

Das chinesische Grundbuchsystem und Grundbuchverfahren

Oliver Weber¹

Abstract

Ende des Jahres 2014 hat der Staatsrat der Volksrepublik China eine „Vorläufige Verordnung über die Eintragung von Immobilien“ erlassen, woraufhin das zuständige Ministerium für Landesressourcen Mitte 2015 diesbezügliche „Detaillierte Ausführungsregeln“ folgen ließ. Im Zusammenspiel mit weiteren Regelungen wurde so ein einheitliches System der Immobilienregistrierung geschaffen. Der Verfasser untersucht die Ziele der Verordnung sowie detailliert insbesondere die nun in den Ausführungsregeln aufgestellten Regelungen zum Grundbuch, Grundbuchamt und Eintragungsverfahren unter Berücksichtigung weiterer relevanter Vorschriften. Insgesamt gelingt es demnach, durch die neuen Regelungen ein weitgehend vorhersehbares Grundbuchsystem zu schaffen, welches auch schwierige Detailfragen klar beantwortet. Dies führe allerdings auch zu einer stark von Einzelfallregelungen geprägten Normierung, die zwar für den Regelfall Rechtssicherheit schaffe, jedoch in den nicht geregelten Fällen Unsicherheiten über die grundbuchamtliche Praxis bestehen lasse. Der Verfasser regt zudem eine Konsolidierung von Verordnung und Ausführungsregeln an, um inhaltliche Redundanzen zu vermeiden und kritisiert den insgesamt stark verwaltungsrechtlichen Charakter des Grundbucheintragungsverfahrens.

A. Einführung

Ein funktionierendes System der Immobilienregistrierung schafft Vertrauen und Akzeptanz für die Eigentumbildung, die Investitionen, den Realkredit sowie für die öffentlichen Interessen. Es soll allen am Immobilienrechtsverkehr Beteiligten Rechtssicherheit geben und bildet somit eine wichtige Voraussetzung für das Wirtschaftsleben.² Mit der durch den Staatsrat der Volksrepublik China am 24. November 2014 erlassenen und vom 1. März 2015 an anzuwendenden „Vorläufigen Verordnung über die Eintragung von Immobilien“

(im Folgenden VO)³ wurde ein einheitliches System⁴ für die Immobilienregistrierung errichtet.⁵ Die Zusammenführung der Zuständigkeiten und die Vereinheitlichung des Eintragungsverfahrens gehören gemäß § 1 VO zu den Zielen der Neuregelung zum neuen Grundbuchrecht der Volksrepublik China. Weiterhin sollen entsprechend des in § 1 VO vorangestellten Normzwecks die Eintragungsanträge durch die Bevölkerung erleichtert und die *legalen*⁶ Rechte und Interessen von Berechtigten geschützt werden. Die Neuregelung des

¹ Der Verfasser ist Dipl.-Rechtspfleger (FH) und Fachhochschullehrer an der Hessischen Hochschule für Finanzen und Rechtspflege in Rotenburg a. d. Fulda – Fachbereich Rechtspflege. Er war deutscher Impulsredner zu der Thematik „Errichtung eines einheitlichen Systems für die Registrierung von Immobilien“ anlässlich des 14. Deutsch-Chinesischen Rechtssymposiums im Rahmen des Deutsch-Chinesischen Rechtsstaatsdialogs am 1. und 2. September 2014 in Leipzig; der Verfasser ist Autor des Hintergrundpapiers zur Arbeitsgruppe 2 der Veranstaltung, die auf Einladung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz erfolgte und unter dem Thema „Grundstücksrechte und Grundbuchrecht in einer modernen Wirtschaft“ stand. Der Autor dankt Prof. Dr. iur. Knut B. Pijßler, M.A. (Sinologie) und Nils Klages, Wissenschaftlicher Assistent am Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht in Hamburg für wertvolle Hinweise.

² Oliver Weber, Das deutsche Grundbuchsystem und Grundbuchverfahren, in: Rechtspfleger Studienhefte 2015, S. 47; siehe Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm, Das chinesische Sachenrechtsgesetz tritt in Kraft: Revolution oder Viel Lärm um Nichts?, in: Zeitschrift für Vergleichende Rechtswissenschaft 106 (2007), S. 367, 377.

³ 不动产登记暂行条例 vom 24.11.2014, Amtsblatt des Staatsrates [国务院公报] 2015, Nr. 1 S. 8 ff.; deutsche Übersetzung Nils Klages, Zeitschrift für Chinesisches Recht 2015, S. 59 ff.

⁴ Zum bisherigen Rechtszustand sowie zu den Zielen des und den Herausforderungen beim Aufbau eines einheitlichen Grundbuchs: Ausführlich Wang Shouzhi, Errichtung eines einheitlichen Systems für die Registrierung von Immobilien in: Tagungsband zum 14. Deutsch-Chinesischen Rechtssymposium im Rahmen des Deutsch-Chinesischen Rechtsstaatsdialogs am 1. und 2. September 2014 in Leipzig, S. 50 ff.

⁵ Ausführlich Nils Klages, Einführung eines einheitlichen Grundbuchsystems in China, in: Zeitschrift für Chinesisches Recht 2015, S. 44 ff.; vgl. auch Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GmbH, Bonn und Eschborn, „Die Bedeutung von Grundstücksrecht und Grundbuchrecht in einer modernen Wirtschaft“, 16. Juni 2014, Hintergrundpapier anlässlich des 14. Deutsch-Chinesischen Rechtssymposiums im Rahmen des Deutsch-Chinesischen Rechtsstaatsdialogs am 1. und 2. September 2014 in Leipzig, S. 14 ff.

⁶ Ein verfassungsrechtlicher (Art. 13 Verfassung) Schutz des Privatvermögens existiert nicht für den auf „illegale beziehungsweise korrupte Machenschaften“ zurückzuführenden Erwerb, Sebastian Lohsse/Jing Jin, Handbuch Chinesisches Zivil- und Wirtschaftsrecht, 2015, Kap. 5, Rn. 36 mit weiteren Nachweisen, 43.

Grundbuch⁷ und Grundbuchverfahrensrechts genießt Vorrang vor früheren Bestimmungen, § 35 S. 2 VO. Die VO enthält überwiegend allgemein gehaltene Regelungen zum Grundbuch, zum Grundbuchamt⁸ und zum Eintragungsverfahren. Sie stellt einheitliche Standards und entsprechende Gebote auf und gibt den Rahmen für das Grundbuchverfahren vor. Koexistente Ausführungsbestimmungen sind gemäß § 34 VO zu erlassen. Entsprechende Konkretisierungen zur Umsetzung der VO befinden sich in den „Detaillierten Ausführungsregeln zur vorläufigen Verordnung über die Eintragung von Immobilien“ (im Folgenden AR),⁹ welche am 29. Juni 2015 durch das Ministerium für Landesressourcen verabschiedet wurden. Diese Durchführungsbestimmungen traten gemäß § 108 AR am 1. Januar 2016 in Kraft. Ihrer praktischen Handhabung und der Auslegung dienen das Grundbuchmuster und die dazugehörigen „Benutzungs- und Ausfüllerläuterungen zum Grundbuch“¹⁰ (im Folgenden Erläuterungen) sowie die Provisorischen Bestimmungen zur Registrierung von Immobilien (VO-Entwurf) vom 15. August 2014.¹¹ Die Regelungen dienen der Umsetzung des Systems einheitlicher Eintragungen¹² gemäß § 10 Abs. 2 Sachenrechtsgesetz (SRG).¹³ Ziel dieses Beitrags ist es, ein praxisnahes und wissenschaftlich präzises Verständnis des chinesischen Grundbuchrechts zu vermitteln. Dargestellt und abschnittsweise gewürdigt werden das Grundbuch als Bestandteil der Rechtsordnung, die Gestaltung des Grundbuchinhalts, der öffentliche Glaube des Grundbuchs, die Herausforderung an ein elektronisches Grundbuch und das Eintragungsverfahren.

B. Grundbuch und Grundbuchverfahren

I. Struktur und Inhalt des Grundbuchs

1. Struktur

Das Grundbuch, welches als Realfolium geführt wird, enthält zunächst ein *Deckblatt* und Grundinformationen zum Buchungsgegenstand. Buchungsgegenstand ist das Grundstück beziehungsweise der Meeresanteil als maßgebende „Einheit“¹⁴ im Sinne von § 6 Hs. 1 AR, s. Kapitel 1 vor Ziffer 1 der Erläuterungen. Jede Einheit wird entsprechend Kapitel 1 Ziffer 4 S. 2

der Erläuterungen gesondert gebucht und erhält ein separates Grundbuch; alle Immobilieneinheiten und Immobilien im Bereich der selben Einheit werden dem selben Grundbuch zugeordnet (§ 6 Hs. 2 AR), s. Kapitel 1 vor Ziffer 1 der Erläuterungen. Mehrere Grundbücher können entsprechend Kapitel 1 Ziffer 4 S. 3 der Erläuterungen zu einem „Album“ (Ordner) verbunden werden. Es folgt ein *Verzeichnis* über die gebuchten „Immobilieneinheiten“, welches unter anderem nach „Immobilieneinheit“ (konkret: Immobilieneinheitsnummer)¹⁵ und „Immobilieneinheit“ differenziert. Dieses Verzeichnis dient als Inhaltsübersicht, betreffend die weitere Untergliederung des Grundbuchs in *Bände* für Immobilieneinheiten. Maßgebend für die Einteilung in einen Band ist die Immobilieneinheit. Jede Immobilieneinheit ist in jeweils einen Band einzutragen, Kapitel 1 Ziffer 4 S. 2 der Erläuterungen. Die Immobilieneinheit wird in § 8 Abs. 1 S. 1 VO als Eintragungsgegenstand deklariert. Definiert wird dieser Rechtsbegriff in § 5 Abs. 1 AR: Eine Immobilieneinheit kann demnach ein „abgeschlossener Raum“ mit eigenständigem Nutzungswert sein. Verwirrend scheint die Verwendung derselben Begrifflichkeit in zweifacher Hinsicht: zum einen meint § 5 Abs. 2 AR die zweidimensionale Grundstücksfläche, zum anderen § 5 Abs. 3, 4 AR den dreidimensionalen Raum. Zu unterscheiden sind bebaute und unbebaute Grundstücke, wobei zu den Bebauungen nicht nur Häuser, sonstige Gebäude und Bauwerke zählen, sondern auch Forste, Wälder und andere feststehende Objekte (§ 5 Abs. 2, 3 AR). Diese Regelung entspricht dem Gedanken des § 2 Abs. 2 VO, in dem neben Grundstücken beziehungsweise Meeresgebieten nebst Häusern auch Bäume und andere feststehende Objekte dem Immobilienbegriff unterliegen. Es gilt der buchungstechnische Grundsatz der Einheitlichkeit von Grundstück und darauf existierendem und mit diesem fest verbundenem Objekt, vgl. § 2 Abs. 2 AR. Der in § 5 Abs. 3 AR verwendete Begriff „Haus“ wird in § 5 Abs. 4 AR konkretisiert und erfasst auch selbstständige Apartments, Stockwerke und Zimmer (Sondereigentum an Wohnungen).¹⁶ Unabhängige und damit selbstständige Raumeinheiten im Sinne von § 5 Abs. 4 AR wie Apartments, Stockwerke oder Zimmer bilden eigenständige Immobilieneinheiten im Sinne von § 8 Abs. 1 S. 1 VO. Die Qualität einer Immobilieneinheit im Sinne von § 8 Abs. 1 S. 1 VO genießen:

a) ein unbebautes Grundstück und eine unbebaute Meeresparzelle (§ 5 Abs. 2 AR in Verbindung mit § 6 Hs. 1 AR),

b) ein bebautes Grundstück und eine bebaute Meeresparzelle (§ 5 Abs. 3, 4 AR in Verbindung mit § 6 Hs. 1 AR),

⁷ § 2 VO wörtlich: Immobilieneintragsverzeichnis (不动产登记簿).

⁸ § 2 VO wörtlich: Immobilieneintragsinstitution (不动产登记机构).

⁹ Amtsblatt des Staatsrates [国务院公报] 2016, Nr. 12 S. 49 ff.; deutsche Übersetzung Benjamin Julius Groth in diesem Heft S. 34 ff.

¹⁰ Mitteilung des Ministeriums für Landressourcen über die Freigabe der (vorläufigen) Muster von Grundbuch und Urkunden (国土资源部关于启用不动产登记簿证样式(试行)的通知) vom 15. Februar 2015, Guo Tu Zi Fa (国土资源发) 2015, Nr. 25, abrufbar unter <http://www.mlr.gov.cn/zwgk/zytz/201502/t20150227_1343992.htm>. Siehe Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 48, Fn. 47.

¹¹ Es handelt sich hierbei um eine Übersetzung durch die Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GmbH, Bonn und Eschborn.

¹² Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 69.

¹³ 中华人民共和国物权法 vom 16.3.2007; deutsche Übersetzung Mei Zhou/Xiaokun Qi/Sebastian Lohsse/Qingwen Liu, Zeitschrift für Chinesisches Recht 2007, S. 78 ff.

¹⁴ 单位.

¹⁵ 不动产单元号.

