

## Grundbuch und Kataster \*)

---

Grundbuch und Liegenschaftskataster sind vielleicht nicht gerade Bruder und Schwester, wohl nicht einmal Halbgeschwister wie Grundbuch und Baulastenverzeichnis. Aber als Vetter und Kusine könnte man sie schon bezeichnen, und zwar als Vetter und Kusine in geordneten Familienverhältnissen einer Großfamilie, miteinander verzahnt und sich der Bedeutung und des Werts familiären Zusammenhalts bewusst.

Wie sehr beide zusammenhängen, zeigt schon die Begrifflichkeit des Grundstücks im katasterrechtlichen Sinne einerseits und im grundbuchrechtlichen Sinne andererseits. Das Liegenschaftskataster definiert den Grundbesitz als eingemessenes, durch Flurkarte und Katasterbuch exakt und unverwechselbar dargestelltes Stück der Erdoberfläche. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs treffen dann Liegenschaftskataster und Grundbuch aufeinander. Dort wird die Katasterparzelle dadurch zum Grundstück im Rechtssinne, dass das Bestandsverzeichnis es so übernimmt, wie es im Liegenschaftskataster verzeichnet ist.

---

Als Vizepräsident des Oberlandesgerichts stehe ich für den „Vetter Grundbuch“, der bei unseren Amtsgerichten geführt wird. Sehen Sie es mir daher bitte nach, dass ich mich in meinem Vortrag - außer mit einem historischen Rückblick und einigem Grundsätzlichen zum Grundbuchwesen - konkret mit der Grundbuchsituation im Land Brandenburg befassen werde und das Schwergewicht meines Vortrags eher dort als bei der „Kusine Kataster“ legen werde. Ich hoffe, Ihnen dabei in einer Gesamtschau die aktuelle Situation des Grundbuchwesens im Land vor Augen führen zu können. Es wird einiges Ihnen vielleicht Bekanntes, aber sicher auch einiges Neues dabei sein. So mag mein heutiger Vortrag auch zum wechselseitigen Verstehen dort beitragen,

wo sich in ein oder anderen Fall und am ein oder anderen Ort Unmut breit gemacht haben mag. Einige markante Schnittstellen zwischen Grundbuch und Kataster werde ich streifen.

### **Aufgabe und System des Grundbuchs**

Zunächst grundsätzlich zu Aufgabe und System des Grundbuchs:

#### Grundbuch als Datensammlung

Kurz gesagt stellt sich das Grundbuch seinem Zwecke nach als eine Sammlung grundstücksbezogener Daten dar. Es ist eine Datensammlung, die dazu bestimmt ist, die rechtliche Befindlichkeit eines Grundstücks vollständig, klar, aktuell und

---

\* Vortrag des Vizepräsidenten des Brandenburgischen Oberlandesgerichts auf der gemeinsamen Dienstbesprechung der Vermessungs- und Katasterverwaltung und der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (7. Brandenburger Geodätentag) am 15.09.2000 in Potsdam

richtig zu dokumentieren und damit (wie es das Reichsgericht einmal gesagt hat) „auf sicherer Grundlage bestimmte und sichere Rechtsverhältnisse für unbewegliche Sachen zu schaffen und zu erhalten“.

Das Grundbuch steht damit in direktem Bezug zu der Hauptaufgabe des privaten Sachenrechts. Es ist dies die Aufgabe, die einem Rechtsträger in Bezug auf eine Sache ausschließlich zukommenden Befugnisse verbindlich zuzuordnen, die Zuordnung äußerlich zu verlautbaren und dadurch den Nichtberechtigten das Feld deutlich zu machen, auf das sich der Ausschließkeitsanspruch und damit der Abwehranspruch des Rechtsträgers bezieht. Es geht aber nicht nur um Abwehr fremden Handelns. Es geht mindestens ebenso auch um das Grundstück als Objekt des Rechtsverkehrs. Mit diesen Zwecken steht das Grundbuch im öffentlichen Interesse. Die Öffentlichkeit muss zu der Datensammlung Zugang haben, um im Rechtsverkehr mit dem Grundstück oder im Bezug auf das Grundstück agieren zu können.

Dabei beschränkt sich das Grundbuch darauf, ein Spiegel der privaten dinglichen Rechte an einem Grundstück zu sein. Sämtliche Daten sind in das Grundbuch aufzunehmen, die erforderlich sind, um den Bestand des dinglichen Rechts, um seinen Inhalt als solchen, um das Recht belastende Rechte und deren Verhältnis zu anderen Belastungen und um den Rechtsträger und seine Befugnis, über das Recht zu verfügen, festzustellen.

Und um gleich zu sagen, was nicht Aufgabe der Grundbuchdatensammlung ist:

- Das Grundbuch hat nicht die Aufgabe, Daten betreffend die tatsächlichen Verhältnisse eines Grundstücks, seine Belegenheit, Größe, Gestalt, Beschaffenheit und Zweckbestimmung zusammen-

zuführen. Angaben zu den tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen eines Grundstücks sind entsprechend deutscher Tradition außerhalb des Grundbuchs in den Liegenschaftskatastern gesammelt.

- Das Grundbuch verlautbart ferner nicht die öffentlich-rechtliche Gebundenheit eines Grundstücks. Das Grundbuch ist kein Publikationsorgan öffentlichen Rechts.

Wenn sich das Grundbuch auf die Wiedergabe allein der privatrechtlichen Verhältnisse eines Grundstücks beschränkt, so beruht dies zunächst darauf, dass bei Schaffung der GBO (Grundbuchordnung) viele der im Grundbuch auszuweisenden Grundstücke noch nicht vermessen waren und aus Steuerkatastern übernommen wurden. Vor allem aber war in der Kaiserzeit die öffentlich-rechtliche Bindung des Grundstückseigentums allenfalls in Ansätzen vorhanden. Ganz im Vordergrund standen dabei die abgabenrechtlichen Lasten. Mit der Weiterentwicklung des öffentlichen Rechts hat sich freilich die Vorstellung, im Grundbuch würden alle für den Rechtsverkehr belangvollen Individualdaten verfügbar gehalten, als nachhaltig unrichtig erwiesen. Was namentlich das öffentliche Recht angeht, ist das Grundbuch in der Tat eher Stückwerk, wie die Baulastenverzeichnisse, soweit sie noch geführt werden, zeigen.

Trotz dieser Einschränkungen ist freilich das Grundbuch mit überragender volkswirtschaftlicher Bedeutung Grundlage des grundstücksbezogenen Privatrechtsgeschehens geblieben. In welchem Maß es für das Wirtschaftsgeschehen Bedeutung hat, ist nicht zuletzt im Osten Deutschlands nach der Wiedervereinigung deutlich geworden und noch heute deutlich. Man denke nur an die Folgen langer Bearbeitungszeiten der Grundbuchämter, wie sie sich leider im

Zuge des Nachwendegeschehens wohl eher zwangsläufig ergeben haben.

Soweit zur Aufgabe des Grundbuchs als Datensammlung.

## Das Grundbuchsystem

Nun noch einige Worte zum Grundbuchsystem. Manches wird Ihnen, die Sie Fachleute zwar nicht im Bereich des Grundbuchs wohl aber allgemein im Bereich der Liegenschaften sind, zumindest im Ansatz bekannt sein. Sehen Sie es mir nach, dass ich mich gleichwohl in der Schuld sehe, einen kurzen Abriss auch hierzu zu liefern. Sie wissen: Juristen arbeiten schon während des Studiums gern und meist auch gut mit Repetitorien. „Repetitio“ ist nicht nur „mater studiorum“, sondern auch für den im Berufsleben Stehenden meist nicht von Schaden. Also seis drum: Hier sind in kurzgedrängter Form die wesentlichen Prinzipien unseres Grundbuchsystems:

### Die Prinzipien des Grundbuchsystems und Grundbuchfunktionen

Der schon eingangs unter Hinweis auf das Reichsgericht wiedergegebene Zweck des Grundbuchs, auf sicherer Grundlage bestimmte und sichere Rechtsverhältnisse für Grundstücke zu schaffen und zu erhalten, bestimmt das System des Grundbuchs. Es sind dies vornehmlich

- das Buchungsprinzip,
- das Eintragungs- und Publizitätsprinzip,
- der Grundsatz der Voreintragung des betroffenen Rechts und seines Inhabers,
- das Antragsprinzip,
- das Bewilligungsprinzip,
- das Legalitätsprinzip und
- das Prioritätsprinzip.

Die vorerwähnten Prinzipien sind in unmittelbarem Zusammenhang zu sehen mit der allgemeinen Zielsetzung des Grund-

buchsystems und entsprechen den der Eintragung zukommenden Hauptfunktionen, nämlich

- der Rechtsbegründungs- bzw. Rechtsänderungsfunktion (§§ 873 bis 877 BGB),
- der Vermutungsfunktion (§ 891 BGB) und
- der Gutgläubensfunktion (§§ 892, 893 BGB).

Formelmäßig lässt sich das Grundbuchsystem so beschreiben, dass das Verfahren

- vom Antrag getragen,
- durch die Voreintragung gesteuert und
- durch die Bewilligung des Voreingetragenen in seiner Realisierbarkeit bestimmt ist.

