



# **Rechtshistorische Reihe**

386

Markus J. Jahnel

## Das Bodenrecht in „Neudeutschland über See“

Erwerb, Vergabe und Nutzung von Land  
in der Kolonie Deutsch-Südwestafrika  
1884 – 1915

Peter Lang

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Thematische Einführung.....</b>	<b>25</b>
<b>I. Erläuterung des Forschungsziels .....</b>	<b>25</b>
<b>II. Kolonialrechtlicher Forschungsstand.....</b>	<b>28</b>
<b>B. Der Weg zur Kolonisation Deutsch-Südwestafrikas .....</b>	<b>31</b>
<b>I. Kolonialpolitische Strömungen im 19. Jahrhundert .....</b>	<b>31</b>
1. Die Binnenkolonisation auf preußischem Boden .....	32
2. Die äußere Kolonisation in Übersee.....	37
a) Außerparlamentarische Kolonialbewegung .....	37
b) Kolonialpolitische Rolle Bismarcks.....	42
3. Fazit: Binnenländische Bodenreform contra kolonialer Boden- zuwachs.....	45
<b>II. Vom privaten Landeserwerb zum Schutzgebiet .....</b>	<b>46</b>
1. Ein Bremer Kaufmann ersucht Reichsschutz in Übersee .....	49
2. Die Ausübung der Hoheitsrechte durch das Deutsche Reich.....	51
a) Entstehung deutscher Kolonialherrschaft.....	51
b) Dezentralisierung und Diplomatie: Das „System Leutwein“ .....	54
3. Die völkerrechtliche Einordnung des Erwerbsvorgangs.....	56
4. Fazit: Zivilrechtlicher Anfang mit völkerrechtlichem Ausgang .....	60

**C. Das Bodenrecht der Siedlungskolonie Deutsch-Südwestafrika ..... 63**

**I. Aufbau der deutschen Kolonialrechtsordnung ..... 64**

1. Die koloniale Rechtsvereinheitlichung und das Grundstücksrecht .....	64
a) Erlass des Schutzgebietgesetzes .....	65
b) Kolonialrechtliche Auswirkungen der Einführung des BGB im Deutschen Reich.....	68
c) Geltungszeiträume im deutsch-südwestafrikanischen Grundstücksrecht.....	72
aa) Chronologie des deutsch-südwestafrikanischen Privatrechts.....	72
bb) Tabellarische Übersicht der privatrechtlichen Geltungszeiträume.....	74
2. Die kolonialen Gesetzgebungskompetenzen und ihre Delegation .....	75
a) Kaiserliche Verordnungskompetenz und Subdelegation .....	75
aa) Ursprung der Schutzgewalt und Ausübung durch den Kaiser.....	76
bb) Subdelegation der kaiserlichen Verordnungskompetenz.....	79
b) Verordnungskompetenz des Reichskanzlers.....	82
c) Verordnungskompetenz und Selbstverwaltung in den Schutzgebieten.....	87
3. Apartheid nach deutschen Vorstellungen: Die Abgrenzung der Eingeborenen von den Nichteingeborenen.....	90
a) Dualität der Kolonialrechtsordnung.....	90
b) Bestimmung des Eingeborenenbegriffs in Deutsch-Südwestafrika.....	93
4. Fazit: Grundpfeiler des Kolonialrechts .....	96

<b>II. Aufteilung des Landes in gebuchte, registrierte und ungebuchte Grundstücke.....</b>	<b>98</b>
1. Der Bedarf an Immatrikulationssystemen für koloniale Grundstücke .....	99
2. Die Einrichtung von Grundbüchern in Deutsch-Südwestafrika.....	101
a) Erlass grundbuchrechtlicher Vorschriften .....	102
b) Koloniales Vermessungswesen.....	104
aa) „Absteckung“ von Grundstücken.....	104
bb) Verfahren der Landesvermessung .....	106
c) Verfahren zur Anlegung eines Grundbuchblatts .....	111
aa) Eintragungsantrag und Aufgebotsverfahren .....	112
bb) Inhalt des kolonialen Grundbuches .....	114
3. Das Landregister als „Grundbuch zweiter Klasse“ .....	117
a) Einführung des Landregisters durch die KslGrundstücksVO .....	117
b) Eintragungen im Landregister.....	118
4. Fazit: Koloniale Differenzierung der Grundstücksarten.....	120
<b>III. Recht für die Grundstücke von Nichteingeborenen .....</b>	<b>121</b>
1. Die grundstücksbezogenen Rechtsgeschäfte .....	122
a) Grundstücksübereignung .....	122
aa) Eigentumsübertragung vor dem 1.4.1903.....	122
bb) Eigentumsübertragung nach dem 1.4.1903 .....	125
b) Schuldrechtliche Verträge über Grundstücke.....	128
c) Bestellung beschränkt dinglicher Rechte .....	131
aa) Kreditsicherung durch Hypothek und Grundschuld .....	131