¹⁶ Wohnungseigentum im Sinne von §§ 70 ff. SRG. Ausführlich Knut B. Piffler, Wohnungseigentum in China, Tübingen, 2012, S. 1 ff.; siehe Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 48 ff.; Yuanshi Bu (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 36 ff.; Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm (Fn. 2), S. 367, 388 ff.

c) selbstständige Raumeinheiten,¹⁷ mithin auch Wohnungseigentum sowie Gebäude und Bauwerke mit unabhängigen Nutzungswert im Sinne von § 39 AR (§ 5 Abs. 4 Alt. 2 AR). Gemäß § 6 Hs. 2 AR in Verbindung mit Kapitel 1 vor Ziffer 1 S. 1 der Erläuterungen werden sämtliche, denselben Buchungsgegenstand betreffende Immobilieneinheiten in einem (einzigem) Grundbuch registriert. Relevanz entfaltet diese Regelung im Rahmen der Buchung selbstständiger Raumeinheiten im Sinne von § 5 Abs. 4 Alt. 2 AR.

Immobilienrechte und sonstige eintragungsfähige Informationen werden gemäß Kapitel 1 Ziffer 4 S. 2 der Erläuterungen als *Seiten* (den einzelnen Bänden)¹⁸ zugeordnet.¹⁹ Die eintragungsfähigen Rechte werden in § 5 VO nicht abschließend aufgezählt, was sich in § 5 Nr. 10 VO widerspiegelt. Demnach sind neben Eigentum,²⁰ Nutzungs- und Bewirtschaftungsrechten, Grunddienstbarkeiten und Hypotheken auch sonstige Rechte eintragungsfähig, „die gemäß gesetzlichen Bestimmungen“ eintragungspflichtig sind. Dieser Verfahrensregelung kann wegen ihrer Nachrangigkeit in Bezug zum materiellen Sachenrecht nur deklaratorischer Charakter beigemessen werden. Zu den eintragungsfähigen Inhalten gehören auch Vormerkungen (§§ 85 ff. AR), Widersprüche (§§ 82 ff. AR) und Versiegelungen (§§ 90 ff. AR). Besonderen Regelungen gemäß § 4 AR unterworfen ist Staatseigentum im Sinne von § 7 Abs. 3 VO.²¹ Das für die Einheit angelegte Grundbuch enthält einen oder mehrere Bände für jede Immobilieneinheit, § 6 AR und § 8 VO in Verbindung mit § 5 AR und Kapitel 1 Ziffer 4 S. 2 der Erläuterungen.²² Jeder Band – und damit jede Immobilieneinheit – enthält entsprechend Kapitel 1 Ziffer 2, 4 S. 2 der Erläuterungen eine oder mehrere Seiten für daran bestehende Rech-

te im Sinne von § 5 VO entsprechend den tatsächlichen Umständen, Kapitel 1 Ziffer 3 S. 2 der Erläuterungen.²³ Folgende Beispiele sollen der Verdeutlichung dienen:

a) Bei einem unbebauten Grundstück oder einer unbebauten Meeresparzelle (§ 5 Abs. 2 AR in Verbindung mit § 6 Hs. 1 AR) sind anzulegen ein Grundbuch, ein Band, zum Beispiel eine Seite für das Recht zur Bewirtschaftung im Sinne von § 5 Nr. 4 VO; besteht noch eine Grunddienstbarkeit im Sinne von § 5 Nr. 8 VO, ist eine weitere Seite anzulegen; weiterhin auszufüllen ist das Deckblatt.

b) Bei einem bebauten Grundstück oder einer bebauten Meeresparzelle (§ 5 Abs. 3, 4 AR in Verbindung mit § 6 Hs. 1 AR) sind ein Grundbuch, (wohl) ein Band,²⁴ zum Beispiel eine Seite für das bäuerliche Kollektiveigentum am Land im Sinne von § 5 Nr. 1 VO, eine Seite für das (Privat-)Eigentum an dem Bauwerk im Sinne von § 5 Nr. 2 VO, eine Seite für zum Beispiel Grunddienstbarkeiten an dem Grundstück und eine Seite für zum Beispiel Hypotheken an dem Bauwerk im Sinne von § 5 Nr. 9 VO anzulegen. Zudem ist das Deckblatt auszufüllen.

c) Bei einem bebauten Grundstück oder einer bebauten Meeresparzelle (§ 5 Abs. 3, 4 AR in Verbindung mit § 6 Hs. 1 AR), auf der mehrere selbstständige Raumeinheiten im Sinne von § 5 Abs. 4 Alt. 2 AR (unter anderem Wohnungseigentum) existieren, sind anzulegen ein Grundbuch, mehrere Bände, diesen zugeordnet zum Beispiel jeweils eine Seite für das Kollektiveigentum am Land im Sinne von § 5 Nr. 1 VO, eine Seite für das (Privat-)Eigentum an der selbstständigen Raumeinheit im Sinne von § 5 Nr. 2 VO und (jeweils)²⁵ eine Seite für Hypotheken an der selbstständigen Raumeinheit im Sinne von § 5 Nr. 9 VO. Weiterhin sind das Deckblatt und das Verzeichnis der Immobilienrechte auszufüllen. Treten Änderungen der Immobilieneinheit durch eine Änderung von feststehenden Objekten ein, so sind die entsprechenden Seiten gemäß den tatsächlichen Umständen auszutauschen beziehungsweise hinzuzufügen, s. Kapitel 1 Ziffer 1 S. 3 der Erläuterungen. Die Grundbuchführung erfolgt mittels einer „Loseblatt“-Methode, Kapitel 1 Ziffer 3 S. 1 Hs. 1 der Erläuterungen.

2. Inhalt

Das Grundbuch spiegelt gemäß § 16 S. 1 SRG die dinglichen Rechte an einer Immobilie wider. Es enthält die Grundinformationen zum Grundstück beziehungsweise Meeresteil sowie Informationen zu den Immobilienrechten und anderen Gegenständen der Eintragung.

Das Deckblatt des Grundbuchs besteht aus zwei Seiten und optional einer (geotechnischen) Karte des Grundstücks/Meeresgebiets. Seite eins bildet die Titelseite des Grundbuchs. Sie beinhaltet Angaben zur po-

¹⁷ Vgl. Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 3 Abs. 1 der Erläuterungen.

¹⁸ Entsprechend des Wortlauts der Regelungen in Kapitel 1 Ziffer 2, 4 S. 2 der Erläuterungen ist es (wohl) möglich, dass ein Grundbuch und mehrere Bände angelegt werden und für jede Art von Immobilienrecht dem *Grundbuch* jeweils eine Seite hinzugefügt wird. Eine solche Lesart der Regelungen ist nach hier vertretener Ansicht auch wegen der tatsächlichen Angaben in der jeweiligen Kopfzeile der Seiten (第..... 本 第..... 页 – Band ... Seite ...) abzulehnen. Die Aussage in Kapitel 1 Ziffer 2 der Erläuterungen, dass dem Grundbuch eine Seite hinzugefügt wird, steht dem nach Auffassung des Autors nicht entgegen, da die Seite sich tatsächlich innerhalb des Grundbuchs befindet.

¹⁹ Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 48.

²⁰ Das SRG unterteilt in Staats- (§§ 45 ff. SRG), Kollektiv- (§§ 58 ff. SRG) und Privatvermögen/-eigentum (§§ 64 ff. SRG). Nach Art. 10 Abs. 1, 2 der Verfassung der Volksrepublik China vom 4. Dezember 1982 (Verfassung) fallen Grundstücke in das Staatseigentum (urbane Regionen) oder in das Kollektiveigentum (suburbane und ländliche Regionen). Ausführlich Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 2, 13, 16, 35, 38 ff., 43 ff.; Yuanshi Bu (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 34 f.; Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm (Fn. 2), S. 367, 380, 381. Vgl. auch Zhang Qianfan, Heinrich Böll Stiftung e. V., Berlin, „Grundstücksrecht und Grundbuchrecht in einer modernen Wirtschaft – Wessen Grundstück? Wessen Recht?“, 26. August 2014, Hintergrundinformationen zum 14. Deutsch-Chinesischen Rechtssymposium im Rahmen des Deutsch-Chinesischen Rechtsstaatsdialogs am 1. und 2. September 2014 in Leipzig; Kritische Betrachtung rechtlicher Grundlagen von Enteignung; siehe auch Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 109 ff.; Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm (Fn. 2), S. 367, 401 ff.

²¹ Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 47 mit weiteren Nachweisen. zur nicht Eintragungsfähigkeit von ipso iure bestehendem Staatseigentum gemäß § 9 Abs. 2 SRG.

²² Siehe auch Kapitel 1 vor Ziffer 1 der Erläuterungen.

²³ Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 48.

²⁴ Anders: Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 48: Jeweils einen Band für das Eigentum an dem Grundstück und einen Band für das Eigentum an dem darauf errichteten Gebäude.

²⁵ Siehe Fn. 18.

litischen Lage (Verwaltungsgebiet) des Grundstücks/Meeresgebiets als maßgebende Einheit, wie Provinz, Stadt, Kreis, Wohngebiet, Nachbarschaft und Gruppe. Zudem ist der spezifische Code²⁶ des Grundstücks beziehungsweise des Meeresteils anzugeben. Dieses Erfordernis der Angabe eine Grundstücks-Codes ist – die VO und die AR enthalten betreffend die Eintragung des Grundstücks-Codes keine Regelungen – aus den „technischen Bestimmungen über die Rechte- und Kataster-Untersuchung“²⁷ abzuleiten. Demnach erhält jedes Grundstück/Meeresgebiet eine aus 19 Ziffern bestehende Kennzahl.²⁸ Die sachliche Zuständigkeit bezüglich der Vergabe der jeweiligen Kennzahl erschließt sich nicht aus der VO und den AR.²⁹ Weiterhin ist das sachlich und örtlich zuständige Grundbuchamt³⁰ anzugeben. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 VO enthält die Seite 2 des Deckblatts Angaben zur Beschreibung des Grundstücks beziehungsweise Meeresteils. Strukturiert sind diese Grundinformationen zur Einheit in einen beschreibenden Teil, in einen Eintragungsteil und in einen Veränderungsteil. Der beschreibende Teil nennt die Immobilienart: Land, Haus oder sonstiges Gebäude, Bauwerk, Wald und Bäume sowie Sonstiges, beziehungsweise anstelle der Angabe Land, die Nennung von Meeresgebiet sowie unbewohnte Insel. Da für ein Grundstück/Meeresgebiet nur ein Grundbuch angelegt wird, kann es unter Umständen vorkommen, dass mehrere Immobilienarten entsprechend der Immobilieneinheiten im Sinne von §§ 5, 6 AR anzukreuzen sind, § 2 Abs. 2 AR in Verbindung mit Kapitel 2 Abschn. 1 Abs. 1 der Erläuterungen. Zu beschreiben ist weiter die Position der Einheit mittels Angabe des geographischen Belegenheitsortes (beim Meeresteil Projektname der Meeres- oder Inselnutzung und Wesen des Projekts)³¹ und die Raumkoordinaten sowie die Erklärung der Position oder die Beschreibung der Umgrenzung, Kapitel 2 Abschn. 1 Abs. 2, 3 der Erläuterungen. Aufzuführen sind zudem die (nach der Überprüfung festgestellte) legale Fläche (Kapitel 2 Abschn. 1 Ziffer 1 Abs. 1 der Erläuterungen) und die Nutzung des Grundstücks beziehungsweise des Meeresteils und Angaben wirtschaftlicher Natur, wie exemplarisch Klasse, Preis, Bebauungsdichte und ei-

ne eventuelle Höhengrenze der Bebauung, s. Kapitel 2 Abschn. 1 Ziffer 1 Abs. 2–4, 9, 10 der Erläuterungen. Anzugeben sind gemäß Kapitel 2 Abschnitt 1 Ziffer 1 Abs. 5–8 der Erläuterungen die Art und das Wesen des Rechts und die Art der Rechtserrichtung. Es folgen Angaben zur Registrierung (Eintragungsteil) und zwar Eintragszeit und Registerführer. Nachträge sind in einem Veränderungsteil durch Angabe der Eigenschaft (Grund und Inhalt) der Änderung möglich. Hierbei sind ebenso die Eintragszeit und der Registerführer anzugeben. Insoweit wird der Grundbuchstand also historisch wiedergegeben. Anders verhält es sich in den Fällen der Änderung des Inhalts oder der (politischen) Lage des Grundstücks beziehungsweise der Meeresparzelle: Kapitel 2 Abschn. 1 vor Ziffer 1 Abs. 4 der Erläuterungen ordnet hierfür den Austausch des Grundbuchs an. Weiterhin besteht die Möglichkeit eine Karte des Grundstücks beziehungsweise des Meeresteils beizufügen, Kapitel 2 Abschn. 1 vor Ziffer 1 Abs. 5 der Erläuterungen. Das Verzeichnis der Immobilieneinheiten ist entsprechend Kapitel 1 Ziffer 4 S. 1 der Erläuterungen dann auszufüllen, wenn bezüglich der Einheit (Grundstück/Meeresgebiet) zwei oder mehr Immobilieneinheiten im Sinne von § 8 Abs. 1 S. 1 VO in Verbindung mit §§ 5, 6 AR existieren. Es handelt sich bei dem Verzeichnis um eine Inhaltsübersicht für die jeweiligen Bände zu den einzelnen Immobilieneinheiten. Aufgelistet werden die laufende Nummer der Eintragung, die Immobilieneinheitsnummer, die Immobilienart, die Bandnummer und gegebenenfalls Anmerkungen. Gemäß § 8 Abs. 1 S. 2 VO besitzt die Immobilieneinheit eine einzigartige Kennzahl.³² Die vollständige Immobilieneinheits-Kennzahl³³ besteht aus 28 Ziffern, wovon die ersten 19 Ziffern den Code des Grundstücks beziehungsweise Meeresteils³⁴ darstellen und die letzten neun Ziffern ein feststehendes Objekt (s. § 2 Abs. 2 VO und § 5 Abs. 3 AR), also Häuser oder Bäume auf der Parzelle bezeichnen. Folglich ist jedes Grundstück/Meeresgebiet und jede Immobilieneinheit durch eine spezifische Kennzahl identifizierbar. Diesbezügliche Regelungen befinden sich weder in der VO, in den AR noch in den Erläuterungen, sondern in den „technischen Bestimmungen über die Rechte- und Kataster-Untersuchungen“³⁵. Der für die jeweilige Immobilieneinheit entsprechend Kapitel 1 Ziffer 4 S. 2 der Erläuterungen auszufüllende Band dient der Auflistung der eingetragenen Informationen zu Immobilienrechten und anderen Gegenständen. Der Band bezeichnet die Immobilieneinheit im Sinne von § 8 Abs. 1 S. 1 VO in Verbindung mit § 5 AR. Diesem³⁶ wird jeweils eine Seite für jede Art von Immobilienrecht oder Gegenstand an Eintragungsinformationen

²⁶ 代码.

