

Das Elektronische Grundbuch in Brandenburg

In Brandenburg wird gegenwärtig die konventionelle, auf papierenen Akten beruhende Grundbuchführung abgelöst durch die Einführung eines Elektronischen Grundbuchs. Der folgende Artikel will das Gesamtvorhaben kurz darstellen, die wesentlichen Vorteile der elektronischen Grundbuchführung aufzeigen und einen Ausblick auf mögliche zukünftige Entwicklungen geben.

Die Bedeutung des Grundbuchs

Das persönliche Eigentum am Grund und Boden stellt für viele Bürger ihren größten persönlichen Besitz dar. Gerade in den neuen Bundesländern haben die Menschen in den letzten 14 Jahren ganz neu erfahren, welchen nicht nur emotionalen, sondern auch materiellen Wert das Grundeigentum darstellen kann. Die „eigene Scholle“ bildet oftmals eine der Grundlagen individueller Lebensplanung und kann ein besonderes Heimatgefühl vermitteln.

Für das Vertrauen der Bürger in die Leistungsfähigkeit und Bürgernähe der Justiz als ein Aspekt staatlichen Handelns bildet deshalb ein schneller und reibungsloser Grundstücksverkehr einen wichtigen Faktor. Mindestens ebenso bedeutsam aber ist es für den Wirtschaftsstandort Brandenburg, dass Rechtsgeschäfte mit Grundstücken oder mit Grundstücksbezug schnell und unkompliziert abgewickelt werden.

Über die Grundstücke und die sie betreffenden Rechte gibt das Grundbuch, ein öffentlich geführtes Register, umfassend Auskunft. Das Grundbuch besteht aus dem Bestandsverzeichnis, in dem die Grundstücke beschrieben sind, und drei weiteren Abteilungen, in denen die Eigentumsverhältnisse, die Lasten und Beschränkungen

sowie die Grundpfandrechte eingetragen sind.

Erste Ansätze der Verbriefung von Rechten am Grund und Boden reichen bis in die Antike zurück. Bereits im frühen Griechenland führte man Bücher über die zu zahlenden Leistungen eines Grundstücksbesitzers. Zur römischen Zeit wurden Urkundensammlungen über Grundstücksveräußerungen angelegt. Seit dem Spätmittelalter wurden Rechtsakte, die zur Übertragung von Grundeigentum oder zu dessen Belastung führten, urkundlich festgestellt; diese Urkunden, die die ersten Vorläufer des heutigen Grundbuchs darstellen, wurden gesammelt und verwaltet. Die älteste erhalten gebliebene Urkundensammlung dieser Art sind die Kölner Schreinskarten und Schreinsbücher (um 1135). Nach Ende des 30jährigen Krieges (Ende des 17. Jahrhunderts) entwickelten sich in den verschiedenen Ländern Deutschlands unterschiedliche Systeme zur Eintragung von Grundeigentum. Das Grundbuch in seiner heute bekannten Form findet seinen Ursprung im Preußen des 19. Jahrhunderts. Mit der Gründung des Deutschen Reiches 1871 wurde das im Grundsatz noch heute geltende Grundbuchsystem eingeführt: Alle Rechte an Grundstücken bedurften der Ein-

tragung in das Grundbuch; erst durch diese Eintragung fand der Vorgang der Rechtsentstehung bzw. des Rechtsübergangs seinen Abschluss. Mit der Schaffung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) wurde zugleich ein einheitliches Grundbuchsystem für das gesamte Deutsche Reich eingeführt. Die Grundbuchordnung wurde am 24. März 1897 angenommen und beschlossen.

Die große gesellschaftliche und wirtschaftliche Bedeutung von Grundeigentum und Grundstücksrechten erfordert Klarheit über den dinglichen Rechtszustand an einem Grundstück. Das Grundbuch genießt den öffentlichen Glauben. Im Interesse des Rechtsverkehrs besteht für die Eintragungen im Grundbuch die - allerdings widerlegbare - Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit (vergl. § 892 BGB, Bürgerliches Gesetzbuch). Das heißt, jedermann darf zunächst einmal darauf vertrauen, dass das, was im Grundbuch steht, die tatsächlichen Eigentums- und sonstigen Rechtsverhältnisse an diesem Grundstück vollständig und richtig widerspiegelt.

Der Weg zum Elektronischen Grundbuch

Die gesetzlichen Grundlagen für das maschinell geführte Grundbuch - heute spricht man in der Regel vom Elektronischen Grundbuch - wurden mit dem am 25.12.1993 in Kraft getretenen Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz geschaffen. Nach der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten bestand die Aufgabe, ein einheitliches Grundbuchwesen für ganz Deutschland zu schaffen. Die Grundbücher der im Gebiet der ehemaligen DDR belegenen Grundstücke waren nach westdeutschem System umzugestalten, vielfach auch zu aktualisieren und zu berichtigen. Der Praxis wurde mit der Möglichkeit, die

Grundbücher zukünftig elektronisch zu führen, hierfür ein effektives Werkzeug an die Hand gegeben.

Die wesentlichen Vorschriften zum maschinell geführten Grundbuch sind in den §§ 126 bis 134 GBO (Grundbuchordnung) zu finden, darüber hinaus in den §§ 61 bis 93 GBV (Grundbuchverordnung) sowie in weiteren bundes- und landesgesetzlichen Regelungen.

Schon bald, nachdem die gesetzlichen Rahmenbedingungen dies erlaubten, hat eine Reihe von Bundesländern damit begonnen, Systeme zur elektronischen Grundbuchführung zu schaffen.

