

Buchbesprechungen

Arkadiusz Wudarski (Hrsg.), Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts, Band 212 der Schriften zum Internationalen Recht, 1. Aufl. 2016, Verlag Duncker & Humblot, 783 Seiten, gebunden, 149,90 €, ISBN: 978-3-428-14638-3

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 von dem Zusammenspiel diverser materiell- und verfassungsrechtlicher Elemente ab, die in den einzelnen Rechtsordnungen deutlich voneinander abweichen. Diese Unterschiede stellen für die zunehmend engere wirtschaftliche Vernetzung des zusammenwachsenden Europas eine große Herausforderung dar. Im Vorwort hält der Herausgeber es für erwägenswert, gemeinsame Richtlinien zur Gewährleistung eines einheitlichen Qualitätsmaßstabs für die Grundbücher in Europa zu erarbeiten.

Der Sammelband beinhaltet 27 Aufsätze von Autoren aus verschiedenen europäischen Ländern, darunter für die deutschen Notare *Stefan Hügel* und für die deutschen Grundbuchämter *Harald Wilsch*. Eingangs stellt *Wudarski* im Teil I „Das Grundbuch als Bestandteil der Rechtsordnung“ eine rechtsvergleichende Untersuchung zum deutschen und polnischen Grundbuch unter dem Titel „Das Grundbuch in der Registerwelt“ vor. *Stefan Hügel* beleuchtet das Zusammenspiel von deutschem Grundbuch- und Sachenrecht unter besonderer Berücksichtigung der Tätigkeit des Notars zur Gewährleistung der Grundbuchfunktionen. Sein Beitrag macht deutlich, dass bei einer unionsrechtlichen Harmonisierung des (formellen) Grundbuchrechts die Gefahr bestünde, dass dies zu Friktionen mit dem materiellen nationalen Sachenrecht führt. Rechtsunsicherheiten gerade im Bereich des Grundstücksrechts gelte es jedoch – nicht zuletzt mit Blick auf seine herausragende volkswirtschaftliche Bedeutung – zu vermeiden. Gerade das deutsche Immobilienrecht mit seinem hohen Grad an Rechtssicherheit könnte wertvolle Anregungen für andere mitgliedstaatliche Rechtsordnungen liefern. Nicht umsonst urteilte der BGH schon vor über 35 Jahren (Urt. v. 6.3.1981 – V ZB 18/80, BGHZ 80, 126 = MDR 1981, 661 = DNotZ 1982, 240), dass das Grundbuch der Spiegel der privaten dinglichen Rechte an Grundstücken ist. Im Teil II „Die Gestaltung des Grundbuchinhalts“ wird das Anwartschaftsrecht im Immobilienverkehr im Hinblick auf den Eintragungsgesetz in Deutschland und Polen dargestellt. Teil III des Werkes befasst sich mit dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs, der in den verschiedenen Ländern Europas unterschiedlich ausgeformt ist. Interessant sind die Ausführungen „Zur Entwicklung des Grundbuchs in Europa mit Schwerpunkten Österreich und Deutschland“ im Teil IV „Das Grundbuchsystem im Wandel“. Das Grundbuch stellt nämlich keineswegs eine neuzeitliche Erfindung dar, denn schon mehrere Jahrhunderte vor unserer Zeitrechnung wurden Rechtspositionen an Grund und Boden in rudimentärer Weise verlaubar. Im Teil V wird auf „Die Herausforderungen an das moderne Grundbuch“ eingegangen. Am Beispiel des französischen Rechts wird das Verhältnis zwischen Grundbuchfunktionen und Leitprinzipien des Sachenrechts untersucht, auch der Aufbau und die Funktionen des neuen griechischen Grundbuchs werden erläutert. *Harald Wilsch* mahnt in seinem Aufsatz „Elektronisches Grundbuch, elektronischer Rechtsverkehr und Datenbankgrundbuch in Deutschland im Lichte der Informationsfunktion des Grundbuchs“, die Be-

