

Schriften zum Internationalen Recht

---

Band 212

# Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts

Herausgegeben von

Arkadiusz Wudarski



Duncker & Humblot · Berlin

ARKADIUSZ WUDARSKI (Hrsg.)

Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts

Schriften zum Internationalen Recht

Band 212

# Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts

Herausgegeben von  
Arkadiusz Wudarski



Duncker & Humblot · Berlin

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, für sämtliche Beiträge vorbehalten

© 2016 Duncker & Humblot GmbH, Berlin

Fremddatenübernahme: Konrad Tritsch GmbH, Ochsenfurt

Druck: buchbücher.de gmbh, Birkach

Printed in Germany

ISSN 0720-7646

ISBN 978-3-428-14638-3 (Print)

ISBN 978-3-428-54638-1 (E-Book)

ISBN 978-3-428-84638-2 (Print & E-Book)

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier  
entsprechend ISO 9706 ☼

Internet: <http://www.duncker-humblot.de>

## Vorwort

Das Grundbuch steht seit jeher im Dienste der Rechtssicherheit im Immobilienverkehr und ist aus dem heutigen Rechts- und Wirtschaftsleben in Europa kaum wegzudenken. Seine rechtliche Aussagekraft hängt allerdings von dem Zusammenspiel diverser materiell-, verfahrens- und verfassungsrechtlicher Elemente ab, die in den einzelnen Rechtsordnungen deutlich voneinander abweichen. Die nationalen Registersysteme differieren sowohl in ihrer äußeren Gestalt als auch in der rechtlichen Bedeutung. Diese Unterschiede stellen für die zunehmend engere wirtschaftliche Vernetzung des zusammenwachsenden Europas eine große Herausforderung dar. Umso mehr besteht ein Bedarf nach einer tiefgreifenden und systematischen Rechtsvergleichung der nationalen Grundbuchsysteme, die bisher im europäischen Schrifttum weitgehend zu vermissen ist. Die Ergebnisse einer solchen Bestandsaufnahme könnten einen Anstoß zur Reform nationaler Regelungen geben und in weiterer Perspektive die Ausarbeitung universeller Qualitätsstandards für Immobilienregister in Europa ermöglichen.

Dieser Problematik widmet sich schwerpunktmäßig das internationale Forschungsprojekt „Die Grundbuchfunktionen im europäischen Rechtsvergleich“, das in Zusammenarbeit der Professur für polnisches und europäisches Privatrecht sowie Rechtsvergleichung an der Europa-Universität Viadrina in Frankfurt (Oder) und der Forschungsgruppe für Europäisches Privatrecht und Rechtsvergleichung der Jan Długosz-Universität in Tschenstochau (Częstochowa) sowie des Lehrstuhls für Zivil-, Zivilprozessrecht sowie Rechtsvergleichung des Privatrechts der Universität Grünberg (Zielona Góra) durchgeführt wird.

Das Forschungsprojekt verfolgt das Ziel, dank neuer Erkenntnisfortschritte hinsichtlich der Funktionsweise von Grundbüchern in Europa, einen Beitrag zur Fortentwicklung eines modernen Grundbuchmodells zu leisten. Damit soll schließlich die Effizienz und die Rechtssicherheit sowohl im nationalen als auch im grenzüberschreitenden Wirtschaftsverkehr verbessert werden. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf einer rechtsvergleichenden Analyse verschiedener Grundbuchsysteme unter besonderer Berücksichtigung ihrer Informations-, Ordnungs-, Rechtsbildungs- und Schutzfunktion. Auf der Suche nach bestmöglichen Lösungsansätzen werden widerstreitende Rechtsinteressen ermittelt und in einen ausgewogenen Ausgleich gebracht. Hierbei weisen die europäischen Rechtsordnungen besonders heterogene Herangehensweisen auf. Dies betrifft beispielsweise das in Europa kaum beachtete Spannungsverhältnis zwischen dem unbeschränkten Einsichtsrecht in das Grundbuch und dem Schutz der Privatsphäre, dem informationellen Selbstbestimmungsrecht und seinen zulässigen Beschränkungen sowie dem Datenschutz und dem Sicher-

heitsbedürfnis des Wirtschaftsverkehrs. Im Rahmen der Untersuchung wird zudem die geschichtliche Entwicklung der Immobilienregistrierung in Europa berücksichtigt sowie der Versuch unternommen, das Grundbuch als Registertypus einzuordnen und überdies den Wirrsal an unterschiedlichen Rechtsbegriffen zu systematisieren. Darüber hinaus werden die Universalität des Grundbuchs und sein öffentlicher Charakter rechtsvergleichend analysiert. Gegenstand einer eingehenden Erörterung ist ebenfalls der Umfang und die Gestalt der Grundbucheintragung, wobei besondere Aufmerksamkeit den Rechtsfolgen der Eintragung von Schuldrechten gewidmet wird. Dabei werden ferner auch verfahrens- und verfassungsrechtliche Fragen behandelt. Bisherige Forschungsergebnisse ermutigen schließlich zur rechtsdogmatischen Überprüfung solcher Grundbegriffe wie den Typenzwang, die Absolutheit oder die Publizität der Sachenrechte.

