

# ZBGR

Heft 3  
Mai/Juni  
2019  
Erscheint 6 x jährlich  
100. Jahrgang

Schweizerische Zeitschrift  
für Beurkundungs-  
und Grundbuchrecht

[www.zbgr.ch](http://www.zbgr.ch)

**100** JAHRE ZBGR  
ANS RNRF

## RNRF

Revue Suisse du Notariat  
et du Registre foncier

[www.rnrf.ch](http://www.rnrf.ch)

**Redaktion:**

Jürg Schmid, a. Notariatsinspektor, Volketswil  
Prof. Dr. iur. Michel Mooser, notaire, Bulle  
Roman Sandmayr, Notar, Zollikon  
Peter Voser, a. Notar, Schlieren

**Redaktions-Adresse**

für Beiträge und Rezensionen:

Jürg Schmid  
Sunnebuelstrasse 34  
8604 Volketswil  
Tel. 043 535 45 96  
E-Mail: [juerg.schmid@zbgr.ch](mailto:juerg.schmid@zbgr.ch)

**Im Abonnement inbegriffen:**

Archiv mit Volltext und Register auf  
[www.zbgr.ch](http://www.zbgr.ch)

**Inclus dans l'abonnement:**

Archives avec texte intégral et index  
sur le site [www.zbgr.ch](http://www.zbgr.ch)

**Bestellung von Abonnementen**

Jahresabonnement Fr. 115.-  
Einzelhefte und Separatdrucke  
sowie Inserateaufträge:  
Stutz Medien AG  
Einsiedlerstrasse 29, 8820 Wädenswil  
Tel. 044 783 99 11, Fax 044 783 99 22  
E-Mail: [inserate@zbgr.ch](mailto:inserate@zbgr.ch)

ISSN 2296-6420

Verlag: Zürcher Notariatsverein



# Literatur

## Bibliographie

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

### I. Relevanz der Thematik

Die Dynamik unserer modernen Lebenswelt macht auch vor so altbewährten Rechtsgebieten wie dem Grundbuchrecht nicht halt: In Georgien wurde kürzlich ein Grundstückregister als Blockchain installiert,<sup>1</sup> und Schweden hat im Rahmen eines Pilotprojektes vorerst die Möglichkeit getestet, das Grundstückregister in einer Blockchain zu führen.<sup>2</sup> In internationalen Foren wird hitzig die Frage diskutiert, inwieweit sich neue Technologien wie Blockchain für die Grundbuchführung eignen: Das Meinungsspektrum reicht von vollständiger Ablehnung<sup>3</sup> bis zu vorsichtigem Optimismus.<sup>4</sup> Nachdem das elektronische Grundbuch in der Schweiz Einzug gehalten hat (Art. 949a ZGB, Art. 159 f. GBV), steht zwar die Frage, ob das Grundbuch auch in einer Blockchain geführt werden könnte, gemäss Bericht des Bundesrates zu den rechtlichen Grundlagen für Distributed-Ledger-Technologie hier und heute nicht zur Debatte;<sup>5</sup> dennoch gibt es deutliche Anzeichen, dass die Digitalisierung das Grundbuchrecht in naher Zukunft weiter verändern wird.<sup>6</sup> In Anbetracht dieser Entwicklungen erscheint es als besonders gewinnbringend, gewissermassen aus der «Vogelperspektive» einen Blick auf die in Europa bestehenden Grundstückregistersysteme, insbesondere ihre neuesten Entwicklungen, zu werfen. Dieses Bedürfnis bildet den Anlass für die Präsentation des folgenden Werkes, welches im Rahmen eines Forschungsprojektes aus Mitteln des polnischen Nationalen Wissenschaftszentrums finanziert wurde. Angesichts der Vielfalt der darin bearbeiteten Themenbereiche muss ein Überblick über den Inhalt der Beiträge genügen.

<sup>1</sup> Vgl. <https://exonum.com/napr>; alle Internetquellen zuletzt besucht am 18.04.2019.

<sup>2</sup> Juliet McMurren/Andrew Young/Stefaan Verhulst, Addressing Transaction Costs Through Blockchain and Identity in Swedish Land Transfers, <https://blockchain.ge/blockchange-land-registry.pdf>.