### Im Einzelnen

Im Einzelnen zu den vorerwähnten 7 grundlegenden Prinzipien des Grundbuchsystems:

#### Das Buchungsprinzip

Der Grundsatz der notwendigen Grundstücksbuchung folgt aus § 3 Abs. 1 GBO, wonach jedes Grundstück im Grundbuch eine besondere Stelle erhält, nämlich das Grundbuchblatt. Dieses Grundbuchblatt ist für das Grundstück das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Wegen des Buchungszwangs erfolgt die Buchung nicht auf Antrag des Eigentümers, sondern auf Veranlassung der Katasterbehörde von Amts wegen.

#### Das Eintragungs- und Publizitätsprinzip

Das Eintragungsprinzip des materiellen Rechts besagt, dass eine Rechtsänderung hinsichtlich des Grundstückseigentums selbst oder hinsichtlich eines dinglichen Rechts erst zustande gekommen ist, wenn sie im Grundbuch eingetragen wurde. Dabei ist die Eintragung zwar der früheste Entstehungszeitpunkt des Rechts, besagt aber

nicht mit zwingender Notwendigkeit, dass das Recht auch wirklich entstanden ist. Das ist fein säuberlich zu trennen. Das Recht entsteht zwar erst mit der Eintragung als materiell-rechtliche Entstehungsvoraussetzung. Es entsteht aber nicht allein schon deswegen, weil es eingetragen worden ist. Trotz Eintragung kann es wegen verschiedener Mängel im Entstehungsakt zur Nichtentstehung des eingetragenen Rechts kommen. Anders wäre es, wenn der Eintragung auch formale Rechtskraft zukäme. Man denke an ein rechtskräftiges Urteil: Ist das Urteil in der Welt, so gilt es - jedenfalls im Grundsatz - auch dann, wenn es materiell-rechtlich falsch sein mag. Soweit geht indes das materielle Eintragungsprinzip des BGB nicht, und zwar schon deshalb, weil dies zwar abschließend gesicherte Verhältnisse schafft, praktisch aber zur Lähmung des Grundstücksverkehrs führen würde. Die Eintragung ist nicht mehr, aber auch nicht weniger als der letzte Teil des ihr vorausgehenden Verfahrens. Leidet der dingliche Vertrag an einem Mangel, besteht dieser daher unabhängig vom Grundbuchvollzug der Einigung fort mit der Folge der Unrichtigkeit des Grundbuchs. Das muss nicht so sein. Das kann man auch anders regeln. In Deutschland ist es aber so. Wahre Rechtslage und Grundbuchinhalt können auf diese Weise auseinanderfallen; das Grundbuch kann durch eine Eintragung materiell-rechtlich falsch werden.

Das besagt natürlich nicht, dass auch nach dem deutschen Grundbuchsystem solch ein Auseinanderfallen von Eintragung und wahrer Rechtslage nicht nach Möglichkeit vermieden werden soll. Die Systemanforderung nach der Richtigkeit des Grundbuchinhalts kann indes das Eintragungsprinzip nur lückenhaft erfüllen. Diese Schwachstelle wird durch das Publi-

zitätsprinzip und formell durch den Voreintragungsgrundsatz des § 39 GBO abgefedert.

### **Der Grundsatz der Voreintragung des betroffenen Rechts und seines Inhabers**

§ 891 BGB, der aus der Tatsache des Eingetragenseins eines Rechts zugunsten eines Rechtsinhabers (widerlegbar) auf den Bestand dieses Rechts in der Person des gebuchten Berechtigten schließt, ist die Grundlage des durch das Grundbuch vermittelten öffentlichen Glaubens. Ihn vollziehen die §§ 892, 893 BGB zugunsten derjenigen, die auf das Grundbuch vertrauend das Recht vom Buchinhaber erwerben bzw. an den Buchinhaber eine aus dem eingetragenen Recht geschuldete Leistung erbringen. Die Grundbucheintragung wird damit anstelle des dem Verfügenden nicht zustehenden Rechts Grundlage des Rechtserwerbs durch den nicht bösgläubigen Erwerber und des Rechtsverlusts in der Person des nicht eingetragenen wirklich Berechtigten.

Diese materielle Rechtsscheinwirkung der Grundbucheintragung erhält durch § 39 Abs. 1 GBO einerseits die Bedeutung einer formalen Legitimation, andererseits wird sie dadurch, dass § 39 Abs. 1 die Voreintragung des verfügungsbetroffenen Rechts und die des darüber Verfügenden zum zwingenden Erfordernis der Fortschreibung des Grundbuchs macht, zu einem Element der Gewährleistung der Grundbuehrichtigkeit.

### **Das Antragsprinzip**

Dem materiell-rechtlichen Eintragungsprinzip und dem dahinterstehenden, das Zivilrecht beherrschenden Grundsatz der privatautonomen Gestaltung der bürgerlich-rechtlichen Rechtswelt durch die Rechts-

subjekte entspricht es, dass das Eintragungsverfahren nicht von Amts wegen betrieben wird, sondern einen einleitenden Antrag voraussetzt.

### **Das Bewilligungsprinzip**

Nicht der materielle Konsens der Verfügungsbeteiligten im dinglichen Vertrag wird beim Eintragungsvollzug auf seine Wirksamkeit geprüft. Maßgeblich ist, dass derjenige, dessen Rechtsstellung von der vorzunehmenden Eintragung betroffen wird, die Eintragung bewilligt.

### **Das Legalitätsprinzip**

Das Legalitätsprinzip dient der Zuverlässigkeit des Grundbuchs. Es soll dazu beitragen, das Grundbuch mit der wirklichen Rechtslage im Einklang zu halten. Deswegen hat das Grundbuchamt jede Eintragung zu unterlassen, von der es weiß, dass mit ihrem Vollzug das Grundbuch eine von der Wirklichkeit abweichende Rechtslage verlautbaren würde. Andererseits folgt aus der strengen Gesetzesbindung, dass die grundbuchführende Stelle der Verfahrenseffizienz verpflichtet ist. Diese beiden Verfahrensziele können in Widerstreit geraten, wenn das Grundbuchamt wegen außerhalb der Eintragungsgrundlagen verbleibender Umstände sich nicht davon überzeugen kann, dass bei einem Vollzug der Eintragung das Grundbuch der wirklichen Rechtslage entspricht. Der Widerstreit löst sich, indem allgemein anerkannt ist, dass die Vermutung des § 891 BGB auch für das Grundbuchamt maßgeblich ist und dass das Grundbuchamt nur dann trotz Vorliegens einer Betroffenen-Bewilligung die Eintragung ablehnen darf, wenn es aufgrund feststehender Tatsachen positiv weiß, dass die Buchung das Grundbuch unrichtig machen würde.

### **Das Prioritätsprinzip**

Zu den Systemaufgaben des Legalitätsprinzips gehört schließlich die Beachtung des Prioritätsprinzips beim Entscheidungsvorgang (§ 17 GBO) und beim Antragsvollzug (§ 45 GBO) im Hinblick auf das an die Reihenfolge der Eintragungen im Grundbuch gebundene materiell-rechtliche Rangprinzip und die Wahrung des Grundsatzes der übersichtlichen Grundbuchführung.

### **Das GB-Recht als Bestandteil des Liegenschaftsrechts**

Vielleicht abschließend hierzu noch eine kurze Erklärung zu einem Rechtsbegriff, der insbesondere im Bereich des Vermessungs- und Grundstücksdokumentationswesens immer wieder auftritt, und zwar schon ganz vordergründig wegen der Bezeichnung des „Liegenschaftskatasters“. Es ist dies der Begriff des Liegenschaftsrechts.

Er ist ein Oberbegriff sämtlicher Rechtsvorschriften, welche an das Grundstück oder ein daran bestehendes dingliches Recht als Regelungsgegenstand anknüpfen. Das formelle Grundbuchrecht, das Immobiliarsachenrecht, das öffentliche Bodenrecht einschließlich des Steuerrechts und das Recht der Zwangsvollstreckung in das Immobilienvermögen sind allesamt aufeinander bezogene Teile des Liegenschaftsrechts. Für das Aufeinanderbezogenensein von materiellem Recht, öffentlichem Bodenrecht und formellem Grundbuchrecht beispielhaft ist die materiell-rechtliche Definition des Grundstücks im Rechtssinn als ein gegen andere Teile abgegrenzter, nach einem amtlichen Verzeichnis (insbesondere Liegenschaftskataster) benannter und im Grundbuch unter einer besonderen Nummer eingetragener Teil der Erdoberfläche, also im Kurztext der § 873 BGB, die §§ 2,3 GBO und das Vermessungs- und Grundstücks-

dokumentationswesen betreffende Landesrecht (Katastergesetze).

