem Buch ersichtlich: - es ist nämlich die Regel, dass kein Beweis gegen das Stadterbebuch angeführt werden kann.“

Diese Unangreifbarkeit der in das Registerbuch eingetragenen Rechtslage wollte Hübbe durch eine ausdrückliche Bestimmung in Torrens‘ Gesetzesentwurf gegen richterliche Auslegung gesichert wissen. Diesem Zweck diente offensichtlich auch seine Idee, die Rechtstitel nach Eintragung „Land Grant“ zu nennen.[985] Diese Bezeichnung war eigentlich denjenigen Grundstücksrechten vorbehalten, die von der Krone bzw. dem Staat in einem Erstausgabeakt direkt übertragen wurden. Hübbe wollte mit der sprachlichen Gleichstellung verdeutlichen, dass eingetragenen Rechten ebenso wie erstmalig von der Krone vergebenen Grundstücksrechten keine Rechtsfehlerhaftigkeit entgegen gehalten werden konnte. Das eingetragene Recht sollte wie der originäre „Land Grant“ keine Übertragungsgeschichte haben, wegen welcher sich Wirksamkeitsfehler einschleichen konnten. Hübbe versuchte hier, die unwiderlegbare Beweiskraft der Hamburger Registerbücher in englische Rechtsbegriffe zu fassen.

---

981 Hübbe (1857), S. 82.
982 Hübbe (1857), S. 82 f.
983 Hübbe (1857), S. 65 f.
984 Übersetzung des Verfassers.
985 Hübbe (1857), S. 80.

Der zweite Aspekt, auf den Hübbe neben der Klarstellung der Rechtswirkungen der Eintragung Wert legte, war die ausschließliche Übertragung von eingetragenen Grundstücken nach den Regeln des Registerrechts.[986] Eine alternative Anwendbarkeit der bisher geltenden alten englischen Übertragungsregeln konnte seiner Ansicht nach nicht zugelassen werden, da dies die Vorteile des Grundstücksregisters unterlaufen würde.[987] Im Anwendungsbereich des neuen Registerrechts sollte es nur noch eine Form der Rechtsübertragung geben und zwar nur die, die durch Eintragung im Registerbuch auch öffentlich erkennbar wäre. Klausel 68 in Torrens' zweiten Entwurf war nach Hübbes Ansicht diesbezüglich zu weit gefasst, so dass er eine ausdrückliche Klarstellung verlangte.[988] Auch diese Forderung stellte Hübbe für den Leser seines Buches in das Licht der Rezeptionsidee, indem er den Nutzen des Exklusivitätserfordernisses im Rahmen seiner Beschreibung des hamburgischen Rechts unter einem gesonderten Punkt herausstellte:[989]

> „9. This facility and safety of business would be immediately destroyed if any charges unknown on the book, were ever allowed to affect the land, or if ever the order in which they stand were allowed to be disturbed."

> Übersetzung:[990]
> „9. Diese Einfachheit und Sicherheit der Geschäfte würde sofort zerstört werden, wenn jemals zugelassen würde, dass im Buch nicht erscheinende Forderungen Rechte am Land begründen könnten oder die Rangfolge derselben stören dürften."[991]

Um diese Sicherheit der Übertragungen auch in Südaustralien zu gewährleisten, forderte er, eine Vorschrift in Torrens' Entwurf einzufügen, nach der die Erstausgabeurkunden (Land grants) bei erstmaliger Eintragung der Grundstücke abgegeben werden mussten.[992] So sollten Urkundsübertragungen nach altem Muster im Anwendungsbereich des Registerrechts von vornherein unmöglich gemacht werden. Ohne die Erstausgabeurkunden sei der Beweis einer ununterbrochenen Übertragungskette, wie er für Urkundsübertragungen erforderlich sei, für den Veräußerer nicht erbringbar.[993] Die Parteien wären nach Eintragung des Grundstücks gezwungen, Übertragungen nur noch über das Register zu vollziehen.

---

986 Hübbe (1857), S. 82.
987 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 T), S.2.
988 Hübbe (1857), S. 82, 86.
989 Hübbe (1857), S. 66.
990 Übersetzung des Verfassers.
991 Der Verfasser wählt hier zur Erhöhung der Verständlichkeit eine bewusst freie Übersetzungsart. „Charges" sind hier im Sinne von Grundpfandrechten zu verstehen. Im Gegensatz zum generelleren Begriff der „Securities" werden von ihm aber nicht die Sicherungsübereignungen erfasst.
992 Hübbe (1857), S. 83, 86.
993 Hübbe (1857), S. 83.

Um die Entstehung von Rechten außerhalb des Registers zu verhindern, schlug Hübbe schließlich vor, eine Klausel in den zweiten Entwurf aufzunehmen, nach der Treuhandverhältnisse („trusts“) nur Bestand haben sollten, wenn sie auch eingetragen waren.[994] Fehlte eine solche Vorschrift, wäre es nach altem englischen Recht weiterhin möglich, Rechte am Grundstück „in equity“ entstehen zu lassen, ohne dass sie auf dem Register erschienen. Das gleiche Problem ergäbe sich aufgrund der Equityregeln, nach denen Sachenrechte „in equity“ bei Gutgläubigkeit des Erwerbers entstünden. Der zweite Entwurf müsste daher durch eine Vorschrift ergänzt werden, die den dafür entscheidenden Grundsatz der „Constructive Notice“[995] im Anwendungsbereich des Gesetzes ausschließe.[996]

Auf dem Hintergrund dieser ergänzenden Vorschläge Hübbes lässt sich zusammenfassend sagen,[997] dass das Kernstück des Buches „The Voice of Reason“ in einer Kommentierung von Torrens‘ zweitem Gesetzesentwurf bestand, die von der Idee getragen war, das hamburgische Recht zu rezipieren. Hübbes Anliegen war es dabei, die aus seiner Sicht wesentlichen Grundbedingungen der Funktionsfähigkeit des Hamburger Systems sicherzustellen. Zum Einen sollte einem eingetragenen Recht Unanfechtbarkeit zukommen und damit ein Höchstmaß an Rechtssicherheit gewährleistet werden. Zum Anderen sollte eine Rechtsentstehung außerhalb des Registers ausgeschlossen werden. In seiner Darstellung dieser zentralen Ansätze brachte Hübbe zum Ausdruck, dass es ihm in seiner Kritik an Torrens‘ Entwurfs nicht darum ging, ein Gegenkonzept vorzuschlagen. Ziel seiner Vorschläge sollte vielmehr sein auf der Grundlage der Rezeption hamburgischen Rechts sicherzustellen, dass das Konzept, das Torrens propagierte, auch tatsächlich funktionsfähig umgesetzt wurde.

b) Erste Einflüsse des hamburgischen Rechts bei den Arbeiten am zweiten Entwurf

Hübbe hatte nie behauptet, an der Entstehung von Torrens' erstem Gesetzesentwurf im Oktober 1856 beteiligt gewesen zu sein. Robinson findet in seiner Gegenüberstellung des Buches „The Voice of Reason“ mit diesem ersten Entwurf für eine solche Beteiligung auch keine inhaltlichen Anhaltspunkte.[998] Whalan zieht aus Hübbes Buch dagegen noch

---

994 Hübbe (1857), S. 94.

995 Das Konzept ist im Rahmen des Case Laws zum gutgläubigen Erwerb entwickelt worden. Zu einem Großteil entspricht die Constructive Notice dem „Kennenmüssen“ im Sinne des § 932 II BGB. Dagegen unterscheidet es sich davon einerseits, indem es aus Billigskeits- (Equity-)gründen darüber hinaus geht. Zum Anderen unterscheidet das Prinzip sich dadurch, dass in der Anwendung zwischen „legal rights“ und „equitable rights“ unterschieden wird (Vgl. zum Ganzen Megarry/Wade, Kapitel 5, Teil 2, S. 142, 148 ff.).

996 Hübbe (1857), S. 83, 93.

997 Neben diesen zentralen Punkten trug Hübbe noch eine Reihe von flankierenden Einzelvorschlägen vor: Positionierung der Übertragungsklausel weiter vorne im Gesetzestext zur Betonung ihrer Bedeutung (S. 86); Stärkung der Strafvorschriften bei Urkundsfälschungen (S. 81); Verbesserung der Zeugenidentifizierung im Vorprüfungsverfahren (S. 95); Zulassung von Nichtjuristen bei der erwerbsmäßigen Beratung von Grundstücksgeschäften (S. 95); Einführung kostengünstiger Schiedsgerichtsverfahren (S. 84); Schadensersatzanspruch gegen den Registrar General (S. 81 f).

998 Robinson (1973), S. 77.

weiter gehende Schlussfolgerungen.[999] Die darin niedergelegte Kritik an Torrens' zweitem Entwurf beweise, dass Hübbe auch an diesem nicht beteiligt gewesen sei. Dabei übersieht Whalan die Möglichkeit, dass Hübbe, wenn auch nicht direkt, so doch mittelbar durch theoretische Vorarbeit auf den zweiten Entwurf einwirkte und seine Kritik sich auf die mangelnde gesetzestechnische Umsetzung dieser Vorarbeit bezog.

Wie im Folgenden dargestellt wird, beauftragte Torrens, nachdem Hübbe ihn von der Überlegenheit des hamburgischen Rechts als Rezeptionsmodell überzeugt hatte, den englischen Rechtsanwalt Richard Bullock Andrews mit der Umsetzung der theoretischen Beschreibungen in englischen Gesetzestext. Der so entstandene zweite Gesetzesentwurf wurde Gegenstand der ersten und zweiten Lesung im Parlament. Aus Hübbes Sicht hatte Andrews seine Vorstellungen aber unzureichend umgesetzt, was ihn zu der Kritik in seinem Buch "The Voice of Reason" veranlasste. Die sich anschließende Untersuchung stellt zunächst dar, wie die Zusammenarbeit zwischen Torrens und Hübbe vor Entstehung des zweiten Gesetzesentwurfs zustande kam (aa). Es folgt eine Erörterung der Zusammenarbeit mit Richards Bullock (bb).

aa) Hübbe begeistert Torrens für das hamburgische Recht

Als Hübbe 1884, mittlerweile 80jährig und teilweise erblindet, um eine staatliche Unterstützung als Anerkennung für seine Arbeiten in Bezug auf den Real Property Act 1858 (SA) nachfragte, gab er zwei Beschreibungen des damaligen Geschehensablaufs ab. Seine erste Darstellung hatte scheinbar dazu gedient, das Antragsverfahren einzuleiten.[1000] Eine zweite, etwas formalere Darstellung gab er später, nach Bewilligung einer einmaligen Zahlung, zu den Verfahrensakten.[1001] Beide Darstellungen hatte Hübbe wegen seiner Erblindung seinem Enkelsohn S. Hood diktieren müssen.

In Hübbes erster Erklärung hieß es:[1002]

> "Early in 1856 or 1857 I first became acquainted with Mr. (later on ‚Sir') R. R. Torrens, by his coming to my door - he being in his trap - and inquiring from Mrs. Hübbe for me.
>
> [...] He then asked me, „Are you the author to the replies to the letters of Mr. Charles Fenn, as printed in the S.A. Register' ?" I said I was the author of the replies. Mr. Torrens then complimented me on the contents of the letters, and, desiring to discuss the whole matter, asked me to accompany him to his home at Torrens

999 Whalan (1971), S. 7.

1000 Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, Südaustralisches Staatsarchiv (A 882), abgedruckt in: 23 South Australiana (1984), S. 8 ff. und 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 109 ff.

1001 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 T).

1002 Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, Südaustralisches Staatsarchiv (A 882), abgedruckt in: 23 South Australiana (1984), S. 8 ff. und 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 109 ff.

Park, Mitcham. I went with him and had full scope for conversation to our mutual delight. [...] At his urgent request many other visits followed, and I was most hospitably entertained by Mrs. Torrens. The subject of our conversation was, of course, the intended Real Property Act, for which Mr. Torrens and the newspapers were enthusiastic."

Übersetzung:[1003]
„Anfang 1856 oder 1857 wurde ich mit Herrn (später ‚Sir') R. R. Torrens erstmals bekannt, als er in seinem Einspänner vor unsere Tür kam und sich bei Frau Hübbe nach mir erkundigte.

[...] Er fragte mich dann, „Sind Sie der Autor der Erwiderungen auf die Briefe von Mr. Charles Fenn, die im S.A. Register abgedruckt wurden ?". Ich sagte, dass ich der Autor dieser Erwiderungen sei. Torrens beglückwünschte mich zum Inhalt der Briefe und bat mich, ihn zu sich nach Torrens Park, Mitcham zu begleiten, da er wünsche, die ganze Sache zu bereden. Ich ging mit ihm und wir führten ein Gespräch, das gänzlich zu unserer beidseitigen Freude war. [...] Entsprechend seinem dringenden Wunsch folgten viele weitere Besuche, bei denen ich überaus freundlich von Mrs. Torrens bewirtet wurde. Das Thema unserer Gespräche war natürlich der beabsichtigte Real Property Act, für den sich Torrens und die Zeitungen begeisterten."

Nach dieser Darstellung kann nicht genau festgelegt werden, wann die Zusammenarbeit zwischen Torrens und Hübbe begann. Eingegrenzt werden kann aber der Zeitraum zwischen Oktober 1856 und Februar 1857. Zwar hatte Hübbe bereits im August 1856 in einem ersten Leserbrief im South Australian Register die Vorschläge von Forster gegen "A Conveyancer" alias Charles Fenn[1004] verteidigt.[1005] Jedoch war Torrens selbst erst Anfang Oktober 1856 in die Reformdebatte eingestiegen.[1006] Es könnte sein, dass Torrens sich Mitte November 1856 auf Hübbe bezog, als er von einer „high legal authority" sprach, die ihn unterstütze.[1007] Es ist nicht bekannt, ob jeder von Hübbes Leserbriefen veröffentlicht wurde. Seine ersten konkreten Bezüge auf einzelne kontinentale Rechtssysteme finden sich jedenfalls in einem Artikel vom 11. Februar 1857.[1008] Hier wurden die Preußische Hypotheken-Ordnung, der Code Napoleon und die Hamburger

---

1003 Übersetzung des Verfassers.
1004 Vgl. die vorausgehenden Artikel von „A Conveyancer": The South Australian Register, 8., 17. und 22. Juli 1856.
1005 The South Australian Register, 16. August 1856 (Vgl. oben, S. 139 ff.).
1006 The South Australian Register, 17. Oktober 1856.
1007 The South Australian Register, 21. November 1856.
1008 The South Australian Register, 11. Februar 1857.

Stadterbebücher angesprochen, wegen derer Torrens in besonderem Maße an einer Zusammenarbeit mit Hübbe interessiert gewesen sein soll. Hübbe berichtete:[1009]

> "Mr. Torrens was especially delighted at the historical account I gave of the various continental systems (especially those of the French and German)."
>
> Übersetzung:[1010]
> „Mr. Torrens war besonders erfreut über meine historische Darstellung der verschiedenen kontinentalen Systeme (insbesondere des französischen und des deutschen).“

Trotz dieser allgemeinen rechtsvergleichenden Erörterungen war Hübbe nach eigenen Angaben schon beim ersten Treffen mit Torrens von der Idee geleitet, ihn von der Rezeption des hamburgischen Rechts zu überzeugen:[1011]

> "The Merchant S. Act being somewhat similar to the Hanseatic and other continental systems (though not nearly so complete and effective) I proved to Mr. Torrens the superiority of those systems by translating for him certificates of titles and encumbrances issued in the Hanse Towns and Prussia. I explained to him their legal effect and the principles and methods which are the ground of their simplicity and indefeasibility."
>
> Übersetzung:[1012]
> „Obwohl der Merchant S. Act dem Hanseatischen und anderen kontinentalen Systemen ähnelte (wenn er auch nicht annähernd so komplett und wirkungsvoll war), wies ich Mr. Torrens die Überlegenheit jener Systeme nach, indem ich für ihn Urkunden der Eigentumsverhältnisse und Grundstücksbelastungen übersetzte, die in Hanseatischen Städten und Preußen ausgestellt wurden. Ich erklärte ihm die rechtliche Wirksamkeit, die Prinzipien und Methoden, die deren Einfachheit und Unangreifbarkeit zugrunde lagen.“

Dass es sich bei Hübbes Übersetzungen für Torrens trotz des Hinweises auf Preußen im Grunde nur um Beschreibungen des hamburgischen Rechts handelte, stellte Hübbe in der unmittelbar folgenden Erklärung klar:

1009 Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, Südaustralisches Staatsarchiv (A 882), abgedruckt in: 23 South Australiana (1984), S. 8 ff. und 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 109 ff.

1010 Übersetzung des Verfassers.

1011 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 T), S. 3.

1012 Übersetzung des Verfassers.

„These translations were printed by the order of Parliament, in 1861, under the name "Title by Registration in the Hanse Towns" (See Appendix to the report of the Royal Commission).“

Übersetzung:[1013]
„Diese Übersetzungen wurden 1861 im Auftrag des Parlaments unter dem Titel ‚Title by Registration in the Hanse Towns‘ gedruckt (Siehe Anhang zum Bericht der Royal Commission).“

Die drucktechnische Aufbereitung der Abhandlung, die Hübbe hier ansprach, war 1861, also fast vier Jahre nach ihrer Abfassung, von der damaligen südaustralischen Reformkommission in Auftrag gegeben worden. Auch wenn ihr Titel vermuten lässt, dass sie eine Beschreibung aller Hanseatischer Stadtrechte umfasse, beschränkt sie sich auf das Grundstücksrecht Hamburgs. Wie die von Hübbe angeführten Belegstellen zeigen, basierte sie vor allem auf dem Buch des Pronotarius Dr. Daniel Christian Anderson:

Anderson, Anleitung für diejenigen welche sich oder anderen in Hamburg oder dem hamburgischen Gebiete Grundstücke oder darin versicherte Gelder zuschreiben lassen wollen (Nestler, Hamburg 1810)

Nach Hübbes Darstellung war es ihm gelungen, Torrens in Gesprächen und durch schriftliche Arbeiten von der Unanwendbarkeit des Schiffsregisterrechts zu überzeugen und ihm das hamburgischen Recht als Rezeptionsmodell näher zu bringen. Er schrieb:[1014]

"The idea of adopting the British Shipping Transfer Act was found unworkable and dropped.“

Übersetzung:[1015]
„Die Idee der Rezeption des Britischen Schiffsübertragungsgesetzes wurde als nicht umsetzbar erkannt und verworfen.“

Dass Torrens sich von Hübbe für das Hamburger Recht als Rezeptionsmodell begeistern ließ, bedeutet allerdings nicht, dass er ihm auch die Überarbeitung des zweiten Entwurfs übertrug. Es lag schließlich nahe, Hübbe als deutschem Juristen trotz seines Sprachtalents nicht die Abfassung eines englischen Gesetzestexts anzuvertrauen.[1016] Wie im Folgenden erörtert wird, beauftragte Torrens einen englischen Anwalt mit der legislativen

---

1013 Übersetzung des Verfassers.

1014 Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 112.

1015 Übersetzung des Verfassers.

1016 Es ist bekannt, dass Hübbe sich bei der sprachlichen Fassung seiner Publikationen immer auch von seiner Frau Martha Hübbe helfen ließ (Tilbrook, 41 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1939-40), S. 39, 40).

Umsetzung des von Hübbe beschriebenen Grundstücksrechts im zweiten Gesetzesentwurf.

bb) Halbherziger Rezeptionsversuch durch den Strafrechtler R. B. Andrews

Die Gesetzesentwürfe, die Torrens der Öffentlichkeit und dem Parlament präsentierte, wurden gemeinhin, selbst von Hübbe,[1017] als „Torrens' Draft"[1018] oder „Torrens' Bill"[1019] bezeichnet. Diese Bezeichnungen indizierten jedoch nicht, wie teilweise vertreten wird, dass Torrens seine Entwürfe tatsächlich eigenhändig verfasst hätte.[1020] Sie rührten lediglich daher, dass es sich um eine sogenannte „Private Bill" handelte.[1021] Eine „Private Bill" bedeutet im englischen Sprachgebrauch einen Gesetzesentwurf, der von einem Abgeordneten in eigener Verantwortung eingebracht wird und nicht von der Regierung oder einer anderen politischen Fraktion.[1022] Im konkreten Fall war es der südaustralischen Regierung wegen der Umstrittenheit der Grundstücksrechtsreform von Anfang an wichtig gewesen, klarzustellen, dass es sich bei dem Gesetzesentwurf nicht um einen Regierungsentwurf, sondern um eine „Private Bill", eben um „Torrens' Bill", handelte.[1023]

Die Bezeichnung brachte daher lediglich eine politische Zuordnung der Entwürfe zu Torrens zum Ausdruck. Es war in keiner Weise gemeint, dass Torrens seine Gesetzesentwürfe tatsächlich selbst verfasst hätte. Das war damals auch allen Beteiligten klar gewesen, obwohl Torrens seine juristischen Mitarbeiter bewusst nie namentlich nannte. In seiner Rede zur zweiten Gesetzeslesung machte er diesbezüglich lediglich eine Andeutung und dankte seinem Zuarbeiter:[1024]

> "[...] a member of the legal profession from whom he had received great assistance, but whose name he was not at liberty to mention".
>
> Übersetzung:[1025]
> „[...] einem Mitglied des juristischen Berufsstandes, von dem er große Unterstützung erfahren habe, dessen Name er aber nicht frei sei, zu nennen."

Ob Ulrich Hübbe von Anfang an wusste, wen Torrens außer ihn für sich arbeiten ließ, kann dahin gestellt bleiben. Nachdem Hübbe Torrens ausführlich das Hanseatische

---

1017 Hübbe, Letter to a Countryman, Letter V, S.9.

1018 The South Australian Register, 24. Oktober 1856: Forster schreibt hier ausdrücklich, dass Torrens persönlich den ersten Entwurf verfasst habe.

1019 The South Australian Register, 21. November 1856 (Wiedergabe einer Parlamentsdebatte, in der Torrens aufgefordert wurde, seine Gesetzesvorlage öffentlich vorzulegen, statt in der Presse davon berichten zu lassen).

1020 Vgl. Kerr, Vorwort, XIII.

1021 Esposito, The History of the Torrens System of Land Registration (2000), Masterthesis, University of Adelaide, S. 70 ff.

1022 Garner, A Dictionary of modern legal usage, S. 712.

1023 Whalan (1971), S. 5.

1024 The South Australian Register, 13. November 1857.

1025 Übersetzung des Verfassers.

System der Rechtsübertragungen an Grundstücken erklärt hatte, habe Torrens ihm jedenfalls einen zweiten überarbeiteten Entwurf zur Durchsicht vorgelegt. Hübbe berichtete:[1026]

> „After much verbal discussions on these points Mr. Torrens asked me to go through the Draft Bill, with him in order to its final settlement."

> Übersetzung:[1027]
> „Nach vielen persönlichen Diskussionen über diese Punkte fragte mich Torrens, ob ich den Entwurf mit ihm durchgehen könne, um ihn in seine entgültige Form zu bringen."

Nach Hübbes eigener Darstellung hatte er an der konkreten formalen Abfassung des zweiten Entwurfs also keinen Anteil. Seine Aufgabe bestand zunächst nur darin, zu überprüfen, ob der Entwurf seinen Vorstellungen entsprach und das von ihm beschriebene, am Hamburger Recht orientierte Übertragungssystem umsetzte. Anthony Forster berichtete, dass Torrens sich von „Freunden" bei der Abfassung des zweiten Entwurfs helfen ließ, bevor Hübbe den Entwurf wieder zu Gesicht bekam.[1028] Um wen es sich bei diesen „Freunden" handelte, wurde erstmalig 28 Jahre nach den Entwurfsarbeiten durch den Historiker George Loyau in Adelaide recherchiert. Loyau hatte versucht, die beginnende Geschichte Südaustraliens durch eine Sammlung von Kurzbiografien der herausragensten Persönlichkeiten der Kolonie festzuhalten.[1029] Er rühmte sich, seine Nachforschungen immer auf die Befragung verschiedener Zeitgenossen und die Archive ansässiger Zeitungen gestützt zu haben. Das Ergebnis seiner Arbeiten publizierte Loyau unter anderem in dem Buch „Notable South Australians or Colonist- Past and Present" (Bemerkenswerte Südaustralier oder Kolonisten- Vergangenheit und Gegenwart).[1030]

Dieses Buch enthielt auch eine Kurzbeschreibung von Dr. Ulrich Hübbe.[1031] Der Schwerpunkt der Beschreibung lag auf Hübbes Mitarbeit am Real Property Act 1858 (SA). In Bezug auf die Erstellung des zweiten Entwurfs schrieb Loyau:[1032]

> „Though the working of the Real Property Act is now universally known, few of those most benefited thereby have the slightest idea of the prominent part which Dr. Hübbe played in its construction. He it was who explained to Sir R. R. Torrens the form of certificates of title and encumbrances in force in the Hanseatic towns of his native land; and Sir Robert Torrens was so much pleased with the simple way in

---

1026 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 T), S. 4.
1027 Übersetzung des Verfassers.
1028 Forsters Brief an Ridley vom 15. Mai 1892 (Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide, Nr. A 792).
1029 Low, Australian Dictionary of Biography, Bd. 5, S. 107.
1030 Loyau, Notable South Australians or Colonist- Past and Present, (Carey & Page, Adelaide 1885).
1031 Loyau (1885), S. 156 f.
1032 Loyau (1885), S. 156 f.

which the charges were detailed that, with Dr. Hübbe's assistance, he transferred the idea as far as was practicable into the Bill [...].
The result of the disclosure of these facts led to the re-drafting of the Bill by Mr. R. B. Andrews; but on its being submitted to Dr. Hübbe, he expressed his disapproval of it [...].“

Übersetzung:[1033]
„Obwohl die Arbeitsweise des Real Property mittlerweile allgemein bekannt ist, haben gerade die, die davon am meisten profitieren, nicht die geringste Ahnung, welchen herausragenden Anteil Dr. Ulrich Hübbe an dessen Entstehung hatte. Er war es, der Sir R. R. Torrens die Muster der Eigentümerurkunden und Grundstücksbelastungen erklärte, die in den Hansestädten seines Heimatlandes verwendet wurden; und Sir Robert Torrens fand derart Gefallen an der Einfachheit mit der Grundstückssicherheiten gehandhabt wurden, dass er mit Hilfe von Dr. Hübbe die Idee soweit als praktikabel in seinen Gesetzesentwurf übertrug [...].
Das Ergebnis der Darstellung dieser Tatsachen führte zur erneuten Überarbeitung des Entwurfs durch Herrn R. B. Andrews, aber als der neue Entwurf Dr. Hübbe vorgelegt wurde, zeigte sich dieser damit nicht einverstanden [...].“

Nach Loyaus Beschreibung übertrug Torrens die Überarbeitung seines Erstentwurfs dem Anwalt Richard Bullock Andrews. Die Vorgaben, die Torrens ihm dabei machte, beruhten auf den Erklärungen Dr. Ulrich Hübbes, der sich seinerseits vornehmlich am Hamburger Recht orientiert hatte. Diese Darstellung der Zusammenhänge stimmt mit dem überein, was in Hübbes Familie mündlich tradiert wurde und Hübbes Tochter Isabella 1932 in ihren Erinnerungen zusammenfasste:[1034]

„[...] after Dr. Hübbe had translated from German, the laws of transfer of lands used in the Hanse cities (of which Hamburg was one) the plan of the RP Act began to take shape. The first draft of the Bill by Mr. R. B. Andrews was submitted to Dr. Hübbe, who did not approve because of the absence of proper repealing clauses of the old laws.“

Übersetzung:[1035]
„[...] nachdem Dr. Hübbe die Gesetze bezüglich der Übertragung von Grundstücksrechten der Hansestädte (von denen Hamburg eine war) aus dem Deutschen übersetzt hatte, nahm der Plan für den RP Act Gestalt an. Der erste Entwurf des Gesetzes von R. B. Andrews wurde Hübbe vorgelegt, der ihm

1033 Übersetzung des Verfassers.
1034 Handschriftlichen Aufzeichnung der Isabella C. May, geb. Hübbe (U. Hübbes Tochter), Südaustralisches Staatsarchiv, Mortlock D 2558 T.
1035 Übersetzung des Verfassers.

allerdings nicht zustimmte, da eine geeignete Vorschrift, die das alte Recht wirksam abschaffte, fehlte."

Während den Beschreibungen von Hübbes Tochter der Makel familiärer Subjektivität anhaftet, trägt die deckungsgleiche Darstellung Loyaus ein erheblich höheres Maß an Beweiskraft in sich. Er lieferte als Erster eine Untersuchung der Zusammenhänge als Historiker und damit als unabhängige Person, die nicht persönlich in die Geschehnisse involviert war. Zum Anderen hatte Loyau als Zeitgenosse gegenüber zeitlich folgenden Wissenschaftlern den Vorteil, mit den beteiligten Personen noch in direkten persönlichen Kontakt treten zu können. Andrews und Torrens verstarben 1884,[1036] Hübbe 1892.[1037] Es kann zudem nicht angenommen werden, dass Loyau bei seiner Berichtsabfassung von 1885 ihm zugetragene Informationen ungeprüft übernommen hätte. Zwei Jahre zuvor hatte er nämlich in einer anderen Veröffentlichung („The Representativ Men of South Australia") noch eine abweichende Darstellung verfasst, in der er ausschließlich Torrens als Urheber des Real Property Act 1858 (SA) bezeichnet hatte:[1038]

„He [...] also drafted his famous Bill, which is of so complete a character that it has been adopted by more than one Government"

Übersetzung:[1039]
„Er [...] entwarf auch die berühmte Gesetzesvorlage, welche in sich so stimmig ist, dass sie von mehr als einer Regierung[1040] übernommen wurde."

Loyau wird der gegenläufigen Darstellung, die Torrens nicht als den eigentlichen Verfasser beschrieb, also durchaus kritisch gegenüber gestanden haben. Es kann als sicher gelten, dass er sich bei seiner Untersuchung der Zusammenhänge die öffentlichen Diskussionen zu Nutze machte, die in Adelaide in den Jahren 1880-1884 diesbezüglich aufgeflammt waren. Torrens hatte 1880 einen Antrag auf eine zusätzliche staatliche Rente damit begründet, dass er den Real Property Act 1858 (SA) eingeführt habe.[1041] Vier Jahre später hatte auch Dr. Ulrich Hübbe, ein Jahr vor Loyaus Veröffentlichung, einen ähnlichen Antrag auf seine Urheberschaft des Gesetzes gestützt.[1042] Auf dem Hintergrund dieser Anträge waren im südaustralischen Parlament die Gesetzesarbeiten, die mittlerweile über 20 Jahre zurücklagen, erstmalig erörtert worden. Kern der Diskussion stellte die Herausarbeitung der tatsächlichen Beiträge der Einzelpersonen an der Endfassung des Gesetzes dar. Die Protokolle dieser wichtigen Parlamentsdebatten werden

---

1036 Andrews verstarb nach einem Kuraufenthalt in Tasmanien am 26. Juni 1884 (Millhouse, Australian Dictionary of Biography, Bd. 3, S. 36); Torrens starb am 31. August 1884 in England (Whalan, Sir Robert Richard Torrens, Australian Dictionary of Biography, Bd. 6, S. 293).

1037 Hübbe verstarb am 9. Februar 1892 in Mount Barker (Kelly, Australian Dictionary of Biography, Bd. 4, S. 437).

1038 Loyau, Representative Men of South Australia (Adelaide 1883), S.247 f.

1039 Übersetzung des Verfassers.

1040 Gemeint sind hier die übrigen australischen Staaten.

1041 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 20. Juli 1880, S. 420-428.

1042 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 17. September 1884, S. 1025-1027.

im Folgenden in Zusammenhang mit Torrens‘ drittem und entscheidendem Gesetzesentwurf ausführlich dargestellt, da sie sich im Wesentlichen auf diesen letzten Entwurf bezogen.[1043] Für die Einordnung der Darstellung Loyaus der Entstehung des zweiten, hier in Rede stehenden Entwurfs haben sie aber durchaus Bedeutung. Schließlich hatte Loyau aufgrund der durch die Debatten ausgelösten öffentlichen Diskussion eine hervorragende Ausgangslage für seine Recherche.

Was die Zusammenarbeit zwischen Torrens und Andrews anbelangt, finden Ergebnisse Loyaus zudem ihre Bestätigung in den äußeren Umständen des Wahljahres 1857. Nachdem Andrews sich selbst als Parlamentsabgeordneter zur Wahl gestellt hatte, ergriff Torrens Ende Mai 1857 anlässlich einer Diskussionsveranstaltung zu seinem Reformentwurf die Gelegenheit, Andrews in dessen Wahlbezirk Yatala zu unterstützen.[1044] Auf der Veranstaltung, auf der auch Hübbe und Andrews anwesend waren und eigene Reden hielten, sagte Torrens:[1045]

> „But he was alone there. He meant he had no lawyer to assist him; and that was precisely the assistance he wanted, for there were technical details and difficulties which it required professional knowledge to overcome. [...] He had sought some time for a sensible man and sound lawyer who would have courage enough to throw off the prejudices of his craft- one who both could and would render him efficient aid. He believed he had found such a man in Mr. Andrews and he asked the electors of Yatala to follow the example of the electors of Adelaide, and to support not Mr. Andrews but the Real Property Law Amendment Bill. He had been told that it would be found unworkable; but in answer to that he would point to the Hanse Towns where a similiar system had been in use for 600 years [...].
>
> Übersetzung:[1046]
> „Er stehe aber alleine da. Er meine damit, dass er keinen Juristen habe, der ihn unterstütze; und dies sei gerade die Unterstützung die er suche, da es technische Details und Schwierigkeiten gebe, deren Bewältigung professionelles Wissen erforderten. [...] Er habe für einige Zeit nach einem verständigen und ordentlichen Juristen gesucht, der genügend Mut habe die Voreingenommenheit seines Berufsstandes abzuwerfen - einer der ihm zugleich effizient helfen könne und wolle. Er glaube einen solchen Mann in Herrn Andrews gefunden zu haben und er fordere die Wähler Yatalas auf, dem Beispiel der Wähler Adelaides zu folgen, und nicht Herrn Andrews persönlich, sondern das Grundstücksrechtsänderungsgesetz zu

---

1043 Vgl. unten, Kapitel 4, S. 163 ff.

1044 Dies hatte Torrens den Vorwurf eingebracht, seine Position als „Treasurer“ (Finanzminister) der jungen Regierung auszunutzen und die „by-elections“ (Nachwahlen) unstatthaft zu beeinflussen (The South Australian Register, 1. Juni 1857).

1045 The South Australian Register, 1. Juni 1857.

1046 Übersetzung des Verfassers.

> unterstützen. Man habe ihm gesagt, dass dieses nicht funktionieren werde, aber als Antwort darauf verweise er auf die Hansestädte, in denen ein ähnliches System bereits seit über 600 Jahren in Gebrauch sei [...].“

In der so gefassten Aufforderung an die Wähler Yatalas, Andrews ihre Stimme zu geben, bestätigte Torrens indirekt die später von Loyau beschriebene Rollenverteilung zwischen Andrews und Hübbe bei der Abfassung des zweiten Entwurfs. Andrews sollte für die technische Abfassung des Gesetzestextes („technical details“) eingesetzt werden. Hübbe seinerseits galt als Kenner des Systems als solchem, das dem des Hanseatischen Grundstücksrechts entsprechen sollte. Zwar wurden die Reden Andrews und Hübbes in den damaligen Tageszeitungen nicht referiert, doch schon aufgrund der Tatsache, dass Torrens sich in der beschriebenen Weise in Anwesenheit seiner Folgeredner Andrews und Hübbe äußerte, ist anzunehmen, dass den damaligen Zuhörern klar werden sollte, dass die drei Protagonisten arbeitsteilig zusammenwirkten.

Dieses Zusammenwirken war offensichtlich erst schrittweise zustande gekommen. Während Hübbe von Anfang an Torrens‘ Vorhaben unterstützt hatte, war Andrews erst später in das Arbeitsbündnis eingetreten. Zu Beginn des Wahlkampfs von 1857 war er zunächst ein Gegner der Landrechtsreform gewesen.[1047] Ende Januar 1857 sprach er sich auf Wahlveranstaltungen noch gegen ein Reformgesetz aus.[1048] Seiner damaligen Ansicht nach führte eine Reform sogar zu mehr Rechtsstreitigkeiten als es bisher schon der Fall war. Sie diente deshalb, wenn überhaupt, nur den Juristen als zusätzliche Einnahmequelle. Mit diesen Behauptungen hatte er als Politneuling im Frühling 1857 allerdings die Wahl im Wahlkreis Sturt verloren.[1049] Nach dieser Erfahrung fiel es Torrens leicht, Andrews für eine Zusammenarbeit zu gewinnen. Im Gegenzug sicherte er Andrews seine Unterstützung für die Wahl im Nachrückverfahren, den sogenannten „by elections“, zu. Dank dieser Unterstützung und der Popularität, die Torrens mittlerweile durch die beabsichtigte Reform des Grundstücksrechts gewonnen hatte, zog Andrews am 5. Juni 1857 ebenfalls in Südaustraliens erstes Parlament ein.[1050] Torrens war es auch, der Andrews in der Folge auf den Posten des Attorney General lancierte, den er auch in folgenden Legislaturperioden wiederholt einnehmen konnte.[1051]

Auf den ersten Blick eignete sich Andrews wenig für die Aufgabe, die Torrens ihm zugedacht hatte. Er war kein ausgewiesener Grundstücksrechtler, sondern auf das Strafrecht spezialisiert.[1052] In England (Essex) als Sohn eines Rechtsanwalts geboren, hatte er dort seine Ausbildung erhalten und war als Solicitor am High Court of Chancery tätig gewesen.[1053] Wegen Verdachts auf Tuberkulose hatte er England verlassen und war 1852 in das klimatisch günstigere Südaustralien ausgewandert. Zur Zeit der

---

1047 The Cyclopedia of South Australia, S. 247.
1048 The South Australian Register, 26. Januar 1857.
1049 Millhouse, Australian Dictionary of Biography, Bd. 3, S. 35.
1050 Millhouse, Australian Dictionary of Biography, Bd. 3, S. 36.
1051 Millhouse, Australian Dictionary of Biography, Bd. 3, S. 36.
1052 Lane, South Australian Judges (1912) No. 30, S. 386 ff.
1053 Millhouse, Australian Dictionary of Biography, Bd. 3, S. 36.

Grundstücksreform galt Andrews damit immer noch in gewissem Maß als Neuling, der sich beruflich zu festigen suchte. Seine Ambition, sich als Politiker zu verdingen, legt darüber hinaus nahe, dass er um des politischen Erfolges willens bereit war, berufsständische Vorbehalte eher abzuwerfen als viele seiner Kollegen.

Andrews Spezialisierung auf das Strafrecht stellte zudem nur bedingt einen Hinderungsgrund für die Zusammenarbeit mit Torrens und Hübbe dar. Schließlich sollte Andrews nicht von sich aus ein neues Konzept für ein Grundstücksrecht entwerfen. Dieses war durch die Erklärungen Hübbes bereits vorgegeben. Außerdem hatte Andrews mit Torrens‘ erstem Entwurf zumindest eine Arbeitsgrundlage. Nach Loyaus Darstellung war es daher Andrews Aufgabe, diesen streng am Merchant Shipping Act orientierten Erstentwurf so abzuändern, dass er das von Hübbe beschriebene System implementierte. Wie die Analyse des zweiten Entwurfs gezeigt hat, war Andrews dieses Ziel aber nur unzureichend gelungen.[1054] Offenbar hatte die Verwendung des ersten Entwurfs als Arbeitsgrundlage eine Gefahr in sich getragen, die sich im zweiten Entwurf realisierte. Statt sich tatsächlich an einer neuen, inneren Konzeption zu orientieren, hatte Andrews Torrens‘ Entwurf lediglich um eine Reihe von Vorschriften ergänzt und sprachlich vervollständigt.[1055] Dieser Aufsatz von Vorschriften hatte aber nicht das von Hübbe beabsichtigte System umgesetzt, sondern eine Art Mischsystem hervorgebracht.[1056]

Vor allem die Übertragungsregel war zu einer Kombinationsvorschrift degeneriert, die sowohl Urkundsübertragungen als auch Übertragungen kraft Eintragung alternativ zuließen. Scheinbar hatte Andrews nicht begriffen, dass das von Hübbe beschriebene System eine Exklusivität des Eintragungsverfahrens erforderte, damit es das gewünschte hohe Maß an Rechtssicherheit gewähren konnte. Dieses Missverständnis kann an verschiedenen Faktoren gelegen haben. Möglicherweise hatte Torrens bei der Beauftragung Andrews die Erklärungen Hübbes unvollständig weitergegeben.[1057] Es ist aber auch nicht unwahrscheinlich, dass Andrews sich nicht von den alten Denkkategorien der Common Law-Juristen trennen konnte. Es liegt nahe, dass seine scheinbar rein politisch motivierte Wandlung vom Gegner zum Befürworter des Reformvorhabens genauso halbherzig war wie letztlich das Ergebnis seiner Arbeit selbst. Andrews könnte daher auch bewusst die Ergänzung des alten Systems der Einführung eines völlig neuen vorgezogen haben.

Es wundert nicht, dass Hübbe sich mit diesem Ergebnis nicht zufrieden zeigte. Seine Kritik konnte jedoch nicht mehr vor den ersten beiden Lesungen im Parlament berücksichtigt werden. Möglicherweise wusste Torrens auch nicht, welchen der beiden

---

1054 Vgl. oben, S 156 ff.

1055 Besonders deutlich wurde dieses Vorgehen in Klausel 68 des zweiten Entwurfs, die ein Übertragungssystem einfach um ein weiteres ergänzte (Vgl. oben, S. 107)

1056 Vgl. die Bewertung des Entwurfs oben, S. 117 ff.

1057 Hübbe hatte berichtet, dass Torrens ihn aufgefordert hatte, seine Erklärungen zu verschriftlichen (Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, Südaustralisches Staatsarchiv (A 882), abgedruckt in: 23 South Australiana (1984), S. 8 ff. und 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 109 ff.). Es scheint möglich, dass Torrens diese schriftlichen Beschreibungen nicht nur für sich selbst wollte, sondern auch, um sie Andrews an die Hand zu geben.