Wenn auch die Schaffung eines gemeinsamen Registers für alle Immobilien in Europa zum jetzigen Zeitpunkt weder zweckmäßig noch unter Berücksichtigung des sachenrechtlichen Harmonisierungsniveaus möglich ist, so darf der wissenschaftliche Wert der rechtsvergleichenden Untersuchungen auf diesem Gebiet nicht unterschätzt werden. Das Grundbuch ist weder technisches Werkzeug noch Zubehör anderer Rechtsfiguren, sondern ein selbstständiges Rechtsinstrument von erheblicher Bedeutung. Zweifellos dürfen solche Forschungsergebnisse bei der Diskussion über das unionsrechtliche Vermögensrecht nicht länger ausgeblendet werden. Erwägenswert wäre daher die Erarbeitung gemeinsamer Richtlinien zur Gewährleistung eines einheitlichen Qualitätsmaßstabs für die Grundbücher in Europa. Dies wäre mit Sicherheit ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung sowohl der Qualität als auch der Transparenz des Grundbuchs. Die Einführung einheitlicher Standards könnte richtungsweisend für Reformbestrebungen sein und gleichzeitig zur schrittweisen Angleichung der nationalen Grundbuchsysteme führen. Diese Maßnahmen würden letztlich den freien Kapitalverkehr erleichtern und damit die Wettbewerbsfähigkeit des europäischen Binnenmarktes stärken.

Welche Schwierigkeiten ein solches Unterfangen bereitet und zugleich welche Bedeutung ihm beizumessen ist, verdeutlichen die in diesem Buch veröffentlichten Forschungsergebnisse. Dieser Sammelband beinhaltet 27 Aufsätze, die von insgesamt 28 Wissenschaftlern aus Belgien, Bosnien und Herzegowina, Deutschland, England, Frankreich, Griechenland, Irland, Italien, Kroatien, Österreich, Polen, Rumänien, Schottland, der Schweiz, Spanien, Tschechien und Zypern verfasst wurden. Die Veröffentlichung umfasst allerdings nur einen Teil der durchgeführten Rechtsvergleichung. An dem gesamten Projekt haben insgesamt über 50 Wissenschaftler als Vertreter fast aller europäischen Länder mitgewirkt.

Ich bedanke mich herzlich bei allen Projektteilnehmern, darunter insbesondere bei den Autoren, für die erfolgreiche Zusammenarbeit, die aufschlussreichen Gespräche sowie die Unterstützung bei den Forschungsarbeiten. Die organisatorische Hauptlast des Forschungsprojekts haben meine Mitarbeiter an der Europa-Universität Viadrina in Frankfurt (Oder) getragen. Ich weiß ihre Mithilfe – vor allem bei der

Herausgabe dieses Sammelbandes – sehr zu schätzen. Mein ganz besonderer Dank gilt den Herren Jörg Weike und Artur Barański, auf deren Engagement und professionelle Unterstützung ich mich bei der Projektdurchführung und insbesondere bei dieser Veröffentlichung jederzeit verlassen konnte.

Die Publikation entstand im Rahmen eines Forschungsprojekts, das aus Mitteln des polnischen Nationalen Wissenschaftszentrums (*Narodowe Centrum Nauki*, DEC-2011/01/B/HS5/02600) finanziert wird.

Frankfurt (Oder)/Zielona Góra, im Februar 2016

Arkadiusz Wudarski

Chair of Civil Law,  
Civil Procedure and  
Comparative Private Law  
UNIVERSITY OF ZIELONA GÓRA



Katedra Prawa Cywilnego,  
Postępowania Cywilnego oraz  
Komparatystyki Prawa Prywatnego  
UNIwersytet Zielonogórski

Professur für Polnisches  
und Europäisches Privatrecht  
sowie Rechtsvergleichung



Katedra Polskiego i Europejskiego  
Prawa Prywatnego  
oraz Komparatystyki Prawa



EUROPA-UNIVERSITÄT  
VIADRINA  
FRANKFURT (ODER)



Jan Długosz University  
in Częstochowa







## Foreword

Land registers have long contributed to the security of conveyancing and are an indispensable element both of today's economic life and of real estate transactions in Europe. Their vital role depends on the concurrence of various aspects of substantive, procedural and constitutional law, which show great diversity across various legal systems. National land registry systems vary both in their external structure and in their legal meaning. These differences have become a growing challenge for an increasingly integrating and jointly developing Europe. There is therefore a need to conduct in-depth comparative studies on national land register systems as, regrettably, little has been written on this topic to date. The results of such studies could stimulate national reforms and, perhaps, help to develop universal quality standards for land registers in Europe.

This area of study has been the subject of the international research project "Functions of Land Registers in European Comparative Perspective", carried out by the Chair of Polish and European Private Law and Comparative Law at the European University Viadrina in Frankfurt (Oder), in cooperation with the Research Group for European Private and Comparative Law at Jan Długosz University in Częstochowa and the Chair of Civil Law, Civil Procedure and Comparative Private Law at the University of Zielona Góra.

The project was launched with the aim of using advances in understanding of the functioning of land registers in European countries to develop a modern land registry model and thus improve the efficiency and security of national and transnational business transactions. The research primarily involves comparative analyses of various land register systems, with particular focus on their informative, ordering, law-making and protective functions. The search for optimum solutions has been accompanied by an attempt to identify and balance all conflicting interests. In this way, the project has brought to light the varying viewpoints of different European legal systems on these issues. This is the case, for example, with regard to the conflicts, rarely recognized in Europe, between the desire to offer unlimited access to the contents of land registers and the principle of privacy protection, between the right to informational self-determination and rules that restrict this right, and between personal data protection and what is actually needed to ensure the security of economic transactions. The papers presented here also look at the history of land registration in Europe and attempt to classify the land register among other registers, as well as clarify basic legal concepts and terminology. In this context, the public character of a land register, its universal use and operation, have been studied and compared. The scope and construction of register entries have also been investigated, including, more specifically,

the effect of entering obligations in a land register. The studies have also examined procedural and constitutional issues. Finally, the papers engage in broader doctrinal discussions regarding, e. g., the closed number of property rights (*numerus clausus*), or the relationship between publicity and the peremptory character of property rights.