<sup>3</sup> Vgl. z.B. Thomas Rod, Blockchain's incompatibility for use as a land registry: issues of definition, feasibility and risk, EPLJ 3/2017, S. 361 ff., 363 und 389 ff.; in diesem Sinn wohl auch Nicolás Nogueroles Peiró/Eduardo J. Martínez García, Blockchain and Land Registration Systems, EPLJ 3/2017, S. 296 ff., 319.

<sup>4</sup> Vgl. z.B. Christiaan Lemmen/Jacques Vos/Bert Beentjes, Ongoing Development of Land Administration Standards, Blockchain in Transaction Management, EPLJ 3/2017, S. 478 ff., 499; Victoria L. Lemieux, Evaluating the Use of Blockchain in Land Transaction: An Archival Science Perspective, EPLJ 3/2017, S. 392 ff., 439 f.; Johan Pouwelse/André de Kok/Joost Fleuren/Peter Hoogendoorn/Raynor Vliegendorht/Martijn de Vos, Laws for Creating Trust in the Blockchain Age, EPLJ 3/2017, S. 321 ff., 332 ff.; Benjamin Verheye, Real estate publicity in a blockchain world: a critical assessment, EPLJ 3/2017, S. 441 ff., 450 und 477.

<sup>5</sup> Schweizerischer Bundesrat, Rechtliche Grundlagen für Distributed-Ledger-Technologie und Blockchain in der Schweiz. Eine Auslegeordnung mit Fokus auf dem Finanzsektor, Bericht des Bundesrates vom 14.12.2018, S. 52 f., 84 f., <https://www.news.admin.ch/newsd/message/attachments/55150.pdf>.

<sup>6</sup> Vgl. z.B. Art. 949d ZGB; Revision GBV, vgl. <https://www.ejpd.admin.ch/dam/data/bj/aktuell/news/2018/2018-06-08/vorentw-d.pdf>; Totalrevision der EÖBV, SR 211.435.1.

## II. Vielfalt der nationalen Rechtsordnungen

Die zu besprechende Publikation beschäftigt sich im ersten Teil mit dem «*Grundbuch als Bestandteil der Rechtsordnung*». Dieser Teil beleuchtet zunächst in einem rechtsvergleichend angelegten Beitrag mit dem Titel «Das Grundbuch in der Registerwelt» das deutsche und polnische Grundbuch im europäischen Kontext (*Arkadiusz Wudarski*); der Beitrag mündet in eine Art Glossar des deutschen und polnischen Grundbuchrechts (S. 78 f.). *Peter Mankowski* schafft in seinem Beitrag zum Grundbuch im Internationalen Privat- und Verfahrensrecht eine weit gefasste Übersicht über die für das Grundbuchrecht relevanten «Schaltstellen» auf der Grundlage der weltweit geltenden materiellen *lex rei sitae* und der verfahrensrechtlich massgebenden *lex fori* der grundbuchführenden Stelle. Aus der notariellen Perspektive befasst sich *Stefan Hügel* mit dem deutschen Grundbuchrecht, insbesondere mit den Pflichten des Notars im Kontext von Immobiliengeschäften, aber auch mit dem heiklen Bereich der Notariatsgebühren. Er sieht den Notar gerade im Bereich immobilarsachenrechtlicher Rechtsgeschäfte als Garant für die Schaffung solider Grundlagen zur Grundbuchführung (S. 126). Ein Beitrag zum englischen Recht ist der Bedeutung des weit gefassten Ermessens der Gerichte zur Berichtigung von ungerechtfertigten oder fehlenden Eintragungen im Kontext der Funktion des Grundstückregisters im angelsächsischen Recht gewidmet (*Simon A. A. Cooper*). Anknüpfungspunkt für den Beitrag von *Peter Bydlinski* zum Grundstückerwerb in Österreich bildet die Regelung in § 883 ABGB, wonach selbst Kaufverträge über Grundstücke formfrei, mündlich oder gar konkludent gültig abgeschlossen werden können. Für den Eigentumsübergang, die sog. «Einverleibung» auf der Grundlage der «Aufsandungserklärung», ist aber die Eintragung im Grundbuch erforderlich. Faktische und rechtliche Probleme der Formfreiheit im Kontext des formal strikten Grundbuchverfahrens führen *Bydlinski* zum Vorschlag der Einführung einer strengen Formvorschrift für Verträge betreffend Veräußerung bzw. Erwerb von Immobilien (S. 167), wie sie in vielen anderen Ländern vorgesehen ist.