Juristen, Andrews oder Hübbe, er in der Sache mehr fachliche Kompetenz zutrauen konnte. Torrens' Bitte an Hübbe, seine Änderungsvorschläge zu verschriftlichen und zu veröffentlichen,[1058] mögen dadurch motiviert gewesen sein, dass er zunächst die Reaktion der Öffentlichkeit, insbesondere aber die anderer Juristen abwarten wollte. Festzuhalten bleibt jedenfalls, dass Hübbe durchaus schon Einfluss auf die Abfassung des zweiten Entwurfs hatte. Allerdings hatte Torrens ihm zu diesem Zeitpunkt eindeutig noch nicht die tatsächliche Redaktion des Entwurfs übertragen. Andrews diente sozusagen als Transmitter für Hübbes Vorstellungen. In Einklang mit dieser Sichtweise steht im Übrigen auch die Art und Weise in der Hübbe in seinem Buch seine Kritik am zweiten Entwurf formulierte. Er kritisierte darin nicht die eigentliche Zielrichtung des Entwurfs, sondern sah als Schwäche lediglich an, dass der Entwurf das angestrebte System in einigen Punkten nicht oder nur unzureichend umsetzte.[1059] Hübbe machte insofern deutlich, dass er das Konzept als solches billigte, dessen Übertragung in Gesetzesvorschriften aber für mangelhaft hielt.

c) Die Rezeption hamburgischen Rechts im dritten Entwurf

Die Annahme, dass es sich bei Torrens' später Gesetz gewordenem dritten Entwurf um eine Rezeption hamburgischen Rechts handelte, hängt untrennbar damit zusammen, dass Dr. Ulrich Hübbe - wie von ihm behauptet- die endgültige Überarbeitung des Gesetzesentwurfs übertragen wurde. Nur wenn Hübbe diese dritte und letzte Version des Gesetzesentwurfs nach seinen Vorstellungen gestalten durfte, ist es denkbar, dass er die Idee von der Rezeption hamburgischen Grundstücksrechts, wie er sie in seinem Buch „The Voice of Reason" befürwortet hatte, tatsächlich umsetzen konnte. Im Folgenden werden die Phasen dieser Umsetzung skizziert. Die Übernahme der entscheidenden Gesetzesfassung durch Ulrich Hübbe (aa), die tatsächliche Rezeption Hamburger Rechts (bb) und die Sicherung des Rezeptionserfolges nach Inkrafttreten des Gesetzes (cc) stellen insofern die wichtigsten Stationen dar.

aa) Hübbe übernimmt die entscheidenden Entwurfsarbeiten

Eine Reihe voneinander unabhängiger Quellen bestätigen, dass Dr. Ulrich Hübbe die Endarbeiten an Torrens' drittem und entscheidenden Entwurf übernommen hatte. Wegen ihrer zentralen Bedeutung sind dabei zunächst die Parlamentsdebatten zu beleuchten, in denen das südaustralische Abgeordnetenhaus über die Pensionsanträge von Torrens (1880)[1060] und Hübbe (1884)[1061] zu entscheiden hatte. Die Anträge stützten sich beide auf die persönlichen Verdienste in Zusammenhang mit der Einführung des Real Property Act 1858 (SA). Während Torrens und Hübbe an den Debatten selbst nicht teilnahmen, lassen die Redebeiträge der beteiligten Abgeordneten wenig Zweifel an der damaligen

---

1058 Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 110.

1059 Vgl. oben, S. 144 ff.

1060 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 20. Juli 1880, S.420-428.

1061 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 17. September 1884, S. 1025-1027.

Überzeugung, dass die juristisches Verantwortung für die endgültige Version des Gesetzestextes bei Hübbe zu suchen war.

Der Debatte von 1880 lag Torrens‘ Antrag zugrunde, ihm für die Einführung des Gesetzesentwurfs im Jahre 1857/58 neben seiner bisherigen staatlichen Rente in Höhe von monatlich 325 £ eine weitere von 500 £ zu gewähren.[1062] Während sich die ersten Redner darüber ereiferten, ob Politiker überhaupt für Einzelleistungen entlohnt werden sollten, und ob es nicht eine dreiste Forderung des mittlerweile wieder in England residierenden Torrens sei,[1063] eine Gesamtrente von insgesamt über 800 £ zu verlangen, ging der Abgeordnete des Bezirks Wallaroo, Ross, erstmalig auf die Frage der tatsächlichen Entwurfsarbeiten zu dem in Frage stehenden Gesetzeswerk ein:

> "He was sorry that no reference had been made to a gentleman who had done a great deal of hard work in connection with the Real Property Act, viz. Dr. Hübbe."[1064]
>
> Übersetzung:[1065]
> „Er bedauere es, dass kein Bezug genommen worden sei auf einen Herrn, der in Zusammenhang mit dem Real Property Act einen Großteil der mühsamen Arbeit geleistet habe, gemeint sei Dr. Hübbe“.

Gefolgt wurde Herr Ross von Herrn Krichauff,[1066] der betonte, dass er ebenfalls auf die Arbeit von Herrn Hübbe hatte zu sprechen kommen wollen und zumindest auch eine Entlohnung für ihn beantragen wollte.[1067] Nach Krichauff bezog sich auch der Abgeordnete Henning[1068] auf die von Hübbe geleistete Arbeit. Sein Redebeitrag verdeutlicht besonders prägnant die Überzeugung, dass es Hübbe war, der sich um die technische Abfassung des letzten Entwurfs des Real Property Act Verdient gemacht hatte:[1069]

> "The honorable member of Wallaroo (Mr. Ross) had mentioned the name of Dr. Hübbe. He believed that all would agree with him that it was perfectly well known that Sir R.R. Torrens brought in the Real Property Act that Dr. Hübbe provided the ideas, the brains and the work of the measure, and that Sir R.R. Torrens merely

---

1062 Whalan, Sir Rober Richard Torrens, Australian Dictionary of Biography, Bd. 6, S. 293.

1063 Torrens hatte Südaustralien bis auf wenige Besuche seit 1863 verlassen, um sich in England um eine politische Karriere zu bemühen (Loyau (1883), S. 248).

1064 Ross, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 20. Juli 1880, S. 424.

1065 Übersetzung des Verfassers.

1066 Friedrich E. H. Krichauff war nach der gescheiterten Märzrevolution 1848 nach Australien ausgewandert und verdingte sich dort als Farmer und Politiker (O’Neill, Australian Dictionary of Biography, Bd. 5, S. 44).

1067 Krichauff, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1884, S.1025.

1068 Rudolf W. E. Henning war 1849 nach Australien ausgewandert und arbeitete dort mit seinem Vater Friedrich Henning als Schreiner und Möbelhändler. 1878 wurde er zum Parlamentsabgeordneten gewählt (Biographical Register of South Australian Parliament 1857-1957, S. 105 f.).

1069 Henning, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1880, S. 427.

fought the battle of the Bill in the House. He would make it a condition upon his voting for the granting of any sum to Sir R.R. Torrens that they also rewarded Dr. Hübbe."

Übersetzung:[1070]
„Der ehrenhafte Abgeordnete für Wallaroo (Mr. Ross) habe den Name von Dr. Hübbe erwähnt. Er glaube, dass alle mit ihm übereinstimmten, dass es aufs genaueste bekannt sei, dass Sir R.R. Torrens den Real Property Act einbrachte, dass Dr. Hübbe die Ideen, den Intellekt und die Arbeit der Maßnahme zur Verfügung stellte, und dass Sir R.R. Torrens lediglich die Schlacht um den Entwurf im Haus (Parlament) austrug. Er mache es zur Bedingung für seine Zustimmung zu einer Zahlung irgendeiner Summe an Sir R.R. Torrens, dass auch Dr. Hübbe entlohnt werde.“

Henning ging offensichtlich davon aus, dass keiner der anwesenden Abgeordneten daran zweifelte, dass Hübbe und nicht Torrens den entscheidenden Gesetzesentwurf zum Real Property Act ausgearbeitet hatte. Diese Erwartung wurde indirekt dadurch bestätigt, dass seinen Bemerkungen keine anders lautenden Redebeiträge mehr folgten.[1071] Bedacht werden muss dabei, dass eine Reihe von Abgeordneten anwesend waren, die bereits 1857 an den Lesungen zur Einführung des Real Property Act mitgewirkt hatten und sowohl Torrens als auch Hübbe persönlich kannten. Insbesondere Krichauff[1072], Hardy[1073], West-Erskine[1074] und Hare[1075] verwiesen in ihren Reden 1880 auf ihr politisches Mitwirken an der Gesetzesreform von 1857/58 und ihr Wissen um die genaueren Umstände ihres Entstehens. Der Umstand, dass auch diese Abgeordneten die Behauptungen Hennings unwidersprochen stehen ließen, muss das Abstimmungsverhalten der Übrigen maßgebend beeinflusst haben. Jedenfalls gewährte das Parlament Torrens keine zusätzliche Rente für die von ihm behauptete Ausarbeitung des Real Property Act.[1076]

Die Aussagen der 1880er Debatte sollten durch eine weitere Parlamentsdebatte von 1884 ergänzt werden.[1077] Diesmal war die Debatte durch einen Antrag Hübbes ausgelöst worden.[1078] Offenbar durch den Verlauf der 1880er Debatte ermuntert, forderte er nun für sich eine Entlohnung seiner Arbeiten am Real Property Act. Dem Antrag, der durch den Hübbe nahestehenden Abgeordneten Hawker zusammen mit einer

1070 Übersetzung des Verfassers.
1071 Es folgten insbesondere die Redebeiträge der Abgeordneten Haines, Bright und Mann.
1072 Krichauff, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1880, S. 425 f.
1073 Hardy, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1880, S. 421.
1074 West-Erskine, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1880, S.422.
1075 Hare, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1880, S. 424.
1076 Whalan, Sir Rober Richard Torrens, Australian Dictionary of Biography, Bd. 6, S. 293.
1077 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 17. September 1884, S. 1025-1027.
1078 The Adelaide Observer, 21. Juni 1884. Hübbe sollte später in einem Brief vom 5. April 1885 an seinen Vetter Wilhelm Hübbe in Hamburg berichten, dass einige seiner Freunde den Antrag für ihn im Parlamente gestellt hatten (Hamburger Staatsarchiv, Familienakte Hübbe I 4).

Unterschriftensammlung von 377 Personen in das Parlament eingebracht wurde,[1079] lag eine Erklärung Hübbes zugrunde, in der er behauptete, Torrens hätte ihm die Ausarbeitung des dritten Entwurfs zum Real Property Act 1857 in Eigenverantwortung übertragen.[1080] Hübbe hatte in der Erklärung ausgeführt:[1081]

> „[...] and I drafted the Bill [...] which Mr. Torrens piloted through the House of Assembly and it was taken through the Legislative Council successively and became the law of the land."

> Übersetzung:[1082]
> „[...] und ich erstellte letztlich den Gesetzesentwurf [...], den Mr. Torrens durch das „House of Assembly" manövrierte und er (der Entwurf) durchlief daraufhin das „Legislative Council" und wurde das (geltende) Grundstücksrecht."

Es überrascht beim Lesen der Protokolle, dass diese konkreten Behauptungen in der Parlamentsdebatte nicht näher hinterfragt wurden. Andererseits gewinnen die Redebeiträge der verschiedenen Abgeordneten auf dem Hintergrund dieser Erklärungen Hübbes ihren eigentlichen Bedeutungsinhalt. Es kann nicht außer Acht bleiben, dass sich die Äußerungen der Abgeordneten gerade auch auf die dem Antrag zugrunde liegende Erklärung bezog. Im Folgenden werden die markantesten Beiträge kurz wiedergegeben:

> Mr. Hawker:
> "No doubt Dr. Hübbe did assist the late Sir R.R. Torrens to work out the details of the measure, and sent to Germany for information as to the certificates of title from that Country"[1083]

> Übersetzung:[1084]
> „Es gibt keinen Zweifel daran, dass Dr. Hübbe dem kürzlich verstorbenen Sir R.R. Torrens half, die Details der Maßnahme auszuarbeiten und sich aus Deutschland Informationen bezüglich der Eigentümerurkunden in jenem Land schicken ließ."

> Mr. Hardy:
> "The late Sir R.R. Torrens was staying with him at the time he started the ideas of the Real Property Act, and he knew that the information which Dr. Hübbe had obtained from the continent was of great service"[1085]

1079 The South Australian Register, 29. August 1884.
1080 Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 110, 112.
1081 Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 110, 112.
1082 Übersetzung des Verfassers.
1083 Hawker, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1884, S. 1024.
1084 Übersetzung des Verfassers.

Übersetzung:[1086]
„Der kürzlich verstorbene Sir R.R. Torrens residierte zu der Zeit, als er seine Ideen zum Real Property Act entwickelte, bei ihm (Hardy) und er wisse, dass die Informationen, die Dr. Hübbe vom Kontinent erhielt, von großem Nutzen waren.“

Und erneut Mr. Hawker
"The late Sir R.R. Torrens found great difficulty in getting help to perfect his measure, and it was due to a great extent to the labours of Dr. Hübbe that the Act was framed and introduced to Parliament."[1087]

Übersetzung:[1088]
„Der kürzlich verstorbene Sir R.R. Torrens hatte große Schwierigkeiten, Hilfe zu erhalten, die Maßnahme zu perfektionieren, und es war zu einem großen Teil den Arbeiten Dr. Hübbes zu verdanken, dass das Gesetz in Form gegossen und ins Parlament eingeführt wurde.“[1089]

Bedenkt man Hübbes klare Worte in seiner Antragserklärung, so scheint sein Anspruch auf die juristische Urheberschaft des Gesetzes durch die südaustralischen Abgeordneten in der 1884er Debatte nicht mehr in Frage gestellt worden zu sein. Mit Hardy[1090], Henning[1091], Furner[1092] und Krichauff[1093] hatten an der 1884er Debatte zudem eine Reihe von Abgeordneten teilgenommen, die sich auch schon an der Debatte von 1880 beteiligt hatten.

Ein Jahr nach der Debatte um Hübbes Rentenanspruch veröffentlichte der Historiker George Loyau seine bereits erwähnte Biographiensammlung. Seine darin niedergelegte Recherche bestätigt ebenfalls, dass Hübbe die juristische Endbearbeitung des Gesetzesentwurfes innehatte:[1094]

„He thereupon drew the very comprehensive repeal clause printed in the Act, and he subsequently spent several days in remodelling the draft. He submitted his altera-

---

1085 Hardy, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1884, S. 1024.
1086 Übersetzung des Verfassers.
1087 Hawker, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1884, S. 1026.
1088 Übersetzung des Verfassers.
1089 Hawker, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1884, S. 1026.
1090 Hardy, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1884, S.1024.
1091 Henning, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1884, S.1025.
1092 Furner, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1884, S.1025.
1093 Krichauff, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1884, S.1025.
1094 Loyau (1885), S. 157.

tions to Sir R. R. Torrens, and the draft Bill thus revised was placed before parliament."

Übersetzung:[1095]
„Darauf entwarf er (gemeint ist Hübbe) die sehr stimmige Einführungsklausel[1096], wie sie im Gesetz abgedruckt wurde, und verbrachte im Folgenden einige Tage mit der Überarbeitung des Entwurfs. Er legte seine Änderungen Sir R.R. Torrens vor und der so überarbeitete Entwurf wurde ins Parlament eingebracht."

Von der eigentlichen Urheberschaft ihres Landsmannes war auch die deutsche Bevölkerung Südaustraliens offenbar fest überzeugt.[1097] Als Hübbe starb, erschien am 10. Februar 1892 in der deutschen „Australischen Zeitung" unter der Redaktion von Mücke[1098] und Basedow[1099], folgender Nachruf:[1100]

„Dr. Ulrich Hübbe, der eigentliche Vater des Real Property Acts, dem Sir R. Torrens die Standeserhöhung verdankte, ist gestern im Alter von 86 Jahren in Mt. Barker gestorben. Die letzte Ehrbezeigung, welche unserem verdientem Landesmanne zu Teil wurde, fand 1862 bei dem Torrensfeste in Schlinke's Creek bei Tanunda statt,[1101] sonst hatte der bescheidene Advokat wenig Vorteil von dem durch ihn ins Leben gerufene Gesetz, welches so bedeutenden Einfluss auf die Sicherheit des Grundbesitzes ausübte. Er war die rechte Hand des Sir Robert. [...] Leider wurden seine Verdienste um den Real Property Act niemals ordentlich von Südaustralien anerkannt, andere schöpften das Fett ab, und Dr. Ulrich Hübbe hatte nicht an Überfluß zu leiden, im Gegenteil, da er sein Licht unter den Scheffel stellte, so fiel es dem Staat nicht ein, ihm eine klingende Anerkennung, vielleicht zur Verschönerung seines Lebensabends zukommen zu lassen."

Ähnlich wie bei den Äußerungen der Abgeordneten des Südaustralischen Parlaments, fällt auch bei diesem Nachruf auf, dass nicht die Notwendigkeit gesehen wurde, für die Behauptungen einen Beweis zu erbringen. Scheinbar gingen die Verfasser davon aus,

---

1095 Übersetzung des Verfassers.

1096 Gemeint ist die Vorschrift, in der festgelegt wird, inwieweit das neue Recht das alte ersetzen soll.

1097 In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass deutschsprachige Quellen zur damaligen Reform in Südaustralien bisher weitgehend vernachlässigt wurden.

1098 Mücke hatte an der Universität Jena in Philosophie promoviert, war 1850 in Tananuda, einer deutschen Siedlung in Südaustralien, Pastor und seitdem eine der einflussreichsten Persönlichkeiten Südaustraliens geworden (Geyer, Germans in South Australia, S. 3; Harmsdorf, S. 29.)

1099 Martin P. F. Basedow war zwischen 1876 und 1899 sowohl Mitglied des südaustralischen Unter- als auch Oberhauses. Als Lehrer setzte er sich vor allem für Reformen des Schulsystems ein (Harmsdorf, S. 82 ff., S. 110 f).

1100 Australische Zeitung, 10. Februar 1892.

1101 Unglücklicherweise ist gerade dieser Jahrgang der deutschen Zeitungen in den südaustralischen Archiven nicht erhalten.

dass Hübbes Urheberschaft am neuen südaustralischen Grundstücksrecht zwar in Vergessenheit geraten sein könnte, nicht aber tatsächlich bestritten würde.

Auch der Zeitungsverleger und Reformpolitiker Anthony Forster sah in Hübbe den juristischen Kopf hinter dem Real Property Act 1858 (SA). In einem Privatbrief an seine Nichte Ridley vom Mai 1892 schrieb er:[1102]

> „But as all the lawyers of the colony were hostile to the proposed new measure, it never could have been brought to a final consummation but for the efficient help of a German lawyer, Dr. Hübbe who has unfortunately had too little recognition in connection with it. The provisions of the bill were settled by Mr. Torrens and a few friends and put into proper form by Dr. Hübbe and passed triumphantly through the local legislature, notwithstanding fierce and uncompromising opposition of the lawyers. Mr. Torrens took charge of it in the House of Assembly and I in the Legislative Council."
>
> Übersetzung:[1103]
> „Da aber alle Juristen der Kolonie dem Reformvorschlag feindlich gegenüber standen, wäre er niemals einem erfolgreichen Abschluss zugeführt worden, wenn nicht durch die effiziente Hilfe eines deutschen Juristen, Dr. Hübbe, dem unglücklicherweise in diesem Zusammenhang zu wenig Anerkennung zukam. Die Vorschriften des Entwurfs wurden von Mr. Torrens und einigen Freunden niedergelegt und von Dr. Hübbe in die notwendige Form gebracht, und so durchliefen sie siegreich das hiesige Gesetzgebungsverfahren, trotz des starken und unnachgiebigen Widerstands der Juristen. Mr. Torrens übernahm die Aufgabe im House of Assembly und ich im Legislative Council."

Forsters Brief sticht in seiner Beweiskraft als historische Quelle besonders heraus. Zum Einen war Forster als Torrens politischer Verbündeter[1104] und späterer persönlicher Freund[1105] besser als andere über die Verhältnisse um die Abfassung des Gesetzestextes informiert. Zum Anderen kann angenommen werden, dass Forster nach dem Tod der beiden Protagonisten in einem Privatbrief keinen Anlass zu einer geschönten Darstellung der Geschehnisse gehabt hätte. Insofern hätte es näher gelegen, dass er seinem ehemaligen Freund Torrens in dessen Anspruch auf Urheberschaft des Gesetzes unterstützt hätte. Forster muss daher gute Gründe gehabt haben, Hübbe statt Torrens als geistigen Träger des Gesetzes zu zeichnen.

1102 Forsters Brief an Ridley vom 15. Mai 1892 (Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide, Nr. A 792).
1103 Übersetzung des Verfassers.
1104 Stein, 23 South Australiana (1984), S. 6.
1105 Stein/Stone, S. 24.

An dieser Stelle muss daran erinnert werden, dass Forster von Anfang mit Argusaugen die Entwicklung des Reformvorschlags begleitet hatte. Er selbst hatte schließlich den Anstoß zu den ersten Reformideen gegeben. Wie in Kapitel 3 herausgearbeitet wurde, hatte Forster auf der Grundlage alter britischer Kommissionsberichte in einer Artikelreihe seiner Zeitung Mitte 1856[1106] die konzeptionelle Grundlage für die Suche nach einem geeigneten Grundstücksregistersystem gegeben.[1107] Torrens' erster Gesetzentwurf war als erstes von Forster beschrieben und kommentiert worden.[1108] Auch die Arbeiten an dem zweiten und dritten Entwurf hatte er für seine Leserschaft verfolgt.[1109] Mit Torrens hatte er sogar brieflich Einzelfragen des Entwurfs diskutiert[1110] und wurde zu geheimen Treffen eingeladen, an denen auch Hübbe teilnahm.[1111] Schließlich begleitete Forster den Entwurf im Gesetzgebungsverfahren selbst als er in Arbeitsteilung mit Torrens die politische Mehrheit im Legislative Council erstritt.[1112] Damit stand Forster von Anfang bis zum Ende der Gesetzesarbeiten in einer informationellen Nähe, die seiner Aussage über Hübbes Rolle in der Sache ein besonderes Gewicht zukommen lässt.

Neben diesen Stellungnahmen seiner Zeitgenossen, die Hübbe als juristischen Autor des Gesetzeswerks bestätigen, sind zwei weitere Umstände anzuführen, die diesen Eindruck verstärken. Obwohl Hübbe kein Abgeordneter war, hielt er sich während der entscheidenden Debatten im Parlamentsgebäude auf und wurde von Torrens während den Sitzungspausen wiederholt konsultiert. Dies wurde von dem Abgeordneten Sir Edwin Smith berichtet.[1113] Stein/Stone werten dies als Beleg dafür, dass Hübbe eher politisch an der Gesetzeswerdung teilnahm.[1114] Es ist aber unwahrscheinlich, dass Torrens als Berufspolitiker auf Ratschläge eines deutschen Anwaltes angewiesen war. Vielmehr ist im Hinblick auf die obigen Quellen naheliegender, dass Torrens Hübbe als juristischen Berater benötigte, da dieser mit seiner Kompetenz hinter dem Gesetz stand und Torrens somit mit den nötigen rechtlichen Argumenten für die politische Debatte versorgen konnte.

Letztlich findet Hübbes Behauptung, der Verfasser des entscheidenden Gesetzestextes gewesen zu sein, eine weitere Bestätigung in dem Umstand, dass fast sämtliche seiner Vorschläge in den dritten und letzten Entwurf übernommen wurden. Dies ergibt sich aus einem von Robinson durchgeführten Vergleich des Gesetzes mit der Kritik am zweiten Entwurf in Hübbes Buch „The Voice of Reason".[1115] Robinson schließt aus der festgestellten Übereinstimmung jedoch lediglich auf einen deutlichen Anstieg der

---

1106 Die Reihe trug den Titel „The Transfer of Real Property": The South Australian Register, 3., 4., 5., 9., 11., 12., 15., 17., 23. und 31. Juli, 4. und 5. August 1856.

1107 Kapitel 3, S. 36 ff., 54 ff.

1108 The South Australian Register, 17. Oktober 1856.

1109 The South Australian Register, 14., 15. April und 2. September und 16. Dezember 1857.

1110 Torrens' Brief an Forster vom 14. November 1857 (Südaustralisches Staatsarchiv, No 1055/6).

1111 Whalan (1971), S. 7 ff.

1112 Whalan (1971), S. 5.

1113 Hague, History of the Law in South Australia, 1836-1867 (Masterthesis, Flinders University, Adelaide 1936) zitiert bei Robinson (1973), S. 52.

1114 Stein/Stone, S. 34.

1115 Robinson (1973), S. 79 ff.

Einflussnahme Hübbes.[1116] Dagegen könnte sich die Deutlichkeit der Übereinstimmungen gerade dadurch ergeben, dass Hübbe die Endredaktion des Entwurfs in Eigenregie übertragen worden war. Das würde mit den oben dargestellten zeitgenössischen Aussagen in Einklang stehen.

bb) Das Hamburger Recht wird zum finalen Rezeptionsmodell

Geht man davon aus, dass Hübbe von Torrens die eigenverantwortliche Überarbeitung des dritten Entwurfs übertragen wurde, so ist fast zwingend anzunehmen, dass Hübbe diese Überarbeitung dazu nutzte, um die zaghaft begonnene Rezeption hamburgischen Rechts im Ganzen umzusetzen. Denn unmittelbar vor der anstehenden Überarbeitung des Entwurfs hatte Hübbe in seinem Buch „The Voice of Reason" seine Kritik am zweiten Entwurf gerade auf die Idee von der Rezeption seines Heimatrechts gestützt.[1117] Von der personenorientierten Diskussion um die Anerkennung seiner Leistung ist daher die Frage nach der von Hübbe behaupteten Rezeption deutschen Partikularrechts zu unterscheiden.

Innerhalb Hübbes Familie scheint kein Zweifel daran bestanden zu haben, dass Hübbe bei der Ausarbeitung des dritten Entwurfs vom hamburgischen Grundstücksrecht ausging. Wie erwähnt[1118] hatte seine Tochter Isabella 1932 erklärt, Hübbe hätte die Hamburger Gesetze übersetzt und sie zur Grundlage der australischen Reform gemacht.[1119] Es liegt nahe, dass Isabella May, geb. Hübbe, bei ihren Erinnerungen von der Darstellung ihres Vaters ausgegangen war, der seine letzten Jahre im Hause seiner Tochter verbrachte.[1120] Ulrich Hübbe selbst hatte 1884 bei Stellung seines Antrags auf staatliche Unterstützung behauptet:[1121]

> „The idea of adopting the British Shipping Transfer Act was found unworkable and dropped. I translated the German system as used in the Hanseatic cities, of which Hamburg was one. Mr. Torrens adopted this system, and I drafted the Bill finally on those lines which Mr. Torrens piloted through the House of Assembly and it was taken through the Legislativ Council successivly and became the law of the land."
>
> Übersetzung:[1122]
> „Die Idee der Rezeption des Britischen Schiffsübertragungsgesetzes wurde als nicht realisierbar erkannt und verworfen. Ich übersetzte das deutsche System wie es in den Hansestädten, von den Hamburg eine war, in Gebrauch war. Mr. Torrens

1116 Robinson (1973), S. 78.
1117 Oben, S. 144 ff.
1118 Oben, S. 158.
1119 Handschriftliche Aufzeichnungen der Isabella May, geb. Hübbe, 1932, S. 2 (Südaustralisches Staatsarchiv Mortlock, D 2558).
1120 Brief der Isabella May, geb. Hübbe, an Mr. Johns vom 28. Februar 1932 (Südaustralisches Staatsarchiv Mortlock D 2558 T).
1121 Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 110, 112.
1122 Übersetzung des Verfassers.

übernahm dieses System, und ich entwarf letztlich entsprechend dieser Leitlinie die Gesetzesvorlage, die Torrens durch das House of Assembly manövrierte, und sie passierte im Folgenden das Legislative Council und wurde zum geltenden Landrecht."

Sicherlich kann gegen den Wahrheitsgehalt dieser Schilderungen angeführt werden, Hübbe habe sie im Rahmen seines Antrags auf staatliche Unterstützung abgegeben, was eine Schönung seines eigenen Anteils an den Arbeiten zum Real Property Act 1858 (SA) nahelegt. Was die Verbindung des australischen Reformgesetzes zum Hamburger Recht anbelangt, war es jedoch nicht Hübbe gewesen, der diese als erstes aufgezeigt hatte. Vielmehr war es Torrens selbst, der bereits auf Wahlkampfveranstaltungen[1123] und in seiner Einführungsrede zur ersten Lesung im Juni 1857[1124] eindeutige Hinweise gegeben hatte, die Hübbes spätere Behauptungen zu bestätigen scheinen. Zur Verteidigung seines Entwurfs führte Torrens in seiner damaligen Einführungsrede aus:[1125]

„It is the feasibility of the project that I expect will be called in question, and to this point I will now address myself. In the Hanse Towns a system of transfer by registration is in force for over 600 years. I have communications from legal practioners there, and I hold in my hand letters of a gentleman who for many years conducted an extensive agency business in Hamburg. [...] No one in this house will assert that this what is accomplished by Germans in Hamburg cannot be accomplished by German and English colonists in South Australia."

Übersetzung:[1126]
„Es ist die Praxistauglichkeit des Projektes von der ich erwarte, dass sie in Frage gestellt werden wird, und eben diesem Punkte werde ich mich nun zuwenden. In den Hansestädten ist seit über 600 Jahren ein System der Registerübertragung in Kraft. Ich habe Mitteilungen von praktizierenden Juristen dort, und ich halte Briefe in meinen Händen von einem Herrn, der für viele Jahr ein umfangreiches Maklergeschäft in Hamburg betrieben hat. Niemand in diesem Haus wird behaupten, dass das, was von Deutschen in Hamburg erreicht wurde, nicht von deutschen und englischen Kolonisten in Südaustralien erreicht werden kann."

1123 The South Australian Register, 1. Juni 1857 (Vgl. dazu oben, S. 160).
1124 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 ff.
1125 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 205.
1126 Übersetzung des Verfassers.

Am Ende der Parlamentsdebatte ergriff Torrens als Reaktion auf die Kritik seines Entwurfs erneut das Wort und betonte wieder:[1127]

> „It was not an untried measure, for although he was not at first aware of it, it had been in operation for 600 years in the Hanse Towns."

> Übersetzung[1128]
> „Es sei keine völlig neue Regelung, denn obwohl er sich dessen am Anfang nicht bewusst gewesen sei, fände sie bereits seit über 600 Jahren in den Hansestädten Anwendung."

Torrens versuchte hier offensichtlich in der ersten Gesetzeslesung von der Überlegenheit seines Entwurfs zu überzeugen, indem er darauf hinwies, dass das gleiche Registersystem, das er umzusetzen versuchte, bereits in Hamburg erfolgreich eingesetzt wurde. Seine Äußerungen lassen aber offen, ob er seinen zweiten Entwurf, den er zu diesem Zeitpunkt vorstellte, tatsächlich bereits inhaltlich am hamburgischen Recht ausgerichtet hatte. Jedenfalls muss festgestellt werden, dass Torrens sich zu diesem Zeitpunkt, wahrscheinlich über Hübbe, Informationen von Hamburger Juristen hatte zukommen lassen. Dies kann gerade im Hinblick auf den damaligen Reformdruck nicht nur dazu gedient haben, auf das Material in einer politischen Rede zu verweisen. Insofern hätten Hübbes Beschreibungen des Systems genügt. Bedenkt man darüber hinaus, dass Torrens in seiner Rede im Übrigen auf keine anderweitige Quelle Bezug nahm, ist vielmehr davon auszugehen, dass er dem Material aus Hamburg gerade auch für die konkreten Arbeiten am Entwurf Bedeutung beigemessen hatte.

Glaubt man Torrens Behauptungen, dass das Informationsmaterial eigens dafür aus Hamburg angefordert wurde, so musste dies bereits lange vor der ersten Lesung geschehen sein, da die durchschnittliche Dauer eines damaligen Schriftwechsels zwischen Südaustralien und Deutschland ca. 3 bis 6 Monaten betrug.[1129] Es liegt in diesem Zusammenhang nicht fern, dass Torrens Hübbe im Februar 1857 nach dessen ersten aussagekräftigen Zeitungsartikeln[1130] zur Reform aufsuchte,[1131] und dieser nach Erörterung der Sache aus Hamburg detaillierte Informationen über das dort geltende Recht anforderte.[1132] Diese Annahme würde zudem durch die spätere Aussage des Abgeordneten Hardy bestätigt,[1133] bei dem Torrens zum damaligen Zeitpunkt residierte und

---

1127 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 210.

1128 Übersetzung des Verfassers.

1129 The South Australian Register, 7. August 1856: In diesem Artikel werden verschiedene Schiffsrouten nach Europa miteinander verglichen.

1130 The South Australian Register, 11. Februar 1857.

1131 Hübbes 1. Erklärung zum Petitionsantrag 1884, Südaustralisches Staatsarchiv (A 882), abgedruckt in: 23 South Australiana (1984), S. 8 ff. und 32 Royal Geographical Society Proceedings (SA, 1930-31), S. 109 ff.

1132 Geht man lediglich von den durchschnittlichen Fahrtzeiten der Schiffe aus, so dürfte der Zeitpunkt ein bis zwei Monate früher liegen. Hübbes Brief nach Deutschland und die Rücksendung des angeforderten Materials müssten danach mindestens sechs Monate in Anspruch genommen haben.

1133 Hardy, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1884, S. 1024.

der angab, zu wissen, dass Hübbe sich Informationen aus Europa habe schicken lassen, die Torrens von großem Nutzen gewesen seien.[1134]

Die deutsche Bevölkerung Südaustraliens war scheinbar von Anfang an davon überzeugt, dass Hübbe Torrens nicht lediglich mit Hamburger Rechtsquellen zugearbeitet hatte, sondern dass unter seiner Federführung deutsches Partikularrecht tatsächlich rezipiert worden war. Insofern finden sich eindeutige Beiträge in den damaligen deutschsprachigen Zeitungen Südaustraliens, die im Folgenden auszugsweise wiedergegeben werden. Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass die wichtigen Jahrgänge 1857 und 1858 fehlen, da die einschlägigen Zeitungen erst ab dem Jahre 1862 erhalten sind.

Der früheste ausfindig gemachte Artikel findet sich in der Adelaider Deutschen Zeitung.[1135] In der Ausgabe vom 7. November 1862 wird von einem Abschiedsfest berichtet, das die deutsche Bevölkerung für den auf unbestimmte Zeit nach England reisenden Sir R. R. Torrens ausrichten ließ.[1136] Dieses Abschiedsfest fand nicht in Adelaide, sondern in dem nahe gelegenen Barossa Valley statt und damit in einem bevorzugten deutschen Siedlungsgebiet. Torrens hatte man dazu eigens zusammen mit anderen politisch wichtigen Persönlichkeiten, unter anderem Forster, Barrow, Hall, Milne, Hart und MacEllister, in einem Wagen aus Adelaide kommen lassen. Die Adelaider Deutsche Zeitung gab unter anderem eine der Festreden wie folgt wieder:[1137]

> „Nahe dem Tanunda-Hotel redete Herr Pastor Mücke die Versammlung an und sagte etwa Folgendes: 'Deutsche Brüder- Ihr habt einen Ehrenmann in eure Mitte geladen, lasset uns ihn hier willkommen! Doch nicht mit bloßen Worten. Herr Torrens hat eine Gesetzesreform ins Leben gerufen, welche einen neuen Grundstein der Kolonie legte. Diese Reform ist ein deutsches Kind, das wir wohl kennen [...]. Wie ein britischer Mann ein deutsches Kind einführte; lasset es uns geloben, alles Große der britischen Nation anzunehmen [...].“

Und an anderer Stelle:

> „Der Redner (Herr Pastor Mücke) sprach über den Wert des Real Property Actes, der Neigung der Deutschen für diese eigentlich vaterländischen Maßregel und drückte dann dem Mr. Torrens die Anhänglichkeit aller Kolonisten, speziell der Deutschen aus... ."

Pastor Mücke, von dem in dem Artikel die Rede ist, war selbst Mitherausgeber der Adelaider Deutschen Zeitung. Seine Andeutungen gewinnen an Klarheit, wenn man einen weiteren, wenn auch wesentlich späteren, Zeitungsartikel von ihm hinzunimmt. 1882, also zwanzig Jahre nach seiner Festrede zu Ehren Torrens‘, sollte er in einem Beitrag auf die

---

1134 Vgl. das Originalzitat oben, S. 166 f.
1135 South Australian Archives, Microfiche.
1136 Whalan, Australian Dictionary of Biography, Bd. 6, S. 292.
1137 Adelaider Deutsche Zeitung, 7. November 1862.

deutschen Ursprünge des Real Property Act 1858 (SA) zurückkommen und klarstellen, warum er das Gesetz bereits 1862 als „deutsches Kind“ bezeichnet hatte. Am 28. März 1882 kommentierte er einen Beitrag des engagierten Reformers Edward Opie, der im South Australian Register erschienen war und in Zusammenhang mit neuen Reformbestrebungen im Grundstücksrecht stand.[1138] Mückes Besprechung erschien dabei im Rahmen der Serie „Die Richter und der Real Property Act“, die von der inzwischen in „Australische Zeitung“ unbenannten deutschen Tageszeitung, herausgebracht wurde. Mücke kommentierte vorwurfsvoll:[1139]

> "Wie schwer es aber für den einsichtsvollen Briten ist, sich von solchen Vorurteilen ganz frei zu machen, zeigt Herr Opie selbst, indem er fortfährt: 'Frankreich, Deutschland und einige andere Länder haben ähnliche Systeme als unser Real Property Act, jedoch mit dem Vorzuge, dass sie Beamte besitzen, welche das Gesetz so verwalten wie sie es geschrieben finden.' Hier kann Herr Opie sich nicht überwinden einzugestehen, dass der Vater des Real Property Actes in Südaustralien es aus Deutschland im Ganzem einführte und nur in unbedeutenden Einzelheiten es veränderte, wahrlich nicht zu seinem Vorteile, und gerade in diese Veränderungen liegt ein wichtiger Grund, dass dies Real Property Verfahren sich immer noch nicht völlig eingebürgert hat, so dass es jeder Richter vermag, daran rumzuzupfen, zu mäkeln und zu beschneiden."

Mückes Artikel sticht unter den übrigen Quellen klar hervor. Er bestätigte als erster ausdrücklich die Rezeption deutschen Rechts, und zwar unabhängig von Dr. Ulrich Hübbe selbst, der dazu erst zwei Jahre später ausdrücklich Stellung nehmen sollte. Opie nahm Mückes kritischen Artikel in eine von ihm veröffentlichte Sammlung der Diskussionsbeiträge zur erneuten Reform des Real Property Act auf.[1140] Es ist bemerkenswert, dass er diesen Artikel in dieser Sammlung zwar mit einer eigenen Übersetzung ins Englische versah, sich aber mit dessen kritischen Inhalt nicht weiter auseinandersetzte. Er ließ Mückes Behauptungen, dass es sich bei dem südaustralischen Real Property Act um eine Rezeption handele, damit bewusst im Raum stehen. Dieser Umstand spricht dafür, dass auch Opie dieses scheinbar nicht in Frage stellen wollte. In Opies Reaktion findet sich andererseits Mückes Haltung gespiegelt, der in seinem Artikel offensichtlich nicht davon ausging, er müsse seine Behauptungen begründen oder von diesen überzeugen. Seiner Ansicht nach konnte sich Opie lediglich nicht „überwinden“ den mittlerweile länger zurückliegenden, aber durchaus bekannten Rezeptionsvorgang „einzugestehen“.

1138 The South Australian Register, 2. März 1882.
1139 Australische Zeitung, 28. März 1882.
1140 Opie, Correspondence on the Real Property Act, S. 35 f.

Mit gleicher Selbstverständlichkeit erschien, wie bereits an anderer Stelle erwähnt,[1141] zehn Jahre später unter Mücke als Herausgeber der Australischen Zeitung, ein Nachruf auf Ulrich Hübbe mit folgenden einleitenden Worten:[1142]

> „Dr. Ulrich Hübbe, der eigentliche Vater des Real Property Acts, dem Sir R. Torrens die Standeserhöhung verdankte, ist gestern im Alter von 86 Jahren in Mt. Barker gestorben."

Mücke hatte offensichtlich keine Zweifel daran, dass Hübbe der Urheber des Gesetzes war und dieses deutschem Partikularrecht nachgebildet hatte. Beweise dafür anzuführen hielt er zum damaligen Zeitpunkt nicht für nötig. Auch Hübbe sah sich in seiner Erklärung, die nach Abschluss des Verfahrens auf staatliche Unterstützung offiziell den Akten beigelegt wurde, nicht gezwungen, die Rezeption deutschen Rechts im Detail zu beschreiben. Er begnügte sich vielmehr auf die Hervorhebung von vier Rechtsprinzipien:[1143]

> „Four great principles were adopted from the German System, and, by my advice incorporated by Mr. Torrens into the measure.
> 1st Publicity, which secures fair dealings in land.
> 2nd Speciality, secures accuracy and certainty of titles and interests
> 3rd Inscription,
> The practice of inscribing sums of money on Real Property, with priorities, according to order of presentation, is common to all the German systems; it never interfers with the proprietors title. This principle forms one of the most distinctive and useful features in the R.P.Act.
> 4th Registration
> In Germany registration of title or interest is Paramount. The indefeasibility of titles or interests flows from this; except where actual fraud can be proved."
>
> Übersetzung:[1144]
> „Vier bedeutende Prinzipien wurden aus dem deutschen System übernommen und auf meinen Rat hin von Torrens in die Regelung eingefügt.
> 1. Publizität, die einen fairen Handel mit Grundstücken garantiert
> 2. Spezialität, die die Genauigkeit und Bestimmtheit der Grundstücksrechte sichert
> 3. Einschreibung,
> Die Praxis, Gelder in Grundstücke einzuschreiben, mit Vorrang entsprechend der zeitlichen Reihenfolge der Anträge, ist allen deutschen Systemen gemeinsam; dies

---

1141 Vgl. das komplette Zitat, S. 168 f.
1142 Australische Zeitung, 10. Februar 1892.
1143 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 T), S. 3 f.
1144 Übersetzung des Verfassers.

> beeinträchtigt nie die Eigentumsverhältnisse. Dieser Grundsatz bildet einen der hervorstechensten und nützlichsten Aspekte des R.P.Acts.
> 4. Registrierung
> In Deutschland steht die Registrierung der Grundstücksrechte über allem anderen. Daraus folgt die Unangreifbarkeit der Rechte, es sei denn, dass ein Betrugsfall nachgewiesen werden kann."

Hübbe scheint hier sagen zu wollen, die Rezeption deutschen Rechts habe sich auf die Übernahme von vier Rechtsprinzipien beschränkt. Darin liegt aber nur oberflächlich betrachtet ein Widerspruch zu seiner Stellungnahme bei Einreichung seines Antrags auf staatliche Unterstützung, in der er ausdrücklich behauptet hatte, er habe das deutsche System übersetzt und im Ganzen zur Grundlage seiner Entwurfsarbeiten gemacht.[1145] Vielmehr lässt sich Hübbes Stellungnahme zum Abschluss des Verfahrens als Konkretisierung seiner ursprünglichen Behauptung von der Gesamtrezeption verstehen. Bei den aufgeführten Grundsätzen handelte es sich schließlich nicht um abgrenzbare Einzelaspekte, sondern um rahmenbildende Faktoren des zugrundeliegenden Registerrechts im Ganzen. Da sich Hübbes Stellungnahme im Übrigen auf die Darstellung seines persönlichen Beitrags zur Entstehung des Gesetzes bezog und nicht auf die Entwurfsarbeiten als solche, ist auch verständlich, dass das Grundsätzliche der Rezeption im Vordergrund stand und nicht deren Einzelheiten.

Im diesem Lichte ist auch die Darstellung des Historikers Loyau zu sehen, der den Schwerpunkt seiner Darstellung ebenfalls nicht auf die Systemrezeption als solche legte, sondern in seiner Kurzbiographie Hübbes einen Einzelaspekt herausgriff, den er für besonders erwähnenswert hielt:[1146]

> „From this source in particular was embodied the principle that mortgages should not change the freehold property, but they should simply be charges on the property in priority one over the other."