## Die historische Entwicklung des Grundbuchwesens

### Wurzeln und Entstehung des Grundbuchsystems

Unser heutiges Grundbuchsystem hat mehrere, ganz verschiedenartige Wurzeln: germanische und römisch-rechtliche, französisch-rechtliche wie preußisch-mitteldeutsche. Ein kleiner Überblick:

Im germanischen Rechtskreis kam man dem Bedürfnis nach eindeutiger und beweiskräftiger Dokumentation der grundstücksbezogenen Rechtsverhältnisse durch besondere Formen der Eigentumsübertragung nach: Neben der Übereinstimmung des Veräußerer- und des Erwerberwillens trat die öffentliche Übertragung des Besitzes im Sinne einer förmlichen Auflassung. Recht früh wurden dabei die Besitzübertragungen zur Urkunde von Gerichtspersonen vorgenommen. Ergebnis waren öffentliche, chronologisch angelegte Urkundssammlungen wie die Kölner Schreinsbücher (ab 1135) und das Danziger Erbbuch (ab 1357), später das Münchener Grundbuch (ab 1484). Durch die Rezeption des römischen Rechts, das auch für den Grundstücksverkehr vom Grundsatz der Formfreiheit beherrscht war, wurde die Entwicklung der Grundstücksbücher zunächst aufgehalten. Im 18. Jahrhundert kam dann im Zuge der wirtschaftlichen Entwicklung wieder ein Bedürfnis nach eindeutigen und verlässlichen Dokumentationen auf.

Dabei entwickelten sich als Vorläufer des heutigen Grundbuchsystems zwei unterschiedliche Grundstücksdokumentationssysteme:

- das auf dem französischen Recht beru-

hende Transskriptions- und Inskriptionssystem und

- das auf dem ALR beruhende, für Preußen, aber auch für verschiedene mitteldeutsche Kleinstaaten geltende System der Hypotheken- und Pfandbücher.

Der Unterschied war bedeutsam, wie er bedeutsamer nicht sein konnte: Nach dem französischen System blieb es beim Grundsatz der Formlosigkeit der Rechtsbestellung und des Rechtsübergangs, es war aber zu deren Verlautbarung die Eintragung in einem öffentlichen Register erforderlich. Diese Eintragung war im Verhältnis zwischen Eigentümer und Pfandgläubiger bloß deklaratorisch, im Verhältnis zu Dritten verlieh sie der Buchung konfirmatorische Außenwirkung.

Beim preußischen System hingegen hatte die Eintragung der Grundstücksverpfändung rechtsbegründende Wirkung. Allerdings wiesen die Pfandbücher das Grundstückseigentum nicht um seiner selbst Willen, sondern nur wegen des eingetragenen Pfandrechts nach. Sie waren eben zu dieser Zeit bloße Pfandbücher und nicht umfassende Grundbücher.

Der Schritt vom Pfandbuchsystem zum Grundbuchsystem erfolgte erst 1843, und zwar zuerst im Königreich Sachsen. Begünstigt dadurch, dass inzwischen die Landvermessung in Gang gekommen und weit vorangeschritten war, setzte sich das Grundbuchsystem in Preußen durch die preußischen Eigentumsgesetze vom 8.05.1872 und in deren Folge auch in anderen norddeutschen Staaten durch.

Die Reichsgründung führte mit den Reichsjustizgesetzen zeitgleich mit dem Inkraft-Treten des BGB am 1.01.1900 auch zur Reichsgrundbuchordnung. Die neue Grundbuchordnung hatte zwar dem neuen Sachenrecht des BGB einen einheitlichen

verfahrensrechtlichen Rahmen beigegeben. Dessen Ausführung richtete sich indes weiterhin nach Landesrecht und beließ es bis 1935 bei einem buntgescheckten Bild des deutschen Grundbuchwesens. Namentlich in den Ländern, die vom Pfand- zum Grundbuchsystem wechselten, zog sich die Anlegung der Grundbücher über Jahre hin, so in Bayern bis zum 1.10.1910, zum Teil gar bis zum 2. Weltkrieg. Auch nach der Anlegung der Grundbücher wurde in Deutschland nach zwei verschiedenen Buchungssystemen eingetragen: in Bayern durch chronologische Fortschreibung der Rechtslage in der Eintragungsspalte, in Preußen mit den heute noch vorgegebenen 4 Teilen (Bestandsverzeichnis, Eigentümer- und zwei Belastungsabteilungen), in Sachsen wiederum mit nur 3 Teilen (nämlich mit nur einer Belastungsabteilung); in Württemberg hingegen galt nach wie vor das Personalfolium der Gemeindegrundbücher (sog. Güterbuch).

### Die Grundbuchreform 1935

Durch die Grundbuchreform 1935 kam das Ende der bis dahin auf dem Gebiet des Grundbuchwesens noch herrschenden Zersplitterung, einer Zersplitterung „wie man sie sich schlimmer nicht vorstellen kann“. Maßgebende Vereinheitlichungsvorschriften sind

- die VO zur Änderung des Verfahrens in GB-Sachen vom 5.08.1935 (Änderungs-VO),
- die VO zur Ausführung der GBO vom 8.08.1935 (AusführungsVO),
- die Allgemeine Verfügung zur Errichtung und Führung des Grundbuchs (Grundbuchverfügung), ergänzt durch die Allgemeine Verfügung des RJM über die geschäftliche Behandlung von Grundbuchsachen vom 25.02.1936

und schließlich

- die Bekanntmachung der Grundbuchneufassung.

Mit der ÄnderungsVO wurden die landesrechtlichen Vorbehalte aufgehoben, soweit nicht die neue Grundbuchordnung sie ausdrücklich aufrechterhielt. Das Grundbuchverfahren wurde nunmehr gerichtsverfahrensförmig in die Zuständigkeit der Amtsgerichte gegeben. Zwingend war dies übrigens nicht und ist es auch heute nicht. Die Entscheidungen in Grundbuchsachen gehören nämlich nicht zu dem in Art. 92 GG von verfassungswegen den Gerichten vorbehaltenen Kernbereich der Rechtssprechung. Sie sind vielmehr nach herkömmlichem Verständnis der Dritten Gewalt übertragene Aufgaben der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Sie sind gleichsam gerichtliche Hoheitsakte, die nicht unter den Richtervorbehalt des Grundgesetzes fallen und Rechtspflegern übertragen werden konnten. Es mag durchaus gewisse praktische Vorteile geben, die Grundbuchangelegenheiten - zumal in Gestalt eines integrativen Registers - als Teil der öffentlichen Verwaltungsaufgaben zu behandeln und entsprechende Zuständigkeiten von Verwaltungsbehörden zu schaffen. Gleichwohl ist die traditionelle Zuweisung der Grundbuchsachen an die Gerichte nach meiner Auffassung schon deswegen am sachlichsten, weil es beim Grundbuch weitgehend um den privaten Immobilienverkehr geht. Hier stehen vornehmlich Rechtsfragen im Raum, die wohl am verlässlichsten von in der Rechtspflege ausgebildeten Rechtspflegern mit dem Beschwerdeweg zur richterlichen Entscheidung in der ordentlichen Gerichtsbarkeit beurteilt werden können.

Die eben schon erwähnte AusführungsVO bereitete u.a. die Einführung eines einheitlichen Reichskatasters vor und regelte

das Verfahren zur nachträglichen Anlegung von Grundbuchblättern.

Mit der Grundbuchverfügung schließlich als dem Kernstück der Reform wurden nach preußischem System ein einheitliches Grundbuchmuster und einheitliche Bestimmungen über die Grundbuchführung geschaffen. Letzter Teil der Vereinheitlichung waren die Bestimmungen betr. die Übernahme des Reichskatasters als amtliches Grundstücksverzeichnis für das Grundbuch und die Rückführung der Grundbücher auf das Reichskataster, welches nach dem Übergang der Zuständigkeit in Vermessungssachen auf die Bundesländer als Liegenschaftskataster beibehalten wurde.

Die Grundbuchordnung von 1935 ist in der Folgezeit bis zum Kriegsende und danach wiederholt geändert und ergänzt worden. Aus der Zeit bis zum Kriegsende sind namentlich zu nennen

- die Allgemeinen Verfügungen des Reichsjustizministers vom 20.01.1940 über die Zurückführung der Grundbücher auf das bzw. die Erhaltung ihrer Übereinstimmung mit dem Reichskataster,
- die VO über die Einführung des Reichskatasters als amtliches Verzeichnis i.S.d. § 2 Abs. 2 GBO vom 23.01.1940,
- die VO zur Wiederherstellung zerstörter oder abhandengekommener Grundbücher vom 26.07.1940.

Aus der Zeit nach dem Krieg sind zu nennen

- das Wohnungseigentumsgesetz,
- das Rechtspflegergesetz (Übertragung der Grundbuchsachen auf die Rechtspflegerzuständigkeiten),
- die VO des BMJ über Grundbücher mit herausnehmbaren Einlegebögen und
- das Beurkundungsgesetz (Neuregelung des Beurkundungsverfahrens in alleiniger Zuständigkeit der Notare).