²⁷ Technisches Konzept für die Rechte- und Katasteruntersuchung bei Immobilien (versuchsweise durchgeführt) [不动产权籍调查技术方案 (试行)], Anhang A: Regeln über die Errichtung und Kodierung von Immobilieneinheiten (versuchsweise durchgeführt) [不动产单元设定与代码编制规则 (试行)], veröffentlicht mit der Mitteilung des Ministeriums für Landressourcen zur guten Erledigung der Arbeit der Rechte- und Katasteruntersuchung bei Immobilien [国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知], Guo Tu Zi Fa [2015] Nr. 41 [国土资发〔2015〕41号] vom 30. März 2015, einsehbar unter <http://www.mlr.gov.cn/zwgk/zytz/201505/t20150504_1349570.htm>. Vgl. Kapitel 2 Abschn. 2 vor Ziffer 1 Abs. 1 der Erläuterungen.

²⁸ Vgl. Kapitel 2 Abschn. 1 Ziffer 3 Abs. 1 der Erläuterungen.

²⁹ Die Rechte- und Katasteruntersuchung (权籍调查) beinhaltet die Untersuchung der Rechtsinhaberschaft und die Vermessung der Immobilie.

³⁰ Siehe Abschn. B. III. 1.

³¹ Gemeinnützigkeit oder Wirtschaftlichkeit, Kapitel 1 Abschn. 1 Ziffer 2 Abs. 1 der Erläuterungen.

³² 编码.

³³ In § 7 Abs. 1 S. 2 Provisorische Bestimmungen zur Registrierung von Immobilien (Entwurf vom 15. August 2014) wird der Begriff 编码 durch die Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GmbH, Bonn und Eschborn mit „Seriennummer“ übersetzt.

³⁴ Vgl. Kapitel 2 Abschn. 1 Ziffer 3 Abs. 1 der Erläuterungen.

³⁵ Siehe Fn. 27.

³⁶ Siehe Fn. 18.

zugeordnet.³⁷ Es werden folglich bei Bedarf jeweils Seiten ausgefüllt für das Grundstückseigentum, für die Rechte zur Nutzung von Bauland und Rechten zur Nutzung bäuerlicher Hausgrundstücke, für die Hypotheken, die Grunddienstbarkeiten, die Vormerkungen, die Widersprüche sowie die Versiegelungen.³⁸ Mittels der Immobilieneinheitsnummer erfolgt eine Zuordnung zu den eingetragenen Informationen der jeweiligen Immobilieneinheit.³⁹ Die ausgefüllten Seiten werden auf der Titelseite des Bandes vermerkt, Kapitel 1 Ziffer 4 S. 1 der Erläuterungen. Insgesamt ist damit den Anforderungen von § 8 Abs. 3 Nr. 2–4 VO zum Eintragungsinhalt genüge getan.

3. Würdigung

Führend für die Grundbucheintragung ist die vermessene Parzelle als maßgebende Einheit, also das Rechtsobjekt und nicht das Eigentumsrecht an diesem. So kann es vorkommen, dass in einem Grundbuch mehrere verschiedene Eigentümer der jeweiligen – also von verschiedenen – Immobilieneinheiten oder/ und sogar theoretisch kumulativ mehrere verschiedene Eigentümer im Rahmen einer Immobilieneinheit bei Auseinanderfallen von Grundstücks- und Bauwerkseigentum, gebucht sind.

Es ist festzustellen, dass Begriffsähnlichkeiten zwischen „Einheit“,⁴⁰ Immobilieneinheit⁴¹ und Eintragungseinheit⁴² zu einer Verwirrung führen kann. Hier ergibt sich das Problem aus dem chinesischen Originaltext, da dort zwei nur leicht unterschiedliche Begriffe verwendet werden, die beide „Einheit“ bedeuten, nämlich „单位 – danwei“⁴³ und „单元 – danyuan“⁴⁴. Das Wort *danwei* bedeutet „(Maß-)Einheit“; *danyuan* ist hingegen die Bezeichnung – also der Name – einer Maß- oder Zählheit. Allerdings lautet die Übersetzung des Wortes *danyuan* ebenfalls „Einheit“. Gemäß § 8 Abs. 1 S. 1 VO werden Immobilien nach der Einheit „Immobilien-*danyuan*“ gezählt und eingetragen. Das kann dann in der deutschen Übersetzung (nachvollziehbar) verwirrend sein. Allerdings wird die Unterscheidung konsequent durchgehalten: Wenn in der VO, in den AR oder in den Erläuterungen von „Immobileneinheit“ die Rede ist, meint dies das chinesische „Immobilien-*danyuan*“; wenn von „Einheit“ die Rede ist, ist immer *danwei* gemeint.⁴⁵ Der Code für das Grundstück/Meeresgebiet ist auf Grund des

nachvollziehbaren, logischen Aufbaus der Ziffernfolge geeignet, bestimmte Immobilieneinheiten bestimmten Grundstücken/Meeresgebieten zuzuordnen. Ein diesbezügliches Erfordernis der Angabe ergibt sich weder aus der VO noch aus den AR; die Kennzahl ist jedoch auf der Titelseite des Deckblatts des Grundbuchs anzugeben.⁴⁶ Die jeweilige Zuordnung einer spezifischen Kennzahl/Nummer bzw. Codes für das Grundstück/Meeresgebiet sowie für die Immobilieneinheit ist auf den ersten Blick irritierend, da lediglich § 8 Abs. 1 S. 2 VO ein entsprechendes Gebot für die Immobilieneinheit aufstellt.⁴⁷ Die Struktur der Grundbuchführung auf drei Ebenen (Grundbuch, Band/ Bände und Seite/Seiten) ermöglicht die einheitliche Darstellung eines mehrfragmentären Rechtszustandes. Gleichzeitig birgt sie die Gefahr der Unübersichtlichkeit. So wird bei einem bebauten Grundstück oder einer bebauten Meeresparzelle ein Grundbuch und ein Band⁴⁸ angelegt sowie jeweils eine Seite für das Grundstückseigentum, für die auf dem Grundstückseigentum lastenden Immobilienrechte, für das Bauwerkseigentum und für die auf dem Bauwerkseigentum lastenden Immobilienrechte. Existieren mehrere selbstständige Raumeinheiten, so sind entsprechende viele Bände anzulegen und hierfür wiederum jeweils⁴⁹ eine Seite für das Grundstückseigentum, für die auf dem Grundstückseigentum lastenden Immobilienrechte, für das Bauwerksraumeigentum und für die auf dem Raumeigentum (unter anderem Wohnungseigentum) lastenden Immobilienrechte. Dieses Phänomen der Registrierung mehrerer, unter Umständen verschiedene Rechtssubjekte betreffende Rechtsverhältnisse in einem für ein Grundstück beziehungsweise für eine Meeresparzelle angelegten Grundbuch, ist Ausfluss der Begriffsdefinition der Immobilie im Sinne der VO (§ 2 Abs. 2). Nach Ansicht des Autors führt dies inhaltlich zu einer Führung von einem „Grundbuch im Grundbuch“. Dieses Phänomen würde verstärkt, wenn die Seiten nicht dem Band, sondern dem Grundbuch zuzuordnen wären.⁵⁰ Bedauerlich ist das Fehlen von Regelungen in den AR betreffend das Anlegen von Bänden und Seiten innerhalb eines Grundbuchs. Solche sind dem Kapitel 1 der Erläuterungen zu entnehmen. Gewissheit über das eindeutige Erfordernis zur Anlegung von Bänden und Seiten, insbesondere der Zuordnung von Seiten zu den jeweiligen Bänden oder zum Grundbuch, besteht auf Grund einer möglichen anderen Lesart⁵¹ der Regelungen nicht.⁵² Die in Kapitel 2 Abschn. 1 Ziffer 1 Abs. 5–8 der Erläuterungen angeordneten Eintragungen zu den gesetzlich bestimmten Rechten auf der Seite der Grundinformationen zum Grundstück verwundern: diesbezügliche Eintragungen gehören inhaltlich zu den

³⁷ Kapitel 1 Ziffer 4 S. 2 der Erläuterungen.

³⁸ Kapitel 1 Ziffer 2 der Erläuterungen.

³⁹ Siehe Kapitel 1 Ziffer 2 S. 2 der Erläuterungen.

⁴⁰ § 6 Hs. 1 AR: 单位.

⁴¹ § 8 Abs. 1 S. 2 VO, § 6 Hs. 2 AR: 不动产单元.

⁴² Siehe *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 48 Fn. 48 (登记单位) mit weiteren Nachweisen.

⁴³ Siehe § 6 Hs. 1 AR: 单位.

⁴⁴ Siehe § 6 Hs. 2 AR: 单元.

⁴⁵ Allgemeinsprachlich wird *danyuan* zum Beispiel verwendet, um einen bestimmten Teil eines Mehrfamilienhauses zu bezeichnen. Etwa könnten in einem Gebäude mit drei voneinander getrennten Treppenhäusern mit jeweils eigenem Eingang die Eingänge und die dazugehörigen Wohnungen als *danyuan* 1, 2 und 3 bezeichnet werden. Die Angabe der *danyuan* wäre auch Teil der Postadresse, also etwa Zhongshan-Straße 45, Gebäude 3, Einheit (= *danyuan*) 2, Wohnung 102.

⁴⁶ Vgl. Kapitel 2 Abschn. 1 Ziffer 3 Abs. 1 der Erläuterungen.

⁴⁷ Vgl. Kapitel 2 Abschn. 2 vor Ziffer 1 Abs. 1 der Erläuterungen.

⁴⁸ Anders *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 48: Jeweils einen Band für das Eigentum an dem Grundstück und einen Band für das Eigentum an dem darauf errichteten Gebäude.

⁴⁹ Siehe Fn. 18.

⁵⁰ Siehe Fn. 18.

⁵¹ Siehe Fn. 18.

⁵² Siehe Abschn. B. I. 1.

Informationen zu Immobilienrechten und anderen Gegenständen und sind (auch)⁵³ als Seiten dem Band zuzuordnen, Kapitel 1 Ziffer 4 S. 2 der Erläuterungen. Es handelt sich insoweit um eine „Doppeleintragung“ an unterschiedlichen Orten. Die in den Regelungen des Kapitel 1 Ziffer 1 und Kapitel 2 Abschn. 1 vor Ziffer 1 Abs. 4 der Erläuterungen getroffene Anordnung, in gewissen Fällen der Änderung das Grundbuch beziehungsweise die entsprechende Seite auszutauschen, tangieren die historische Aussagefähigkeit des Grundbuchs. Da der Grundbuchinhalt folglich (in einigen Fällen) lediglich den aktuellen Rechtszustand dinglicher Rechte an der Immobilie widerspiegelt, kann es deshalb unter Umständen zu Problemen bei der Nachvollziehbarkeit der Entwicklung einer Immobilie oder eines Immobilienrechts kommen. Nach Auffassung des Autors sollte ein öffentliches Register auch vergangene Daten vorhalten und bekunden.⁵⁴ Bedauerlich ist das Fehlen von Regelungen in den Erläuterungen, beispielsweise die zur Änderung (auch Übertragung) oder Löschung einer Hypothek in Bezug auf die (optische) Kenntlichmachung einer nicht mehr gültigen Eintragung. So ist nicht geregelt ob lediglich der aktuelle Grundbuchstand ersichtlich ist oder ob nicht mehr gültige Eintragungen und Vermerke weiterhin lesbar bleiben.

Die in das Grundbuch einzutragenden – und aus diesem zu entnehmenden – Informationen sind durch deren tabellarische Darstellung sehr übersichtlich und dienen der Grundbuchklarheit. Entsprechende detaillierte Regelungen befinden sich in den Erläuterungen. Die umfassenden Informationen zu der Immobilie gehen über das Bedürfnis des Rechtsverkehrs an einer vollständigen und verlässlichen Darstellung des dinglichen Rechtszustandes hinaus. So gehören zum Grundbuchinhalt beispielsweise Informationen zum Preis,⁵⁵ zur Baufläche,⁵⁶ zur Gebäudefläche,⁵⁷ zur Position des Gebäudes,⁵⁸ zur Bauweise des Gebäudes beziehungsweise des Bauwerks,⁵⁹ zum preiswerten Wohnraum,⁶⁰ zur Miete bei staatseigenem Land,⁶¹ zu den Nutzungskosten einschließlich der Zahlungsmodalitäten bei Meeresprojekten,⁶² zur Bewirtschaftung von Land⁶³ und zum Bergbau.⁶⁴ Hierbei handelt es sich um relevante Informationen für die Verwaltungsebene, zum Beispiel im Rahmen der Bau- und Wohnraumplanung, die zur Verfolgung ordnungspolitischer

Ziele geeignet sind. Der Sinn der Eintragung des Bestellers (Verpflichteten)⁶⁵ im Rahmen der Eintragung von Grunddienstbarkeiten, Hypotheken und Vormerkungen ist nicht zu erkennen, ist dieser doch der verfügungsberechtigte, eingetragene Inhaber des Immobilienrechts.

