

Kiessling, Emil

Ein Beitrag zum Grundbuchrecht im hellenistischen Ägypten

The Journal of Juristic Papyrology 15, 73-90

1965

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez **Muzeum Historii Polski** w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

EIN BEITRAG ZUM GRUNDBUCHRECHT IM HELLENISTISCHEN ÄGYPTEN

Der Text aus der Papyrus-Sammlung der Universitäts-Bibliothek Giessen, den ich hiermit erstmalig veröffentliche, ist von Prof. Carl Schmidt 1928 in Medinet — el — Fayûm erworben worden. Er ist inventarisiert unter: P. bibl. univ. Giss. Inv. Nr. 243 (Höhe: 27,8 cm; Breite 8,5 cm). Herkunftsort: Oxyrhynchos. Datum: 24.-29. Aug. 259 n.Chr.. Der Text lautet:

- 1 παρε(τέθη).
- 2 [A]ὐρηλίῳ Ἀμυντιανῷ τῷ καὶ Σαρα-
- 3 [π]ίῳ καὶ τῷ σὺν αὐτῷ βιβλιοφύλῳ(ακι)
- 4 [παρὰ] Αὐρηλίας Πλουσίας τῆς καὶ Σωσιπά-
- 5 [τρας] Θέωνος τοῦ Ἡρακλείδου μητρὸς
- 6 [...] Μαξιμόν' ἀπ' Ὀξυρύγχων πόλεως.
- 7 [Μετὰ συνε]στῶτος Αὐρηλίου Ἀ-
- 8 [πολλωνίου ἀπο]γράφομαι, ὃ κατεγρά-
- 9 [φην κατὰ συγχ]ῶρησιν τελειωθεῖσα(ν)
- 10 [διὰ τοῦ καταλογε]ίου τῷ εL Μάρκου Ἀν-
- 11 [τωνίου Γορδια]νοῦ Ἐμεχίρ ὑπὸ Ἐρεννί-
- 12 α[ς Σαραπιάδος] θυγατρὸς Λουκίου Ἐρεννί-
- 13 [ου ± 9 Bsth.]μητρὸς Παπειρίας Ἀντο-
- 14 νίας, ἐν τῇ Ὀξυρύγχων πόλει ἐπ' ἀμ-
- 15 φόδου Ἱπποδρόμου τέταρτον μέρος
- 16 οἰκίας παλαιᾶς μονοστέγου καὶ αἰθρί-
- 17 ου, ὑφ' ἣν κατὰγειον, καὶ αὐλῆς καὶ τῶν
- 18 ταύτης χρηστηρίων πάντων
- 19 κοινωνικῆς πρὸς Θαῆσιν κατὰ
- 20 τὰ λοιπὰ μέρη, ὡς ἡ συγχῶρησις
- 21 περιέχει, ἧς τὸν ἀναπεμφθέν(ν)-
- 22 τα ἀπὸ διαλογῆς χρηματισμὸν
- 23 ἐπιφέρουσα ὑμεῖν σὺν ἴσοις ἀντι-
- 24 γράφοις καὶ δηλῶ τὴν ἀποδομέ-
- 25 νην μοι Ἐρεννίαν Σαραπιάδαν
- 26 μὴ ἀπογεγράφαι τὸ προκείμενον
- 27 τέταρτον μέρος τῆς οἰκίας καὶ αὐ-

- 28 λῆς, καθ' οὗ, ἐάν τι οἰκονομῶ, παρ-
 29 ἔξομαι τὸν συμβάλλοντά μοι εὐδο-
 30 κοῦντα καὶ ὁμνῶ τὸν ἔθιμον
 31 Ῥωμαίοις ὄρκον μὴ ἐψεῦσθαι
 32 Λ ς Αὐτοκρατόρων Καισάρων
 33 Πουπλίου Λικινίου[ου Οὐ]αλεριανοῦ
 34 καὶ Πουπλίου Λικινίου[ίου Οὐ]αλεριανοῦ
 35 Γαλλιανοῦ Γερμ[αν]ικῶν μεγίστω(ν)
 36 Εὐσεβῶν Εὐτυχῶ[ν καὶ] Πουπλίου
 37 Λικινίου Κορνηλίου Σαλ[ω]νίνου
 38 Οὐαλεριανοῦ τοῦ[ἐπιφ]ανεστάτου
 39 Κ[α]ίσαρο[ς Σ]εβαστ[ῶν ἐ]παγομένων [.]

- 40 Αὐρη[λία] Πλ[ουσία] α ἡ κα[ὶ] Σω-
 41 σιπάτρ[α ἐ]πιδέ[δωκ]α καὶ [ῶ]μοσα
 42 τὸν ὄρκ[ον] ὡς πρ[όκει]ται Αὐρήλιος
 43 Ἀπολλῶ[νιος] Ἀπ[ολλ]ωνίου συνέ-
 44 στην α[ὐ]τῆ κα[ὶ] ἔγραψα ὑπὲρ αὐ-
 45 τῆς μὴ [εἰδ]υίας γ[ράμμ]ατα
 46 Αὐρήλ[ιος] Ἀμυντιανὸς βου[λευτῆς] βιβλ[ῆ] (ιοφύλαξ) ἐση[μειωσάμην].

Anmerkungen

1 παρε(τέθη). Vgl. P. Ox. 713, 1 [97 n. Chr.]. Wilcken, Chrest. 217, 1 [172/73]. P. Harr. 75, 1 [III]. — **7 u. 43** [Μετὰ συνε]στῶτος Αὐρηλίου. Vgl. Mitteis, Chrest. 211, 6 [233 n. Chr.]: συνεστῶτο[ς] αὐτῆ Αὐρηλίου. — **8** [ἀπο]γράφομαι, ὃ κατεγράφη κτλ. Vgl. P. Harr. 75, 12 [III]. Zur καταγραφή siehe Mitteis, Grundz., S. 176. Fr. Pringsheim, *The Greek Law of Sale*, 1950, S. 145 f. u.ö. R. Taubenschlag, *The Law of Greco-Roman Egypt in the Light of the Papyri*, 1955, S. 317 ff. — **10 u. 11** = 26. Jan. bis 24. Febr. 242 n. Chr. — **20** ὡς ἡ συγχώρησις περιέχει. Vgl. P. Harr. 75, 20 [III]. — **22** ἀπὸ διαλογῆς aus der Prüfstelle (Büro). Vgl. P. Lips 122, 2 f. [138–161]. P. Ox 1268, 13 [III]. — **24** καὶ δηλῶ κτλ., vgl. P. Harr. 75, 25 [III]. — **25** lies Σαραπιάδα. — **29** τὸν συμβάλλοντά μοι, der mit mir einen Vertrag schließt. J. H. Lipsius, *Das attische Recht und Rechtsverfahren*, 1905, S. 683/84; εὐδοκοῦντα, daß er zustimmt. Vgl. BGU 543, 14 [IV]: παρέξομαι δὲ καὶ τὴν μητέρα μου NN εὐδοκοῦσαν, ich werde dafür sorgen, daß meine Mutter NN zustimmt. Ähnlich BGU 427, 20 [159 n. Chr.]. Zu εὐδοκεῖν, (als Mitberechtigter) zustimmen, siehe W. Kunkel, *Z. Sav.* 48 (1928) S. 299 ff. F. Wieacker, *Z. Sav.* 51, (1931) S. 408 ff. — **32** Zum Kaisertitel siehe WB III 64, 54. — **39** Schaltjahr 259 n. Chr. mit sechs ἐπαγόμειαι. **40 ff.** geschrieben von derselben Hand, aber mit dickerer Rohrfeder. — **46** βου[λευτῆς] βιβλ[ῆ] (ιοφύλαξ) ergänzt nach Mitteis, Chrest. 209, 21 [226 n. Chr.].

