

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