Auf Initiative des Brandenburgischen Landtags hat die Landesregierung Brandenburgs am 9. Januar 2001 das Projekt Elektronisches Grundbuch in Brandenburg beschlossen. Damit war der Weg frei für eine der bedeutendsten Umwälzungen im Brandenburgischen Grundbuchwesen überhaupt.

Zeitnah wurde die Entscheidung getroffen, die Software „SolumSTAR“ der Firma Siemens Business Services GmbH & Co. OHG (SBS) einzusetzen, um das Elektronische Grundbuch aufzubauen. Im Februar 2001 ist Brandenburg dem Entwicklerverbund SolumSTAR beigetreten, dem heute insgesamt 13 Bundesländer angehören (Abbildung 1). Damit können zum einen die beträchtlichen Entwicklungskosten auf viele Schultern verteilt werden. Zum anderen konnte und kann Brandenburg von den praktischen Erfahrungen anderer Bundesländer profitieren. Neben dem System SolumSTAR sind heute bundesweit noch zwei weitere Softwaresysteme zur Umsetzung eines Elektronischen Grundbuchs im Einsatz. Die Länder Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein betreiben das Verfahren FOLIA/EGB, in Mecklenburg-Vor-



Abbildung 1: Brandenburg als Teil des Entwicklungsverbunds SolumSTAR

pommern ist das Verfahren ARGUS-EGB im Einsatz.

Nach umfangreichen konzeptionellen und organisatorischen Vorarbeiten sowie erheblichen Anfangsinvestitionen ist am 12. September 2002 der offizielle „Startschuss“ für den technischen Pilotbetrieb des Elektronischen Grundbuchs im Pilotgrundbuchamt Frankfurt (Oder) gefallen. Erstmals wurden binnen weniger Wochen alle papierernen Grundbücher eines Grundbuchamts in elektronische Daten verwandelt. Gerüstet mit den positiven Erfahrungen aus der Pilotierung am Amtsgericht Frankfurt (Oder) wurde ab Anfang 2003 damit begonnen, alle übrigen 24 Grundbuchämter systematisch auf die papierlose Grundbuchführung umzustellen. Zum Zeitpunkt des Erscheinens dieses Beitrags ist dies bereits in 14 Grundbuchämtern geschehen und mehr als 60 % aller Grundbücher Brandenburgs werden ausschließlich elektronisch geführt.

Nach gegenwärtiger Planung wird die Umstellung aller Grundbuchämter Brandenburgs auf das Elektronische Grundbuch SolumSTAR in der ersten Jahreshälfte 2006 abgeschlossen sein. Zugleich wird die Anzahl der Grundbuchstandorte von zunächst 27 auf dann 25 reduziert.

Das Projekt SolumSTAR wurde im Ministerium der Justiz und für Europaangelegenheiten im Jahr 2000 auf der Basis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung initiiert, die von geschätzten Gesamteinführungskosten für die ersten 5 Jahre, d.h. bis zum Jahr 2006, in Höhe von ca. 12.780.000 € (ca. 25 Mio. DM) ausgegangen ist. Nach gegenwärtigem Sachstand ist davon auszugehen, dass dieses Gesamtvolumen nicht überschritten, sondern eher unterschritten wird.

Damit ist zu erwarten, dass das Projekt sowohl in der zeitlichen als auch in der wirtschaftlichen Dimension innerhalb der gesteckten Planungsgrenzen bleibt - ein Umstand, der bei IT-Großprojekten durchaus nicht selbstverständlich ist. Großen Anteil am Erfolg des Projekts hat die beim Brandenburgischen Oberlandesgericht installierte Projektgruppe SolumSTAR, der sowohl Grundbuchrechtspfleger als auch Techniker angehören. Dieser Projektgruppe obliegt die gesamte operative Projektplanung und -durchführung.

Wie entsteht und wie funktioniert das Elektronische Grundbuch?

Das grundlegende Konzept des Elektronischen Grundbuchs besteht darin, die papierernen Akten durch elektronisch gespeicherte Daten, die am Bildschirm dargestellt werden, zu ersetzen. Eintragungen im Grundbuch werden nicht mehr aktenmäßig, sondern unmittelbar am Bildschirm vollzogen.

In einem zentralen Umstellungszentrum werden die papierernen Grundbücher in eine elektronische Bildform überführt,

d.h. die alten Papiergrundbücher werden gescannt und in Bilddaten verwandelt. Bei jedem Einzeltvorgang ist die Identität zwischen Vorlage und Scannergebnis genau zu kontrollieren und zu bestätigen (Abbildung 2). Denn den oben dargelegten hohen Anspruch an die Vollständigkeit, Fehlerfreiheit und Aktualität des Grundbuchs muss das Elektronische Grundbuch ohne Abstriche in gleicher Weise erfüllen, wie dies bei seinem papierenen Vorläufer der Fall ist. Die Justizmitarbeiter müssen deshalb hochkonzentriert und präzise arbeiten. Dem gut eingespielten ca. 10-köpfigen Team des Umstellungszentrums gelingt es trotz des notwendig hohen Anspruchs an die eigene Arbeit, pro Tag im Schnitt 1.500 Grundbücher einzuscannen, am Bildschirm zu überprüfen und freizugeben. Einen Eindruck vom Umfang dieser Arbeit vermittelt die Tatsache, dass die in Brandenburg vorhandenen ca. 1,1 Mio. Grundbücher aneinandergelegt ca. 6.500 Meter an Akten ausmachen. Jedes dieser Grundbücher besteht im Schnitt aus 8 Einlegebögen, insgesamt sind das ca. 90 Tonnen Papier. Es müssen also insgesamt ca. 8,8 Mio.