Übersetzung

Es ist eingetragen. An Aurelios Amyntianos, der auch Sarapion heißt, und an seinen Kollegen, der mit ihm das Grundbuch führt, von Aurelia Plusia, die auch Sosipatra heißt, der Tochter des Theon, dessen Vater Herakleides ist, und ihrer Mutter NN, Tochter des Maximos

aus der Stadt Oxyrhynchos. Mit meinem Beistand Aurelios Apollonios zeige ich an, daß mir auf Grund einer συγχώρησις, die im 5. Regierungsjahr des Marcus Antonius Gordianus im Monat Mecheir durch das καταλογεῖον (in Alexandrien) ausgefertigt worden ist, von Herennia Sarapias, der Tochter des Lukios Herennios, dessen Vater NN ist, und ihrer Mutter Papeiria Antonia der vierte Teil eines im ἀμφοδον Ἰπποδρόμου von Oxyrhynchos gelegenen alten eingeschossigen Hauses übereignet worden ist nebst dem vierten Teil eines Lichthofes, der unterkellert ist, und eines Hofes sowie dem Viertel Anteil an dem gesamten Zubehör dieses in Miteigentum mit Thaeisis befindlichen Hofes entsprechend der ihr verbleibenden Anteile (3/4), wie es in der Synchoreisis festgelegt ist. Von dieser Synchoreisis reiche ich euch einen Auszug, den ich aus dem Büro des Erzrichters von seinen Prüfungsbeamten erhalten habe, mit gleichlautenden Abschriften ein. Und ich erkläre, daß die Herennia Sarapias, die mir den Grundstücksanteil verkauft hat, diesen vorgenannten Viertelanteil an Haus und Hof nicht zur Eintragung (im Grundbuch) angemeldet hat. Wenn ich daher irgendwie darüber verfüge, werde ich dafür sorgen, daß derjenige, der mit mir einen Vertrag schließt, meinen rechtmäßigen Erwerb anerkennt. Und ich schwöre den für Römer üblichen Eid, daß ich keine falschen Angaben mache. Im sechsten Jahr der Autokratoren, der Kaiser Publius Licinnius Valerianus und des Publius Licinnius Valerianus Gallienus, der Germanici, der großen frommen und segensreichen Herrscher und des Publius Licinnius Cornelius Saloninus Valerianus, des herrlichen Caesaren, der verehrten Herrscher, am xten Schalttag.

Aurelia Plusia, die auch Sosipatra heißt: Ich habe den Antrag eingereicht und schwöre den Eid, wie er üblich ist. Aurelios Apollonios, Sohn den Apollonios, ich habe ihr Beistand geleistet und habe für sie, da sie schreibunkundig ist, den Text geschrieben. Aurelios Amyntianos, Ratsherr und Vorsteher des Grundbuchamtes, ich habe es erledigt.

Unsere Urkunde ist eine Deklaration (ἀπογραφή) an das Grundbuchamt in Oxyrhynchos aus dem Jahre 259 n. Chr. Eine Frau namens Aurelia Plusia meldet hierin den Erwerb ihres Hausanteils zur Eintragung in die Grundbuchrolle (διαστρώματα). Wie in dem Paralleltext. Harr. 75 [III n. Chr.] handelt es sich um eine Abschrift der im Grundbuchamt verwahrten Grundbuchakte; denn der ganze Text ist von ein und derselben Hand geschrieben, einschließlich des Eintragungs- und Erledigungsvermerks des Grundbuchbeamten. Die Lesung des von einem geübten Schreiber geschriebenen Textes macht keine Schwierigkeiten¹. In sachlicher Hinsicht geben uns dagegen die Zeilen 24–30 unserer Urkunde mancherlei Rätsel auf, zu deren Lösung die vorliegende Untersuchung beitragen möge.

Die Schwierigkeiten bei der Interpretation griechischer Rechtsurkunden beruhen — so auch bei diesem Text — z.T. auf dem Mangel an klar umrissenen Termini. Von den griechischen Philosophen wurden zwar Begriffe und Kategorien entwickelt, und das römische Recht hat methodisch Nutzen daraus gezogen, aber im täglichen Leben — und dazu gehörte auch das Rechtsleben — hat sich der Grieche in der Wahl seiner Worte keinerlei Schranken auferlegt.

¹ Außerdem verdanke ich der Direktion der Gießener Universitätsbibliothek die Überlassung des Originals der Urkunde und der ersten Lesungen von Prof. Eger und von Prof. Kalbfleisch.

So versteht er unter ὄνῃ bald den Kauf, bald die Pacht², er versteht unter ἐγγύησις bald die Bürgschaft, bald die Eheschließung³ usw.

Um Unklarheiten zu vermeiden, empfiehlt es sich daher, im gegebenen Fall einen entsprechenden modernen Rechtsbegriff zu benutzen oder einen Zusatz zu machen wie ὄνῃ-Kauf, ὄνῃ-Pacht, ἐγγύησις-Bürgschaft, ἐγγύησις-Eheschließung usw. Gewohnheitsmäßig — ich möchte nicht sagen gewohnheitsrechtlich — sind natürlich zur Bezeichnung einzelner Begriffe bestimmte Wörter üblich geworden, aber bei ihrer Vieldeutigkeit kann die eigentliche Bedeutung immer erst aus dem Zusammenhang erschlossen werden. Auch die Vertragsschließenden waren sich der Mängel einer zuverlässigen Terminologie bewußt. Das zeigen die zahlreichen Vertragsklauseln, die vielfach dem Zweck dienen, die unsicheren Rechtsbegriffe zu erläutern und zu verdeutlichen. Dem heutigen Betrachter, der mit gesetzlich oder gewohnheitsrechtlich festgelegten Begriffen und mit allen Folgerungen, die sich daraus ergeben, zu operieren gewohnt ist, erscheinen solche Klauseln bisweilen überflüssig⁴. Im griechischen Rechtsverkehr sind sie notwendig.

Das Fehlen einer zuverlässigen Terminologie im griechisch-ägyptischen Recht erschwerte auch unsere Untersuchungen auf dem Gebiet des Grundbuchrechts. So bezeichnete man mit dem Wort παράθεσις ganz allgemein jede Art von Buchungen in den Grundbuchblättern und andererseits kann auch eine bloße Vormerkung so bezeichnet werden. Im Hinblick auf den allgemeinen Gebrauch des Wortes ist es daher irreführend, wenn man daneben die παράθεσις als feststehenden Terminus für die provisorische Buchung einer Vormerkung herausstellt. Im einzelnen werde ich auf diese Probleme noch zu sprechen kommen. Zunächst muß ich zum Verständnis unseres Textes allgemeine Erörterungen zum Grundbuchrecht vorausschicken, zumal die seit Mitteis erschienenen Papyrusurkunden zu einer Betrachtung unter neuen Gesichtspunkten Anlaß geben⁵. Das allgemeine Grundbuchamt (βιβλιοθήκη ἐγκτήσεων), das seinen

² Fr. Pringsheim, *The Greek Law of Sale* (1950) S. 125 f. *WB* II, 776 f.

³ W. Erdmann, *Die Ehe im alten Griechenland* (1934). S. 225 ff. — Die Frage, ob ἐγγύη dem „Terminus“ ἐγγύησις vorzuziehen ist, kann bei dem zufällig überlieferten Quellenmaterial der attischen Rednerzeit nicht rechnerisch, wie es H. J. Wolff (*Beitr. z. Rechtsgsch. Altgriechenlands* (1961) S. 158 Anm. 15) tut, beantwortet werden. Außerdem pflegt der Grieche durch die Endung —σις mehr die Handlung, d. h. hier den juristischen Akt der Eheschließung auszudrücken; ich möchte daher an der in der Literatur gebräuchlichen Form ἐγγύησις festhalten.

⁴ Das bedeutet nicht, daß derartige Vertragsklauseln als reine Floskeln aufzufassen sind. Insofern hat Klaus Geiger in seiner Freiburger Dissertation: *Das Depositum irregulare als Kreditgeschäft*, (1962) S. 16 die Ausführungen in meinem Wiener Vortrag: *Über den Rechtsbegriff der Paratheke* (in *Mitteilungen aus der Papyrus-Sammlung d. Österr. Nationalbibliothek*. N.S. 5. Folge (1956) S. 75) mißverstanden.

⁵ Literatur bei Mitteis, *Grundzüge* (1912) S. 90 ff.; insbesondere: O. Eger, *Zum ägyptischen Grundbuchwesen in röm. Zeit* (1909); H. Lewald, *Beitr. z. Kenntnis d. röm.-ägypt. Grundbuchrechts* (1909); Fr. Preisigke, *Das Wesen der βιβλιοθήκη ἐγκτήσεων* (*Klio* 12, (1912) S. 402–460); P. M. Meyer, *Juristische Papyri*, Erkl. v. Urkunden (1920)

Vorgänger in dem Spezialgrundbuch der Katöken (καταλοχισμοὶ τῶν κατοίκων)⁶ hatte, ist in den Jahren 64–72 n. Chr. in jeder Gauhauptstadt der einzelnen Gaue konstituiert worden⁷. Das Amt wurde als besondere Abteilung eines jeden Gau-Zentralarchives (δημοσία βιβλιοθήκη, βιβλιοθήκη δημοσίων λόγων), das für die Aufbewahrung von Verwaltungsurkunden und Privaturkunden des betreffenden Gaues zuständig war, in jeder Gaumetropole eingerichtet und verselbständigt⁸. Die archivalische Tätigkeit hat die βιβλιοθήκη ἐγκτήσεων beibehalten, indem sie die eingereichten Unterlagen für die Eintragungen nunmehr als Grundbuchakten (τὰ εἰρόμενα) in ihrem Archiv verwahrte. Daneben traten aber Funktionen, die ihren Charakter als Grundbuchamt verdeutlichen. Durch das Edikt des Statthalters Mettius Rufus vom 1. Okt. 89 n. Chr.⁹ sind wir über Einzelheiten des Grundbuches von Oxyrhynchos unterrichtet worden, die auch für das Verständnis anderer Grundbücher Ägyptens von Bedeutung sind. Nach dem Edikt waren alle Inhaber von Liegenschaftsrechten, die im Oxyrhynchitischen Gau heimatberechtigt waren, verpflichtet, ihre Rechte durch Deklarationen (ἀπογραφαί) dem Grundbuchamt in der Metropole Oxyrhynchos zur Eintragung (παράθεσις) in die Übersichtsblätter (διαστρώματα) zu melden. Jedes Dorf im Gau und jedes Quartier in der Metropole selbst hatte in der βιβλιοθήκη ἐγκτήσεων des Gaues¹⁰ ein besonderes διάστρωμα (Ortsgrundbuch).

