

BUCHBESPRECHUNG

Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts. Herausgegeben von *Prof. Dr. Arkadiusz Wudarski*. Schriften zum Internationalen Recht Band 212. 2016. 783 Seiten. 149,90 € (Duncker & Humblot GmbH Berlin).

Das Grundbuch gilt – wer weiß das besser als die Notarin, der Notar – als A und O im Rückgrat des deutschen Immobiliarsachenrechts. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts ist das Grundbuchrecht, ein oft als dröge angesehenes und durch große Konstanz gekennzeichnetes Rechtsgebiet, indessen vor zunehmenden Herausforderungen: Das sind einerseits die Anforderungen des elektronischen Rechtsverkehrs und des damit einhergehenden Umstellungsprozesses von einem papiergestützten Register auf ein im Wesentlichen internetbasiertes, in Form von elektronischen Dateien geführtes Verzeichnis, das über einen Computer abgefragt werden kann mit dem Ziel, in der Endstufe papierlose Grundakten zu führen und Urkunden elektronisch zu erstellen, einzureichen und einzutragen. Zum anderen sind das die Herausforderungen durch die Europäisierung des Grundstücksverkehrs: Unternehmen und Privatleute erwerben Immobilien im Ausland; die Besicherungs- und Beleihungspraxis macht vor Landesgrenzen nicht mehr Halt; Effizienz und Rechtssicherheit fordern daher sowohl im nationalen als auch im grenzüberschreitenden Wirtschaftsverkehr nach verlässlichen, rechtssicheren Registersystemen.

Die Aussagekraft und der Wert eines Registersystems hängen indessen vom Zusammenspiel zahlreicher materiell-rechtlicher und verfahrensrechtlicher Elemente ab, die von den einzelnen, gewachsenen europäischen Rechtsordnungen traditionell sehr stark voneinander abweichen: Das betrifft nicht nur die vielfältigen Ausgestaltungen, sondern auch den rechtlichen Aussagegehalt der unterschiedlichen nationalen Registersysteme. Von daher besteht Bedarf nach einer umfassenden und systematischen Bestandsaufnahme in Bezug auf die nationalen Grundbuchsysteme und deren Vergleich. Angestrebt werden Anstöße zur Reform nationaler Regelwerke zu geben, aber auch Perspektiven für die Ausarbeitung von universellen Qualitätsstandards für Immobilienregister innerhalb Europas zu öffnen.

Diesem – grundsätzlich zu begrüßenden – Ziel hat sich ein Forschungsvorhaben über 50 Rechtswissenschaftlern aus fast allen europäischen Ländern verschrieben, die unter der gemeinsamen Leitung der Lehrstühle bzw. Professuren für Rechtsvergleichung und Europäischem Privatrecht der Jan-Długosz-Universität Czestochowa (Tschenstochau/Polen), der Universität Zielona Góra (Grünberg/Polen) und der Europa-Universität Viadrina in Frankfurt/Oder erste Ergebnisse ihrer Arbeit in dem vorliegenden, von *Prof. Arkadiusz Wudarski*, Universitäten Frankfurt/Oder und Zielona Góra, veröffentlichten und vom gemeinsamen Nationalen Wissenschaftszentrum unterstützten Sammelband vorlegen:

Die 27 im Band zusammengefassten einzelnen Forschungsberichte gruppieren sich in vier übergreifende Themenbereiche, nämlich das Grundbuch als Bestandteil der jeweiligen nationalen Rechtsordnung (Teil I), die Ausgestaltung des Inhalts des Grundbuchs (Teil II), der öffentliche Glaube des Grundbuchs (Teil III) und schließlich das Grundbuchsystem im Wandel und die Herausforderungen an ein modernes Grundbuch (Teile IV). Die einzelnen Abteilungen sind dabei nicht gleichmäßig mit Berichten aus den verschiedenen Ländern besetzt, sondern die einzelnen Autorinnen und Autoren, ganz überwiegend renommierte Rechtswissenschaftler und Praktiker aus zahlreichen europäischen Rechtskreisen – u. a. Frankreich, Belgien, Italien und Spanien; Österreich, der Schweiz, Griechenland und Deutschland; Polen, Rumänien, Tschechien; dem Vereinigten Königreich, Irland und Schottland sowie Kroatien und Zypern –, haben sich jeweils von ihrer heimischen Rechtsordnung ausgehend der Problematik genähert und einzelne Aspekte der äußerst vielschichtigen, vielfach tief verwobenen Thematik rechtsvergleichend beleuchtet.

Der erste, vom Herausgeber verfasste Beitrag zum „Grundbuch in der Registerwerkform“ führt in geradezu hervorragender und wirklich lesenswerter Weise in die Thematik ein: Einleitend wird von *Wudarski* aufgezeigt, welche große Vielfalt von Registern