Although the creation of a common register for all real estate properties in Europe does not seem desirable – and, at the current stage of harmonization, is certainly unattainable – these studies nevertheless have significant value. A land register is not just a technical tool or an addition to other legal institutions, but an independent instrument with a vital role to play. Land register studies should therefore be an important part of any discussion on European property law. At the very least, it is certainly worthwhile to consider the development of joint directives for land register quality standards in Europe. This would certainly be an important step towards improved quality and transparency of land registers. The introduction of uniform standards could set out a direction for reforms, and, consequently, bring national systems into greater harmony. This, in turn, could improve the free flow of capital and enhance the competitive advantage of the internal European market.

The importance and difficulty of this task is evident from the research presented in this publication which consists of 27 papers prepared by 28 researchers from Austria, Belgium, Bosnia and Herzegovina, Croatia, Cyprus, the Czech Republic, England, France, Germany, Greece, Ireland, Italy, Poland, Romania, Scotland, Spain, and Switzerland. These papers comprise only a fragment of the comparative analysis conducted to date: so far, over 50 researchers from most European countries have participated in this project.

To all project participants, in particular to the authors of the papers in this book, I wish to express my deep gratitude for effective cooperation, interesting discussion, and offered support. I also thank my colleagues from the Chair of Polish and European Private Law at the European University Viadrina for their assistance in organizing the project and doing the editorial work. My special thanks go to Mr Jörg Weike and Mr Artur Barański, who were always there for me with their professionalism and deep engagement in the preparation of this publication.

This book was published as part of the project co-financed by the National Science Centre (*Narodowe Centrum Nauki*), decision no. DEC-2011/01/B/HS5/02600.

Frankfurt (Oder)/Zielona Góra, February 2016

Arkadiusz Wudarski

# Inhaltsverzeichnis

## Teil I

### Das Grundbuch als Bestandteil der Rechtsordnung

*Arkadiusz Wudarski*

Das Grundbuch in der Registerwelt. Eine rechtsvergleichende Untersuchung zum deutschen und polnischen Grundbuch im europäischen Kontext . . . . . 23

*Peter Mankowski*

Das Grundbuch im Internationalen Privat- und Verfahrensrecht . . . . . 83

*Stefan Hügel*

Das Zusammenspiel von deutschem Grundbuch- und Sachenrecht unter besonderer Berücksichtigung der Tätigkeit des Notars zur Gewährleistung der Grundbuchfunktionen . . . . . 101

*Simon A. A. Cooper*

Removing Title Blemishes as a Function of Registration . . . . . 129

*Peter Bydlinski*

Der Grundstückserwerb in Österreich. Formfreier Kaufvertrag, aber strenge Verbücherungsvorgaben . . . . . 153

## Teil II

### Die Gestaltung des Grundbuchinhalts

*Artur Barański und Arkadiusz Wudarski*

Das Grundbuch als Instrument zur Verdinglichung der Schuldrechte? Eine rechtsvergleichende Analyse am Beispiel des Mietrechts . . . . . 171

*Aleksandra Bustowicz und Philipp Bustowicz*

Das Anwartschaftsrecht im Immobilienverkehr im Hinblick auf den Eintragungsgrundsatz in Deutschland und Polen . . . . . 203

*Mark Jordan*

Limits to the *Grundbuch* Model for the English Register: The Role of Possession 221

*Tatjana Josipović*

Die rechtsbildende Funktion des kroatischen Grundbuchs . . . . . 239

- Riccardo Omodei Salè*  
Die Eintragung des Vorvertrags in das italienische Immobilienregister . . . . . 269

### Teil III

#### Der öffentliche Glaube des Grundbuchs

- Romana Cierpiat-Magnor und Arkadiusz Wudarski*  
Der öffentliche Glaube als Bestandteil des österreichischen Grundbuchsystems.  
Eine Funktionsanalyse mit rechtsvergleichenden Anmerkungen . . . . . 287
- Eva Dobrovolná und Artur Barański*  
Ausgewählte Fragen des liegenschaftsrechtlichen Vertrauensschutzes unter Berücksichtigung des neukodifizierten tschechischen Privatrechts . . . . . 315
- Javier Gómez Gállego*  
The Protective Function of the Spanish Land Registry System on Property and Mortgages . . . . . 341
- Emma Lees*  
The Public Face of the Register: Confidence in the Land Registration Act 2002 371
- Kenneth G. C. Reid*  
Allocating Protections on the Land Register: A Case Study from Scotland . . . . 395
- Vincent Sagaert*  
Negative and Positive Land Registers: Public Faith in Registration from a Belgian Perspective . . . . . 413

### Teil IV

#### Das Grundbuchsystem im Wandel

- Eugen Chelaru*  
The Evolution of Romanian Land Registration Regulations . . . . . 429
- Gerald Kohl*  
Das österreichische Grundbuch – Grundlagen, Probleme, Perspektiven . . . . . 447
- Werner Ogris, Arkadiusz Wudarski und Artur Barański*  
Zur Entwicklung des Grundbuchs in Europa mit Schwerpunkten Österreich und Deutschland . . . . . 471
- Meliha Powlakić*  
Die Bedeutung des Grundbuchs im Transformationsprozess in Bosnien und Herzegowina . . . . . 495