Scannvorgänge ausgeführt werden. Betrieben wird das Umstellungszentrum von der Justiz. Untergebracht ist es in Räumen des Landesbetriebs für Datenverarbeitung und Statistik (LDS), der auch für die technische Betreuung verantwortlich zeichnet.

Ein elektronisches Grundbuch kann grundsätzlich auf drei verschiedene Arten angelegt werden:

- zunächst durch die soeben beschriebene “Umstellung”, d.h. durch die Aufnahme des Inhalts (Abbild) des bisherigen Grundbuchblatts in einen Datenspeicher (vergl. § 70 GBV),
- weiterhin durch die “Umschreibung” (vergl. § 68 GBV), d.h. der Inhalt des Grundbuchs wird abgeschrieben, der so erzeugte Text wird elektronisch gespeichert,
- schließlich durch “Neufassung” (vergl. § 69 GBV), auch hier wird der Inhalt des Grundbuchs abgeschrieben, zugleich aber neu geordnet und strukturiert.

In Brandenburg sind aufgrund landesrechtlicher Regelungen alle drei Möglichkeiten zugelassen, wobei die ganz überwiegende Mehrzahl der Grundbücher im

Wege der Umstellung, d.h. durch Einscannen, bearbeitet wird. Eine Umschreibung ist beispielsweise dann von Vorteil, wenn alte Grundbücher noch in einer Form vorliegen, die ein unmittelbares Einscannen nicht erlaubt, etwa wegen des Formats der Grundbuchblätter, oder weil das Grundbuch noch in Sütterlin oder altdeutscher Schrift verfasst ist.

Herzstück des Systems Elektronisches Grundbuch ist ein zentrales Grundbuch-

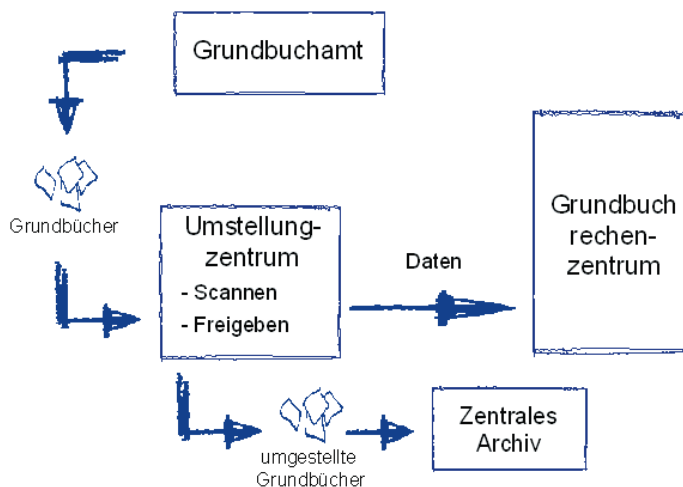


Abbildung 2: Erzeugung des Elektronischen Grundbuchs durch Umstellung

rechenzentrum, das höchsten Ansprüchen an Betriebssicherheit, Performance und Datensicherheit genügen muss. Hier werden die Daten der elektronischen Grundbücher verarbeitet und gespeichert. Alle Grundbuchämter sind mit dieser Datenzentrale verbunden. Leistungsfähige und stabile Datenverbindungen sind deshalb eine wesentliche Voraussetzung für das reibungslose Funktionieren des Gesamtsystems. Die Datenleitungen zwischen den einzelnen Grundbuchstandorten und dem zentralen Grundbuchrechenzentrum wurden und werden kontinuierlich ausgebaut. Als Betreiber des Grundbuchrechenzentrums wie auch der Kommunikationsnetze wird der LDS als Dienstleister für die Justiz tätig. Die Speicherung der Daten erfolgt auf optischen Laufwerken, so genannten WORM-Platten¹, die nur einmal beschreibbar sind. Die Unveränderbarkeit einmal vorgenommener Grundbucheintragungen wird damit auch technisch-physikalisch garantiert. Ein aufwändiges Backup- und Sicherungsregime gewährleistet die Unverletzbarkeit und den Bestand der Daten. All dies erfordert hohen technisch-organisatorischen wie personellen Aufwand. Die Vorteile elektronischer Datenhaltung haben sich aber z.B. während des Hochwassers in Sachsen im Jahr 2002 deutlich gezeigt. Das Sächsische Grundbuchrechenzentrum wurde seinerzeit ein Opfer der Fluten. Die Datenträger jedoch konnten geborgen werden und mit Brandenburger Hilfe - hier konnten geeignete Server schnell und unbürokratisch zur Verfügung gestellt werden - war das Sächsische Elektronische Grundbuch schon nach wenigen

Tagen wieder arbeitsfähig. Die Trocknung und Restaurierung wassergeschädigter Papiergrundbücher hätte ungleich mehr Zeit und Kosten in Anspruch genommen.