II. Publizität des Grundbuchs

Die individuelle Zuordnung von Immobilien wird durch die Registrierung gewährleistet, § 16 S. 1 SRG. Das Grundbuch dient der (inhaltlich) korrekten und vollständigen Registrierung aller Eintragungsgegenstände, § 10 S. 1 VO. Eintragungen haben „deutlich“ (eindeutig) zu erfolgen. Es herrschen somit die Grundsätze der Grundbuchwahrheit und der Grundbuchklarheit. Die Grundbucheintragung bezweckt gemäß § 1 VO in Verbindung mit § 1 AR den Schutz der *legalen*⁶⁶ Rechte und Interessen von Berechtigten sowie gemäß § 95 AR die Förderung des gesellschaftlichen Nutzens von Immobilieneintragungen.

1. Wirkungen der Grundbucheintragung

Die Eintragung in das Grundbuch hat grundsätzlich konstitutive Wirkung, § 9 Abs. 1 SRG, wie zum Beispiel bei Bestellung einer Hypothek an einer Immobilie, § 187 S. 2 SRG.

Der Rechtsverkehr kann auf den Grundbuchstand vertrauen. §§ 16, 17 SRG regeln den öffentlichen Glauben des Grundbuchs. Es existiert eine widerlegbare Richtigkeits- und wohl auch eine Vollständigkeitsvermutung,⁶⁷ grundsätzlich im Sinne einer positiven Publizität. Sollte der verlautbarte Grundbuchinhalt mit der tatsächlichen Rechtslage nicht übereinstimmen, ist die Eintragung einer Grundbuchberichtigung (§§ 79 ff. AR) beziehungsweise die Eintragung eines Widerspruchs (§§ 82 ff. AR) möglich, § 19 SRG.⁶⁸ Ausnahmen regeln zum Beispiel § 129 S. 2 SRG für die Übertragung des Rechts zur Bewirtschaftung übernommenen Landes und § 158 SRG für die Entstehung von Grunddienstbarkeiten, deren Eintragung deklaratorische Wirkung hat.⁶⁹ Ohne den Grundbucheintrag als Publizitätsakt kann diese jedoch gutgläubigen Dritten nicht entgegen gehalten werden.⁷⁰ Es handelt sich insoweit um eine negative Publizität des Grundbuchs.

2. Gegenstand und Form der Eintragung

Die einzelnen Bereiche des Grundbuchs sind entsprechend der detaillierten Regelungen in den Erläuterungen durch das Grundbuchamt auszufüllen. Die entsprechende Darstellung ist tabellarisch strukturiert und die Eintragungsinhalte sind klar ersichtlich. Neben einem jeweiligen Eintragungsteil gibt es Raum für

⁵³ Siehe Fn. 18.

⁵⁴ Vgl. EuGH, 9. März 2017, C-398/15 (BeckRS 2017, 103300).

⁵⁵ Kapitel 2 Abschn. 1 Ziffer 1 Abs. 4, Abschn. 2 Ziffer 2 Abs. 5, Ziffer 3 Abs. 6, Ziffer 11 Abs. 6 der Erläuterungen.

⁵⁶ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 3 Abs. 5 der Erläuterungen.

⁵⁷ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 3 Abs. 15, Ziffer 11 Abs. 5 der Erläuterungen.

⁵⁸ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 10 Abs. 7, Ziffer 11 Abs. 5 der Erläuterungen.

⁵⁹ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 3 Abs. 9, Ziffer 5 Abs. 2 der Erläuterungen.

⁶⁰ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 3 Abs. 8 der Erläuterungen.

⁶¹ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 2 Abs. 3 der Erläuterungen.

⁶² Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 4 Abs. 3–5 der Erläuterungen.

⁶³ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 6 Abs. 8, 10 der Erläuterungen.

⁶⁴ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 8 Abs. 6 der Erläuterungen.

⁶⁵ Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 9 Abs. 2, Ziffer 10 Abs. 3, Ziffer 11 Abs. 2 der Erläuterungen.

⁶⁶ Siehe Abschn. A.

⁶⁷ Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 26, 31, 86.

⁶⁸ Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 32; Yuanshi Bu (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 31.

⁶⁹ Siehe Übersicht bei Yuanshi Bu (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 20.

⁷⁰ Sebastian Lohsse/Jing Jin (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 20, 28 f.; Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm (Fn. 2), S. 367, 378, 400.

Änderungen und gegebenenfalls Löschungen. Erstmalige Eintragungen werden im Allgemeinen vertikal und Folgeeintragungen horizontal gebucht, Kapitel 1 Ziffer 3 S. 1 der Erläuterungen.

Nicht geregelt ist die Rangdarstellung. Zwar enthalten die AR⁷¹ Regelungen zum materiellen Rangverhältnis von Hypotheken untereinander auf demselben Belastungsobjekt. Wie dieses mittels der Grundbucheintragung bestimmt wird, ist jedoch auch nicht in Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 10 der Erläuterungen ausgeführt. Die Seite betreffend die Hypothek im Grundbuch enthält kein Feld, das die Eintragung von Angaben über einen Rang vorsieht. Gleiches gilt für mehrere Versiegelungen gemäß § 91 Abs. 2 AR; auch hier schweigen die Erläuterungen in Kapitel 2 Abschn. 2 Ziffer 13 zur Rangdarstellung untereinander. Da sich das materielle Rangverhältnis – bei Hypotheken mangels Vorliegen einer abweichenden Vereinbarung im Sinne von § 67 S. 2 AR – nach dem Prioritätsgrundsatz richtet, enthalten die §§ 67 S. 1, 91 AR Regelungen zur Bearbeitungsreihenfolge bei Hypotheken und Versiegelungen.⁷² Für andere Immobilienrechte und sonstige Eintragungsgegenstände existieren keine das Rangverhältnis (darstellende) betreffende Normen.

3. Grundbucheinsicht

Das Recht auf Grundbucheinsicht steht gemäß § 27 Abs. 1 VO und § 18 SRG den Berechtigten und materiell Interessierten zu. Mit „Berechtigte“ sind nach zutreffender herrschender Meinung bereits im Grundbuch eingetragene dinglich Berechtigte⁷³ gemeint, was sich in § 97 Abs. 3 AR widerspiegelt. Der mögliche Kreis der materiell Interessierten ist nicht eindeutig bestimmt, wird jedoch durch eine exemplarische Aufzählung in § 97 Abs. 4 AR konkretisiert.⁷⁴ „Materiell Interessierte“ können demnach ihr Recht auf Grundbucheinsicht aus Gründen des Immobilienhandels, der Erbschaft und der Klageerhebung herleiten; eine Extension auf andere Gründe ist möglich, eine Vertretung zulässig, s. § 98 Abs. 2 S. 1 AR. Gemäß § 27 Abs. 2 VO genießen grundsätzlich auch staatliche Organe ein Einsichtsrecht. Der eine Einsicht Begehrende hat gemäß § 98 Abs. 1 Nr. 1 AR dieses schriftlich bei dem Grundbuchamt zu beantragen. Andere als dinglich Berechtigte Einsichtnehmende haben den Zweck der Einsichtnahme zu erklären, § 28 VO in Verbindung mit § 98 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 S. 2 AR. Überdies hat sich der Einsichtnehmende auszuweisen und im Falle der Einsichtnahme als materiell Interessierter entsprechende Nachweisurkunden einzureichen. Bevollmächtigte zur Grundbucheinsicht haben sich ebenfalls auszuweisen und die Vollmachtsurkunde einzureichen, § 98 Abs. 2 S. 1 AR. Behörden ist die Einsichtnahme gemäß § 98 Abs. 3 AR auf Grund eines Ersuchens zu gewähren.

Der jeweilige Umfang der Grundbucheinsicht wird in § 97 AR bestimmt. Gemäß § 97 Abs. 3 AR können Be-

rechtigte ihre Daten einsehen, was dazu führt, dass der Inhaber einer Immobilieneinheit sämtliche Daten eines Bandes einsehen kann, dem Inhaber eines Immobilienrechtes hingegen nur auszugsweise die ihn betreffende Eintragung der entsprechenden Seite zur Einsicht bereit steht. Materiell Interessierte genießen je nach Lage des Einzelfalls ein eingeschränktes Einsichtsrecht gemäß § 97 Abs. 4 AR. Im Rahmen der Stellvertretung leitet der bevollmächtigte Einsichtnehmende das Recht auf und den Umfang der Grundbucheinsicht vom Berechtigten beziehungsweise Interessierten ab. Das Einsichtsrecht staatlicher Organe (auch in Bezug auf Staatsgeheimnisse) und der Umfang der Einsicht richten sich nach den jeweiligen Rechtsnormen. Die Regelung in § 27 Abs. 2 VO in Verbindung mit § 97 Abs. 5, 7 AR hat somit lediglich deklaratorischen Charakter. Eine Ausnahme gilt gemäß § 97 Abs. 6 AR für Behörden, die Ansprüche des Staates vollstrecken; sie unterliegen der Regelung des § 97 Abs. 3, 4 AR.

Das Recht auf Grundbucheinsicht umfasst auch das Recht, eine Abschrift und nach hier vertretener Auffassung, ebenso eine Fotografie dieser Daten anzufertigen oder diese Daten zu kopieren beziehungsweise eine Kopie durch das Grundbuchamt zur Verfügung gestellt zu bekommen, § 27 VO in Verbindung mit §§ 97, 102 Abs. 1 AR. Auf Verlangen hat das Grundbuchamt der Einsicht nehmenden Person einen (inhaltlich zusammengefassten) Grundbuchstand unter Angabe des Ausstellungsdatums und gegebenenfalls des Einsichtszwecks in Behördenform zu bescheinigen, § 102 Abs. 2 AR. Der Vorteil dieser Regelung liegt bei umfangreichen Grundbüchern beziehungsweise umfangreichen Eintragungen – sowie bei theoretisch möglich unklaren Eintragungen oder Rechtsverhältnissen – auf der Hand.

Ist dem Antrag auf Grundbucheinsicht stattzugeben, so erfolgt die Einsicht unmittelbar bei dem Grundbuchamt, § 100 Hs. 1 AR. Ist die sofortige Einsichtsgewährung wegen besonderer Umstände nicht möglich, ordnet § 100 Hs. 2 AR an, dass binnen fünf Arbeitstagen Einsicht zu gewähren ist. Das Grundbuchamt hat einen verbindlichen Ort zur Einsichtnahme einzurichten. Diese Regelung entfaltet insbesondere bei (übergangsweise) papierner Grundbuchführung ihre Bedeutung, denn das Grundbuch darf nicht vom Grundbuchamt entfernt werden, § 100 Abs. 2 AR. Auch die Unversehrtheit des Grundbuchs ist sicher zu stellen, § 100 Abs. 3 AR.

Die Einsichtnahme ist abzulehnen, wenn einer der in § 99 AR enumerativ aufgeführten Gründe⁷⁵ vorliegt. Das Grundbuchamt hat den Antragsteller bei Ablehnung der Grundbucheinsicht schriftlich zu benachrichtigen. Die eingesehenen Daten dürfen bei Grundbucheinsicht eines anderen als des beziehungsweise der dinglich Berechtigten nur für den anzugebenden Zweck genutzt werden. Die Daten dürfen ohne

⁷¹ Siehe hier §§ 26 Abs. 5, 67, 68 Abs. 2, 72 Abs. 1 Nr. 5 AR.

⁷² Siehe Abschn. B. IV. 2.

⁷³ *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 52 mit weiteren Nachweisen.

⁷⁴ Siehe *Yuanshi Bu* (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 30.

⁷⁵ § 99 Nr. 1 (örtliche Unzuständigkeit des Grundbuchamts), Nr. 2 (Mängel betreffend die Antragsunterlagen), Nr. 3 (Mängel betreffend den Antragsteller beziehungsweise den Einsichtsgegenstand wie zum Beispiel den begehrten Einsichtsumfang), Nr. 4 (Mängel in Bezug auf den Einsichtszweck), Nr. 5 (andere durch Gesetze oder Rechtsnormen bestimmte Fälle) AR.

Zustimmung des Berechtigten (der Immobilieneinheit beziehungsweise des Immobilienrechts) nicht offengelegt und nicht für einen anderen als den angegebenen Zweck der Einsicht verwendet werden, § 28 VO in Verbindung mit § 98 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 S. 2 AR.

Kostenrechtliche Regelungen zu den Gebühren der Grundbucheinsicht sind den grundbuchverfahrensrechtlichen Vorschriften nicht zu entnehmen.

