

Roland Pfäffli

Rezension: Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts

Ein gut funktionierender Grundstückverkehr ist für die Volkswirtschaft ein wichtiger Faktor. Dazu gehört als Teil der Rechtssicherheit ein gewissenhaft und zuverlässig geführtes Grundbuch. Das vorliegende Buch vermittelt Informationen zu Grundbuchsystemen anderer Länder, die man sonst in solch zusammengefasster Form kaum findet.

Beitragsarten: Rezension

Rechtsgebiete: Sachenrecht; Besitz. Grundbuch

Zitiervorschlag: Roland Pfäffli, Rezension: Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts, in: Jusletter 27. Februar 2017

[Rz 1] Der Herausgeber dieses Buches und Autor bzw. Mitautor einzelner Beiträge, Prof. Dr. iur. Arkadiusz Wudarski, ist Professor für polnisches und europäisches Privatrecht sowie Rechtsvergleichung an der Europa-Universität Viadrina in Frankfurt/Oder (Deutschland) und zudem Inhaber des Lehrstuhls für Zivil- und Zivilprozessrecht sowie Privatrechtsgleichung an der Universität in Zielona Góra (Polen).

[Rz 2] Dem Grundstück kommt in der Gesellschaft und daher in allen Bereichen des Rechts eine sehr grosse Bedeutung zu. Ein gut funktionierender Grundstückverkehr ist für die Volkswirtschaft ein wichtiger Faktor. Dazu gehört als Teil der Rechtssicherheit ein gewissenhaft und zuverlässig geführtes Grundbuch.

[Rz 3] Das Buch befasst sich in fünf Teilbereichen schwerpunktmässig mit den Grundbuchfunktionen im europäischen Rechtsvergleich: Das Grundbuch als Bestandteil der Rechtsordnung (Teil I), Die Gestaltung des Grundbuchinhalts (Teil II), Der öffentliche Glaube des Grundbuchs (Teil III), Das Grundbuchsystem im Wandel (Teil IV), Die Herausforderungen an das moderne Grundbuch (Teil V).

[Rz 4] Ich greife einzelne Beispiele heraus, die mir beim Lesen des Buches besonders aufgefallen sind:

[Rz 5] Das Grundbuch wird in Polen in wörtlicher Übersetzung als «Ewiges Buch» bezeichnet (S. 38), was zu Recht seinen Stellenwert anzudeuten vermag. In Frankreich geht gemäss Art. 1138 und 1583 (Code civil) das Eigentum bereits auf den Käufer über, wenn sich die Vertragsparteien über den Vertragsgegenstand und den Preis einig sind (S. 105). Zudem entfaltet in Frankreich das Grundbuch (fichier immobilier) keinen öffentlichen Glauben (S. 119). Bemerkenswert sind die Pflichten eines deutschen Notars als Urkundsperson (S. 111 ff.) bei Immobilientransaktionen. Der moderne deutsche Grundstücksverkehr ist ohne den Notar nicht mehr denkbar (S. 117). Der Grundstückserwerb kann in Österreich formfrei erfolgen (§ 883 ABGB). Für die Eintragung im Grundbuch müssen dann allerdings eine Reihe formaler Hürden übersprungen werden (S. 153). Zudem wird hier das Grundbuch seit vielen Jahren erfolgreich im Rahmen eines komplexen elektronischen Informationssystems geführt (S. 297 und 454). Das Grundbuch in Österreich ist ohne Einschränkung öffentlich (S. 296). Im italienischen Recht können bereits Vorverträge im Grundbuch (zur Rangssicherung für den Hauptvertrag) eingetragen werden (S. 273).

[Rz 6] Generell ist festzustellen, dass das Grundbuch im Zuge der elektronischen Datenverarbeitung keine Bücher mehr führt. Das Grundbuch muss deshalb neu definiert werden, was in Deutschland im § 62 der «Grundbuchverordnung» vorgenommen wurde: Bei einem maschinell geführten Grundbuch bildet das Grundbuch der in den dafür bestimmten Datenspeicher aufgenommene und auf Dauer unverändert in lesbarer Form wiedergabefähige Inhalt des Grundbuchblatts (S. 707).

[Rz 7] Besonders lesenswert sind die Ausführungen von STEPHAN WOLF und JONAS MANGISCH, welche sich mit dem Grundbuch in der Schweiz und seinen Prinzipien auseinandersetzen (S. 729 ff.). Diese Autoren kommen zu Schluss, dass das schweizerische Grundbuch als Wegweiser für ein funktionierendes europäisches Grundbuch herangezogen werden könnte, insbesondere aufgrund der den Kantonen gewährten Freiräume (S. 758).

[Rz 8] Am Rande dieser Besprechung sei noch darauf hingewiesen, dass Professor WALTER BÖHRINGER aus Heidenheim/Brenz (D) bereits von 20 Jahren festgestellt hat, dass von allen Grundbuchsystemen der Welt diejenigen von Deutschland, Österreich und der Schweiz einem Grund-

eigentümer bzw. einem Inhaber eines dinglichen Rechts die grösste Sicherheit gewähren¹. Dazu gehört auch die Grundbuchführung im Fürstentum Liechtenstein.

[Rz 9] Insgesamt ist das Buch mit seinen 27 Beiträgen, wovon neun in englischer Sprache abgefasst sind, höchst nützlich für jeden, der sich mit Fragen des Grundbuchs beschäftigt.

[Rz 10] Das vorliegende Buch vermittelt dem Leser Zugang zu ausgewählten Informationen zu Grundbuchsystemen anderer Länder, die man sonst in solch zusammengefasster Form kaum findet. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist das Buch zu empfehlen.

Buchinformation: Arkadiusz Wudarski (Hrsg.), Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts, Schriften zum Internationalen Recht, Band 212, 783 Seiten, Berlin 2016 (Duncker & Humblot), Euro 149.90, ISBN 978-3-428-14638-3.

Prof. Dr. iur. ROLAND PFÄFFLI, Thun, ist Notar und Titularprofessor an der Universität Freiburg sowie Konsulent bei Von Graffenried Recht, Bern.

¹ Vgl. WALTER BÖHRINGER, *Historie und Vergleich des mitteleuropäischen Grundbuchsystems mit anderen Formen der Grundstücksregistrierung*, Rechtspfleger Studienhefte, Bund Deutscher Rechtspfleger, Bielefeld 1997, Heft 2, S. 36.