



# Deutscher Notarverein

## Der Präsident

Deutscher Notarverein, Kronenstraße 73, 10117 Berlin

Bundesministerium der Justiz  
Herrn Andreas May

per E-Mail an:  
may-an@bmj.bund.de

Kronenstraße 73  
10117 Berlin

Tel: 030 / 20 61 57 40

Fax: 030 / 20 61 57 50

E-Mail: o.vossius@dnotv.de

<http://www.dnotv.de>

Berlin, 13. September 2012

### Referentenentwurf eines Gesetzes zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG)

Az.: I B 5 – 3850/20-2- 13 323/2012

Sehr geehrter Herr Marx,  
sehr geehrter Herr May,

der Deutsche Notarverein dankt für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

#### I.

#### Einleitung

Die deutschen Notarinnen und Notare gehören seit Einführung des elektronischen Handelsregisters im Jahr 2007 zu der Berufsgruppe, die – neben den Handelsregisterrichterinnen und -richtern – am meisten Erfahrung mit Signatur-, Übermittlungs- und Verschlüsselungstechnologie hat. Das elektronische Handelsregister ist ein Erfolg. Durch das elektronische Handelsregister werden Daten weltweit abrufbar in der bisherigen Verlässlichkeit mit öffentlichem Glauben bereitgestellt.

Gleichzeitig ist es gegenüber der rein papiergestützten Variante schneller und sicherer geworden. Es hat den Wirtschaftsstandort Deutschland nachhaltig gestärkt. Die gleiche Zielsetzung muss auch für das Grundbuch, insbesondere den elektronischen Rechtsverkehr auf diesem Gebiet, gelten.

Wir begrüßen deshalb grundsätzlich das Vorhaben, strukturierte Daten im Grundbuchverfahren nutzbar zu machen und so den Prozess bei allen am Grundbuchverfahren Beteiligten zu verbessern. Eine effiziente Datenverwaltung ist Grundlage für ein funktionierendes, rationelles Grundbuch und trägt zur schnellen Bearbeitung der Grundbuchanträge bei.

## II.

### Allgemeine Ausführungen

Betrachtet man die Determinanten für den Erfolg des elektronischen Handelsregisters und versucht, diese auf den vorliegenden Referentenentwurf zu spiegeln, bleibt Folgendes grundsätzlich zu bedenken:

Das Handelsregister wurde zum Erfolg, da es zu einem **bestimmten Zeitpunkt bundeseinheitlich** eingeführt wurde. Die am elektronischen Rechtsverkehr Beteiligten wurden verpflichtet, mit Wirkung zum 1.1.2007 ein einheitliches, in sich stimmiges System zu nutzen. Dadurch konnte es gelingen, dass anfängliche Fehler schnell und unkompliziert behoben wurden. Eine Einführung eines Grundbuchsystems, die den Ländern sowohl nach dem Ob wie nach Umfang und Zeitpunkt überlassen bleibt, ist nicht zwingend erfolgsversprechend.

Ob eine Einführung des Datenbankgrundbuchs durch die Länder überhaupt erfolgen wird, ist aufgrund der im Entwurf genannten Fixkosten der vorbereitenden Tätigkeiten (Technologie und Implementierung des Datenbankgrundbuchs) und der noch bei Weitem höheren Personalkosten der Umstellung auf das Datenbankgrundbuch fraglich und darf aufgrund der Haushaltslagen in den einzelnen Ländern bezweifelt werden. Dies gilt umso mehr, als einzelne Bundesländer immer noch dabei sind, vom Papiergrundbuch auf ein elektronisches Grundbuch umzustellen. Zudem starten in

einzelnen Bundesländern zur Zeit Pilotprojekte zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs im Grundbuchverfahren.

Wie soll eine Überführung der Daten in das Datenbankgrundbuch vonstatten gehen? Der RefE nennt hierzu zwei Vorgehensweisen: 1. die stufenweise, anlassbezogene Überführung durch das auf dem Grundbuchamt vorhandene Personal und 2. die konzentrierte Erfassung durch entsprechende Serviceeinheiten bzw. Erfassungsteams. Um den Aufwand der Umstellung auf das Datenbankgrundbuch wenigstens in einem gewissen finanziellen Rahmen zu halten, werden Länder vernünftigerweise auf eine anlassbezogene Umstellung zurückgreifen. Bei der allseits bekannten personellen Ausstattung der Amtsgerichte und die damit einhergehende derzeitige Arbeitsbelastung jedes einzelnen Mitarbeiters steht jedoch zu befürchten, dass sich die Bearbeitungszeiten von Eintragungsanträgen zulasten des Rechtsverkehrs und der Bürger erheblich verlängern.