Zusammenfassend lässt sich ohne Überheblichkeit vor anderen Rechtsordnungen sagen: Das deutsche Grundbuchsystem hat sich anerkanntermaßen als ein Meisterwerk der Gesetzgebung bewährt. Gleichwohl finden sich vergleichbare öffentliche Grundstücksregister nur in der Schweiz und in Österreich, neuerdings auch in einigen Staaten des östlichen Mitteleuropas. Vor allem in den Rechtsordnungen, die Grundstücke wie bewegliche Sachen übereignen, hätte man sich - jedenfalls aus deutscher Sicht - eine vergleichbar eindeutige Grundstücksdokumentation vorstellen können, schlagen doch mangels Trennung in schuldrechtlichen und dinglichen Vertrag wegen des einheitlich vorgestellten Übereignungsgeschäfts dort Vertragsmängel unmittelbar auf den Rechtsbestand durch. Wenn das deutsche Grundbuchsystem letztlich auf Mitteleuropa beschränkt blieb, so mag der Grund hierfür - abgesehen von unterschiedlichen Rechtstraditionen - auch in der dem deutschen Immobiliarsystem im Interesse der Sicherheit des Grundstücksverkehrs eigenen gewissen Schwerfälligkeit zu suchen sein.

### Das Grundbuchrecht in der DDR

Nach dem Krieg und der Gründung der DDR war mit dem BGB auch die Grundbuchordnung (GBO) von 1935 zunächst in Kraft geblieben. Allerdings wurde 1952 zeitgleich mit der Gerichtsneuorganisation das Grundbuchwesen durch die Verordnung über die Übertragung der Angelegenheiten der Freiwilligen Gerichtsbarkeit insoweit grundlegend verändert, als nunmehr die Führung der Grundbücher den Räten der Kreise (Katasterbehörden) übertragen wurde und damit Entscheidungen über Grundbuchanträge keine in der Zuständigkeit der Gerichte liegende Rechtspflegeangelegen-



heiten mehr waren. Nach Wegfall der Länder wurden sie vielmehr Verwaltungsaufgaben unter zentraler Aufsicht des Innenministeriums, später durch Ministerratsbeschluss vom 8.12.1964 in der Zuständigkeit der Räte der Bezirke. Mit dieser Maßgabe galt die GBO bis zum Außer-Kraft-Treten des BGB zum 31.12.1975.

Mit der Einführung des Zivilgesetzbuchs blieb es zwar beim Eintragungsprinzip als konstitutivem Element des Rechtserwerbs an Grundstücken. Anstelle der GBO traten nunmehr aber bis zum Ende der DDR die Vorschriften der Grundstücksdokumentationsordnung und die Grundbuchverfahrensordnung. Daneben gab es die Geschäftsanweisung Nr. 4/1976, die durch die sogenannte Colido-Anweisung Nr. 4/87 abgelöst wurde, die die computergestützte Zusammenführung der Liegenschaftsdokumentation in einem Integrationsregister vorsah, die letztlich aber - soweit mir bekannt - über das Ende der DDR nicht mehr praktiziert wurde.

### Das wiedervereinigte Grundbuchrecht

Mit der Wiedervereinigung sind nach den Bestimmungen des Einigungsvertrags die Grundbuchordnung und die Grundbuchverfügung auch im Gebiet der östlichen Bundesländer wieder in Kraft getreten. Allerdings galten zunächst verschiedene überleitende Maßnahmen. So blieb zunächst die Zuständigkeit des Liegenschaftsdienstes erhalten. Die nach dem DDR-Recht geltende Grundstücksdokumentation blieb amtliches Verzeichnis im Sinne von § 2 GBO. Die nach DDR-Recht angelegten Grundbücher blieben Grundbücher im Sinne der Grundbuchordnung. Ausnahmen galten ferner und gelten auch heute noch für die Organzuständigkeit: Nach § 144 Abs. 4 GBO können im Osten die das

Grundbuch betreffenden Amtshandlungen nicht nur von Beamten, sondern auch von Angestellten der Grundbuchämter vorgenommen werden. Neu geschaffen wurde das Berufsbild des beamteten oder angestellten Fachbereichsrechtspflegers.

Schon 1991 und 1992 haben die östlichen Bundesländer durch ergänzende Rechtssetzung das Grundbuchwesen wieder als Angelegenheit der freiwilligen Gerichtsbarkeit in die Zuständigkeit der Gerichte verlagert und in Geschäftsanweisungen die Anlegung und Führung der Grundbücher entsprechend dem in der alten Bundesrepublik geltenden Standard geregelt.

### Das EDV-Grundbuch

#### **Anordnung und Voraussetzungen für das maschinell geführte Grundbuch**

Schon verhältnismäßig frühzeitig waren jedenfalls in Ansätzen in der alten Bundesrepublik die Vorteile der modernen datenverarbeitenden Technik durch die Entwicklung neuer EDV-Systeme erschlossen worden. Sie beschränkten sich jedoch alle auf bloße Textverarbeitung ohne Archivierung der erfassten Daten. Ein Versuch, den Gesamtdatenbestand der Grundbücher elektronisch zu speichern, fortzuführen und ihn mit dem Bestand der Katasterbehörden in einem integrierten Register zu verbinden, war zwar bis zu einem Gesetzesentwurf gediehen, scheiterte letztlich aber am Widerstand der Länder.

Erst durch die Wiedervereinigung bekam - auch vor dem Hintergrund des DDR-Projekts eines Integrationsregisters - das Projekt eines EDV-Grundbuchs neuen Auftrieb. Grund war auch die Not des Grundbuchwesens im Osten, der man durch moderne EDV-Systeme Herr werden wollte. Nicht zuletzt spielte eine entscheidende

Rolle aber auch der zwischenzeitliche Fortschritt der Datenverarbeitungstechnik. Durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.12.1993 wurden als siebenter Abschnitt der Grundbuchordnung in § 126 ff GBO Vorschriften über das maschinell geführte Grundbuch eingefügt. § 126 GBO regelt Anordnung und Voraussetzungen, indem es dort heißt:

„(1) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchem Umfang das Grundbuch in maschineller Form als automatisierte Datei geführt wird. Hierbei muss gewährleistet sein, dass

- die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Datenverarbeitung eingehalten, insbesondere Vorkehrungen gegen einen Datenverlust getroffen sowie die erforderlichen Kopien der Datenbestände mindestens tagesaktuell gehalten und die originären Datenbestände sowie deren Kopien sicher aufbewahrt werden;
- die vorzunehmenden Eintragungen als bald in einen Datenspeicher aufgenommen und auf Dauer inhaltlich unverändert in lesbarer Form wiedergegeben werden können;

(...)

(2) Die Führung des Grundbuchs in maschineller Form umfasst auch die Einrichtung und Führung eines Verzeichnisses der Eigentümer und der Grundstücke sowie weitere, für die Führung des Grundbuchs in maschineller Form erforderliche Verzeichnisse. Das Grundbuchamt kann für die Führung des Grundbuchs auch Verzeichnisse der in Satz 1 bezeichneten Art nutzen, die bei den für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stellen eingerichtet sind; diese dürfen die in Satz 1 bezeichneten

Verzeichnisse insoweit nutzen, als dies für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderlich ist. (...)“

Weiter ermöglicht es § 127 GBO den Ländern, eine Integration von Grundbuch und Liegenschaftskataster herbeizuführen, indem bestimmte Daten des Liegenschaftskatasters unmittelbar maschinell in das Grundbuch eingegeben werden und umgekehrt. § 127 GBO lautet:

„(1) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung (...) bestimmen, dass das Grundbuchamt

- Änderungen der Nummer, unter der das Grundstück im Liegenschaftskataster geführt wird, die nicht auf einer Änderung der Umfangsgrenzen des Grundstücks beruhen sowie im Liegenschaftskataster enthaltene Angaben über die tatsächliche Beschreibung des Grundstücks aus dem Liegenschaftskataster maschinell in das Grundbuch und in Verzeichnisse nach § 126 Abs. 2 einspeichern darf,
- der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle, die Grundbuchstelle sowie Daten des Bestandsverzeichnisses und der ersten Abteilung maschinell übermittelt.

(2) Soweit das Grundbuchamt nach bundesrechtlicher Vorschrift verpflichtet ist, einem Gericht oder einer Behörde über eine Eintragung Mitteilung zu machen, besteht diese Verpflichtung bezüglich der nach Maßgabe des Absatzes 1 aus dem Liegenschaftskataster in das Grundbuch übernommenen Angaben nicht.“

Auch wenn danach Daten unmittelbar aus dem Liegenschaftskataster in das Grundbuch eingegeben werden, handelt es sich rechtlich doch um eine Eintragung durch das Grundbuchamt. Unrichtige auf einem Fehler der Katasterbehörde beruhenden

den Eingaben sind daher rechtlich dem Urkundsbeamten des Amtsgerichts zuzurechnen und eröffnen den entsprechenden Rechtsbehelf (Beschwerde).

### **Grundbucheinsicht im maschinell geführten Grundbuch**

#### a) Grundbucheinsicht

§ 132 und § 133 GBO regeln Besonderheiten der Einsicht in das maschinell geführte Grundbuch. Grundsätzlich sind allerdings die Voraussetzungen, unter denen Einsicht in das Grundbuch genommen werden kann, dieselben wie beim Papiergrundbuch (§ 77 GBV): Es muss ein berechtigtes Interesse dargelegt werden. Zuständig für die Gewährung von Grundbucheinsicht ist weiter der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle des Amtsgerichts. Die Einsicht wird beim maschinell geführten Grundbuch grundsätzlich dadurch gewährt, dass ein Grundbuchblatt auf dem Bildschirm wiedergegeben wird und der Bildschirminhalt eingesehen werden kann (§ 79 GBV). Dem Grundbuchamt steht es aber auch frei, stattdessen einen Ausdruck herzustellen und in diesen Einsicht nehmen zu lassen. Der Ausdruck kann auf Antrag auch ausgehändigt werden.