> Übersetzung:[1147]
> „Dieser Quelle[1148] wurde insbesondere das Prinzip entnommen, dass Hypotheken keinen Wechsel der Eigentümerstellung zur Folge haben sollten, sondern lediglich in Befriedigungsrechten am Grundstück bestehen, die in einem entsprechenden Vorrangsverhältnis zueinander stehen."

Auch Loyau möchte hier die Rezeption deutschen Rechts nicht auf die Übernahme der Grundstruktur der Hypothek beschränken. Dies wird durch die Worte „in particular"

1145 Vgl. Übersetzung der entsprechenden Passage, oben, S. 171.
1146 Loyau (1885), S. 157.
1147 Übersetzung des Verfassers.
1148 Gemeint ist hier das Hamburger Recht.

(insbesondere) deutlich. Vielmehr erschien ihm die Änderung im Hypothekenrecht offensichtlich für besonders erwähnenswert, da es sich um eine bedeutende, rezeptionsbedingte Entwicklung im materiellen Recht handelte, die über die Einführung eines Grundstücksregisters hinausging. Die ermittelten Quellen greifen in ihrem Aussagewert insofern ineinander. Nicht der Rezeptionsvorgang als solcher war für Hübbe und seine Zeitgenossen fraglich. Von Interesse waren vielmehr die besonderen Facetten des Rechts, die die Rezeption im Real Properyt Act 1858 (SA) hervor gebracht hatte. Fast schon beiläufig wirken dagegen die Feststellungen Mückes und Hübbes, die nur aus besonderem Anlass den Umstand der Gesamtrezeption herausstellten. Dies kann allerdings nur aus heutiger Sicht verwundern. Schließlich hatte Torrens in seiner Einführungsrede zur ersten Lesung des Gesetzes selbst festgestellt, dass das System, das er umzusetzen suche, dem in Hamburg geltenden Recht entspreche.[1149] Zeitgenössische Stellungnahmen, die Hübbes und Mückes Behauptung einer Rezeption deutschen Rechts widersprechen, finden sich in dem heute noch erhaltenen Quellenmaterial im Übrigen nicht.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es eine ganze von Reihe von Quellen gibt, die eine Rezeption deutschen Rechts in Form des Real Property Act 1858 (SA) bestätigen. Während sich diesbezüglich bereits in Torrens‘ eigenen Reden auf Wahlkampfveranstaltungen[1150] und im Parlament[1151] klare Andeutungen finden, hatte Hübbe in seinen Erklärungen keine Zweifel daran gelassen, dass er die in seinem Buch niedergelegte Idee von der Rezeption deutschen Rechts hatte umsetzen können. Die deutschsprachige Australische Zeitung hatte wiederholt bei verschiedenen Anlässen (1862, 1882, 1892) auf diesen Rezeptionsvorgang hingewiesen. Wie die folgende Erörterung (cc) zeigt, gab es darüber hinaus eine Reihe von Indizien nach Inkrafttreten des Gesetzes, die ebenfalls auf eine Rezeption hamburgischen Rechts schließen lassen. Die Hinweise und Erklärungen zu diesem Rezeptionsvorgang scheinen im Laufe der Jahre ignoriert bzw. einfach in Vergessenheit geraten zu sein. An ihre Stelle trat der Mythos[1152] von Torrens als eigenhändigem Verfasser des Gesetzes. Es ist insofern bemerkenswert, dass Torrens, soweit bekannt ist, den Behauptungen Hübbes und seiner Landsleute nie öffentlich widersprochen hat.

cc) Sicherung des Rezeptionserfolges nach Inkrafttreten des dritten Entwurfs

Die folgende Darstellung zeigt, dass Hübbes Arbeiten am Real Property Act 1858 (SA) nicht mit dem Inkrafttreten des dritten Reformentwurfs endeten. Seine Aktivitäten nach der Gesetzwerdung stellten sich einerseits als ein Bemühen dar, die von ihm betriebene Rezeption deutschen Partikularrechts nicht den verwässernden Einflüssen weiterer legislativer Maßnahmen oder den verformenden Entscheidungen der Justiz zu überlassen.

1149 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 205 (Vgl. die Übersetzung der Passage oben, S. 172).

1150 The South Australian Register, 1. Juni 1857 (Vgl. dazu oben, S. 160).

1151 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 205.

1152 Dazu ausführlich: Geyer, R. R. Torrens and the Real Property Act: The Creation of a Myth (Adelaide, 1991).

Andererseits zeigt sich in der Achtung, die man Hübbe als Hamburger Jurist im Zusammenhang mit weiteren Reformarbeiten noch lange nach 1858 zollte, dass die damaligen australischen Juristen dem Hamburger Recht eine besondere Bedeutung für die Entwicklung des Grundstücksrechts der Kolonie beimaßen. Entsprechend der chronologischen Reihenfolge wird im Folgenden zunächst Hübbes Mitarbeit in der Registerbehörde erörtert, die nach Inkrafttreten des Reformgesetzes Ende 1858 unter Torrens' Leitung entstand (1). Es folgt die Auseinandersetzung mit den Arbeiten der Reformkommission von 1861, die Hübbe beauftragte, ein Gutachten über den Entwicklungsstand des hamburgischen Grundstücksrechts zu erstellen (2). Schließlich wird die Befragung Hübbes durch die Reformkommission von 1872/73 erörtert (3).

(1) Hübbes Mitarbeit in der Registerbehörde

Nachdem Torrens Registrar General geworden war und damit der neuen Registerbehörde (Land Titles Office) vorstand, unterstützte Hübbe ihn bei dieser Tätigkeit mit anfänglich großem Enthusiasmus. Obwohl Torrens Hübbe zu dessen Enttäuschung keine bezahlte Stelle in dieser Behörde verschafft hatte,[1153] stellte er ihm einen Arbeitsplatz mit Schreibtisch zur Verfügung. Hübbe wurde so scheinbar zu einem persönlichen Zuarbeiter für Torrens. Die übrigen Beamten wussten, wie im Folgenden gezeigt wird, jedenfalls nicht, welche genaue Funktionen Hübbe hatte. Als 1861 eine südaustralische Reformkommission die Verbesserungsmöglichkeiten der noch jungen Gesetzgebung ausleuchteten, befragten sie auch die Mitarbeiter des Land Titles Office zu ihren bisherigen Erfahrungen.[1154] Bei dieser Gelegenheit versuchte Mr. Barrow als Mitglied der Kommission durch Befragung des Solicitors und Beamten der Registerbehörde, Mr. Gawler, Klarheit über Hübbes Funktionen in der Behörde zu gewinnen.[1155] Die Antworten Gawlers, der seit längerem fest im Land Titles Office angestellt gewesen war, wurden im Anhang des Abschlussberichts der Kommission dokumentiert[1156]:

> „Question 788: Do the Germans avail themselves as much as they did of this Act?- Quite as much, I believe.
> Question 789: Was not Dr. Hübbe engaged in some capacity in this office some time ago?- No, he was not engaged in any capacity; he was allowed a desk.
> Question 790: Has he that desk now?- No.
> Question 791: How came he to be allowed to have a desk there?- I do not know.
> Question 792: Are you aware whether any difficulty has been experienced by the Germans in bringing their property under the Act, since the removal of Dr. Hübbe's desk?- I am not aware of any complaint on that score."

1153 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 T), S. 6.

1154 Report of the Real Property Law Commission with Minutes of Evidence and Appendix (Adelaide, Cox, Government Printer 1861), abgedruckt in: South Australian Parliamentary Papers, 1861, No. 192.

1155 Report of the Real Property Law Commission, South Australian Parliamentary Papers, 1861, No. 192.

1156 Report of the Real Property Law Commission, Minutes, South Australian Parliamentary Papers, 1861, No. 192, S. 32 ff.

Übersetzung:[1157]

„Frage 788: Bedienen sich die Deutschen immer noch so sehr des Gesetzes wie sie es taten ? - Eben so viel, glaube ich.

Frage 789: War nicht Dr. Hübbe bis vor einiger Zeit in einer gewissen Funktion in dieser Behörde tätig ? - Nein, er war dort in keiner Funktion tätig; ihm war ein Schreibtisch bewilligt worden.

Frage 790: Hat er diesen Schreibtisch jetzt noch ? - Nein.

Frage 791: Wie kam es dazu, dass man ihm einen Schreibtisch bewilligte ? - Das weiß ich nicht.

Frage 792: Haben Sie Kenntnis von irgendwelchen Schwierigkeiten, die die Deutschen seit der Entfernung Hübbes Schreibtisches erfahren, wenn sie ihre Grundstücke in den Anwendungsbereich des Gesetzes bringen? - Nein, mir sind Beschwerden solcher Art nicht bekannt."

Vorausgesetzt, dass die Beamten des Land Titles Office, wie Gawler angibt, nicht über Hübbes Tätigkeit dort informiert waren, so folgt daraus, dass Hübbes Arbeit bis Anfang 1861 nicht darin bestanden haben kann, die dortigen Beamten in ihrer alltäglichen Arbeit zu unterstützen. Hätte Hübbe beispielsweise gelegentlich als Übersetzer fungiert, hätten die Festangestellten naturgemäß auch davon gewusst. Außerdem wäre für eine solche Übersetzertätigkeit nicht unbedingt die Einrichtung eines eigenen Arbeitsplatz erforderlich gewesen.

Aufgrund der Aussagen Gawlers ist anzunehmen, dass Hübbe weder als Übersetzer noch als Jurist im alltäglichen Geschäft des Land Titles Office tätig war. Es fragt sich allerdings, ob Gawler nicht zumindest doch eine Ahnung von der Tätigkeit Hübbes in der Behörde hätte haben müssen. Schließlich war es erst drei Monate vor Gawlers Befragung zu einem Aufruhr gekommen, als Hübbe gegen seinen Willen aus dem Land Titles Office verwiesen worden war. Die deutschsprachige „Süd-Australische Zeitung" hatte darüber in ihrer Ausgabe vom 12. Januar 1861 voller Empörung berichtet.[1158] In dem Zeitungsartikel hieß es, der Attorney General habe Hübbe des Büros verwiesen, indem er schamlos eine längere Abwesenheit Torrens' aus Südaustralien ausgenutzt habe. Man wisse, dass Torrens dies als Registrar General nie zugelassen hätte. Die Süd-Australische Zeitung ging offensichtlich davon aus, dass Hübbe als persönlicher Berater von Torrens protegiert wurde. Danach arbeitete Hübbe nicht für das Land Titles Office im Allgemeinen, sondern für Torrens persönlich als juristischer Experte. Diese Annahme würde erklären, warum Hübbe einen Arbeitsplatz im Land Title Office hatte, aber nicht in den Geschäftsbetrieb involviert war.

1157 Übersetzung des Verfassers.

1158 Süd-Australische Zeitung, 12. Januar 1861, S.1.

Wenn Hübbe Torrens auch nach dem Inkrafttreten des Reformgesetzes weiterhin juristisch zuarbeitete, so liegt es nahe, dass er dabei weitere Verbesserungsvorschläge bezüglich des Real Property Act konzipierte. Da unmittelbar nach dem Inkrafttreten des Gesetzeswerkes zahlreiche Probleme in dessen praktischer Anwendung auftraten,[1159] war Torrens, der politisch die Verantwortung für das Gesetz übernommen hatte, an der raschen und kompetenten Lösung dieser Probleme besonders interessiert. Dass die ersten Änderungsvorschläge zum Real Property Act tatsächlich unter seiner Behördenleitung aus dem Land Titles Office kamen,[1160] wird er sich zudem als weiteren politischen Erfolg angerechnet haben.

Es ist auch nicht verwunderlich, dass Hübbe, vorausgesetzt, dass er ursprünglich tatsächlich der juristische Kopf hinter dem Gesetzeswerk war, seinen wissenschaftlichen Einsatz weiter unentgeltlich zur Verfügung stellte. Insofern bestätigt Hübbes Arbeit im Land Titles Office indirekt die Annahme, dass er maßgeblich für den Inhalt des Gesetzes verantwortlich war. Eine andere Erklärung ist zwar nicht auszuschließen, wäre aber nur schwer denkbar. Denn warum hätte Hübbe seine Arbeitskraft so selbstlos zur Verfügung gestellt?! Und warum sonst hätte Torrens über zwei Jahre nach dem Inkrafttreten des Gesetzes Interesse an der Mitarbeit eines nicht mehr praktizierenden deutschen Juristens gehabt?!

(2) Hübbes Gutachten über das hamburgische Recht für die Reformkommission von 1861

Die Reformkommission, die die oben zitierte Befragung Gawlers durchführte,[1161] war wegen einer Reihe von Gerichtsentscheidungen einberufen worden, die Probleme in der Anwendung des Real Property Act aufgezeigt hatten.[1162] Bereits kurz nach Einführung des Gesetzes bereitete insbesondere die juristische Einordnung der Eigentümerurkunden (Certificates of Title) Schwierigkeiten, da noch unklar war, welche genaue rechtliche Wirkung sie bei der Übertragung von Rechten haben sollten. 1860 verlangte der Supreme Court deshalb in einer Entscheidung sogar ausdrücklich die Änderung des Gesetzes.[1163] Schnelle Ausbesserungsversuche durch ein Gesetz des gleichen Jahres[1164] schafften aber keine Abhilfe, wie eine unmittelbar folgende Supreme Court Entscheidung zeigen sollte.[1165] Diese erneute höchstrichterliche Zurechtweisung war Auslöser für die Bildung der Reformkommission von 1861, deren führenden Mitglieder R.R. Torrens, R.D. Hanson, Sir Charles Cooper, G.M. Waterhouse und J.H. Barrow waren.

Während Barrow im April 1861 noch verblüfft nach der Funktion eines Hamburger Anwalts im Land Titles Office gefragt hatte, versuchte Torrens am folgenden 6. Mai durch die Befragung des Hamburger Immobilienmaklers Schuhmacher deutlich zu machen, dass das Hamburger Grundstücksrecht mit dem des Real Property Act 1858 (SA)

1159 Stein/Stone, S. 25 f.
1160 Whalan (1971), S. 9 f.
1161 Oben, S. 179.
1162 Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 186 f.
1163 Hutchinson v Leeworth, The South Australian Register, 29. Mai 1860.
1164 No. 6 of 1860.
1165 Payne v Dench, zitiert bei Pike, 1 ALR (1960-1962), S. 186.

im Wesentlichem übereinstimmte.[1166] Schuhmacher, der sein Geschäft in Südaustralien teilweise mit Hübbe zusammen betrieben hatte,[1167] wurde scheinbar wegen seiner Erfahrung bei dem An- und Verkauf von Grundstücken in den beiden Ländern als kompetent angesehen, die Lage aus praktischer Sicht zu beurteilen. In juristischer Hinsicht sollten seine Kenntnisse bei der Befragung jedoch an Grenzen stoßen:[1168]

„Question 1127: You Schumacher, are a German?- Yes
Question 1128: Have you been acquainted with the model of transacting business in transfer and dealings with land in the Hanse Towns or any part of Germany? - At Hamburg, where I resided, I had some general knowledge of dealings with landed property.
Question 1129: Do you perceive any resemblance between the methods of procedure under the South Australian Act and the system at Hamburg? - Yes; to a great extent they agree, but in some points it varies- but in general it is the very same system here and there.
Question 1130: Would you kindly point out to the Commission the points in which the variance obtains? - I must confess it would require more time to consider all these matters than I can give to them at the present moment.
Question 1143: Comparing the law of this Colony, under the English law of real property, with your own country, in which do you think there is the greatest amount of litigation arising out of transactions and dealings in land? - Undoubtedly under the English law; I should say there was no comparison.
Question 1153: You have stated, Mr. Schumacher, that there are some points of mere variance between the Real Property Act of South Australia and Hamburg, but cannot call them to mind; but, at your leisure, will you furnish a memorandum of them, as they occur to you ? - I will do so, with pleasure.“

Übersetzung:[1169]
„Frage 1127: Herr Schuhmacher, Sie sind Deutscher? - Ja.
Frage 1128: Sind Sie vertraut mit der Art der Geschäftsabwicklung bei der Übertragung und dem Handel mit Grundstücken in den Hansestädten oder irgendeinem anderen Teil Deutschlands ? - In Hamburg, wo ich wohnte, hatte ich eine gewisse allgemeine Kenntnis von dem Handel mit Liegenschaften.
Frage 1129: Stellen Sie irgendwelche Ähnlichkeiten zwischen dem Verfahren unter dem südaustralischen Gesetz und dem Hamburger System fest ? - Zum großen

1166 Zustimmend Robinson (1973), S. 83.
1167 Blaess, The Lutheran Almanac 1968, S. 29.
1168 Report of the Real Property Law Commission, South Australian Parliamentary Papers, 1861, No. 192.
1169 Übersetzung des Verfassers.

Maße stimmen sie überein, in einigen Punkten unterscheiden sie sich. Aber im Allgemeinen handelt es sich um genau dasselbe System, hier und dort.
Frage 1130: Würde Sie freundlicherweise für die Kommission herausstellen, worin die Unterschiede bestehen ? - Ich muss gestehen, dass ich mehr Zeit benötige als mir jetzt zur Verfügung steht, um all diese Dinge zu bedenken.
Frage 1143: Wenn Sie das Recht dieser Kolonie unter dem englischen Grundstücksrecht[1170] mit dem Ihres Landes vergleichen, in welchem Land entstehen nach Ihrer Ansicht aus der Übertragung und dem Handel mit Grundstücken die größere Zahl von Rechtsstreitigkeiten ?- Unzweifelhaft unter dem englischen Recht; ich sollte sagen, dass dies nicht zu vergleichen ist.
Frage 1153: Sie sagten, Herr Schuhmacher, dass es zwischen dem Real Property Act Südaustraliens und Hamburg einige Punkte gebe, in denen die Systeme geringfügig variieren, dass Sie sich an diese jetzt nicht erinnern könnten; könnten Sie aber, ohne Eile, ein Memorandum darüber bereitstellen, falls sie Ihnen einfallen ? - Ich werde das tun, mit Freude."

Es ist nicht bekannt, ob Schuhmacher nach seiner Befragung noch etwas Schriftliches nachreichte. Es ist aber unwahrscheinlich, dass dies für notwendig gehalten wurde. Denn offensichtlich hatte sich die Reformkommission der Sachkompetenz Dr. Ulrich Hübbes besonnen. Nachdem Torrens durch die Befragung Schuhmachers die Übereinstimmung mit dem Hamburger Systems und damit unausgesprochen den Modellcharakter desselben für weitere Reformen herausgestellt hatte, wurde Dr. Ulrich Hübbe mit der Abfassung einer Abhandlung über das Hamburger Grundstücksrecht beauftragt. Im Gegensatz zu seiner Reformschrift von 1857 erschien diese Abhandlung nicht als Buch, sondern wurde am 27. November 1861 offiziell in den staatlichen „Parliamentary Papers" abgedruckt.[1171]

Wenngleich in dieser Beauftragung Hübbes für sich betrachtet kein direkter Beweis für die ursprüngliche Modellfunktion des Hamburger Rechts für den Real Property Act 1858 (SA) gesehen werden kann, so kann nicht von der Hand gewiesen werden, dass es jedenfalls sinnvoll gewesen wäre, einen erneuten Blick auf das ursprüngliche Modell zu werfen, um etwaige Fehler des Rezeptionsergebnisses zu beseitigen. Zwar sind bei Reformarbeiten an Gesetzeswerken rechtsvergleichende Gutachten immer von einem erheblichen Wert und durchaus üblich. Aber es ist auffällig, dass die 1861er Kommission außer dem Hamburger Recht kein anderes Registerrecht begutachten ließ. Bedenkt man gerade die lange Zeit herrschende Ansicht, dass das Schiffsregisterrecht Torrens als Vorlage für das südaustralische Gesetz gedient habe,[1172] so stellt sich die Frage, warum nicht auch dieses näher unter die Lupe genommen wurde. Geht man andererseits davon

---

1170 Gemeint ist das alte englische Recht der Urkundsübertragungen, das auch nach Inkrafttreten des Real Property Act 1858 (SA) immer noch für die nicht eingetragenen Grundstücke weitergalt.

1171 Hübbe, Title by Registration in the Hanse, South Australian Parliamentary Papers (1861), No. 212, S. 1 ff.

1172 Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 5, S. 128.

aus, dass der 1857er Bericht der englischen Royal Commission, für die Entstehung des Real Property Act maßgebend war,[1173] so hätte es für die südaustralische Reformkommission nahe gelegen, sich an den zeitgleich in England fortschreitenden Gesetzesarbeiten zu orientieren. Schließlich hatte gerade der 1857er Bericht diesen Arbeiten als Grundlage gedient und 1862 in England zur Verabschiedung des Land Registry Act[1174] geführt.[1175]

Der Titel der statt dessen bei Hübbe in Auftrag gegebenen Darstellung war, wie bereits an früherer Stelle erwähnt,[1176] „Title by registration in the Hanse Towns" (Rechtstitel durch Eintragung in den Hansestädten). Tatsächlich beschränkten sich die Ausführungen aber auf das Hamburger Recht. Unterschiede zu anderen Hansestädten wurden nicht herausgestellt. Hübbe sollte später erklären, dass der Text im Wesentlichen bereits zur Zeit der vorausgegangenen Reform, also im Jahre 1857, abgefasst worden war.[1177] Der Aufbau der Abhandlung scheint dies widerzuspiegeln. Sie beginnt mit Übersetzungen von vier Auszügen aus Hamburger Grundstücksregistern (St. John's Covent Territory, St. Michaelis, St. Jakobi und einem weiterem Auszug aus St. Michaelis). Dann folgen juristische Erklärungen der jeweiligen Registereinträge.[1178] In seinem Buch „The Voice of Reason" war Hübbe 1857 ähnlich vorgegangen. Auch hier hatte er zunächst einen Registerauszug vorangestellt und dann juristisch erläutert.[1179]

Offensichtlich hatte Hübbe sich aber bemüht seine Abhandlung von 1861 auf einen neueren Stand zu bringen. Zwar verraten 2/3 der Fußnoten, dass seine Hauptbezugsquelle noch das Handbuch von Anderson war,[1180] die Struktur und den Inhalt seiner Erklärungen richtete er diesmal aber nach einer aktuelleren und reformorientierten Darstellung des Hamburger Rechts aus:

> Lührsen, Der Stadt Hamburg Erbe- und Rentenbuch oder Grund-Eigenthum- und Hypothekenbuch-Ordnung. Ein Gesetzesentwurf. (Hamburg, 1860).

Hübbe stellte an den Anfang jedes Kapitels seiner Abhandlung eine Reihe der entsprechenden Gesetzesvorschläge Lührsens, um sie dann mit Bezug auf die Registerauszüge und unter Zuhilfenahme der Ausführungen Andersons zu erläutern. Es erscheint möglich, dass Hübbe mit Dr. Lührsen in direktem Kontakt stand. Jedenfalls wies er in der Einleitung zu seiner Abhandlung ausdrücklich darauf hin, dass drei der vier

---

1173 Hogg, S.14 ff.; Whalan (1971), S.1 ff., Robinson (1979), S.1 ff.; Stein/Stone, S. 17 ff.

1174 „An Act to facilidate the Proof of Title to and Conveyance of Real Estate" (25 & 26 Victoria, c 53).

1175 Hogg, S. 19.

1176 Oben, S. 154.

1177 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 T), S. 3.

1178 Hübbe, Title by Registration in the Hanse, South Australian Parliamentary Papers (1861), No. 212, S. 4 ff.

1179 Hübbe (1857), S. 64 ff.

1180 Anderson, Anleitung für diejenigen welche sich oder anderen in Hamburg oder dem hamburgischen Gebiete Grundstücke oder darin versicherte Gelder zuschreiben lassen wollen (Nestler, Hamburg 1810).

Registerauszüge von Dr. Lührsen persönlich ausgefertigt und unterschrieben seien und er sie im Orginal zusammen mit seiner Abhandlung der Kommission überreiche.[1181]

Hübbes Abhandlung von 1861 kann hier nicht ausführlich erörtert werden. Auch die Frage, inwieweit sie die Arbeiten der südaustralischen Reformkommission und damit den Real Property Act 1861 (SA)[1182] im Ergebnis beeinflusste und dadurch möglicherweise die Ideen Lührsens Aufnahme fanden, bleibt weiteren Untersuchungen vorbehalten. Festzuhalten ist hier, dass Hübbe sich durch seine Zusammenarbeit mit der Reformkommission von 1861 auch nach dem Inkrafttreten des Real Property Act 1858 (SA) weiter für die Rezeption hamburgischen Rechts in Südaustralien einsetzte. Die große Bedeutung, die die Reformkommission dem Hamburger Recht dabei zukommen ließ, spricht für die These, dass bereits das Gesetz von 1858 auf dem Hamburger Modell beruhte. Hübbe seinerseits war zu diesem Zeitpunkt offensichtlich bemüht, Verbesserungsvorschläge Hamburger Juristen zu berücksichtigen und Hamburger Reformen weiter vorzugreifen.

(3) Befragung Hübbes durch die Reformkommission von 1872/73[1183]

Die Gesetzesfassung von 1861 stellte sich bald als weiterhin unbefriedigend heraus. Weitere Korrekturen schienen notwendig, um das Funktionieren in der juristischen Praxis zu gewährleisten. In *Lange v Ruwoldt*[1184] stellte der südaustralische Supreme Court fest, dass Kaufverträgen unter dem Real Property Act keine sachenrechtliche Wirkung zukomme. Dieses aus deutscher Sicht unproblematische Ergebnis empfand man unter australischen Juristen in Hinblick auf das tradierte Common Law als systemwidrig. Es wurde auf eine Gesetzesänderung gedrängt, so dass die Entscheidung im Dezember 1872 Anlass für die Einberufung einer weiteren Reformkommission wurde.[1185] Die Arbeiten dieser Kommission sollten wesentlich zu der bis heute geltenden Fassung des Real Property Act 1886 (SA) beitragen.

Auch die 1872/73er Kommission zog erneut Dr. Ulrich Hübbe als juristischen Berater hinzu und befragte ihn von Februar bis April 1873 in drei verschiedenen Sitzungen ausgiebig zu insgesamt 226 Einzelpunkten.[1186] Es ist bemerkenswert, dass Hübbe vor diesen Befragungen wieder ein umfangreiches Manuskript zur weiteren Reform des Real Property Act, diesmal unter besonderer Berücksichtigung seiner erbrechtlicher Bezüge, angefertigt hatte. Berichtet wird über diese Abhandlung allerdings nur in der Deutschen Australischen Zeitung, die am 2. Januar 1873 feststellte, dass der Druck der Abhandlung wegen ihres Umfanges nur schwer zu realisieren sei.[1187] Da kein gedrucktes Exemplar der Abhandlung in den südaustralischen Archiven zu finden ist, fand sich offenbar trotz des

---

1181 Hübbe, Title by Registration in the Hanse, South Australian Parliamentary Papers (1861), No. 212, S. 1.
1182 Whalan (1971), S. 10.
1183 Report of Commission appointed to inquire into the Intestacy, Real Property, and Testamentary Causes Acts (Adelaide 1873), Minutes of Evidence.
1184 Lange v Rudwolt, 6 SA LR (1872), S. 75.
1185 Hogg, S. 56.
1186 4. Februar; 27. März; 21. April 1873.
1187 Australische Zeitung, 2. Januar 1873.

Aufrufs der deutschsprachigen Zeitung kein Sponsor, der die Druckkosten von 30 £ finanzieren wollte.[1188]

Es ist allerdings anzunehmen, dass Hübbe der 1872/73er Kommission zumindest einen Teil seiner Abhandlung handschriftlich überreichte. Jedenfalls bezog er sich in seinen Antworten zu den Fragen Nr. 1819 bis 1822 auf Materialien, die er zuvor eingereicht hätte.[1189] Da auch diese Materialien heute nicht mehr erhalten sind, ist das Verständnis der Befragung Hübbes, von der anzunehmen ist, dass sie auf Grundlage seines verschriftlichten Beitrags erfolgte, notwendigerweise lückenhaft. Die Untersuchung der Befragung lässt aber keinen Zweifel daran, dass Hübbe über zehn Jahre nach seiner Mitarbeit an der ersten südaustralischen Reformkommission nun nicht mehr als Berichterstatter zum hamburgischen Recht geladen wurde. Im Gegensatz zu 1861 zielten die Fragen nun auf das südaustralische Recht als solches. Fragen zum hamburgischen Recht traten nur vereinzelt auf.[1190] Im Übrigen behalf sich Hübbe der Einfachheit halber mit einem Verweis auf seine Abhandlung von 1861.[1191]

Die Mitglieder der Kommission sahen Hübbe offensichtlich nun eher als einen Experten für den Real Property Act selbst an. Dementsprechend wurden in der Befragung Funktionszusammenhänge innerhalb des Gesetzes behandelt. Robinson erkennt richtig, dass der Kern der Fragen dabei auf die Wechselwirkung des eintragbaren Widerspruchs (Caveat) mit den Vorrangsregeln (Priority Rules) einerseits und das Verhältnis zwischen den Rechten „in equity“ und der Unanfechtbarkeit der Registereintragungen (Conclusiveness of the Register) andererseits abzielte.[1192] Insbesondere Hübbes Stellungnahme zu letzterem Themenkreis wird in Zusammenhang mit der Problematik der dinglichen Rechte „in equity“ im Folgenden noch ausführlich gewertet werden.[1193]

Vergegenwärtigt man sich die genannten Themenkreise, wundert es zunächst, warum man 15 Jahre nach Inkrafttreten des südaustralischen Real Property Act auf die Beiträge eines nicht mehr praktizierenden, mittlerweile gealterten deutschen Juristen derart angewiesen war, dass man ihn so ausgiebig befragte. Schließlich gab es zu diesem Zeitpunkt genügend Solicitors, die mit dem mittlerweile in ganz Australien verbreiteten Recht[1194] Erfahrungen gesammelt hatten. Geht man dagegen davon aus, dass die Mitglieder der Reformkommission Dr. Ulrich Hübbe für den Urheber des Real Property Act 1858 (SA) hielten und sich daher der in diesem Gesetz verkörperten Rezeption deutschen Rechts bewusst waren, dann ist es verständlich, dass man den deutschen Juristen noch immer als

---

1188 Laut der Deutsche Australische Zeitung fehlte genau diese Summe, die den Druck ermöglicht hätte.

1189 Report of Commission appointed to inquire into the Intestacy, Real Property, and Testamentary Causes Acts (Adelaide, Cox, Government Printer 1873).

1190 Vgl. Fragen Nr. 66 bis 71; 95; 115; 116; 133; 160 und 1725.

1191 Antwort auf Frage Nr. 37.

1192 Robinson (1973), S. 105; Vgl. dazu auch Hogg S. 58 f., der Hübbe aufgrund der Befragung von 1873 als Spezialist für den Umgang mit den „equitable interests“ einordnete.

1193 Siehe unten, Kapitel 4, S. 213 ff.

1194 Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 5, S. 129.

Berater hoch schätzte. Jedenfalls bei dem Kommissionsmitglied Friedrich Krichauff[1195] muss dies der Fall gewesen sein. Er sollte an den bereits erörterten,[1196] späteren Parlamentsdebatten von 1880[1197] und 1884[1198] teilnehmen und dabei Hübbes Anspruch auf die Urheberschaft des Real Property Act unterstützen.[1199]

Betrachtet man Hübbes Antworten auf die Fragen der Reformkommission von 1872/73, so vermitteln sie den Eindruck, dass er zu wissen glaubte, was die ursprüngliche Gesetzesfassung von 1858 tatsächlich intendierte.[1200] Er empfahl grundsätzlich eine Rückbesinnung auf diese erste Fassung und eine Absicherung der dort beabsichtigten Regelungen.[1201] Hübbe war der Ansicht, dass die Probleme mit dem Gesetzeswerk nicht von den zugrundeliegenden Prinzipien herrührten, sondern durch deren mangelnde Umsetzung und Einhaltung verursacht wurden. Er verstand sich von daher, um mit den Worten seiner Tochter Isabella Hübbe zu sprechen, als „Watchdog“ (Wachhund) des ursprünglichen Real Property Act.[1202] Sein Vertrauen in die neue Reformkommission muss, was dieses Ansinnen anbelangte, allerdings begrenzt gewesen sein, denn er gründete schon bald einen „Verein zum Schutze des Real Property Act“. Der Zeitpunkt der Gründung des Vereins ist nicht genau bekannt. Jedenfalls berichtete am 2. Februar 1875 die Australische Zeitung von einer Mitgliederversammlung des Vereins, in der beschlossen wurde, bei den anstehenden Parlamentswahlen, die einzelnen Kandidaten zu einem Versprechen zum Erhalt des ursprünglichen Real Property Act aufzufordern.[1203] Hübbe hatte es scheinbar aufgegeben, lediglich durch seine Mitarbeit an Reformkommissionen Einfluss zu nehmen und versuchte von nun an, mit einem Verein seinen juristischen Forderungen politisch Geltung zu verschaffen. Aus heutiger Zeit mag diese Vereinsgründung seltsam anmuten. In ihr wird aber deutlich, dass Hübbe die Einführung des Real Property Act in Südaustralien als sein Lebenswerk ansah. Es steht mit der Annahme der Rezeption deutschen Rechts im Einklang, dass er sich bei seinem Kampf um den Erhalt der ursprünglichen Prinzipien der Reform weiter auf das Hamburger Recht bezog.

d) Zusammenfassung

Untersucht man die inhaltliche Entwicklung der verschiedenen Entwürfe des Real Property Act, so lässt sich feststellen, dass nur der erste Entwurf[1204] am damals neuen Schiffsregisterrecht in der Form des Shipping Act 1854 orientiert war. Der zweite

---

1195 Neben Krichauff war die Kommission mit Belt, Brind und Thrupp besetzt (Vgl. Report of Commission appointed to inquire into the Intestacy, Real Property, and Testamentary Causes Acts, Adelaide, Cox, Government Printer 1873).

1196 Oben, S. 163 ff.

1197 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1880, S.425 f.

1198 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1884, S.1025.

1199 Vgl. oben, S. 164.

1200 Besonders deutlich wird dies in den Antworten auf die Fragen Nr. 75, 103 und 110.

1201 Robinson (1973), S. 104.

1202 Brief der Isabella May, geb. Hübbe, an Mr. Johns vom 28. Februar 1932 (Südaustralisches Staatsarchiv Mortlock D 2558 T).

1203 Australische Zeitung, 2. Februar 1875.

1204 The South Australian Register, 17. Oktober 1856.

Entwurf[1205] dagegen hatte sich schon deutlich von dieser ursprünglichen Vorlage gelöst. Dem dritten Entwurf[1206] lag schließlich eine völlig neue Konzeption zugrunde. Die Gesamtschau der Einzelergebnisse lässt erkennen, dass der Grund dafür nicht in einer Ausarbeitung eines eigenständigen neuen Systems lag, sondern in der Zuwendung zu einer anderen, geeigneteren Rezeptionsvorlage.

Eine Fülle ineinandergreifender Indizien lässt im Rahmen der wesenseigenen Begrenztheit historischer Erkenntnismöglichkeiten folgenden Geschehensablauf konstruieren und für wahrscheinlich erscheinen: Dr. Ulrich Hübbe,[1207] ein Hamburger Jurist und ausgewanderter Lutheraner hatte Robert Richard Torrens offenbar von der Überlegenheit einer modifizierten Form des Hamburger Grundstücksregisterrechts überzeugen können. In zahlreichen Gesprächen hatte er Torrens dazu bringen können, die Überarbeitung des ersten Entwurfs an der Hamburger Rechtslage zu orientieren. Torrens, der selbst keine juristische Vorbildung genossen hatte, war dabei vor allem von Hübbes diversen rechtsvergleichenden Argumenten beeindruckt gewesen. Er veranlasste Hübbe seine Beschreibungen zu verschriftlichen und beauftragte den englischen Juristen Andrews,[1208] den Entwurf unter Berücksichtigung von Hübbes Beschreibungen abzuändern. Resultat dieser Arbeitsteilung war Torrens‘ zweiter Entwurf, der aufgrund der fortgeschrittenen Zeit als Grundlage für die ersten Lesungen im Parlament diente.

Dr. Ulrich Hübbe musste feststellen, dass seine mittelbare Einflussnahme auf die Entstehung des zweiten Entwurfs nicht den von ihm gewünschten Rezeptionseffekt erzeugt hatte. Andrews hatte die Lösung vom Shipping Act nur halbherzig vollzogen. Die Vorschriften, die der Umsetzung des Hamburger Rechts hatten dienen sollen, waren teilweise nur an das Bestehende angeheftet worden. Auf diese Weise konnten sie nicht, wie von Hübbe beabsichtigt, eine eigene in sich schlüssige Konzeption begründen, sondern wurden in ihrer Wirkung sogar kompensiert.

In seinem Buch „The Voice of Reason“ legte Hübbe deshalb neben seiner Idee von der Rezeption Hamburger Rechts auch eine Kritik des zweiten Entwurfs nieder.[1209] Hübbes Einfluss auf Torrens war zu diesem Zeitpunkt dermaßen erstarkt, dass ihm die Überarbeitung des zweiten Entwurfs direkt übertragen wurde. Das Ergebnis war Torrens‘ dritter Entwurf, der letztlich auch als Gesetz verabschiedet werden sollte.[1210] In diesem dritten Entwurf wurde die Lösung von der anfänglichen Vorlage des Shipping Act gänzlich vollzogen. Hübbe versuchte, seine Vorstellung von der Rezeption Hamburger Rechts weitgehend umzusetzen. Dabei bestand eine besondere Schwierigkeit darin, das

---

1205 Der Entwurf, der den ersten beiden Lesungen zugrunde lag, befindet sich im Original im ausgelagerten südaustralischen Staatsarchiv in Netley. Erstmals veröffentlicht wurde er in Forsters Zeitung: The South Australian Register, 14. und 15. April 1857.

1206 Dieser Entwurf enspricht dem Real Property Act 1858 (SA).

1207 Zur Person Hübbes, S. 135 ff.

1208 Oben, S. 156 ff.

1209 Hübbe (1857), S. 79 ff.

1210 The Real Property Act 1858 (SA).

Verhältnis des übernommen Rechts zum allgemein in Australien bestehenden Common Law, insbesondere zu den allgemeinen Equityregeln, zu definieren.[1211]

Nach Inkrafttreten des Gesetzes galt es, dessen Anwendung in der juristischen Praxis zu bewerten und sicherzustellen. Hübbes Zusammenarbeit mit Torrens setzte sich daher zunächst auf der neu geschaffenen Registerbehörde fort. Hier hatte Hübbe offensichtlich als wissenschaftlicher Mitarbeiter bis 1861 einen eigenen Arbeitsplatz. Schwierigkeiten mit der Anwendung des Gesetzes sollten sich aber nicht nur auf der Registerbehörde selbst, sondern vor allem vor den Gerichten Südaustraliens herausstellen. 1861 wurde deshalb eine erste Reformkommission ins Leben gerufen.[1212] Um sicherzustellen, dass auch bei diesen Reformarbeiten das Hamburger Recht weiter zur Orientierung beibehalten wurde, verfasste Hübbe eine Abhandlung über das Hamburger Recht, deren Abdruck in den staatlichen Veröffentlichungsorganen von der Reformkommission offiziell in Auftrag gegeben wurde.[1213]

Die den Arbeiten der Kommission von 1861 folgenden Gesetzesänderungen erwiesen sich in der gerichtlichen Praxis erneut als unzureichend, so dass über zehn Jahre später 1872/73 eine weitere Kommission ihre Arbeit aufnahm.[1214] Hübbe erstellte diesmal eine wesentlich umfangreichere Abhandlung, die jedoch nicht in Druck gehen sollte,[1215] aber von Hübbe zur Verfügung gestellt wurde. In Hübbes dreimaliger Befragung[1216] versuchte er, die Mitglieder der 1872/73er Kommission von der Bewahrung der ursprünglich intendierten Regelungszusammenhänge des Gesetzeswerks zu überzeugen. Hübbe glaubte sich jedoch nicht genügend ernst genommen, so dass er sein Lebenswerk in Gefahr sah. Bereits wenige Zeit nach seinen Befragungen gründete er einen „Verein zum Schutze des Real Property Acts“, durch den er nachweislich ab 1875 auf die Parlamentswahlen Einfluss zu nehmen begann.[1217]

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das ausgewertete Material die Annahme einer Rezeption Hamburger Grundstücksrechts in der Form des südaustralischen Real Property Act 1858 (SA) durchaus rechtfertigt. Ausgehend von dieser Annahme wird im folgenden Kapitel skizziert, welche Anpassungen das Hamburger Grundstücksrecht dabei durchlaufen musste und welche Schwierigkeiten der „legal transplant“ auslösen sollte.

1211 Zu diesem Problem sollte Hübbe später durch die Reformkommission von 1872/73 ausgiebig befragt werden (Vgl. dazu unten, S. 213 ff. und Robinson (1973), S. 96 ff.).

1212 Report of the Real Property Law Commission with Minutes of Evidence and Appendix (Adelaide, Cox, Government Printer 1861), abgedruckt in: South Australian Parliamentary Papers, 1861, No. 192.

1213 Hübbe, Title by Registration in the Hanse, South Australian Parliamentary Papers (1861), No. 212.

1214 Report of Commission appointed to inquire into the Intestacy, Real Property, and Testamentary Causes Acts (Adelaide, Cox, Government Printer 1873).

1215 Deutsche Australische Zeitung, 2. Januar 1873.

1216 4. Februar; 27. März; 21. April 1873.

1217 Australische Zeitung, 2. Februar 1875.

2. Rechtsvergleichende Erörterung des Rezeptionsprozesses

Die vorhergehende Untersuchung des zur Verfügung stehenden Quellenmaterials drängt rechtshistorisch den Schluss auf, dass Dr. Ulrich Hübbe seine in der Reformschrift „The Voice of Reason“ dargelegte Idee von der Rezeption Hamburger Grundstücksrechts in der Endversion des Real Property Act 1858 (SA) umsetzen konnte. Dieser Schluss findet in einer anderenorts vom Verfasser durchgeführten rechtsvergleichenden Gegenüberstellung seine Bestätigung, da diese zeigt, dass die wesentlichen Unterschiede zwischen den Systemen als Ergebnis eines notwendigen Anpassungsprozesses erklärt werden können.[1218]

Auf der Grundlage dieser komparativen Analyse wird im Folgenden versucht, den Rezeptionsprozess deskriptiv zu erfassen. Dabei wird zunächst die Übernahme des Grundsystems des Hamburger Registerrechts beschrieben (a). Von diesem Grundsystem zu unterscheiden sind die Verfahrensabschnitte vor Gericht, die das Hamburger Recht bei Rechtsübertragungen vorsah, die das südaustralische Gesetz aber wegließ, da sie sich als überflüssige Förmelei herausstellten (b).