### III.

#### **Einzelne Regelungen des Referentenentwurfs**

##### **1. Neue Darstellungsformen (Art. 2 Nr. 16 RefE)**

Durch § 63 GBV-E sollen neue Darstellungsmöglichkeiten des Grundbuchinhalts geschaffen werden. Hier stellt sich die Frage, ob der Rechtsverkehr auf jede abrufbare Grundbucheinsicht vertrauen darf. Für den Fall eines technischen Defekts oder eines Fehlers bei der Datenerfassung durch das Grundbuchamt wird die Problematik relevant, ob „Inhalt des Grundbuchs“ im Sinne des § 892 Abs. 1 BGB auch die bereitgestellte falsche Grundbuchansicht darstellt. Sollte man zu dem Ergebnis kommen, dass jede abrufbare Ansicht als das Grundbuch im Sinne des BGB anzusehen ist, sei an dieser Stelle vor den zahlreichen Haftungsfällen gewarnt.

Weiter ist der Mehrwert der Ermächtigung an die Bundesländer, weitere Darstellungsformen zur Verfügung zu stellen, nicht ersichtlich. Im Gegenteil: Die derzeitige bundeseinheitliche Darstellung des Grundbuchs (beruhend auf dem „Reichsmuster“) hat sich bestens bewährt. Weitere länderspezifische Ansichten würden

mehr der Verwirrung als dem Erfolg des Grundbuchs dienen und der Rechtszersplitterung Vorschub leisten.

Zu begrüßen sind Bestrebungen, zielgenaue Abfragen aus dem Grundbuch zu ermöglichen. Die Möglichkeiten von konkreten, auf bestimmte Grundbuchinhalte beschränkte Auskünfte würden zum einen für das Grundbuch als Informationsquelle einen echten Fortschritt darstellen. Zum anderen könnte einem Auskunftsverlangen gemessen an dem berechtigten Interesse gemäß § 12 GBO besser und vor allem schneller und sicherer entsprochen werden. So wäre es möglich, einem auskunftsbegehrenden Nachbarn durch einen Knopfdruck einen Grundbuchausdruck beschränkt auf das Bestandsverzeichnis und Abt. I zu erteilen. Gleiches gilt für Auskunftsverlangen hinsichtlich einer einzelnen Eintragung oder einer bestimmten Abteilung. Denkbar wäre analog zum Handelsregister ein aktueller Ausdruck, der sogar auf einzelne Grundstücke im Rechtssinn bezogen werden könnte.

Entsprechendes gilt dann für die elektronische Grundakte. Auch hier sollte es künftig möglich sein, die Einsicht zum Beispiel auf eine bestimmte Eintragungsbewilligung zu beschränken, ohne die gesamte Grundakte offenzulegen.

## 2. Elektronische Signatur (Art. 2 Nr. 21 RefE)

§ 75 Abs. 1 GBV entspricht nicht mehr den heutigen Regeln der Technik. So sieht er keine vom Signaturgesetz definierte elektronische Signatur vor, sondern definiert eine eigene Art der Signatur. Die qualifizierte elektronische Signatur (qeS) im Sinne des Signaturgesetzes ist das einzige, den Sicherheitsbedürfnissen und der Zuverlässigkeit des Grundbuchs dienende Mittel. § 75 Abs. 2 GBV-E ist daher zu streichen!

## 3. Verwendung verbindlicher Mustertexte (Art. 2 Nr. 23 RefE)

Die Verpflichtung zur Nutzung vorgegebener Eintragungsmustertexte erscheint überflüssig. Wie im Handelsregister auch reicht die bloße Zurverfügungstellung von Text-

vorschlägen durch die eingesetzte Software völlig aus. Ein „Mehr“, insbesondere eine Verpflichtung zur Verwendung dieser Texte, wäre wohl als Eingriff in die Unabhängigkeit des Grundbuchrichters zu werten. Sollten die bereitgestellten Eintragungstexte der praktischen Arbeit auf dem Grundbuchamt dienlich sein, wird sich jede Rechtspflegerin bzw. Rechtspfleger ihrer freiwillig bedienen. Die bisherige Praxis mit den durch die diversen durch die Grundbuchsysteme bereitgestellten Eintragungsmuster in Verbindung mit den Mustern in der Anlage zur GBV hat sich bewährt. Zudem wird aufgrund der zunehmenden elektronischen Verarbeitung der Daten eine Einheitlichkeit der Eintragungen einhergehen. Einer Restriktion der bisherigen Praxis durch verbindliche Mustertexte bedarf es daher nicht.

#### 4. Streichung von § 46 Abs. 2 GBO (Art. 1 Nr. 10 RefE)

Nach dem bisherigen § 46 GBO können eingetragene Rechte entweder durch positiven Lösungsvermerk oder durch Nichtmitübertragung gelöscht werden. Die Löschung durch Nichtmitübertragung ist ein in der Grundbuchpraxis bewährtes Mittel, nicht nur, aber auch bei Straßengrundabtretungsvorgängen. Die Annahme der Begründung zum vorliegenden Referentenentwurf, wonach der Grundbuchinhalt durch die zwingende Anbringung eines positiven Lösungsvermerks transparenter und verständlicher wird, können wir aus der notariellen Praxis heraus nicht bestätigen. Vielmehr würde in diesem Fall ein Lösungsvermerk zwingend auf dem bisherigen Grundbuchblatt angebracht werden müssen. Für die im bisherigen Grundbuchblatt verbleibenden Grundstücke hat dieser Lösungsvermerk aber keinerlei Bewandnis.