*Tatiana-Eleni Synodinou*

Land Registration in Cyprus: Its History, Distinctive Features, and Challenges  
for the Future ..... 533

*Arkadiusz Wudarski*

Die Effektivität der polnischen Grundbuchführung im Wandel ..... 551

## **Teil V**

### **Die Herausforderungen an das moderne Grundbuch**

*Julien Dubarry*

Zum Verhältnis zwischen Grundbuchfunktionen und Leitprinzipien des Sa-  
chenrechts. Eine Untersuchung am Beispiel des französischen Rechts ..... 617

*Ioannis Papadimopoulos*

Der Aufbau und die Funktionen des neuen griechischen Grundbuchs ..... 637

*Luz M. Martínez Velencoso*

Conflicts of Interest and New Prospects for the Spanish Land Register: A Com-  
parative View ..... 675

*Harald Wilsch*

Elektronisches Grundbuch, elektronischer Rechtsverkehr und Datenbankgrund-  
buch in Deutschland im Lichte der Informationsfunktion des Grundbuchs ..... 705

*Stephan Wolf und Jonas Mangisch*

Das Grundbuch in der Schweiz und seine Prinzipien ..... 729

Rechtsquellenverzeichnis ..... 761

Autorenverzeichnis ..... 781

## Abkürzungsverzeichnis

Die in diesem Verzeichnis nicht angegebenen Abkürzungen richten sich nach *Hildebert Kirchner*, Abkürzungsverzeichnis der Rechtssprache (8. Auflage, De Gruyter 2015).

A.A.D.	Cyprus Supreme Courtreports
ABl.	Amtsblatt
AC	Appeal Cases
AcP	Archiv für die civilistische Praxis (Zeitschrift)
Ad & E	Adolphus and Ellis Reports
ADV	automationsunterstützte Datenverarbeitung
AE	Ανώομη Εταιρία (Aktiengesellschaft)
AEDIPr	Anuario Español de Derecho Internacional Privado (Jahrbuch)
a.F.	alte Fassung
AG	Amtsgericht
AT	Allgemeiner Teil
Az.	Aktenzeichen
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BBl	Bundesblatt der Schweizerischen Eidgenossenschaft
BeckOK	Beck'scher Online-Kommentar
Begr.	Begründer
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts
BGer	Bundesgericht (Schweiz)
BGH	Bundesgerichtshof
BGHSt	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Strafsachen
BGHZ	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
Blg StenBerTirLT	Beilagen zu den stenographischen Berichten des Tiroler Landtags
BMJ	Bundesministerium der Justiz
BOE	Boletín Oficial del Estado (spanisches Gesetzblatt)
BR-Drs.	Drucksache des Deutschen Bundesrates
BT-Drs.	Drucksache des Deutschen Bundestages
BuH	Bosnien und Herzegowina
BVerfGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
BWNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
C, Cd, Cm, Cmd, Cmnd	Command Papers
c.	chapter (statute)
CEIDG	Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej (Zentrale Evidenz und Information über Wirtschaftstätigkeit)
ch	schweizerisch

ch.	chapter (book)
Ch D	Chancery Division
CLGE	Council of European Geodetic Surveyors
C.L.R.	Cyprus Law Reports
CSOH	Court of Session Outer House
CUP	Cambridge University Press
DB	Durchführungsbeschluss
DCFR	Draft Common Frame of Reference
DG	Directorate-General of Registries and Notarial Affairs
DGRN	The Directorate General for Registers and Notaries
DNotI-Gutachten	Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts – Gutachten
DNotI-Report	Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts – Report
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitung
DONot	Dienstordnung für Notarinnen und Notare
DPP	Demokratyczny Przegląd Prawniczy (Zeitschrift)
DRiZ	Deutsche Richterzeitung
Dz.U.	Dziennik Ustaw (polnisches Gesetzblatt)
EBWE	Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung
EC	European Community
ECR	European Court Reports
ed./eds.	editor/editors
EDJ	El Derecho Jurisprudencia (spanische juristische Datenbank)
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
E.E.	Ευρωπαϊκή Ένωση (Europäische Union)
EEC	European Economic Community
EF-Z	Zeitschrift für Familien- und Erbrecht
EG	Europäische Gemeinschaft
EGBA	Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht
EGV	Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft
EHRR	European Human Rights Reports
Einl	Einleitung
ELRA	European Land Registry Association
ENFIA	Einheitliche Immobilienbesitzsteuer
ENZ	Europäisches Nachlasszeugnis
EPLJ	European Property Law Journal
Eq	Equity
ER	English Reports
ERPL	European Review of Public Law
EU	Europäische Union/European Union
EuGH	Gerichtshof der Europäischen Union
EulPR	Europäisches Internationales Privatrecht
EULIS	European Union Land Information Service
EuZPR	Europäisches Zivilprozessrecht
EuZW	Europäische Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
EvBI	Evidenzblatt der Rechtsmittelentscheidungen, veröffentlicht in der Österreichischen Juristen-Zeitung
EWCA Civ.	England and Wales Court of Appeal, Civil Division
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft



EWHC	England and Wales High Court
EWLandRA	England and Wales Land Registry Adjudicator
EZ	Einlagezahl
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht mit Betreuungsrecht, Erbrecht, Verfahrensrecht, Öffentlichem Recht
FBuH	Föderation BuH
FGPrax	Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit (Zeitschrift)
FIG	Fédération Internationale des Géomètres (Internationale Vereinigung der Vermessungsingenieure)
fr	französisch
FS	Festschrift
FWF	Fonds zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung (Österreich)
GBA-LG	Grundbuchanlegungs-Landesgesetze
GBL	Gesetzblatt
GDB	Grundstücksdatenbank
GIZ	Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GPR	Zeitschrift für das Privatrecht der Europäischen Union
gr	griechisch
GTZ	Gesellschaft für technische Zusammenarbeit
HCP	House of Commons Papers
HHJ	His Honour Judge
HM	Her Majesty
hr	kroatisch
HRG	Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte
Hrsg.	Herausgeber
IHR	Internationales Handelsrecht, Zeitschrift für das Recht des internationalen Warenkaufs und Warenvertriebs
IJVO	Internationale Juristenvereinigung Osnabrück
ILPr	International Litigation Procedure
IPR	Internationales Privatrecht
IPRax	Praxis des Internationalen Privat- und Verfahrensrechts (Zeitschrift)
IPRG	Internationales Privatrechtsgesetz
IPRspr.	Die deutsche Rechtsprechung auf dem Gebiete des Internationalen Privatrechts (Entscheidungssammlung)
it	italienisch
IZVR	Internationales Zivilverfahrensrecht
JA	Juristische Arbeitsblätter
JBl	Juristische Blätter
JbRSoz	Jahrbuch für Rechtssoziologie und Rechtstheorie
JGS	Justizgesetzsammlung (Österreich)
JMBL	Justizministerialblatt
JOR	Jahrbuch für Ostrecht
JurBüro	Das Juristische Büro, Zeitschrift für Kostenrecht und Zwangsvollstreckung
JuS	Juristische Schulung (Zeitschrift)
JW	Juristische Wochenschrift
JZ	Juristenzeitung

KBB	Kurzkommentar zum ABGB
KG	Kammergericht
kk	kaiserlich-königlich
KPP	Kwartalnik Prawa Prywatnego (Zeitschrift)
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy (Landesgerichtsregister)
KV	Kostenverzeichnis
LG	Landgericht
LGBI.	Landesgesetzblatt
LGZ	Landesgericht für Zivilrechtssachen (Österreich)
lit.	Litera
LJ	Lord Justice/Lady Justice
L.J. Ex.	Law Journal Reports Exchequer Division
LMCLQ	Lloyd's Maritime and Commercial Law Quarterly
LOPD	Agencia Española de Protección de datos (spanische Datenschutzbehörde)
LQR	Law Quarterly Review
LR	Law Reports
LRA	Land Registration Act
LT	Law Times
Ltd.	limited
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MGSG	Modellgesetz für Sicherungsgeschäfte
MietSlg	Mietrechtliche Entscheidungen (Österreich)
MIFID	The Markets Investment Financial Institution Directive
MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern
MLR	Modern Law Review
MoP	Monitor Prawniczy (Zeitschrift)
MR	Master of the Rolls
MünchKomm	Münchener Kommentar
n.	footnote
n.F.	neue Fassung
NGCC	Nuova Giurisprudenza Civile Commentata (Zeitschrift)
NIPR	Nederlands internationaal privaatrecht (Zeitschrift)
NJA	Nytt Juridisk Arkiv (Zeitschrift)
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift – Rechtsprechung – Report
NN	Narodne novine (kroatisches Gesetzblatt)
NotBZ	Zeitschrift für die notarielle Beratungs- und Beurkundungspraxis
NP	Nowe Prawo (Zeitschrift)
NStZ	Neue Zeitschrift für Strafrecht
NStZ-RR	NStZ-Rechtsprechungs-Report Strafrecht
NZ	Österreichische Notariatszeitung
ÖBA	Österreichisches Bankarchiv
OG	Oberstes Gericht (Polen)
OGH	Oberster Gerichtshof (Österreich)
OJ	Official Journal of the European Union
ÖJZ	Österreichische Juristen-Zeitung

OLG	Oberlandesgericht
OLGZ	Rechtsprechung der Oberlandesgerichte in Zivilsachen, Amtliche Entscheidungssammlung
OSNC	Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna (Rechtsprechung des Obersten Gerichts – Zivilkammer)
öst	österreichisch
OTK	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego (Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs)
OUP	Oxford University Press
P & CR	Property and Compensation Reports
p./pp.	page/pages
para./paras.	paragraph/paragraphs
PCC	Permanent Committee on Cadastre in the EU
PiP	Państwo i Prawo (Zeitschrift)
pl	polnisch
PN	Przegląd Notarialny (Zeitschrift)
Pos.	Position
PS	Przegląd Sądowy (Zeitschrift)
PUF	Presses universitaires de France
QB	Queen's Bench
QC	Queen's Council
r.	rule
RabelsZ	Rabels Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatecht
Rb.	Rechtbank
RDGRN	The Resolution of the Directorate General for Registers and Notaries
RdW	Österreichisches Recht der Wirtschaft (Zeitschrift)
Red.	Redakteur
REDI	Revista Española de Derecho Internacional (Zeitschrift)
RGBL	Reichsgesetzblatt
RGSt.	Reichsgericht in Strafsachen
RIS	Rechtsinformationssystem (Österreich)
RIW	Recht der Internationalen Wirtschaft (Zeitschrift)
RJF	Revue de jurisprudence fiscale (Zeitschrift)
RL	Richtlinie
Rn.	Randnummer
RNotZ	Rheinische Notar-Zeitschrift
RPfleger	Der Deutsche Rechtspfleger (Zeitschrift)
RPfISlgG	Entscheidungssammlung in Grundbuchssachen
RpflStud.	Rechtspfleger Studienheft (Zeitschrift)
RPS	Records of the Parliaments of Scotland
RS	Republika Srpska
Rs.	Rechtssache
RTD civ.	Revue trimestrielle de droit civil (Zeitschrift)
RZ	Österreichische Richterzeitung
S.	Seite/Satz
SCLR	Scottish Civil Law Reports
SFRJ	Sozialistische Föderative Republik Jugoslawien
SI	Statutory Instrument