Eine wesentliche Erleichterung bietet § 132 GBO, der es ermöglicht, dass ein Grundbuchamt Einsicht in das von einem anderen Grundbuchamt geführte Grundbuch gewährt. Zuständig ist das Grundbuchamt, bei dem Einsicht genommen werden soll. Die dafür zuständigen Bediensteten müssen besonders bestimmt werden und eine elektronische Kennung verwenden. Landesjustizverwaltungen können vereinbaren, dass Einsicht auf diese Weise auch über Landesgrenzen hinaus gewährt werden kann.

#### b) Automatisiertes Abrufverfahren

§ 133 GBO schließlich regelt das automati-

sierte Abrufverfahren (Online-Anschluss). Durch das automatisierte Abrufverfahren ändert sich nichts am zulässigen Umfang der Grundbucheinsicht. Lediglich das Einsichtsverfahren ist entsprechend den Möglichkeiten moderner Technik anders, da über einem Bildschirm Einsicht in das Grundbuch genommen und ein Abdruck des Grundbuchinhalts in Form eines Bildschirmausdrucks gefertigt werden kann. Weil beim automatisierten Abrufverfahren das berechnete Interesse an der Einsicht vom Grundbuchamt nicht im Einzelfall nachgeprüft wird, kommen nur solche Stellen und Personen für das Verfahren in Betracht, die ein berechtigtes Interesse nicht darzulegen brauchen.

Hierzu gehören Gerichte, Behörden, Notare, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, dinglich Berechnete und von ihnen Beauftragte sowie die Staatsbank Berlin, nicht jedoch andere öffentlich-rechtliche Kreditinstitute. Ob, in welchem Umfang und zu welchem Zweck die durch die Bildschirmeneinsicht gewonnenen Grundbuchdaten gespeichert werden dürfen, regelt sich dabei nach den für die abrufberechtigten Stellen und Personen geltenden allgemeinen Vorschriften.

Das automatisierte Abrufverfahren ist schließlich auch zum Zweck der maschinellen Bearbeitung von Auskunftsanträgen aus dem Grundbuch zulässig, indem im sogenannten eingeschränkten Abrufverfahren Anträge auf Gewährung von Grundbucheinsicht oder Erteilung eines Grundbuchausdrucks maschinell erledigt werden (§ 133 Abs. 4 Satz 1 GBO).

### **Änderung der Grundbuchverfügung**

Nach § 134 GBO ist das Bundesministerium der Justiz ermächtigt, nähere Einzelheiten hinsichtlich des maschinell geführten

Grundbuchs durch Rechtsverordnung zu regeln. Es hat dies im Abschnitt XIII der Grundbuchverfügung (§ 61 ff GBV) getan. § 77 ff GBV enthalten dabei Regeln über die Einsicht in das maschinell geführte Grundbuch und Abschriften hieraus und § 80 ff GBV Vorschriften über den automatisierten Abruf von Daten. Die Einrichtung eines automatisierten Abrufverfahrens bedarf bei Gerichten, Behörden und der Staatsbank Berlin einer Verwaltungsvereinbarung, im Übrigen, soweit nicht ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen wird, einer Genehmigung durch die dazu bestimmte Behörde der Landesjustizverwaltung. Wird ein Abrufverfahren eingerichtet, so ist systemtechnisch sicherzustellen, dass Abrufe nur unter Verwendung eines geeigneten Codezeichens erfolgen können. Der berechtigten Stelle ist in der Genehmigung zur Auflage zu machen, dafür zu sorgen, dass das Codezeichen nur durch deren Leitung und berechtigte Mitarbeiter verwendet und missbrauchsicher verwahrt wird.

Zur Zusammenarbeit mit den katasterführenden Stellen enthält § 86 GBV folgende Regelung:

- Soweit das amtliche Verzeichnis (§ 2 Abs. 2 GBO) maschinell geführt wird und durch Rechtsverordnung nach § 127 der Grundbuchordnung nichts anderes bestimmt ist, kann das Grundbuchamt die aus dem amtlichen Verzeichnis für die Führung des Grundbuchs benötigten Daten aus dem Liegenschaftskataster anfordern, soweit dies nach den katasterrechtlichen Vorschriften zulässig ist.
- Soweit das Grundbuch maschinell geführt wird, dürfen die für die Führung des amtlichen Verzeichnisses zuständigen Behörden die für die Führung des automatisierten amtlichen Verzeichnisses

benötigten Angaben aus dem Bestandsverzeichnis und der ersten Abteilung anfordern.

- Die Anforderung nach den Absätzen 1 und 2 bedarf keiner besonderen Genehmigung oder Vereinbarung. Auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde, der Umlegungsstelle, der Bodensonderungsbehörde, der nach § 53 Abs. 2 und 4 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes zuständigen Stelle oder des Amtes oder Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen übermittelt das Grundbuchamt diesen Behörden die für die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens erforderlichen Daten aus dem Grundbuch der im Planungsgebiet belegenen Grundstücke.

### **Die Entwicklung des Grundbuchwesens in Brandenburg nach 1990**

Was die Entwicklung des Grundbuchs in der ersten Zeit nach der Wiedervereinigung angeht, so darf ich an das anknüpfen, was ich zum Grundbuchwesen in der DDR ausgeführt habe. Mit der Wiedervereinigung traten demnach nach den Bestimmungen des Einigungsvertrags die Grundbuchordnung und die Grundbuchverfügung wieder in Kraft, dies allerdings mit verschiedenen überleitenden Maßnahmen u.a. hinsichtlich des Fortbestands der Zuständigkeit des Liegenschaftsdiensts.

Wie in den anderen damals neuen Bundesländern ist in der Folgezeit auch in Brandenburg durch ergänzende Rechtssetzung das Grundbuchwesen wieder als Angelegenheit der freiwilligen Gerichtsbarkeit in die Zuständigkeit der Amtsgerichte rückverlagert worden:

Zunächst wurde durch Beschluss der Landesregierung mit Wirkung vom 1.10.1991 die Ressortzuständigkeit für das

Grundbuchwesen vom Ministerium des Innern auf das Ministerium der Justiz übertragen. Klarstellend wurde bemerkt, dass die Zuordnung der Grundbuchsachen an die Kreisgerichte als Teil der freiwilligen Gerichtsbarkeit damit noch nicht vollzogen war und dass bis dahin vorgesetzte Dienstbehörde für die Grundbuchämter das Ministerium der Justiz sein sollte. Die mit der RV des MI vom 7.05.1991 (III-3.6-8413) bestellten geschäftsleitenden Grundbuchführer blieben bis auf Weiteres mit ihren bisherigen Aufgabenbereichen betraut.

Zuvor war noch in der Zuständigkeit des MI die vorläufige BrandGBGA erlassen.

Durch gemeinsamen Runderlass des MI und des MdJ vom 29.05.1991 wurde ab 1.06.1991 in Basdorf die gemeinsame Bearbeitungsstelle der Grundbuchämter eingerichtet. Ihr war die Aufgabe übertragen worden, die bis zum 31.05.1991 rückständigen Grundbucheintragungsanträge zu bearbeiten. Sie war mit - vor allem aus Nordrhein-Westfalen abgeordneten - Grundbuchführern, mit Geschäftsstellenverwaltern sowie mit Schreib- und Eintragungskräften und weiteren Hilfskräften besetzt. Das zuständige Grundbuchamt hatte mit den beigelegten Eintragungsanträgen die Grundakten der Bearbeitungsstelle zur abschließenden Erledigung zu übersenden.

Nach dem Ressortübergang auf die Justiz wurde durch Organisationsverfügung des MdJ ab 1.12.1991 im MdJ ein „Arbeitsstab Grundbuch“ eingerichtet (Organisationsverfügung vom 3.12.1991, geändert durch Organisationsverfügung vom 16.12.1992). Er hat bestanden bis zum Inkraft-Treten des Brandenburgischen Gerichtsneuordnungsgesetzes und damit bis zu der Errichtung der im Gerichtsverfassungsgesetz vorgesehenen Amts- und Landgerichte sowie des Oberlandesgerichts an-

stelle der bisherigen Kreis- und Bezirksgerichte am 1.12.1993. Wie die entsprechende Organisationsverfügung ausdrücklich feststellte, hatte damit der Arbeitsstab „seine Aufgabe erfüllt“. Aufgabe des Arbeitsstabs war es, die Ressortverantwortung des MdJ gegenüber den Grundbuchämtern zu „realisieren“. Im Zusammenwirken mit den zuständigen Abteilungen und Referaten des MdJ sollten der weitere Aufbau und die Organisation der Grundbuchämter in Brandenburg vorangetrieben und - wie es heißt - die Voraussetzungen „für eine hohe Arbeitseffizienz geschaffen werden.“

Am 17.12.1991 wurde die vorläufige Brandenburgische Aktenordnung für die Grundbuchämter erlassen.