Das durch den RefE geschaffene Pendant (Art. 4 Abs. 4 RefE) des § 875 Abs. 1 Satz 2 BGB-E führt zu Friktionen zwischen materiellem Recht und Grundbuchverfahrensrecht und ist daher abzulehnen. Wird ein Recht unrichtigerweise gelöscht (sei es durch positiven Lösungsvermerk oder durch Nichtmitübertragung), wird das Grundbuch unrichtig. Das Recht besteht materiell-rechtlich weiter. Allenfalls kann sich ein gutgläubig lastenfreier Erwerb nach § 892 BGB anschließen. Eine Fiktion in das materielle Recht aufzunehmen, dass das Recht als erloschen gilt, widerspricht der Systematik des deutschen Sachenrechts. Die Folge einer versehentlichen

Nichtmitübertragung kann nicht das Erlöschen eines Rechts sein, auch nicht im Wege einer Fiktion.

Es wird daher dringend empfohlen, es bei der derzeitigen Rechtslage zu belassen.

#### 5. Schlagwortartige Bezeichnung der Dienstbarkeiten und Reallasten (Art. 1 Nr. 9 RefE)

Diese Bestimmung erscheint aus zwei Gründen nicht zielführend, da zu eng:

1. Warum wird der Anwendungsbereich auf Dienstbarkeiten und Reallasten beschränkt? Wie die Begründung zum RefE richtig ausführt, ist die schlagwortartige Bezeichnung von Rechten „eine in den Grundbuchämtern seit Jahrzehnten praktizierte Vorgehensweise“. Dies gilt (bzw. für manches Grundbuchamt besser gesagt: sollte gelten!) jedoch nicht nur für Dienstbarkeiten und Reallasten, sondern für alle Rechte (Vorkaufsrechte, Vormerkungen). So trägt zum Beispiel eine vernünftige Praxis bei einem Nießbrauch meist eine Befristung oder eine Löschungserleichterung ein, obwohl hier auch eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ausreichen würde. Nachgerade fatal ist etwa, die Vererblichkeit oder Übertragbarkeit eines dinglichen Vorkaufsrechts nicht im Grundbuch zu verlautbaren. Praxistauglich sind auch schlagwortartige Bezeichnungen der Sondernutzungsrechte bei der jeweils berechtigten Wohnungseigentumseinheit („Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. XY“).
2. Auf der anderen Seite erscheint der Anwendungsbereich auf den „Inhalt des Rechts“ zu eng. Was ist mit einer Bedingung oder einer Befristung des Rechts? Eine Bedingung oder Befristung ist Voraussetzung für den Bestand des Rechts und eben nicht Inhalt. Eine Bedingung muss ebenso aufgrund „Jahrzehnte praktizierter Vorgehensweisen“ und entsprechender Rechtsprechung im Eintragungstext abgebildet werden.

Alles in allem erscheint die vorgesehene Änderung des § 44 GBO zu eng und schadet mehr, als sie hilft. Zu warnen ist auch vor einem mit der Regelung verbundenen

Umkehrschluss. Es wird daher dringend empfohlen, die vorgesehene Änderung zu streichen. Sollte die Regelung Bestand haben, wird empfohlen, wenigstens das irreführende Wort „lediglich“ zu streichen.

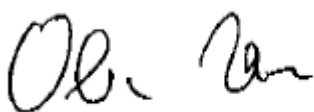
#### 6. Änderung § 6 GBV

Nach dem vorliegenden Referentenentwurf sollen die beispielhaften Nennungen der verschiedenen Wirtschaftsarten (z. B. Acker, Garten etc.) ersatzlos gestrichen werden. Für einen reibungslosen Ablauf des Grundstücksverkehrs sind diese Angaben jedoch von enormer Wichtigkeit, lassen sich doch hieraus etwaige Genehmigungserfordernisse oder bestehende Vorkaufsrechte ablesen. So dienen einem mit der Urkundsgestaltung befassten Notar die Bezeichnungen „Acker“, „Gewässer“ bzw. „Garten“ bei der Prüfung eines etwa bestehenden Vorkaufsrechts oder einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, einem Landesnaturschutz-, Landeswasser- oder Landeswaldgesetz.

Aus Gründen eines rationellen Verfahrens ist es natürlich sinnvoll, von den Vermessungsbehörden übermittelte Datensätze 1:1 in das Grundbuch zu übernehmen. Dann muss allerdings sichergestellt werden, dass Beschränkungen des Grundstücksverkehrs für bestimmte Nutzungsarten aus dem Grundbuch ersichtlich sind. Ein Zwang zur flächendeckenden vorsorglichen Einholung behördlicher Negativzeugnisse verzögert die Eintragung und bläht den Apparat der allgemeinen Staatsverwaltung unnötig auf.

Für weitere Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Oliver Vossius