sk	slowakisch
Slg.	Sammlung
SLT	Scots Law Times
SPRW	Spektrum der Rechtswissenschaft (Zeitschrift)
SR BuH	Sozialistische Republik Bosnien und Herzegowina
SRE	Sachenrechtsentwurf
StAZ	Zeitschrift für Standesamtswesen, Familienrecht, Staatsangehörigkeitsrecht, Personenstandsrecht, internationales Privatrecht des In- und Auslands
StGBI.	Staatsgesetzblatt
SZ	Sammlung Zivilsachen, Entscheidungen des Österreichischen Obersten Gerichtshofes in Zivil- und Justizverwaltungssachen
tsch	tschechisch
TZ	Tagesbuchzahl
UK	United Kingdom
UKHL	United Kingdom House of Lords
UKPC	United Kingdom Privy Council
UKSC	United Kingdom Supreme Court
UNDP	United Nations Development Programme/Entwicklungsprogramm der Vereinten Nationen
Var.	Variante
VC	Vice-Chancellor
VGH	Verfassungsgerichtshof (Trybunał Konstytucyjny)
VO	Verordnung
vol.	volume
WiRO	Wirtschaft und Recht in Osteuropa, Zeitschrift zur Rechts- und Wirtschaftsentwicklung in den Staaten Mittel- und Osteuropas
WLR	Weekly Law Reports
WM	Wertpapier-Mitteilungen, Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht
wobl	Wohnrechtliche Blätter
YbPIL	Yearbook of Private International Law
ZBGR	Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht
ZBl	Schweizerisches Zentralblatt für die juristische Praxis
ZEMA	Zentralen Melde- und Auswertestelle für Störfälle und Störungen in verfahrenstechnischen Anlagen
ZErB	Zeitschrift für die Steuer- und Erbrechtspraxis
ZERP	Zentrum für Europäische Rechtspolitik
ZEuP	Zeitschrift für Europäisches Privatrecht
ZEV	Zeitschrift für Erbrecht und Vermögensnachfolge
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZHR	Zeitschrift für das gesamte Handels- und Wirtschaftsrecht
Ziff.	Ziffer
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
ZJS	Zeitschrift für das Juristische Studium
ZNotP	Zeitschrift für die Notarpraxis
ZPMRK	Zusatzprotokoll zur Europäischen Menschenrechtskonvention
ZZP	Zeitschrift für Zivilprozess



**Teil I**  
**Das Grundbuch als Bestandteil der Rechtsordnung**



# Das Grundbuch in der Registerwelt

## Eine rechtsvergleichende Untersuchung zum deutschen und polnischen Grundbuch im europäischen Kontext

Von Arkadiusz Wudarski<sup>1</sup>

### I. Europäische Registrierungstendenzen

#### 1. Register in der heutigen Rechtswirklichkeit

Die ständig wachsende und sich stets weiter globalisierende Wirtschafts- und Rechtswelt benötigt heute – wie kaum je zuvor – zuverlässige Instrumente für die Einordnung und Klarstellung der bereits vielfältigen und sich gleichsam kontinuierlich weiterentwickelnden Rechtsverhältnisse, welche die Transparenz und Sicherheit im Rechtsverkehr gewährleisten können. In diesem Bedürfnis ist der Ursprung des Registrierungsgedankens zu suchen, der uns seit jeher begleitet und aus der heutigen Rechtswirklichkeit kaum wegzudenken ist. Register sind allgegenwärtig und bilden ein sich in vielen unterschiedlichen Facetten darstellendes und kaum überschaubares Gesamtbild. Sie werden sowohl im Berufs- als auch im Privatleben, und zwar oft unabhängig von unserem Willen, eingesetzt. Register begleiten die Menschen von der Geburt bis zu ihrem Tod und teils sogar noch darüber hinaus, indem einige von ihnen erst im Sterbefall an besonderer Bedeutung gewinnen<sup>2</sup> oder gar erst dann errichtet werden<sup>3</sup>. In diesem Sinne ordnen Register die weltlichen Angelegenheiten auch nach unserem Tod. Für (quasi-)juristische Personen stellt eine Registereintragung

---

<sup>1</sup> Diese Veröffentlichung entstand im Rahmen eines Forschungsprojekts, das aus Mitteln des polnischen Nationalen Wissenschaftszentrums (*Narodowe Centrum Nauki*, DEC-2011/01/B/HS5/02600) finanziert wird.

<sup>2</sup> Vgl. beispielsweise das in Polen unbekannt und in Deutschland durch die Bundesnotarkammer geführte Zentrale Testamentsregister (§ 78 II Nr. 2 BNotO i.V.m. ZTRV); PL: Register der Erbschaftbeurkundungen (*rejestr aktów poświadczenia dziedziczenia*, Art. 95h–Art. 95i NotarG), ferner das Zentralverweigerungsregister für Zellen-, Gewebe- und Organentnahme von menschlichen Leichen (*centralny rejestr sprzeciwów na pobranie komórek, tkanek i narządów ze zwłok ludzkich*, Art. 7 EVTG); DE: das Organ- und Gewebespendereregister (§ 2 III TPG).