Nicht unerwähnt bleiben soll der gemeinsame Runderlass des MdJ, des MI und des MdF vom 20.02.1992 zur vordringlichen Bearbeitung von Grundbuchanträgen bei besonderen Investitionszwecken, später abgelöst durch die Gemeinsame Allgemeine Verfügung des MdJ, MI, MdF und MSWV vom 28.09.1992. Danach hatte das Grundbuchamt einen Eintragungsantrag unbeschadet des § 17 der Grundbuchordnung zeitlich bevorzugt zu erledigen, wenn die Eintragung der Erreichung eines besonderen Investitionszwecks diene (investiver Grundbuchantrag) und ihm eine Bescheinigung der Landkreise oder kreisfreien Städte darüber vorlag. Zur weiteren Entwicklung des Investitionsvorrangs sei auf die Bestimmungen der GrundbuchvorrangsVO vom 3.10.1994 (BGBl. I S. 2796) und die dazu ergangene Allgemeine Verfügung des MdJBE vom 9.11.1995 verwiesen.

Nachdem zuvor schon durch RV des MdJ vom 6.04.1992 in Vorbereitung der Zuordnung des Grundbuchwesens an die Kreisgerichte einzelne Verwaltungsaufgaben der Grundbuchämter auf die Direkto-

ren der Kreisgerichte übertragen worden waren, erfolgte durch Gesetz vom 17.11.1992 die Überführung des Grundbuchwesens in die Freiwillige Gerichtsbarkeit und in die Zuständigkeit der damals noch bestehenden, ihrer Zahl nach allerdings schon reduzierten Kreisgerichte. Die bisherige gemeinsame Bearbeitungsstelle in Basdorf wurde als Zentrale Außenstelle aller Kreisgerichte unter Dienstaufsicht des Direktors des AG Bernau weitergeführt. Die Zuteilung von Grundbuchsachen an die Zentrale Außenstelle erfolgte nach einem Aktenverteilungsplan, den die Direktoren der einzelnen Kreisgerichte erstellten.

Am 22.07.1993 erging die Grundbuchgeschäftsanweisung des Landes Brandenburg, die die vorläufige Brandenburgische Geschäftsanweisung vom 20.03.1991 ablöste. Damit und mit der Überführung der brandenburgischen Gerichte in die Strukturen des Gerichtsverfassungsgesetzes, also der Bildung der Amtsgerichte, Landgerichte und des Oberlandesgerichts war der organisatorische Aufbau der Grundbuchämter im Wesentlichen zu einem äußeren Abschluss gekommen. Zum Jahresende 1995 hat die Zentrale Außenstelle in Basdorf ihre Arbeit eingestellt. Durch Abordnung von Bediensteten vor allem an diese Außenstelle, aber auch durch das 1993 eingeführte, inzwischen ebenfalls wieder ausgelaufene Aktenversendungsmodell, hat - das soll nicht unerwähnt bleiben - das Land Nordrhein-Westfalen einen erheblichen Beitrag zum Aufbau des Grundbuchwesens geleistet.

Nicht nur aus Höflichkeit Ihnen gegenüber nicht unerwähnt lassen will ich noch - und damit bin ich wieder bei der „Kusine Kataster“ - das am 24.12.1991 in Kraft getretene Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster im

Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1997.

Und was das Zusammenspiel beider Institutionen angeht, ist besonders herauszuheben die Gemeinsame Allgemeine Verfügung des MI und des MdJBE vom 26.10.1995 betreffend die Erhaltung der Übereinstimmung zwischen dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster. Sie regelt Einzelheiten zu

- den Mitteilungen der Katasterbehörden an das Grundbuchamt über Veränderungen im Liegenschaftskataster,
  - der Übernahme der Veränderungen durch das Grundbuchamt,
  - den Mitteilungen des Grundbuchamts an die Katasterbehörde und Eigentümer über Veränderungen im Grundbuch
- und
- der Übernahme der Veränderungen durch die Katasterbehörde.

Nur am Rande sei schließlich als Bundesgesetz das Bodensonderungsgesetz vom 20.12.1993 erwähnt. Ich erspare es mir, heute hier im Kreis der Fachleute dessen Bedeutung näher darzustellen.

## **Brandenburgisches Grundbuchwesen heute**

### **Räumliche Unterbringung**

Entsprechend der Aufteilung des Landes Brandenburg in vier Landesgerichtsbezirke und 25 Amtsgerichte gibt es derzeit im Land insgesamt 25 Grundbuchämter und 2 Außenstellen, nämlich

- 5 im Landgerichtsbezirk Cottbus,
- 8 im Landgerichtsbezirk Frankfurt (Oder),
- 5 im Landgerichtsbezirk Neuruppin (mit einer Zweigstelle in Wittstock),
- 6 im Landgerichtsbezirk Potsdam (wobei das AG Brandenburg in Belzig über eine Zweigstelle des Grundbuchamts verfügt)

sowie

- 1 im Präsidialamtgericht Potsdam.

Ein Teil der Grundbuchämter ist getrennt von den jeweiligen Haupthäusern untergebracht. In einigen Amtsgerichten ist im Zuge von Neubauten oder Totalrenovierungen inzwischen eine Rückführung in das jeweilige Haupthaus durchgeführt (wie z.B. in Potsdam oder Cottbus) oder in unmittelbarer Vorbereitung wie in Bernau.

Allerdings sind einige Amtsgerichte und damit leider auch immer noch einige Grundbuchämter in unzulänglichen Räumlichkeiten untergebracht. Das jetzt in Aussicht genommene Bauprogramm wird allerdings auch hier in absehbarer Zeit hoffentlich Abhilfe schaffen.

Insgesamt jedenfalls führen die brandenburgischen Grundbuchämter 1 300 000 Grundbücher mit zusammen etwa 14 300 000 Grundbuchseiten.

### Personelle Ausstattung

Was die personelle Ausstattung angeht, so sind bei den 25 Grundbuchämtern des Landes zur Zeit insgesamt beschäftigt:

- 155 Rechtspfleger,
- 168 Geschäftsstellenverwalter,
- 70 sonstige Angestellte, namentlich Eintrager und Kanzleikräfte,

mithin zusammen 393 Bedienstete.

Bei der erwähnten Zahl von 393 Bediensteten muss man sich freilich vor Augen führen, dass die Grundbuchämter nicht selbständige Behörden, sondern Abteilungen der Amtsgerichte sind. Die Grundbuchämter verfügen daher über keine eigenen Verwaltungsabteilungen. Deren Aufgaben werden vielmehr von der Verwaltungsabteilung des jeweiligen Amtsgerichts bis hin zur Behördenleitung durch den Direktor des Amtsgerichts miterledigt.

Aber auch die eben von mir erwähnte Zahl von 393 Grundbuchbediensteten entspricht keineswegs dem eigentlichen Personalbedarf der Grundbuchämter. Dieser ist vielmehr weit höher. Traditionell wird bundesweit in allen Bereichen der Justiz der Personalbedarf nach einem bundeseinheitlichen Pensenschlüssel berechnet. Er gibt z.B. wieder, wie viel Zivilsachen ein Richter am Amtsgericht oder wie viel Strafsachen ein Richter am Landgericht (im Durchschnitt gesehen) erledigen kann und muss. Aus der Zahl der an einem Gericht insgesamt angefallenen Fälle (differenziert nach bestimmten Fallarten wie z.B. Einzelrichterstrafsachen, Schöffensachen, Jugendrichtersachen) errechnet sich dann nach den Fallzahlen des Pensenschlüssels der Personalbedarf eines Gerichts. Das gilt nicht nur für Richter und Staatsanwälte, sondern auch für den gehobenen Dienst, dem die Rechtspfleger und damit auch die Grundbuchrechtspfleger angehören. Die öffentlichen Haushalte sparen auch an Personal. Unbestreitbar ist auch, dass gemessen am Bundesdurchschnitt das Land Brandenburg querbeet gerechnet immer noch überdurchschnittlich viele Bedienstete im öffentlichen Dienst hat. Auch vor Ihrem Kreis möchte ich die Gelegenheit nehmen, darauf hinzuweisen: Die Justiz hat keinen Überhang an Beschäftigten. Sie arbeitet in Brandenburg wie in allen anderen Bundesländern streng nach dem Bundespensenschlüssel und hat immer nur so viel Personal, wie sie Fälle hat, die es zu bearbeiten gilt. Fälle im übrigen, die sie sich nicht aussuchen kann, sondern die von außen durch Klagen und Anträge auf sie zukommen. Gemessen an diesem Pensenschlüssel hat die Justiz nicht zu viel Personal. Sie hat im Gegenteil zu wenig Personal. Schon seit Jahren arbeitet die Justiz mit einer personel-

len Unterbesetzung, die man seit Jahren mit dem schönen Wort „Mangelquote“ bezeichnet. So entfällt auf einen Richter im Land im Durchschnitt eben nicht nur ein volles Pensum. Jeder Richter des Landes hat vielmehr deutlich aufzusatteln und schafft stattdessen 1,3 Pensum. Auch die Rechtspfleger haben sich nicht nur mit Grundbuchanträgen, sondern zugleich auch mit einer solchen Mangelquote herumzuschlagen. Wir haben in der Justiz nicht zu viel, wir haben zu wenig Personal. Wohlgemerkt: es geht zehn Jahre nach der Wiedervereinigung nicht mehr darum, dass „auf dem Markt“ zu wenig Rechtspfleger zu haben wären, sondern allein darum, dass der Landeshaushalt uns unterhalb des Bundespensumschlüssels mit zu wenig Personal versorgt.