Das Ortsgrundbuch war nach den Anfangsbuchstaben der Grundeigentümer desjenigen Ortes, in dem sie ihr Heimatrecht (ἰδίαι)¹¹ hatten, alphabetisch geordnet. So enthielt die Rolle A (στοιχεῖον Α) alle mit dem Buchstaben Α, die Rolle Β alle mit Β beginnenden Personen. Diese Buchstaben-Rollen waren wieder in nummerierte Blätter (κολλήματα) unterteilt, welche die Folien, d.h. die Grundbuchblätter der einzelnen Eigentümer enthielten (Personalfolien). Jeder Eigentümer und jeder Hypothekengläubiger hatte je nach dem Umfang der Eintragung ein einziges oder mehrere Personalfolien (Grundbuchblätter), auf denen ihre Grundstücksrechte gebucht waren. Der Hypothekengläubiger wurde auf der Personalfolie des Schuldners, außerdem aber auch noch auf seiner

S. 195 ff.; A. M. Harmon, *Egyptian Property>Returns* (Yale Classical Studies 4 (1934), S. 135–234); S. Avogadro, *Aegyptus* 15 (1935) 131 ff.; R. Taubenschlag, *The Law of Greco-Roman Egypt in the light of the papyri* (1955) S. 222 ff.

⁶ Mitteis, *l.c.* S. 111 f.; P. M. Meyer, *l.c.* S. 212; E. Kiessling, *Streiflichter zur Katökenfrage* (Actes du V^e Congrès international de papyrologie, Oxford (1937) S. 214).

⁷ P. M. Meyer, *l.c.* S. 195. P. Mich. III S. 188.

⁸ Mitteis, *l.c.* S. 93 f.; P. M. Meyer, *l.c.* S. 195 f.

⁹ P. Ox. 237 col. 8, 27–43 = P. M. Meyer, *l.c.* Nr. 59.

¹⁰ Fr. v. Woess, *Unters.*, S. 100 f.

¹¹ Über den Begriff der ἰδίαι vgl. H. Braunert, der in der ἰδίαι überzeugend eine Art „ersten Wohnsitz“ sieht (*J. J. P.* IX/X, 1956) S. 211–328.

besonders hierfür eingerichteten eigenen Personalfolie eingetragen¹². Das Prinzip der Personalfolie — im Gegensatz zu unserer heutigen Realfolie — ermöglichte das unmittelbare Finden eines bestimmten Grundbuchblattes nur, wenn man den Heimort (*ιδία*) und den Namen der eingetragenen Person kannte. Anlaß zu der umfassenden Revision (Generalrevision) des Mettius Rufus gab der katastrophale Zustand der im Grundbuchamt von Oxyrhynchos geführten Grundbuchblätter (*διασπρώματα*). Die Mißstände waren wohl durch Nachlässigkeit und Unerfahrenheit der Grundbuchbeamten entstanden, die den Aufgaben des erst kurz zuvor neu geschaffenen Ressorts nicht gewachsen waren; auch Versäumnisse der Grundeigentümer werden dabei eine Rolle gespielt haben. Der Statthalter suchte, wie er in seinem Edikt zeigt, durch strenge Maßnahmen Ordnung zu schaffen. Die Inhaber von Liegenschaftsrechten wurden aufgefordert, nicht nur etwaige Veränderungen und Ergänzungen ihrer Rechte erstmalig zu melden, sondern auch sämtliche bereits früher gemeldeten Rechte mit Angabe ihres Erwerbs innerhalb eines Zeitraumes von sechs Monaten erneut zu deklarieren. Auf der anderen Seite wurden die Grundbuchbeamten angewiesen, auf Grund der bis zum 31. März des Jahres 90 n. Chr. eingelaufenen Deklarationen sämtliche Grundbuchblätter für den ganzen Gau innerhalb 5 Jahren vollständig neu anzulegen (*διὰ πενταετίας ἐπανανεοῦσθαι*)¹³.

Wenn man auch nur ein einziges dieser umfangreichen Grundbuchblätter aus dem großen Oxyrhynchitischen Gau¹⁴ betrachtet, dann erkennt man, welche ungeheure Arbeitsleistung den Beamten, die daneben die laufenden Geschäfte zu erledigen hatten, auferlegt wurde, und man versteht, warum bei den besonderen Verhältnissen in diesem Gau ein so langer Zeitraum von 5 Jahren für die *ἀνανέωσις* vorgesehen wurde¹⁵.

Auch für die von dem Edikt betroffenen Personen der Bevölkerung bedeuteten die Maßnahmen des Statthalters eine starke Belastung. Denn sie mußten nicht nur ihre sämtlichen Liegenschaftsrechte erneut deklarieren, sondern auch angeben, von wem sie ihre Grundstücke erworben hatten, (*Z. 33: πόθεν ἕκαστος τῶν ὑπαρχόντων καταβέβηκεν εἰς αὐτοὺς ἢ κτῆσ(ε)ίς*) d. h. sie mußten gegebenenfalls ihren Erwerb aus Erbschaften, Testamenten, Kaufverträgen, Teilungsverträgen usw. vermelden, ohne daß ihnen vielleicht entsprechende Unterlagen zur Verfügung standen. Auch muß man damit rechnen, daß einzelne Eigentümer, besonders solche von kleinen Parzellen, weder lesen noch schreiben konnten.

¹² Mitteis, *l.c.* S. 102; P. M. Meyer, *l.c.* S. 196 f.; Fr. v. Woess, *Unters.* S. 100; P. Soc. V, S. 12.

¹³ Z. 41.

¹⁴ P. Ox. 274 [89–97 n. Chr.].

¹⁵ Die Ansicht von P. M. Meyer, *l.c.* S. 200 *διὰ πενταετίας* bedeute: alle 5 Jahre solle sich eine solche Riesenarbeit wiederholen, ist abzulehnen.

Wenn man dies alles in Betracht zieht, dann versteht man, daß der Statthalter sämtliche Grundbuchblätter von den Beamten neu anlegen ließ, um der Bevölkerung nicht noch einmal eine derartig umfassende Deklaration (generelle ἀπογραφή)¹⁶ zumuten zu müssen. Wenn nun bald darauf im Fayûm, in Herakleopolis und in Oxyrhynchos selbst von neuem Revisionen¹⁷ vorgenommen wurden, so kann man daraus, wie es die herrschende Meinung¹⁸ tut, nicht ohne weiteres schließen, daß M. Rufus sein Ziel nicht erreicht habe. Denn bei diesen Revisionen, die in gewissen Zeitabschnitten vom Statthalter angeordnet wurden, wird es sich nicht jedesmal um umfassende Generalrevisionen gehandelt haben, die den Zweck hatten, eingerissene Mißstände bei der Grundbuchführung radikal zu beseitigen. Es waren vielmehr Revisionen, die laufend als Kontrollmaßnahmen ohne besonderen Anlaß stattfanden, vergleichbar den Revisionen, die in unseren heutigen Bibliotheken von Zeit zu Zeit ohne besonderen Anlaß angeordnet werden. In Oxyrhynchos wurden sie in fast regelmäßigen Zeitabständen von etwa 10 Jahren in den Jahren 80, 90, 99 und 109 auf Grund besonderer προστάγματα der Statthalter durchgeführt¹⁹. Auch hierbei mußten die Deklarationen bis zu einem bestimmten Termin (προθεσμία)²⁰ eingereicht werden. Es handelt sich dabei jedoch nicht um generelle ἀπογραφαί mit all den Schwierigkeiten, die den Inhabern von Liegenschaftsrechten durch das Edikt des M. Rufus im Jahre 89 n. Chr. zugemutet wurden, sondern um Deklarationen, welche den Grundbuchbeamten die Möglichkeit gaben, die Personalfolien auf Grund solcher προσαπογραφαί²¹ zu ergänzen, zu berichtigen und somit auf den neuesten Stand zu bringen. Es ist daher notwendig, alle auf Grund besonderer προστάγματα zum Zweck von Revisionen angeordneten Deklarationen als „außerordentliche“ (nicht als generelle) ἀπογραφαί zu bezeichnen. Den Gegensatz bilden dann die normalen Deklarationen, die im Einzelfall laufend beim Grundbuchamt erstattet wurden und als „ordentliche“ ἀπογραφαί zu bezeichnen sind²².

