

Tagungsbericht: Grundregister und Übertragung von Immobilienrechten

*Pascal Förster, Mag. iur.*¹

Der geschäftsführende Direktor des Rheinischen Instituts für Notarrecht *Mathias Schmoeckel* als Tagungsleiter eröffnete die Tagung Grundregister und Übertragung von Immobilienrechten (18.-19.09.2017) in den repräsentativen Räumlichkeiten des Bonner Universitätsforums und hieß die Teilnehmenden herzlich willkommen. Ziel der internationalen Tagung sei es, einen rechtsvergleichenden Überblick über die verschiedenen Regelungssysteme zur Dokumentation von Immobilienrechten zu gewinnen. Dazu würden zu ausgewählten, besonders charakteristischen Rechtsordnungen in Europa rechtshistorische Entwicklungen, nationale Traditionen und sozialen wie auch wirtschaftlichen Interdependenzen verglichen. Diese werden im Folgenden dargestellt:

In dem Eingangsvortrag stellte *Vincent Nossek* (Rheinisches Institut für Notarrecht, Universität Bonn) die Entstehung und die Struktur des deutschen Grundbuchsrechts dar. Dabei hob er die Notwendigkeit des Grundbuchs unter Authentizitäts- und Rechtsprüfungsgründen hervor. Damit verknüpft sei auch die herausgehobene und unersetzliche Stellung des Notars im deutschen Regelungssystem, insbesondere im Zusammenspiel von Grundbuchsrecht und materiellem Sachenrecht.

Dirk Heirbaut (Institut für Rechtsgeschichte, Universität Gent) berichtete, dass das belgische Recht unter einem hohen Neuerungsdruck

wegen einer Vielzahl an ambitionierten Reformen stehe. Dabei würden auch andere europäische Regelungsmodelle des Grundregisterrechts übernommen. Der Notar stelle ein wichtiges Korrektiv im belgischen Rechtssystem dar. Eine notarielle Urkunde schaffe Verlässlichkeit, da der Eigentumserwerb dokumentiert, Personen verifiziert würden und eine Rechtsprüfung stattfinde.

Peter Sparks (Professur Property Law, Universität Southampton) referierte zu dem Thema „A common EU Land law after Brexit“. Das Regelungssystem in Großbritannien sei das System mit der größten Verschiedenheit zu den anderen Modellen in der EU, sodass eine Harmonisierung kaum möglich sei. Zudem versuche es, den Staat als Akteur weitgehend herauszuhalten.

Anknüpfend an *Peter Sparks* erklärte *Mark Jordan* (Universität Southampton) das irische Grundregister- und Sachenrecht. Nach einem historischen Abriss wurde der innerirische Harmonisierungsprozess im Unterschied zum common-law-System dargestellt, der stark politisch geprägt sei.

Das türkische Regelungssystem orientiere sich stark am schweizerischen ZGB wie *Arzu Oguz* (Abteilung Rechtsvergleichung, Universität Ankara) unter dem Titel „Übertragung von Eigentumsrechten im osmanischen Recht“ vortrug. Ebenso läge eine Prägung durch das islamische Recht vor. Auch die Rechtsprechung der schweizerischen Gerichte sei bei der Normauslegung heranzuziehen. Dogmatisch neu sei für die Rechtswissenschaft und Rechtspraxis die Anwendung des Trennungsprinzips zwischen Kausal- und Verfügungsgeschäft. Die Aufgaben würden personal zwischen Notar und Grundbuchamt aufgeteilt.

Gerald Kohl (Institut für Rechts- und Verfassungsgeschichte, Universität Wien) zeigte mit Digitalisierung und Harmonisierung sowie einer Ausweitung des Informationsgehaltes des Grundregisters (Denkmalschutz, Bodenlasten,

¹ Der Verfasser arbeitet am Rheinischen Institut für Notarrecht.

Steinschlag, etc.) Perspektiven auf, nachdem er zuvor ausgehend vom fragmentarischen Recht vor dem österreichischen ABGB bis zum Prozess der Elektronisierung ab 1980 die historische Entwicklung des Grundbuchrechts insbesondere auch unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten in Österreich veranschaulichte. Die Stellung des Staates bei der Eigentumsübertragung sei stark ausgeprägt.