Der zweite Teil der Publikation, zur «*Gestaltung des Grundbuchinhalts*», schlägt die Brücke vom materiellen Recht zum Grundbuchrecht: Es wird anhand einer rechtsvergleichenden Analyse des Mietrechts der Frage nachgegangen, inwiefern das Grundbuch die Funktion als Instrument zur Verdinglichung der Schuldrechte zu übernehmen vermag (*Artur Barański* und *Arkadiusz Wudarski*). Für Polen und Deutschland wird im Kontext des Eintragungsgrundsatzes das Anwartschaftsrecht im Immobilienverkehr untersucht (*Aleksandra Bustowicz* und *Philipp Bustowicz*). Ein weiterer Beitrag beschreibt die vormalig fundamentale, aber nach Inkrafttreten des Land Registration Act 2002 schwindende Bedeutung des Besitzes für das englische Registerrecht (*Mark Jordan*). Die Bedeutung des Grundbuchrechts für das materielle Immobiliarsachenrecht zeigt sich sehr eindrücklich in der Darstellung der rechtsbildenden Funktion des kroatischen Grundbuchs (*Tatjana Josipović*). Dieser zweite Teil schliesst mit einem Beitrag zur Eintragung des Vorvertrages in das italienische Immobilienregister (*Riccardo Omodei Salè*).

Im dritten Teil des Werkes steht *der öffentliche Glaube des Grundbuchs*, meist verstanden als Vertrauensschutz des gutgläubigen Erwerbers (Art. 973 ZGB), im Zentrum: Den Anfang macht eine Funktionsanalyse des öffentlichen Glaubens im österreichischen Grundbuchsystem (*Romana Cierpiat-Magnor* und *Arkadiusz Wudarski*), gefolgt von der Darstellung ausgewählter Fragen des Vertrauensschutzes nach Massgabe des seit 1.1.2014 in Kraft stehenden tschechischen Zivilgesetzbuches (*Eva Dobrovolná* und *Artur Barański*). Für das spanische Recht wird die Schutzfunktion des spanischen Landregistersystems für Eigentum und Grundpfandrechte gezeigt (*Javier Gómez Gállego*), während im Beitrag mit dem Titel «The Public Face of the Register» das Konzept des öffentlichen Glaubens nach Massgabe des englischen Land Registration Act 2002 dargestellt wird (*Emma Lees*). Es folgt eine Fallanalyse aus dem schottischen Recht (*Kenneth G. C. Reid*) und schliesslich die belgische Perspektive auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs (*Vincent Sagaert*).

Der vierte Teil der Publikation thematisiert den *Wandel des Grundbuchs* und dessen Bedeutung für Transformationsprozesse: Im Zentrum stehen die historische Entwicklungen und spezifischen Herausforderungen in Rumänien (*Eugen Chelaru*), Österreich (*Ge-*

rald Kohl), Österreich und Deutschland (Werner Ogris, Arkadiusz Wudarski und Artur Barański), in Bosnien und Herzegowina (Melih Povolakić), Zypern (Tatiana-Eleni Synodinou) und schliesslich in Polen (Arkadiusz Wudarski).