Die Bearbeitung der elektronischen Grundbücher erfolgt durch die Rechtspfleger vor Ort in den einzelnen Grundbuchämtern. Die PC-Arbeitsplätze werden dafür mit der Client-Software von SolumSTAR ausgestattet, die am Bildschirm alle rechtlich zulässigen Veränderungen am Inhalt eines Grundbuchs ermöglicht. Eintragungen im Grundbuch werden also unmittelbar am Bildschirm vollzogen. Der Inhalt eines Grundbuchs liegt - als Ergebnis des Umstellungsprozesses - in der Regel als Bilddatei vor. Änderungen, Ergänzungen oder Streichungen werden - bildlich gesprochen - auf einer virtuellen Folie notiert, die sodann, auf das Ausgangsbild aufgelegt, zusammen mit diesem den jeweils aktuellen Stand des Grundbuchs repräsentiert.

Zur Klarstellung: Nur die eigentlichen Grundbücher werden papierlos vorgehalten, nicht jedoch die Grundakten. Letztere enthalten die Anträge, Grundstücksverträge, Vollmachten etc. Der Aufwand, auch die Grundakten in eine elektronische Form zu überführen, stünde in keinem vernünftigen Verhältnis zum Nutzen.

Welche Vorteile bringt das Elektronische Grundbuch?

Dem gewaltigen finanziellen wie organisatorischen Aufwand, der mit der Einführung des Elektronischen Grundbuchs einhergeht, steht ein mindestens ebenso großer Nutzen gegenüber. Das Elektronische Grundbuch

¹ Bei den WORM-Laufwerken handelt es sich im Grunde um CD-ROM-Laufwerke, die nicht nur lesen, sondern auch spezielle CD-ROM-Rohlinge beschreiben können. Die zu speichernden Informationen werden über einen Schreiblaser in die Oberfläche des Speichermediums eingebrannt. Die Oberflächenstruktur ist der CD identisch. An denjenigen Stellen, an denen eine Vertiefung entstehen muss, brennt der Laser das darüberliegende Material weg. Die einmal aufgebrauchte Datenstruktur ist nicht mehr zu verändern. WORM-Laufwerke eignen sich daher für die dauerhafte Archivierung von Datenbeständen. Das Lesen erfolgt wie bei der CD durch einen Leselaser.

befördert den Servicecharakter der Justiz und führt zu Rationalisierungseffekten in der Justiz selbst und darüber hinaus. Durch die datentechnische Verknüpfung mit anderen Fachverfahren oder Behörden ergeben sich Synergieeffekte, die neben Effizienzsteigerungen auch zu weiteren Kosteneinsparungen führen. Nicht zuletzt bildet SolumSTAR im Bereich des Grundbuchwesens einen Einstieg in den Elektronischen Rechtsverkehr und eröffnet den Weg für zukünftige Entwicklungen in Richtung elektronische Vorgangsbearbeitung.

Einige konkrete Effekte, Möglichkeiten und Vorteile des Elektronischen Grundbuchs sollen im Folgenden angesprochen werden. Dem Automatisierten Abrufverfahren, der vielleicht bedeutendsten Anwendung des Elektronischen Grundbuchs, ist der nächste Abschnitt gewidmet.

a) Mit dem Wegfall der papierenen Grundbücher entfällt die Notwendigkeit, diese zu lagern, zu transportieren, registraturmäßig zu verwalten und mit Schriftgut auf dem Laufenden zu halten. Durch das Automatisierte Abrufverfahren werden die Servicekräfte bei der Bearbeitung von Anträgen auf Grundbucheinsicht entlastet. Notare werden durch einen sog. „Notar-Ping“ automatisch darüber informiert, wenn ihre Anträge grundbuchmäßig vollzogen sind, sodass entsprechende Rückfragen bei der Geschäftsstelle entfallen. Wegen dieser Veränderungen in den Arbeitsabläufen führt die Einführung des Elektronischen Grundbuchs mittelfristig zu deutlichen Personaleinsparungen im Bereich des Büro- und Kanzlei-Dienstes. Bislang beträgt die Quote von Rechtspflegern zu den sonstigen Bediensteten eines Grundbuchamtes in Brandenburg ca. 1 zu 1,5. Erfahrungen aus anderen Bundesländern belegen, dass sich nach

Einführung des Elektronischen Grundbuchs ein Verhältnis von 1 zu 1 erzielen lässt. In den bislang umgestellten Brandenburger Grundbuchämtern wird diese Quote zunehmend erreicht.

b) Das mengenmäßige Verhältnis zwischen den eigentlichen Grundbüchern und den Grundakten, die - wie bereits erwähnt - weiterhin in Papier geführt werden, beträgt ca. 1/3 zu 2/3. Mit der Überführung der Grundbücher in elektronische Form wird in den Grundbuchämtern deshalb ca. 1/3 der bislang belegten Archivfläche eingespart.

c) Für die Arbeit des Grundbuchamts werden, ebenso wie für das Tätigwerden der Gerichte überhaupt, Gebühren erhoben; die Rechnungsstellung sowie der Zahlungseinzug erfolgt zentral durch die Landesjustizkasse. Für SolumSTAR steht eine Schnittstelle zum Kostenprogramm WinKASHE zur Verfügung. Die notwendigen Daten für die Gebührenrechnungen können damit - wie in anderen Justiz-Fachverfahren ebenfalls praktiziert - automatisch übernommen und direkt an die Landesjustizkasse weitergeleitet und dort verarbeitet werden. Damit steht für die Teilaufgabe Kostenbearbeitung ein durchgehender elektronischer Workflow zur Verfügung.

d) Die in den Grundbüchern enthaltenen Angaben zur Bezeichnung der Grundstücke und zu ihrer Größe sind mit dem Liegenschaftskataster in Übereinstimmung zu halten². Darüber hinaus benachrichtigt die Katasterbehörde das Grundbuchamt durch Fortführungsmittelungen u.a. laufend über Veränderungen im Bestand und in der Begrenzung der Flurstücke, in der Beschreibung der Flurstücke (Lage-