<sup>3</sup> So etwa im Falle der Errichtung eines Nachlassinventars: PL: Art. 637 ZVGB; DE: § 1993 BGB.



sogar eine existenzielle Unentbehrlichkeit dar<sup>4</sup>. Register bringen auch Sachen<sup>5</sup> und Rechte<sup>6</sup> zur Entstehung, entfalten Drittwirkung<sup>7</sup> und organisieren den Übergang von Rechtsgütern<sup>8</sup>. Sie sind darüber hinaus feste Bestandteile aller – nicht nur europäischer – Rechtsordnungen und keine Besonderheit eines ihrer Rechtsgebiete. Der Registrierungsgedanke findet sich vielmehr durch ganze Rechtsordnungen hinweg verstreut und dabei in verschiedener Art und Weise umgesetzt. Register haben sich sowohl in öffentlich- als auch privatrechtlichen Bereichen etabliert und weisen materiell- und verfahrensrechtliche Aspekte auf. Das Registerrecht lässt sich daher nicht einem traditionellen Rechtsgebiet zuordnen und hat einen rechtsgebietsübergreifenden und immer häufiger auch grenzüberschreitenden Charakter<sup>9</sup>.

Eine nicht unerhebliche Bedeutung gewinnt das Register angesichts des Zivilisationsfortschritts in vielen Bereichen des Privatrechts. Register finden ihre Anwendung insbesondere im Vertrags-<sup>10</sup>, Sachen-<sup>11</sup>, Familien-<sup>12</sup>, Erb-<sup>13</sup>, Immaterialgüter-<sup>14</sup>,

---

<sup>4</sup> Vgl. beispielsweise PL: Art. 37 § 1 pLZGB, Art. 12, Art. 25<sup>1</sup> § 1, Art. 94, Art. 109 § 1, Art. 134 § 1, Art. 163 Nr. 5, Art. 272, Art. 289 § 1, Art. 306 Nr. 4 HGGB; DE: § 2, § 106 I HGB, § 36 I AktG, § 7 I GmbHG.

<sup>5</sup> Beispielsweise die Entstehung der Immobilie im rechtlichen Sinne infolge der Grundbucheintragung (PL: Art. 21 GBHG; DE: § 7 I GBO, § 890 I BGB).

<sup>6</sup> Beispielsweise Registerpfand (PL: Art. 2 I RPG), ewiger Nießbrauch (PL: Art. 27 S. 2 BLG), Aktie (DE: § 67 II AktG), Hypothek (PL: Art. 67 GBHG; DE: § 873 I i.V.m. § 1115 I BGB), Grundschuld (DE: § 1192 I i.V.m. § 873 I BGB), Erbbaurecht (DE: § 873 I BGB i.V.m. § 11, § 14 ErbbauRG); § 873 I BGB ist übrigens im deutschen Recht als Generalklausel für die rechtsgeschäftliche Entstehung sämtlicher dinglicher Rechte an Immobilien zu sehen. Ohne vertragliche Einigung und Eintragung in das Grundbuch entsteht kein solches Recht.

<sup>7</sup> Beispielsweise der öffentliche Glaube des Grundbuchs (DE: § 891 i.V.m. § 892 BGB; PL: Art. 3 i.V.m. Art. 5 GBHG) des Handelsregisters (DE: § 15 HBG); der Personenstandsbücher (DE: § 54 PStG); die positive und negative Publizitätswirkung der Eintragung im Landesgerichtsregister (PL: Art. 14, Art. 17 LGRG); ausschließende Rechtsposition des Inhabers eines im Register eingetragenen Patents (DE: § 9 S. 2 PatG).

<sup>8</sup> Beispielsweise Eintragung des Eigentumsübergangs an einem Grundstück (DE: § 925 I, § 873 I BGB); Übertragung einer Buchhypothek durch Eintragung der Abtretung ins Grundbuch (DE: § 1154 III, § 873 I BGB); Eigentumsübertragung eines im Binnenschiffsregister eingetragenen Schiffs durch Eintragung der Eigentumsübertragung ins Binnenschiffsregister (DE: § 3 SchRG).

<sup>9</sup> Siehe nur Europäisches Patentregister (Art. 127 EPÜ), Europäisches Register von Agenturen zur Qualitätssicherung (Nr. 3 Empfehlung 2006/143/EG), Unionsregister für das EU-Emissionshandelssystem (Art. 1 VO 389/2013), Register für Biozid-Produkte (Art. 1 B 2010/296/EU), das Europäische Register genehmigter Fahrzeugtypen (Art. 34 I RL 2008/57/EG, DB 2011/665/EU), Europäisches Schadstofffreisetzungs- und -verbringungsregister (Art. 1 VO 166/2006/EG), Gemeinschaftslisten der Zusatzstoffe (Art. 4 VO 1333/2008), Transparenz-Register (Nr. I TransRegEU-Vereinbarung).

<sup>10</sup> PL: beispielsweise Register der unzulässigen Bestimmungen der Vertragsmuster (*rejestr postanowień wzorców umowy uznawanych za niedozwolone*, Art. 479<sup>45</sup> § 2 ZVGB).

<sup>11</sup> PL: Pfandregister (*rejestr zastawów*, Art. 36–Art. 44 RPG), Grundbuch (*księga wieczysta*, Art. 1–Art. 58<sup>2</sup> GBHG), Schiffs- und Yachtregister (*rejestr okrętowy i rejestr jachtów*, Art. 23 SeeGB), Schiffsbauregister (*rejestr statków w budowie*, Art. 25 Nr. 3 SeeGB), Luftfahrzeugregister (*rejestr statków powietrznych*, Art. 34–Art. 44 LRG); DE: Grundbuch

Arbeits-<sup>15</sup>, Handels- und Wirtschaftsrecht<sup>16</sup> sowie im Verfahrens-<sup>17</sup> und Vollstreckungsrecht<sup>18</sup>.