Noch eins zur personellen Ausstattung: Besonders im Bereich der Grundbuchämter hat sich die schon an früherer Stelle meines Referats erwähnte Einführung der sogenannten „Bereichsrechtspfleger“ bewährt. Gerade bei den Grundbuchämtern sind dies meist diejenigen, die zu DDR-Zeiten schon im Liegenschaftsdienst tätig waren und nach der Wende in den Justizdienst übergewechselt sind. Bereichsrechtspfleger heißen sie deswegen, weil sie nicht wie voll ausgebildete Diplomrechtspfleger alle Bereiche rechtspflegerischer Tätigkeit abdecken, sondern nur in einem bestimmten Bereich ausgebildet sind und demnach auch nur dort - wie zum Beispiel im Grundbuch - tätig sein dürfen. Um ihnen die Größenordnung zu zeigen, in der heute diese Bereichsrechtspfleger tätig sind: In Brandenburg gibt es insgesamt - nicht nur im Grundbuch - 522 Rechtspfleger. Davon sind nunmehr immerhin 147 Bereichsrechtspfleger, die zum allergrößten Teil im Grundbuch eingesetzt sind.

Nach Durchlaufen entsprechender Zusatzkurse können diese Bereichsrechtspfleger die Qualifikation eines Vollrechtspflegers erlangen. Diese im Interesse des Dienstherrn wie des Bediensteten geschaffene Möglichkeit bleibt nicht ungenutzt. Leider führt sie während der Fortbildungszeit im Grundbuch zu einer zusätzlichen personellen Belastung, da Ersatzkräfte während dieser Zeit nicht zur Verfügung stehen.

Zum Teil sehr gut bewährt haben sich die „Borkheider“. Das sind Seiteneinsteiger aus grundbuchfremden Berufen, die in der Nachwendezeit für eine Schnellausbildung zum Bereichsrechtspfleger/Grundbuch in Borkheide ausgebildet wurden. 17 der heute im Grundbuch tätigen Rechtspfleger sind solche Borkheider.

Neben der bereits erwähnten Tätigkeit der Außenstelle in Basdorf trat, wie ebenfalls schon erwähnt, das sogenannte Aktenversendungsmodell. Dabei wurden vollständige Grundbuchanträge zur Bearbeitung an Amtsgerichte in Nordrhein-Westfalen und von dort aus an Bedienstete übersandt, die gegen Einzelbezahlung nach Fällen in der Freizeit oder etwa während des Erziehungsurlaubs diese Anträge bearbeiteten.

## Technische Ausstattung

Im Land Brandenburg war in den ersten Nachwendejahren zur Automatisierung des Eintragungsverfahrens das auch in vielen anderen Bundesländern verwendete EDV-System „Solum“ zum Einsatz gekommen. Solum war ein im Grunde reines Textverarbeitungsprogramm, das keinen Anspruch erhob, auch nur Vorstufe für das elektronische Grundbuch zu sein. Bis zum Schluss waren mit Ausnahme des Amtsgerichts Bad Freienwalde alle Amtsgerichte mit diesem Solum ausgerüstet. Vor dem Hin-



tergrund der Jahrtausendwende und angesichts der damals nicht garantierten Jahr - 2000-Fähigkeit der weitestgehend überal- terten Solum-Rechner, hatte sich das Jus- tizministerium seinerzeit entschlossen, bei den brandenburgischen Grundbuchämtern an die Stelle von Solum das von Mecklen- burg-Vorpommern und Schleswig-Holstein entwickelte Programm „Argus“ einzufüh- ren. Unter großem Zeitdruck und personel- lem Aufwand ist dann im Jahre 1999 recht- zeitig bis zur Jahrtausendwende in allen Grundbuchämtern das neue System Argus eingeführt worden. Wohl gemerkt: Argus ist nicht das elektronische Grundbuch. Auch unter Argus bleibt es beim Papier- grundbuch.

Argus hat bei den Bediensteten nicht nur Freude bereitet. Dazu mag beigetragen haben, dass man sich an Solum gewöhnt hatte. Nicht zuletzt auch der Verkehr zwi- schen Kataster und Grundbuch gestaltete sich unter Solum unter Zuhilfenahme der GB-DAT in eingefahrenen Gleisen. Argus bedeutete „umdenken“. Argus ist vielleicht aber, wie die Praxis gezeigt hat, in der Tat wohl eher umständlich und schwerer hand- habbar als Solum.

### **Bearbeitungsdauer und Bearbeitungs- stand**

Leider hat die Umstellung von Solum auf Argus, die nicht nur technischen Aufwand mit sich brachte, sondern auch erheblichen Schulungsaufwand nach sich zog, die Er- ledigungszahlen in Grundbuchsachen und die Dauer der Erledigung zumindest vor- übergehend wieder deutlich in die Höhe schnellen lassen. Immerhin war durch Schulung, aber auch durch Stillstand wäh- rend der Umstellungsphase eine Erledi- gung von Grundbuchanträgen nur in einge- schränktem Maße möglich.

Lagen Ende 1995 die Rückstände im Grundbuch bei allen Amtsgerichten zusam- men bei 104 745 Anträgen, so war die Zahl unter Solum immerhin bis zum 31.10.1998 auf bloß 67 473 zurückgegangen. Das liegt unter der Zahl von Dreimonatseingängen und konnte sich sehen lassen.

Mit der Einführung von Argus im Jahr 1999 ist die Zahl der Rückstände inzwi- schen leider wieder auf über 113 000 hoch- gegangen und liegt damit wieder deutlich über dem Dreimonatseingang. Inzwischen ist die überwiegende Zahl der Grundbuch- ämter allerdings auch unter Argus wieder zu deutlich besseren Erledigungszahlen zu- rückgekehrt, wenn gleich das Bild kei- neswegs bei allen Amtsgerichten mir An- lass zu bloßer Freude gibt. Insgesamt zeigt sich heute hinsichtlich der Erledigungsdau- er und der Rückstände noch ein nicht ein- heitliches Bild. Gibt es Gerichte, deren Ein- gänge praktisch in einem Monat abgear- beitet werden können, so sind andere Amts- gerichte ganz weit von solchen Zahlen ent- fernt. Die Gründe hierfür sind unterschied- lich. Soweit Gerichte auch nach einer Über- gangszeit in ihrem Leistungsstand zurück- geblieben sind, sind wir bemüht, den Ur- sachen nachzugehen und Missstände abzu- bauen. Die Fesseln, die uns dabei Haushalt und Sparzwang anlegen, engen freilich die an sich nötige Handlungsfreiheit weitge- hend ein.

### **Grundbuch und Kataster**

Grundbuch und Kataster liegen nicht in ver- schiedenen Sonnensystemen, sie sind - um das Bild noch einmal aufzugreifen - eher Vetter und Kusine. Damit eine Großfami- lie den Zusammenhalt behält, bedarf es ge- legentlich der regelnden Hand von Groß- vater und Großmutter, in unserem Fall von MI und MdJE. Beide sind auch nicht untä-

tig geblieben. Die bereits erwähnte Gemeinsame Allgemeine Verfügung des MI und MdJE vom 26.10.1995 zur Erhaltung der Übereinstimmung zwischen dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster enthält die hierzu notwendigen Verwaltungsvorschriften.

Wie vielleicht und vor allem in Übergangszeiten nicht anders zu erwarten, lief es zwischen Kataster und Grundbuch in der Vergangenheit nicht immer ganz „rund“ und hat es bis in die jüngste Zeit vor allem aus dem Bereich des für das Kataster zuständigen Innenministeriums Beanstandungen gegeben, die freilich aus unserer Sicht nicht immer die Entwicklung und den Entwicklungsstand des EDV-Grundbuchs voll umfänglich berücksichtigen. Unter Solum waren nämlich die Verhältnisse anders als unter Argus. Und um eins vorwegzunehmen: „Rund laufen“ wird das ganze eigentlich erst, wenn auch in Brandenburg das elektronische Grundbuch Einzug gehalten haben wird. Erst dann wird in wünschenswerter Weise der Abgleich zwischen Kataster und Grundbuch und umgekehrt auf einfache Weise und unter Nutzung der technischen Möglichkeiten durchführbar sein. Zum Abgleich zwischen Grundbuch und Kataster und zum Datenaustausch nur Folgendes:

Katasterdaten finden sich im Grundbuch im sogenannten Bestandsverzeichnis wieder, namentlich die Angabe von Nutzungsart, Lage und Fläche. Dieser Teil freilich nimmt am öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht teil. Das bedeutet nicht, dass diese Daten nun irrelevant wären oder gar falsch sein dürften. Vielmehr sind bestimmte Veränderungen aus dem Kataster ins Grundbuch zu übernehmen. Genauso haben die Katasterämter in ihre Verzeichnisse bestimmte Angaben aufzunehmen,

die sich aus dem Grundbuch ergeben. Die vom Gesetz geforderte Übereinstimmung ist nur zu erhalten, wenn wechselseitig Informationen fließen. Einzelheiten sind in der vorerwähnten gemeinsamen Verfügung des MI und MdJE geregelt. Durch besondere Verfügung habe ich ein Schreiben des MI vom 13. April 2000 im Juni des Jahres zum Anlass genommen, die Grundbuchämter noch einmal auf die Verpflichtung zur Herstellung und Erhaltung der Übereinstimmung von Kataster und Grundbuch hinzuweisen und die kontinuierliche Bearbeitung der Änderungsmitteilungen aus dem Liegenschaftskataster angemahnt. Diese Anmahnung ist nicht immer erfreut bei den Grundbuchämtern aufgenommen worden. Und um es klar herauszustellen: Der Unmut war nicht darin begründet, dass man das Erfordernis nicht sehen wollte. Der Unmut hatte seinen Grund schlicht darin, dass man sich an etwas gemahnt fühlte, was ohnehin bekannt war. Immerhin: Es mag sein, dass jedenfalls bei einem Teil der Grundbuchämter ein ordnender Hinweis zu noch besserer Arbeit beflügelt haben mag.

So weit so gut, was das eigentliche Grundbuch angeht.

Nur eins muss klar sein und sauber getrennt werden:

- einerseits das Grundbuch, das bis zur Einführung des elektronischen Grundbuchs immer noch ein Papiergrundbuch ist und bis dahin bleiben wird,
- andererseits die daneben bestehende Eigentümerkartei.

Das Problem, das hier und da zwischen Kataster und Grundbuch - übrigens auch bei den Notaren - Reibungsflächen bietet, scheint mir vor allem die Eigentümerkartei zu sein.

Hintergrund dieser Kartei - historisch tatsächlich eine Kartei, inzwischen eine Da-

tenbank - ist Folgender: Solange die Grundbücher auf Papier geführt und entsprechend ihrer grundbuchmäßigen Bezeichnung - also nach Gemarkung und Blattnummer - registriert werden, ist es praktisch unmöglich, anhand einer katastermäßigen Flurstücksbezeichnung das zugehörige Grundbuchblatt zu finden. Zu diesem Zweck wurden noch zur Zeit von Solum bei den Grundbuchämtern neben den Grundbüchern Hilfsdatensammlungen (GB-DAT) geführt. Diese sogenannte Eigentümerkartei enthält Angaben zum Eigentümer, zum Grundbuchblatt und zur katastermäßigen Bezeichnung des Grundstücks und ermöglicht es, nach jedem Suchkriterium die jeweils anderen Angaben zu erhalten. Diese Datei zu pflegen, bedeutet für die Grundbuchämter einen doppelten Aufwand. Alle einschlägigen Änderungen müssen nicht nur im Grundbuch, sondern auch in der Hilfsdatei vermerkt werden. Mit der Umstellung auf Argus standen 1999 diese Hilfsdatenbanken aus technischen Gründen für einige Monate nicht zur Verfügung und konnten weder genutzt noch gepflegt werden. Deshalb konnten die Grundbuchämter eine Zeit lang nur Anträge entgegen nehmen, die der gesetzlichen Form entsprachen. Und die grundbuchrechtlich gesehen gesetzliche Form für einen Eintragungsantrag ist nun mal die genaue grundbuchmäßige Bezeichnung des Grundstücks. Der Zwang, diese gesetzliche Vorgabe einzuhalten, hat leider zu einem Run auf die Katasterämter und zu erheblichem Unmut beim Publikum, aber auch bei den Notaren geführt. Der Grund lag nicht zuletzt auch darin, dass man hier im Osten in der DDR-Zeit es eben nicht mit zwei, sondern nur mit einer Behörde zu tun hatte. Und nichts ist

schöner als Gewohnheit. Deshalb stellte die Justiz als besonderen Service die Eigentümerkartei - GB-DAT - zur Verfügung. Und nur diese GB-DAT stand mit dem Übergang von Solum auf Argus vorübergehend nicht mehr zur Verfügung. Als dann nach Abschluss der Umstellung auf Argus die Datenbanken wieder zur Verfügung standen, waren sie - die Grundbuchämter hatten ja zwischenzeitlich weitergearbeitet - nicht mehr aktuell. Eine Nacharbeit ist praktisch nahezu unmöglich, jedenfalls mit kaum zu bewältigendem Arbeitsaufwand verbunden.

Das erklärt die Schwierigkeiten. Und deshalb habe ich das MI um Überlassung der aktuellen Daten gebeten. Damit würden sich nämlich die Hilfsdatenbanken am schnellsten aktualisieren lassen und könnten dann bei den Grundbuchämtern bis zur Einführung des elektronischen Grundbuchs gepflegt gehalten werden\*). Mit der Führung des Grundbuchs als solchem und der Übereinstimmung zwischen dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster hat dies alles wenig zu tun.

### **Ein Blick in die Zukunft**

Ein Blick in die Zukunft deutet die Erfüllung zweier Wünsche an:

- die Einführung des elektronischen Grundbuchs
- die Datenübertragung zu den Katasterämtern.

Beim elektronischen Grundbuch werden alle Daten, die jetzt auf den Grundbuchblättern stehen, auf elektronischem Datenträger erfasst. Dieser Datenträger ist dann das Grundbuch. Ist der Inhalt elektronisch gespeichert, ist auch die Einsicht in das

---

\* Als Übergangslösung erhalten die Grundbuchämter den Online-Zugriff auf das Automatisierte Liegenschaftsbuch (ALB).

Grundbuch auf elektronischem Wege möglich. Wie ich schon erwähnt habe, können Notare, Behörden oder Vermessungsingenieure dann die Grundbücher auf elektronischem Wege einsehen.

Die grundsätzliche Entscheidung für die Einführung eines elektronischen Grundbuchs ist inzwischen im Ministerium der Justiz getroffen worden. Mit Beschluss vom Juli 2000 hat der Landtag die Regierung aufgefordert, bis September eine Konzeption für das Projekt mit einem Volumen von ca. 25 Millionen Mark vorzulegen. Wir rechnen für 2001 mit einer Pilotierung bei einem Grundbuchamt und mit einer Einführung bei allen 25 Grundbuchämtern und den Zweigstellen im Laufe der folgenden 3 Jahre. Solange wird es dauern, bis alle 1,3 Millionen Grundbücher vollständig - wohl durch Scannen - erfasst sind. Trotzdem wäre Brandenburg mit dieser Zeitspanne gut im Rennen, wenn uns die Haushaltslage nicht einen Strich durch die Rechnung macht. Der Wirtschaftsstandort Brandenburg sollte uns beflügeln, unter keinen Umständen hinter andere Bundesländer zurückzufallen. „Wer zu spät kommt, den ...“: Man kennt das.

Das elektronische Grundbuchsystem Solum star, für das die Entscheidung gefallen ist, wird unter anderem in Berlin, Bayern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Hessen eingesetzt. Praktisch sieht es so aus, dass nur wenige Länder ein anderes System haben werden. Gerade in der vorigen Woche ist Mitarbeitern unserer Grundbuchämter das System in Grundzügen vorgestellt worden. Solum star hat übrigens mit dem erst im vergangenen Jahr abgeschafften Solum nur den Markennamen gemein. Technisch unterscheidet es sich davon noch weit mehr als das jetzt im Einsatz befindliche System Argus.

Technisch wird das Grundbuch dann

letztlich in der zentralen Grundbuchdatenbank geführt, so dass es noch einen Zentralserver geben wird, ohne dass der Grundbuchsachbearbeiter dies an seinem Arbeitsplatz merken würde. Ob unter Solum star alle Grundbuchstandorte erhalten bleiben oder es zu einer gewissen Zentralisierung kommen wird, wird die Zukunft zeigen. Das freilich mit Brandenburg nicht vergleichbare kleine Saarland hat das gesamte Grundbuchwesen bei nur einem Amtsgericht konzentriert, eine Entscheidung, die im ungleich größeren Brandenburg nach meiner Vorstellung so sicher nicht fallen wird.

Mit der Einführung des elektronischen Grundbuchs lässt sich auch der zweite Wunsch verwirklichen, nämlich die elektronische Datenübertragung zu den Katasterämtern und von diesen. Dass Grundbuchämter und Katasterämter Daten in Rechnersystemen verarbeiten und sie sich trotzdem wechselseitig auf bedrucktem Papier übermitteln, ist sicher vollends anachronistisch. Der Austausch von Daten auf elektronischem Wege bietet sich an. Die gesetzlichen Voraussetzungen sind geschaffen. Dieser Weg macht aber nur Sinn, wenn die übermittelten Daten dann auch nahtlos in die jeweils andere Datensammlung eingefügt werden können. Wie mir berichtet worden ist, haben sich in jahrelanger Arbeit die Katasterbehörden auf eine bundeseinheitliche Form der Datenübermittlung geeinigt.