² vgl. die Allgemeinen Verfügung des MI und des MdJBE vom 26.10.1995 (JMBl. S 184)

beschreibung, Nutzungsartengruppe), in der katastertechnischen Bezeichnung der Grundstücke (Gemarkung, Flur-, Flurstücksnummer), in der Zugehörigkeit der Flurstücke (Land, Landkreis, kreisfreie Stadt, Gemeinde) sowie über Berichtigungen von z.B. Schreibfehlern und des Flächeninhalts. Das Grundbuchamt teilt andererseits der Katasterbehörde u.a. Veränderungen des Eigentümers, eines Erbbauberechtigten, derer Anschriften, der grundbuchmäßigen Bezeichnung eines Grundstücks, der laufenden Nummer eines Grundstücks im Bestandsverzeichnis sowie die Neuanlegung eines Grundbuchblatts mit. Dieser im Ansatz beschriebene Datenaustausch zwischen Grundbuchamt und Katasterbehörde erfolgte noch bis Mitte 2004 ausschließlich durch Papiermitteilungen. Mit großem personellem Aufwand mussten die zwischen Grundbuch- und Katasterämtern wechselseitig zugesandten Mitteilungen in die eigenen Datenbanken eingepflegt werden - ein aufwändiges und auch fehlerträchtiges Verfahren. Ab Juli 2004 wurde in einem Pilotprojekt der automatisierte Datenaustausch zwischen SolumSTAR auf Grundbuchseite und dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB)³ auf Katasterseite erprobt. Dieser Testbetrieb zwischen dem Grundbuchamt des Amtsgerichts Potsdam und den Kataster- und Vermessungsämtern Potsdam-Mittelmark und Potsdam Stadt verlief im Ergebnis erfolgreich. Seit November 2004 erfolgt die systematische Einführung dieses Verfahrens bei allen Grundbuchämtern, die bereits mit So-

lumSTAR arbeiten bzw. die zukünftig auf das Elektronische Grundbuch umgestellt werden. Der automatisierte Datenaustausch zwischen den Grundbuch- und Katasterämtern zeigt einmal mehr, wie das Potential elektronischer Datenhaltung praxiswirksam genutzt werden kann. Das Projekt „ALB-Anbindung“ ist überdies ein schönes Beispiel für effektives ressortübergreifendes Zusammenwirken, Justiz- und Innenressort arbeiten hier Hand-in-Hand, die Planung, Finanzierung und Umsetzung erfolgte gemeinsam. Bei der Lösung einer Vielzahl von Detailproblemen haben die Projektgruppe SolumSTAR der Justiz und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landesbetriebs Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) eng und konstruktiv zusammengearbeitet.

e) Die Einsicht in das Grundbuch wird flexibler und damit bürgerfreundlicher. Das Grundbuch kann von jedem eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse darlegt (vergl. § 12 GBO). Wer Einblick in das Grundbuch seines Grundstücks nehmen will, konnte dies bislang nur im Grundbuchamt des Bezirkes tun, in dem das Grundstück belegen ist. Die elektronischen Bilddaten aller Grundstücke des Landes können dagegen an Einsichtsplätzen in jedem beliebigen Grundbuchamt in Brandenburg abgerufen werden.

Das Automatisierte Abrufverfahren

Im September 2004 war mehr als die Hälfte aller Brandenburger Grundbücher auf das elektronische Verfahren umgestellt. Damit war es an der Zeit, auch diejenige Anwen-

³ Das Liegenschaftsbuch, d.h. das amtliche, öffentliche Verzeichnis der Flurstücke mit ihrer Bezeichnung, Beschreibung und Angabe zum Eigentümer (vergl. § 2 Abs. 2 GBO), wird in Brandenburg elektronisch geführt. Zum Einsatz kommt hierbei das Programmsystem „Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)“ der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) - vergl. Runderlass des Ministerium des Innern III Nr. 11/1997 vom 18. August 1997.

derung des Elektronischen Grundbuchs in die Praxis umzusetzen, die in besonderer Weise die Entwicklung der Justiz als Anbieter bürgerfreundlicher Onlinedienstleistungen widerspiegelt und die die größte Außenwirkung besitzt - das automatisierte Abrufverfahren.

Notare, Banken und andere Behörden, wie z.B. Finanzämter, Flurneuordnungsbehörden und Katasterämter, erhalten mit dem automatisierten Abrufverfahren die Möglichkeit, über eine webbasierte Schnittstelle in die Grundbücher Einsicht zu nehmen. Der Vorteil der elektronischen Speicherung der Grundbuchdaten, nämlich die Möglichkeit diese Daten an jedem Ort der Erde bereitzustellen, sofern nur ein Zugang zum Internet besteht, kommt hier besonders deutlich zum Tragen.

In Brandenburg wird das automatisierte Abrufverfahren über das Internet realisiert (Web-Abrufverfahren). Anders als z.B. in Berlin oder einigen anderen Bundesländern, wo der Teilnehmer eine gesonderte Software erwerben und lokal auf seinem PC installieren muss, benötigt der Nutzer des Brandenburgischen Elektronischen Grundbuchs lediglich einen Internetzugang, einen aktuellen Browser (z.B. Internet Explorer ab Version 4.0), den frei verfügbaren Acrobat Reader zur Darstellung von PDF-Dateien sowie eine E-Mail-Adresse, damit ihm der Gebührennachweis zugesandt werden kann. Der Zugangsschutz wird über ein Passwort sowie eine Softwaresignatur realisiert.