Die Beschreibung des Rezeptionsprozesses würde ein unvollständiges Bild ergeben, wenn sie nicht die wichtige Wechselwirkung einbezöge, die das deutsche Registerrecht in seiner neuen Gesamtrechtsordnung mit dem angelsächsischen Equityrecht einging (c). Vor allem wegen dieser Wechselwirkung entstand durch die Rezeption keine einfach angepasste Abbildung des Originalsystems, sondern, wie die Analyse der australischen Rechtsprechung zeigen wird, bereits anfänglich ein System eigener Art.

a) Übernahme des Grundsystems

Es soll hier nicht erörtert werden, ab welchem kongruenten Regelungsgehalt von einer Rezeption im rechtstheoretischen Sinne gesprochen werden kann. Noch soll den verschiedenen Kategorien wie der Begriffs-, Theorien-, und Systemrezeption eine weitere Kategorie hinzugefügt werden. Wenn im Folgenden von der Rezeption des Grundsystems die Rede ist, dann dient dies lediglich der Erfassung der Übernahme Hamburger Grundstücksrechts in der Form des südaustralischen Real Property Act 1858 (SA). Mit Grundsystem ist hier die von überflüssigen, wenn auch nützlichen Ergänzungen befreite Einheit von Institutionen und Regelungen gemeint, die die Funktionsfähigkeit des Regelungssystems gewährleisten und daher seinen charakterisierenden Kern bilden. Der Verfahrensabschnitt, der sich in Hamburg vor Gericht abspielte, zählt deshalb nicht zum Grundsystem. Dieses Verfahren war zu einer überflüssigen Förmelei verkommen und sollte in Hamburg zehn Jahre nach der australischen Reform abgeschafft werden.

Die folgende Darstellung zeigt, dass der Real Property Act 1858 (SA) das Grundsystem des Hamburger Grundstücksregisterrechts in seiner funktionsfähigen Einheit

---

[1218] Esposito, The History of the Torrens System of Land Registration (2000), Masterthesis, University of Adelaide, S. 134 ff.

übernommen hatte. Dieses Grundsystem bestand neben der formalen Anlage des Registerbuchs (aa) insbesondere in den materiellrechtlichen Regelungen, die ausschließlich der Eintragung rechtskonstituierende Wirkung zuwiesen und nur bestimmte Ausnahmen von diesem Grundsatz zuließen (bb). Wichtige Ergänzungen dazu bildeten die Vorrangsregeln, die das Verhältnis der eingetragenen Rechte zueinander bestimmten, und das Institut des eintragbaren Widerspruchs, der dem rigiden Eintragungsgrundsatz ein Schutzinstrument entgegensetzte (cc). Auf verfahrensrechtlicher Seite zählte zum Hamburger Grundsystem darüber hinaus insbesondere der Fehler und Kosten minimierende Einsatz von standardisierten Modelltexten für die häufigsten Verfügungen im Bereich des Grundstücksrechts (dd).

Nicht zum eigentlichen Grundsystem gehörte die im Real Property Act mit dem Hamburger Recht identische Struktur des wichtigsten Grundpfandrechts, der Hypothek bzw. Mortgage. Sie soll aber, da sie mit dem aus Hamburg übernommen Grundsystem des Registerrechts zusammen eingeführt wurde, als Anhängsel zu diesem dargestellt werden (ee).

aa) Die Anlage des Registerbuchs

Die wesentliche Grundlage des mit Hamburg übereinstimmenden Grundstücksregisterrechts Südaustraliens war das Registerbuch selbst. Wiederholt hatte Hübbe darauf hingewiesen, dass der Ausgangspunkt der Rezeption die Übersetzung von Auszügen aus dem Hamburger Stadterbebuch gewesen sei.[1219] Diese Vorgehensweise findet sich in seinem Buch „The Voice of Reason“ gespiegelt, in dem Hübbe aus den in Hamburg üblichen Eintragungen das komplette Rechtssystem abgeleitet hatte, das er in Südaustralien einzuführen beabsichtigte.

Der Real Property Act 1858 (SA) führte in Südaustralien ein einheitliches Grundstücksregister ein. In Hamburg existierten zu dieser Zeit noch zwei unterschiedliche Register. Die Eigentumsverhältnisse wurden im Land- und Stadterbebuch ausgewiesen, für die Belastungen der Grundstücke führte man ein davon getrenntes Rentenbuch. Diese Zweiteilung hatte allerdings nur historische Gründe und sollte bald auch in Hamburg aufgegeben werden.[1220] Zur Zeit der südaustralischen Reform stellte sich diese Trennung bereits als künstlich und unnötig dar. Anderson, auf dessen Handbuch Hübbes detaillierte Erklärungen beruhten, behandelte die beiden Bücher dementsprechend nicht getrennt, sondern in einer einheitlichen Darstellung.[1221] Hübbe fasste dem folgend in seiner Streitschrift die Übertragungen der Hamburger Registereintragungen auf die südaustralische Hauptstadt Adelaide in einem einheitlichen Registerauszug zusammen.[1222] Für die Übernahme des Hamburger Rechts in Australien war die Zusammenführung in einem einheitlichen Registerbuch zudem ein naheliegender Schritt.

1219 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 T), S. 3.

1220 Hedemann, S. 202.

1221 Anderson, § 15, S. 42 ff.

1222 Hübbe (1857), S. 64 ff.

Grundlegendes Charakteristikum des südaustralischen und hamburgischen Registerbuchs war das Realfoliumprinzip. Während man in Südaustralien mit den Urkundsübertragungen bis 1857 eine Art Personalfoliumsystem in einem weiteren Sinne verfolgt hatte, wurde mit der Reform das in Hamburg herrschende Realfoliumprinzip rezipiert. In Hamburg hatte man den Schritt vom Personal- zum Realfolium bereits dagegen wesentlich früher unternommen.[1223]

Grundlage des Realfoliumprinzips ist es, die Rechtsentwicklung nicht in Bezug auf eine bestimmte Person zu verfolgen, sondern das Grundstück als solches zum Anknüpfungspunkt der rechtlichen Betrachtung zu machen. Bereits aus der Übernahme dieses Prinzips erklärt sich, dass die Anlage des neuen australischen Registers[1224] im Wesentlichen dem hamburgischen Zuschnitt[1225] entsprach. Für jedes Grundstück wurde ein eigener Abschnitt innerhalb des Registers bestimmt. In Hamburg sprach man vom Folium, in Südaustralien vom Certificate. Tabellarisch wurde darin aufgelistet, welche Rechtsänderung, zu welchem Zeitpunkt, für welche Personen vollzogen wurde. Dabei wurde auf die Dokumente verwiesen, die den jeweiligen Verfügungsgeschäften zugrunde lagen. Diese Dokumente bzw. Urkunden wurden in Südaustralien Instruments genannt.[1226] Während man in Hamburg diese Verweise für ausreichend betrachtete, sah man sich in Südaustralien veranlasst, in den Certificates einen weiteren Verweis auf die sogenannten Grants, d.h. die königlichen Erstausgabeurkunden, mit aufzunehmen.[1227] Dies erklärt sich aus der notwendigen Umstellung des damaligen britischen Urkundssystems auf das rezipierte Hamburger Registerrecht. Denn bis zu dessen Einführung war die Grundlage für die Ableitung von Rechten nicht das Folium/Certificate im Register gewesen, sondern die lehensrechtliche Hingabe der Grundstücksrechte an den Ersteigentümer.

Da es in Australien im Gegensatz zu Hamburg keine gewohnheitsrechtliche Grundlage für die Anlage des Registerbuchs gab, musste dies gesetzlich vorgegeben werden. Der erste Teil des Anhangs zu dem Gesetz (Schedule A) bildete deshalb eine Mustervorlage des Foliums/Certificates ab.[1228] Section 30 des Real Property Act bestimmte, dass die Sammlung dieser Foliums/Certificates das Registerbuch bildeten.[1229]

Darüber hinaus wurde das südaustralische Grundstücksregister, wie in Hamburg,[1230] durch ein staatliches Landkartensystem ergänzt.[1231] Übereinstimmend sahen beide Anlagesysteme vor, dass auf den Foliums/Certificates entsprechende Hinweise auf den

---

1223 Vgl. zur Entwicklung vom Personalfolium zum Realfolium: Hedemann, S. 201 f.
1224 Real Property Act 1858 (SA), s. 27.
1225 Anderson, § 2, S. 4.
1226 Real Property Act 1858 (SA), ss. 28, 29.
1227 Real Property Act 1858 (SA), s. 29.
1228 Real Property Act 1858 (SA), Appendix, Schedule A.
1229 Real Property Act 1858 (SA), s. 30 („to be bound up in the register book“).
1230 Vgl. die Sammlung bei Schalk, Anhang II.
1231 Real Property Act 1858 (SA), s. 114.

entsprechenden Landkartenabschnitt einzutragen waren.[1232] Das südaustralische Gesetz sah dafür einen eigens auszufüllenden Freiraum auf dem respektiven Vordruck (Schedule A) vor.[1233]

Sowohl für die Verwaltung des Grundstücksregisters als auch für das Kartensystem war in Hamburg der Stadtbuchschreiber[1234] zuständig. In Südaustralien beschränkte sich der Registrar General dagegen auf die Verwaltung des Registers.[1235] Da 1858 Südaustralien größtenteils noch nicht vermessen war, wurde für die Anlegung und Verwaltung eines Kartensystems eigens die Position eines staatlichen Landvermessers geschaffen (Surveyor General).[1236]

bb) Rechtswirkung der Eintragung und Ausnahmen

Die Schaffung eines dem Grundstücksregister in Hamburg ähnlichen Buchsystems war für Südaustralien die formale Grundlage für die Einführung der zentralen materiellrechtlichen Regelungen des Hamburger Grundstücksrechts. Dabei spiegelte die gesetzestechnische Umsetzung dieser Regelungen sogar die Verquickung der starren Beweisregeln des Hamburger Rechts mit den sich daraus ergebenden materiellrechtlichen Konsequenzen wieder.

In Hamburg galt, dass die Eintragung eines Rechts absolute Beweiskraft für das Bestehen dieses Rechts hatte und den Gegenbeweis ausschloß. Praktische Konsequenz dieser Beweisregel war, dass ein Recht nur Wirksamkeit beanspruchen konnte, wenn es auch eingetragen war.[1237] Materiellrechtlich kam damit der Eintragung rechtsübertragende Wirkung zu. Während die Eintragung im Mittelalter noch als schlichtes Beweismittel gewertet worden war,[1238] hatte sich diese Ansicht im Laufe des 17. Jahrhunderts durchgesetzt.[1239] Dementsprechend stellte Schlüter in seinem Traktat von 1709 die Eintragung als ausschließliches Mittel zur Übertragung von Grundstücksrechten heraus.[1240] In Lehrbüchern wie Andersons Handbuch von 1810, das Hübbe in Australien zur Verfügung stand, wurden nichtsdestotrotz beide Prinzipien, die Exklusivität des Eintragungsbeweises und die rechtskonstituierende Wirkung der Eintragung, nebeneinander als Grundlage des System gelehrt.[1241]

Bei der Übernahme des Hamburger Systems in Australien hätte es genügt, die rechtskonstituierende Wirkung der Eintragung gesetzlich festzulegen. Es ist um so

---

1232 Vgl. die Beispiele bei Anderson, § 31, S. 83 („St. Petri A. A. 19“); § 30, S. 82. („vide Hauptbuch Nicol. A. A. 272 a“).
1233 Real Property Act 1858 (SA), ss. 27 ff.
1234 Anderson, § 30, S. 81 f.
1235 Real Property Act 1858 (SA), ss. 30 ff. (Torrens nahm als erster die Position des Registrar General ein).
1236 Real Property Act 1858 (SA), s. 114 (Diese Position sollte später von Ulrich Hübbes Sohn, Samuel Hübbe, eingenommen werden).
1237 Schalk, S. 132.
1238 Baumeister, S. 126 ff.
1239 Schalk, S. 129 ff.
1240 Schlüter (1709), S. 719.
1241 Anderson, § 12, S. 39 ff.

bemerkenswerter, dass der Real Property Act 1858 (SA) sich statt dessen eng am Hamburger Recht orientierte und die rechtsübertragende Wirkung der Eintragung ausdrücklich aus der Exklusivität des Eintragungsbeweises folgerte. In Section 33 heißt es:[1242]

> „Every certificate of title or entry in the register book shall be conclusive and vest the estate and interest in the lands therein mentioned [...], save and except as is hereinafter provided in the case or fraud or error."
>
> Übersetzung:[1243]
> „Jede Eigentümerurkunde bzw. jeder Eintrag in das Registerbuch soll abschließend Beweiskraft haben und die Rechte am Grundstück, die darin genannt werden, entstehen lassen [...], ausgenommen in den im Folgenden beschriebenen Fällen des Betrugs und Irrtums".

Damit war im südaustralischen Gesetz sogar eine sprachliche Übereinstimmung mit Hübbes vorhergehenden Beschreibungen der Grundsätze des Hamburger Rechts geschaffen worden. Die Wirkung der Eintragung in Hamburg hatte er als „conclusive evidence against the whole world" (ausschließlicher Beweis gegen die ganze Welt) beschrieben und zugleich als wichtigstes Prinzip des Systems gekennzeichnet.[1244] Die in Section 33 niedergelegten Grundsätze[1245] des „conclusiveness of the register" (Exklusitätsbeweis des Registers) und „title by registration" (Rechtsübertragung durch Eintragung) gelten in der australischen Rechtswissenschaft bis heute als die sich wechselseitig ergänzenden Grundregeln des Torrenssystems.[1246] Über 114 Jahre nach Inkrafttreten des ersten südaustralischen Real Property Act sah sich der australische High Court 1972 veranlasst, das Verhältnis dieser sich ergänzenden Prinzipien in Breskvar v Wall[1247] zu klären. Die Richter entschieden, dass die Regelungen im Wesentlichen darauf zielten, der Eintragung als solcher rechtsübertragende Wirkung zukommen zu lassen.[1248] Wären den australischen Juristen die deutschen Wurzeln des Registersystems bewusst gewesen, hätten sie für dieses Ergebnis einen zusätzlichen rechtshistorischen Erklärungsansatz gehabt.

Neben der Grundregel, dass der Eintragung rechtsübertragende Wirkung zukommen sollte, sah das südaustralische System Ausnahmen zu dieser Regelung vor, die mit denjenigen Hamburgs fast identisch waren. Die in Section 33 genannten Fälle von „fraud"

1242 Vgl. dazu auch Kapitel 4, S. 119 ff.
1243 Übersetzung des Verfassers.
1244 Hübbe, Title by Registration in the Hanse, South Australian Parliamentary Papers (1861), No. 212, S. 6.
1245 Section 33 wurde durch eine Reihe weiterer Vorschriften, die klarstellten, dass ein Recht ohne Eintragung keine Ankennung finden solle, ergänzt: Real Property Act 1858 (SA), ss. 31, 36, 37.
1246 Sackville/Neave/Rossiter/Stone, S. 430 f.
1247 Breskvar v Wall, 46 ALJR (1972), S. 68.
1248 Breskvar v Wall, 46 ALJR (1972), S. 68 (70).

(Betrug) und „error“ (Irrtum) waren gerade die Fälle,[1249] in denen auch nach Hamburger Recht trotz Eintragung der Rechtsübergang gehindert sein sollte.[1250] Sowohl nach dem Real Property Act[1251] als auch nach Hamburger Recht[1252] wurde in diesen Fällen auf Antrag die Korrektur der Eintragung vorgenommen.[1253] Beide Systeme ließen dazu alternativ Schadensersatzklagen[1254] zu und richteten zusätzlich besondere Strafvorschriften ein.[1255] Entsprechend dem Hamburger Recht beließ der Real Property Act 1858 (SA) trotz des Vorliegens von Betrug bzw. Irrtum bei folgendem gutgläubigen Erwerb der Eintragung ihre Rechtswirkung.[1256]

cc) Vorrangsregeln und Widerspruch

Zu dem aus Hamburg übernommenen Grundsystem zählten fast schon zwingend auch Vorschriften, die regelten, in welchem Verhältnis Grundstücksbelastungen zueinander stehen sollten. Da die rechtliche Situation eines Grundstücks gänzlich aus dem Register ersichtlich sein sollte, musste sich auch das Vorrangsverhältnis der Grundstücksbelastungen zueinander aus dem Register ergeben. Loyau hatte in seiner Beschreibung von 1885 diese Vorrangsregelung als eine für die in Südaustralien ersehnte Rechtssicherheit besonders wertvolle Regelung bezeichnet, die dem Hamburger Recht entsprungen wäre.[1257]

Entsprechend dem Hamburger Vorbild[1258] sah der Real Property Act in Section 58 und 59 vor, dass sich das Vorrangsverhältnis von Mortgages (Hypotheken) und anderer Grundstücksbelastungen zueinander aus dem Datum der Eintragung ergeben solle. Eine Belastung, die zu einem früheren Zeitpunkt eingetragen war, hatte demnach Vorrang vor allen anderen, die später eingetragen wurden. Diese Regelung entsprach der Regelung in Hamburg, und Hübbe hatte sie bei der Beschreibung des Rechts seiner Heimatstadt besonderes lobend herausgestellt.[1259] In Hamburg war es allerdings üblich, dass das Vorrangsverhältnis durch einen lateinischen Zusatz zu jeder Eintragung im Rentenbuch

---

1249 Ihre konkrete Ausgestaltung erfuhren diese Ausnahmen in ss. 93-96.
1250 Schlüter (1709), S. 746.
1251 Real Property Act 1858 (SA), s. 95.
1252 Schlüter (1709), S. 747.
1253 In Hamburg war der Antrag bei Gericht, in Südaustralien beim Registrar General zu stellen.
1254 South Australia: Real Property Act 1858 (SA), ss. 93, 94;
Hamburg: Baumeister, S. 128; Schlüter (1709), S. 750.
1255 Südaustralien: Real Property Act 1858 (SA), s. 121;
Hamburg: Anderson, § 40, S. 130 f.; Hübbe, Title by Registration in the Hanse, South Australian Parliamentary Papers (1861), No. 212, S. 25.
1256 Südaustralien: Real Property Act 1858 (SA), s. 95;
Hamburg: Hübbe, Title by Registration in the Hanse towns (abridged translation of documents, ordered by the Legislative Council), South Australian Parliamentary Papers (1861), No. 212, S. 25; Schlüter (1709), S. 747.
1257 Loyau (1885), S. 157.
1258 Anderson, § 34, S. 94 f.; Hübbe, Title by Registration in the Hanse, South Australian Parliamentary Papers (1861), No. 212, S. 15; Schlüter (1709), S. 796.
1259 Hübbe, Title by Registration in the Hanse, South Australian Parliamentary Papers (1861), No. 212, S. 15; Hübbe (1857), S. 66.

ausdrücklich klar gestellt wurde:[1260] „cum prioritate prae sequentibus“ (mit Vorrang vor den Folgenden).

Die Einführung der beschriebenen Vorrangsregel in Verbindung mit dem Grundsatz, dass ein eintragenes Recht grundsätzlich unwiderlegbare Bestandskraft hatte, machte es auch in Südaustralien erforderlich, ein Instrument zu schaffen, mit dem noch nicht eingetragene Rechte gegen den Verlust einer angestrebten Vorrangsposition bzw. sogar gegen die Vereitelung des Rechts im Ganzen geschützt werden konnten.

Zu diesem Zwecke sah man wie in Hamburg einen eintragbaren Widerspruch vor.[1261] Der sogenannte Caveat[1262] hatte genau wie sein Hamburgisches Pendant, die „Inhibitoria“,[1263] zur Folge, dass weitere Eintragungen, die dem geschützten Recht widersprachen oder dessen Vorrangsposition gefährdeten, grundsätzlich nicht wirksam eingetragen werden konnten. Die weiteren Eintragungen waren zunächst suspendiert, so dass auch kein abweichendes Rechtsverhältnis Bestandskraft erlangen konnte oder mit verdrängender Vorrangswirkung positioniert werden konnte.

Entsprechend dem Hamburger Recht[1264] sah das südaustralische System vor, dass über den Widerspruch letztlich nicht die Registerbehörde, sondern ein Gericht zu entscheiden hatte.[1265] Vom Hamburger Recht abgewichen war man in Südaustralien aber in der Reihenfolge von gerichtlicher Entscheidung und Eintragung des Widerspruchs. Nach dem Real Property Act war die gerichtliche Kontrolle der Eintragung des Widerspruchs nachgeschaltet. Sie konnte entweder sofort durch den eingetragenen Grundstückseigentümer herbeigeführt werden[1266] oder musste spätestens drei Monate nach Eintragung durch den Widerspruchsführer selbst eingeleitet werden.[1267] In Hamburg ging die Gerichtsentscheidung der Eintragung dagegen voraus und ordnete diese erst an.

Damit stellte man in Südaustralien den Schutz des Widerspruchsführers vor den derjenigen, die durch Eintragungen über das Grundstück verfügen wollten.[1268] Indem der Caveat zügig eingetragen werden konnte und erst im Nachhinein gerichtlich zu rechtfertigen war, war er ein höchst effektives Mittel des Rechtsschutzes. Da ein starker präventiver Schutzmechanismus einem System, das kaum Ausnahmen von der

---

1260 Schalk, S. 81.

1261 Schedule P, appendix to the Act.

1262 Real Property Act 1858 (SA), ss. 101 - 113.

1263 Anderson, § 12, S. 40, Hübbe, Title by Registration in the Hanse towns (abridged translation of documents, ordered by the Legislative Council), South Australian Parliamentary Papers (1861), No. 212, S. 22; Schalk, S. 53.

1264 Schalk, S. 53; Baumeister, S. 134 weist auf eine Entscheidung von 1817 hin, in der sich das Hamburger Obergericht für ausschließlich zuständig erklärte.

1265 Nach dem Real Property Act 1858 (SA) disponierte weitgehend das Gericht über den Verfahrensablauf. Es konnte eine weitere Beweiserhebung anordnen (s. 107), bei Entscheidungsreife den Registrar General zu Löschungen bzw. Eintragungen anweisen (s. 109) und gegen den eingetragen Eigentümer ein „Versäumnisurteil“ erlassen (s. 106).

1266 Real Property Act 1858 (SA), s. 102.

1267 Real Property Act 1858 (SA), s. 103 (Zuständig war in beiden Fällen der südaustralische Supreme Court).

1268 Diese Wertung kommt auch darin zum Ausdruck, dass es zunächst dem eingetragenen Eigentümer oblag, sich gegen die Eintragung zu rechtfertigen (Vgl. Real Property Act 1858 (SA), s. 105).

Bestandskraft eingetragener Rechte zuließ, angemessener war, schien hier der Real Property Act eine Verbesserung der Hamburger Inhibitoria herbeigeführt zu haben.

Es muss aber angemerkt werden, dass das Hamburger Recht sehr wohl auch für die besondere Ausformung des südaustralischen Caveat ein unmittelbares Vorbild gewesen sein kann. Denn für lange Zeit hatte das Hamburger Recht neben der „Inhibitoria“ eine zweite, alternative Form des eintragbaren Widerspruchs zugelassen.[1269] Diese zweite Form wurde „impugnatio“ genannt und wurde wie die australische Ausführung zunächst auf Antrag eingetragen und erst in der Folge gerichtlich überprüft, also nachdem die Suspensionswirkung bereits entfaltet war.[1270] Diese Form des Hamburger Widerspruchs hatte allerdings im Gegensatz zur „Inhibitoria“ zu einem starken Missbrauch geführt, da sie dem Widerspruchsführer ermöglichte, lediglich durch die Erklärung des Widerspruchs als solchem Eintragungen bis zu einem Monat zu suspendieren, ohne irgendeine Begründung des angeblich zu schützenden Rechts anführen zu müssen.[1271] Der südaustralische Caveat hatte gegen einen solchen Missbrauch Vorsorge getroffen, indem er bei Antrag bereits die Spezifizierung des zu schützenden Rechts erforderte[1272] und darüber hinaus dem Eigentümer unmittelbar nach Eintragung des Widerspruchs Rechtsschutz gewährte.[1273]

Obwohl sich der Hamburger Gesetzgeber bereits 1802 wegen des Missbrauchs des „impugnatio“ entschieden hatte, nur noch die „Inhibitoria“ zuzulassen,[1274] wurde die „impugnatio“ von späteren Rechtsdarstellung wie der Andersons weiter beschrieben, um das System der „Inhibitoria“ verständlicher zu machen.[1275] Da Hübbe zur Zeit der Reform das Handbuch von Anderson zu Verfügung stand, erscheint es möglich, dass die Unterschiede des Caveat und der Hamburger „Inhibitoria“, gerade auch mit Blick auf die alte Form der „impugnatio“ zustande kamen.[1276]

dd) Verfahren bei Eintragung

Neben der zentralen materiellrechtlichen Regelung, dass Rechte nur durch Eintragung zur Entstehung gebracht werden können, wies auch das Verfahren, das dabei zu beachten war, zwischen dem Real Property Act 1858 (SA) und dem damaligen Hamburger Recht erhebliche Parallelen auf, die die Rezeptionsthese weiter stützen.

Um eine Eintragung herbeizuführen musste sowohl nach Hamburger als auch nach südaustralischem Recht ein vorformulierter Standardtext ausgefüllt werden. Nach beiden

---

1269 Schalk, S. 53.
1270 Baumeister, S. 133 f.
1271 Anderson, § 12, S. 39; Baumeister, S. 133.
1272 Real Property Act 1858 (SA), Appendix, Schedule P.
1273 Real Property Act 1858 (SA), s. 102.
1274 Hamburger Stadtverordnung vom 21.Mai 1802 zitiert von Baumeister, S. 134, Fn. 19.
1275 Anderson, § 12, S. 39.
1276 Es ist anzunehmen, dass die Hamburger Rechtsentwicklung zu einer korrigierten Abwandlung der „impugnatio“ geführt hätte, wenn man nicht bereits in der „Inhibitoria“ ein Mittel gehabt hätte, das gegen Missbrauch gefeit war.

Rechtssystemen gab es für jede Art der Verfügung einen festgelegten Textbaustein, von dem nicht abzuweichen war, wenn die Eintragung und damit die Rechtsänderung wirksam sein sollten. Eine ordnungsgemäße Verfügung bestand daher aus einem standardisierten Text, der durch einen fallbezogenen Text ergänzt wurde, indem die individuellen Angaben zu Personen, Grundstück und Rechtsverhältnissen hinzugefügt wurden.

In Hamburg war diese Art des vorformulierten Standardtextes dadurch gekennzeichnet, dass man tradierte lateinische Textteile verwandte, die zum Zwecke der jeweiligen Verfügungen einfach abgeschrieben wurden.[1277] Die individuellen, fallbezogenen Angaben wurden dann auf Deutsch hinzu gesetzt.[1278] Die lateinischen Textteile bestanden aus Formulierungen, die in der Vergangenheit wiederholt rechtlichen Überprüfungen standgehalten hatten und wegen ihres als gewohnheitsrechtlich einzustufenden Charakters[1279] die gewünschten Rechtsfolgen garantierten.[1280]

In Ermangelung ähnlicher historischer Vorlagen hatte man in Südaustralien die standardisierten Verfügungstexte im Anhang des Real Property Act modellhaft vorgegeben. Statt veraltete lateinische Texte zu verwenden, hatte man mit den sogenannten „Schedules“ auf Englisch Vordrucke für die wichtigsten Verfügungsgeschäfte entwickelt. Diese Vordrucke ließen dort Freiräume, wo die individuellen Angaben der jeweiligen Verfügung einzutragen waren. Gegenüber dem Hamburger Recht stellte dies eine modernisierte Form standardisierter Verfügungstexte dar, die die Wirksamkeit der Verfügungen nicht auf Präzedenzfällen bzw. Gewohnheitsrecht begründete,[1281] sondern sie aus einem Gesetz herleiteten. Auf die Vorteile dieser Vordrucke hatte Hübbe in seinem Buch von 1857 ausdrücklich hingewiesen.[1282]

Die Verfügungsvordrucke, die der Real Properyt Act 1858 (SA) vorgab, waren:[1283]

Schedule B: Memorandum of Sale (Übertragung des Volleigentums)
Schedule C: Lease (Bestellung eines verdinglichten Mietverhältnisses)
Schedule D: Bill of Mortgage (Bestellung der Hypothek)
Schedule E: Bill of Encumbrance (Bestellung anderer Grundstücksbelastungen)
Schedule F: Bill of Trust (Begründung eines Treuhandverhältnisses)
Schedule O: Transfer of Mortgage, Lease, or Encumbrance (Übertragung von Hypothek, dinglicher Miete und anderen Belastungen)

1277 Schalk, S. 55; Schlüter (1709), S. 675 f.; Baumeister, S. 203.
1278 Zahlreiche Beispiele finden sich bei Anderson, § 15, S. 42 ff.
1279 Schalk, S.67.
1280 Die wichtigsten Textbausteine hatten sich dabei schon im 17. Jh. zu Standardformulierungen verfestigt (Schlüter (1709), S. 675 f.).
1281 Schalk, S. 55; Schlüter (1709), S. 675 f.; Baumeister, S. 203.
1282 Hübbe (1857), S. 81, 94.
1283 Die Übersetzungen stammen vom Verfasser, dienen lediglich der Orientierung und erheben keinen Anspruch auf juristisch einwandfreie Einordnung.

Verfügungen, die diesen Vordrucken nicht entsprachen, durften nach dem Real Property Act nicht eingetragen werden und führten daher nicht zu einer Rechtsänderung.[1284] Für die Verfahrensweise lässt sich Übertragung des Volleigentums (fee simple) als beispielhaft ansehen. Für diese Verfügung sah Section 37 folgendes Prozedere vor: Nach Ausfüllen des Memorandum of Sale (Schedule B) wurde dieses dem Registrar General vorgelegt. Dieser nahm auf Grundlage der Urkunde den Eintrag in das Register vor, indem er die Individualangaben über die Parteien, das betroffene Grundstück und das in Rede stehende Rechtsverhältnis übertrug.

Dieses Verfahren bei Eintragung unterschied sich von demjenigen in Hamburg lediglich dadurch, dass dort zwischen Ausfüllen der Modelltexte und der Eintragung der Verfügung eine weitere Verfahrensstufe zwischengeschaltet wurde, in der die Verfügung in dem jeweils zuständigen Hamburger Gericht auszurufen war.[1285] Wie an späterer Stelle ausführlich gezeigt werden wird, handelte es sich bei dieser Zwischenstufe, den sogenannten „Verlassungen“, um einen antiquierten und überholten Verfahrensabschnitt, auf den der südaustralische Gesetzgeber bewusst verzichtete und der in Hamburg selbst wenige Jahre später abgeschafft werden sollte.[1286]

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass man sich in Südaustralien dazu entschlossen hatte, das Verfahren auf Übertragung des Volleigentums, wie in Hamburg, damit abzuschließen, dem Erwerber nach dessen Eintragung eine Kopie der aktuellen Registereintragungen, das sogenannte „Duplicate“, auszuhändigen.[1287] In Hamburg nannte man diesen aktualisierten Auszug aus dem Register das „Extrakt“.[1288] Sowohl in Südaustralien als auch in Hamburg diente diese Kopie im gerichtlichen Verfahren als Berechtigungsnachweis.[1289] Ferner sahen beide Registerrechte vor, dass die Kopie bei späteren Eigentumsübertragungen abzugeben war und durch eine neue an den Zweiterwerber ersetzt wurde.[1290]

ee) Materiellrechtliche Besonderheit: Übernahme der Struktur der Hypothek

Die Übernahme des Grundstücksregisterrechts aus Hamburg setzte nicht zwingend voraus, dass zugleich die grundlegenden materiellrechtlichen Konzeptionen des Common Law in Frage gestellt wurden. Nicht die Strukturen der dinglichen Rechte als solche, sondern lediglich deren Entstehungs- und Übertragungsformen waren insofern Gegenstand der Rezeption. Die Einzelkonstruktionen der Grundstücksrechte konnten

---

1284 Real Property Act 1858 (SA), s. 100.

1285 Anderson, § 10, S. 20 f.

1286 Siehe unten, Kapitel 4, S. 205 ff.

1287 Real Property Act 1858 (SA), s. 30.

1288 Schlüter (1709), S. 676.

1289 Südaustralien: Real Property Act 1858 (SA), s. 30.
Hamburg: Anderson, § 10, S. 20 f.; § 26, S. 63 ff.; § 28, S. 78.

1290 Südaustralien: Real Property Act 1858 (SA), ss. 39, 40; Hamburg: Anderson, § 26, S. 63.
Das südaustralische Recht hielt diese Regel erheblich strikter ein als das Hamburger. Nur in Ausnahmefällen sah der Real Property Act die Ausstellung eines Ersatzes vor (s. 100). Anderson hatte in seinem Handbuch vor den Gefahren für die Rechtssicherheit durch diese laxe Handhabe gewarnt (Anderson, § 26, S. 63).

beibehalten werden, da ihre, zum reinen rechtsdogmatischen Überbau verkommene lehensrechtliche Basis, die sich aus der „doctrine of tenure“ ergab,[1291] durchaus mit dem neuen Registerrecht harmonierte.

Der Real Property Act 1858 (SA) kombinierte deshalb grundsätzlich die materiellrechtlichen Strukturen der tradierten angelsächsischen Grundstücksrechte mit den aus Hamburg rezipierten formalen Regeln des Grundstücksregisters. Eine Ausnahme von dieser Trennung stellte allerdings das Hypothekenrecht dar. In diesem besonders reformträchtigen Bereich[1292] hatte Ulrich Hübbe darauf gedrängt, über das Registerrecht hinaus die materiellrechtliche Struktur der Hypothek aus Hamburg zu übernehmen und durch sie die bis dahin geltende Form der Mortgage zu ersetzen. In seinem zwischen dem zweiten und dritten Entwurf des Real Property Act erschienen Buch schrieb er nach der Beschreibung des Hamburger Rechts:[1293]

> „It is easy to perceive that this system is based on the admission of rent charges on immoveables without changing the estate; [...] and will be readily adopted in its most useful features [...].
>
> Übersetzung:[1294]
> „Es ist einfach zu erkennen, dass dieses System darauf beruht, Kreditsicherheiten an Grundstücken zuzulassen, ohne die Eigentumsverhältnisse zu ändern; [...] und es wird ohne Schwierigkeiten in seinen brauchbarsten Grundzügen übernommen werden [...].“

Mit der Übernahme der Struktur der Hamburger Hypothek wurde im Real Property Act die für den Geschäftsverkehr wichtigste Kreditsicherheit für eine Rezeption im materiellrechtlichen Bereich ausgewählt. Im Grunde wäre dies nicht nötig gewesen, um das Grundsystem des Hamburger Registerrechts funktionsfähig zu übernehmen. Zu diesem stellte die Hypothek lediglich ein materiellrechtliches Anhängsel dar. Im Folgenden wird deutlich werden, dass ihre Rezeption zusammen mit dem Grundsystem aber durchaus nahelag und begründet war.

Während die alte Form der Mortgage bis 1858 vorsah, dass das Volleigentum (fee simple) auf den Sicherungsnehmer übertragen wurde,[1295] reichte nach Section 51 des südaustralischen Real Property Act entsprechend dem Hamburger Recht ein dingliches Befriedigungsrecht am Grundstück aus.[1296] Damit vollzog das südaustralische Recht eine

---

1291 Bradbrook/McCallum/Moore, Kapitel 2, S. 46 ff.
1292 Vgl. Hedemann, S. 32, der das Hypothekenrecht als eine Triebfeder der Rechtsentwicklung im Grundstücksrecht ansieht.
1293 Hübbe (1857), S. 67.
1294 Übersetzung des Verfassers.
1295 Sappideen/Stein/Butt/Certoma, S. 389.
1296 Südaustralien: Real Property Act 1858 (SA), s. 51;
Hamburg: Anderson, § 29, S. 79 ff.

Entwicklung, die sich in Hamburg schon im 13. Jh. vollzogen hatte. Bis in diese Zeit hatte auch dort eine Hypothek im Wege einer Sicherungsübereignung fungiert,[1297] war aber dann von der Hypothek in der Form eines eigenständigem beschränkt dinglichem Rechts verdrängt worden.[1298]

Wie erwähnt, stellte der Historiker Loyau 1885 in seiner Biographie Ulrich Hübbes die Rezeption der Hamburger Hypothekenstruktur als besonders wichtige Entwicklung der südaustralischen Rechtsgeschichte heraus.[1299] Vorteil der für Südaustralien neuen Art der Mortgage war vor allem deren einfache Art der Entstehung und Übertragung. Wie für jedes andere Recht genügte von nun an die Eintragung ins Grundstücksregister.[1300] Andere parallel wirkende Sicherungsrechte konnten ohne Weiteres durch zusätzliche Eintragung zur Entstehung gebracht werden. Vorrang und Wert der dadurch entstehenden Rechte ergaben sich nach den allgemeinen Regeln aus der Reihenfolge der Eintragungen und der Festlegung des zu sichernden Betrages.

Im Gegensatz zur Mortgage alter Prägung, bei der der Sicherungsgeber das Eigentum jedenfalls zeitweise verlor, war nach der neuen am Hamburger Recht orientierten Mortgage die aus dem Volleigentum fließende Verfügungsmacht im Grunde nicht beschränkt. Zwar hatte der Real Property Act 1858 (SA) entsprechend dem Hamburger Recht die Wirksamkeit gewisser Verfügungen über das belastete Grundstück von der Zustimmung des Hypothekars abhängig gemacht.[1301] Dieses Zustimmungserfordernis ging jedoch nur soweit wie die wirtschaftlichen Interessen des Hypothekars schützenswert waren.

Auf dieses schützenswerte Maß beschränkte das südaustralische Recht in Anlehnung an das Hamburger Recht auch die Verwertung des Grundstücks im Falle der Nichtzahlung der gesicherten Schuld. Im Gegensatz zur alten Mortgage, die dem Sicherungsnehmer das Volleigentum beließ und auf andere Ausgleichsmechanismen verwies, sah die neue Regelung die Befriedigung aus der Versteigerung des Grundstücks vor. Der Hypothekar wurde nur in Höhe seines Sicherungsinteresses am Verkaufserlös nach Abzug der Versteigerungskosten beteiligt.[1302] Darüber hinausgehende Werte flossen an den Sicherungsgeber zurück.[1303]

1297 Baumeister, S. 168.
1298 Anderson, § 33, S. 87 ff.
1299 Loyau (1885), S. 157.
1300 Südaustralien: Real Property Act 1858 (SA), ss. 51, 62.
Hamburg: Baumeister, S. 168 ff.
1301 Südaustralien: Real Property Act 1858 (SA), ss. 24, 49.
Hamburg: Baumeister, S. 179.
1302 Südaustralien: Real Property Act 1858 (SA), ss. 51, 53.
Hamburg: Anderson, § 28, S. 79; Baumeister, S. 174.
1303 Südaustralien: Real Property Act 1858 (SA), s. 53.
Hamburg: Baumeister, S. 168.

b) Abschaffung der Gerichtsbeteiligung

Wie oben dargelegt, hatte der südaustralische Real Property Act 1858 das grundlegende System des Hamburger Grundstücksregisterrechts übernommen und darüber hinaus mit der Hypothek die Struktur des wichtigsten Sicherungsrechts rezipiert. Nicht übernommen wurden dagegen die in Hamburg zur Zeit der südaustralischen Reform noch üblichen Verfahrensabschnitte, die sich zwischen der Einigung der Parteien und deren Eintragung in öffentlicher Versammlung vor Gericht abspielten.[1304] Wie dies zu erklären und mit der Annahme der Rezeption in Einklang zu bringen ist, wird im Folgenden erörtert.

Zunächst ist festzustellen, dass Ulrich Hübbe, unter dessen Regie die Übernahme Hamburger Rechts stattfand, sich in seiner Reformschrift „The Voice of Reason" eindringlich gegen eine unnötige Beteiligung des Gerichtssystems ausgesprochen hatte (aa). Dass Hübbe trotzdem in derselben Abhandlung die Rezeption des Hamburger Rechts ohne Vorbehalte vorschlug, erklärt sich daraus, dass zum Zeitpunkt der südaustralischen Reform das Prozedere vor Hamburger Gerichten zu einer bloßen Förmelei degeneriert und ohne Abstriche weggelassen werden konnte. Denn die ursprünglichen Funktionen des Gerichtsverfahrens waren seit längerem von anderen Verfahrensabschnitten übernommen worden (bb). Insbesondere sah man das Gerichtsverfahren nicht mehr als für den Rechtsübergang ausschlaggebend an, sondern wies der Registereintragung konstitutive Wirkung zu.

Das Verfahren vor Gericht zählte damit nicht mehr zu der Einheit des Grundsystems, die für das Funktionieren des Registerrechts essenziell war. Deshalb überwogen die Nachteile des kosten- und zeitintensiven Verfahrens. Diese Erkenntnis hatte sich auch in Hamburg durchgesetzt, führte aber erst 1868, also zehn Jahre nach der südaustralischen Reform, zur Abschaffung der Gerichtsbeteiligung (cc). Die südaustralische Rezeption des Hamburger Grundsystems unter Fortlassen des Verfahrensabschnitts vor Gericht stellte insofern einen Vorgriff auf diese überfällige Reform dar.

aa) Hübbe als erklärter Gegner der Gerichtsbeteiligung

In seiner Beschreibung des Hamburgischen Grundstücksrecht von 1857 ging Hübbe zunächst scheinbar nur beiläufig auf die sogenannten Verlassungen[1305] im Gericht ein. Erst im elften von zwölf Untergliederungspunkten erklärte er in auffallender Kürze, dass es sich bei den Verlassungen um öffentliche Versammlungen handele, die nur an bestimmten Tagen stattfänden und in denen anhand von Listen die beabsichtigten Rechtsübertragungen verlesen würden.[1306] Zu der materiellrechtlichen Bedeutung der Verlassungen oder deren Beziehung zur Eintragung führt Hübbe dagegen nichts aus. Statt

---

1304 Baumeister, S. 125.

1305 Der Begriff entstand aus einer ursprünglich symbolischen Handlung, bei der der Veräußerer das Land „verließ" (Schalk, S. 14 f. mit Bezug auf den damit verwandten Begriff der „Auflassung", § 925 BGB, der darauf abstellt, dass der Erwerber symbolisch auf das Land gelassen wird).

1306 Hübbe (1857), S. 66.

dessen verweist er zu deren Erklärung auf die ins Mittelalter zurückreichenden historischen Ursprünge.

Erst in der folgenden Diskussion von Torrens' zweitem Gesetzesentwurf und dem in Südaustralien einzuführenden Rechts kommt Hübbe unter der Teilüberschrift „The Effect of Registration" (Die Folgen der Eintragung) auf eine mögliche Gerichtsbeteiligung zurück. Im Rahmen der Erörterung verschiedener Vorschläge kostensenkender Maßnahmen bei Einführung des Registerrechts, zum Beispiel einer Güteverhandlung vor Schlichtungsstellen, führt Hübbe aus:

> „For similar reasons it is obviously much to the purpose that the new law is framed so as to keep registration within the limits of official or ministerial authority entirely apart from judicial functions."[1307]
>
> Übersetzung:[1308]
> „Aus ähnlichen Gründen[1309] dient es offensichtlich sehr der Sache, das neue Recht so zu gestalten, dass die Registereintragungen gänzlich im Zuständigkeitsbereich der Behörden bzw. Verwaltungsstellen liegen und nicht im gerichtlichen Funktionsbereich."