Abzugrenzen ist die Grundbucheinsicht von der behördlichen Datennutzung über die Informationsplattform im Sinne von § 23 VO. Es handelt sich hierbei um eine einheitliche Basisplattform zur Verwaltung der Informationen von Immobilieneinträgen rein aufzeichnenden Charakters. Der Datenbestand besteht aus sämtlichen Grundbüchern und die die Grundbucheinträge begründenden Daten, folglich sämtlichen Grundakten gemäß § 94 Abs. 1 Nrn. 1, 2 AR, ebenso Genehmigungs- und Geschäftsinformationen der Behörden für Wohnungsbau und Stadt- und Landentwicklung, Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Meere gemäß § 24 Abs. 1 VO. Zuständig für die Errichtung der Informationsplattform ist das Ministerium für Landesressourcen, § 23 Abs. 1 VO. Dieses hat gemäß §§ 94 Abs. 2 S. 2, 95 AR die Aufgabe auf „das Grundbuchamt“ delegiert. Nicht aus der VO oder den AR zu entnehmen ist, ob, wie anzunehmen ist, eine einheitliche digitale Infrastruktur zur Verfügung gestellt wird; § 94 Abs. 3 Hs. 2 AR verweist insofern auf anderweitige Regelungen.⁷⁶ Für die Datenpflege ist das jeweils zuständige Grundbuchamt verantwortlich, § 23 Abs. 2 VO in Verbindung mit § 94 Abs. 2 S. 1 AR. Vordergründig dient § 95 AR der Einführung eines elektronischen Grundbuchs. Gleichwohl bestimmt Abs. 1 dieser Regelung Aufgaben des Grundbuchamts in Bezug zu der Informationsplattform, so dass nach hier vertretener Auffassung auch die entsprechende Datenintegration (von unter anderem nicht kodierten Altdaten) dem Grundbuchamt obliegt. Gemäß § 96 AR ist ein automatisierter Datenaustausch zwischen dem Grundbuchamt und den Organen für Immobilienhandel vorgesehen, so dass relevante Informationen ohne Medienbruch in den Datenbestand der Informationsplattform eingepflegt werden können, § 96 Abs. 2 S. 1 AR. Zugriff auf diese Daten haben gemäß §§ 24 Abs. 1, 25 VO in Verbindung mit § 96 AR eine Vielzahl von Behörden auf allen vier⁷⁷ Ebenen der Verwaltung. Die behördliche Datennutzung ist nicht im Sinne von § 28 VO zweckgebunden und auch unabhängig von der örtlichen Zuständigkeit des Grundbuchamts möglich. Die

durch Einsicht in die Informationsplattform gewonnenen Daten unterliegen gemäß § 26 VO einer expliziten Geheimhaltungspflicht. Der vorhandene Datenbestand ist geeignet das Eintragungsverfahren zu beschleunigen, denn gemäß § 24 Abs. 2 VO genügen die in dem Datenpool der Informationsplattform vorhandenen Registrierungsinformationen von Immobilien und müssen nicht gesondert durch den Antragsteller eingereicht werden. Es handelt sich folglich um eine Art der Aktenkundigkeit, die es erspart, bereits Bewiesenes nochmals zu beweisen. Relevante Informationen, wie zum Beispiel Lage, Umgebung und Herkunft der Rechtsinhaberschaft können somit von allen Beteiligten, (Regierungs)Stellen auf Ebene des Staates, der Provinzen, der Städte und Gemeinden gemeinsam genutzt werden.

4. Würdigung

Für jede Art von Immobilienrechten (auf demselben Belastungsobjekt)⁷⁸ ist eine Seite im Grundbuch zu verwenden, Kapitel 1 Ziffer 4 der Erläuterungen. Dies führt unter Umständen dazu, dass mehrere, dieselbe Immobilie betreffende Rechte einzutragen sind, die untereinander in einem materiellen Rangverhältnis stehen. Für Hypotheken und für Versiegelungen – bei Versiegelungen dürfte es sich um ein formelles Rangverhältnis handeln, da Verfügungsbeschränkungen nicht materiell rangfähig sind – wird zwar in den §§ 67, 91 AR eine Bearbeitungs- und Buchungsreihenfolge vorgeschrieben, es fehlen jedoch Ausführungen zur Art der Darstellung im Grundbuch. Nach hier vertretener Ansicht sind in solchen Fällen entsprechende Rangvermerke in den Eintragungstexten zu buchen. Auch wenn in der Praxis vom Institut der Grunddienstbarkeit weniger Gebrauch gemacht werden sollte, so können gleichwohl mehrere, dasselbe Grundstück belastende Grunddienstbarkeiten in einer Rangkonkurrenz stehen. Eine an den § 67 AR angelehnte Regelung wäre auch für diese Fallgestaltung zu begrüßen. Die Regelungen zum Ort der Grundbucheinsicht beziehen sich in ihrem Anwendungsbereich primär auf die papierne Grundbuchführung. Insbesondere wären – aus dem Aspekt der Förderung des gesellschaftlichen Nutzen eines elektronischen Grundbuchs – Bestimmungen zur Zulässigkeit einer externen Grundbucheinsicht, also der Datenbereitstellung und des automatisierten Datenabrufs für zum Beispiel Kreditinstitute wünschenswert (vgl. § 94 Abs. 3 Hs. 2 AR). In diesem Zusammenhang könnte auch ein Einsichtsrecht von Versorgungsunternehmen als materiell Interessierter im Sinne von § 27 Abs. 1 VO in Verbindung mit § 97 Abs. 4 AR in Erwägung gezogen werden. So besteht etwa beim Bau von Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser oder Abwasser sowie Telekommunikationsanlagen unter Umständen das Bedürfnis, (extern) in eine Vielzahl von Grundbüchern verschiedener örtlich zuständiger Grundbuchämter Einsicht zu nehmen.

⁷⁶ Siehe Mitteilung des Ministeriums für Landressourcen zur guten Erledigung der Arbeit der Errichtung einer Basisplattform zur Verwaltung der Informationen von Immobilieneinträgen [国土资源部关于做好不动产登记信息管理基础平台建设的通知], Guo Tu Zi Fa [2015] Nr. 103 [国土资发〔2015〕103号] vom 6. August 2015, einsehbar unter <http://www.mlr.gov.cn/zwgk/zytz/201508/t20150806_1362126.htm>, die ein Gesamtkonzept zur Errichtung einer Basisplattform zur Verwaltung der Informationen von Immobilieneinträgen [不动产登记信息管理基础平台建设总体方案] enthält. In diesem Konzept sind der Aufbau und technische Details der Plattform dargestellt.

⁷⁷ Gemeint sind die Verwaltungsebenen von Staat, Provinz, Stadt und Gemeinde.

⁷⁸ Siehe Fn. 18.

Ob bei Ablehnung des Antrags auf Grundbucheinsicht ein Rechtsmittel des die Einsicht Begehrenden statthaft ist, ist im speziellen Grundbuchverfahrensrecht nicht geregelt. Ebenso nicht geregelt ist, ob der Inhaber der Immobilie, dessen Grundbuch eingesehen wurde, bei unberechtigter Einsichtsgewährung durch das Grundbuchamt eine irgendwie geartete Möglichkeit der „Beschwerde“ hat. Zumindest sollte ihm Auskunft über die Personen und Institutionen gegeben werden können, denen ein Einsichtsrecht gewährt wurde. Eine entsprechende Protokollierung über die Gewährung von Grundbucheinsicht scheint nach hier vertretener Ansicht sinnvoll.

Bezüglich der Nutzung der behördlichen Informationsplattform gemäß § 23 VO handelt es sich gegenüber der Grundbucheinsicht gemäß § 27 VO formal um eine vereinfachte und inhaltlich um eine erweiterte Zugriffsmöglichkeit der in § 25 VO aufgeführten Institutionen auf Immobiliendaten.⁷⁹ Der Zweck, sich einen Überblick über den landesweiten Immobilienbestand zu verschaffen, dient wohl eher dem staatlichen Interesse einer ökonomischen Verwaltung als der klassischen privatrechtlichen Funktion des Grundbuchs.⁸⁰ Es bleibt abzuwarten, ob Behörden von ihrem Grundbucheinsichtsrecht gemäß § 27 Abs. 2 VO Gebrauch machen.

III. Grundbuchführung

1. Zuständigkeit

Sachlich zuständig für Immobilieneintragungen ist das Grundbuchamt. Das Grundbuchamt ist gemäß § 6 VO eine Abteilung der lokalen Volksregierung des betreffenden Regierungsbezirks. Einheitliche Grundbuchämter sind auf allen Verwaltungsebenen, von der Kreisebene aufwärts, einzurichten. Die Grundbuchämter sind der Leitung und der Aufsicht der Abteilung für die Verwaltung von Landesressourcen des Ministeriums des Staatsrates unterstellt; sie unterliegen der Weisung und Überwachung der für die Eintragung von Immobilien zuständigen Abteilung der Volksregierung der nächst höheren Ebene.

Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach dem Belegenheitsort der Immobilie, § 10 Abs. 1 SRG in Verbindung mit § 7 VO. Zuständig ist demnach das Grundbuchamt der territorialen Volksregierung auf Kreisebene beziehungsweise das Grundbuchamt auf Stadtebene, in dessen Gebiet die Immobilie liegt. Eine Sonderregelung betreffend die örtliche Zuständigkeit für Immobilien, die unterschiedliche Verwaltungsgebiete berühren, enthält § 7 Abs. 2 VO. Können die Eintragungen getrennt vorgenommen werden, so verbleibt es für den jeweiligen Teil bei der örtlichen Zuständigkeit des jeweiligen Grundbuchamts des betroffenen Verwaltungsgebiets auf Kreisebene. Können die Eintragungen nicht getrennt vorgenommen werden, bestimmen die beteiligten Grundbuchämter gemeinsam das für diese Eintragung zuständige Grundbuchamt;

andernfalls wird die örtliche Zuständigkeit durch die für die Eintragung von Immobilien zuständige Abteilung der Volksregierung der nächst höheren Ebene bestimmt. Im Fall des § 7 Abs. 2 VO besteht eine Mitteilungspflicht des Grundbuchamts, das die Eintragung nach Absprache beziehungsweise Anweisung vorgenommen hat, über die Eintragungsinhalte an das andere tangierte Grundbuchamt. Eine dem § 7 Abs. 1 VO entsprechende Zuständigkeitsregelung enthält § 64 Abs. 2 AR für die Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch des belasteten Grundstücks. Hier besteht gleichfalls eine Mitteilungspflicht an das Grundbuchamt, welches für die Führung des herrschenden Grundstücks zuständig ist, weil dort ein entsprechender Vermerk zu buchen ist. Sonderzuständigkeiten für Immobilieneintragungen, die zum Beispiel Staatseigentum oder vom Staatsrat genehmigte Projekte betreffen, regelt § 7 Abs. 3 VO in Verbindung mit § 4 AR. Demnach ist die Abteilung für die Verwaltung von Landesressourcen des Ministeriums des Staatsrates betreffend staatseigener Waldgebiete (§ 4 Abs. 1 AR) und betreffend vom Staatsrat genehmigter Projekte bezüglich der Nutzung von Meer und Inseln (§ 4 Abs. 2 AR) zuständig. Für die Eintragung von Immobilien, die von zentralen Staatsorganen genutztes staatseigenes Land betreffen, ist gemäß § 4 Abs. 3 AR gleichfalls die Abteilung für die Verwaltung von Landesressourcen des Ministeriums des Staatsrates zuständig. Das entsprechende Eintragungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der „Landesregistrierungsmethode für in der Hauptstadt von zentralen Staatsorganen genutztes Land“. Für die Eintragung von Immobilien der Armee gilt eine entsprechende Militäruzuständigkeit, § 107 AR.

Die Anordnung in Kapitel 1 Ziffer 1 S. 2 der Erläuterungen zum Austausch des Grundbuchs bei Änderung des Bereichs des Grundstücks ist (wohl) so zu verstehen, dass bei einer Änderung der örtlichen Zuständigkeit das entsprechende Grundbuch von dem bisherigen Grundbuchamt an das nunmehr zuständige Grundbuchamt zu übergeben ist.

Funktionell zuständig für die Grundbuchführung sind qualifizierte Verwaltungsmitarbeiter („Registerführer“, vgl. Kapitel 1 Ziffer 5 S. 2 der Erläuterungen), § 11 VO in Verbindung mit § 8 AR, die unter Umständen für Eintragungsfehler haften (§ 29 VO in Verbindung mit § 21 Abs. 2 SRG) und sich bei Missbrauch ihrer Amtsbefugnisse disziplinar- und strafrechtlich verantworten müssen (§ 30 VO in Verbindung § 103 AR).⁸¹

2. Elektronisches Grundbuch

Das Grundbuch muss gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 VO in elektronischer Form geführt werden. Es existiert in § 12 Abs. 1 VO die Vorgabe zur Errichtung eines umfassenden Systems der „Sicherheit und Verantwortung“ durch das Grundbuchamt. Dazu dienen spezielle Speichervorrichtungen und Sicherungsmaßnahmen des Informations- beziehungsweise Datennetzes, § 12 Abs. 3 VO. Es sind regelmäßig Sicherungskopien anzu-

⁷⁹ Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 53.

⁸⁰ Siehe Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 46, 47.