Der fünfte und letzte Teil, der an dieser Stelle – entsprechend dem Fokus dieser Besprechung – stärker in den Vordergrund treten soll, trägt den Titel «Herausforderungen an das moderne Grundbuch». Hier wird zunächst anhand des *französischen Rechts* der enge Bezug zwischen Grundbuchfunktionen und Leitprinzipien des materiellen Sachenrechts dargestellt (Julien Dubarry); der Beitrag schliesst mit dem Memento der Folgen einer europäischen Harmonisierung des Grundbuchsrechts, die auch die einzelstaatlichen Unterschiede in den Sachenrechtsordnungen einebnen würde (S. 636). Beim neuen *griechischen Grundbuch*, mit dessen Aufbau und Funktionen sich der Beitrag von Ioannis Papadimopoulos befasst, erwächst aus der Not eine Tugend: Das frühere, nach Eigentümer geführte griechische «Transskriptionsbuch», bei dem zur Klärung des Rechtsbestandes die Sichtung sämtlicher Rechtstitel erforderlich war, wird durch ein Grundbuch auf der Grundlage des Realfolienprinzips ersetzt und von Anfang an rein elektronisch geführt; Ziel ist ein einheitliches Datenbankgrundbuch für ganz Griechenland (S. 651). Damit erspart sich Griechenland wenig ertragreiche «Vorstufen» der Einführung des elektronischen Grundbuchs, wie sie sich in anderen Ländern beobachten liessen (vgl. für das Bundesland Bayern den Beitrag von Harald Wilsch). Das *spanische Grundbuch* ist, wie der Beitrag von Luz M. Martínez Velencoso zu den Interessenkonflikten und neuen Perspektiven des spanischen Landregisters zeigt, weder ein reines Transkriptionsregister noch ein Grundbuch wie das schweizerische, deutsche oder österreichische: Die Eintragungen wirken nicht konstitutiv; ihr Zweck liegt vielmehr in der Herstellung von Publizität für ausserbuchliche Vorgänge wie eine Eigentumsübertragung (S. 676 f.); die aktuelle Herausforderung liegt in der Implementierung des elektronischen Geschäftsverkehrs. Mit Blick auf die neuen Technologien besonders eindrücklich ist die Lektüre des Beitrages von Harald Wilsch zur Entwicklung des elektronischen Grundbuchs in *Deutschland*, wo in Bayern das Grundbuch zunächst durch blosses Scannen des Papiergrundbuchs in eine elektronische Form überführt wurde. Das ermöglichte zwar die elektronische Einsichtnahme, ist aber mit einem elektronischen Datengrundbuch, wie wir das heute in der Schweiz kennen, nicht vergleichbar. Wilsch stellt in seinem Beitrag – auch mit rechtsvergleichenden Bezügen – die weit gediehene Entwicklung und Umsetzung des Konzepts eines elektronischen Datengrundbuchs und des elektronischen Geschäftsverkehrs insbesondere auf der Grundlage des in Deutschland massgebenden Gesetzes zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBa GG) vor (S. 718 ff.). Den Schlusspunkt setzt der *Beitrag zum schweizerischen Grundbuchsrecht*, verfasst von Stephan Wolf und Jonas Mangisch mit dem Titel «Das Grundbuch in der Schweiz und seine Prinzipien». Die Autoren schaffen eine gelungene Übersicht über Grundzüge des schweizerischen Grundbuchsrechts entlang der in unserer Rechtsordnung bewährten Unterscheidung zwischen formellem und materiellem Grundbuchsrecht und schliessen mit einem (berechtigten) kritischen Hinweis auf die Verwaltungstreuhand für Registerschuldbriefe, die in der Schweiz grosse Verbreitung gefunden hat; der Wirkungsumfang des Grundbuchs als Publizitätsmittel wird mit dieser Praxis erheblich eingeschränkt.

### III. Grosse Linien trotz «Wirrsal» der unterschiedlichen Begriffe und materiellen Sachenrechte

Wer das Projekt in Angriff nimmt, die Grundbuchsysteme in Europa einer Analyse zu unterziehen, ist mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert: Wie der Herausgeber im Vorwort selber deklariert, besteht bezüglich der Terminologie im Grundbuchsrecht eine schwer zu bewältigende «Wirrsal».<sup>7</sup> Hinzu kommen die teilweise erheblichen kon-

<sup>7</sup> Vgl. zu den terminologischen Ausprägungen Arkadiusz Wudarski, *Das Grundbuch in der Registerwelt*, S. 34 ff.

zeptionellen Unterschiede in den nationalen materiellen Immobiliarsachenrechtsordnungen. Aber auch wenn es im internationalen Vergleich «das Grundbuch» insofern nicht gibt, ist doch der Einschätzung des Herausgebers zu folgen, dass der Analyse der verschiedenen Konzepte der Registerführung für die Fortentwicklung sowohl des Registerrechts als auch des materiellen Sachenrechts grosse Bedeutung zukommen kann.