Mit dem Kostenargument traf Hübbe den Nerv der südaustralischen Reformbestrebungen, die nötig geworden waren, da die Kostenexplosion anwaltlicher Tätigkeit bei Grundstücksgeschäften begonnen hatte, volkswirtschaftliche Auswirkungen zu zeitigen.[1310] Hier sah Hübbe das Hauptargument, das gegen eine Gerichtsbeteiligung sprach. Er vertrat die Ansicht, dass die Kosten eines Verfahrensabschnitts vor Gericht nur gerechtfertigt seien, wenn die Rechtsstreitigkeiten der Parteien dies erforderten und von diesen erwünscht wären. Dies sei aber in der Regel nicht der Fall. Es müssten vielmehr zwei verschiedene Fallgruppen unterschieden werden, jene mit unproblematischen Verfügungen und jene mit rechtlichem Klärungsbedürfnis:[1311]

> „But we maintain, that, for the authentication of transfer by consent, no court decision is requisite, and the only cases in which it can be requisite, are contested claims and transmissions, and that perfect justice is secured, in the first class of cases, by the option left to the parties to go to court [...]."

1307 Hübbe (1857), S. 84.
1308 Übersetzung des Verfassers.
1309 Gemeint sind kostenverursachende Maßnahmen.
1310 Kapitel 2, S. 21 ff.
1311 Hübbe (1857), S. 85.

Übersetzung:[1312]
„Wir halten aber daran fest, dass, für das Sanktionieren einer Rechtsübertragung durch Einigung, keine Gerichtsentscheidung erforderlich ist, und der einzige Fall, in dem sie erforderlich sein könnte, der bestrittener Ansprüche und Rechtsübergänge ist, und dass, in der ersten Kategorie von Fällen, genügend Gerechtigkeit gesichert wird, indem den Parteien die Option belassen wird, das Gericht anzurufen [...]."

In einer regelmäßigen Beteiligung der Gerichte bei der Übertragung von Grundstücksrechten sah Hübbe folglich keinen Nutzen, der die damit verbundenen Kosten rechtfertigte. Dass einige Länder in ihren Registerrechten ein Verfahren vor Gericht obligatorisch vorsahen, führte Hübbe auf politische Gründe zurück. Er sah darin eine Bevormundung der Bürger, die von finanziell interessierten Kreisen gesteuert werde:[1313]

„In those countries which have the misfortune to be under *despotic* government, the maschinery of *judicial* registration is resorted to; but all the other communities and nations [...] *have taken special care to keep their systems of registration on the official or ministerial side*."[1314]

Übersetzung:[1315]
„In den Ländern, die das Unglück haben unter einer *despotischen* Regierung zu stehen, sind die Registrierungen der Justizmaschinerie zugewiesen, aber alle anderen Gemeinschaften und Nationen *[...], haben besonderen Wert darauf gelegt, ihre Registersysteme von behördlicher bzw. administrativer Seite führen zu lassen*."

Hübbe verließ hier den rein juristisch-argumentativen Bereich und sprach die emanzipatorischen Kräfte Südaustraliens an. Mit dem Ausklammern des Justizwesens mag für viele seiner reforminteressierten Leser auch der Widerstand gegen die Beteiligung der Juristen angeklungen sein. Die Übertragung von Grundstücksrechten sollte der kostenverursachenden juristischen Prüfung entzogen werden und durch ein schnelles, günstiges behördliches Verfahren ersetzt werden.

Hübbes Reformschrift von 1857 lässt damit keine Zweifel, dass er zwar das Grundsystem des Hamburger Registerrechts in Südaustralien übernehmen wollte, sich aber ausdrücklich gegen die Übernahme der dort üblichen Verfahrensschritte vor Gericht aussprach.

1312 Übersetzung des Verfassers.
1313 Hübbe (1857), S. 85.
1314 Kursivdruck von Hübbe selbst.
1315 Übersetzung des Verfassers.

bb) Von der Degeneration der Gerichtsbeteiligung zum funktionslosen Verfahren

Es fällt auf, dass Hübbe kein Bedürfnis sah, die Rechtswirkungen der Hamburger Gerichtsverlassungen zu erörtern. Er erwähnte sie bei seiner Beschreibung nur der Vollständigkeit halber und brandmarkte sie an anderer Stelle als in der Regel überflüssig und lediglich kostenverursachend.

Es ist anzunehmen, dass diese Sichtweise von vielen liberalen Hamburger Juristen zur Mitte des 19 Jh. geteilt wurde. Die Verlassungen, auf denen die Parteien die von ihnen beabsichtigten Verfügungen öffentlich ausrufen mussten, fanden nur nach gewissen religiösen Feiertagen statt,[1316] die in einem Gesetz aus dem Jahre 1605 festgelegt worden waren.[1317] Das Verfahren setzte zudem die Anwesenheit einer festgelegten Anzahl von Mitgliedern des Hamburger Stadtrats voraus,[1318] dem insofern beschränkt rechtsprechende Funktion übertragen worden war.[1319] Im Übrigen galt eine „Ausrufung“ einer Verfügung als unwirksam, wenn sie nicht entsprechend strenger Verfahrensregeln[1320] unter Verwendung alt hergebrachter Formeln[1321] durchgeführt wurde. Dieses Verfahren stellte für den Großteil der Rechtsübertragungen nicht nur eine erhebliche Verzögerung und Kostenquelle dar,[1322] sondern schuf wegen der altertümlichen Förmeleien weitere Fehlerquellen.

Diesen Schwächen des gerichtlichen Verfahrensabschnitts standen zur Mitte des 19. Jh. keine Vorteile mehr gegenüber, die die Erhaltung des tradierten Prozederes hätten aufwiegen können. Denn die ursprünglichen Funktionen der öffentlichen Verlassungen, die Rechtsübertragung und die Schaffung von Öffentlichkeit,[1323] waren durch die rechtliche Fortentwicklung der sie vorbereitenden und ergänzenden verschriftlichten Verfahrensabschnitte übernommen worden.

Insbesondere wurde schon zu Beginn des 18. Jh. nicht mehr die Durchführung des gerichtlichen Verfahrens als rechtsübertragend angesehen.[1324] Für den Rechtsübergang allein maßgebend war die Eintragung in das Grundstücksregister (Stadterbe- bzw. Rentenbuch).[1325] Diese hatte ursprünglich nur der Erinnerung und dem allgemeinen Nachweis dafür gedient, dass die entsprechende Ausrufung wirksam durchgeführt worden

---

1316 Baumeister, S. 131, 202. Im Februar, Juni, August und November fanden überhaupt keine Verlassung statt (Anderson, § 3, S. 6 f.).

1317 Anderson, § 3, S. 6.

1318 Anderson, § 7, S. 17.

1319 Baumeister, S. 125 f.

1320 Zum Schluss der Sitzung mussten zum Beispiel sämtliche Verfügungen verkürzt aufgezählt werden, und es wurde unter Sprechen einer Übertragungsformel dreimal mit einem Schwert auf den Tisch geschlagen (Anderson, § 9, S. 19).

1321 Die Ausrufung einer Übertragung des Eigentums musste zum Beispiel die Worte „verlässt“ oder „verlassen“ enthalten (Anderson, § 10, S. 21).

1322 Vgl. die Gebührenauflistungen bei Anderson, Anhang.

1323 Baumeister, S. 126 ff.

1324 Ursprünglich war das Verfahren mit der Gerichtssitzung abgeschlossen, erst später trat eine nachfolgende Registrierung hinzu (Schlüter (1709), Teil 3, Kapitel 1, S. 594 mit Bezug auf Hamburgs erstes Grundstücksregister von 1274).

1325 Schlüter (1709), Teil 4, Kapitel 4, S. 697.

war.[1326] Nachdem sich aber die Beweisregel durchsetzte, nach der der Eintragung ausschließliche Beweiskraft zukam, wurde sie gleichzeitig auch als unwiderlegbarer Beweis für das Bestehen der eingetragenen Rechtsverhältnisse als solche angesehen. Damit war die Eintragung de facto von einem Beweismittel zu einem konstitutiven Element der Rechtsentstehung und -übertragung evolviert und hatte die „Ausrufung" materiellrechtlich funktionsentleert.[1327]

Neben dieser Funktionsverschiebung hatten sich gewohnheitsrechtliche Regeln entwickelt, die den Ausrufungen jegliche eigenständige Funktion nahmen. Ursprünglich hatten die Ausrufungen vor Gericht eine Öffentlichkeit für die Rechtsverfügungen geschaffen[1328] und jedem ermöglicht, sich über die anstehenden rechtlichen Veränderungen am Grundstück zu informieren und gegebenenfalls zu intervenieren.[1329] Damit war sie ein wichtiges Element, das die „inter omnes"-Wirkung der dinglichen Rechte am Grundstück rechtfertigte. In Hamburg hatten sich jedoch andere schriftliche Verfahrensgewohnheiten entwickelt, die eben diese Funktion übernahmen und der Öffentlichkeit einfacheren Zugang zu den nötigen Informationen verschafften.

Es war üblich geworden, die Ausrufungen bereits vor dem Tag der Verlassung schriftlich festlegen zu lassen.[1330] Von der sogenannten Stadtschreiberey wurden dazu Listen geführt,[1331] in denen die vorzunehmenden Verfügungen der Parteien bis zur nächsten Verlassung gesammelt wurden.[1332] Stand die nächste Verlassung an, wurde der Pronotarius damit beauftragt, bereits im Vorfeld die Protokollierung der in der Verlassung vorzunehmenden Ausrufungen vorzunehmen.[1333] Eigentlich hätten die Wortprotokolle für die einzelnen Ausrufungen erst in der Verlassung unmittelbar nach dem Aussprechen der Verfügungen abgefasst werden sollen.[1334] In der Praxis ging die Ausrufung ihrer Protokollierung aber nicht mehr voraus. Vielmehr bestand die Ausrufung in der Verlesung eines vom Pronotarius auf der Grundlage der erwähnten Listen zuvor abgefassten Protokolls,[1335] so dass die Ausrufung im Grunde dem zugehörigen Protokoll folgte und nicht umgekehrt, wie es eigentlich der Sinn einer Protokollierung gewesen wäre. Das verlesene Protokoll wurde dann die Grundlage für die folgende Registrierung.[1336]

Mit den Listen und vorgefertigten Protokollen war für die Öffentlichkeit eine sichere Grundlage geschaffen, sich außerhalb der Verlassung über die Ausrufungen zu

---

1326 Mascher, S. 53 f.
1327 Mascher, S. 370.
1328 Hedemann, S. 194.
1329 Anderson, § 7, S. 17.
1330 Wer dem Verfahren nicht folgte, durfte seine Ausrufung erst am Ende der Verlassung tätigen (Anderson, § 6, S. 15, 18).
1331 Anderson, § 6, S.14.
1332 Die entsprechenden Detailangaben wurden dabei den Voreintragungen im Stadterbebuch entnommen (Anderson, § 6, S. 16).
1333 Anderson, § 6, S. 15.
1334 Anderson, § 6, S. 15.
1335 Anderson, § 7, S. 18.
1336 Anderson, § 17, S. 44.

informieren. Durch diese verschriftlichte Form war es im Übrigen nicht mehr nötig, am Tag der Verlassung im Gericht zu erscheinen und alle Ausrufungen abzuwarten. Anhand der Listen und den zugehörigen Protokollen konnte sich jeder schnell einen Überblick verschaffen und gegebenenfalls gezielt nach Verfügungen über ein gewisses Grundstück suchen. Da Widersprüche (Inhibitoria) gegen einzelne Verfügungen nicht in der jeweiligen Verlassungssitzung selbst,[1337] sondern erst innerhalb der darauf folgenden drei Tagen erhoben werden mussten,[1338] stellte dies gerade für rechtlich betroffene Personen eine Erleichterung, dar.

In einer Verlassung nicht anwesend zu sein, bedeutete somit weder eine Beschränkung der interessierten Öffentlichkeit noch der möglichen Widerspruchsführer. Aber auch für die Parteien der einzelnen Verfügungsgeschäfte, die in der Verlassung ausgerufen werden sollten, war es nicht mehr üblich, selbst in der Verlassung zu erscheinen.[1339] Vielmehr war das Verfahren für sie meist auf der Stadtschreiberey mit Eintragung in die Liste der vorzunehmenden Ausrufungen beendet. Denn in der Regel beauftragten sie hier zeitgleich mit Zahlung einer Gebühr[1340] einen sogenannten Procurator,[1341] der am Tag der nächsten Verlassung die Verfügung zusammen mit anderen für sie ausrief.[1342] Jener Procurator wurde von der Stadtschreiberey bestellt und verlas in der Verlassung die vorgefertigten Protokolle, die dann an die Stadtschreiberey zurückgingen und die Grundlage für die eigentlichen Eintragungen darstellten.[1343]

Für die Parteien stellte der Eintrag in die Listen unter gleichzeitiger Beauftragung der Procuratoren daher eine Art erste Festlegung dar, die dem Eintrag in das Registerbuch nahe kam und das gerichtliche Zwischenverfahren zum Formalismus werden ließ.[1344] Es lässt sich feststellen, dass die Ausrufungen in den Gerichtssitzungen der Verlassung bis zur Mitte des 19. Jh. längst ihre ursprünglichen Funktionen an andere verschriftlichte Verfahrensteile (Listen, Protokolle, Registereintragung) verloren hatten. Sie stellten sich mithin als ein überflüssig gewordenes Zwischenverfahren dar, dessen Nachteile, insbesondere die Kosten, die Verfahrensverzögerung und die Starrheit der Formregeln nicht mehr zu rechtfertigen waren. Aus der Sicht der südaustralischen Reformer, deren Ziel neben der erstrebten Rechtssicherheit auch eine merkliche Kosten- und Zeitersparnis war, lagen deshalb fast schon zwingende Gründe vor, dieses gerichtliche

---

1337 Der Widerspruch wurde nur wirksam, wenn er aufgrund gerichtlicher Verfügung („Commissorium“) auf dem entsprechenden Protokoll vermerkt wurde (Anderson, § 12, S. 39.).

1338 Schlüter (1709), Teil 4, Kapitel 2, S. 673; Anderson, § 12, S. 39 mit Hinweis auf das Bürger-Convent vom 28. Januar 1619.

1339 Anderson, § 7, S. 18.

1340 Anderson, § 6, S. 14.

1341 Anderson, § 4, S. 8 ff.

1342 Baumeister, S. 198; bereits zu Andersons Zeiten wurde erörtert, entsprechend der bereits in einigen Hamburger Bezirken geltenden Regel, im ganzen Stadtstaat nur noch Procuratoren zur Ausrufung zuzulassen (Anderson, § 6, S. 12).

1343 Anderson, § 6, S. 14.

1344 Es ist anzunehmen, dass Hübbe deswegen in seiner Beschreibung des Hamburger Rechts von dieser Liste als einer Art zweitem Register sprach, dessen Eintragungen mit denen des eigentlichen Stadterbe- bzw. Rentenbuchs abgeglichen werden müssten (Hübbe (1857), S. 64).

Zwischenverfahren bei der Übernahme des Hamburger Rechts wegzulassen und sich auf das schriftliche Grundsystem zu beschränken.

cc) Bevorstehende Abschaffung der Gerichtsbeteiligung in Hamburg

Mit der Einführung des Grundsystems des Hamburger Grundstücksrechts unter Weglassung der Gerichtsbeteiligung griff der südaustralische Gesetzgeber Hamburger Rechtsentwicklungen vor. Zur Zeit der südaustralischen Reform waren zudem längst Kritiken und Tendenzen in der Hamburger Rechtswissenschaft erkennbar, die klare Vorboten für die Abschaffung des gerichtlichen Verfahrensabschnitts in Hamburg darstellten.[1345]

Andersons Handbuch, das den südaustralischen Reformern offenbar zu Verfügung stand, gab indirekt Zeugnis dafür, dass bereits zu Beginn des 19. Jh. die Schwächen des Systems erkannt worden waren. So bezeichnete Anderson in seinem Vorwort den Zweck seines Buches damit, dem Bürger Ratschläge an die Hand zu geben, die ihm helfen sollten, den Risiken des Systems zu begegnen. Tatsächlich drehten sich die Ratschläge, die dann folgten, aber hauptsächlich um den Umgang mit den Schwächen der Verlassung, also dem Verfahrensteil vor Gericht. Anderson riet beispielsweise eindringlich, jede vorzunehmende Ausrufung in die Liste der Stadtschreiberey schreiben zu lassen und ein Protokoll im Voraus anfertigen zu lassen.[1346] Nur so wären oft vorkommende Fehler vor Gericht zu vermeiden. Wie selbstverständlich ging er davon aus, dass es empfehlenswert wäre, einen Procurator mit der Verlesung des Protokolls am Tage der Verlassung zu beauftragen. Die Verlassung wurde von Anderson insofern als problematischer und gefährlicher Verfahrensabschnitt gekennzeichnet, den man besser den Fachleuten überließ. Vorteile der Verlassung nennt er hingegen nicht.

Es wundert nicht, dass in Hamburg schon lange vor der südaustralischen Reform die Abschaffung der Verlassungen gefordert worden war.[1347] Zu nennen ist in diesem Zusammenhang beispielsweise die Abhandlung von Kellinghusen: „Über die Abschaffung oder Beibehaltung der öffentlichen Verlassungen bei dem Hamburgischen Hypothekenwesen“ (Hamburg, 1833).

Ein starkes Argument fanden die Kritiker der Verlassung zudem in der Tatsache, dass es in Hamburg Registerbezirke gab, die von jeher Übertragungen ohne Gerichtsverlassungen durchführten.[1348] Anderson führte dazu vier Bereiche auf:[1349]

1. Land am „Damm- und Willens-Thor“
2. Land, auf dem traditionell öffentliche „Stadt-Gebäude“ stehen
3. Land, das zum Kloster St. Johannis gehört

1345 Vgl. zum Verlauf der Reformansätze Buchholz, Ius commune VII (1978), S. 264 ff.
1346 Anderson, § 6, S. 15 ff.
1347 Buchholz, Ius commune VII (1978), S. 265.
1348 Schlüter (1709), Teil 4, Kapitel 4, S. 764 f.
1349 Anderson, § 2, S. 4 ff.

4. Land, das dem „Waldherrlichen Gebiet“ angehört

Anderson betonte, dass es im Bereich des Klosters St. Johannes daher nach der Einigung der Parteien nur erforderlich wäre, den Rechtsübergang in das Klosterbuch eintragen zu lassen.[1350] Wenn aber Eintragungen in Grundstücksregister wie dem des Klosters bereits ohne das umständliche Verfahren vor Gericht durchgeführt werden konnten, dann konnte die Praktikabilität eines Verfahrens ohne Verlassungen nur schwerlich bestritten werden. Zur Zeit der südaustralischen Reform mussten darüber hinaus auch die Hamburger Rechtswissenschaftler Gedanken an Reformmaßnahmen umgetrieben haben. Denn nur zwei Jahre nach der südaustralischen Reform legte Lührsen 1860 einen Gesetzesentwurf zur Reform des Hamburger Grundstückrechts vor, der in § 54 die von ihm geforderte Abschaffung der Verlassung vorschrieb.[1351] Hübbe machte sich diesen Entwurf sofort für die Verbesserungsarbeiten am südaustralischen System zunutze, indem er, wie ausgeführt, eine erneute Beschreibung des Hamburger Rechts daran orientierte.[1352] Darin ist ein weiterer Hinweis dafür zu sehen, dass Hübbe nicht an einer originalgetreuen Übernahme des Hamburger Rechts, sondern an der Rezeption einer verbesserten Form desselben interessiert war.

Mit der Einführung eines Registersystems ohne regelmäßige Gerichtsbeteiligung kam Südaustralien dem Hamburger Stadtstaat ganze zehn Jahre zuvor. Erst 1864 wurde eine Hamburger Reformkommission eingesetzt,[1353] deren Arbeiten 1868 zur Abschaffung der Gerichtsbeteiligung durch das „Gesetz über Grundeigenthum und Hypotheken für Stadt und Gebiet“ führten.[1354] Nachdem der Streit um die Abschaffung der Verlassung lange geschwelt hatte,[1355] war man sich 1868 weitgehend einig, dass es sich bei dem Zwischenverfahren der Verlassung um eine überflüssig gewordene Formalität handelte.[1356] Der Grund für die späte Abschaffung der Verlassung in Hamburg ist in dem finanziellen Interesse zu sehen, das die am Verfahren beteiligten Amtsinhaber zur Verteidigung dieses Verfahrensabschnitts trieb.[1357]

c) Die Wechselwirkung des Registerrechts deutscher Prägung mit den angelsächsischen Equityrecht

Die Lehre von der Entstehung und Übertragung der dinglichen Rechte „in equity“ fußt in einer tief verwurzelten Besonderheit des angelsächsischen Rechts. In England hatten sich durch die Bildung zweier unabhängiger Gerichtsbarkeiten („courts at law“ und „courts in equity“) zwei verschiedene Fallrechte mit parallelem Geltungsanspruch entwickelt. Während sich das Rechtssystem „at law“ grundsätzlich streng an Formvorschriften hielt

1350 Anderson, § 14, S. 41.
1351 Buchholz, Ius commune VII (1978), S. 266; Mascher, S. 379.
1352 Vgl. oben, S. 181 ff.
1353 Mascher, S. 380.
1354 Gesetz von 1868 über Grundeigentum und Hypotheken, § 1.
1355 Mascher, S. 379.
1356 Schalk, S. 22.
1357 Hedemann, S. 193; 196.

und Ansprüche nur zuließ, wenn eine entsprechende Klageform, ein sogenannter „writ“, vorlag, war das Regelwerk „in equity“ vorrangig an Billigkeitsgesichtspunkten ausgerichtet.[1358]

Dieser auf rein historische Ursachen zurückzuführende, dem deutschen Recht völlig fremde Dualismus ist bis heute im angelsächsischen Recht erhalten. Der aufwendige Betrieb zweier paralleler Gerichtsbarkeiten wurde in England erst 1873 abgeschafft.[1359] Im experimentierfreudigen Südaustralien war man diesen Schritt dagegen schon 1853 gegangen.[1360] Die Gerichten mussten nunmehr die Sachverhalte einheitlich auf Rechte „at law“ und solche „in equity“ untersuchen. Eine Verschmelzung der beiden „Rechtskategorien“ ging damit aber nicht einher. Es blieb dabei, dass die Gerichte entweder in ihrer Funktion als „court at law“ oder als „court in equity“ Recht sprachen.

Das den Grundstücksrechten „in equity“ zugrunde liegende Rechtsverhältnis ist im Wesentlichen der sogenannte „Trust“ (Treuhandverhältnis).[1361] Demnach spaltet sich die einheitliche Rechtsinhaberschaft durch die Erfüllung gewisser Tatbestände in ein Grundstücksrecht „at law“ und ein dieses ergänzendes „in equity“.[1362] Die Rechtsprechung der Courts of Equity unterscheidet diesbezüglich zwischen „express trust“ und „constructive trust“.[1363] Erstere sind ausdrücklich gewollte und vereinbarte Treuhandverhältnissen, letztere sind solche, bei denen die Rechtsprechung ein solches zur Rechtswahrung in eine rechtliche Beziehung hineinliest, also „konstruiert“.

Die vorliegende Untersuchung kann und soll keine erschöpfende rechtsvergleichende Analyse dieser besonderen angelsächsischen Rechtserscheinungen liefern. Vielmehr ist die Untersuchung auf die Wechselwirkung zwischen den Equitylehren und dem 1858 in Südaustralien eingeführten Registerrecht beschränkt. Dabei wird versucht aufgrund der Annahme, dass eine Rezeption deutschen Rechts erfolgt war, einen neuen Erklärungsansatz dafür zu liefern, warum sich gerade die „constructive trust“ kaum mit dem neuen Registerrecht vereinbaren ließen. Denn während in den deutschen Rechtsordnungen des 19. Jh. das Konzept der ausdrücklich vereinbarten Treuhand durchaus bekannt war, gab es keine rechtlichen Konstrukte, die den Entstehungstatbeständen des „constructive trust“ in ihrem weiteren Anwendungsfeld entsprachen.

Im Hinblick auf die Probleme, die durch die Einführung des Real Property Act 1858 (SA) virulent wurden, stand einer der wichtigsten und markantesten Entstehungstatbestände der dinglichen Rechte „in equity“ im Vordergrund, der bei jeder vertraglichen Einigung auf Übertragung von Rechten an Grundstücken relevant wird. Nach den Grundsätzen der Courts of Equity muss insofern in einen Vertrag auf Übertragung dinglicher Rechte am

---

1358 Megarry/Wade, Chapter 4, S. 111 ff.
1359 Judicature Act 1873 (Vgl. Megarry/Wade, Kapitel 4, S. 117 ff.).
1360 Morris/Cook/Creyke/Geddes, Kapitel 5, S. 65.
1361 Bradbrook/McCallum/Moore, Kapitel 2, S. 73 ff.
1362 Megarry/Wade, Kapitel 4, S. 123.
1363 Sackville/Neave, Kapitel 5, S. 232 ff.

Grundstück ein Treuhandverhältnis im Wege des „constructive trust“ hineingelesen werden.[1364] Kraft dieses „trust“ erhält der Erwerber schon aufgrund des Vertrages eine dingliche Rechtsposition „in equity“, die ihn zur Übertragung der dinglichen Rechtsposition „at law“ berechtigte.[1365] Dies folgt aus dem Equitygrundsatz „Equity deems as done which ought to be done“[1366] (Equity betrachtet als vollbracht, was noch getan werden soll). In Equity wird der Erwerber also schon als dinglicher Rechtsinhaber betrachtet, obwohl es eigentlich noch nicht zur Rechtsübertragung im eigentlichen Sinne (at law) gekommen ist.

Da nach angelsächsischem Recht aus dem Vertrag selbst grundsätzlich nur Schadensersatzansprüche (breach of contract) hergeleitet werden können, liegt der für die Praxis ausschlaggebende Grund hinter diesen Konstruktionen darin, dem Erwerber aufgrund des dinglichen Grundstücksrechts „in equity“ zu ermöglichen, auf Erfüllung zu klagen (specific performance) und die Übertragung der vollen Rechtsposition gerichtlich durchsetzen.[1367] Mit der Übertragung der dinglichen Rechtsposition „at law“, verschmilzt diese beim Erwerber mit der „in equity“ zum einheitlichen Vollrecht und hebt damit das konstruierte Treuhandverhältnis wieder auf.

Wie im Folgenden dargestellt wird, widersprach die sich daraus ergebende rechtliche Situation, die zwingend die Anerkennung eines dinglichen Rechts „in equity“ voraussetzte, den Grundsätzen des 1858 in Südaustralien eingeführten Registerrechts (aa). Als Hübbe zu diesem Problem später befragt wurde, vertrat er die Ansicht, dass das neue Registerrecht nicht auf den Dualismus von Rechten „in equity“ und Rechten „at law“ ausgelegt war, und deshalb eine Neujustierung dieser Rechtskategorien notwendig wäre (bb). Die südaustralische Rechtsprechung versuchte dem Problem zunächst in Hübbes Sinne Herr zu werden, wurde dann aber von einer gesamtaustralischen Entwicklung eingeholt, die der Weitergeltung der alten Equityregeln den Vorzug gab (cc).

aa) Widerspruch zwischen den Prinzipien des Real Property Act 1858 (SA) und und den Grundsätzen der dinglichen Rechte „in equity“

Der elementare Widerspruch zwischen den dinglichen Rechten „in equity“ einerseits und den Prinzipien des südaustralischen Grundstücksregisters andererseits rührte daher, dass erstere von ihrer Natur her, d.h. nach den Equitygrundsätzen, außerhalb jeder Formerfordernisse Anerkennung beanspruchten, während das Registerrecht gerade auf einer strengen Formregel, nämlich der Eintragung, aufbaute.

Die Courts of Equity hatten sich von je her dadurch von den Common Law Gerichten unterschieden, dass sie sich nicht an den Formerfordernissen, zum Beispiel der „writs,“ orientierten. Das Equityrecht schöpfte seine Berechtigung gerade daraus, dass es die

---

1364 Sackville/Neave, Kapitel 5, S. 233.
1365 Sackville/Neave, Kapitel 5, S. 238.
1366 Sackville/Neave, Kapitel 5, S. 234.
1367 Sackville/Neave, Kapitel 5, S. 237.

unbilligen Ergebnisse der strengen Formalismen auszugleichen suchte. Als das Equityrecht erstmalig auch dingliche Rechte am Land selbst anzuerkennen begann, waren auch diese nicht an Formen gebunden, sondern Ausfluss von Billigkeitsgesichtspunkten. Es galt auch hier die Equityregel: „Equity looks at the intent rather than to the form" (Equity richtete sich nach dem Willen der Parteien statt nach der Einhaltung der Form).[1368]

Aus Sicht dieser Prinzipien lag in der Einführung eines Registers lediglich ein weiteres Formerfordernis, auf das aufgrund von Billigkeitserwägungen verzichtet werden konnte. Die mangelnde Eintragung eines Rechts stand von daher der Entstehung und Übertragung eines dinglichen Rechts „in equity" nicht entgegen. Diese Anerkennung nicht eingetragener dinglicher Rechte entzog dem System des Real Property Act 1858 (SA) in eklatanter Weise seine Grundlage. Denn der Eintragungsgrundsatz verfolgte von der Idee her einen Exklusivitätsanspruch, nach dem jedes existierende Recht aus dem Register erkennbar sein sollte. Das Register sollte dadurch die unter dem alten Recht undurchsichtige Rechtslage an einem Grundstück im Ganzen offenlegen und widerspiegeln. Dieser von Ruoff als „Mirror Principle" bezeichnete Grundsatz setzte aber voraus, dass Rechte am Grundstück außerhalb des Registers keine Anerkennung finden konnten.[1369]

Section 31 des Real Property Act 1858 (SA) hatte dies unmissverständlich klargestellt:

> „No instrument shall be effectual to pass any estate or interest in any lands under the operation of this Act, or to render such land liable as security for the payment of money, but so soon as the Registrar-General shall have entered the particulars thereof in the book of registry [...]"
>
> Übersetzung:[1370]
> „Keine Verfügung soll wirksam ein Recht an einem Grundstück im Anwendungsbereich dieses Gesetzes übertragen, oder an demselben Grundstück eine Sicherheit für die Zahlung von Geld begründen, so lange nicht der Registrar-General die betreffenden Einzelheiten in das Registerbuch eingetragen hat [...]."

Hiermit enthielt der Real Property Act 1858 (SA) offensichtlich eine Regelung, die es nicht mehr zuließ, dass ein Vertrag für sich genommen ein dingliches Recht an einem Grundstück zur Entstehung brachte. Dies widersprach den oben beschriebenen Entstehungstatbeständen „in equity", die dem Vertrag bereits dingliche Rechtswirkung zubilligten, um so einen gerichtlich durchsetzbaren Erfüllungsanspruch zu begründen.[1371] Die Lösung dieses Widerspruchs konnte mithin nicht darin liegen, die dinglichen Rechte

---

1368 Morris/ Cook/Creyke/Geddes, Kapitel 2, S. 14 (Übersetzung vom Verfasser).
1369 Ruoff, S. 16 ff.
1370 Übersetzung des Verfassers.
1371 McCrimmon, 20 Monash University Law Review (1994), S. 300.

„in equity“ mit Einführung des Systems einfach ersatzlos für aufgehoben zu erklären. Schließlich wurden durch diese legitimen Interessen abgedeckt, zu deren gerichtlichen Durchsetzbarkeit es im Rechtsverkehr keine Alternative gab. Ein Käufer musste auf Erfüllung klagen können. In Hamburg hatte es dieses Problem nicht gegeben, da das Grundstücksregisterrecht dort durch ein Vertragsrecht ergänzt wurde, das aus sich heraus Erfüllungsansprüche begründete ohne auf dingliche Rechtspositionen zurückgreifen zu müssen. Auf der Grundlage der These der Rezeption Hamburger Registerrechts kann man daher die beschriebene Problematik damit erklären, dass bei Übernahme des Systems dessen Verknüpfungen mit dem Vertragsrecht nicht genügend berücksichtigt wurden.

bb) Hübbes Stellungnahme von 1873

Vor der Untersuchung der australischen Rechtsprechung ist es sinnvoll, sich mit Hübbes Sichtweise der Problematik auseinander zu setzen, da sich der Eindruck aufdrängt, dass Hübbe durch seine persönlichen Kontakte zu den beteiligten Juristen jedenfalls auf die anfänglichen Entscheidungen des südaustralischen Supreme Court Einfluss nahm. Ulrich Hübbe hatte das Problem des Widerspruchs der dinglichen Rechte „in equity“ zu dem Real Property Act 1858 (SA) bereits bei Einführung des Rechts erkannt und versucht, es in den Griff zu bekommen. Der Historiker Loyau berichtete, dass Hübbe den zweiten von Andrews verfassten Entwurf gerade auch deshalb missbilligte, weil dieser die Equityrechte nicht genügend geregelt hatte. Hübbe hätte moniert, dass das Gesetz nicht eindeutig genug klarstellte, dass im Gegensatz zu bisherigem Recht von nun an nur noch Grundstücksrechte gelten sollten, die auch eingetragen waren.[1372] Hübbe selbst schrieb später dazu:[1373]

> „Mr. Torrens was under the mistaken impression it would be sufficient to bring <u>only</u> what is termed "Legal Estate" under the operation of his Act; but I convinced him of the absolute necessity of leaving no Equities outstanding.“[1374]
>
> Übersetzung:[1375]
> „Mr. Torrens war irrtümlich der Auffassung, dass es genüge, <u>nur</u> die Rechte, die als „Legal Estate“ bezeichnet werden, in den Anwendungsbereich des Gesetzes zu bringen, aber ich überzeugte ihn von der absoluten Notwendigkeit, keine ‚Equities‘ unberücksichtigt zu lassen.“

Wie im Folgenden dargelegt wird, glaubte Hübbe das Problem der dinglichen Equityrechte in den Griff zu bekommen, indem er sie nicht im Ganzen, sondern nur differenziert dort für abgeschafft erklärte, wo sie dem neuen Recht widersprachen. Er war

---

1372 Loyau (1885), S. 156.

1373 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 T), S. 3.

1374 Unterstreichung von Hübbe selbst.

1375 Übersetzung des Verfassers.

der Ansicht, dabei auf eine ausdrücklich auf die Rechte „in equity“ zugeschnittene Vorschrift verzichten zu können. Eine solche Vorschrift hätte sich als äußerst schwierig dargestellt, da sie eine abschließende Einteilung der von den Courts of Equity entwickelten hoch differenzierten Rechte erforderte. Dies wäre fast unmöglich gewesen, da die Sachverhalte, anläßlich derer Rechten „in equity“ dingliche Rechtswirkung (proprietary character) zugebilligt wurde, von der Rechtssprechung von Fall zu Fall nach jeweils unterschiedlichen Billigkeitserwägungen konkretisiert und benannt wurden.[1376] Um diese Sachverhaltskonstellationen zu erfassen, versuchte Hübbe durch eine weite Fassung der „Repeal Clause“, d.h. der Vorschrift, die das Verhältnis zum alten Recht bestimmte, der Rechtsprechung die nötige Filterarbeit zu übertragen. Hübbe führte aus:[1377]

> „I pointed out that a very stringent repeal of the old System in all its branches so far as inconsistent with the new measure was absolutely necessary in order to free the land (when once brought under the Act) from being subject in any way to the old System.“
>
> Übersetzung:[1378]
> „Ich machte darauf aufmerksam, dass eine stringente Abschaffung des alten Systems in all seinen Verästelungen absolut notwendig war, soweit es mit der neuen Maßnahme nicht vereinbar war, um so das Land davon zu befreien in irgendeiner Weise dem alten System unterworfen zu sein.“

Auf der Grundlage einer derart weitreichenden Repeal Clause, die den Regeln des Real Property Act ausnahmslosen Vorrang einräumte, sollte, so Hübbe, der Anwendungsbereich der dinglichen Equityrechte adäquat beschränkt werden:[1379]

> „By the adoption of these principles in the R. P. Act many perplexing Equity procedures have to a great extent been rendered unnecessary.“
>
> Übersetzung:[1380]
> „Durch die Übernahme dieser Prinzipien im R. P. Act wurden viele widersprüchliche Equityverfahren zu einem großen Maße überflüssig.“

1376 Vgl. zu dieser immer noch aktuellen Problematik Wright, Australian Property Law Journal 1995, S. 163 ff.

1377 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 T), S. 2.

1378 Übersetzung des Verfassers.

1379 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 T), S. 4.

1380 Übersetzung des Verfassers.

Welche weitreichenden Folgen Hübbe aus dem Zusammenspiel von Repeal Clause und Eintragungsprinzip abgeleitet wissen wollte, erklärte er in seiner Stellungnahme vor der Reformkommission von 1873.[1381] Wie bereits erörtert, hatte diese Kommission in beeindruckender Weise auf Hübbes Meinung großen Wert gelegt, obwohl dieser als nicht mehr praktizierender deutscher Jurist mittlerweile gealtert war und über 15 Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes genügend Solicitors zu Verfügung standen, die Erfahrungen damit gesammelt hatten.[1382] Die Kommission war einberufen worden, nachdem der südaustralische Supreme Court in zwei Entscheidung (Lange v Ruwoldt)[1383] verdeutlicht hatte, dass durch die Abschaffung der rein vertraglich begründeten dinglichen Rechte „in equity" eine eklatante Schutzlücke für den Rechtsverkehr entstanden war. Die Urteile, die im Folgenden im Rahmen der Darstellung der Rechtsprechungsentwicklung gesondert untersucht werden (cc), waren für Hübbe insbesondere in der Befragung vom 4. Februar 1873 Anlass zu dem Problem der Rechte „in equity" Stellung zu nehmen. Er stellte zunächst klar, dass dingliche Equityrechte im Anwendungsbereich des Real Property Act nicht anerkannt werden könnten[1384] und forderte, sie durch neue Rechtskonstruktionen zu ersetzen.[1385] Der Vorsitzende der Reformkommission, Rechtsanwalt Ingleby, der in den vorausgegangen Verfahren vor dem Supreme Court die Klägerseite vertreten hatte, beharrte allerdings hartnäckig darauf die Konsequenzen dieser Sichtweise dargelegt zu bekommen:

> Question 100: You would not allow equities at all ? - No, not as such or per se; because the two systems would clash. It is impossible.
> Question 101: Would you allow equities or not ? We ask you to answer that. - It would take time to consider what rights I would allow to be put on the register.
> Question 102: Still, equities in general you would reject ? - Yes.
>
> Übersetzung:[1386]
> Frage 100: Sie würden überhaupt keine Equities zulassen ? – Nein, nicht als solche bzw. per se; weil die beiden Systeme unvereinbar aufeinander prallen würden. Es ist unmöglich.
> Frage 101: Würden Sie Equities zulassen oder nicht ? Wir bitten Sie das zu beantworten. – Es würde Zeit bedürfen, zu überlegen, welche Rechte ich für die Eintragung ins Register zulassen würde.
> Frage 102: Trotzdem, Equites würden Sie im Allgemeinen ablehnen ? – Ja.

1381 Hübbes Befragung erfolgte an drei unterschiedlichen Terminen: 4. Februar; 27. März und 21. April 1873. Vgl. Report of Commission appointed to inquire into the Intestacy, Real Property, and Testamentary Causes Acts (Adelaide 1873), Minutes of Evidence.

1382 Siehe oben, Kapitel 4, S. 185 ff.

1383 Einzelrichterentscheidung: 6 SA LR (1872), S. 75; Full Court-Entscheidung: 7 SA LR (1873), S. 1.

1384 Report of Commission appointed to inquire into the Intestacy, Real Property, and Testamentary Causes Acts (Adelaide 1873), Minutes of Evidence, 4. Februar 1873, Antwort auf Frage 7.

1385 Report of Commission appointed to inquire into the Intestacy, Real Property, and Testamentary Causes Acts (Adelaide 1873), Minutes of Evidence, 4. Februar 1873, Antwort auf Frage 6 und 34.

1386 Übersetzung des Verfassers.

Die Fragestellung des Vorsitzenden der Kommission Ingleby in Frage 100 bis 102 zeigte dessen Verwunderung darüber, wie Hübbe sich ein System ohne die Anerkennung der durch die dinglichen Equityrechte geschützten Interessenspositionen vorstellte. Erst nachdem Ingleby nochmals nachhakte, stellte Hübbe in seiner Antwort auf Frage 103 klar, dass die in Betracht kommenden Interessen zwar geschützt werden müssten, aber nicht durch dingliche Rechte, die außerhalb des Registers entstehen. Aus dem neuen Registerrecht, so Hübbe, erwachse die Notwendigkeit einer Neuklassifizierung der Rechtskategorien, die es erlaube, die in Rede stehenden Rechtspositionen weiter anzuerkennen ohne ihnen zugleich dinglichen Charakter zuzubilligen:

> [...] It appears to me that in order to maintain the principles of the Real Property Act, three clases of rights should be kept constantly distinct:
> 1st. The fee; that is the registered entire ownership
> 2nd. The registered estate or interest which a person has *in the land* of another; [...][1387]
> 3rd. The bare right to obtain the fee, or some lesser, but defined right to or in land [...]
> Rights, in the nature of this third class, I think, should never be styled, nor allowed to be treaded, as rights, estates, or interests subsisting *in the land*, when the land is under the operation of this Act; for they cannot be said to follow the land [....]
>
> Übersetzung:[1388]
> [...] es erscheint mir, dass man drei Klassen von Rechten strikt auseinanderhalten muss, um die Einhaltung der Prinzipien des Real Property Act zu gewährleisten:
> 1. Das ‚Fee', das heißt das eingetragene ganze Volleigentum
> 2. Das eingetragene Recht, das eine Person am Grundstück eines anderen hält; [...]
> 3. Das bloße Recht auf Übertragung des ‚Fee' oder eines beschränkten, aber bestimmten Rechts auf das oder am Grundstück [...].
> Rechte, die der dritten Klasse angehören, denke ich, sollten niemals so gewertet werden, oder so behandelt werden wie Rechte, die *am Grundstück* bestehen, wenn das Land im Anwendungsbereich des Gesetzes liegt, denn es kann nicht gesagt werden, dass sie dem Land folgen [...]

Hübbe stellte hier eine Klassifizierung der Rechte auf, die der deutschen Einteilung von schuldrechtlichen und dinglichen Rechten entsprach. Die Lösung des Problems, auf die der Kommissionsvorsitzende Ingleby drängte, sollte nicht darin liegen, festzulegen, welche dinglichen Rechte „in equity" überhaupt noch zuzulassen waren, sondern in der Auflösung dieser Kategorien selbst. Die von Hübbe vorgeschlagene Einteilung sollte

---

1387 Hervorhebungen im Originaltext.
1388 Übersetzung des Verfassers.

stattdessen maßgebend sein und die Schwierigkeit der Zweiteilung der Rechte „at law“ und „in equity“ überwinden. Nur diese Neueinteilung entsprach nach Hübbes Meinung dem durch den südaustralischen Real Property Act eingeführten Registerrecht. Auf dem Hintergrund der Rezeptionsthese erscheint diese Sichtweise einleuchtend. Denn wenn der Real Property Act 1858 (SA) aus Hamburg übernommen worden war, lag es nahe, die Problematik der Rechte „in equity“ durch einen Rückgriff auf die deutsche Systematik der Rechte zu lösen. Hübbes Vorschlag, die Neueinteilung an dem Unterschied zwischen schuldrechtlichen und dinglichen Rechten zur orientieren, lässt sich daher als Weiterführung der Rezeption des Hamburger Rechts verstehen. Die Einführung des Registerrechts aus Hamburg erforderte offensichtlich gleichzeitig die Einhaltung gewisser materiellrechtlicher Grundvoraussetzungen, die in Australien noch zu schaffen waren.