⁸¹ Siehe Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 53.

fertigen, § 9 Abs. 2 VO. Diese Grundsätze werden in § 7 AR zusammenfassend wiederholt, und die Verantwortung zur Umsetzung explizit dem Grundbuchamt zugeordnet. Die Sicherheit der elektronischen Daten ist durch dieses zu gewährleisten, §§ 94 Abs. 2 S. 2, 95 Abs. 2 S. 1 AR. Ein unbefugter Zugriff Dritter und somit die Gefahr des unerlaubten Anfertigers von Kopien beziehungsweise der Datenmanipulation ist durch die Schaffung und Anwendung entsprechender technischer Voraussetzungen zu unterbinden. Die elektronische Grundbuchführung entspricht in ihrer papiernen Darstellung dem Grundbuch-Muster, § 9 Abs. 2 VO. Im Rahmen der elektronischen Grundbuchführung ist bei der Eintragung in das Grundbuch durch den Registerführer eine elektronische Signatur zu verwenden, Kapitel 1 Ziffer 5 S. 3 der Erläuterungen.

Altbestände sind durch das Grundbuchamt verlässlich in die elektronische Grundbuchführung zu überführen, § 95 Abs. 1 AR. Wie die Datenintegration unter Berücksichtigung der unter Umständen vorliegenden Mehrfacheintragung, gegebenenfalls bei widersprüchlichen Eintragungen⁸² (technisch, computerunterstützt) zu bewerkstelligen ist, ist den AR nicht zu entnehmen. Ob es sich bei dem elektronischen Grundbuch⁸³ um ein Datenbankgrundbuch handelt, ist nicht in den AR geregelt. Dann müssten überdies die Grundbuchinhalte logisch miteinander verknüpft werden, was unter anderem den Vorteil weit reichender Recherchemöglichkeiten und verschiedener Darstellungsmöglichkeiten, zum Beispiel als aktuellen oder historischen Grundbuchausdruck hätte. Eine physikalische Grundbuchführung in Papierform ist gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 VO übergangsweise möglich bis die Voraussetzungen zur elektronischen Grundbuchführung geschaffen werden. Eine grundsätzlich Wahlmöglichkeit des Grundbuchamtes zwischen elektronischer und papierner Grundbuchführung liegt demnach nicht vor;⁸⁴ auch ist eine hybride Grundbuchführung untersagt, § 9 Abs. 1 S. 2 VO. Solange das Grundbuch in Papierform geführt wird, ist es physikalisch vor Verschmutzung und Zerstörung beziehungsweise Diebstahl zu schützen, § 12 Abs. 2 VO. Entsprechend Kapitel 1 Ziffer 3 S. 3 der Erläuterungen ist es möglich, papierne Grundbücher einseitig oder beidseitig beschriftet zu führen. Eintragungen in das papierne Grundbuch bedürfen neben der Unterschrift des Registerführers noch des Stempelabdrucks des Grundbuchamts, Kapitel 1 Ziffer 5 S. 2, 3 der Erläuterungen. Unabhängig von der Art der Grundbuchführung hat das Grundbuchamt sicherzustellen, dass es „auf Grundlage der ursprünglichen Eintragungsunterlagen“ den aktuellen Grundbuchstand wiederherstellen kann, § 13 Abs. 1 S. 2 VO. Das heißt, nicht nur das Grundbuch (§ 13 Abs. 1

S. 1 VO) sondern auch die dazugehörigen Grundakten sind von der Vernichtung ausgeschlossen.

3. Würdigung

Die Zuordnung des Grundbuchamts zu den Verwaltungsbehörden und der damit einhergehenden Weisungsgebundenheit der Registerführer ist nach hier vertretener Ansicht aus der Perspektive einer unabhängigen und nur an das Gesetz gebundenen Rechtspflege kritisch zu betrachten. Die Qualifizierung der entsprechenden Verwaltungsmitarbeiter wird in den Grundbuchverfahrensvorschriften nicht näher geregelt. Eine solche Bestimmung hat nach hier vertretener Ansicht im Bereich des Berufsrechts zu erfolgen.

Nach dem Wortlaut der §§ 7, 94 Abs. 2 S. 2, 95 Abs. 2 S. 1 AR muss das (jedes) Grundbuchamt spezielle Datenschutzvorkehrungen zur (dezentralen) elektronischen Grundbuchführung bereitstellen. Unklar ist, ob jedes Grundbuchamt diesbezüglich eigenverantwortlich tätig werden kann beziehungsweise muss oder ob eine einheitliche elektronische Grundbuchführung mittels der gleichen digitalen Infrastruktur, die den jeweiligen Grundbuchämtern zur Verfügung gestellt wird, angestrebt ist. Die konkrete Umsetzung dieser Vorgaben technischer Natur durch zum Beispiel die verpflichtende Verwendung von so genannten worm⁸⁵-Platten, der Archivierungsort und das regelmäßige Duplizieren der Daten an einem anderen Ort, ist weder in der VO noch in den AR erläutert, sondern bleibt einer anderweitigen Festlegung vorbehalten, § 94 Abs. 3 Hs. 2 AR.

IV. Grundbuchverfahren

1. Verfahrensgrundsätze

Die Grundsätze des Eintragungsverfahrens sind in §§ 14 ff. VO normiert. Sie gelten gleichermaßen für sämtliche in § 3 VO aufgeführte Eintragungsarten sowie für sämtliche in § 5 VO dargestellten eintragungsfähigen Rechte. Dieses „System einheitlicher Eintragungen“ entspricht § 10 SRG.⁸⁶ Es besteht ein Antrags- und ein Nachweisgebot (§§ 14, 16 VO). Der Inhalt des Antrags muss mit den einzureichenden Eintragungsunterlagen (Beibringungsgrundsatz) übereinstimmen, § 18 Abs. 1 Nr. 2 VO in Verbindung mit § 15 Nr. 2 AR.

a) Antrag

Das Grundbuchamt wird nur auf Antrag tätig, § 14 VO. Der Antrag bedarf gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 VO (s. auch § 13 AR) als Verfahrenshandlung der Schriftlichkeit. § 9 Abs. 1 AR konkretisiert insoweit, dass das Antragsformular⁸⁷ auszufüllen ist; ob ein Vor-

⁸² Zur Problematik der Zersplitterung der Eintragungszuständigkeit und der Mehrfacheintragung *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 45; siehe auch *Mario Feuerstein/Xiaohui Yin*, Handbuch Chinesisches Zivil- und Wirtschaftsrecht, 2015, Kap. 6 Rn. 12.

⁸³ Nach hiesigem Verständnis erfolgt eine elektronische Grundbuchführung mittels Textautomation einschließlich einer Archivierungs- und Recherchemöglichkeit auf digitaler Ebene.

⁸⁴ *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 48.

⁸⁵ Die englischsprachige Abkürzung „worm“ steht für write once read many.

⁸⁶ *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 69.

⁸⁷ Das Muster eines solchen Formulars wurde veröffentlicht mit der Mitteilung des Ministeriums für Landressourcen über die Freigabe der (vorläufigen) Muster von Grundbuch und Urkunden (国土资源部关于启用不动产登记簿证样式(试行)的通知) vom 15. Februar 2015, Guo Tu Zi Fa (国土资源发) 2015, Nr. 25 und ist abrufbar unter <http://www.mlr.gov.cn/zwgk/zytz/201502/t20150227_1343992.htm>, siehe *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49 Fn. 47, 63.

druckzwang besteht, ist unklar. Der Antrag bestimmt den Verfahrensumfang, § 2 Abs. 1 AR. Grundsätzlich ist der Antrag durch den Begünstigten und den Betroffenen gemeinsam zu stellen, § 14 Abs. 1 VO. Die Antragstellung durch beide Verfahrensbeteiligte soll sicherstellen, dass nur solche Rechtsänderungen in das Grundbuch eingetragen werden, die vom Willen aller Beteiligten getragen sind.⁸⁸ Eine Erklärung für das Erfordernis der gemeinsamen Antragstellung ist in der sachlich-rechtlichen Konstruktion des aus schuldrechtlichem Konsensprinzip und der Grundbucheintragung als Publizitätsakt (§ 9 Abs. 1 SRG)⁸⁹ zusammengesetzten Erwerbstatbestandes von Immobilienrechten zu sehen.⁹⁰ Eine eigenständige dingliche Einigung ist nicht erforderlich, da dem Kausalgeschäft zugleich verfügende Wirkung zugeordnet wird. *Nils Klages* kritisiert den einschränkenden Wortlaut des § 14 Abs. 1 VO:⁹¹ Nicht nur der Verkauf eines Rechts an einer Immobilie oder die Bestellung einer Hypothek, wie in § 14 Abs. 1 VO ausdrücklich genannt, sondern auch weitere, nicht abschließend aufgezählte Fälle bedürfen demnach der Antragstellung durch beide Beteiligte.⁹² Diese – sich an dem Wortlaut von § 14 Abs. 1 VO unter Beachtung des Begriffes „etwa“⁹³ orientierende – Auslegung lässt sich jedoch nur mit § 86 Abs. 2, 3 AR als weiterer gesetzlicher Regelung im Rahmen der Eintragung einer Vormerkung belegen. Hier geht der Gesetzgeber offensichtlich von der Antragstellung beider Verfahrensbeteiligter aus. Die in den §§ 27, 28 AR gewählte Formulierung „können die Parteien [...] beantragen“ besagt hingegen nichts weiter, als dass einer von mehreren Beteiligten den Antrag stellen kann (s. insbesondere § 27 Nr. 5, 6 AR in Verbindung mit § 14 Abs. 2 Nr. 2, 3 VO und § 28 Nr. 2, 3 AR in Verbindung mit § 14 Abs. 2 Nr. 5 VO). Die Fälle, in denen ausnahmsweise ein einseitiger Antrag ausreicht, sind in § 14 Abs. 2 VO geregelt. Erfasst sind Konstellationen, in denen es ausschließlich einen Begünstigten gibt (Nr. 1, 2), die Eintragung sich auf eine gerichtliche Entscheidung gründet (Nr. 3; § 19 Abs. 1 AR), es sich um Änderungen der beschreibenden Merkmale des Rechtssubjekts ohne Identitäts- beziehungsweise Rechtsformwechsel handelt (Nr. 4; § 26 Nr. 1 AR), es sich um den Untergang oder die Aufgabe des Rechts an der Immobilie handelt (Nr. 5), es sich um das Grundbuch berichtigende beziehungsweise den öffentlichen Glauben des unrichtigen Grundbuchs zerstörende Eintragungen handelt (Nr. 6) und im Rahmen der Nr. 7, einem Auffangtatbestand für andere Fälle, in denen Gesetze oder Verwaltungsnormen eine einseitige Antragstellung zulassen, wie zum Beispiel unter bestimmten Voraussetzungen im Rahmen der Eintragung einer Vormerkung (§ 86 Abs. 2, 3 AR).

⁸⁸ *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49.

⁸⁹ Siehe Abschn. B. II. 1.

⁹⁰ *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 58 f, 61 f.; *Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm* (Fn. 2), S. 367, 383; siehe *Yuanshi Bu* (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 23 ff.

⁹¹ *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49.

⁹² *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49 Fn. 58.

⁹³ 等, siehe *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49 Fn. 58.

Im Rahmen der Verfügung über eine Immobilie folgt die Antragsberechtigung bei Personenmehrheit auf der Betroffenenseite den sachlich-rechtlichen Regelungen bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums (§§ 94, 95, 97 SRG). Gemäß § 10 Abs. 1 AR müssen die beantragenden Miteigentümer mindestens zwei Drittel der Bruchteile auf sich vereinen, bei gesamthänderischer Bindung (Gütergemeinschaft, Erbengemeinschaft)⁹⁴ ist eine gemeinsame Antragstellung geboten, soweit die Eigentümer nicht eine andere Vereinbarung getroffen haben.⁹⁵ Zudem ist der Begünstigten-Antrag erforderlich, § 14 Abs. 1 VO. Die Übertragung seines Miteigentumsanteils ist dem Bruchteilsberechtigten als alleinigen Betroffenen möglich. Die entsprechende Eintragung in das Grundbuch ist gemäß § 10 Abs. 2 AR in Verbindung mit § 14 Abs. 1 VO gemeinsam von dem Begünstigten und dem Betroffenen zu beantragen. Ein Antragsrecht steht den übrigen Miteigentümern bei Übertragung des Bruchteils eines anderen Miteigentümers nicht zu. Ob die Nichtausübung des ihnen gemäß § 101 SRG zustehenden Vorkaufsrechts⁹⁶ in dem Eintragungsverfahren nach § 27 Nr. 6 AR etwa gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3 VO nachzuweisen ist, ist unklar. Zu keiner Besonderheit führen die das Wohnungseigentum betreffenden Regelungen der §§ 10 Abs. 3, 36 AR hinsichtlich der Antragsberechtigung. Die erstmalige Eintragung von Wohnungseigentum ist gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 VO – unter Beachtung des § 36 AR zum Antragsinhalt – einseitig möglich. Für die Übertragung von Wohnungseigentum gilt der Grundsatz der gemeinsamen Antragstellung gemäß § 14 Abs. 1 VO.