Das Edikt des M. Rufus, das auf Anordnungen seiner Vorgänger Bezug nimmt (Z. 30), enthält sicherlich auch Bestimmungen, die für das gesamte Ägypten in Betracht kamen; es muß aber betont werden, daß das Edikt in erster Linie auf die Beseitigung der besonderen Mißstände im damaligen Grundbuchamt von Oxyrhynchos ausgerichtet war und so zu verstehen ist.

¹⁶ Z. 40 ff.

¹⁷ Eine Liste dieser Revisionen gibt Fr. v. Woess, *Unters.* S. 117 f. Vgl. auch P. Ox. 481 Einl. [99 n. Chr.]. Neuere Belege SB 8997 [117/118]. SB 9388 [II].

¹⁸ Mitteis, *Chrest.*, S. 106; Fr. v. Woess, *Unters.* S. 117.

¹⁹ Fr. v. Woess, *Unters.* S. 117 f.

²⁰ P. Bon. 24 b, 8 [135]; P. Flor. 67, 21 [161/169]; B 919, 13; C.P.R. 196,6 [beide II]. Derartige Termine werden auch für die κατ' οὐκίαν ἀπογραφαί überliefert. Wilcken, *Ostr.* I S. 464.

²¹ SB 9539, 8; 24 [100 n. Chr.].

²² A. M. Harmon, *l.c.*, S. 135.

M. Rufus traf schließlich auch Maßnahmen, die dem Zweck dienten, die Zuverlässigkeit der Eintragungen auch in Zukunft zu gewährleisten, Widersprüche von vornherein auszuschließen und einer Wiederholung der Mißstände vorzubeugen. So durften die Notare²³ ohne ausdrücklichen Auftrag (ἐπίσταλμα)²⁴ des Grundbuchamtes, der von dem Veräußerer durch προσαγγελία²⁵ beantragt werden mußte, keinen Vertrag über Grundstücksrechte vollziehen; im Übertretungsfall blieb der entgegen dieser Vorschrift beurkundete Vertrag zwar gültig, aber die Notare mußten 50 Drachmen Strafe²⁶ zahlen.

Diese Bestimmungen des Edikts bezogen sich jedoch nur auf öffentliche Urkunden (δημόσιοι χρηματισμοί), soweit sie innerhalb des betreffenden Gaues notariell beurkundet wurden, nicht dagegen auf notarielle Urkunden aus anderen Gauen oder aus Alexandrien oder auf Handscheine (χειρόγραφα)²⁷. Die Anträge auf buchmässige Prüfung und auf Ausstellung des Beurkundungs-Auftrages konnten naturgemäß nur gestellt werden, wenn das Grundstück im Grundbuch eingetragen war.

Die Einrichtung des Grundbuchamtes diente aber nicht nur dem öffentlichen Interesse (Verwaltung, Gerichtsverfahren), sondern auch dem Schutz des Einzelnen, es sicherte den Kreditverkehr²⁸. Jeder, der sich für ein bestimmtes Grundstück, sei es als Käufer, sei es als Hypothekengläubiger oder sonstwie interessierte, hatte nunmehr die Möglichkeit, vom Grundbuchamt den jeweiligen Belastungsstand des Grundstücks in Erfahrung zu bringen (Publizitätsprinzip). Hinsichtlich der Vollständigkeit der Eintragungen ist jedoch zu beachten, daß das Edikt des M. Rufus nur eine sanktionslose Norm war; für Zuwiderhandelnde war keine Bestrafung vorgesehen. Aber trotzdem müssen wir mit einer an Vollständigkeit grenzenden Erfassung aller Grundstücke rechnen. Denn es wird nur selten ein Grundstückseigentümer auf die Eintragung, die nach genauester Prüfung der eingereichten Unterlagen in Übereinstimmung mit den im Grundbuchamt vorliegenden Buchungen von amtswegen vorgenommen wurde und seine Prioritätsrechte sicherte, verzichtet haben. Ohne Eintragung mußte er bei einem Verkauf oder bei einer Beleihung des Grundstücks mit Schwierigkeiten rechnen, und war dann schließlich doch gezwungen, mit Mühe und Zeit-

²³ Sowohl öffentlich konzessionierte Privatnotare (συναλλαγματογράφοι) als auch Staatsnotare (μνήμονες), später wohl auch Banknotare (τραπεζῖται) Z. 36/37. Mitteis, *Grundz.* S. 97; Fr. v. Woess, *Unters.*, S. 182 f.

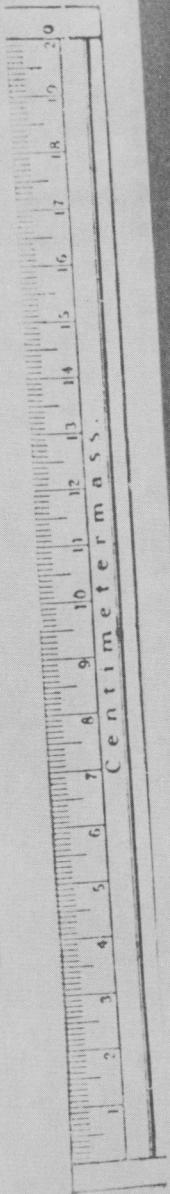
²⁴ Z. 37; P. M. Meyer, *l.c.* S. 202 f.

²⁵ z. B. P. Ox. 483 [108 n. Chr.] = Mitteis, *Chrest.* 203.

²⁶ Z. 36 ff. BGU V (Gnomon) § 101.

²⁷ Fr. v. Woess, *Unters.* S. 201 ff.

²⁸ Z. 36. Ähnliche Funktionen hatten die ὄροι im griechischen Mutterland. T. Thalhheim, „ὄροι“ in *P. W. VIII*, Sp. 2415; E. Rabel, *Die Verfügungsbeschränkungen des Verpfänders besonders in den Papyri* (1909) S. 20; J. Bekker, *Anekd.*, I, S. 285 a. E.: ἔνεκα τοῦ μηδένα συμβάλλειν τοῖς προκατεσχλημένοις; *Schol. ad Demosthenes κατὰ Ἀριστογ.* A 791, II. *Orat. Attici* 2, 735: ὑπὲρ τοῦ μὴ ἀγνοοῦντά τινα πάλιν εἰς ὑποθήκην ἑτέραν λαμβάνειν.



1880

Handwritten text in a cursive script, likely a list or account, written on a strip of parchment. The text is arranged in several columns and includes various words and numbers, though many are difficult to decipher due to the script and some damage to the parchment.

verlust die versäumte ἀπογραφή nachzuholen, um dem Erwerber oder Hypothekengläubiger die notwendige Sicherheit zu verschaffen.

Die schwierige Frage, ob das Eintragungsprinzip gegolten hat, ist zu verneinen. Der außerbücherliche Erwerb von Liegenschaften und sonstigen Rechten an Grundstücken ist ohne weiteres rechtswirksam. Mitteis²⁹ meint jedoch, er gelte nur inter partes, wie im Transkriptions- und Inskriptionssystem des *Code civil*³⁰; dementsprechend sollen die im Grundbuch bereits eingetragenen dinglichen Rechte Dritter einem außerbücherlichen Recht vorgehen, einerlei ob der diesem Recht zugrundeliegende Vertrag älter oder jünger ist. Diese These von Mitteis, die der Eintragung — wenn auch in beschränktem Umfang — eine konstitutive Wirkung beimißt, scheidet schon an der Tatsache, daß, worauf schon v. Woess³¹ hinweist, das διάστωμα niemals das Datum des Buchungsaktes bringt, sondern das Datum des zu Grunde liegenden Vertrages, bisweilen auch das Datum der ἀπογραφή. Auch die sogenannten „Parathesisesuche“ geben keine Anhaltspunkte für die These von Mitteis, was noch in anderem Zusammenhang zu erörtern ist.