Hübbe kam es jedoch nicht auf die Abschaffung der Zweiteilung des angelsächsischen Rechts als solcher an. Wichtig war ihm nur, dass dingliche Rechte nicht außerhalb des Registers entstehen durften. Soweit der Dualismus von Common Law und Equityrecht dem nicht widersprach, konnten die Systeme nebeneinander bestehen. Lediglich dort wo die Systeme kollidierten, d.h. dort, wo die dinglichen Rechte ohne Eintragung entstehen konnten, waren Korrekturen erforderlich, indem man den betreffenden Rechten „in equity“ ihre dingliche Wirkung entzog.

cc) Scheitern der südaustralischen Rechtsprechung beim Versuch einer Annäherung an deutsche Rechtskategorien

Der südaustralische Supreme Court war erst 1872 durch den Fall Lange v Ruwoldt[1389] gezwungen, über das Verhältnis der dinglichen Rechte „in equity“ und dem Real Property Act in seiner damaligen Fassung von 1861 zu entscheiden. Zunächst erging eine Einzelrichterentscheidung und im Anschluss daran eine Entscheidung des Full Court. Ausgangsposition dieser und aller folgenden Entscheidungen war ein Spannungsverhältnis, das es scheinbar nicht zuließ, einen Ausgleich zwischen den gegensätzlichen Prinzipien zu schaffen ohne einem von beiden den Vorrang zu geben. Sowohl Richter Gwynne als Einzelrichter als auch der Full Court (Hanson, Gwynne, Wearing) entschieden aus dieser Situation heraus für den Vorrang des Eintragungsprinzip des Real Property Act. Nicht eingetragene Equityrechte konnten demnach nicht an Grundstücken unter dem Real Property Act entstehen.[1390]

Da es aber neben diesen Rechten „in equity“ keine anerkannten Rechte gab, mit denen ein Käufer sein „Recht“ auf Übertragung des dinglichen Rechts „at law“ im Wege der Eintragung geltend machen konnten, wurde diese Entscheidungen bald wieder aufgehoben. In Cuthbertson v Swan[1391] entschied der südaustralische Supreme Court

---

1389 Die Schreibweise variiert. In der ersten Entscheidung, die 1872 veröffentlicht wurde, heißt es Rudwolt, in der Entscheidung des Full Court von 1873 heißt es dagegen Ruwoldt. Letztere Schreibweise scheint vorzugwürdig, da eher anzunehmen ist, dass eine Korrektur vorgenommen wurde als dass sich ein Fehler einschlich.

1390 Lange v Ruwoldt, 6 SA LR (1872), S. 75 ff.; 7 SA LR (1873), S. 1 ff.

1391 Cuthbertson v Swan, 11 SA LR (1877), S. 102.

bereits 1877 in neuer Besetzung, dass die Entscheidung in Lange v Ruwoldt aufzuheben sei. Statt dem Eintragungsgrundsatz wurde nun der Weitergeltung des Dualismus von Rechten „in equity“ und Rechten „at law“ der Vorrang eingeräumt. Damit war man anderen australischen Kolonien und der Ansicht des Privy Councils, dem britischen Appellationsgericht für das Commonwealth, gefolgt.[1392] Der australischen High Court bekam erst zu Beginn des 20. Jh. die Gelegenheit zur Stellungnahme und bestätigte in Barry v Heider (1914)[1393] und Butler v Fairclough (1917)[1394] die seitdem ständige australische Rechtsprechung der australischen Einzelstaaten.

Betrachtet man diese kurze Zusammenfassung der australischen Rechtsentwicklung, so ist im Hinblick auf die historischen Wurzeln des australischen Registerrechts das Augenmerk vor allem auf die anfänglichen Urteile des südaustralischen Supreme Court zu richten. Die Annahme einer Rezeption deutschen Rechts vorausgesetzt, ist es wahrscheinlich, dass die beteiligten Juristen die Kenntnis um diese Ursprungsquelle des Rechts in ihre Überlegungen mit einfließen ließen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass verschiedene der an der Rechtsfindung in Lange v Ruwoldt beteiligten Juristen Kontakte zu Dr. Ulrich Hübbe hatten und sich mit ihm, teilweise nachweisbar juristisch, über den Real Property Act ausgetauscht hatten. Zunächst ist hier der Anwalt der Klägerseite, Ingleby, zu nennen, der Hübbe als Vorsitzender der Reformkommission kurz nach der Entscheidung in Lange v Ruwoldt zur oben dargelegten Befragung lud und Hübbe gerade zum Umgang mit den dinglichen Equityrechten im Anwendungsbereich des Real Property Act befragte.[1395] Auf der Beklagtenseite stand Hardy, der später in der 1880er Debatte um Torrens‘ Antrag auf eine Zusatzrente, berichtete, dass er die Zusammenarbeit zwischen Torrens und Hübbe in seinem Haus persönlich miterlebt hätte und wüsste, dass Hübbe dabei Materialien aus Kontinentaleuropa verwendet habe.[1396]

Neben Ingleby und Hardy war Hübbe insbesondere mit Richter Hanson[1397] bekannt, der in der Begründung der Full Court-Entscheidung neben Richter Gwynne die tragenden Gründe für die Sichtweise des Gerichts herausarbeitete. Hübbe berichtete 1884 in seiner Erklärung zur Petition auf eine Pension, Hanson selbst habe ihm gesagt, dass er mit der Abfassung des Real Property Act den Menschen einen großen Dienst erwiesen habe.[1398]

1392 Das Privy Council spielte für die Einheitlichkeit der Rechtssprechung der Commonwealthstaaten eine zentrale Rolle. Dieses Gericht mit Sitz in England war ein eigens für das Commonwealth geschaffenes Appellationsgericht, das für die eigentlich unabhängigen Jurisdiktionen den Instanzenzug um eine besondere weitere Instanz erweiterte (Vgl. zum Ganzen Morris/ Cook/Creyke/Geddes, Kapitel 4, S. 34 ff.).

1393 Barry v Heider, 19 CLR (1914), S. 197.

1394 Butler v Fairclough, 23 CLR (1917), S. 78.

1395 Vgl. insbesondere Hübbes Befragung vom 4. Februar 1873: Report of Commission appointed to inquire into the Intestacy, Real Property, and Testamentary Causes Acts (Adelaide 1873), Minutes of Evidence.

1396 Hawker, South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 1884, S. 1026.

1397 Richter Hanson hatte im Reformjahr 1857 selbst einen Gegenentwurf zu Torrens vorgelegt (Südaustralisches Staatsarchiv, Netley, GRG 1/15 N).

1398 Hübbes 2. Erklärung nach Abschluss des Petitionsverfahrens, 1884 (Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 T), S. 5.

Ob auch Richter Gwynne sich persönlich mit Hübbe austauschte, ist nicht bekannt. Allerdings zeigt die weitere Analyse deutliche Parallelen in den juristischen Argumentationen der beiden. Richter Wearing schließlich kann hier außer Acht gelassen werden, da er sich, nach eigener Aussage, an der Entscheidung nicht beteiligte und sich der Meinung seiner Kammerkollegen lediglich angeschlossen habe.[1399]

(1) Lange v Ruwoldt- Entscheidung des Einzelrichter Gwynne[1400]

Dem Rechtsstreit Lange v Ruwoldt, der zunächst an Richter Gwynne als Einzelrichter herangetragen wurde, lag vereinfacht folgender Sachverhalt zugrunde:

Zwei deutsche Siedler hatten sich in einem Kaufvertrag über den Übergang eines Teils eines Grundstücks geeinigt. Der Verkäufer Friedrich Ferdinand Kopp hatte dabei mit dem Käufer Johann Lange eine Ratenzahlung vereinbart. Das Eigentum sollte erst mit vollständiger Kaufpreiszahlung übergehen. Dementsprechend wurden keine Anstalten gemacht, Lange in das Grundstücksregister einzutragen. Rechtlich betrachtet lag nach englischen Grundsätzen daher ein noch zu erfüllender Vertrag, ein sogenannter „executory contract“ vor.[1401] Kurz nach Vertragsabschluss verstarb Kopp. Lange verklagte darauf die Witwe und Erbin Kopps, die zwischenzeitlich Johann Ruwoldt geheiratet hatte und unter dessen Namen prozessierte.

Als Einzelrichter entschied Gwynne, dass aus dem Vertrag zwischen Kopp und Lange kein Recht am Grundstück entstünde. Die gewöhnlich aus solchen Verträgen hergeleiteten Grundstücksrechte „in equity“ wären unter dem Real Property Act nicht mehr wirksam.[1402] Dies folge aus Zusammenspiel des strikten Eintragungsgrundsatzes des Real Property Act mit der Repeal Clause, die das alte Recht, insoweit es mit dem neuen Recht unvereinbar war, für abgeschafft erklärte. Der Eintragungsgrundsatz wäre das Grundprinzip des neuen Rechts, dem alles andere unterzuordnen sei.[1403] Diese Argumentation entsprach offensichtlich derjenigen Hübbes, wie sie oben dargelegt wurde (bb).[1404] Richter Gwynne ging allerdings darüber hinaus, indem er ergänzte, dass aus dem Eintragungsprinzip des Gesetzes für sich allein schon folge, dass nicht eingetragene Grundstücksrechte „in equity“ nicht mehr anzuerkennen seien:

> „[...] I think it would have been sufficient if I had merely said that as the Act proceeds by the registration of title, and by that alone - in other words, upon the principle that what is not on the register, has, in contemplation of the law, no existence, and as the agreement in question is not susceptible of registration - it cannot in any way affect the land in question under the Act.“

1399 Lange v Ruwoldt, 7 SA LR (1873), S. 1, 118.
1400 Lange v Ruwoldt, 6 SA LR (1872), S. 75 ff.
1401 Garner, A Dictionary of Modern Legal Usage, S. 338.
1402 Lange v Ruwoldt, 6 SA LR (1872), S. 75, 81.
1403 Lange v Ruwoldt, 6 SA LR (1872), S. 75, 79.
1404 Siehe oben, S. 213 ff.

Übersetzung:[1405]

„[...] Ich denke, dass es genügt hätte, wenn ich lediglich gesagt hätte, dass das Gesetz auf der Grundlage der Eintragung von Rechtstiteln verfährt und nur aufgrund dessen - mit anderen Worten, auf der Grundlage des Prinzips, dass das was nicht eingetragen ist, rechtlich betrachtet, nicht existent ist, und da die in Rede stehende Vereinbarung nicht eintragbar ist - sie in keiner Weise das betreffende Grundstück im Anwendungsbereich des Gesetzes beeinträchtigen kann."

Richter Gwynne fasste seine Ausführungen im Übrigen bewusst kurz, da er es wegen der weitreichenden Bedeutung der Entscheidung für notwendig hielt, eine Entscheidung des Full Court herbeizuführen.[1406]

(2) Lange v Ruwoldt- Entscheidung des Full Court[1407]

Die Sitzungen des Full Court fanden bereits wenige Wochen nach der Entscheidung Gwynnes am 7. November und 6. Dezember 1872 statt. Wie bereits erwähnt, setzte sich der Full Court aus den Richtern Gwynne, Hanson und Wearing zusammen, wobei letzterer eine rein passive Rolle einnahm. Unter dem Vorsitz von Chief Justice Hanson fand diesmal eine ausführliche rechtliche Erörterung statt.

Für die Annahme einer vorausgegangenen Rezeption deutschen Rechts von großer Relevanz ist dabei das Rechtsgespräch, das Hanson mit dem Prozeßbevollmächtigten des Klägers, Rechtsanwalt und späteren Vorsitzenden der Reformkommission Ingleby, führte. Ingleby vertrat nämlich eine für einen angelsächsischen Juristen ungewöhnliche Einteilung der Rechtskategorien, die, gelöst vom Dualismus von Rechten „in equity" und „at law", entsprechend der deutschen Rechtswissenschaft von solchen schuldrechtlicher und dinglicher Art ausging.

Ingleby trug vor, dass es nach der Einführung des Real Property Act möglich sein müsse, ein Recht auf Erfüllung (specific performance), d.h. Übertragung von Rechten am Grundstück zu haben, ohne dass dies die Innehabung dinglicher Rechte „in equity" voraussetze.[1408] Dass letztere ohne Eintragung nach der neuen Rechtslage nicht mehr entstehen könnten, zweifelte er nicht an. Richter Hanson reagierte auf Inglebys Darlegungen zunächst mit Unverständnis. Dessen Rechtsansicht ließe sich nicht unter gleichzeitiger Beibehaltung der herrschenden Kategorien „in equity" und dem diesen zugrunde liegenden Trust-Konzept vertreten:

„[...] I cannot understand your argument. When a man holds land in trust for another, surely he has an interest in it."

1405 Übersetzung des Verfassers.
1406 Lange v Ruwoldt, 6 SA LR (1872), S. 75, 78.
1407 Lange v Ruwoldt, 7 SA LR (1873), S. 1 ff.
1408 Lange v Ruwoldt, 7 SA LR (1873), S. 1, 5.

Übersetzung:[1409]
„[...] Ich kann Ihre Argumentation nicht verstehen. Wenn ein Mann ein Grundstück „in trust“ (treuhänderisch) für einen anderen innehält, dann hat er natürlich auch ein Recht an diesem.“

Ingleby versuchte seine Sichtweise gegen diesen Einwand mit einer Neuordnung der Rechte „in equity“ zu verteidigen:

„I draw a distinction between "right" and "estate." Equity will compel a defendant to do right, and thus pass an estate.“

Übersetzung:[1410]
„Ich mache eine Unterscheidung zwischen einem „right“ (schuldrechtlichem Recht) und einem „estate“ (dinglichem Recht). Das Equityrecht wird einen Beklagten dazu zwingen, das „right“ zu erfüllen, und dementsprechend ein „estate“ zu übertragen.“

Mit dieser Neueinteilung der Rechte vertrat Ingleby eine Einteilung, die derjenigen in Deutschland entsprach. Gleichzeitig stimmte dieser Vorschlag mit dem überein, was Hübbe wenige Monate später in seiner offiziellen Befragung gegenüber Ingleby aussagen sollte. Dies legt nahe, dass sich Ingleby bereits vor der Arbeit in der Reformkommission mit Hübbe ausgetauscht hatte. Möglicherweise hatte seine deutsche Mandantschaft den dazu notwendigen Kontakt zu dem Hamburger Anwalt hergestellt.[1411] Schließlich schienen die deutschen Siedler, wie sich aus den Darstellungen der ansässigen deutschen Presse ergibt, der Überzeugung gewesen zu sein, dass der Real Property Act unter Hübbes Regie entstanden sei.[1412]

Auf diesem Hintergrund erscheint Inglebys hartnäckige Befragung Hübbes dazu gedient zu haben, dessen Gedanken offiziell vor der Reformkommission auszubreiten. Möglicherweise wollte Ingleby auf diese Weise gesetzgeberisch das durchsetzen, was ihm vor dem Supreme Court nicht gewährt worden war. Denn während Ingleby eine Unterscheidung zwischen schuldrechtlichem Anspruch auf Rechtsübertragung einerseits und dinglichem Recht andererseits verlangte, wies Hanson auf die entscheidende strukturelle Schranke hin, die sich aus der noch geltenden Equitylehre ergab:

„But do not "right" and "estate" mean the same thing in equity ?“

1409 Übersetzung des Verfassers.
1410 Übersetzung des Verfassers.
1411 Schließlich wird berichtet, Hübbe habe lange Zeit als Rechtsberater der deutschsprachigen Siedler fungiert (Kelly, Australian Dictionary of Biography, Bd. 4, S. 436).
1412 Vgl. Hübbes Nachruf: Australische Zeitung, 10. Februar 1892 (Übersetzung oben, S. 168).

Übersetzung:[1413]
„Aber bedeuten denn nicht „right“ und „estate“ dieselbe Sache „in equity“ ?

Hanson gab in seinen weiteren Ausführungen zu verstehen, dass er gerne Inglebys Ansatz gefolgt wäre und er auch glaube, dass dieser im Sinne der Verfasser des Real Property Act gewesen wäre, ihm dies aber wegen der Grundsätzen des Equityrechts unmöglich wäre:

„I should have been pleased to be able to concur in the reasoning of Mr. Ingleby, in which he attempted to draw a distinction between an estate or interest in land, which he, perforce, admitted did not pass, and a right against the individual to a compel a transfer; for I can have no doubt that the framers of the Act believed that they had done nothing to prevent a suit for specific performance of contracts with regard to land under the Act. But there is, as it seems to me, no such distinction.“

Übersetzung:[1414]
Ich wäre erfreut gewesen, wenn ich Herrn Ingleby in seiner Argumentation hätte zustimmen können, mit der er versucht, eine Unterscheidung zu treffen zwischen einem Recht am Grundstück, von dem er zwingend zugeben musste, dass dieses vorliegend nicht übertragen wurde, und einem Recht gegen eine Person, das die Rechtsübertragung erzwingt; denn ich kann keinen Zweifel daran haben, dass die Verfasser des Gesetzes glaubten, nichts getan zu haben, das eine Klage auf Erfüllung eines Vertrages im Hinblick auf ein Grundstück im Anwendungsbereich des Gesetzes verhindere. Aber es gibt, wie es mir scheint, keine solche Unterscheidung.“

Hanson erklärte dann, dass die Rechtsprechung des Court of Chancery, in dem sich das Equityrecht entwickelt hätte, für einen Anspruch auf Rechtsübertragung „at law“ die Innehabung eines dinglichen Rechts „in equity“ voraussetze:[1415]

„But a plaintiff could have no right to a transfer at law, excepting on the ground of his previous possession of an estate in equity; so that the passing of such an estate was the condition of his right.“

Übersetzung:[1416]
„Aber ein Kläger kann kein Recht auf eine Rechtsübertragung haben; ausgenommen auf der Grundlage der vorausgehenden Inhabung eines dinglichen Rechts „in

1413 Übersetzung des Verfassers.
1414 Übersetzung des Verfassers.
1415 Lange v Ruwoldt, 7 SA LR (1873), S. 1, 8.
1416 Übersetzung des Verfassers.

> equity"; so dass die Übertragung eines solchen dinglichen Rechts die Voraussetzung für seinen Anspruch ist."

Hanson drückte sein Bedauern aus, dass sich die Rechtslage so darstellte. Denn die Anerkennung und Durchsetzung nicht eintragbarer Rechte an Grundstücken im Gewand von dinglichen Rechte „in equity" unterliefe das Kernprinzip des neuen Real Property Act 1858 (SA) und könnte daher nach dessen Einführung nicht fortgeführt werden. Unter dem geltenden Recht könnte daher aus einem Vertrag kein durchsetzbarer Erfüllungsanspruch mehr hergeleitet werden. Was bliebe sei lediglich ein mögliches Recht auf Schadensersatz, das aber von den vorliegenden Anträgen der Parteien nicht erfasst würde.[1417] Es sei nicht die Aufgabe des Gerichts, sondern der Legislative, das Gesetz so zu ergänzen, dass Verträge gerichtlich einklagbar seien ohne die Eintragungsgrundsätze zu verletzen.[1418]

Richter Gwynne schloss sich Hanson an und ergänzte, diesmal als Mitglied des Full Court, die Begründung seiner zuvor ergangenen Einzelrichterentscheidung, indem er die Konsequenz der Sichtweise des Gerichts für die allgemeine Unterscheidung von Rechten „in equity" und „at law" hervorhob:[1419]

> „[...] it seems clear to my mind that it was not the intention of the Legislature, as respects lands brought under the new system, to continue the distinction which we make between the estate at law and the estate in equity."

> Übersetzung:[1420]
> „[...] es scheint mir offensichtlich, dass es nicht die Absicht des Gesetzgebers war, in Bezug auf Land, das in den Anwendungsbereich des neuen Systems gebracht wird, die Unterscheidung, die wir zwischen dem dinglichen Recht „at law" und dem dinglichen Recht „in equity" machen, aufrecht zu erhalten."

Diese Schlussfolgerung, so Ingleby weiter, widerspräche seiner Ansicht nach auch nicht der Anerkennung des Trust-Konzepts als solchem, das an verschiedenen Stellen des Gesetzes ja genannt würde.[1421] Zwar wäre dieses Rechtsverhältnis die Grundlage der dinglichen Equityrechte. Das Gesetz meinte, wenn es davon spreche, aber nur die „express trusts" und nicht auch die „constructive trusts", die hier in Rede stünden.[1422]

Mit der Entscheidung in Lange v Ruwoldt hatte der südaustralische Supreme Court den Prinzipien des Real Property Act gegenüber den hergebrachten Prinzipien des

---

1417 Lange v Ruwoldt, 7 SA LR (1873), S. 1.
1418 Lange v Ruwoldt, 7 SA LR (1873), S. 1, 9.
1419 Lange v Ruwoldt, 7 SA LR (1873), S. 1, 13.
1420 Übersetzung des Verfassers.
1421 Lange v Ruwoldt, 7 SA LR (1873), S. 1, 15 f.
1422 Lange v Ruwoldt, 7 SA LR (1873), S. 1, 16.

Equityrechts entsprechend den Vorgaben der Repeal Clause klar den Vorrang eingeräumt. Die Richter hatten dabei durchaus die daraus folgende Problematik für das australische Recht dargelegt. Da das Gericht die von Ingleby und Hübbe vorgeschlagene Neueinteilung der Rechte nicht als zulässige richterliche Rechtsfortbildung betrachtete, fehlten von nun an dringend benötigte Durchsetzungsrechte. Es standen neben den bisher geltenden dinglichen Rechten „in equity" keine anderen Instrumentarien zur Verfügung, mit denen Erfüllungsansprüche aus Vertrag hätten geltend gemacht werden können. Zwar hatte Hanson deren Einführung als Aufgabe des Gesetzgebers gekennzeichnet, und auch Hübbe hatte Monate nach der Entscheidung die gesetzliche Schaffung solcher Durchsetzungsrechte gefordert. Jedoch war die südaustralische Rechtsprechung bis zu einer Gesetzesreform an die Entscheidung des Supreme Court gebunden,[1423] was den Bedürfnissen der Wirtschaft gerichtlich durchsetzbare Grundstücksverträge abzuschließen eklatant widersprach.

(3) Cuthbertson v Swan- erneute Entscheidung des Full Court[1424]

Trotz der sofort einberufenen Reformkommission zog die südaustralische Gesetzgebung in den darauf folgenden Jahren keine Konsequenzen aus den Urteilen in Lange v Ruwoldt. Es wundert daher nicht, dass der südaustralische Supreme Court bereits 1876 erneut gezwungen war, sich mit dem Verhältnis zwischen den dinglichen Rechten „in equity" und dem Real Property Act zu beschäftigen. Anläßlich des Rechtsstreits Cuthbertson v Swan[1425] hob der südaustralische Supreme Court die Entscheidung in Lange v Ruwoldt wieder auf.

Ingleby, mittlerweile Queens Counsel, hatte diesmal den Beklagten zu vertreten.[1426] Dementsprechend berief er sich, unter Bezugnahme auf die Präzedenzentscheidung Lange v Ruwoldt, darauf, dass sich unter dem Real Property Act kein durchsetzbarer Erfüllungsanspruch aus Vertrag herleiten ließe.[1427] Ein solcher konstituiere sich nach der geltenden Rechtsordnung nur in dinglichen Rechten „in equity", die aber unter dem neuen Registerrecht mangels Eintragung gerade keine Wirksamkeit mehr beanspruchen dürften. Dieser Argumentation, die die Begründung der Entscheidung in Lange v Ruwoldt getragen hatte, wollte der Supreme Court allerdings nicht mehr folgen.

In völlig anderer Besetzung (Richter Stow und Way) sah man sich gezwungen, dem Bedürfnis des Grundstücksverkehrs nach Anerkennung durchsetzbarer vertraglicher Erfüllungsansprüchen nachzugeben. Statt eine revolutionäre Neueinteilung der Rechtskategorien zu begründen, wie Hübbe sie gefordert hatte, oder den von Richter Hanson formulierten Gesetzgebungsauftrags zu konkretisieren, erkannte der Supreme Court die Weitergeltung dinglicher Rechte „in equity" unter dem Real Property Act an.

1423 Im angelsächsichen Rechtsraum gilt die „doctrine of stare decisis", nach der Entscheidungen der höheren Gerichte für die unteren durchgehend bindend sind (Morris/ Cook/Creyke/Geddes, Kapitel 5, S. 63).

1424 Cuthbertson v Swan, 11 SA LR (1877), S. 102.

1425 Cuthbertson v Swan, 11 SA LR (1877), S. 102, 108.

1426 Auf der Gegenseite stand Rechtsanwalt Belt, der schon 1857 bei Einführung des Real Property Act ein Gegner der Reform gewesen war (Geyer, The Creation of a Myth, S. 35).

1427 Cuthbertson v Swan, 11 SA LR (1877), S. 103 f.

Damit hatte man sich für den Vorrang der hergebrachten Equitygrundsätze gegenüber dem Eintragungsprinzip des Registerrechts entschieden.

Anstoß für diesen Gesinnungswandel waren offensichtlich auch die Reaktionen und Entwicklungen außerhalb Südaustraliens gewesen. Zwar hatte der australische High Court noch keine Stellung zu dem in Rede stehenden Problem bezogen, aber in den übrigen australischen Kolonien hatte man sich nicht gewagt, so weitreichende Konsequenzen aus dem neuen Registerrecht zu ziehen, wie es in dem Ursprungsstaat des Systems in Lange v Ruwoldt geschehen war.[1428]

Obwohl das Zivilrecht in die Gesetzgebungskompetenz der Einzelstaaten fiel und Südaustralien demnach eigene Weg gehen konnte, war es trotzdem eingebunden in das Rechtsprechungssystem Gesamtaustraliens und des britischen Commonwealth. Andere australische Kolonien und das Privy Council hatten sich aber bereits gegen eine stillschweigende Verdrängung der dinglichen Equityrechte durch ein Registerrecht ausgesprochen.[1429] Richter Stow, der die Begründung der Entscheidung in Cuthbertson v Swan im Wesentlichen erstellte, betonte an verschiedenen Stellen seiner Ausführungen, dass man von diesen Entscheidungen der anderen Kolonien,[1430] insbesondere der New South Wales und des Privy Council,[1431] nicht abweichen wolle.

Der Kern seiner juristischen Begründung bestand darin, dass man dem Real Property Act nicht zubilligen wollte, auch das materielle Recht zu revolutionieren, ohne einen adäquaten Ersatz zu schaffen. Aus der Bedeutung und Tradition des Equityrechts folgerte Richter Stow das Erfordernis einer restriktiven Gesetzesauslegung:[1432]

> „The system of trusts is so interwoven with the habits and the business of the people, and the comfort and happiness of families is so dependant upon it continuance, that we should not expect that the Legislature even in so great an alteration in the law as that contained in the Real Property Act would interfere with the existing law as regards trusts and equities, except so far as is necessary to give full effect to the new system [...].“
>
> Übersetzung [1433]
> „Das System des Trust ist so verwoben mit den Gewohnheiten und dem Geschäftsverkehr der Leute, und das Wohlbefinden und Glück von Familien hängt

---

1428 Victoria, New South Wales, New Zealand (Vgl. McCrimmon, 20 Monash University Law Review (1994), S. 303, Fn. 27).

1429 Cuthbertson v Swan, 11 SA LR (1877), S. 104, 106 mit Hinweis auf Barton v Muir und Blackwood v The London Chartered Bank.

1430 Cuthbertson v Swan, 11 SA LR (1877), S. 103 f., 108.

1431 Cuthbertson v Swan, 11 SA LR (1877), S. 104, 106 mit Hinweis auf Barton v Muir und Blackwood v The London Chartered Bank.

1432 Cuthbertson v Swan, 11 SA LR (1877), S. 110.

1433 Übersetzung des Verfassers.

> derart von dessen Weiterbestehen ab, dass wir nicht annehmen sollten, dass eine Gesetzgebung, auch wenn sie eine so große Veränderung des Rechts beinhaltet wie der Real Property Act, das existierende Recht der Trust und Equities beeinträchtigen würde, ausgenommen soweit es notwendig ist, um dem neuen System volle Wirksamkeit zu verschaffen [...].“

Nach Richter Stow war eine solche Beeinträchtigung der alten Grundsätze nicht notwendig, denn die Vereinbarkeit der Equitykonzepte mit dem Real Property Act ergebe sich schon daraus, dass das Gesetz an verschiedenen Stellen die Existenz des Trusts anerkenne und damit zugleich das Rechtsverhältnis, auf dem die dinglichen Equityrechte gründeten. Auf das Argument von Gwynne in Lange v Ruwoldt, dass damit nur die „express trusts“ und nicht die in Rede stehenden „constructive trusts“ gemeint seien, ging er nicht ein.

Die klare Regelung des Real Property Act, nach der keine Verfügungen (instruments) wirksam Rechte am Grundstück übertragen sollten, wenn diese nicht registriert wären, umgingen Stow und seine Kollegen zudem mit einem der Rechtsbeugung nahem Kunstgriff. Nach ihrer Argumentation dürfte der Begriff „instrument“ nicht allgemein, sondern nur im engen Gesetzeskontext ausgelegt werden.[1434] Der Real Property Act sähe für die von ihm geregelten Verfügungen Modelltexte vor. Nur die Verfügungen, die dort erfasst wären, wollte der Real Property Act regeln und nur auf diese würde sich daher das Wirksamkeitserfordernis der Eintragung beschränken.[1435] Andere „instruments“, die vom Gesetz gar nicht geregelt wären, würde das Gesetz nicht erfassen und wären daher auch ohne Eintragung wirksam. Da kein Modelltext eine Rechtsübertragung im Falle von noch zu erfüllenden Verträgen (executory contracts) vorsähe, wäre diese von den Regeln des Real Property Act auch nicht erfasst und könnte daher auch ohne Eintragung dingliche Rechte „in equity“ begründen.

Damit hatte sich der südaustralische Supreme Court auf eine für den Ursprungsstaat des Real Property Act ungewöhnlich formaljuristische Argumentationsebene begeben. Wenn auch nicht alle Details des Entstehungsprozesses des Gesetzes bekannt waren, so war durch Torrens‘ Einführungsreden[1436] und durch die ursprüngliche Stoßrichtung der Reformdiskussion von 1857/58[1437] doch allseits geläufig, dass das Gesetz nicht beabsichtigte, nur Textbausteine und Eintragungszwang für einige wenige Verfügungen festzulegen. Ganz im Gegenteil sollte durch das Erfordernis der Eintragung die ersehnte Klarheit über bestehende Rechtsverhältnissen an Grundstücken im Ganzen herbeigeführt werden. Die Rechtssituation sollte ausnahmslos durch das Register widergespiegelt werden: sogenanntes Mirror Principle.[1438]

1434 Cuthbertson v Swan, 11 SA LR (1877), S. 117.

1435 Cuthbertson v Swan, 11 SA LR (1877), S. 117.

1436 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 201 ff.

1437 Bereits Forster hatte am 31. Juli 1856 eine Abschaffung der Unterscheidung von Rechten „in equity“ und Rechten „at law“ gefordert (The South Australian Register, 31. Juli 1856.

1438 Ruoff, S. 16 ff.

Mit der Entscheidung in Cuthbertson v Swan war jedoch die Weichenstellung für die südaustralische Rechtsentwicklung in eine andere Richtung gelegt. Man hatte sich der gesamtaustralischen Tendenz angeschlossen und den von Hübbe prognostizierten „clash" der Systeme unter Weiterführung der hergebrachten Rechtseinteilung der Equityrechte in Kauf genommen. Hübbe hatte mit seinem „Verein zum Schutze des Real Property Acts"[1439] offensichtlich keinen Einfluss mehr auf die Entwicklung nehmen können, und auch die heftige Kritik der deutschen Zeitungen[1440] hatte keine Früchte getragen. Jedenfalls nahm der Gesetzgeber bei Neufassung des Real Property Act von 1886 keine der von Hübbe und Hanson geforderten Änderungen vor und sanktionierte damit den Rückgriff auf die Equitykonzepte durch die Rechtsprechung.

(4) Enscheidungen des High Court: Barry v Heider[1441] und Butler v Fairclough[1442]

Das letzte Aufbäumen gegen die Anerkennung nicht eingetragener Rechte „in equity" dinglicher Natur im Geltungsbereich des australischen Registerrechts gab es 1914. In Barry v Heider[1443] wurde die Frage, die wegen der Ausbreitung des Systems in alle australischen Staaten bundesstaatliche Dimensionen angenommen hatte, an den High Court herangetragen. Der High Court beseitigte die gebliebenen Zweifel an der Umkehrbarkeit der Entwicklung und bestätigte Cuthbertson v Swan und gleichgelagerte Entscheidungen der anderen Einzelstaaten. In der Begründung der Entscheidung wurde erneut deutlich, dass es sich nicht um eine Frage diffiziler Auslegungstechnik handelte, sondern um eine echte Wertungsfrage, die getragenen wurde von der Ehrfurcht, die Juristen im angelsächsischen Rechtsraum vor dem in Jahrhunderten gebildeten und sich selbst perpetuierenden Präjudizienrecht hatten.[1444] Der Richter am High Court Isaacs, führte zur fraglichen materiellrechtlichen Reformkraft des Registerrechts aus:[1445]

> „Such a contention is absolutely opposed to all hitherto accepted notions in Australia with regard to Land Transfer Acts. They have long, and in every state, been regarded as in the main conveyancing enactments, and as giving greater certainty to titles of registered proprietors, but not in any way destroying the fundamental doctrines by which Courts of Equity have enforced, as against registered proprietors, conscientious obligations entered into by them."

> Übersetzung:[1446]
> „Eine solche Auffassung widerspricht absolut allen bisherigen Auslegungen der Landübertragungsgesetze in Australien. Sie wurden lange und in jedem Staat als

1439 Siehe dazu, S. 187.
1440 Vgl. die Vorwürfe an die Justiz in: Australische Zeitung, 28. März 1882 (Oben, S. 175).
1441 Barry v Heider, 19 CLR (1914), S. 197 ff.
1442 Butler v Fairclough, 23 CLR (1917), S. 78 ff.
1443 Barry v Heider, 19 CLR (1914), S. 197 ff.
1444 Vgl. zur Haltung der Juristen Kapitel 2, S. 26 ff.
1445 Barry v Heider, 19 CLR (1914), S. 197, 213.
1446 Übersetzung des Verfassers.

> Gesetze angesehen, die im Wesentlichen der Rechtsübertragung dienen, und als solche, den Rechtstiteln eingetragener Rechtsinhaber größere Sicherheit verschaffen sollen, aber in keiner Weise die fundamentalen Lehren zerstören sollen, auf deren Grundlage die Courts of Equity billige Verpflichtungen gegen die eingetragenen Rechtsinhaber durchsetzen, die diese selbst eingegangen sind."

Die übrigen Richter schlossen sich Isaacs an. Es war den obersten Richtern aber offensichtlich klar, dass die Vorschriften des australischen Real Property Act im Grunde einen anderen Schluss aufdrängten. Drei Jahre später nahm der High Court 1917 den Rechtsstreit Butler v Fairclough[1447] zum Anlass, diese Unsicherheit zu beseitigen, indem er kurzerhand ein neues Auslegungspostulat aufstellte. Danach waren dingliche Rechte „in equity" grundsätzlich in den australischen Registersystemen anzuerkennen, solange dies nicht ausdrücklich per Gesetz für ausgeschlossen erklärt würde.[1448] Damit war weiteren Auslegungsdiskussionen der Boden entzogen. Schlussfolgerungen aus der Zielrichtung und dem systematischen Zusammenspiel der Vorschriften gingen nun von vornherein ins Leere. Es wundert nicht, dass nach den High Court Entscheidungen von 1914 und 1917 die Anerkennung der dinglichen Rechte „in equity" als gefestigte australische Rechtsprechung angesehen und nicht mehr in Frage gestellt wurde.[1449]

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass nach der mutigen südaustralischen Reform des Grundstücksrechts auch die Rechtsprechung Südaustraliens zunächst eigene revolutionäre Wege ging, indem sie in Lange v Ruwoldt die Weitergeltung nicht eingetragener dinglicher Rechte, wie sie das Equityrecht vorsah, als mit dem neuen Recht unvereinbar erklärte. Dies kam der Abschaffung der dualistisch Rechtskategorien (legal/equitable) im Bereich des Grundstücksrechts gleich. Darin lag eine für die angelsächsische Rechtswelt revolutionär weitreichende Konsequenz, da sie das identitätsbildende Fundament des dualistisch geprägten Rechtssystems angriff.

Dass diese Sichtweise sich anfänglich trotzdem am höchsten Gericht des Ursprungsstaats des australischen Registerrechts durchsetzte, lässt sich mit der Annahme einer Rezeption deutschen Rechts erklären. Das deutsche Recht kannte kein dualistisches System von Rechtskategorien, sondern reduzierte die Unterscheidung auf dingliche und schuldrechtliche Ansprüche. Vorausgesetzt, dass die Richter des südaustralischen Supreme Court in dem Real Property Act eine Form angepassten Hamburger Rechts sahen, liegt es nahe, dass sie nicht wie andere südaustralischen Staaten von einer stillschweigenden Weitergeltung der dinglichen Rechte „in equity" neben denen „at law" ausgingen.

Diese These wird durch einen scheinbar regen Austausch der am Rechtsstreit Lange v Ruwoldt beteiligten Juristen mit Dr. Ulrich Hübbe bestätigt. Auffällig ist, dass gerade der

---

1447 Butler v Fairclough, 23 CLR (1917), S. 78 ff.
1448 Butler v Fairclough, 23 CLR (1917), S. 78, 91.
1449 Stein/Stone, S. 32.

Klägervertreter Ingleby, der Hübbe wenige Wochen später in der Reformkommission zu diesem Themenkreis befragen sollte, die von Hübbe erklärte und geforderte deutsche Einteilung von Rechten vor dem Supreme Court vorgetragen hatte. Richter Hanson, der nach Hübbes Angabe von seiner Urheberschaft in Bezug auf den Real Property Act gewusst hatte, favorisierte wiederum ein solches stimmiges System der Rechtskategorien, glaubte aber, die dazu notwendige Rechtsfortbildung der Legislative überlassen zu müssen.

Die vom Supreme Court durch die Entscheidung in Lange v Ruwoldt geschaffene Rechtslage war deshalb von Anfang an nicht als dauerhaft, sondern nur als Interimszustand gedacht gewesen. Für den Rechtsverkehr bedeutete das Andauern dieser Zwischenlösung eine wirtschaftliche Zumutung, da bis auf Weiteres vertragliche Ansprüche auf Übertragung von Grundstücken gerichtlich nicht durchsetzbar waren. Obwohl unmittelbar nach der Entscheidung in Lange v Ruwoldt eine Reformkomission einberufen wurde, war die Legislative jedoch nicht in der Lage, zeitnah auf den Gesetzgebungsauftrag zu reagieren.

Der südaustralische Supreme Court war deshalb gezwungen, den Interimszustand aufzuheben. Dass er dies nicht durch eine die Entscheidung in Lange v Ruwoldt ergänzende Rechtsfortbildung tat, ist daraus zu erklären, dass das südaustralische Rechtssystem in den gesamtangelsächsischen Rechtskreis eingebunden war und durch die dadurch bestehende Wechselwirkung eingeholt worden war. Insbesondere das britische Privy Council gab für das gesamte Commonwealth Anstöße hin zur Aufrechterhaltung des Dualismus von Rechten „in equity“ und „at law“.

Im Gegensatz zu anders lautenden Theorien in Südaustralien ging man in England sowie auch in den anderen australischen Einzelstaaten davon aus, dass der Real Property Act ein reines Produkt des englischen Rechtsbodens sei. Es lag daher verständlicherweise fern, mangels ausdrücklicher Regelung, eine Gesetzesintention, die auf Aufhebung der genannten traditionellen Zweiteilung gerichtet war, anzunehmen. Dies war letztlich der für die Leitentscheidung des High Court tragende Gedanke. Damit fand eine Entwicklung ihren Abschluss, die die gegenseitige Beeinflussung der einzelnen Jurisdiktionen umgekehrt hatte. Während anfänglich das neue Recht Südaustraliens auf das Recht anderer angelsächsischer Staaten, insbesondere auf die übrigen australischen Einzelstaaten, ausgestrahlt hatte, war nun durch die Entscheidungen außerhalb Südaustralien formend auf das System zurückgewirkt worden.

d) Zusammenfassung

Die Untersuchung hat gezeigt, dass das wesentliche Grundsystem des hamburgischen Grundstücksregisterrechts durch den südaustralischen Real Property Act 1858 (SA) übernommen wurde. Nicht nur die Einrichtung des Registers selbst, sondern auch dessen materiellrechtliche Rechtswirkung für die Entstehung und Übertragung von Rechten an Grundstücken waren identisch. In beiden Systemen galt dementsprechend auf der

Grundlage des Realfoliumprinzips, dass Rechte am Grundstück nur Wirksamkeit beanspruchen konnten, wenn sie eingetragen waren. Besonders bemerkenswert ist, dass auch die Ausnahmen zu dieser Regel, nämlich die Fälle von Betrug und Irrtum, in beiden Rechtssystemen gleichermaßen vorgesehen waren. Übernommen wurde auch die dem Hamburger Registerrecht immanenten Vorrangsregeln und mit dem Caveat eine verbesserte Form des im Hamburger Recht angelegten Widerspruchs.

Zu dem mit Hamburg übereinstimmenden Grundsystem zählte auch das Verfahren bei Eintragung. Wie in Hamburg sah auch der Real Property Act 1858 (SA) für die wichtigsten Verfügungen eine Reihe vorformulierter Modelltexte vor. Im Gegensatz zu Hamburg waren diese Texte aber nicht in Latein verfasst, sondern sinnvollerweise in modernem Englisch und im Anhang des Gesetzes systematisiert. Nicht dem eigentlichen Kern des Hamburger Grundsystems angehörig, aber mit diesem im Verbund übernommen, war die materiellrechtliche Struktur der hamburgischen Hypothek, die das Recht der Mortgage auf eine neue Grundlage stellte.

Nicht mehr zum Kern des Hamburger Registerrechts gehörten auch die Verfahrensteile vor Gericht. Diese waren zwar noch üblich, waren aber zu einer überflüssigen Förmelei degeneriert, deren Abschaffung in Hamburg lange gefordert worden war und zur Zeit der australischen Reform auch kurz bevor stand. Es wundert daher nicht, dass der Real Property Act diesen Teil des Hamburger Verfahrensrecht nicht übernahm, zumal sich der Protagonist der Rezeption, Dr. Ulrich Hübbe, frühzeitig gegen jede Form der Beteiligung des Gerichtswesens ausgesprochen hatte.