bb) Einräumung von Grunddienstbarkeiten.....	136
2. Das Enteignungsrecht der Schutzgebietsverwaltung.....	138
a) Rechtsgrundlage der Enteignung .....	139
b) Enteignungsgründe und Verlauf des Enteignungsverfahrens .....	141
aa) Wiedereinsetzungsenteignung zugunsten Eingeborener.....	141
bb) Enteignungsverfahren .....	145
c) Entschädigung der Betroffenen.....	147
aa) Entschädigungsverfahren.....	148
bb) Art und Höhe der Entschädigung .....	150
cc) Entschädigung von Mietern und Pächtern.....	153
3. Die Einbindung des Grundeigentums in das koloniale Steuerrecht .....	155
a) Erlass der GouvGrStVO .....	156
aa) Grundsteuer als Flächensteuer .....	157
bb) Festlegung der Umsatzsteuer .....	162
b) Einführung der Wertzuwachssteuer .....	163
aa) Konzept der Wertzuwachssteuer in Kiautschou .....	164
bb) Export des Wertzuwachssteuerkonzeptes.....	166
4. Der Rechtsschutz in Grundstücksangelegenheiten .....	171
a) Rechtsschutz für grundstücksbezogene Ansprüche.....	172
b) Rechtsschutz der Grundstücksgläubiger.....	175
5. Fazit: Koloniale Prägung des deutsch-preußischen Bodenrechts.....	176

<b>IV. Recht für die Grundstücke von Eingeborenen.....</b>	<b>178</b>
1. Das ursprüngliche Grundstücksrecht der Eingeborenen.....	181
a) Beabsichtigte Erforschung des Eingeborenenrechts.....	182
b) Materielles Grundstücksrecht der Eingeborenen.....	184
aa) Ethnienbezogene Untersuchung.....	184
bb) Gemeinsamkeiten und kolonialrechtliche Auswirkungen.....	189
c) Zivilgerichtsbarkeit der Eingeborenen.....	192
d) Kolonialer Forschungsstand zum Eingeborenenrecht.....	194
2. Das koloniale Grundstücksrecht der Eingeborenen.....	195
a) Grundstücksrecht und „gemischtes Recht“.....	196
aa) Gemischte wirtschaftliche Rechtsbeziehungen.....	196
(1) Analoge Anwendung von Kollisionsnormen.....	197
(2) Materieellrechtliche Vorschriften zum „gemischtem Recht“.....	198
(3) Behebung der Rechtslücken durch deutsch-preußisches Recht.....	211
bb) Gemischte persönliche Rechtsbeziehungen.....	211
(1) Rechtmäßigkeit der Untersagung von „Mischehen“.....	212
(2) Rechtsfolgen der Untersagungsverfügung.....	215
cc) „Gemischte Gerichtsbarkeit“.....	221
b) Grundstücksbezogene Eingriffe der Schutzgebietsverwaltung.....	224
aa) Einrichtung und Zuweisung von Reservaten.....	224
bb) Einziehung des Eingeborenenlandes.....	230
(1) Entschädigung der Nichteingeborenen.....	230

(2) Repressions- und Präventionsmaßnahmen durch die Schutzgebietsverwaltung .....	235
cc) Freiheitsbeschränkende Maßnahmen .....	243
3. Die Eingeborenenaufstände als kolonialer Landkonflikt.....	246
a) Wirtschaftliche Zwangslage der Herero.....	246
b) Versagen kolonialrechtlicher Korrekturmaßnahmen.....	249
4. Fazit: Fehlgeschlagene Assoziationspolitik .....	254
<b>V. Kronland .....</b>	<b>257</b>
1. Die fiskalische Bereitstellung von Kronland.....	259
a) Erworbenes Land.....	259
b) Herrenloses Land.....	260
aa) Herleitung eines fiskalischen Okkupationsrechts .....	261
bb) Feststellung der Herrenlosigkeit .....	264
cc) Ablauf der fiskalischen Okkupation.....	275
2. Der Einsatz von Kolonialunternehmen als Erschließungshilfe.....	278
a) Kolonialunternehmen in Deutsch-Südwestafrika .....	280
aa) Rechtsformen der kolonialen Kapitalgesellschaften.....	280
bb) Konzessionsvergabe an Kolonialunternehmen.....	284
(1) Rechtsnatur der Landkonzessionen .....	284
(2) Minenkonzessionen und koloniales Bergrecht .....	295
cc) Sonderfall DKolGfSWA.....	302
dd) Einzelne Konzessionsgesellschaften .....	306
ee) Reform des Erschließungskonzeptes.....	311
(1) Einleitung von Kontrollmaßnahmen .....	314