Die organisatorische und technische Betreuung des Web-Abrufverfahrens, wie auch das Genehmigungsverfahren für die Nutzer obliegt dem Brandenburgischen Oberlandesgericht⁴.

Das automatisierte Abrufverfahren mit SolumSTAR bietet im Einzelnen folgende Möglichkeiten:

- Flurstückssuche und Einsicht in das elektronisch gespeicherte Grundbuch,
- Drucken und Abspeichern der bildlichen Darstellung des Grundbuchinhalts auf dem eigenen PC im PDF-Format,
- Suche im Eigentümer- und Flurstücksverzeichnis⁵ nach einem benötigten Grundbuchblatt⁶,
- Aktualitätsnachweis, d.h. Information, wann das Grundbuch zuletzt geändert wurde, Überprüfung des Vorliegens weiterer Anträge.

Die Einrichtung des automatisierten Abrufverfahrens ist in § 133 GBO geregelt. Durch die Bestimmungen der §§ 80 ff GBV wird der Umfang der Einsichtnahme im Rahmen dieses Verfahrens festgelegt. Der Personenkreis, der am automatisierten Abrufverfahren teilnehmen darf, ist beschränkt, wobei nochmals zwischen dem uneingeschränkten Abrufverfahren und dem eingeschränkten Abrufverfahren zu unterscheiden ist (Abbildung 3). In jedem Fall gilt auch für das automatisierte Abrufverfahren der in § 12 GBO normierte Grundsatz, dass nur dann Einsicht genommen werden darf, wenn ein berechtigtes Interesse besteht. Beim unein-

⁴ Personen, Organisationen oder Behörden, die am automatisierten Abrufverfahren teilnehmen möchten, richten ihre Anfrage an: Brandenburgisches Oberlandesgericht, Dezernat 5, 14767 Brandenburg an der Havel.

⁵ Das Eigentümerverzeichnis führt in alphabetischer Ordnung alle Grundstücks- und Wohnungseigentümer unter Angabe des zugehörigen Grundbuchblatts auf. Daneben wird in jedem Grundbuchbezirk ein Verzeichnis der Grundstücke, der Wohnungseigentums- und Teileigentumsrechte sowie der grundstücksgleichen Rechte geführt. Beide Verzeichnisse erleichtern die Grundbucheinsicht in den Fällen, in denen die Nummer des Grundbuchblatts nicht bekannt ist, dafür aber andere Angaben, wie beispielsweise der Name des Eigentümers.

⁶ Diese Suchmöglichkeit steht erst zur Verfügung, wenn für das betreffende Grundbuchamt der elektronische Datenaustausch mit dem Katasteramt (ALB-Anbindung, s. Abschnitt IV c)) eingerichtet ist.

geschränkten Abrufverfahren (§ 133 Abs. 2 GBO) wird das berechnete Interesse nicht im Einzelfall überprüft. Das Grundbuch und dessen Hilfsverzeichnisse können hier in vollem Umfang eingesehen werden. Die Genehmigung für die uneingeschränkte Teilnahme kann nur Gerichten, Behörden, Notaren sowie Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren erteilt werden.

Das eingeschränkte Abrufverfahren ist für Stellen oder Personen vorgesehen, die nicht zum üblichen Kreis der Abrufberechtigten gehören, bei denen aber Auskunftsanträge maschinell bearbeitet werden können. Für die Teilnahme am eingeschränkten Abrufverfahren kann eine Genehmigung erteilt werden, wenn:

- der Eigentümer des Grundstücks zustimmt,
- die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betrieben werden soll,
- wenn eine dingliche Berechtigung am Grundstück besteht,
- ein grundstücksgleiches Recht oder ein Recht an einem solchen Recht besteht
- oder wenn der Auftrag eines dinglich Berechtigten vorliegt.

Das Vorliegen eines den Abruf legitimierenden Tatbestands muss bei der elektronischen Anforderung des einzelnen Grundbuchblatts versichert werden. Ob nur in zulässiger Weise vom automatisierten Abrufverfahren Gebrauch gemacht wird, wird stichprobenartig überprüft. Bei Verstößen kann die Genehmigung entzogen werden.

Neben den externen Nutzern haben natürlich auch andere Abteilungen der Amts-

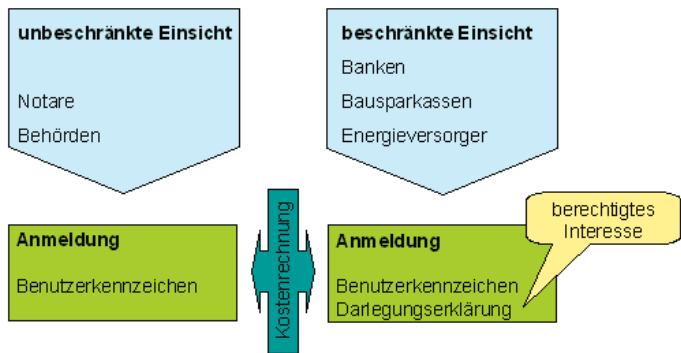


Abbildung 3: Prinzipdarstellung des automatisierten Abrufverfahrens

gerichte, etwa die Nachlass- oder Zwangsversteigerungsabteilungen die Möglichkeit, auf die Grundbuchdaten Zugriff zu nehmen, was eine Reihe justizinterner Arbeitsabläufe effizienter gestaltet.