Das hier besprochene Werk leistet zwar keine eigentliche «Rechtsvergleiche» in dem Sinne, dass anhand der funktionellen Methode am gleichen gesellschaftlichen Problem angeknüpft wird und die rechtliche Lösung in den verschiedenen Ländern sowie deren Wirksamkeit miteinander verglichen werden.<sup>8</sup> Es vermag auch keine «Registertypologie» zu schaffen;<sup>9</sup> dazu sind die Untersuchungsgegenstände zu disparat und die Terminologie der nationalen Rechtsordnungen zu uneinheitlich. Eine Typologie liesse sich wohl zudem nur in formaler Hinsicht formulieren, während die materiellen Registerwirkungen substanziell vom materiellen Immobiliarsachenrecht bestimmt werden. Hingegen gibt die Publikation einen tiefen *Einblick in eine Vielzahl grundbuchrechtlicher Themenbereiche aus der Perspektive ganz unterschiedlicher Rechtsordnungen* und vermag dadurch in sehr wertvoller Weise für die grundbuchrechtlichen Aspekte der eigenen nationalen Rechtsordnung zu sensibilisieren. Der Schwerpunkt der Beiträge liegt dabei deutlich auf den Grundbuchrechtsordnungen von Zentral- und Osteuropa, während insbesondere die skandinavischen Länder keine Berücksichtigung finden.

Aber auch für die *rechtshistorisch interessierte Leserschaft* stellt der Band einen überaus reichen Fundus dar: Die meisten Beiträge verankern die aktuelle Fragestellung in den geschichtlichen Grundlagen, was nicht nur das Verständnis des heutigen Registerrechts und des Zustandes der Register erleichtert, sondern vielleicht – ebenso wie die materiellrechtlichen «Schnittstellenregelungen» – auch eine gewisse «Typologisierung» zu ermöglichen vermöchte. Aber der Blick auf die Zeitachse lohnt sich nicht nur rückwärts, sondern auch vorwärts gerichtet: An den Beispielen von Bosnien/Herzegowina und Rumänien zeigt sich die katalytische Wirkung von Grundstückregistern für die rechtspolitische Entwicklung, insbesondere für den Transformationsprozess neuerer nationaler Eigentumsordnungen, in aller Deutlichkeit. Im Kontext der Rechtspolitik erscheint auch die Situation in Griechenland als bemerkenswert, wo erst im Rahmen des Projektes «Cadastre 2014», unter Mitwirkung einer privatrechtlichen Aktiengesellschaft und immenser finanzieller Aufwendungen, ein umfassendes Grundbuch direkt in elektronischer Form eingeführt wird. Das grösste Problem dürfte dabei wohl die Bereitstellung der dafür notwendigen finanziellen Mittel darstellen.

Insgesamt bringt die Lektüre dieses reichhaltigen Werkes grossen Gewinn: Sie öffnet uns die Augen – nicht nur für national relevante Aspekte des Grundbuchrechts, sondern auch für die Komplexität und fundamentale Bedeutung funktionierender Grundbuchführung für unsere Rechts- und Wirtschaftsordnung, worin zugleich die Ermahnung liegen mag, bewährte Systeme zugunsten neuer Technologien nicht leichtfertig auszumustern.

Ruth Arnet\*

<sup>8</sup> Zur Methode der Rechtsvergleichung siehe z.B.: Markus Müller-Chen/Christoph Müller/Corinne Widmer Lüchinger, *Comparative Private Law*, Zürich/St. Gallen 2015, RZ 142.

<sup>9</sup> Vgl. dazu Wudarski (FN 7), S. 31.

\* Prof. Dr. iur., Rechtsanwältin und aargauische Notarin, Ordinaria für Privatrecht mit Schwerpunkt Sachenrecht an der Universität Zürich.