(2) Ergebnisse der Neuverhandlungen der Konzessionen .....	316
ff) Bewertung der kolonialunternehmerischen Tätigkeit .....	319
b) Diamanten und kolonialwirtschaftlicher Aufschwung .....	326
aa) Diamantenfieber, Sperrverfügung und Monopolisierung .....	327
bb) Bewertung der Diamantenpolitik .....	331
3. Die Vergabe von Kronland .....	335
a) Bodenpolitisches Ansiedlerprofil .....	337
b) Kronlandverkauf .....	344
aa) Einzelne Erwerbsbeschränkungen .....	348
bb) Preisbildung, Zahlungsweise und Eigentumsübertragung .....	350
(1) Entgeltlichkeit des Kronlandverkaufes .....	350
(2) Kaufpreis und Zahlungsbedingungen .....	352
(3) Nebenpflichten des Käufers .....	357
(4) Eigentumsübertragung und Formvorschriften .....	361
(5) Vorbehalt eines bedingten Wiederkaufsrechts .....	366
cc) Bodenpolitisch bedingte Käuferpflichten .....	367
(1) Bebauungs- und Bewirtschaftungspflicht .....	368
(2) Wohnsitzverpflichtung für Farmgrundstücke .....	374
(3) Weiterveräußerungsverbot .....	376
(4) Maximalgröße und Zukaufsrecht bei Farmgrund- stücken .....	380
dd) Dingliche Sicherung der Käuferpflichten .....	385
(1) Öffentliche Reallasten und dingliche Vorkaufsrechte .....	385
(2) Von der Rückfall- zur Rückübertragungsklausel .....	387



c) Kronlandverpachtung .....	392
aa) Rechtsgrundlagen der Kronlandverpachtung .....	393
bb) Ausgestaltung der Pachtverträge im Verhältnis zum Kronlandverkauf.....	396
(1) Inhaltliche Angleichung von Pacht- und Kauf- verträgen.....	396
(2) Lösung pachtbezogener Rechtsfragen.....	398
(3) „Eigentumsvorbehalt“ durch Pachtkaufklausel .....	400
d) Kronland und Erbbaurecht.....	404
aa) Schuldrechtliche und dingliche Bedeutung des Erbbaui- vertrages .....	405
bb) Diskussion zur Erbpacht und anderen Feudalrechten .....	409
e) Finanzielle Unterstützung der Ansiedelung .....	416
aa) Mindestkapitalnachweis für Kronlandfarmen .....	417
bb) Allgemeine Ansiedelungsbeihilfe und Prämiensystem.....	422
cc) Deutsch-Südwestafrikanisches Kreditwesen .....	428
(1) Gründung kolonialer Realkreditinstitute .....	430
(2) Ausgestaltung der landwirtschaftlichen Realkredit- vergabe .....	438
f) Bewertung der Ansiedelungsergebnisse.....	444
aa) Ansiedelung und kolonialwirtschaftliche Bodennutzung .....	444
bb) Beiträge der Kolonialregierung und der Ansiedler .....	459
4. Fazit: Erschließung des „neuen Terrains“ unter Erfolgsdruck.....	462

<b>D. Dekolonisation und Kolonialbewältigung</b> .....	465
<b>I. Deutsch-Südwestafrika und der Erste Weltkrieg</b> .....	465
<b>II. Südafrikanische Mandatsverwaltung und südwestafrikanisches Bodenrecht</b> .....	472
<b>III. Unabhängigkeit Namibias und koloniale Aufarbeitung</b> .....	476
<b>E. Gesamtbetrachtung</b> .....	485
<b>F. Anhang</b> .....	491
<b>I. Zeittafeln</b> .....	491
1. Der Erwerb der Schutzgebiete .....	491
2. Die Dirigenten und Direktoren der Kolonialabteilung des Auswärtigen Amtes und die Staatssekretäre des Reichskolonialamtes .....	491
3. Die Kaiserlichen Kommissare, Landeshauptleute und Gouverneure in Deutsch-Südwestafrika .....	492
<b>II. Landkarten von Deutsch-Südwestafrika und Südafrika</b> .....	493
1. Übersichtskarte der Eingeborenengebiete und Ethnienverzeichnis .....	493
2. Übersichtskarten zur Landverteilung .....	496
a) Landverteilung 1903 .....	496

b) Landverteilung 1914.....	497
3. Statistiken zur Farmverteilung.....	498
<b>III. Formulare und Gesetzestexte.....</b>	<b>506</b>
1. Schutzverträge.....	506
a) Schutzvertrag mit den Berseba .....	506
b) Schutzvertrag mit den Witboois.....	507
2. Verträge zur Kronlandvergabe.....	509
a) Kaufverträge über Grundstückseigentum.....	509
b) Pachtverträge.....	516
c) Erbbauvertrag .....	519
3. Gesetzestexte.....	520
a) SchGG.....	520
b) KonsGG .....	523
c) KslGrundstücksVO.....	526
d) Ausführungsbestimmungen des Reichskanzlers zur Ksl- GrundstücksVO.....	531
e) Ausführungsbestimmungen des Gouverneurs zur Ksl- GrundstücksVO.....	534
f) KslEnteignungsVO.....	537
g) Ausführungsbestimmungen des Reichskanzlers zur Ksl- EnteignungsVO .....	543
h) GouvGrStVO.....	544
i) RkKreditVO .....	548
j) KslReservatsVO .....	551

k) KslEinziehungsVO .....	552
l) KslKronlandVO.....	554
m)KslAufgebotsVO.....	556
<b>G.Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>559</b>
<b>H.Literaturverzeichnis .....</b>	<b>561</b>