Trotzdem kann der Charakter der βιβλιοθήκη ἐγκτήσεων als Grundbuchamt nicht angezweifelt werden. Denn alle wesentlichen Merkmale eines Grundbuchamtes als einer Behörde, die im Interesse des Staates und zur Sicherung des Kreditverkehrs die Rechtsverhältnisse an Grundstücken in ihrem Bezirk einträgt und die Eintragungen auf dem Laufenden hält, lassen sich für die βιβλιοθήκη ἐγκτήσεων nachweisen. Für die weitere Untersuchung ist es notwendig, die Bedeutung der im Grundbuchrecht ständig wiederkehrenden „Termini“ ἀπογραφή — ἀπογράφεσθαι und παράθεσις — παρατιθέναι zu prüfen.

Als ἀπογραφή bezeichnet man im Grundbuchrecht jede pflichtgemäße, schriftliche Meldung an das Grundbuchamt, welche eine Buchung (παράθεσις) in den Grundbuchblättern (διαστώματα) zum Ziele hat³².

Auch die παράθεσις hat im Grundbuchrecht eine allgemeine Bedeutung und wird für alle Buchungen gebraucht, die von den Grundbuchbeamten in den Grundbuchblättern vorgenommen werden. Das gilt auch für die Eintragung des Eigentums, was Mitteis³³ noch zweifelhaft war, jetzt aber u. a. durch die wichtige von Gerstinger herausgegebene Grunderwerbsapographe vom Jahre 319 n. Chr. aus Hermupolis magna³⁴ gesichert ist.

Der Unterschied zwischen außerordentlichen Deklarationen (ἀπογραφαί), die auf Grund von besonderen προστάγματα der Statthalter

²⁹ Grundz. S. 107 ff.

³⁰ Art. 2127 ff.

³¹ Unters. S. 249 f., 266.

³² Belege im WB I, 170 f. IV, 228 f. Eine ähnliche Bedeutung hat ἀπογραφή in den Zensusangaben (κατ' οἰκίαν ἀπογραφαί).

³³ Grundz., S. 101.

³⁴ Anz. d. phil.-hist. Klasse d. Österr. Akad. d. Wiss., Jahrg. (1950) Nr. 20, S. 471 — 493 = SB 9219, 7; 27.

zum Zweck von Grundbuchrevisionen erstattet werden mußten, und ordentlichen Deklarationen (ἀπογραφαί), die von Liegenschaftsberechtigten laufend zur Berichtigung und Ergänzung der διασπρώματα einzureichen waren, ist bereits erörtert worden.

Eine solche Differenzierung stellt jedoch mehr den äußeren Anlaß für die Abgabe der Deklarationen in den Vordergrund. Wichtiger scheint es mir zu sein, die verschiedenartigen Wirkungen der Meldungen, die bei dem Erwerb dinglicher Rechte, insbesondere beim Eigentumsrecht zu beachten sind, zum Gegenstand einer Unterscheidung zu machen und zwar: Definitive Deklarationen (ἀπογραφαί), die geeignet waren, definitive Eintragungen (παραθέσεις) herbeizuführen, und Provisorische Deklarationen (ἀπογραφαί), die nur provisorische Registrierungen (παραθέσεις) bewirken konnten.

1. Definitive Eintragungen beim Grunderwerb

Die definitive Eintragung setzte eine definitive Deklaration voraus. Vor der Eintragung mußten die Grundbuchbeamten die eingereichten Unterlagen prüfen und mußten die Legitimation des Deklaranten feststellen, d.h. feststellen, daß er von einem Verfügungsberechtigten Vorgänger das Grundstück erworben hatte und eine frühere der Neueintragung entgegenstehende Eintragung nicht im Wege stand³⁵.

Beim Grunderwerb war eine definitive Eintragung nur möglich, wenn das Grundstück lastenfrem und eine etwaige Hypothek gelöscht war³⁶.

Eine derartige Verfügungsbeschränkung bedeutete praktisch eine Verfügungssperre³⁷ zu Gunsten des Hypothekengläubigers, wie wir sie auch im griechischen Mutterland vorfinden. Der Hypothekengläubiger soll davor bewahrt werden, daß das belastete Grundstück an einen Bewerber gelangt, der das Grundstück verschlechtert, sodaß es keine genügende Sicherheit mehr bietet.

Wenn also das Grundstück auf Grund einer definitiven ἀπογραφή auf einem besonderen Grundbuchblatt ἐπ' ὀνόματος des Eigentümers lastenfrem eingetragen war, dann stand einer Übertragung des Grundstücks auf das Grundbuchblatt des Erwerbers nichts im Wege. Das Grundstück wurde dann definitiv ἐπ' ὀνόματος des Erwerbers auf dessen Personalfolie übertragen. Voraussetzung

³⁵ Fr. v. Woess, *Unters.*, S. 256 ff.

³⁶ Mitteis, *Grundz.*, S. 104.

³⁷ P. Ryl. 119 [54–67 n. Chr.]; im allgemeinen E. Rabel, *Die Verfügungsbeschränkungen des Verpfänders, besonders in den Papyri*, 1909; Fr. v. Woess, *Unters.*, S. 192 ff.; Im modernen Recht ist das dingliche Recht des Hypothekengläubigers gegenüber dem Eigentümer schwächer. Der Eigentümer kann sein Grundstück unbehindert verkaufen. Der Hypothekengläubiger kann erst Maßnahmen ergreifen, wenn die Sicherheit der Hypothek durch Verschlechterung des Grundstücks gefährdet (BGB § 1133) oder eine die Sicherheit der Hypothek gefährdende Grundstücksverschlechterung zu besorgen ist (BGB § 1134). Vgl. Enneccerus, Bd. 3, (1957) S. 570 f.

für die Umschreibung (μετεπιγραφή)³⁸ war also, daß der Veräußerer selbst eine Personalfolie³⁹ hatte, daß er ein ἀπογεγραμμένος war. Wenn das nicht der Fall war, mußte er als μὴ ἀπογεγραμμένος die definitive ἀπογραφή seines Grundstücks, zu der er wie jeder Grundeigentümer verpflichtet war, mit allen Unterlagen, vor allem dem Erwerbstitel nachholen, um die Eintragung auf seiner neu zu errichtenden Personalfolie zu erwirken, und so die Voraussetzung für die Umschreibung auf die Personalfolie des Käufers zu schaffen.

Von diesem Grundsatz gab es jedoch Ausnahmen, bei denen auf eine nachträgliche Eintragung des Verkäufers verzichtet wurde, und der Käufer unmittelbar eine definitive Eintragung auf einem eigenen Grundbuchblatt erreichen konnte, wie es z.B. in P. Harr 75 [III n. Chr.] aus Oxyrhynchos der Fall war. Hierbei wurde von einer nachträglichen Eintragung abgesehen, weil der zugrundeliegende Kaufvertrag als gerichtsnotarieller Vertrag (συγχώρησις) nach genauer amtlicher Prüfung (διαλογή)⁴⁰ der Rechtsverhältnisse (διὰ τοῦ καταλογείου)⁴¹ in Alexandrien errichtet worden war; auch von dem Erfordernis der Prosangalie und des Epistalma wurde dabei abgesehen, weil der Vertrag von einem gaufremden Notariat beurkundet worden war⁴².

Die Grundlage für den bücherlichen Erwerb des Käufers bildet hier nicht die nach Prüfung der Unterlagen nachträglich errichtete Personalfolie des Veräußerers, sondern die auf Grund der διαλογή des Katalogeions zugelassene συχώρησις der Vertragsschließenden.

Auf eine nachträgliche Eintragung des Verkäufers wird hierbei verzichtet, er bleibt μὴ ἀπογεγραμμένος; es lagen daher auch die Erwerbssurkunden des Verkäufers nicht bei seinen Grundbuchakten, sondern waren in Alexandrien deponiert.

Ein Paralleltext zu P. Harr 75 ist unser unedierter Giessener Text vom Jahre 259. Auch hier wurde von einer Verkäuferin — sie hieß Herennia Sarapis — ein nicht gebuchtes Hausanteil durch συχώρησις verkauft, und die Käuferin erstrebte auch hier unmittelbar die Eintragung ihres Eigentumserwerbes auf ihrer Personalfolie, obwohl die Verkäuferin eine μὴ ἀπογεγραμμένη war. Schwierigkeiten bieten der Interpretation die Zeilen 24 ff.: καὶ δηλῶ τὴν ἀποδομένην μοι Ἐρεννίαν Σαραπιάδαν | μὴ ἀπογεγράφαι τὸ προκείμενον | τέταρτον μέρος τῆς οἰκίας καὶ ἀ|λῆς, καθ' οὗ, ἐάν τι οἰκονομῶ, παρ|έξομαι τὸν συμβάλλοντά μοι εὐδο|κοῦντα καὶ ὁμνῶ κτλ.