in einer funktionierenden, geordneten Rechts- und Wirtschaftswelt benötigt werden – verbunden mit dem Hinweis, dass die Entwicklung aller Arten von Registern in den mittel- und osteuropäischen Staaten nach der politischen Wende einen starken Aufschwung erfahren hat, weil Register in marktwirtschaftlichen Systemen die Gewähr für rechtssichere, transparente Wirtschaftsaktivitäten bilden und ihnen eine wichtige Ordnungsfunktion zukommt (S. 25 f.). Hierauf aufbauend werden sodann Kennzeichen und Inhalt eines funktionierenden Registers entwickelt, um sodann zum Grundbuch als einem für das Wirtschaftsleben besonders wichtigen Register überzuleiten: Der informative Beitrag besticht durch das überzeugende, große Bild und seinen Ausprägungen in den nationalen Rechtsordnungen, das vom Verfasser entworfen wird. Wie die von *Wudarski* aufgezeigten Grundsätze des Registerrechts in der rechtsvorsorgenden Praxis umgesetzt werden, wird in dem Beitrag von *Stefan Hügel* zum Zusammenspiel von deutschem Grundbuch- und Sachenrecht unter besonderer Berücksichtigung der Tätigkeit des Notars zur Gewährleistung der Grundbuchfunktionen herausgestrichen: *Hügel* zeigt die große Bedeutung des Abstraktionsprinzips des deutschen Rechts für die notarielle Beurkundungspraxis im Immobilienbereich auf und vergleicht es mit dem Konsensprinzip des französischen Rechts, das auf Vorverträge und Bedingungsgefüge zurückgreifen muss, um den Sicherungsinteressen der Vertragsparteien gerecht werden zu können. Weiter geht *Hügel* dezidiert auf das Zusammenspiel von Grundbuch und notarieller Beurkundungstätigkeit ein: Sehr aufschlussreich sind seine Hinweise, wie kostengünstig die qualitativ hochwertige Tätigkeit der deutschen Notare im Vergleich mit den Gebührensätzen von Notaren in anderen Ländern des lateinischen Notariats ist (S. 122 f.).

Der öffentliche Glaube des Grundbuchs als einer ganz wesentlichen, das System der Immobilienregister kennzeichnenden Funktion steht im Mittelpunkt des dritten Abschnitts: Im einleitenden Beitrag wird der öffentliche Glaube des österreichischen Grundbuchsystems analysiert (*Cierpial-Magnor* und *Wudarski*) und der Gutgläubensschutz, den die Grundbuchsysteme Tschechiens (*Dobrovolná* und *Barański*), Spaniens (*Gómez Gállico*), England und Wales (*Lees*), Schottlands (*Reid*) und Belgiens (*Sagaert*) bieten. In einem gewissen Spannungsverhältnis dazu stehen die Lösungen des französischen Rechts, das von gänzlich anderen Überlegungen geprägt ist: *Julien Dubarry* weist in seiner interessanten Untersuchung zu den Grundbuchfunktionen und den sachenrechtlichen Leitprinzipien am Beispiel des französischen Rechts darauf hin, dass bei Ansätzen, die Grundbuchsysteme Europas zu harmonisieren, darauf zu achten wäre, dass dem Grundbuch unabhängig von seiner Funktion beim Rechtserwerb kein öffentlicher Glaube beigemessen wird, weil das zu schweren Widersprüchen mit geltenden französischen Grundprinzipien führen würde (S. 636) – dieser Hinweis lässt die Schwierigkeiten erahnen, die sich allein schon bei dem Versuch einer Formulierung von einheitlichen europäischen Standards oder „best practices“ stellen dürften.

Einen interessanten Blick in die Zukunft des Grundbuchs gibt schließlich *Harald Wilsch*, Bezirksrevisor am Münchener Grundbuchamt: Er zeigt sehr schön die Entwicklung des elektronischen Rechtsverkehrs und die Herausforderungen auf, die sich durch ein datenbankbasiertes Grundbuch für den inländischen Rechtsverkehr mit Grundstücksrechten ergeben werden. Sehr aufschlussreich ist das von ihm entworfene Praxisbeispiel zum künftigen Weg der notariellen Urkunde von ihrer Erstellung in Papierform, der Umwandlung in eine speziell gesicherte Datei und deren elektronische Übermittlung an das Grundbuchamt, wo sie nach Prüfung durch den Rechtspfleger im elektronischen Grundbuch technisch unabänderlich abgespeichert und elektronisch signiert wird (S. 717 ff.).

Alles in allem: Der von *Arkadiusz Wudarski* herausgegebene Sammelband ist ein hochinteressantes, aufschlussreiches Werk zu den Grundlagen des Register- und des Grundbuchrechts in Europa. Es zeigt sich, über welchen reichhaltigen Schatz von Traditionen und Grundüberzeugungen die europäischen Rechtsordnungen verfügen und zeugt von der großen Bandbreite an Lösungsansätzen, die gerade im Immobiliarsachenrecht entwickelt und über Jahrzehnte hinweg perfektioniert wurden: Der Wert rechtsvergleichender Untersuchungen in diesem Bereich darf nicht unterschätzt werden; der Band ermöglicht einen Blick über den Zaun der eigenen Rechtsordnung und eröffnet damit neue Perspektiven und Erkenntnisse.

Richter am KG Dr. Martin Menne, Berlin

Z 295

B 2258

Deutsche Notar-Zeitschrift

VERKÜNDUNGSBLATT DER BUNDESNOTARKAMMER

dnotz.beck.de

Herausgegeben im Auftrag der Bundesnotarkammer von

RA und Notar Manfred Blank, Lüneburg,

Notar a. D. Prof. Dr. Günter Brambring, Köln,

Notar a. D. Prof. Dr. Rainer Kanzleiter, Ulm

AUS DEM INHALT:

Dörner, Die internationale Zuständigkeit zur Ausstellung
eines deutschen Erbscheins

Lubberich, Kaduzierung nach wiederholter Aufforderung
per Einwurf-Einschreiben

Damm, Die Digitalisierung des Notariats

EuGH, Notarvorbehalt für Unterschriftsbeglaubigungen
in Grundstückssachen europarechtskonform
(Anm. Raff)

BGH, Drucktechnisch erzeugtes Behördensiegel
(Anm. Frohn)

Bibliotheksverwaltung
des Kammergerichts

6 | 2017

116. Jahrgang • Seite 401–480

VERLAG C. H. BECK MÜNCHEN



1450201706