Das automatisierte Abrufverfahren bietet für die Nutzer aber auch für die Justiz eine Reihe deutlicher Vorteile:

- die Grundbucheinsicht ist rund um die Uhr von jedem beliebigen Internet-PC möglich,
- die Einsicht kann sehr zeitnah zum beabsichtigten Grundstücksgeschäft oder dem Geschäft mit Grundstücksbezug - beispielsweise die Darlehensgewährung durch eine Bank - erfolgen, der Weg zum Grundbuchamt entfällt,
- die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Grundbuchämter werden entlastet, weil sie weniger Ersuchen um Grundbucheinsicht bearbeiten müssen,
- das Druckaufkommen in den Grundbuchämtern sinkt, denn wer online Einsicht nimmt, kann sich benötigte Ausdrücke selbst herstellen,
- nicht zuletzt bieten sich für die Justiz Einnahmemöglichkeiten, weil die Nutzung des automatisierten Abrufverfahrens gebührenpflichtig⁷ ist.

⁷ Die Höhe der Gebühren ist auf der Grundlage von § 85 Abs. 2 GBV (in Verbindung mit der Verordnung über Grundbuchabrufverfahrensgebühren (GBAbVfV) festgelegt.

Der Teilnehmer am automatisierten Abrufverfahren zahlt für die Einrichtung des Verfahrens eine einmalige Gebühr in Höhe von 500,- €. Sodann gibt es zwei Gebührenmodelle, von denen der Nutzer das für ihn günstigere auswählen kann. Bei Zahlung einer monatlichen Grundgebühr von 50,- € entstehen je Abruf Kosten zwischen 2,50 € und 5,- €. Wählt der Teilnehmer den Alternativtarif ohne monatliche Grundgebühr, fallen je Abruf Kosten zwischen 3,75 € und 7,50 € an.

Ein Praxisbeispiel mit einem Vergleich der alten und neuen Arbeitsweise soll die Vorteile des automatisierten Abrufverfahrens nochmals plastisch vor Augen führen:

Der Notar, der einen Grundstücksvertrag zu entwerfen und schließlich im Beisein der Vertragsparteien zu beurkunden hat, musste früher im Vorfeld bei dem Amtsgericht, wo das betreffende Grundstück geführt wird, vor Ort Einsicht in das Grundbuch nehmen. Er konnte natürlich auch einen Angestellten mit dieser Aufgabe betrauen oder das Grundbuchamt um Übersendung eines schriftlichen Grundbuchauszugs bitten. In jedem Fall war dies mit erheblichem Zeit- und damit Kostenaufwand verbunden. Gleichwohl konnten der Notar und die Vertragsparteien nie sicher sein, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses die ihnen vorliegenden Informationen tatsächlich noch aktuell und richtig sind. Nutzt der Notar die Möglichkeit zur Online-Einsicht, so verändert sich seine Arbeitsweise grundlegend. Bei der Vorbereitung des Vertrags hat er die benötigten Informationen über den Inhalt des Grundbuchs sofort, quasi per Knopfdruck, am Schreibtisch auf seinem Monitor. Kommt es zum Vertragsschluss, können sich alle Beteiligten nochmals zeitnah davon überzeugen, dass ihre Informationen

über die Rechte an dem in Rede stehenden Grundbuch tatsächlich noch aktuell sind.

Zukünftige Entwicklungen

Die Einführung des Elektronischen Grundbuchs auf der Basis der Software SolumSTAR bildet eine wichtige Zäsur in der Entwicklung des Brandenburgischen Grundbuchwesens. Jedoch ist das Elektronische Grundbuch, wie das Grundbuchwesen überhaupt, auch in der Zukunft ständigen Entwicklungen unterworfen, um den sich wandelnden Anforderungen der Praxis, insbesondere der zunehmenden Informationsvernetzung und dem stetig steigenden Informationsbedürfnis in allen Bereichen des täglichen Lebens, Rechnung zu tragen. Zwei Aspekte sollen angesprochen werden:

Redesign des Elektronischen Grundbuchs

Das Elektronische Grundbuch in seiner gegenwärtigen Gestalt ist den heutigen Anforderungen voll gewachsen und bietet einen guten Ausgangspunkt für eine Entwicklung hin zu einer umfassenden elektronischen Vorgangsbearbeitung, die den elektronischen Rechtsverkehr im Bereich des Grundbuchwesens als machbare Perspektive erscheinen lässt. Diese Aussage wird sich in 6 bis 8 Jahren so nicht mehr halten lassen, das System wird dann auch technologisch veraltet sein. Der Elektronische Rechtsverkehr, d.h. die elektronische Kommunikation mit unmittelbarer Rechtswirkung, wird für die Kommunikationswirklichkeit von morgen prägend sein. Daneben wird es zu einer immer dichter werdenden medienbruchfreien Vernetzung verschiedenster Verfahren, Institutionen und Datenquellen kommen. Das gegenwärtig in der Diskussion befindliche Justizkommunikationsgesetz, das eine umfassende elektronische Aktenbearbeitung