Wegen der unsicheren Deutung dieser Wendung ist schon im Jahre 1929 ein lebhafter Briefwechsel zwischen Eger und Kalbfleisch einerseits und mir andererseits entstanden, ohne daß es damals zu einer befriedigenden Lösung

³⁸ Mitteis, *Grundz.*, S. 112.

³⁹ Mitteis, *Grundz.*, S. 100.

⁴⁰ P. Harr. 75, 22.

⁴¹ *l.c.* Z. 10.

⁴² Fr. v. Woess, *Unters.*, S. 201.

kam. Vor allem wurde meine Auffassung von τὸν συμβάλλοντα als Vertragspartei (vgl. συμβόλαιον, σύμβολον)⁴³ von Kalbfleisch zunächst abgelehnt, da das Verbum συμβάλλειν in der Bedeutung contrahere cum aliquo durch Papyrustexte nicht zu belegen war. Später fand Kalbfleisch jedoch entsprechende Belege⁴⁴ wenigstens in der griechischen Literatur, die ihn veranlaßten sich meiner Meinung anzuschließen und die Wendung wie folgt zu erklären: „Die Tatsache, daß der 4. Teil des Hauses nicht auf den Namen der Vorbesitzerin Herennia Sarapis eingetragen war, ist ein Fehler, den die Besitzerin in ihrer Eingabe an die βιβλιοφύλακες ausdrücklich anzeigt, also in Kauf genommen hat. Will sie ihren Hausanteil weiterverkaufen, so muß sie eine Erklärung ihres Kontrahenten, des neuen Käufers, beibringen, daß jener Fehler auch ihm bekannt ist, und daß auch er keinen Anstoß daran nimmt“. Eine solche Interpretation des Textes ist sprachlich möglich, gibt aber juristisch keinen rechten Sinn. Man fragt sich u.a., warum eine solche Erklärung des Käufers notwendig sein sollte; die Tatsache der Nichteintragung der Vorbesitzerin war ja ohne weiteres aus dem Grundbuch ersichtlich.

Richtig ist, daß der mit καθ' οὗ beginnende Passus als Folge des Nichteintragungseins der Vorbesitzerin aufzufassen ist. Im Normalfall war das Eingetragensein der Vorbesitzerin die Voraussetzung für jede Umbuchung des Erwerbers im Grundbuchamt. Die Vorbesitzerin mußte daher normalerweise die von ihr versäumte Eintragung mit den entsprechenden Unterlagen pflichtgemäß nachholen und dadurch offenkundig machen, daß keine der beabsichtigten Umbuchung widersprechende Eintragung in ihrer nachträglich eingerichteten Personalfolie in Erscheinung trat. In unserem Fall war jedoch der Kauf wie in P. Harr. 75 durch einen gerichtsnotariellen Vertrag (συνχώρησις) in Alexandrien beurkundet worden, wobei man, wie oben dargelegt wurde, auf eine nachträgliche Eintragung der Verkäuferin verzichtete. Durch das καθ' οὗ (Z. 28 ff.) wird auf die Schwierigkeiten hingewiesen, die sich aus dem Unterbleiben der Eintragung der Verkäuferin Herennia für die Käuferin Plusia ergeben konnten, wenn diese den Hausanteil einmal später an einen Dritten weiterverkaufen wollte. Denn der Dritte konnte den rechtmässigen Erwerb der Plusia trotz Eintragung ihres Erwerbs auf ihrer Personalfolie anzweifeln⁴⁵, da der Nachweis des Verfügungsrechts ihrer Vorgängerin Herennia buchmässig nicht zu erbringen war. Auch die Unterlagen der Herennia waren beim Grundbuchamt nicht deponiert. Wenn daher der Dritte vor Kaufabschluß an das Grundbuchamt die Bitte richtete, den Rechtserwerb der Käuferin Plusia, der auf dem Nachweis des Verfügungsrechtes ihrer Vorgängerin Herennia basierte, zu prüfen, fehlten dem Grundbuchamt die dazu notwendigen Akten, weil die Verkäuferin Herennia

⁴³ J. H. Lipsius, *Das attische Recht u. Rechtsverfahren*, (1905), S. 683 f.

⁴⁴ Plato, *Resp.* 425 c; *Leg.* 922 a; *Alc.* I 125 c; 125 d; *Isaios* 10, 10.

⁴⁵ Vgl. z.B. P. Giss. 8 = Mitteis, *Chrest.* 206.

eine *μη απογεγραμμένη* geblieben war. Deshalb erklärt die Käuferin Aurelia Plusia, sie werde im Fall einer späteren Verfügung über das Grundstück dafür sorgen (voraussichtlich durch Abschriften von entsprechenden Unterlagen), daß ihr Vertragsgegner den rechtmäßigen Erwerb ihres Hausanteils von einer verfügungsberechtigten Verkäuferin anerkennen (Z. 29 *εὐδοκοῦντα*) werde.

2. Provisorische Registrierungen beim Grunderwerb

Auf eine provisorische Deklaration, welche nur eine provisorische Registrierung nach sich ziehen konnte, mußte man sich beim Grunderwerb beschränken, wenn die Voraussetzungen für eine definitive Deklaration fehlten. Eine definitive Übertragung des Grundstücks auf die Personalfolie des Erwerbers setzte, wie schon Mitteis⁴⁶ erkannt hatte, voraus, daß das Grundstück unbelastet war. Wenn etwa eine Hypothek auf dem Grundbuchblatt des Verkäufers eingetragen war, dann konnte die definitive Umschreibung auf die Folie des Erwerbers erst nach Löschung der Hypothek erfolgen. Eine bücherliche Prüfung durch die Grundbuchbeamten fand hierbei nicht statt; sie erfolgte erst später nach Löschung der Hypothek und Erstattung der definitiven Deklaration⁴⁷ des Erwerbers zum Zweck der definitiven Umschreibung auf seine Folie. Bis dahin blieb der Erwerber ein *μη απογεγραμμένος*.

Mittels einer provisorischen Meldung konnte der Erwerber jedoch erreichen, daß seine Kaufurkunde in Verwahrung genommen und die Priorität seines Kaufaktes amtlich registriert wurde. Durch die Registrierung wurde dem Verkäufer die Möglichkeit genommen, das Grundstück an einen Dritten weiter zu verkaufen. Eine solche Registrierung mußte auf dem Grundbuchblatt des Veräußerers vorgenommen werden; denn nur dort konnte sich bei dem Prinzip der Personalfolie ein Dritter über den Rechtszustand des Grundstücks, das er zu erwerben gedachte, orientieren, und nur so konnte die Registrierung ihren Zweck erfüllen. Die Ansicht von Woess⁴⁸, die provisorische Registrierung sei auf dem Grundbuchblatt des Erwerbers und, wenn dieser noch keines hatte, auf einem für diesen neu zu errichtenden Grundbuchblatt eingetragen worden, ist daher abzulehnen.

Es kam aber auch vor, daß der Veräußerer ein *μη απογεγραμμένος* war, daß er keine Personalfolie (Grundbuchblatt) hatte. Dann mußte er, wie schon Mitteis erkannt hat, im Falle eines Verkaufes die Apographe mit allen Rechten und Pflichten, die an dem Grundstück hafteten, nachholen⁴⁹. Er erhielt dann eine Personalfolie, auf der u. a. auch alle Belastungen des Grundstücks

⁴⁶ Mitteis, *Grundz.* S. 104.

⁴⁷ Fr. v. Woess, *Unters.* S. 259 f.

⁴⁸ Fr. v. Woess, *Unters.* S. 252.

⁴⁹ *Grundz.* S. 100.—Über Ausnahmen von dieser Regelung siehe meine Darlegungen S. 83.

nach dem Datum⁵⁰ der zugrundeliegenden Vertragsurkunden eingetragen wurden. Auf Grund der nachträglichen Deklaration und der beigebrachten Unterlagen des Verkäufers, die als Grundakten deponiert wurden, hatten die Grundbuchbeamten dann sein Grundbuchblatt anzulegen. Es enthielt, wie vorgeschrieben, den Namen des Verkäufers als bücherlicher Eigentümer, die Erwerbsangaben nach dem Datum des Erwerbs, etwaige Hypotheken nach dem Datum des Hypothekenvertrags und schließlich die Vormerkung des Käufers nach dem Datum des Kaufvertrages.

Der Verkäufer war jetzt ἀπογεγραμμένος, er war eingetragen und damit dieses Erfordernis für die bücherliche Übertragung des Eigentums auf den Käufer erfüllt. Es fehlte jetzt nur noch die zweite Voraussetzung für die bücherliche Eigentumsübertragung, nämlich der Nachweis der Lastenfreiheit des Grundstücks.