Während das Weglassen der Verfahrensstufe vor Gericht das aus Hamburg rezipierte Grundsystem nicht berührte, erfuhr das in Südaustralien eingeführte System durch die Wechselwirkung mit der angelsächsischen Gesamtrechtsordnung eine Formung, die es von dem Hamburger Recht wesentlich differenzierte. Das per Gesetz eingeführte südaustralische Registerrecht war entsprechend dem Hamburger Recht nicht auf die Rechtsentstehung nach den Equityprinzipien eingestellt. Dieses dem deutschen Recht fremde Parallelsystem dinglicher Rechtskategorien ließ sich wegen seiner immanenten Formenfeindlichkeit nicht in das Korsett des Eintragungsprinzips zwängen. Andererseits deckten die „in equity“ entwickelten Rechte gerade die wichtigen vertraglichen Erfüllungsansprüche ab.

Da sich eine völlige Neueinteilung der Rechtskategorien im Sinne einer Abwendung vom Dualismus von Rechten „in equity“ und „at law“ nicht durchsetzen ließ, erkannte die australische Rechtsprechung letztlich die Existenz nicht eingetragener dinglicher Rechte „in equity“ systemwidrig im Anwendungsbereich des neuen Registerrechts an. Zwar waren anfänglich noch gegenläufige Urteile des südaustralischen Supreme Court ergangen, doch war der Gesetzgeber dem in diesen Urteilen gegebenen Gestaltungsauftrag nicht nachgekommen, so dass sich auch die südaustralische Rechtsprechung den anderen australischen Staaten und dem englischen Privy Councils anschließen musste. Fast 50 Jahre nach Einführung des Grundstücksregisterechts in

Südaustralien sollte der australische High Court diese Verformung des ursprünglichen Systems sanktionieren und verfestigen.

Kapitel 5:

Zusammenfassung und Schlussbetrachtung

Nach der heute noch herrschenden Ansicht ist das Torrenssystem wie es in der Form des Real Property Act 1858 (SA) in Südaustralien eingeführt wurde, eine Mischung verschiedener Rechtsquellen.[1450] Die vorliegende Untersuchung hat jedoch gezeigt, dass diese Ansicht revidiert werden muss. Zwar hat eine Reihe von Rechts- und Ideenquellen bei der Entwicklung des südaustralischen Registerrechts eine Rolle gespielt. Ihre Wirkungsweise erfolgte jedoch chronologisch in zwei Phasen und endete mit der Rezeption Hamburger Grundstücksrechts.

In der ersten dieser Phasen suchten die Reformer angetrieben durch den Zeitungsverleger und progressiven Politiker Anthony Forster nach einem schlüssigen Konzept für ein neues Registerrecht.[1451] Es wurde eine Vielzahl von Möglichkeiten diskutiert, unter anderem auch die Übertragung bereits existierender Registerrechte.[1452] Dieser Phase schloss sich wegen des hohen politischen Handlungsdrucks unmittelbar eine Suche nach einem passenden Rezeptionsmodell an. In dieser zweiten Phase übertrug Robert Richard Torrens über einen Vorschlag Forsters hinausschießend eiligst die Vorschriften des damaligen Merchant Shipping Act 1854 betreffend die Registrierung von Schiffen auf Grundstücke.[1453] Ergebnis dieser Übertragung war Torrens‘ erster Entwurf vom 17. Oktober 1856.[1454]

Der so entstandene Entwurf war aber in vieler Hinsicht unzulänglich. Zum Einen konnte er wegen der unbedachten Übernahme der Übertragungsregeln bei Schiffen nicht die Rechtssicherheit schaffen, die die Reformbewegung anstrebte, zum Anderen war Torrens mangels einer juristischen Ausbildung technisch nur eine mangelhafte Ausarbeitung gelungen. Der Hamburger Jurist Dr. Ulrich Hübbe überzeugte Torrens, statt dem Schiffsregisterrecht das Hamburger Grundstücksregisterrecht zu rezipieren. Torrens ließ sich darauf hin das Hamburger Recht von Hübbe ausführlich beschreiben und verschriftlichen.[1455] Gleichzeitig beauftragte er den Strafrechtler Richard Bullock Andrews aufgrund dieser Erklärungen den ersten Entwurf zu überarbeiten.[1456]

Von nun an war das Hamburger Grundstücksrecht die Grundlage für die weiteren Entwurfsarbeiten. Andrews, der ursprünglich ein Gegner der Reform war und nur aus politischen Gründen in Torrens‘ Lager gewechselt war,[1457] übertrug die Grundsätze des

---

1450 Bradbrook/MacCallum/Moore, Kapitel 5, S. 128; Butt, S. 686 f.; Hogg, S. 21; Howell (1986), S. 158 f.; Robinson (1973), S. 113; Stein/Stone, S. 22 ff.; Whalan (1971), S. 5 f.; Sackville/Neave/Rossiter/Stone, S. 418 f.

1451 Kapitel 3, S. 36 ff.

1452 Kapitel 3, S. 48 ff.

1453 Kapitel 4, S. 97 ff.

1454 The South Australian Register, 17. Oktober 1856.

1455 Nach Hübbes Darstellungen ist davon auszugehen, dass seine Veröffentlichungen von 1857 (Oben, S. 144) und 1861 (Oben, S. 154) Ergebnis dieser Darstellungen sind.

1456 Kapitel 4, S. 156 ff.

1457 Kapitel 4, S. 161 ff.

Hamburger Rechts jedoch nur halbherzig und heftete sie dem am Schiffsregisterrecht orientierten Erstentwurf lediglich an. Ergebnis dieser Arbeiten war Torrens‘ zweiter Entwurf, der dem von Torrens mittlerweile propagierten System nicht entsprach. Torrens übertrug deshalb Hübbe persönlich die Endüberarbeitung dieses Entwurfs. Dies führte zu einer völligen Neukonzeption und damit zu einer dritten Entwurfsversion, die Anfang 1858 als Real Property Act 1858 (SA) verabschiedet wurde.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass diese hier kurz skizzierte Entwicklung im Ganzen nur deutlich wird, wenn man die Geschichte der südaustralischen Reform von ihren Ursachen her begreift und sie von ihren Anfängen zur Mitte des Jahres 1856 über den Erlass des Real Property Act 1858 (SA) hinaus bis hin zu den Reformkommissionen von 1861 und 1873 im Ganzen nachvollzieht.

Die Umständen, die letztlich eine Rezeption Hamburger Rechts ermöglichten, lagen in dem hohen Reformdruck begründet, der sich bis 1857 in Südaustralien im Bereich des Grundstücksrechts aufgebaut hatte, und der es in diesem Wahljahr zwingend machte, gegen den Widerstand der Juristen ungewöhnliche neue Wege zu gehen.[1458]

Zur Mitte der 1850er Jahre gab es in Südaustralien kaum ein Grundstück mehr, dessen Rechtsverhältnisse eindeutig erkennbar waren und das ohne horrende Kosten der rechtlichen Überprüfung übertragen werden konnte.[1459] Dies war Folge eines Grundstücksrechts, das die Kolonie aus England übernommen hatte. Rechtsübertragungen erfolgten danach durch das Ausfertigen von Verfügungsurkunden und den Nachweis der Berechtigung durch eine ununterbrochene Übertragungskette bis zum Veräußerer.[1460] In England waren die Schwächen dieses veralten Rechts zum Zeitpunkt der südaustralischen Reform noch nicht besonders ins Gewicht gefallen, da dort ein Großteil des Landes im Eigentum weniger Lordsfamilien gebunden und damit dem Rechtsverkehr entzogen war.[1461]

Die Grundstücke Südaustraliens galten dagegen als Handelsobjekt. In England fanden Auktionen statt, auf denen sie lediglich erworben wurden, um sie dann schleunigst mit Gewinn weiterzuverkaufen. Der „Wakefield Plan“, ein staatliches Programm zur Besiedlung Südaustraliens, brachte zudem große Wellen von Einwanderern mit sich, die das ihnen zugeteilte Land bei Ankunft sofort gegen einfache Quittung verkauften, da sie mit der Bestellung von Land nicht vertraut waren.[1462] Veräußerungswellen wurden darüber hinaus durch verschiedene Bevölkerungsbewegungen innerhalb Australiens ausgelöst.

Eine Vielzahl der Grundstücksgeschäfte, die diesen Veräußerungen zugrunde lag, war schlichtweg unwirksam, da sie nicht den strengen Anforderungen an

1458 Kapitel 2, S. 21 ff.
1459 Kapitel 2, S. 25 ff.
1460 Kapitel 2, S. 16 ff.
1461 Kapitel 2, S. 22 ff.
1462 Kapitel 2, S. 22 ff.

Urkundsübertragungen entsprach. Jede Weiterveräußerung fügte ein angreifbares Glied in der Übertragungskette hinzu. Der erforderliche Nachweis der Rechtsinhaberschaft erschwerte sich zunehmend und trieb die damit verbundenen Anwaltskosten in die Höhe. Aber selbst wenn der Nachweis durch Urkunden geführt werden konnte, war die Rechtsinhaberschaft nicht absolut sicher, da die Urkunden gesetzliche Rechtsübergänge nicht auswiesen. Zudem war die Prüfung der Berechtigung des Veräußerers bei jeder Weiterveräußerung erneut erforderlich.

Diese Lage wurde durch praktische Probleme weiter zugespitzt. Das großflächige Südaustralien litt an einem Juristenmangel und war in weiten Teilen noch nicht vermessen. Das vorhandene Kartenmaterial war ungenau, da es nach einem veralteten, viel zu groben Messverfahren erstellt worden war. Außerdem war eine Vielzahl staatlich angefertigter Landkarten 1839 bei einem Brand vernichtet worden und war nur teilweise rekonstruiert worden.

Das Zusammenwirken dieser rechtlichen und praktischen Faktoren begann sich volkswirtschaftlich auf den Grundstückshandel auszuwirken und dadurch den Reformdruck zu erhöhen. Zwar hatte man 1842 versucht, mit der Registrierung von Urkunden Abhilfe zu schaffen.[1463] Jedoch hatte diese Registrierung nach dem Personalfoliumprinzip nur der Vorrangssicherung gedient und nicht den problematischen Berechtigungsnachweis ersetzt. Zu weitergehenden Reformen hatten sich die Juristen nicht durchringen können. Teils durch die eigenen finanziellen Interessen getrieben, teils durch die große Ehrfurcht vor der altehrwürdigen englischen Präjudiziengeschichte des Grundstücksrechts davon abgehalten, verschlossen sie sich dem lauter werdenden Ruf nach Reform.[1464]

Als im Frühling 1857 das erste südaustralische Parlament gewählt wurde, hatte die Bevölkerung ein Durchsetzungsmittel für ihre Forderung nach der Reform des Grundstücksrechts gefunden. Die Lösung dieses Problems war mittlerweile zur politischen Hauptfrage der Kolonie geworden. Politiker, die sich damit nicht auseinandersetzten und keine entsprechenden Wahlversprechen machten, hatten kaum eine Chance gewählt zu werden.[1465]

Diese Stimmungslage machte sich der Zeitungsverleger Anthony Forster zu Nutze. Durch eine Reihe von Zeitungsartikeln begann er schon Mitte 1856 der anstehenden Reform des Grundstücksrechts die entscheidende Richtung zu geben, indem er zunächst am 3. und 4. Juli 1856 in seiner Zeitung „The South Australian Register“ ein Grundkonzept eines Registerrechts darlegte und in folgenden Artikeln ein Diskussionsforum für widerstreitende Leserbriefe zur Verfügung stellte.[1466]

1463 Kapitel 2, S. 18 ff.
1464 Kapitel 2, S. 26 ff.
1465 Kapitel 2, S. 30 ff.
1466 Kapitel 3, S. 34 ff.

Die Analyse dieser Zeitungsartikel hat zwei wesentliche Erkenntnisse für die Entwicklung der südaustralischen Reform zu Tage gefördert. Erstens standen Forster Rechtsgutachten englischer Reformkommissionen von 1829/30 mit teilweise rechtsvergleichendem Inhalt zu Verfügung. Zweitens gelang es Forster offensichtlich, aufgrund dieser Gutachten bereits im Juli 1856 in groben Zügen das wesentliche Konzept des späteren Torrenssystems darzulegen und im Übrigen den entscheidenden Anstoß zu dessen Umsetzung durch die Übertragung von Rezeptionsmodellen, zunächst in der Form des Schiffsregisterrechts, zu geben.

Seinen Vorschlag eines Grundstücksregisterrechts hatte Forster fast vollständig in den ersten zwei Beiträgen seiner Artikelreihe präsentiert.[1467] Seine Grundidee war es, der Registerbehörde die Kompetenz zu verleihen, ihren Eintragungen an sich rechtsübertragende Wirkung zukommen zu lassen. Dies sollte Überprüfungen der tatsächlichen Berechtigung des Eingetragenen überflüssig machen. Weitere Rechtsübertragungen sollten sich durch einfaches Indossament standardisierter Verfügungstexte und deren Eintragung vollziehen. Die Eintragung eines Rechts sollte zudem auch dessen rechtliche Unangreifbarkeit zur Folge haben. Das nach dem Realfoliumprinzip einzurichtende Register sollte im Übrigen durch ein genaues staatliches Landkartensystem ergänzt werden.

Wie der Vergleich mit den Berichten der „Royal Commission“ von 1829/30, aus denen Forster in seinen Artikeln am Rande zitierte, zeigt, fanden sich schon dort diese grundlegenden Gedanken.[1468] Offensichtlich wurden diese alten Kommissionsberichte bisher als Quelle der südaustralischen Rechtsentwicklung weitgehend übersehen, da sie sich in ihrem offiziellen Berichtsteil nicht mit Registerrechten auseinandersetzten. Dagegen enthielten die Berichte aber einen umfangreichen Anhang, in dem alle vom Empfehlungsteil abweichenden Rechtsgutachten Aufnahme fanden. Die Grundgedanken des von Forster vorgeschlagenen Konzepts finden sich in diesen Anhängen insbesondere in den Gutachten von Addison[1469], Pemberton[1470], Tyrrell[1471] und Fonnereau[1472] wieder. Bemerkenswert im Hinblick auf die spätere Orientierung am Hamburger Recht ist auch, dass der Anhang auch Länderberichte, darunter auch Beschreibungen deutscher Registerrechte, enthielt.

Ob Forster neben den Berichten von 1829/30 auch der jüngere Bericht einer englischen Reformkommission von 1850 zu Verfügung stand, ist nicht auszuschließen.[1473] Hinweise darauf gibt es allerdings nicht. Auszuschließen ist dagegen, dass der 1857 veröffentlichte Bericht der damaligen englischen Reformkommission vor den Gesetzesarbeiten in

---

1467 The South Australian Register, 3. und 4. Juli 1856.
1468 Kapitel 3, S. 54 ff.
1469 1829er Bericht, Anhang, S. 455-467.
1470 1829er Bericht, Anhang, S. 468-470.
1471 1829er Bericht, Anhang, S. 471-584.
1472 1830er Bericht, Anhang, S. 11 ff.
1473 Kapitel 3, S. 76 ff.

Südaustralien eintraf, da dies aufgrund der langen Transportwege zeitlich unmöglich erscheint.[1474]

Forsters Vorschläge stießen auf den heftigen Widerstand der Juristen. Man forderte, die Rechtsentwicklungen Englands abzuwarten, statt sich anzumaßen, von Südaustralien aus, das seit Jahrhunderten geltende Recht zu ändern. Eine Reihe eher fadenscheiniger Gründe wurde in teilweise persönlich anfeindender Art gegen die Vorschläge Forsters vorgetragen. In den von Forster veröffentlichten Leserbriefen entwickelte sich bald ein handfester Streit zwischen dem geschlossen auftretenden Juristenstand und den reformwilligen Laien. Der deutsche Jurist Ulrich Hübbe verteidigte in einem Artikel vom August 1856 die Vorschläge Forsters mit dem Argument, dass Registerrechte nach ähnlichen Prinzipien in Deutschland schon lange erfolgreich eingesetzt würden.[1475]

In der Wahlkampfphase spitzte sich die gespannte Stimmungslage weiter zu und der traditions- und standesbewusst auftretende Juristenstand wurde zum Feindbild und zum Symbol für die alten Fesseln des Mutterlandes stilisiert, die mit Gründung des ersten südaustralischen Parlaments abzuwerfen seien. Diese Gefühlslage traf auf eine Aufbruchstimmung, die in den 1850er Jahren entstanden war und auf eine wachsenden Unabhängigkeit von England bzw. eine zunehmende Selbstbestimmung zielte.[1476]

Nachdem kein Jurist Forsters Aufforderungen gefolgt war, einen Gesetzesentwurf entsprechend seiner Vorschläge zu erstellen, versuchte Forster den Entwurfsarbeiten einen Anstoß zu geben, indem er vorschlug, das neue Schiffsregisterrecht in der Form des englischen Merchant Shipping Act 1854 auf Grundstücke zu übertragen.[1477] Anfang August 1856 beschrieb er das erst kurz zuvor in Südaustralien veröffentlichte Gesetzeswerk soweit es die Registrierung von Schiffseigentum betraf. Damit hatte Forster die Reformdebatte entscheidend in die Richtung einer Rezeption bereits bestehender Registerrechte gelenkt. Über zwei Monate später, im Oktober 1856, griff Torrens Forsters Idee auf und legte seinen ersten Entwurf eines Gesetzes zur Einführung eines Grundstücksregister vor.[1478]

In Torrens‘ anfänglicher Orientierung am Schiffsregisterrecht liegt bis heute der Grund für die Annahme, der Real Property Act sei ursprünglich eine angepasste Form des Merchant Shipping Act 1854 gewesen. Im ersten Teil des vierten Kapitel wird diese Annahme deshalb besonders eingehend untersucht.[1479] Es zeigt sich dabei, dass Torrens zwar den ersten Entwurf tatsächlich strikt am damaligen Schiffsregisterrecht ausrichtete. Demgegenüber löste sich aber bereits der zweite Entwurf von dieser Vorlage deutlich

---

1474 Kapitel 3, S. 78 ff.
1475 The South Australian Register, 16. August 1856.
1476 Kapitel 2, S. 26 ff.
1477 Kapitel 3, S. 41 ff.
1478 Kapitel 4, S. 97 ff.
1479 Kapitel 4, S. 86 ff.

ab.[1480] Der dritte Entwurf ließ abgesehen von sprachlichen Parallelen eine völlig neue Konzeption und Struktur erkennen.[1481]

Torrens' erster Entwurf vom Oktober 1856 hielt sich akzessorisch an die Vorschriften des Merchant Shipping Act 1854.[1482] Er war damit über das von Forster ursprünglich gewollte Maß hinaus geschossen. Forster hatte schon bei der erstmaligen Formulierung seines Vorschlags eingeschränkt, dass das Schiffsregisterrecht nur als Leitlinie für die Entwurfsarbeiten fungieren könne. Dies ergab sich schon daraus, dass der Merchant Shipping Act 1854 die Rechtsübertragung nicht, wie von Forsters gefordert, von der Eintragung abhängig machte, sondern ebenfalls Urkundsübertragungen zuließ. Forsters Kommentierung des Entwurfs ist aber zu entnehmen, dass Torrens seine erste Entwurfsversion ohnehin nur als Vorlage für weitere Änderungen gedacht hatte.[1483]

Torrens legte seinen zweiten Entwurf erst nach seiner Wahl zum Abgeordneten im April 1857 vor. Die überarbeitete Version sah diesmal sowohl die Rechtsübertragung durch Urkunden als auch durch Eintragung alternativ vor.[1484] Offensichtlich war der ursprüngliche Entwurf insofern nur ergänzt worden. Das so entstandene Mischsystem konnte allerdings nicht die Rechtssicherheit gewährleisten, die die Reform im Kern anstrebte. Denn Eintragungen in einem Register waren nur verlässlich, wenn sichergestellt war, dass sich nicht außerhalb des Registers durch etwaige Urkundsübertragungen die Rechtsverhältnisse änderten. Trotz dieser halbherzigen Lösung zeigt die Untersuchung, dass der zweite Entwurf sich in seiner Konzeption und Struktur schon deutlich von der ursprünglichen Vorlage des Schiffsregisterrechts gelöst hatte. Dieses Ergebnis findet seine Bestätigung in Torrens' Einführungsreden zur ersten und zweiten Gesetzeslesung. Beiden Lesungen lag Torrens' zweiter Entwurf zugrunde.[1485] Torrens beschrieb hier im Vorgriff auf weitere Änderungen des Entwurfs ein System, das die Registereintragung zum exklusiven Verfahren der Rechtsübertragung erklärte.

Überraschenderweise setzte erst Torrens' dritter Entwurf, den er Ende 1857 vorlegte, dieses Konzept um. Der Vergleich dieses Entwurfs mit dem Merchant Shipping Act 1854 macht deutlich, dass diese Umsetzung eine weitgehende Lösung von diesem anfänglichen Modell voraussetzte.[1486] Dem dritten und letzten Entwurf lag eine gänzlich eigenständige, vom Merchant Shipping Act verschiedene Kodifikationsstruktur zugrunde, die endlich auch der von Torrens seit langem propagierten Systemidee entsprach.

Die Untersuchung legt im zweiten Teil des vierten Kapitels dar, dass diese Lösung von der ursprünglichen Vorlage des Schiffsregisterrechts mit der Neuorientierung an einem

---

1480 Kapitel 4, S. 117 ff.
1481 Kapitel 4, S. 129 ff.
1482 Kapitel 4, S. 102 ff.
1483 Kapitel 4, S. 100 f.
1484 Kapitel 4, S. 107 ff.
1485 Kapitel 4, S. 110 ff.
1486 Kapitel 4, S. 129 ff.

anderen Rezeptionsmodell, nämlich dem Hamburger Grundstücksrecht einher ging.[1487] Die Auswertung der zeitgenössischen deutschen Zeitungen Südaustraliens beweist, dass die deutschsprachige Bevölkerung Südaustraliens davon überzeugt war, dass die letztlich in Kraft getretene Version des Real Property Act 1858 (SA) eine Übernahme deutschen Rechts beinhaltete. Das Gesetz wurde dementsprechend „ein deutsches Kind"[1488] genannt und Dr. Ulrich Hübbe als „eigentlicher Vater des Real Property Acts"[1489] bezeichnet. An anderer Stelle wurde vehement behauptet, das Registerrecht sei „aus Deutschland im Ganzem"[1490] eingeführt worden.

Zahlreiche andere Stellungnahmen ergänzen diese Behauptungen.[1491] In beeindruckender Weise wurde 1880 vom südaustralischen Parlament Torrens' Antrag auf eine Zusatzrente für seine Arbeiten am Real Property Act abgelehnt, nachdem in der vorausgehenden Debatte einige Abgeordnete darauf hingewiesen hatten, dass Hübbe und nicht Torrens die Entwurfsarbeiten durchgeführt habe.[1492] Vier Jahre später wurde stattdessen Hübbe für seine Leistungen in Zusammenhang mit dem Gesetz eine solche Rente gewährt.[1493] Der ehemalige Initiator der Reform, Anthony Forster, schrieb im Mai 1892 in einem Privatbrief an seine Nichte Ridley, dass Hübbe für die letztgültige Abfassung des Gesetzes verantwortlich gewesen sei und ohne ihn die Reform nicht zustande gekommen wäre.[1494]

Hübbe selbst hatte seinem Antrag auf Rente eine Erklärung beigelegt, in der er behauptete, er habe Beschreibungen des Hamburger Registerrechts in Englisch abgefasst und auf dieser Grundlage den Real Property Act 1858 (SA) entworfen. Wie die Untersuchung von Hübbes Buch „The Voice of Reason", das er 1857 zwischen Torrens' zweiten und dritten Gesetzesentwurf veröffentlichte, zeigt, hatte Hübbe hier das Hamburger Recht als passenden Rezeptionsgegenstand gelobt und auf dieser Grundlage Torrens' zweiten Entwurf kommentiert.[1495] Er hatte sogar zur Veranschaulichung einen fiktiven südaustralischen Registereintrag nach Hamburger Vorbild für die Stadt Adelaide entworfen.[1496]

Da Hübbe kein ausgewiesener Grundstücksrechtler war, ist anzunehmen, dass er sich für diese Arbeiten aus Hamburg das entsprechende Material zuschicken ließ.[1497] Ein erhaltener Briefwechsel zeigt, dass er insbesondere mit zwei Juristen in der Hansestadt im Austausch stand, seinem Vetter Dr. Wilhelm Hübbe und seinem Schwager Johann Friedrich Voigt, dem damaligen „Rath am Oberappellationsgericht der vier freien Städte

---

1487 Kapitel 4, S. 135 ff.
1488 Adelaider Deutsche Zeitung, 7. November 1862.
1489 Australische Zeitung, 10. Februar 1892.
1490 Australische Zeitung, 28. März 1882.
1491 Kapitel 4, S. 151 ff.
1492 Kapitel 4, S. 163 ff.
1493 Kapitel 4, S. 165 ff.
1494 Forsters Brief an Ridley vom 15. Mai 1892 (Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide, Nr. A 792).
1495 Kapitel 4, S. 144 ff.
1496 Hübbe (1857), S. 64 f.
1497 Kapitel 4, S. 137 ff.

Deutschlands".[1498] Diese könnten den Kontakt zu dem Hamburger Spezialisten für Grundstücksrecht, Lührsen, hergestellt haben, von dem Hübbe original gezeichnete Extrakte aus Hamburger Grundbüchern und einen Gesetzesentwurf für ein neues Hamburger Register in Besitz hielt.

Nach Hübbes Darstellung wurde Torrens durch Zeitungsartikel auf ihn aufmerksam, die er zur Verteidigung der Vorschläge Forsters geschrieben hatte.[1499] Der erste dieser Artikel lässt sich bereits am 16. August 1856[1500] finden, also noch vor Torrens' erstem Entwurf. Am 26. Februar 1857[1501] veröffentlichte Hübbe dagegen bereits einen Artikel, in dem er die Zusammenarbeit mit Torrens andeutete. Hübbes Einflussnahme auf die zweite Abfassung des Entwurfs ist daher naheliegend. Diese Annahme wird dadurch bestätigt, dass Torrens in seiner Einführungsrede zu diesem zweiten Entwurf im Parlament wiederholt auf das Hamburger Recht verwies.[1502]

Der zeitgenössische Historiker Loyau beschrieb offenbar als einziger diese Zusammenarbeit am zweiten Entwurf.[1503] Danach soll Hübbe zwar das rechtliche Konzept geliefert haben, die gesetzestechnische Umsetzung desselben hatte Torrens aber zunächst dem Strafrechtler Andrews übertragen. Da Andrews das gewünschte Konzept jedoch nicht zu Hübbes Zufriedenheit umgesetzt hatte, übernahm Hübbe persönlich die Endabfassung des Entwurfs. Die Analyse zeigt, dass Loyaus Recherchen von hoher Verlässlichkeit sind, zumal er gezwungen war, eine vorhergehende Veröffentlichung, in der er Torrens als Verfasser des Gesetzes gezeichnet hatte, zu revidieren.

Dass Hübbe juristisch hinter dem Gesetzestext stand, wird im Übrigen durch zahlreiche Indizien belegt, die sich aus der weiteren Untersuchung der Gesetzesgeschichte ergeben.[1504] So begleitete Hübbe Torrens in die Parlamentsdebatten und stand ihm in den Sitzungspausen als Ratgeber zur Seite. Nach Inkrafttreten des Gesetzesentwurfs half er ihm weiterhin als juristischer Mitarbeiter, um die ersten Schwierigkeiten mit der Gesetzesanwendung zu bewältigen und nötige Gesetzesänderungen auszuarbeiten. Anders ist nicht zu erklären, warum Torrens Hübbe einen Arbeitsplatz auf der von ihm geleiteten Registerbehörde einrichtete, obwohl Hübbe dort keine bezahlte Stelle bzw. offizielle Funktion innehatte.[1505]

Die Rezeptionsthese wird im Übrigen dadurch gestützt, dass die erste Reformkommission, die den Real Property Act überarbeiten sollte, Hübbe 1861 mit der Abfassung eines Rechtsgutachten über das aktuelle Hamburger Grundstücksregisterrecht

---

1498 Vgl. Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide, D 5257 (T) und Hamburger Staatsarchiv, Familienakte Hübbe I 4.
1499 Kapitel 4, S. 139 ff.
1500 The South Australian Register, 16. August 1856.
1501 The South Australian Register, 26. Februar 1857.
1502 South Australian Parliamentary Debates, House of Assembly, 4. Juni 1857, S. 205.
1503 Kapitel 4, S. 156 ff.
1504 Kapitel 4, S. 178 ff.
1505 Report of the Real Property Law Commission, Minutes, South Australian Parliamentary Papers, 1861, No. 192, S. 32 ff.

beauftragte und diese in den offiziellen Publikationsorganen abdrucken ließ.[1506] Bemerkenswert ist insofern, dass Torrens und die übrigen Mitglieder der Kommission kein weiteres Gutachten dieser Art, beispielsweise über das Schiffsregisterrecht, in Auftrag gaben. Dies bestätigt mittelbar die zentrale Rolle die das Hamburger Grundstücksrecht in den Augen der Kommission für die inhaltliche Ausrichtung des anfänglichen Torrenssystem gehabt haben muss.

Auch das Verhalten der folgenden südaustralischen Reformkommission von 1873, deren Arbeiten zur der bis heute geltende Fassung des Real Property Act 1886 (SA) führten, drängen diesen Schluss auf.[1507] Die Kommission lud Hübbe erneut ein und befragte ihn an drei verschiedenen Tagen ausführlich zu den Problemen mit dem Real Property Act. Hübbe erstellte von sich aus ein weiteres umfangreiches Gutachten, welches aber nicht gedruckt wurde.[1508]

Die Auswertung des zur Verfügung stehenden historischen Quellenmaterials drängte es geradezu zwingend auf, den Real Property Act 1858 (SA) als Rezeption Hamburger Grundstücksregisterrechts zu untersuchen. Diese abschließende Untersuchung im letzten Teil des vierten Kapitels hat gezeigt, dass die Rezeptionsthese auch rechtsvergleichend ihre Bestätigung findet.[1509] Das ursprüngliche Torrenssystem stellt demnach eine angepasste Form des Hamburger Grundsystems dar, das unter Auslassung der damals noch üblichen Verfahrensabschnitte vor Gericht, übernommen worden war. Darüber hinaus war auch die Grundstruktur des Hamburger Hypothekenrechts und damit das wichtigste Grundpfandrecht übernommen worden.

Das Ergebnis der Analyse ist, dass das übernommene Grundsystem des Hamburger Grundstücksregisterrechts im Wesentlichen aus der Registeranlage nach dem Realfoliumprinzip in Verbindung mit den konstitutiven Wirkungen der Eintragung und den Ausnahmen von dieser Regelung bestand. Wesentliche Ergänzung des Registers war dabei ein staatlich verbürgtes Landkartensystem, auf das die Registereinträge Bezug nahmen. Die exklusive konstitutive Wirkung der Eintragung wurde aus dem Ausschluss jedes Gegenbeweises der eingetragenen Tatsachen abgeleitet. Gerade die Übernahme dieser bemerkenswerten Konstruktion spricht für die Rezeption des Hamburger Rechts. Schließlich enthielt das aus Hamburg übernommene Grundsystem auch entsprechende Vorrangsregeln und wurde durch eine verbesserte Form des in Hamburg eintragbaren Widerspruchs ergänzt. Übereinstimmung findet sich auch in der Verwendung von standardisierten Verfügungstexten. Diese unterschieden sich lediglich darin, dass in Hamburg lateinische Grundtexte verwendet wurden, während die australische Version englischsprachige Vordrucke im Anhang des Gesetzes bereitstellte. Schließlich sahen beide Systeme die Aushändigung von beweisfähigen Abschriften des Registerbuchs an die Rechtsinhaber vor.

1506 South Australian Parliamentary Papers 1861, No. 212, S. 1 ff.
1507 Kapitel 4, S. 185 ff.
1508 Deutsche Australische Zeitung, 2. Januar 1873.
1509 Kapitel 4, S. 190 ff.

Die Untersuchung hat zudem belegt, dass die Weglassung der in Hamburg üblichen Gerichtsbeteiligung die Annahme einer Rezeption nicht entkräftet.[1510] Die betreffenden Verfahrensteile zählten zum Zeitpunkt der südaustralischen Reform nicht mehr zum funktional maßgebenden Grundsystem des Hamburger Registerrechts. Dr. Ulrich Hübbe hatte diese Verfahrensteile in seinem Buch „The Voice of Reason" als überflüssig und nicht rezeptionswürdig abgestempelt.[1511] Die Analyse des Hamburger Rechts bestätigt diese Ansicht. Die dort noch üblichen gerichtlichen Verfahrensabschnitte hatten zur Mitte des 19. Jh. längst ihre ursprüngliche Funktion verloren, indem die Rechtsübertragung und die Schaffung von Publizität schrittweise auf die verschriftlichten Teile des Verfahrens (Listen, vorgefertigte Protokolle, Registereintragungen) übergegangen war. Der Nachteil der hohen Kosten und des zeitlichen Aufwands des Gerichtsverfahrens ließ sich daher nicht mehr rechtfertigen. Es ist anzunehmen, dass sich dieses Verfahren in Hamburg bis zu seiner Abschaffung im Jahr 1868 nur deshalb halten konnte, weil die finanziell davon profitierenden Amtsinhaber aus Eigeninteresse daran festhielten.

Die rechtsvergleichende Untersuchung hat zudem gezeigt, dass Hübbes Forderung, mit der Einführung des Registerrechts gleichzeitig auch die Struktur der Hamburger Hypothek zu übernehmen, in dem dritten Gesetzesentwurf verwirklicht wurde.[1512] Statt der bisher üblichen Mortgage im Wege einer Sicherungsübereignung wurde ein eigenständiges Grundpfandrecht in der Form eines dinglichen Befriedigungsrechts eingeführt. Diese materiellrechtliche Grundstruktur zählte zwar nicht zum Grundsystem des Hamburger Registerrechts, ihre Übernahme bekräftigt aber die Rezeptionsthese im Ganzen.

Die Untersuchung des ursprünglichen Real Property Act hat schließlich einen Verständnisschlüssel für das zentrale anfängliche Anwendungsproblem dieses Gesetzes geschaffen.[1513] Offensichtlich hatte man bei der Übertragung des Systems aus Deutschland dessen Wechselwirkung mit der südaustralischen, aus England importierten Gesamtrechtsordnung nicht genügend bedacht. Dies betraf insbesondere den für die angelsächsische Rechtsordnung typischen Dualismus der dinglichen Rechte „in equity" und „at law" und damit auch die für deutsche Rechtsordnungen fremde Funktionsaufteilung von vertraglichen und dinglichen Rechten. Das angelsächsische Recht gewährte nämlich Erfüllungsansprüche (specific performance) auf Übertragung von Grundstücksrechten nicht aufgrund eines vertraglichen Anspruchs, sondern aufgrund eines dinglichen Rechts „in equity".

Diese dinglichen Rechte „in equity" entstanden nach der Equitylehre grundsätzlich formfrei indem von der Rechtsprechung in den Grundstückskaufvertrag ein Treuhandverhältnis, ein sogenannter Trust, hinein gelesen wurde. Diese vom

---

1510 Kapitel 4, S. 202 ff.
1511 Hübbe (1857), S. 84 f.
1512 Kapitel 4, S. 199 ff.
1513 Kapitel 4, S. 209 ff.

Formerfordernis der Eintragung unabhängigen dinglichen Rechte widersprachen eklatant den Eintragungsgprinzipien des Real Property Act 1858 (SA), der wie das Hamburger Recht rein vertraglich konzipierten Erfüllungsansprüche implizierte.

Nachdem das Problem erkannt worden war, forderte Hübbe eine Neueinteilung der Rechtskategorien, die in Anlehnung an deutsches Recht Erfüllungsansprüche als rein vertragliche Rechte ohne dingliche Wirkung anerkannten.[1514] In dem Rechtsstreit Lange v Ruwoldt wurde das Problem 1872 virulent. Es liegt nahe, dass Hübbe sich frühzeitig mit den Juristen austauschte, die an diesem Verfahren beteiligt waren. Denn der Klägervertreter Ingleby vertrat eben die für einen angelsächsischen Anwalt erstaunliche Ansicht Hübbes, vertragliche Erfüllungsansprüche anzuerkennen.[1515] Durchsetzen konnte er sich mit seiner Ansicht aber nur im Ansatz. Der südaustralische Supreme Court erkannte zwar an, dass das ursprüngliche Gesetz ausschließlich von der Existenz eingetragener dinglicher Rechte ausgehe.[1516] Nicht eingetragene dingliche Recht „in equity“ gebe es daher im Anwendungsbereich dieses Gesetzes nicht mehr, auch wenn dies in der Folge das Durchsetzungsinstrument für Erfüllungsansprüche entfallen ließe. Die Richter des Supreme Court sahen sich aber außer Stande im Rahmen einer Rechtsfortbildung einen Erfüllungsanspruch aus Vertrag herzuleiten. Eine Einzelfallentscheidung sei nicht geeignet, die gefestigten englischen Rechtsgrundsätze, nach denen aus Verträgen primär nur Schadensersatzansprüche herleitbar seien, abzuändern. Für den unter dem Real Property Act notwendigen vertraglichen Erfüllungsanspruch müsse daher eine gesetzliche Regelung geschaffen werden.

Die vom Supreme Court geforderte gesetzliche Bestimmung blieb aber aus. Zwar hatte Ulrich Hübbe 1875 noch versucht, durch die Gründung des „Vereins zum Schutze des Real Property Acts“[1517] auf das Parlament Druck auszuüben, jedoch blieben auch diese Bemühung erfolglos. Daher hob der Supreme Court 1876 in Cuthbertson v Swan[1518] die Entscheidung in Lange v Ruwoldt wieder auf und erklärte, dass die dinglichen Rechte „in equity“, insbesondere in Form von Erfüllungsansprüchen, nun doch auch im Anwendungsbereich des neuen Registerrechts auch ohne Eintragung anzuerkennen seien.[1519] Damit war eine Ausnahme zum Eintragungsgrundsatz geschaffen, die dem Torrenssystem ein neues Gepräge geben sollte, das es von der Hamburger Vorlage wesentlich unterschied. Es muss dabei bedacht werden, dass mit dieser Entscheidung auch anderen dinglichen Equityrechten, die nicht auf Erfüllung des Vertrages zielten, die Tür geöffnet war. Diese Formung des Ausgangssystems durch die englischen Equitylehren wurde durch die spätere Entscheidungen des australischen High Court in

---

1514 Kapitel 4, S. 213 ff.
1515 Kapitel 4, S. 220 ff.
1516 Getragen wurde diese Sichtweise des Südaustralischen Supreme Court sowohl durch die Entscheidung des Einzelrichters Gwynne als auch durch das nachfolgende Urteil des Full Court.
1517 Australische Zeitung, 2. Februar 1875.
1518 Cuthbertson v Swan, 11 SA LR (1877), S. 102.
1519 Kapitel 4, S. 224 ff.

Barry v Heider (1914)[1520] und Butler v Fairclough (1917)[1521] verfestigt und gelten heute als nicht mehr bestritten.

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass das Torrenssystem zwar anfänglich vom Grundsystem her eine Rezeption Hamburger Rechts darstellte, aber durch die Wechselwirkung mit der neuen Gesamtrechtsordnung ein System eigener Art geschaffen wurde. Anfangs hatte offen gestanden, ob das neue Registerrecht auch die materiellrechtlichen Prinzipien prägen würde. Möglicherweise hatte Hübbe aufgrund seiner kontinental-europäischen Ausbildung die Durchsetzungskraft des Gesetzesrechts gegenüber der starken Rechtsprechung des Common Laws überschätzt. Letztlich ist die unvorhergesehene Verselbstständigung des Systems aber wohl auch auf das überhastete Springen der Reformer von der Konzeptdiskussion zu einer Modellsuche zurückzuführen. Dass die Suche nach einem geeigneten Modell in die Rezeption Hamburger Rechts mündete, war eher von äußerlichen Zufälligkeiten getragen als von einer wohlbedachten Abstimmung auf das englische Gesamtrechtssystem. Während in den Wirren des aufziehenden Wahlkampfes Anthony Forster die Suche des Reformkonzepts maßgeblich steuerte, war Dr. Ulrich Hübbe für die Wahl des Rezeptionsmodells ausschlaggebend.

Die Einordnung des Torrenssystems als verselbstständigtes System eigener Art macht die Kenntnis um dessen Entstehung nicht entbehrlich. Ganz im Gegenteil weist diese Einordnung auf einen interessanten und vielversprechenden neuen Untersuchungsgegenstand hin. Fasst man das Torrenssystem als „legal transplant“ auf, so kann dieser auf die Gesetzmäßigkeiten von Systemrezeptionen zwischen verschieden Rechtstraditionen, insbesondere auf die Wechselwirkung von eingefügten Teilsystem und neuer Gesamtrechtsordnung, fruchtbar untersucht werden. Es bleibt zu hoffen, dass die vorliegende Arbeit auch insofern einen bescheidenen Impuls für weitere wissenschaftliche Arbeiten geben kann.

1520 Barry v Heider, 19 CLR (1914), S. 197.
1521 Butler v Fairclough, 23 CLR (1917), S. 78.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Das verwendete Quellenmaterial unterscheidet sich von der Art her erheblich. Deshalb wurde das Verzeichnis unterteilt in: Bücher, Aufsätze, amtliche Veröffentlichungen, Briefe, englisch-australische Zeitungsartikel, deutsch-australische Zeitungsartikel, sonstiges unveröffentlichtes Material, Interviews und Filme. Wenn dies notwendig erschien, wurde ein kurzer Hinweis auf den jeweiligen Inhalt des Materials hinzugesetzt.

Bücher

Anderson: Anleitung für diejenigen welche sich oder anderen in Hamburg oder dem Hamburgischen Gebiete Grundstücke oder darin versicherte Gelder zuschreiben lassen wollen, Hamburg 1810

Aspinall/Moore: Abott's Law of Merchant Ships and Seamen, London 1901

Baumeister: Das Privatrecht der freien und Hansestadt Hamburg, Hamburg 1856

Beers: The Torrens System of Realty Titles, New York 1907

Bowes: Land settlement in South Australia 1857-1890, Libraries Board of South Australia 1968

Bradbrook/MacCallum/Moore: Australian Real Property Law, 3. Auflage, Sydney 2002

Brauer: Under the Southern Cross, Adelaide 1956

Butt: Land Law, 4. Auflage, Sydney 2000

Buxton: South Australian Land Acts 1869-1885, Libraries Board of South Australia, 1966

Castle/Lingertwood/Kelly: Law on North Terrace: 1883 - 1983, Adelaide 1983.