auch innerhalb des Gerichts ermöglichen wird, oder die seitens der Liegenschaftsverwaltungen in den nächsten Jahren vorge-sehene Einführung des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS), mit dem dann auch das Elektronische Grundbuch kommunizieren soll, sind dafür beregte Beispiele. Diesen Herausforderungen wird sich das Elektronische Grundbuch stellen müssen. Die derzeit eingesetzte technische Lösung für das Elektronische Grundbuch hat die Darstellungsform des Papiergrundbuchs beibehalten. Dadurch wurde es möglich, den riesigen, früher in Papierform verwalteten Grundbuchbestand mit organisatorisch und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand durch Scannen oder durch Umstellung auf elektronische Speichermedien zu übertragen. Eine Überführung der Daten in eine strukturierte Datenbankform - d.h. der Aufbau einer „echten Datenbank“ - erfolgt wegen des unvermeidbar hohen Personal- und Zeitaufwands nicht. SolumSTAR heutige Ausprägung ist vielmehr so konzipiert, dass der Inhalt der früheren Papiergrundbücher (überwiegend) in Form digitaler Bilder, sonst in Form gespeicherter Texte vorliegt. Neueintragungen werden in Textform gespeichert und zur Bildschirmanzeige oder zum Ausdruck des Grundbuchinhalts nach dem Vorbild des Papiergrundbuchs dargestellt. Eine weitere Strukturierung des Eintragungsinhalts sieht das System nicht vor. Strukturierte Daten aber werden mit zunehmender Dringlichkeit sowohl für externe Nutzer des Elektronischen Grundbuchs als auch für die künftige Grundbuchführung der Grundbuchämter selbst benötigt, da nur so ein unmittelbarer automatisierter Datenaustausch ohne die umständliche und fehlerträchtige Nutzung von Hilfsverzeichnissen und eine effiziente Verknüpfung mit anderen Verfahren möglich ist. Den Anforderungen

des Elektronischen Rechtsverkehrs kann mit dem Elektronischen Grundbuch heutiger Ausprägung daher nur unzureichend entsprochen werden.

Aufgrund notwendigerweise langer Entwicklungs- und Einführungszeiträume muss bereits jetzt untersucht und entschieden werden, welche funktionale und technologische Gestalt das Elektronische Grundbuch in 6 bis 8 Jahren annehmen muss, um die sich dann stellenden geänderten Anforderungen hinsichtlich Flexibilität und Interoperabilität mit anderen Verfahren zu erfüllen. Auf Anregung des Entwicklungsverbands SolumSTAR wurde unter Beteiligung aller 16 Bundesländer ein Arbeitskreis „Redesign EDV-Grundbuch“ gebildet, der ein Konzept für ein zukünftiges Datenbankgrundbuch, das in allen Bundesländern zum Einsatz kommen soll, entwickelt und dessen praktische Umsetzung vorantreibt. Mitte 2004 haben alle Bundesländer ihre Bereitschaft erklärt, an diesem Vorhaben mitzuwirken. Das Ziel ist eine wirtschaftlich zu betreibende Lösung, die einerseits den zukünftigen inhaltlichen und technologischen Anforderungen an ein modernes, innovatives und zukunftssicheres Elektronisches Grundbuch umfassend Rechnung trägt und die zugleich flexibel genug ist, die differenzierten Ausgangsbedingungen in den einzelnen Bundesländern zu berücksichtigen. Das Projekt „Redesign EDV-Grundbuch“ hat darüber hinaus auch eine bedeutsame politische Dimension, denn erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik und der Justiz bietet sich die Chance zur Einführung einer bundesweit einheitlichen Fachanwendung.

Liberalisierung der Grundbucheinsicht
Nach geltendem Recht darf nur derjenige Einsicht in das Grundbuch nehmen,

der ein „berechtigtes Interesse“ darlegen kann (§ 12 GBO). Nach dem Willen des Gesetzgebers soll sich nicht jedermann aus bloßer Neugier über das Grundeigentum seines Nachbarn informieren dürfen, oder über Hypotheken, die dessen Grundstück belasten. Auch die bloße Absicht, mit dem Eigentümer eines bestimmten Grundstücks ins Geschäft zu kommen, genügt noch nicht, um das entsprechende Grundbuch einsehen zu dürfen. In anderen europäischen Ländern wird dies zum Teil liberaler gehandhabt. Auch in Deutschland werden Stimmen laut, die eine unbeschränkte Grundbucheinsicht für jedermann fordern. So hat etwas die gemeinsame Initiative der Bundesregierung mit der Bertelsmann Stiftung „Innovationsregionen für Wirtschaftswachstum und Beschäftigung durch Bürokratieabbau und Deregulierung“ einen Verzicht auf die Darlegung des berechtigten Interesses beim Zugriff auf Daten in Abteilung I des Grundbuchs - dort sind die Eigentümer verzeichnet - vorgeschlagen.

Denkbar ist, dass dieser Gedanke im Wege einer Europäischen Rechtsharmonisierung des Grundbuchwesens vorangetrieben wird. Eine solche Gesetzesänderung hätte deutliche Auswirkungen auf die praktische Behandlung der Grundbücher und würde die Vorteile einer elektronischen Grundbuchführung noch deutlicher zu Tage treten lassen. Insbesondere das automatisierte Abrufverfahren würde nochmals deutlich an Bedeutung gewinnen und der Entlastungseffekt für die Grundbuchämter wäre gravierend. Die jetzt nur für einen eingeschränkten Nutzerkreis verfügbare Online-Einsicht könnte dann jedermann zugänglich gemacht werden.

Die tatsächliche rechtspolitische Entwicklung bleibt abzuwarten. Es darf aber angenommen werden, dass die Bundeslän-

der einer Liberalisierung der Grundbucheinsicht um so eher zustimmen werden, je einfacher Ihnen deren praktische Umsetzung - etwa weil die Grundbücher bereits elektronisch vorliegen - erscheint.