Der Erwerber konnte daher auch jetzt nur eine provisorische Registrierung auf einer solchen Folie des Veräußerers erreichen und erst, wenn etwaige Rechte Dritter, z.B. Rechte eines Hypothekengläubigers, beseitigt und gelöscht waren, vermochte er mittels einer definitiven Apographe die Umbuchung auf seine Folie zu veranlassen⁵¹. Der Abschluß des notariellen Kaufvertrages erforderte, wenn zunächst nur eine vorläufige Registrierung beantragt wurde, keine Prosangalie und auch kein Epistalma. Denn dem Grundbuchamt stand zunächst keine Personalfolie des Verkäufers (μη ἀπογεγραμμένος) für die Nachprüfung zur Verfügung. Außerdem wurde die Prüfung durch die Beamten erst später anlässlich der definitiven Apographe des Käufers durchgeführt⁵².

Die hier besprochene Sachlage liegt bei den von Mitteis als „Parathesisgesuche“⁵³ bezeichneten Texten vor. Diese Bezeichnungen für die provisorischen Deklarationen sind nicht glücklich gewählt. Man hat sie so genannt, weil in den in Betracht kommenden Urkunden die Wendung ἐπιδίδωμι (oder ἀνέδωκα) εἰς τὸ τὴν παράθεσιν γενέσθαι vorkommt, und dieses ausdrückliche Ersuchen um Buchung hier niemals fehlt. Dieselbe Wendung kommt jedoch auch in definitiven Deklarationen vor⁵⁴, wenn auch in der Regel darauf verzichtet wird,

⁵⁰ Fr. v. Woess, *Unters.*, S. 249 f., 266.

⁵¹ Das Interesse, das der Käufer an einer raschen Registrierung seines Erwerbes auf dem Grundbuchblatt des Veräußerers hatte, um seine Priorität offenkundig zu machen, zeigen die P. Hamb. 15 u. 16 [beide 209 n. Chr.]; die Verkäuferin deklariert hier ihren Erwerb zur Registrierung noch am selben Tag, an dem sie den notariellen Kaufvertrag geschlossen hatte.

⁵² Fr. v. Woess, *Unters.*, S. 259 f. Die Wendung in P. Hamb. 15,6 [209]: διὰ τῆς τῶν ἐγκτήσεων βιβλιοθήκη[ης — große Lücke] kann daher nicht auf ein Epistalma bezogen werden, sondern nur auf eine Parathesis.

⁵³ Mitteis, *Grundz.*, S. 103; P. Teb. 318 [166] = Mitteis, *Chrest.* 218; BGU 243 [186] = Mitteis, *Chrest.* 216; P. Hamb. 16 [209]; P. Gen. 44 [259] = Mitteis, *Chrest.* 215; P. Chic. 2 [II] = Mitteis, *Chrest.* 217; Neuere Texte: SB 9625 [177/192]; Soc. 1127 [II].

⁵⁴ z.B. beim Kauf: Ox 1199, 22 [III]; SB 9219, 7 [319]; bei einer Erbschaft: P. Ox. 2231 30 [241]. Vgl. Fr. v. Woess, *Unters.*, S. 252 mit älteren Belegen.

weil hier — wie bei den *κατ' οἰκίαν ἀπογραφαί* — die Buchungen durch das Amt als selbstverständlich vorausgesetzt wurden. Bei den provisorischen Deklarationen wird dagegen trotz dem Fehlen der für eine Eintragung notwendigen Voraussetzungen wenigstens eine provisorische Registrierung erbeten.

Die Grundlage für diese Registrierungen bildeten immer notariell beurkundete Kaufurkunden (*δημόσια χρηματισμά*). Der Veräußerer wird hierbei immer als *μη ἀπεγεγραμμένος* bezeichnet, und seine Rechtsvorgänger werden überhaupt nicht genannt. Wenn man in Betracht zieht, daß im Edikt des M. Rufus den Meldepflichtigen ausdrücklich auferlegt wird: *πόθεν ἕκαστος τῶν ὑπαρχόντων καταβέβηκεν εἰς αὐτοὺς ἢ κτῆσ(ε)ις*⁵⁵ und wenn man beobachtet, wie die Deklaranten den Grundbuchbeamten bisweilen bis etwa 1/2 Dutzend Rechtsvorgänger mit Namen und Heimatorten⁵⁶ aufzählen, um ihnen das Finden der entsprechenden Personalfolien zu ermöglichen, dann muß man annehmen, daß auch die Rechtsvorgänger des Veräußerers im Grundbuch nicht eingetragen waren. Denn auf sie wird kein Bezug genommen.

Da der Verkäufer in unserer Urkundengruppe *μη ἀπογεγραμμένος* war, mußte er, wie oben dargelegt wurde, die *ἀπογραφή* seines Grundeigentums, zu der er ohnedies wie jeder andere Grundeigentümer verpflichtet war, nachholen. Denn auf seiner von den Grundbuchbeamten daraufhin eingerichteten Personalfolie mußte neben den etwaigen Belastungen des Grundstücks auch die provisorische Registrierung des Grundstückverkaufes als Vorstufe für die endgültige Umschreibung auf das Grundbuchblatt des Käufers eingetragen werden.

Diese Gesichtspunkte müssen bei der Interpretation unserer Textgruppe berücksichtigt werden. Als Musterbeispiel wähle ich den Text BGU 243 (= Mitteis, Chrest. 216), wo nach der Feststellung, daß der Verkäufer ein *μη ἀπογεγραμμένος* ist, in Zeile 9 fortgefahren wird: *Διὸ ἐπιδίδωμι εἰς τὸ τὴν*¹⁰ *πάραθρεσιν γενέσθαι ἀκο(λούθως) ᾧ παρεθέμ(ην) |¹¹ ἀντιγρ(άφω) τοῦ χρη(μαστιμοῦ)* d.h.: weil der Verkäufer im Grundbuch noch nicht eingetragen ist und daher bücherlich nicht feststeht, ob er Verfügungsberechtigt und sein Grundstück lastenfrei ist, kann ich zwar noch keine endgültige *ἀπογραφή* erstatten; ich reiche deshalb nur eine vorläufige Deklaration ein mit der Bitte, wenigstens den Kaufakt auf Grund der beigegebenen Abschrift des notariellen Kaufvertrags zu registrieren. Und nun geht es in Zeile 11 weiter: *ὁπόταν [γ]άρ τὴν ἀπογρ(αφήν) |¹² αὐτοῦ ποιῶμαι, ἀποδείξω, ὡ[ς] ὑπάρχει καὶ ἔστι κα-* ¹³ *θαρὸν μηδενὶ κρατού(μενον)* d.h.: denn, wenn ich später die *ἀπογραφή* für die endgültige Umbuchung des Grundstücks auf meine Personalfolie mache, werde ich nachweisen, daß mir das Grundstück gehört und, dass es frei von Lasten ist. Und nun folgt der Passus: *εἰ δὲ φανείη, εἶναι |¹⁴ κύριον τ[ὸ] προκατεσχη(μένον)*

⁵⁵ Col. 8, 33.

⁵⁶ Mitteis Nr. 200 [204 n. Chr.] (Prosangelie).

ἡ προπρακτει(μενον) |¹⁵ διὰ τοῦ βιβλ(ιοφυλακείου) πρὸ τῆς παραθέσεως καὶ |¹⁶ μὴ ἔσεσθαι ἐμπόδιον ἐκ τ[ῆ]σδε τῆς παραθ(έσεως) d.h.: wenn es sich aus der nachträglich eingerichteten Personalfolie des Verkäufers ergeben sollte, daß das Zugriffsrecht oder Pfändungsrecht eines etwaigen Dritten als noch zurechtbestehend und vorrangig gegenüber meiner Registrierung durch das Grundbuchamt eingetragen sind, dann wird (Futurum) aus einer solchen (ἐκ τ[ῆ]σδε fehlt nie in diesen Texten) Eintragung eines Dritten für meine später erfolgende definitive ἀπογραφή zum Zweck der Umbuchung auf meine Personalfolie kein Hindernis entstehen.

Die Begründung ist in Zeile 11 schon vorweggenommen worden, wo es heißt: „Denn, wenn ich später die definitive ἀπογραφή erstatte, werde ich nachweisen, daß das Grundstück mir als Käufer rechtmäßig gehört und frei von allen Rechten Dritter ist“. Der Käufer wird demnach alle seiner Umbuchung entgegenstehenden Rechte Dritter vor der definitiven ἀπογραφή auf der Personalfolie des Verkäufers löschen lassen.