Challis: Law of Real Property, London 1911

Cheshire/Burn: Mordern Law of Real Property, London 2000

Coing: Die Treuhand als privates Rechtsgeschäft, München 1973

Constantinesco: Rechtsvergleichung, Bd. II, Die rechtsvergleichende Methode, Köln 1972

Coxon/Playford/Reid: Biographical Register of the South Australian Parliament, 1857-1957, Netley (Südaustralien) 1985

Creifelds: Rechtswörterbuch, München 2004

Erdell: Übertragung des Eigentums an Grundstücken nach englischem Recht, Diss. Kiel 1968

Esposito: The History of the Torrens System of Land Registration with special reference to ist German origins, Masterthesis, University of Adelaide 2000

Fisher: A sketch of three Colonial Acts, London 1836

Fisher: The Real Property Act as passed in the Parliament of South Australia, Session 1857-8, with analytical and critical notes, Adelaide 1858

Forster: South Australia: Its Progress and Prosperity, London 1866

Francis: The Law and Practice relating to the Torrens Title in Australasia, Bd. 1, Sydney 1972

Francis: The Law and Practice relating to the Torrens Title in Australasia, Bd. 2, Sydney 1973

Garner: A Dictionary of Modern Legal Usage, 2. Auflage, Oxford 1995

Geyer: Robert Richard Torrens and the Real Property Act: The Creation of a Myth, Adelaide, 1991

Erler/Kaufmann (Hrsg.): Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte, Bd. 1, Berlin 1971

Harmsdorf: Germans in the South Australian Parliament: 1857-1901, Diss., Adelaide 1959

Hebart: Die vereinigte evangelisch-lutherische Kirche in Australien- ihr Werden, Wirken und Wesen, 1838 -1938, North Adelaide 1938

Hedemann: Die Fortschritte des Zivilrechts im XIX. Jahrhundert, 2. Teil, 2. Hälfte: Die Entwicklung des formellen Bodenrechts, Berlin 1935

Hogg: The Australian Torrens System, London 1905

Holdsworth: A History of English Law, London 1927

Holdsworth: An Historical Introdution to the Land Law, Oxford 1927

Hübbe: Title by Registration in the Hanse Towns - abridged translation of documents, ordered by the Legislative Council, South Australian Parliamentary Papers, No. 212

Hübbe, The Voice of Reason and History brought to bear against the present absurd and expensive Method of Transferring and Encumbering Immovable Property, Adelaide 1857

Kerr: The principles of the Australian Land Titles (Torrens) System, Sydney 1927

Koerner (Hrsg.): Deutsches Geschlechterbuch - Genealogisches Handbuch Bürgerlicher Familien, Bd. 21: Hamburger Familien, Berlin 1912

Lappenberg: Sammlung der Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg, 34 Bände, Hamburg 1774 -1865

Loyau: Notable South Australians or Colonist- Past and Present, Adelaide 1885

Loyau: Representative Men of South Australia, Adelaide 1883

Lührsen: Der Stadt Hamburg Erbe- und Rentenbuch oder Grund-Eigenthum- und Hypothekenbuch-Ordnung. Ein Gesetzesentwurf, Hamburg 1860

Mascher: Das deutsche Grundbuch- und Hypothekenwesen, Berlin 1869

Megarry/Wade: The Law of Real Property, London 2000

Meikel: Grundbuchrecht- Kommentar, München 1986

Metzler, von: Das Anglo-Amerikanische Grundbuchwesen, Hamburg 1966

Morphett: Sir James Hurtle Fisher- his life and times, Adelaide 1955

Morris/Cook/Creyke/Geddes: Laying Down the Law, 5. Auflage, Sydney 2001

Niblack: An Analysis of the Torrens System of Coveying Land, London 1912

Opie: Correspondence on the Real Property Act (Sammlung von Zeitungsartikeln aus verschiedenen Tageszeitungen vom 12. Dezember 1881 bis 24. Juni 1882), Adelaide 1882

Pemock/Roland/Chapman/John: Ethics, economics, and the law, New York 1982

Raff: German Real Property Law and the conclusive Land Titles Register, Diss. Melbourne 1999

Riddall: Introduction to Land Law, 5. Auflage, London 1993

Robinson: Equity and Systems of Title to Land by Registration, Diss. Monash University 1973

Robinson: Transfer of Land in Victoria, Sydney 1979

Ruoff: An Englishman looks at the Torrens System, Sydney 1957

Sackville/Neave: Property Law- Cases and Materials, 4. Auflage, Melbourne 1981

Sackville/Neave/Rossiter/Stone: Property Law- Cases and Materials, 6. Auflage, 1999

Sappideen/Stein/Butt/Certoma: Real Property- Cases and Materials, 3. Auflage, Melbourne 1990

Schalk: Einführung in die Geschichte des Liegenschaftsrecht der Freien und Hansestadt Hamburg, Leipzig 1931

Schlosser: Grundzüge der Neueren Privatrechtsgeschichte, 8. Auflage, Heidelberg 1996

Schlüter: Historischer und rechtsbegründeter Traktat von unbeweglichen Gütern, Hamburg 1709

Shafer: A guide to historical method, Illinois, 1969

Shick/Plotkin: Torrens in the United States- a legal and economic history and analysis of American Land-Registration systems, Lexington/Toronto 1978

Simpson: An Introduction to the History of Land Law, London 1961

Stein/Stone: Torrens Title, Sydney 1991

Teh/Dwyer: Introduction to Property Law, 6. Auflage, Sydney 1992

Tompson Paul: The Voice of the Past, Oral History, London 1978

Torrens: An Essay on the Transfer of Land by Registration under the Duplicate Method operative in British Colonies, London 1862

Torrens: The South Australian System of Conveyancing by Registration of Title, Adelaide 1859

Torrens: Speeches of R.R. Torrens, Adelaide 1857

Watson: Legal transplants: an approach to comparative law, Edinburgh 1974

Westermann: Sachenrecht, Heidelberg, 10. Auflage, 2002

Whalan: The Torrens System in Australia, Sydney 1982

Wulff: Hamburgische Gesetze und Verordnungen, 4 Bände, Hamburg 1891/1897

Ziff: Principles of Property Law, 2. Auflage, Scarborough 1996

Zweigert/Kötz: Einführung in die Rechtsvergleichung auf dem Gebiete des Privatrechts, Tübingen 1996

Aufsätze

Beyerle: Die deutschen Stadtbücher, Deutsche Geschichtsblätter IX, 1910, S. 145-200

Blaess: One hundred and twenty-five years ago- the Taglione, The Lutheran Almanac 1967-1968, S. 28-30

Borrow: Bentham, Col. Torrens‘ „Self-supporting Colonization“, and the South Australian Real Property Act, South Australiana, Bd. 23, 1984, S. 54 ff.

Brauer: Dr. Hübbe, The Australian Lutheran Almanac 1934, S. 48 f.

Buchholz: Die Quellen des deutschen Immobiliarrechts im 19. Jahrhundert- Systembereiche, Entwicklungsformen und Rechtsgrundsätze, Ius Commune VII, 1978, S. 250-325

Buchholz, Rechtsvereinheitlichung in Deutschland in der zweiten Hälfte des 19. Jh., RabelZ 50 (1986), S. 77-110

Cocoran: Nature and Characteristic of Companies, Australian Corporation Law: Principles and Practice, Bd. 1, Sydney 1991

Cushman: Torrens Title and Title Insurrance, University of Pennsylvania Law Report Bd. 85, 1937, S. 589 ff.

Fox: The Story behind the Torrens System, The Australian Law Journal, Bd. 23, 1950, S. 489 ff.

Harrison: The transformation of the Torrens System into the Torrens System, University of Queensland Law Journal, Bd. 4, 1962, 125

Heinrich: The case for Land Registration Mercer Law Review, Bd. 6, 1955, 320-342

Howell: Saints or Scoundrels ? A Reappraisal of Some Notable South Australians, Journal of the Historical Society of South Australia, Bd. 7, 1980, S. 3-23

Howell: Constitutional and Political Development, 1857-1890, in: The Flinders History of South Australia, Hrsg. Jaensch Dean, Netley (Südaustralien) 1986, S. 95-177

Jessup: The history of the Torrens Land Title, Proceedings of the Royal Geographical Society of Australia, South Australian Branch, Bd. 51, 1949-50, S. 39-45

Keeley: Torrens Title, in: If we are so great, why aren't we better?- A critical look at six South Australian political firsts, Adelaide 1986

Kelly: Ulrich Hübbe, Australian Dictionary of Biography, Bd. 4, Melbourne 1972, S. 436 f.

Lane: Richard Bullock Andrews, South Australian Judges Nr. 30, 1912, S. 386 ff.

Low: George Loyau, Australian Dictionary of Biography, Bd. 5, Melbourne 1974, S. 107

Main: The foundation of South Australia, in: The Flinders History of South Australia, Hrsg. Dean Jaensch, Netley (South Australia) 1986, Kap. 1, S. 1 ff.

McCrimmon: Protection of Equitable Interests under the Torrens System: Polishing the Mirror of Title, Monash University Law Review, Bd. 20, 1994, S. 300-316

Munyard: Making a Polity: 1836-1857, in: The Flinders History of South Australia, Hrsg. Dean Jaensch, Netley (South Australia) 1986, KaS. 3, S. 52 ff.

Millhouse: Richard Bullock Andrews, Australian Dictionary of Biography (1851-1890), Bd. 3, Melbourne 1968, S. 35 f.

Morphett: Sir James Hurtle Fisher, Australian Dictionary of Biography (1788-1850), Bd. 1, Melbourne 1974, S. 379 f.

O'Neil: Friedrich Eduard Krichauff, Australian Dictionary of Biography (1851-1890), Bd. 5, Melbourne 1974, S. 44

Patton: The Torrens System of Land Title Registration, Minnesota Law Review, Bd. 19, (1935), S. 519-535

Pike: Introduction of The Real Property Act in South Australia, The Adelaide Law Review, Bd. 1, 1960-1962, S. 169-189

Royal Geographical Society: The Real Property Act, Proceedings of the Royal Geographical Society of Australia, South Australian Branch, Bd. 32, 1930-31, S. 109-112

Sabel: Suggestions for Amending the Torrens Act, New York University Law Review, Bd. 13, 1936, S. 244-260

Seaman: The South Australian Constitution Act of 1856, in: The Flinders History of South Australia, Hrsg. Dean Jaensch, Netley (South Australia) 1986, KaS. 4, S. 76 ff.

Spellenberg: Sicherheit im Grundstücksverkehr, Festschrift für Werner Lorenz, Tübingen 1991, S. 779-804

Stein: Sir Robert Richard Torrens- letters and associated materials: a selected list, South Australiana, Bd. 21, 1982, S. 2-7

Stein: Sir Robert Richard Torrens, 1814-1884: selected documents, South Australiana, Bd. 23, 1984, S. 2-53

Stein: Torrens, his Chief Clerk of Customs, and the press: documents on a dispute, South Australiana, Bd. 21, 1982, S. 7-79

Tilbrook: The Hübbe memorial at Clare, Proceedings of the Royal Geographical Society of Australia, South Australian Branch, Bd. 41, 1939-1940, S. 39-42

Toomey: State guarantee of title- an unguided path? in: The Canterbury Law Review, Bd. 6, 1995, S. 149 ff.

Voigt: Johann Friedrich Voigt, Allgemeine Deutsche Biograpfie, Bd. 54, Leipzig 1908, S. 755 ff.

Whalan: The origins of the Torrens System and its introduction in New Zealand in: The New Zealand Torrens System Centennial Essays, Wellington 1971

Whalan: Sir Rober Richard Torrens, in: Australian Dictionary of Biography (1851-1890), Bd. 6, Melbourne 1976, S. 292 f.

Wright: The continued relevance of divisions in equitable interests to real property, Australian Property Law Journal 1995, S. 163 ff.

Berichte von Reformkommissionen: Erhältlich auf Mircrofish: Chadwyck-Healey, Microform Publishing Service, Cambridge

1829: First report made to her majesty by the Commissioners of inquiry into the Laws of England respecting Real Property (with appendix), London 1829

1830: Second report from the Commissioners of inquiry into Law of England respecting Real Property (with appendix), Parliamentary Papers 1829/30 No. 263

1832: Third report made to her majesty by the Commissioners of inquiry into the Laws of England respecting Real Property (with appendix), London 1832

1833: Fourth report made to her majesty by the Commissioners of inquiry into the Laws of England respecting Real Property (with appendix), London 1833

1850: Report of the Commissioners of inquiry into the Law of England respecting Real Property (with appendix), London 1850

1857: Report of the Commissioners appointed to consider the subject of Registration of Title with Reference to the Sale of Lands, Parliamentary Papers 1857 No. 2215

1861: South Australian Report of the Real Property Law Commission with Minutes of Evidence and Appendix (Adelaide, Cox, Government Printer 1861), South Australian Papers No 192

1873: South Australian Report of Commission appointed to inquire into the Intestacy, Real Property, and Testamentary Causes Acts (Adelaide, Cox, Government Printer 1873), South Australian Parliamentary Papers No. 30

Amtliche Gesetzesentwürfe und Debatten:
A Bill intituled An Act to simplify the Laws relating to the transfer and encumbrance of freehold and other interests in Land, 1857 (Torrens' Entwurf, Südaustralische Staatsarchiv, Netley, No. GRG 1/15 N)

A Bill intituled An Act to amend the Law of Real Property and consolidate the Acts relating thereto, 1857 (Hanson's Entwurf, Südaustralische Staatsarchiv, Netley, No. GRG 1/15 N)

The Real Property Bill, South Australian Parliamentary Debates, 4. Juni 1857, S. 202-210

The Real Property Amendment Bill, South Australian Parliamentary Debates, 11. November 1857, S. 647-649

Real Property Bill, South Australian Parliamentary Debates, 17. November 1857, S. 677-678

Real Property Bill, South Australian Parliamentary Debates, 11. Dezember 1857, S. 701

Real Property Consolidation Bill, South Australian Parliamentary Debates, 12. Januar 1857, S. 751-753

Pension to Sir R. R. Torrens, South Australian Parliamentary Debates, 20. Juli 1880, S.420-428

Dr. Hübbe and the Real Property Act, South Australian Parliamentary Debates, 17. September 1884, S. 1025-1027

Ulrich Hübbe, Title by Registration in the Hanse towns (abridged translation of documents, ordered by the Legislative Council 1861) South Australian Parliamentary Papers, No. 212

Briefe:

David L. Kelly an Dr. Fred. Blaess, Adelaide, 26. Februar 1969 (Inhalt: über Hübbe im allgemeinen), Archive der Lutherischen Kirche, North Adelaide

David L. Kelly an Dr. Fred. Blaess, Adelaide, 4. März 1969 (Inhalt: Danksagung für die Unterstützung bei der Forschung nach Hübbe), Archive der Lutherischen Kirche, North Adelaide

Dr. Fred. Blaess an Kelly, Februar 1969 (Inhalt: Heinrich Hübbe und die Wahl von Ulrich Hübbe zum Abgeordneten von Barossa), Archive der Lutherischen Kirche, North Adelaide

Forster an Ridley, 15. Mai 1892 (Inhalt: Darstellung der Geschichte des Real Property Acts), Südaustralisches Staatsarchiv, No A 792

Anthony Forster, Zusammenfassung von Briefen, Südaustralisches Staatsarchiv, PRG 1043/8

Hübbe an Friedrich Voigt, 18. Januar 1889 (Inhalt: Persönliches), Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 (T)

Isabella May, geb. Hübbe an Fredrick Johns, Adelaide, 28. Februar 1932 (Inhalt: Darstellung der Geschichte des Real Property Acts und den Diskussionen in der südaustralischen Presse), Südaustralisches Staatsarchiv, D 2258 (T)

Krichauff an Samuel Hübbe, 10. Februar 1892 (Inhalt: Beileidsbekundung), Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 (T)

Torrens an Burford, 17. September 1875 (Inhalt: Dank für die Unterstützung im Parlament), Südaustralisches Staatsarchiv, PRG 1008

Torrens an Forster, 14. November 1857 (Inhalt: Einladung zur Diskussion der Vorschriften des Real Property Acts), Südaustralisches Staatsarchiv, No 1055

Torrens an Forster, 16. Mai 1858 (Inhalt: Breitschaft die Position des Registrar General zu übernehmen), Südaustralisches Staatsarchiv, No 1055/8

Torrens an Forster, 2. März 1865 (Inhalt: Zukunftspläne), Südaustralisches Staatsarchiv, No 1055/9

Torrens an Forster, 2. April 1858 Südaustralisches Staatsarchiv, No 1055/7

Torrens an Forster, 21. April 1858 (Inhalt: Diskussion des Grundstücksrecht in Neu Seeland), Südaustralisches Staatsarchiv, No 1055/7

Torrens an Wright Bros., 13. April 1863, (Inhalt: Fragen nach dem Funktionieren des Real Property Acts) Südaustralisches Staatsarchiv, PRG 1008

Torrens an Wright Bros., 24. August 1864, Südaustralisches Staatsarchiv, PRG 1008

Torrens an Wright Bros., 25. April 1864, (Inhalt: Bericht über die Fortschritte des Real Property Acts in Irland) Südaustralisches Staatsarchiv, PRG 1008

Torrens an Wright Bros., 26. Oktober 1865, (Inhalt: Anweisungen für die Verwaltung von „Torrens Park“), Südaustralisches Staatsarchiv, PRG 1008

Torrens an Wright Bros., 27. März 1865, (Inhalt: Bericht über die Übernahme des Real Property Acts in Irland, Verkauf von „Torrens Park“) Südaustralisches Staatsarchiv, PRG 1008

Torrens an Wright Bros., 25. Oktober 1866, (Inhalt: Anweisung zu Verwaltung von Grundstücken) Südaustralisches Staatsarchiv, PRG 1008

Englisch-Australische Zeitungen: (geordnet nach Erscheinungsdatum)

The Advertiser:
„Real Property Act- Torrens not the sole author“ von Stephen Parson (Inhalt: Hinweis auf die Briefe von Anthony Forster), 8. Februar 1932

„Letter to the editor“ von Stephen Parson (Inhalt: Behauptung, daß der Real Property Act eine Übersetzung Hamburger Rechts sei), 10. Februar 1932, S. 18

„Letter to the editor“ von H. M. Addison (Inhalt: Zeitgenossen von Forster und Hübbe), 12. Februar 1932, S. 22

„Letter to the editor“ unter dem Pseudonym „Research“ (Inhalt: Hinweis auf Loyaus Veröffentlichungen), 15. Februar 1932, S. 12

„Letter to the editor“ von der Rechtsanwaltskanzlei Leons & Leaders (Inhalt: Hinweis auf Torrens‘ Briefe), 16. Februar 1932, S. 18

„Letter to the editor“ unter dem Pseudonym „Historicus“(Inhalt: Hinweis auf die Zusammenarbeit von Andrews und Hübbe), 17. Februar 1932, S. 18

„Letter to the editor“ von Fred. Johns, (Inhalt: Anerkennung von Torrens und Hübbe gleichermaßen), 18. Februar 1932, S. 12

„Letter to the editor“ von L. Manuel (Inhalt: Bezugnahme auf das Inkrafttreten des Real Property Acts), 19. Februar 1932, S. 22

„Letter to the editor“ von Frank H. Downer (Inhalt: Behauptung, Hübbes Anspruch auf Anerkennung komme zu spät), 22. Februar 1932

„Letter to the editor“ von H. Salter (Inhalt: Behauptung, Torrens‘ Anspruch sei berechtigt), 24. Februar 1932, S. 18

„Torrens and Dr. Hübbe- authorship of the Real Property Act“ vom Herausgeber des Advertisor (Inhalt: Bezugnahme auf frühere Auseinandersetzungen), 19. März 1932

„MP lashes tribute to 'rogue' SA pioneer“, von Rex Jory (Inhalt: Behauptung, Torrens sei ein Schurke gewesen), 3. April 1992

„Honored Torrens 'a swindler' says MP“, by Rex Jory (Inhalt: Behauptung, Torrens sei ein Betrüger gewesen), 4. April 1992, S. 8

„Torrens confirmed as author of property Act“, von George Cresswell (Ehemaliger Registrar General) und Dr. Ian Harmsdorf (Inhalt: Kritische Betrachtung der bisherigen Geschichtsdarstellungen), 13. April 1992

„Adelaide's urban explosion“ von Paul Wright (Inhalt: Behauptung, Torrens sei der Verfasser des Real Property Acts), 25. Mai 1993, S. 18

„History of the Real Estate Institute of South Australia“, 20seitige Beilage (Inhalt: Behauptung, Torrens sei der Verfasser des Real Property Acts), 17. Oktober 1994, S. 2

„Torrens title ‚born‘ in SA“ vom Institute of Conveyancers (Inhalt: Behauptung, Torrens sei der Verfasser des Real Property Acts), 1. Juni 1995, S. 20

„Real Credit“ von Federick Kummerov, ehemaliger Archivar der Lutherischen Kirche in Adelaie (Inhalt: Hinweis auf Hübbes Arbeit am Real Property Act), 16. Juni 1995, S. 20

The Observer
„The Transfer of Real Property“, 5. Juni 1856

„The Transfer of Real Property“ unter dem Pseudonym „A Conveyancer“, 12. Juli 1856

„The Transfer of Real Property“, 19. Juli 1856

The South Australian Register
„The Transfer of Real Property“, 3. Juli 1856

„The Transfer of Real Property“, 4. Juli 1856 (Inhalt: Vorschlag den eingetragenen Rechtsverhältnissen Unanfechtbarkeit zukommen zu lassen)

„The Transfer of Real Property“, 5. Juli 1856. (Inhalt: Bezugnahme auf den Bericht der Reformkommission von 1829)

„A letter of a Conveyancer“, 8. Juli 1856 (Inhalt: Einwand, daß eine Register zu hohen Verwaltungsaufwand bedeuten würde)

„The Transfer of Real Property“, 9. Juli 1856 (Inhalt: Hinweis auf den Imperial Shipping Act 1854)

„The Transfer of Real Property“, 11. Juli 1856 (Inhalt: Beschreibung des Imperial Shipping Act 1854)

„The Transfer of Real Property“, 12. Juli 1856 (Inhalt: Zentrales Gericht soll die Unanfechtbarkeit der Rechtstitel aussprechen)

„The Transfer of Real Estate“ von „A Conveyancer“, 14. Juli 1856 (Inhalt: Rechtsübertragung bei Grundstücken soll zu teuer sein)

„The Transfer of Real Property“, 15. Juli 1856 (Inhalt: Australien soll ein anderes Rechtssystem haben als England)

„The Transfer of Real Property“, 17. Juli 1856 (Inhalt: Hinweis auf die unterschiedliche Rechtssituation in England).

„Letter of a Layman“, 19. Juli 1856 (Inhalt: Beschuldigung der Rechtsanwälte wegen ihres Widerstandes)

„Letter of a Conveyancer“, 22. Juli 1856 (Inhalt: Einfaches Grundstücksrecht soll es nicht geben können)

„The Transfer of Real Property“, 23. Juli 1856 (Inhalt: Hinweis auf Fishers Entwurf)

„Letter of a Conveyancer“, 29. Juli 1856 (Inhalt: Forderung nach einer Prüfungskommission für schwierige Rechtsverhältnisse)

„The Transfer of Real Property“, 31. Juli 1856 (Inhalt: Der Imperial Shipping Act 1854 soll Leitlinie für ein Gesetz sein)

„The New Shipping Act“, 4. August 1856 (Inhalt: Beschreibung des Imperial Shipping Act 1854)

„The New Shipping Act“, 5. August 1856 (Inhalt: Beschreibung des Imperial Shipping Act 1854)

„The Transfer of Real Property“, 17. Oktober 1856 (Inhalt: Beschreibung von Torrens' Entwurf)

„The Transfer of Real Estate“, 24. Oktober 1856 (Inhalt: Beschreibung eines Gegenentwurfs- Teil 1)

„Parliament of South Australia- Transfer of Real Property“, 21. November 1856 (Inhalt: Bericht der Parlamentsdebatte)

„The Transfer of Real Property“, 25. November 1856 (Inhalt: Beschreibung eines Gegenentwurfs- Teil 2)

„Fraud on the Land Fund“, 6. Dezember 1856 (Inhalt: Vorwurf, daß Leute Südaustralien verlassen statt es zu bestellen)

„Fraud on the Land Fund“, 12. Dezember 1856 (Inhalt: Leserbief)

„Election meeting“, 26. Januar 1857 (Inhalt: Bericht über eine Wahlveranstaltung, auf der sich Andrews gegen die Reform ausspricht)

„Election meeting“, 2. Februar 1857 (Bericht über Torrens‘ Wahlveranstaltung und seinen Gesetzesentwurf)

„Letter to the editor“, 3. Februar 1857 unter dem Pseudonym „A conveyancer“ (Inhalt: Kritik an Torrens' Reformentwurf)

„Letter to the editor“, 6. Februar 1857 unter dem Pseudonym „Omnibus“ (Inhalt: Verteidigung von Torrens‘ Gesetzesentwurf)

„The Transfer of Real Property“, 7. February 1857 (Inhalt: Bericht über Torrens‘ letzte Rede und den Widerstand des Juristenstandes)

„The Transfer of Real Property“, 10. Februar 1857 von Torrens (Inhalt: Beschreibung der Grundsätze seines Entwurfs)

„Letter to the editor“, 10. Februar 1857 unter dem Pseudonym „A conveyancer“ (Inhalt: Vorwurf, Torrens fehle die Kompetenz einen Gesetzesentwurf zu erstellen)

„Letter to the editor“, 10. Februar 1857 unter dem Pseudonym „An old colonist“ (Inhalt: Lob für Torrens‘ Mühen)

„Letter to the editor“, 11. Februar 1857 von Torrens (Inhalt: Verteidigung gegen die Angriffe von „A conveyancer“)

„Registration, or the old form of conveyancing“, 11. Februar 1857 unter dem Pseudonym „A reformer“ (Inhalt: Hübbe verteidigt Torrens gegen die Angriffe von „A conveyancer“)

„Letter to the editor“, 11. Februar 1857 von J. Goldsack (Inhalt: Kritik an „A conveyancer“ und Hinweis auf die mögliche Mitarbeit Fishers)

„The Transfer of Real Property“, 12. Februar 1857 (Inhalt: Forster verteidigt Torrens‘ Konzept und beschuldigt den Juristenstand)

„Letter to the editor“, 12. Februar 1857 unter dem Pseudonym „A conveyancer“ (Inhalt: Vorwurf, Torrens‘ Entwurf habe kein schlüssiges Konzept)

„Letter to the editor“, 16. Februar 1857 unter dem Pseudonym „Common sense“ (Inhalt: Lob für Torrens‘ Idee, Sorge um den Verwaltungsaufwand)

„The transfer of Real Property“, 18. Februar 1857 unter dem Pseudonym „Sincerus“ (Inhalt: Hübbe schlägt das „fresh grand system“ vor; Hinweis auf „trust“)

„Letter to the editor“, 26. Februar 1857 unter dem Pseudonym „Sincerus“ (Hübbe verteidigt sich gegen die Vorwürfe von „A lawyer“)

„Letter to the editor“, 27. Februar 1857 unter dem Pseudonym „Enquirer“ (Inhalt: Hinweis auf das Problem fehlender Landvermessung)

„Letter to the editor“, 27. Februar 1857 unter dem Pseudonym „Argus“ (Inhalt: Verweis auf englische Gesetze und Entwurfsarbeiten)

„Letter to the editor“, 28. Februar 1857 unter dem Pseudonym „Argus“ (Inhalt: Hinweis auf das französische Recht)

„Letter to the editor“, 28. Februar 1857 von Torrens (Antwort auf die Hinweise von „Enquirer“)

„Letter to the editor“, 9. März 1857 unter dem Pseudonym „A Lawyer“ (Inhalt: Betonung der Freundschaft mit „Sincerus“ alias Hübbe)

„Law reform“, 10. März 1857 von Forster (Inhalt: Zusammenfassung der Reformdiskussion und Verweis auf englische Zeitungen)

„Letter to the editor“, 30. März 1857 unter dem Pseudonym „Enquirer“ (Inhalt: Zusammenstellung von reformrelevanten Fragen)

„The Transfer of Real Property“, 14. April 1857 von Forster (Inhalt: Beschreibung des Rechts in Neuseeland)

„The Transfer of Real Property“, 14. April 1857 von Forster (Inhalt: Beschreibung von Torrens' zweiten Entwurf -Teil 1)

„The Transfer of Real Property“, 15. April 1857 von Forster (Inhalt: Beschreibung von Torrens' zweiten Entwurf -Teil 2)

„German Immigration“, 16. April 1857 von Rudolf Reimer (Inhalt: Verteidigung der deutschen Einwanderung)

„German Immigration“, 22. April 1857 von C. H. Barton (Inhalt: Bezug auf Wingfields Plan, die Deutschen von der Immigration auszuschließen)

„Governors speech“, 24. April 1857 von Forster (Inhalt: Zusammenfassung einer Rede Hansons, in der sich gegen Torrens‘ Entwurf ausspricht)

„The transfer of Real Property“, 29. April 1857 unter dem Pseudonym „Sincerus“ (Inhalt: Hübbe beschreibt die Prinzipien der Rechtsentstehung durch Eintragung, d.h. den Grundsatz „title by registration“)

„German Immigration“, 5. Mai 1857 von Forster (Inhalt: Forster erörtert die Gefahren für den britischen Charakter der Kolonie)

„German Immigration“, 16. Mai 1857 von Rudolf Reimer (Inhalt: Verteidigung der deutschen Einwanderung)

„Reform in the Law of Real property“, 1. Juni 1857 (Inhalt: Bericht über eine öffentliche Veranstaltung zur Reform in Salisbury)

„Law Reform and the Government“, 2. Juni 1857 von Forster

„The Real Property Act“, 2. März 1882 von E. A. D. Opie (Inhalt: Rechtsvergleichende Verweise)

„German Immigration“, 22. April 1857 von Barton (Inhalt: Gefahren deutscher Einwanderung)

„German Immigration“, 5. Mai 1857 (Inhalt: Warnung vor dem Verlust des britischen Charakters der Kolonie)

„German Immigration“, 6. Juni 1857 von Ulrich Hübbe (Inhalt: Verteidigung der deutschen Einwanderung)

„Immigration Resolution“, 6. Juni 1857 (Inhalt: Bericht über die Debatte im Parlament)

„Parliament of South Australia“, 13. November 1857 (Inhalt: Bericht über die zweite Lesung des Real Property Acts)

„Petition to Parliament“, 6. Januar 1858 (Inhalt: Bericht über die Petition von 2700 Siedlern, die eine Reform des Grundstücksrecht fordern)

„Torrens' pension“, 21. Juli 1880 (Inhalt: Bericht über die Debatte über Torrens‘ Antrag auf eine Zusatzrente)

„Dr. Hübbe and the Real Property Act“, 29. August 1884 (Inhalt: Bericht über Hübbes Antrag auf Rente)

„Grant to Dr. Hübbe“, 18. September 1884 (Inhalt: Bericht über die Verleihung einer Rente an Hübbe)

The Northern Argus
„Announcement of Sir R. R. Torrens' death“, 5. September 1884

„Announcement of Mrs Hübbe's death“, 31. Juli 1885

„Early History of Cementeries of Clare and District“, 31. März 1939

„The Gaelic and Spring Farm Cementeries“, 14. April 1939

„One who helped to frame the original renowned Australian System of Torrens Land Titles“ (Inhalt: Hinweis auf Hübbe als Verfasser des Real Property Act), 2. Juni 1939

„Torrens and Dr. Hübbe“ von Malcolm Campbell (Hinweis auf Hübbes Erklärungen von 1884), 9. Juni 1939

„Doktor Hübbe and Australian System of Torrens's land titles“ (Inhalt: Veröffentlichung von Hübbes Promotionsurkunde), 23. Juni 1939

„The late Doctor Ulrich Hübbe, Doctor of Laws“ (Inhalt: Übersetzung von Hübbes Promotionsurkunde), 14. Juli 1939

„Letter to the editor“ von Isabella May (Hübbes Tochter), Perth (Inhalt: Danksagung für die Hinweise auf die Leistung von Ulrich Hübbe), 4. August 1939, S. 4

„Items of historical interest“ (Inhalt: Hinweis auf Veröffentlichungen über Torrens und Hübbe), 1. September 1939

Deutsch-Australische Zeitungen:

Deutsche Kirchen- und Missions Zeitung: Monatsschrift, Archiv der Lutherischen Kirche, North Adelaide

„Freie Exkurse ueber das Kirchenwesen in Suedaustralien“ von Adalbert Fiedler, Februar 1862, S. 10 ff.

„Ueber die freien Exkurse des Pastor Adalbert Fiedler“ unter dem Pseudonym „Sincerus“ alias Hübbe, April 1862, S. 30-31

„Freie Exkurse ueber das Kirchenwesen in Suedaustralien“ von Adalbert Fiedler, Mai 1862, S. 34-36

„Fortsetzung-Ueber die freien Exkurse des Pastor Adalbert Fiedler“ unter dem Pseudonym „Sincerus“ alias Hübbe, Mai 1862, S. 44-46

„Freie Exkurse ueber das Kirchenwesen in Suedaustralien“ von Adalbert Fiedler, September 1862, S. 65-67

„Fortsetzung- Ueber die freien Exkurse des Pastor Adalbert Fiedler“ unter dem Pseudonym „Sincerus“ alias Hübbe, Oktober 1862, S. 76-77

„Schluss- Ueber die freien Exkurse des Pastor Adalbert Fiedler“ unter dem Pseudonym „Sincerus“ alias Hübbe, Oktober 1862, S. 84-85

Adelaider Deutsche Zeitung: Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide

„Zahlen über das Land unter dem Real Property Act“, 7. September 1860, S. 55

„Richter folgt nicht dem Real Property Act“, 30. November 1860, S. 136

„Gouverneur beauftragt Commission zur Beseitigung der Mängel des Real Property Acts“, 1. März 1861, S. 136

„Wahlergebnisse“ (Bericht über Forsters Wahl), 5 April 1861, S. 102

„Commission des RPA will bezahlt werden“, 12. April 1861, S. 111

„Richter Boothby ist gegen den Real Property Act, aber Queensland übernimmt ähnliche Maßnahme“, 28. Juni 1861, S. 199

„Untersuchungsausschuß gegen Richter Boothy“, 28. Juni 1861, S. 214

„Mac Ellister v. Fenn- Richer Boothby erklärt den Real Property Act für nicht existent“, S. 230

„Commission gegen Boothby legt Bericht vor“, 30. August 1861, S. 270/271

„Hanson, Vorsitzender des Boothby-Ausschusses beantragt Reichsgesetz in England um Parlamentsgesetzen in SA Gesetzeskraft zu verleihen“, 13. September 1861, S. 286

„Lesung des abgeänderten Real Property Acts“, 8. November 1861, S. 344

„Zahlen über die Grundstücke unter dem Real Property Act“, 8. November 1861, S. 344.

„Lobenswerte Arbeit der Commission des RPA“, 22. November 1861, S. 360

„Einführung des Real Property Gesetzes in den übrigen australischen Kolonien“, 21. Februar 1862, S. 60

„Einrede gegen Eigentumsansprüche sind jetzt zu erheben“, 4. April 1862, S. 85

„Einrede gegen Eigentumsansprüche sind jetzt zu erheben“, 13. Juni 1862

„Ehrenrede des deutschen Committees zur Abreise des Sir R. R. Torrens“, 31. Oktober 1862, S. 257

„Die Festreden zum Torrensfest“, 7. November 1862, S. 357

„Das Torrensfest“, 21. November 1862, S.374

„Torrens, der Vater des Real Property Actes reist ab“, 28. November 1862, S. 381

Südaustralische Zeitung: Südaustralisches Staatsarchiv
„General Staatsanwalt nutzt die Gelegenheit der Abwesenheit von Sir R. R. Torrens um Dr. Hübbe des Büros zu verweisen“, 12. Januar 1861, S. 1

„Gerichtsurteil unterhält den Real Property Act- Dank der Hauptperson Torrens“, 30. Januar 1861, S. 1

„Forster bewirbt sich um Parlament und verspricht Prinzipien des Real Property Acts zu befürworten, 2. Februar 1861, S. 2

„Probleme mit dem Real Property Act“, 2. März 1861, S. 1

„Torrens geht nach Victoria, um beim Entwurf des Real Property Acts zu helfen“, 22. Februar 1862, S. 2

Australische Zeitung: Südaustralisches Staatsarchiv

„Besprechungen und Kritik des Herrn Dr. Hübbe über das Testament und Real Property Gesetz“, 2. Januar 1873, S. 6

„Verein zum Schutze des Real Property Acts“, 2. Februar 1875, S. 4

„Nachruf auf James Hurtle Fisher“, 2. Februar 1875, S. 4

„Ulrich Hübbe, Sekretär des Comittees zur Verteidigung des Real Property Acts“, 2. Februar 1875, S. 9

„Niederträchtige Verunglimpfung des Deutsch-Amerikanertums“, 10. Juli 1880, S. 9

„29 Farmer legen Petition zur Verbesserung des Landesgesetze ein“, 20. Juli 1880, S. 1

„Bericht über die Debatten im Ober- und Unterhaus vom 20 Juli 1880“, 27. Juli 1880, S. 1

„Pension für die Witwe Torrens“, 17. September 1880, S. 3

„Antrag auf Anerkennung der von Dr. Hübbe geleisteten Dienste“, 24. September 1880, S. 1

„Reform der Landesgesetze“, 18. Januar 1881, S. 1

„Sitzung des Central Committes des Farmer Vereine“, 25. Januar 1881, S. 2

„Veränderung der Landesgesetze“, 19. Juli 1881, S. 3

„Das englische Landwesen“, 9. August 1881, S. 10

„Veränderung der Landesgesetze“, 21. März 1882, S. 1

„Veränderung der Landesgesetze“, 14. März 1882, S. 1

„Die Richter und der Real Property Act“, 28. März 1882, S. 1

„Zum Schutze des Real Property Actes“, 2. Mai 1882, S. 3

„Schutz dem Real Property Act“, 9. Mai 1882, S. 1

„Real Property Act in Gefahr, 1. Februar 1884, S. 3

„Die Real Property Acte“ von R. Homburg, 8. Februar 1884, S. 3

„Parlament gewährt 200 Fund zur Anerkennung der Dienste des Dr. Hübbe“, 24. September 1884, S. 2

„Tod des Herrn R. Henning, M.P.“, 26. November 1884, S. 1

„Jahrestag der Wiederaufrichtung des Deutschen Reiches- deutsches Fest am 17. und 18. Januar“, 24. Dezember 1884, S. 1

„Wie sollten sich die deutschen Kolonisten zur Selbststaendigkeitsfrage Australiens stellen?“, 7. Januar 1885, S. 1

„Wie sollten sich die deutschen Kolonisten zur Selbststaendigkeitsfrage Australiens stellen?- Fortsetzung“, 14. Januar 1885, S. 13

„Auch Süd-Australien protestiert gegen die Deutschen Annektierungen“, 14. Januar 1885, S. 14

„Die Feier der Wiedergeburt des Deutschen Reiches“, 21. Januar 1885, S. 25

„Wie sollten sich die deutschen Kolonisten zur Selbststaendigkeitsfrage Australiens stellen?- Schluss“, 21. Januar 1885, S. 37

„Die neue Real Property Bill soll in etwa einer Woche vorgelegt werden“, 26. August 1885, S. 418

„Über den verstorbenen Dr. Ulrich Hübbe“, 17. Februar 1892, S. 1

„Dr. Ulrich Hübbe“(Nachruf), 10. Februar 1892, S. 61 f.

Sonstiges unveröffentlichtes Material

Blaess, F. J. H., „Taglione“, Notizen, 1968, Archiv der Lutherischen Kirche, North Adelaide

Dr. Ulrich Hübbes Promotionsurkunde von der vormals dänischen Universität Kiel von 1827, Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide, D 5261

Familienbibel von Ulrich Hübbe mit Notizen der Familiengeschichte, Archiv der Lutherischen Kirche, North Adelaide

Familienstammbaum, der Familie Hübbe in Australien, handschriftlich, in Besitz von A. M. Simpson, Adelaide

Geyer, Mary, Germans in South Australia, Unveröffentlichtes Essay, Migration Museum Adelaide 1992

Hague, History of the Law in South Australia, 1836-1867, Masterthesis, Flinders University (Adelaide 1936)

Hübbe, Bild und Leben, Gedicht, Archive der Lutherischen Kirche, North Adelaide

Hübbe, Memorandum of service rendered in connection with the Real Property Act, 2 Oktober 1884, Offizielle Erklärung nach Abschluß des Verfahrens auf Rente in Zusammenhang mit den Leistungen um den Real Property Act 1858 (SA), State Secretary Office, Südaustralisches Staatsarchiv, D 5257 (T)

Hübbe, „Rettung“, Gedicht, 18. Januar 1885, Archiv der Lutherischen Kirche, North Adelaide

Hübbe, Letters to a Countryman -No I to IV: „On intestate estates, Acts, and things in general“, Rundbrief in der Form von vier kleinen Abhandlungen, Adelaide 1872, Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide

Hübbe, Letters to a Countryman -No V: „On things in general“, Rundbrief in der Form einer kleinen Abhandlung, Adelaide 1873, Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide

Jessup, Torrens of the Torrens System, Unveröffentlichtes Essay, 1950, Südaustralisches Staatsarchiv, D 3060 (T)

Kelly, Ulrich Hübbe, an historical account“, Notizen, Archive der Lutherischen Kirche, North Adelaide 1969

Kelly, Ulrich Hübbe, Biographisches Essay, 1969, Archiv der Lutherischen Kirche, North Adelaide

LaVicente, Legal History - The Real Property Act: 29.1.1856- 26.1.1857, Unveröffentlichtes Essay, University of Adelaide, 1971

May, Isabella, geb. Hübbe, Notes on Dr. Ulrich Hübbe and the Torrens System, 1932, Historischer Abriss der Entstehung des Real Property Acts 1858 (SA), Südaustralisches Staatsarchiv, Adelaide, D 2558)

Interviews: alle Interviews wurden vom Verfasser persönlich geführt.

Interview mit Dr. Ian Harmsdorf (University of Adelaide, German Department), 20. November 1996

Interview mit Hübbes Ur-urenkel, Mr. Alfred Macson Simpson and Mrs. Audrey Abbey, Adelaide, Stonyfell, 1. November 1996

Interview mit Mary Geyer, Migration Museum Adelaide, 14. November 1996

Filme

Fraser, Lillias (Director) und Bagnall, Frank (Producer), An account of the origins and history of the Torrens Title System of registration of Real Property transactions, Australia: Commonwealth Film Unit, 1962, 16 mm, 18 min. (Südaustralisches Staatsarchiv, Filmsammlung, Adelaide)

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
ALJ	The Australian Law Journal
ALJR	Australian Law Journal Reports
ALR	Australian Law Review
bzw.	beziehungsweise
c	Chapter (Gesetzesangabe)
CLR	Commonwealth Law Reports
ff.	fortfolgend
geb.	geborene
Harv LR	Havard Law Review
Jh.	Jahrhundert
L.J. Ch.	Law Journal, Chancery
Nr.	Nummer
NSW LR	New South Wales Law Reports
RPA	Real Property Act
s.	Section
ss.	Sections
S.	Seite
SA LR	South Australian Law Report
SA	South Australia
UPA LR	University of Pennsylvania Law Report
v	Versus
Vgl.	Vergleiche
z.B.	zum Beispiel

Weitere Abkürzungen sind im Text und Literaturverzeichnis angegeben.