sonderheiten des jeweiligen Rechts zu bewahren. Es dürfe nämlich nicht übersehen werden, dass das Grundbuchverfahrensrecht besonders mit anderen Rechtsgebieten vernetzt ist: mit dem Sachenrecht, dem Erbrecht, dem Handelsrecht, dem Vormundschaftsrecht, schließlich auch mit dem öffentlichen Recht. Die Vernetzung nationaler Grundbuchsysteme müsse zwangsläufig an die Grenzen stoßen, die das jeweilige Recht vorsieht, etwa das Recht auf informationelle Selbstbestimmung. Schon der Herausgeber hatte eingangs festgestellt, dass in Europa ein kaum beachtetes Spannungsverhältnis zwischen dem unbeschränkten Einsichtsrecht in das Grundbuch und dem Schutz der Privatsphäre, dem Datenschutz und dem Sicherheitsbedürfnis des Wirtschaftsverkehrs bestehe.

Das vorzügliche Werk leistet einen wichtigen Beitrag zur Fortentwicklung eines modernen Grundbuchmodells.

*Notar a.D. Professor Walter Böhringer,
Heidenheim/Brenz*

Gregor Basty (Hrsg.), Der Bauträgervertrag, 8. Aufl. 2014, Carl Heymanns Verlag, 648 Seiten, gebunden, 129 €, ISBN: 978-3-452-28043-5

Drei Jahre nach Erscheinen der siebten Auflage liegt nunmehr bereits seit einiger Zeit die neueste Auflage des „*Basty*“ vor. Das um rund 30 Druckseiten gewachsene und bei Praktikern weitläufig bekannte Handbuch zum Bauträgervertragsrecht wendet sich vor allem an Rechtsanwälte und Notare, welche mit der Gestaltung und Auslegung von Bauträgerverträgen befasst sind und Wert auf eine praktikable und gleichzeitig wissenschaftliche Ausarbeitung legen. Doch auch für Richter und nicht zuletzt für Makler, Bauträger und Banken stellt die detaillierte Zusammenstellung einen Mehrwert dar. Im Kanzleibetrieb wurde die neueste Auflage des „*Basty*“ nunmehr eingehend geprüft.

Der bewährte und aus den Voraufgaben bekannte Aufbau wurde aus guten Gründen beibehalten. Nach einer Inhaltsübersicht und einem Inhaltsverzeichnis schließen sich ein einleitender Teil und eine Darstellung des Verhältnisses zwischen Wohnungseigentum und Bauträgervertrag an. Sodann werden die im Zusammenhang mit dem Leistungsaustausch relevanten Fragen beleuchtet. Hierauf folgt ein Teil zur Bürgschaft nach § 7 MaBV. Der „*Basty*“ behandelt ebenso Grundlagen und Detailfragen zur Zahlungsweise, zur Zwangsvollstreckungsunterwerfung, zu den Erschließungskosten, zur Eigentumsverschaffung und zur eigentlichen Bauleistung.

Besonders praxisrelevanten Problemen, die im Zusammenhang mit der Abnahme auftreten, wendet sich das Handbuch ebenfalls in einem gesonderten Teil zu. Hier ist insbesondere auch die neuere Rechtsprechung des BGH zur Abnahme durch Bevollmächtigte eingearbeitet. Nachdem Haftungs-, Finanzierungs- und Aufhebungsfragen behandelt werden, folgt eine vielfältige Auswahl an Vertragsmustern. An letzterem wird der praktische Ansatz des „*Basty*“ besonders deutlich. Die Beibehaltung des Aufbaus sorgt für die notwendige Kontinuität und kommt denjenigen Nutzern zugute, die schon mit den Voraufgaben gearbeitet haben.

Den einzelnen Teilen wiederum sind wie in einem Kommentar ausführliche Übersichten vorangestellt, welche den Nutzer besonders verlässlich durch die komplexe Materie führen. Besonders angenehm lesen sich die einzelnen, von Optik und Layout her vertrauten Ausführungen auch, weil durch punktuelle Formatierung wichtige Schlagwörter herausgehoben werden.