Der Antrag ist gemäß § 15 Abs. 1 AR bei Anwesenheit vor dem Grundbuchamt zu stellen, im Rahmen von § 14 Abs. 1 VO beziehungsweise § 10 Abs. 1 AR mit erforderlicher gemeinsamer Antragstellung bei gleichzeitiger Anwesenheit der Beteiligten. Andernfalls wird der unvollständige Antrag nicht durch das Grundbuchamt angenommen.⁹⁷ Stellvertretung ist zulässig, § 15 Abs. 1 VO in Verbindung mit § 12 Abs. 1 AR. Der Vollmachtnehmer muss sich mittels Vollmachtsurkunde gegenüber dem Grundbuchamt legitimieren, § 12 Abs. 2 AR. Bei einer Vertretung auf Betroffenenseite erfordert § 12 Abs. 3 AR eine besondere Qualität der Vollmachtsurkunde, soweit natürliche Personen vertreten werden. Die Vollmacht muss entweder gemeinsam durch den Vertretenen und den Vertreter vor dem Grundbuchamt vor der Antragstellung erteilt werden oder die Vollmachtsurkunde bedarf der Beglaubigung (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 10 Beurkundungsgesetz, BeurkG). Unklar ist insoweit, ob die gebotene Beglaubigung sich auf die Unterschrift(en) von Vollmachtgeber (und Vollmachtnehmer) bezieht. Eine sich auf eine Verfügung über eine Immobilie beziehende, im Ausland erteilte

⁹⁴ *Yuanshi Bu* (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 43.

⁹⁵ *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 56 mit kritischer Anmerkung zur verfassungsrechtlichen (Art. 13 Verfassung) Vereinbarkeit bezüglich überstimmter Bruchteilseigentümer.

⁹⁶ *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 56.

⁹⁷ Siehe Abschn. B. IV. 1. c) aa).

Vollmacht bedarf gemäß § 12 Abs. 4 AR des förmlichen Einbringens in den chinesischen Rechtsverkehr.

Das Erfordernis einer gesetzlichen Vertretung nicht voll geschäftsfähiger, natürlicher Personen im Antragsverfahren ergibt sich aus § 11 AR.

Eine Antragsrücknahme ist vor dem Abschluss des Eintragungsverfahrens, also bis zum wirksamen Vollzug der Eintragung in das Grundbuch im Sinne von § 21 Abs. 1 VO gemäß § 15 Abs. 2 VO möglich. Die Form der Antragsrücknahme ist nicht geregelt. Auch fehlt es an einer expliziten Regelung, wie das Grundbuchamt zu verfahren hat, wenn nur einer oder einige, aber nicht alle Antragsteller seinen Antrag beziehungsweise ihre Anträge zurücknehmen. In solchen Fällen ist wohl eine analoge Anwendung von § 17 Abs. 1 Nr. 3 VO geboten.⁹⁸ Nehmen sämtliche Antragsteller ihre Anträge zurück, so ist das Grundbuchamt gemäß § 13 AR verpflichtet, sämtliche Eintragungsunterlagen an den Antragsteller zurückzugeben.

Wer genau der Empfänger dieser Unterlagen bei einer Personenmehrheit von Antragstellern ist, ist unklar.

Die Fälle, in denen das Grundbuchamt auf Grund eines Ersuchens des (Volks-)Gerichts, der (Volks-)Staatsanwaltschaft oder der Volksregierung tätig wird, sind in § 19 Abs. 2 AR aufgeführt. Die Aufzählung ist zwar enumerativ, enthält mit Nr. 4 jedoch eine Öffnungsklausel für andere durch Gesetz oder durch Verwaltungsrechtsnormen bestimmte Fälle. Sowohl der Wortlaut der Regelung („*direkt*“) als auch deren Position im 3. Kapitel der AR nach den grundsätzlichen Regelungen im Eintragungsverfahren spricht dafür, dass solche Ersuchen – in Durchbrechung des in § 3 VO aufgestellten Grundsatzes – einer speziellen Abarbeitung und Prüfung durch das Grundbuchamt unterliegen, vgl. §§ 90–93 AR. Ob die in Abschn. B. IV. 1. b) und c) dieses Beitrags aufgeführten Grundsätze des Eintragungsverfahrens (praktisch) insoweit nicht zur Anwendung kommen, bleibt fraglich.

b) Eintragungsunterlagen

Im Antragsverfahren herrscht der Beibringungsgrundsatz. Demnach sind durch den Antragsteller die prüfungs- und damit eintragungsrelevanten Unterlagen bei dem Grundbuchamt grundsätzlich im Original einzureichen, § 16 VO in Verbindung mit § 9 AR. Die in § 16 VO aufgeführten Eintragungsunterlagen sind nur insoweit einzureichen als diese für die beantragte Eintragung erforderlich sind. Im 4. Kapitel (§§ 24–78 AR) und im 5. Kapitel der AR (§§ 79–93 AR) werden die für die speziellen Eintragungen erforderlichen Unterlagen explizit aufgeführt.

Gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 VO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 AR ist der grundsätzlich von beiden Parteien (§ 14 Abs. 1 VO) ausgefüllte und unterschriebene Antragsvordruck erforderlich.⁹⁹ Weiterhin hat sich der Antragsteller durch einen Identitätsnachweis (Personalausweis oder Offiziersausweis, s. Kapitel 2 Abschn. 2 vor Ziffer 1 Abs. 4 der Erläuterungen) zu legitimie-

ren, § 16 Abs. 1 Nr. 2 VO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 AR. Ein Vertreter muss sich gleichfalls (zusätzlich) ausweisen und sich zudem legitimieren. Im Rahmen gewillkürter Vertretung ist die Vollmachtsurkunde vorzulegen (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 VO in Verbindung mit § 12 Abs. 2–4 AR). Ein gesetzlicher Vertreter (Vormund, Eltern) einer natürlichen Personen (Mündel, Minderjähriger) kann gemäß § 11 Abs. 2 Hs. 1 AR anstelle eines Identitätsnachweises auch vormundschaftsrechtliche Unterlagen (unter anderem das Haushaltsregistrierungsbuch) vorlegen. Auch sind gemäß § 11 Abs. 3 AR entsprechende gerichtliche Urkunden durch das Grundbuchamt zu akzeptieren. Bei Verfügungen des Vormunds über die zum Vermögen des Mündels gehörende Immobilie hat der Vormund (durch eine verfahrensrechtliche schriftliche Versicherung/ Garantie)¹⁰⁰ den wirtschaftlichen Vorteil der Verfügung zu bestätigen, § 11 Abs. 2 Hs. 2 AR. Verfahrensrechtlich nicht explizit geregelt ist der Nachweis der gesetzlichen Vertretung juristischer Personen, beziehungsweise eine evtl. Nachweiserleichterung hinsichtlich Vollmachten bei Erteilung einer Untervollmacht.

Der zur Wahrung des materiellen Konsens bedeutendste Regelungsgehalt für die einzureichenden Dokumente ist in § 16 Abs. 1 Nr. 3 VO normiert. Diese Vorschrift ordnet die Einreichungspflicht bezüglich drei differenziert zu betrachtender Unterlagen an, nämlich solcher zum Beweis der Herkunft der Rechtsinhaberschaft, solcher zum Nachweis des Eintragungsgrundes und solcher über die Rechtsinhaberschaft.

Unterlagen zum Beweis der Herkunft der Rechtsinhaberschaft an der Immobilie, also der Nachweis über die Entstehung des Grundstücksrechts beim Berechtigten¹⁰¹, sind erforderlich bei der erstmaligen Eintragung von Rechten an einer Immobilie (Haupteintrag/Ersteintrag)¹⁰² gemäß § 24 Abs. 1 AR.¹⁰³ Hierunter fallen die erstmalige Eintragung von Kollektiveigentum an Land (§ 25 Abs. 1, 2 in Verbindung mit § 30 Nr. 1 AR), die erstmalige Eintragung von Rechten zur Nutzung bäuerlicher Hausgrundstücke und Gebäudeeigentum (§ 25 Abs. 1, 2 in Verbindung mit § 41 Nr. 2 AR), die erstmalige Eintragung von Rechten zur Nutzung von kollektivem Bauland (§ 25 Abs. 1, 2 in Verbindung mit § 45 Abs. 1 Nr. 1 AR) und die erstmalige Eintragung von Rechten zur übernommenen Bewirtschaftung von Land (§ 25 Abs. 1, 2 in Verbindung mit § 48 AR) sowie die erstmalige Eintragung von Rechten zur Nutzung von staatseigenem Bauland und von Gebäudeeigentum (§§ 34 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2, 35 Nr. 1 AR) und die erstmalige Eintragung von Rechten zur Nutzung von Meeresgebieten (§ 55 Nr. 1 AR). Die Rechtsinhaberschaft wird

¹⁰⁰ Der in § 11 Abs. 2 Hs. 2 AR mit „Bürgschaft“ übersetzte Begriff (保証) meint nicht eine Bürgschaft im schuldrechtlichen Sinne.

¹⁰¹ Siehe § 14 Abs. 1 Nr. 3 Provisorische Bestimmungen zur Registrierung von Immobilien (Entwurf vom 15. August 2014).

¹⁰² Vgl. Kapitel 2 Abschn. 2 vor Ziffer 1 Abs. 9, 10 der Erläuterungen.

¹⁰³ Anders *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49 und Fn. 66: Zuordnung von „Beweis der Herkunft der Rechtsinhaberschaft“ zu deklaratorischen Eintragungen.

⁹⁸ Siehe Abschn. B. IV. 1. c) aa).

⁹⁹ Siehe Abschn. B. IV. 1. a).

regelmäßig¹⁰⁴ durch einen staatlichen Hoheitsakt oder durch eine Genehmigung der Volksregierung begründet, s. §§ 34 Abs. 2, 41 Nr. 2, 45 Nr. 1 und 55 Nr. 1 AR. Entsprechende Entscheidungen sind einzureichen. Dokumente zum Nachweis des Eintragungsgrundes sind sowohl bei konstitutiv als auch bei deklaratorisch¹⁰⁵ wirkenden Grundbucheintragungen erforderlich. Es handelt sich hierbei um die für den Rechtserwerb (Übertragung und Begründung), die Rechtsänderung und die Rechtslöschung erforderlichen rechtsgeschäftlichen (schuldrechtlichen) Verträge, denen im chinesischen Sachenrecht die Wirkung eines Verfügungsgeschäfts zugebilligt wird.¹⁰⁶ In Betracht kommen zum Beispiel Übertragungs-, Bestellungs- beziehungsweise Änderungs- und Auflösungsverträge beziehungsweise Aufgabenerklärungen. Gleiches gilt für zum Beispiel Todes- und Erbnachweise beziehungsweise Vermächtnisannahmen sowie (schieds-)gerichtliche Urkunden (Titel), mit denen ein außerhalb des Grundbuchverfahrens erfolgter Rechtsübergang nachgewiesen werden kann. Ebenso ist bei einer Versiegelung auf Grund schriftliches Ersuchen des Volksgerichts zu verfahren, § 90 AR. Neben einem schriftlichen Ersuchen (§ 90 Nr. 2 AR) sind weitere Nachweise vorzulegen, s. § 90 Nr. 1, 3 AR. Urkunden über die Rechtsinhaberschaft von Immobilienrechten sind entsprechend § 11 SRG gemäß § 21 Abs. 2 VO in Verbindung mit §§ 20, 21 AR vom Grundbuchamt ausgestellte Zertifikate über die Zuordnung der Rechte an unbeweglichen Sachen.¹⁰⁷ Ihnen gleich steht ein Eintragungsnachweis. Beide Dokumente sind mit dem Stempel beziehungsweise dem Dienstsiegel des Grundbuchamts zu versehen (§ 20 Abs. 3 AR) und erhalten eine Nummer.¹⁰⁸ Sie weisen jeweils die Rechtsinhaberschaft gemäß § 17 SRG nach. Regelungen zu einer Neuausstellung von Urkunden über die Rechtsinhaberschaft beziehungsweise von Eintragungsnachweisen bei Beschädigung, Zerstörung und Verlust sowie Regelungen zur Rücknahme solcher Dokumente aus dem Rechtsverkehr bei Übergang des Rechts an der Immobilie enthalten die §§ 22, 23 AR. Regelungen zur Einziehung beziehungsweise Beschlagnahme bei Manipulation solcher Dokumente enthält § 31 VO. Der Zertifikatsinhalt und der Inhalt der Grundbucheintragung sollten sich tunlichst decken. Kommt es zu einer Divergenz, ist der Grundbuchinhalt maßgeblich.¹⁰⁹ Die richtige Urkunde über die Rechtsinhaberschaft gemäß §§ 20 ff. AR ist nicht ge-

eignet, allein mit dieser das unrichtige Grundbuch zu berichtigen. Zu einer Grundbuchberichtigung bedarf es überdies gemäß § 79 Abs. 1 Nr. 2 AR der Einreichung weiterer Unterlagen, die die Fehlerhaftigkeit der Grundbucheintragung nachweisen. Umgekehrt kann das Grundbuchamt (ohne weiteres) eine unrichtige Urkunde über die Rechtsinhaberschaft austauschen, vgl. § 80 Abs. 2 AR. Das Grundbuchamt kann eine entsprechende Amtsermittlung vornehmen, § 19 Abs. 2 VO. § 16 Abs. 1 Nr. 4 VO ordnet die Vorlage von geotechnischen Vermessungsunterlagen an, welche unter anderem erforderlich sind bei der Eintragung einer entsprechenden Änderung (§§ 26 Nr. 2, 49 Nr. 2, 56 Nr. 2 AR), der erstmaligen Eintragung von Kollektiveigentum (§ 30 Nr. 2 AR), bei der erstmaligen Eintragung von Rechten zur Nutzung von staatseigenem Bauland und von Gebäudeeigentum (§ 34 Abs. 1 Nr. 2 AR), der erstmaligen Eintragung von Rechten zur Nutzung bürgerlicher Hausgrundstücke und von Gebäudeeigentum (§ 41 Nr. 4 AR), der erstmaligen Eintragung von Rechten zur Nutzung von kollektivem Bauland und von Eigentum an Gebäuden und Bauwerken (§ 45 Abs. 1 Nr. 3 AR), der erstmaligen Eintragung von Rechten zur Nutzung von Meeresgebieten (§ 55 Nr. 2 AR) und gegebenenfalls bei diesbezüglichen Änderungen (§ 56 Nr. 2, 3 AR).