Laurent Pfister (Institut für Rechtsgeschichte, Panthéon-Assas Universität Paris) hielt einen Vortrag mit dem Titel „The Transfer of real property in France“ mit Schwerpunkten zu der Schenkung unter Lebenden und der Immobilieübertragung. Das geltende Konsensualprinzip enthalte sehr viele Ausnahmen. Europäische notarielle Urkunden würden Immobilien-geschäfte grenzüberschreitend vereinfachen. Dazu sei durch vernetzte Register auch ein europäisches Grundbuch denkbar. Es sei fraglich, ob eine Harmonisierung mit dem französischen System materiell vereinbar ist.

Unter dem Vortragstitel „Land Registers and Conveyancing in Finnish Legal History“ stellte *Heikki Pihlajamäki* (Institut für vergleichende Rechtsgeschichte, Universität Helsinki) dar, dass das finnische Grundregisterrecht ursprünglich aus Schweden stamme, aber ein eigenes System später entwickelt wurde, wobei die nordische Rechtskultur im europäischen Vergleich eine eigene und eher pragmatisch geprägt sei. Öffentliche Notare seien an der Eigentumsübertragung nicht beteiligt, stattdessen aber staatliche Zeugen.

Marju Luts-Sootak (Institut für vergleichende Rechtsgeschichte, Universität Tartu) und *Priit Kama* (Justizministerium, Tallinn) berichteten zu dem estnischen System mit dem Vortrag „Estonian Law of Immovables in Baltic context“. Innerhalb des Baltikums gelten recht ähnliche Regelungen, die Bezüge zum skandinavischen Recht aufwiesen. Das Registerrecht sei ursprünglich an das schweizerische Recht angelehnt, entwickle sich aber im Kontext der EU-Integration hin zum deutschen Recht. Da-

bei sei die Digitalisierung (digitale Signatur als Standard) sehr weit fortgeschritten und das Register sei für jedermann einsehbar. Notare seien kostspielig, dafür könnten aber Kosten für Rechtspfleger gespart werden.

Federico Roggero (Institut für mittelalterliche und moderne Rechtsgeschichte, Universität Teramo) stellte das italienische Regelungssystem und die historische Entwicklung dar. Ein öffentliches Register sei erstmals durch Notare geführt worden. In Zeiten unsicherer Wirtschaftsgeschäfte schaffe das Register Sicherheit und diene dem Schutz der Parteien.

Mathias Schmoeckel fasste auf Grundlage der geäußerten persönlichen Ergebnisse der Tagungsteilnehmenden die Ergebnisse zusammen. Rechtshistoriker und Praktiker aus den verschiedenen europäischen Kulturräumen können als heterogene Gruppe die Unterschiede zwischen den verschiedenen Regelungsmodellen herausstellen und sich daraus abzeichnende Probleme benennen. Es handele sich bei jedem Regelungsmodell um ein funktionierendes System, das jeweils national gewachsen und verwurzelt sei. Aus der Komplexität folge eine große Herausforderung für die Rechtsvereinheitlichung. Rechtsprinzipien seien nicht immer übertragbar, insbesondere fehle es an einer gemeineuropäischen, übergeordneten Rechtsdogmatik im Grundregisterrecht als Grundlage für Rechtsvereinheitlichung. Rechtspragmatisch könne jedoch über eine Standardisierung von den beteiligten Berufen durch Festlegung von Mindeststandards (staatl. Beteiligung, Beruf und Register) sowie eine Standardisierung von Grundregisterdaten nachgedacht werden. Im Zuge der Digitalisierung stellen sich nicht nur bezogen auf das Grundregister, sondern auch hinsichtlich des Vertragsschluss neue Fragen, z. B. die digitale Signatur betreffend.

Ergebnisse:

Bezüglich eines **digitalen Registers der Union** seien die verschiedenen Inhalte der nationalen Grundregister problematisch, sodass eine unionale Standardisierung zuerst erfolgen müsse, die in keinem Mitgliedsstaat ein Absinken unter den bestehenden Standard bedeuten darf. Auch sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Einsicht in das Grundregister sehr unterschiedlich, was datenschutzrechtliche Probleme aufwerfe.

Eine **digitale Signatur** bei Vertragsschluss wird kontrovers gesehen. Fraglich sei, ob eine digitale Signatur manipulationssicher ist und eine gleiche Rechtssicherheit ausstrahlt.

Für eine **materielle Harmonisierung** des Grundregisterrechts wird wegen den sehr großen Unterschieden in den national gewachsenen Traditionen und bei den personal Beteiligten wenig Potential gesehen, zumal jede Rechtsordnung bereits bestehende funktionierende Strukturen aufweise.