Besonders hervorzuheben ist auch die Rolle des Registers im Wirtschaftsleben. Dies bestätigt der enorme Anstieg von Registern nach der politischen Wende 1989 in den mittel- und osteuropäischen Ländern. Die Tendenz zur Errichtung neuer Registerformen hing dort eng mit der Entwicklung der freien Marktwirtschaft

---

(§ 873 ff. BGB i.V.m. GBO), Seeschiffs- und Binnenschiffsregister (§ 3 SchRegO), Schiffsbauregister (§ 65–§ 74 SchRegO), Luftfahrzeugpfandrechtsregister (§ 78–§ 97 LuftFzG i.V.m. LuftRegV); zu Immobilienregistern, die lediglich tatsächliche Verhältnisse an Grundstücken bestimmen, vgl. PL: Evidenz der Grundstücke und Gebäude (*ewidencja gruntów i budynków*, Art. 20–Art. 26 RGKG); DE: Liegenschaftskataster (§ 2 II GBO i.V.m. mit Landesgesetzen, z. B. in Bayern Art. 5–Art. 11 VermKatG).

<sup>12</sup> DE: Zentrales Vorsorgeregister (§ 78 II Nr. 1 BNotO i.V.m. VRegV), Güterrechtsregister (§ 1558 BGB), Eheregister (§ 15 PStG), Lebenspartnerschaftsregister (§ 17 PStG).

<sup>13</sup> Zum Register der Erbschaftbeurkundungen und zum Zentralen Testamentsregister siehe Fn. 2.

<sup>14</sup> PL: Register für Patente, Gebrauchsmuster, Produktdesign, Markenzeichen, geographische Bezeichnungen und Topografie integrierter Schaltkreise (*rejestr: patentowy, wzorów użytkowych, wzorów przemysłowych, znaków towarowych, oznaczeń geograficznych, topografii układów scalonych*, Art. 228 I IGRG); DE: Register anonymer und pseudonymer Werke (§ 138 UrhG), Markenregister (§ 4 Nr. 1, § 32 I MarkenG), Patentregister (§ 30 I PatentG), Register für eingetragene Designs (§ 19 I DesignG).

<sup>15</sup> PL: Evidenz der minderjährigen Arbeiter (*ewidencja pracowników młodocianych*, Art. 193 AGB), Register der Arbeitsunfälle (*rejestr wypadków przy pracy*, Art. 234 § 3 AGB), Register der Berufskrankheiten (*rejestr chorób zawodowych*, Art. 235 § 4 i.V.m. Art. 237 § 4 Nr. 1 AGB und KHR-VO), Tarifvertragsregister (*rejestr układów zbiorowych*, Art. 241<sup>9</sup> § 5 AGB, Art. 241<sup>11</sup> § 1, § 6 AGB i.V.m. TVR-VO, Art. 241<sup>27</sup> § 2 AGB), Register der Arbeiten, bei denen es zum Kontakt mit krebserregenden oder mutagenen Substanzen, Präparaten, Faktoren oder Technologieprozessen kommt und Register der bei diesen Arbeiten beschäftigten Arbeitnehmer (*rejestr prac w kontakcie z substancjami chemicznymi, ich mieszaninami, czynnikami lub procesami technologicznymi o działaniu rakotwórczym lub mutagennym oraz rejestr pracowników zatrudnionych przy tych pracach*, Art. 222 § 2 i.V.m. Art. 222 § 3 Nr. 2–3 AGB und ANR-VO), Register der Arbeiten, die die Arbeitnehmer der Gefahr der Wirkung schädlicher biologischer Faktoren aussetzen, und ein Register der bei solchen Arbeiten beschäftigten Arbeitnehmer (*rejestr prac narażających pracowników na działanie szkodliwych czynników biologicznych oraz rejestr pracowników zatrudnionych przy takich pracach*, Art. 222<sup>1</sup> § 2 i.V.m. Art. 222<sup>1</sup> § 3 Nr. 4 AGB und BFR-VO), Evidenz der Arbeitszeit (*ewidencja czasu pracy*, Art. 25 I AZFG, Art. 149 § 1 AGB); DE: zur Aufzeichnung der Arbeitszeit vgl. § 16 II ArbZG, für Straßentransport (§ 21a VII ArbZG), Verzeichnis der Jugendlichen (§ 49 JArbSchG), Tarifregister (§ 6 TVG).

<sup>16</sup> DE: Vermittlerregister (§ 11a GewO), Handelsregister und Unternehmensregister (§ 8–§ 12 HGB), Partnerschaftsregister (§ 4 I PartGG i.V.m. PRV), Genossenschaftsregister (§ 10 GenG i.V.m. GenRegV), Vereinsregister (§ 21 BGB i.V.m. VRV); PL: das steuerliche Einnahmen- und Ausgabenbuch (*księga przychodów i rozchodów*, Art. 24a ESPG, dazu auch FEAB-V), Handlungsbücher (*księgi rachunkowe*, Art. 9 RWG); siehe auch Fn. 19.

<sup>17</sup> DE: § 374–§ 401 FamFG.

<sup>18</sup> DE: Schuldnerverzeichnis (§ 882b ZPO i.V.m. SchuFV), Vermögensverzeichnis (§ 802k ZPO i.V.m. VermVV); PL: Register zahlungsunfähiger Schuldner (*rejestr dłużników niewypłacalnych*, Art. 55–Art. 60 LGRG).