Die Richtigkeit dieser Interpretation wird erwiesen durch P. Gen. 44, 24 ff. [259 n. Chr.] (= *Mitteis*, *Chrest.* 215), wo es heißt: „aus der noch eingetragenen Hypothek wird mir, dem Erwerber des Grundstücks, für die definitive Umbuchung des Grundstücks auf meine Personalfolie kein Hindernis entstehen. Denn der Hypothekengläubiger ist inzwischen mit dem Kaufgeld bezahlt worden. Ich, der Grundstückskäufer habe auch eine löschungsfähige Quittung beigebracht, sodaß einer Löschung durch den Verkäufer (sie setzte ein besonderes Verfahren voraus), nichts mehr im Wege stehen wird. Nach der Löschung der Hypothek werde ich dann die definitive ἀπογραφή zwecks Umbuchung einreichen“.

Es kann nun so sein, daß der Verkäufer den Hypothekengläubiger unter Verwendung des Kaufgeldes befriedigt und dem Käufer die Quittung als Unterlage für seinen Vormerkungsantrag ausgehändigt hat.

Es kann aber auch so sein — und das ist wohl wahrscheinlicher —, daß der Käufer die pfandrechtlich gesicherte Schuld des Verkäufers außerbücherlich übernommen und mit dem vereinbarten Kaufpreis die Darlehnschuld beglichen hat.

Ein ähnlicher Fall wird uns durch P. Soc. 1126 [III] überliefert. Der Zeile 22 ist zu entnehmen, daß das Grundstück, das die beiden Söhne erworben haben, hypothekarisch belastet ist. Sie können daher den Erwerb auf der Personalfolie des Veräußerers zunächst nur registrieren lassen. Hier wird der Hypothekengläubiger mittels einer unwiderruflichen Schenkung ihres Vaters befriedigt. Die Löschung der Hypothek kann daher durchgeführt und die definitive ἀπογραφή dem Grundbuchamt zugestellt werden.

Alle anderen Erklärungen dürften abwegig sein. Lewald⁵⁷ bezieht ἐκ τ[ῆ]σδε

⁵⁷ H. Lewald, *l.c.* S. 55 ff.

τῆς παραθ(έσεως) auf die jetzt beantragte provisorische Registrierung, aus der für die im Rang vorgehenden definitiven Eintragungen kein Hindernis entstehen soll. Wenn jedoch die Vorgänger definitiv und mit Rangpriorität gültig (Zeile 14 κύριον) eingetragen sind, kann daran sowieso eine spätere provisorische Registrierung nichts ändern, zumal diese ohne bücherliche Prüfung vorgenommen wird⁵⁸. Die Ansicht von Lewald, daß es sich an dieser Stelle um einen Vorbehalt des Deklaranten zu Gunsten seiner besser berechtigten Vorgänger handele, ist unhaltbar. Obwohl schon seine Übersetzung ihm selbst rätselhaft erscheint, läßt er es an seitenlangen dogmatischen Erklärungsversuchen nicht fehlen, ohne zu einer befriedigenden Lösung zu gelangen. Mitteis⁵⁹ übernimmt die merkwürdige Übersetzung von Lewald und verwertet sie zu Unrecht für den Nachweis seiner Eintragungstheorie.

Fr. v. Woess⁶⁰ widerlegt zwar das von Mitteis angenommene Eintragungsprinzip, aber auch er kommt von dem „Vorbehalt zu Gunsten der Vorberechtigten“ nicht los. Er meint nur, der Vorbehalt bezöge sich auf die Epistalmaerteilung⁶¹ der Grundbuchbeamten an die Vorberechtigten, wenn diese hinsichtlich ihrer Rechte Verfügungen treffen sollten. Aber das ist auch „ohne“ Vorbehalt selbstverständlich, wenn sie mit Rangpriorität gültig eingetragen sind.

In der Gruppe der vorläufigen Deklarationen bildet P. Gen. 44 (= Mitteis, Chrest. 215) eine Besonderheit, weil hier auf der Personalfolie des noch eingetragenen (ἀπογεγραμμένος) Eigentümers Loggeinas (A) zwei Personen als Käufer des Grundstücks provisorisch registriert sind: nämlich 1) Aurelius Rufus (B), der das Grundstück von A erworben hatte, aber wegen der Belastung des Grundstücks mit einer Hypothek die definitive Eintragung auf einer eigenen Folie nicht beantragen konnte, und 2) Aurelia (C), welche das hypothekenbelastete Grundstück von B gekauft hatte und aus demselben Grund sich mit einer provisorischen Registrierung begnügen mußte. Daher sind beide (B+C) μὴ ἀπογεγραμμένοι. Mit dem Kaufgeld der C ist dann der Hypothekengläubiger befriedigt worden, sodaß das Grundstück jetzt lastenfrei war, die Löschung der Hypothek auf dem Grundbuchblatt (Personalfolie) des A aber noch nicht erfolgt war. C. erklärt nun: wenn sich herausstellen sollte, daß einem Dritten noch rangältere Rechte am Grundstück zustehen, dann wird das für meine definitive Deklaration kein Hindernis bilden, denn die einzige Belastung, die mir bekannt ist, ist die Hypothek, und die ist zurückbezahlt worden, wie sich aus der löschungsfähigen Quittung, die ich beigelegt habe, ergibt. Nach Löschung der Hypothek durch A auf seiner Personalfolie steht also meiner definitiven ἀπογραφὴ kein Hindernis mehr entgegen. Fraglich ist nur, ob der erste Käufer B

⁵⁸ Fr. v. Woess, *Unters.*, S. 259 f.

⁵⁹ Mitteis, *Grundz.*, S. 108 f.

⁶⁰ *Unters.* S. 239 ff.

⁶¹ *Lc.*, S. 263 f.

nach der Löschung der Hypothek vorher selbst eine definitive Eintragung auf einer eigenen Personalfolie beantragen mußte, um dann als ἀπογεγραμμένος den Weg für die Umschreibung auf die Personalfolie der C frei zu machen. Denn an und für sich war die Voraussetzung für die Umbuchung eines Grundstücks auf die Folie des Erwerbers, daß der Verkäufer selbst eine Personalfolie hatte, daß er ἀπογεγραμμένος war. In unserem Fall möchte ich jedoch annehmen, daß man auf eine solche umständliche Prozedur verzichten konnte, weil der erste Verkäufer (A) eine regelrechte Personalfolie hatte, aus welcher der gesamte Rechtsbestand des Grundstücks zu ersehen war. Es ist daher anzunehmen, daß die Käuferin C — nach Löschung der Hypothek — durch eine definitive ἀπογραφή die Umbuchung von der Personalfolie des A auf ihre eigene Personalfolie unmittelbar ermöglichen konnte. Der einzige Text aus der besprochenen Urkundengruppe, bei dem es sich nicht um Eigentumserwerb handelt ist P. Teb. 318[166 n. Chr.] Wie aus dem Passus φυλάξιν μ[οι] ἀνεξαλλο[τριώτ]α καὶ ἀκατ[α]χρημάτισ[τα τ]ὸ ὑπάρχον (Z. 14) hervorgeht, betrifft der Text nicht nur ein vertragliches Veräußerungsverbot wie Mitteis⁶² vermutet, sondern auch ein allgemeines Verfügungsverbot und daher auch ein Verbot hypothekarischer Belastung. Das ist verständlich; denn mit einem Veräußerungsverbot allein ist dem Darlehensgläubiger nicht gedient, weil dem Schuldner die Möglichkeit bleibt, sein Grundstück überzubelasten. Aus dem Hinweis, eine buchmäßige Vorbelastung werde für die definitive Eintragung kein Hindernis sein, geht hervor, daß es sich auch hier nur um eine provisorische Registrierung der „Pfandrechte“ handeln kann, die auf der Folie der Schuldner (τῆς τ[ἀ]ξεως κ[ατο]χίμων bedeutet vielleicht: in der Rubrik der Verfügungsbeschränkungen) gebucht werden. Die definitive Eintragung der Hypothek selbst auf einer besonderen Personalfolie des Hypothekengläubigers kann auch hier erst erfolgen, wenn etwaige entgegenstehende Rechte, die eine definitive Eintragung vorerst noch hindern, gelöscht sind. Die hier gegebene Interpretation wird noch verständlicher, wenn man beachtet, daß eine definitive Hypothek sowohl auf dem Grundbuchblatt des Schuldners als auch auf einem besonderen Grundbuchblatt des Hypothekengläubigers eingetragen werden mußte⁶³.

[Marburg/Lahn]

Emil Kiessling

⁶³ P. M. Meyer, *l.c.* S. 201, Anm. zu Z. 32 ff.

⁶² *Chrest.*, S. 237.