Im Rahmen einer unrichtigen Grundbucheintragung kann das Grundbuch berichtigt werden (§§ 79 ff. AR), oder der öffentliche Glaube des unrichtigen Grundbuchs kann durch die Eintragung eines Widerspruchs zerstört werden (§§ 82 ff. AR). Gemäß § 19 SRG wird es Berechtigten und materiell Interessierten ermöglicht, entsprechende Eintragungen zu begehren; die §§ 79, 82 AR regeln die verfahrensrechtliche Antragsberechtigung. Gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 5 VO sind entsprechende Nachweisunterlagen einzureichen, §§ 79 Abs. 2, 82 Abs. 2 Nr. 1, 2 AR.

§ 16 Abs. 1 Nr. 6 VO enthält einen Auffangtatbestand betreffend die durch Gesetze und Verwaltungsrechtsnormen sowie die in den AR genannten weiteren erforderlichen Unterlagen.

Täuschungen, wie etwa das Einreichen manipulierter (falscher) Eintragungsunterlagen, werden sanktioniert, § 31 VO in Verbindung mit § 104 Nr. 1 AR.

Soweit erforderliche Eintragungsunterlagen, zum Beispiel über die Herkunft der Rechtsinhaberschaft an der Immobilie oder über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie bereits in den Datenbestand der Informationsplattform gemäß §§ 23 ff. VO in Verbindung mit §§ 94 ff. AR aufgenommen worden sind, werden solche Unterlagen und Dokumente durch das Grundbuchamt als aktenkundig behandelt und sind nicht vorzulegen, § 24 Abs. 2 VO.¹¹⁰ Das Grundbuchamt ist gemäß § 16 Abs. 2 VO verpflichtet, Übersichten zu den einzureichenden Unterlagen und Mustertexte bereitzustellen.

¹⁰⁴ Zu den (unklaren) Voraussetzungen der Begründung von Kollektiveigentum gemäß §§ 58 ff. SRG siehe *Yuanshi Bu* (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 35.

¹⁰⁵ Anders *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49: Zuordnung von „Beweis der Herkunft der Rechtsinhaberschaft“ zu deklaratorischen Eintragungen.

¹⁰⁶ *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 58 f., 61 f.; *Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm* (Fn. 2), S. 367, 383; siehe *Yuanshi Bu* (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 23 ff. S Abschn. B. IV. 1. a).

¹⁰⁷ *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 26 ff., 31, 86, 71; *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49 Fn. 67 mit weiteren Nachweisen.

¹⁰⁸ Vgl. Kapitel 2 Abschn. 2 vor Ziffer 1 Abs. 12 der Erläuterungen.

¹⁰⁹ *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 71, 87; *Yuanshi Bu* (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 22; *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 49, 51 und Fn. 68; *Wang Shouzhi* (Fn. 4), S. 50, 54.

¹¹⁰ Siehe Abschn. B. II. 3.

c) Tätigkeit des Grundbuchamts

aa) Behandlung des Antrags

Der eingereichte Antrag unterliegt einer (sofortigen)¹¹¹ Vorprüfung durch das Grundbuchamt (noch) in dessen Räumlichkeiten. Eine entsprechende Arbeitsanweisung für das Grundbuchamt enthält § 17 VO. Demnach ist vor der Prüfung der Eintragungsunterlagen der Antrag durch das Grundbuchamt anzunehmen und der Antragsteller erhält über die Annahme eine schriftliche Bestätigung. § 17 Abs. 2 VO enthält eine Annahme-Fiktion für den Fall, dass das Grundbuchamt die Annahme nicht explizit schriftlich vor Ort ablehnt. Diese vorgeschaltete (erste) Prüfung umfasst die Zuständigkeit sowie die Vollständigkeit und die (gesetzlich vorgeschriebene) Form der Eintragungsunterlagen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist der Antrag anzunehmen, § 17 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 VO und das Grundbuchamt vergibt eine Geschäftsnummer, s. Kapitel 2 Abschn. 2 vor Ziffer 1 Abs. 1 der Erläuterungen. Werden Mängel festgestellt, die ad hoc behoben werden können, ist der Antrag nach der Behebung der Mängel (vor Ort, also in den Amtsräumen des Grundbuchamts, s. § 15 VO) anzunehmen, § 17 Abs. 1 Nr. 2 VO. Liegen Mängel vor, die nicht vor Ort geheilt werden können, wird die Annahme des Antrags abgelehnt, und der Antragsteller ist noch in den Räumen des Grundbuchamts hierüber und (einmalig) über sämtliche Mängel und Behebungsmöglichkeiten schriftlich zu belehren, § 17 Abs. 1 Nr. 3 VO. Erfolgt anschließend die Behebung der aufgezeigten Mängel, ist der Antrag gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 VO anzunehmen. Wird das unzuständige Grundbuchamt angegangen, so ist gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 4 VO die Annahme des Antrags abzulehnen, und die Eintragung ist (erneut) beim zuständigen Grundbuchamt zu beantragen.

bb) Prüfung der Eintragungsunterlagen

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 SRG gehört die Prüfung der Eintragungsunterlagen zu den Amtsaufgaben des Grundbuchamts. Diese Prüfung schließt sich dem Verfahren zur Annahme des Antrags an und erfolgt erst mit dessen positiver Beendigung, § 18 VO in Verbindung mit § 15 AR. Die Prüfung muss sich auf die jeweils zusammen mit dem Antrag einzureichenden Eintragungsunterlagen (§ 16 VO)¹¹² erstrecken. Dabei ist durch das Grundbuchamt insbesondere die inhaltliche Übereinstimmung der Dokumente, zum Beispiel über die Eintragungsgründe, mit der begehrten Eintragung zu prüfen, § 18 Nr. 2 VO in Verbindung mit § 15 Nr. 2 AR. Zum Prüfungsumfang des Grundbuchamts zählt grundsätzlich auch die gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3 VO einzureichende Urkunde über die Rechtsinhaberschaft an der Immobilie. Anders verhält es sich mit der

Prüfung der – für das Grundbuchamt offenkundigen – Eintragung des Berechtigten im Grundbuch. Diese gehört nicht zum gesetzlich normierten Prüfungsumfang.¹¹³ Die Prüfung der Verfügungsberechtigung (§ 39 SRG) hat stets zu erfolgen,¹¹⁴ da diese eine Eintragungsvoraussetzung ist (s. § 180 Abs. 1 SRG). So führt zum Beispiel eine eingetragene Vormerkung gemäß § 85 Abs. 2 AR zu einer Grundbuchsperre, da insofern ein (absolutes) Verfügungsverbot vorliegt. Ob die Eintragung eines Widerspruchs ebenfalls zu einem (absoluten) Verfügungsverbot führt oder lediglich dazu dient, den gutgläubigen Erwerb (relativ) zu verhindern und Folgeeintragungen zulässt, ist umstritten.¹¹⁵ Auf Grund fehlender Vorschriften zu einer Rang- beziehungsweise Wirksamkeitsdarstellung im Grundbuch (s. Abschn. B. II. 2.) hinsichtlich evtl. Folgeeintragungen (auf einer anderen Seite des Grundbuchs) und zugleich der befristeten Wirksamkeit von Widersprüchen (s. § 83 Abs. 2 AR) wäre nach hier vertretener Ansicht ebenfalls von einem (absoluten) Verfügungsverbot auszugehen,¹¹⁶ dessen Vorliegen es dem Grundbuchamt untersagt, weitere eine Verfügung über die Immobilie betreffende Eintragungen vorzunehmen. Mit der Regelung in § 84 AR wird jedoch klargestellt, dass eine Grundbuchsperre nicht vorliegt, denn das Grundbuchamt muss die beantragte Eintragung vornehmen, wenn der Antragsteller nach schriftlicher Belehrung durch das Grundbuchamt über das Vorliegen des Widerspruchs aufgeklärt wurde und gleichwohl an dem entsprechenden Antrag festhält. In diesem Fall ist die Wirksamkeit der Eintragung vom Ausgang des Grundbuchberichtigungsverfahrens abhängig, und die Eintragung steht somit auf tönernen Füßen; das entsprechende Risiko trägt der Antragsteller, welches er zudem schriftlich zu bestätigen hat. Neben der Prüfung des materiellen Konsens der Beteiligten ist das Legalitätsprinzip gemäß §§ 18 Nr. 3, 22 Nr. 1 VO zu beachten. Ebenso hat das Grundbuchamt durch Vorlage entsprechender Belege zu prüfen, ob einschlägige Steuern und Gebühren gezahlt worden sind. Unterlagen zu den geotechnischen Daten der Immobilie gemäß § 18 Nr. 1 VO in Verbindung mit § 15 Nr. 3 AR gehören nur in den Fällen der Ersteintragung beziehungsweise einer entsprechender Änderungen¹¹⁷ zum Prüfungsumfang des Grundbuchamts.¹¹⁸ Uneinigkeit besteht in der Literatur darüber, ob es sich bei der Amtsaufgabe des Grundbuchamts um eine formelle oder eine materielle Prüfungscompetenz handelt.¹¹⁹ Klar hingegen dürfte sein, dass sich die Prüfung auf sämtliche

¹¹³ Siehe *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 51 mit weiteren Nachweisen zur kritischen Würdigung der Problematik bei einer Divergenz von Grundbuch- und Zertifikatsinhalt.

¹¹⁴ *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 75.

¹¹⁵ *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 88 mit weiteren Nachweisen; *Yuanshi Bu* (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 31.

¹¹⁶ Vgl. *Yuanshi Bu* (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 31.

¹¹⁷ Siehe Abschn. B. IV. 1. b).

¹¹⁸ Anders *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 51.

¹¹⁹ Siehe *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 50, 51 mit weiteren Nachweisen; vgl. *Sebastian Lohsse/Jing Jin* (Fn. 6), Kap. 5 Rn. 70 (materielle Prüfung); *Yuanshi Bu* (Fn. 16), § 14 Sachenrecht Rn. 29 (materielle Prüfung); vgl. *Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm* (Fn. 2), S. 367, 379.

¹¹¹ Anders noch § 15 Abs. 1 Provisorische Bestimmungen zur Registrierung von Immobilien (Entwurf vom 15. August 2014): erste Prüfung binnen fünf Tagen ab Empfang durch das Grundbuchamt; vgl. (insoweit im Ergebnis unklar) *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 50. Vgl. § 12 Nr. 1–3 Landesregistrierungsmethode: „auf der Stelle“ (zeitlich, siehe § 12 Nr. 3 Landesregistrierungsmethode).

¹¹² Siehe Abschn. B. IV. 1. b).

einzureichende Unterlagen für die jeweils beantragte spezifische Eintragung erstreckt, auch wenn es an der Existenz einer ausdrücklich anordnenden Regelung ermangelt, die klar stellt, in welchen Fällen das Grundbuchamt eine Eintragung vorzunehmen hat. Bei der Vielzahl möglicher Eintragungen und der entsprechenden Unterschiedlichkeit der jeweils erforderlichen Eintragungsunterlagen wäre eine dem § 20 Gebäuderegistrierungsmethode nachgebildete Regelung¹²⁰ nach hier vertretener Ansicht nicht zweckdienlich. Eine Ausdehnung der Prüfungscompetenz enthält § 19 VO in Verbindung mit § 16 AR durch einen optionalen Amtsermittlungsgrundsatz: In bestimmten Fällen kann das Grundbuchamt die Immobilie in Augenschein nehmen (§ 19 Abs. 1 VO in Verbindung mit § 16 AR) beziehungsweise Untersuchungen vornehmen (§ 19 Abs. 2 VO). Gemäß § 19 Abs. 1 VO besteht die Möglichkeit der Inaugenscheinnahme bei der erstmaligen Eintragung von Eigentum an Häusern und sonstigen Gebäuden und Bauwerken (Nr. 1 in Verbindung mit § 16 Nr. 1 AR), bei der Eintragung einer Hypothek auf ein im Bau befindliches Gebäude (Nr. 2 in Verbindung mit § 16 Nr. 2 AR) und bei der Eintragung einer Löschung wegen Untergangs der Immobilie (Nr. 3 in Verbindung mit § 16 Nr. 3 AR) sowie im Rahmen des Auffangtatbestandes der Nr. 4¹²¹ in anderen vom Grundbuchamt für erforderlich gehaltenen Fällen. Soweit das Grundbuchamt in den in § 19 Abs. 1 VO aufgeführten Fällen Gebrauch von seiner (insoweit materiellen)¹²² Prüfungscompetenz macht, ordnet § 16 AR jeweils die zu untersuchenden tatsächlichen, physikalischen Umstände an. Bei Eintragungsanträgen, bei denen möglicherweise Streitigkeiten über die Rechtsinhaberschaft bestehen, ist es dem Grundbuchamt gleichfalls gestattet, amtswegig zu ermitteln, § 19 Abs. 2 Alt. 1 VO. Das Ergebnis dieser Ermittlungen kann sein, die bloße Möglichkeit von Konflikten gesichert auszuschließen. Dann ist die beantragte Eintragung zu vollziehen. Andernfalls ist es dem Grundbuchamt untersagt, bei ungelösten Streitigkeiten über die Rechtsinhaberschaft dem Antrag stattzugeben, § 22 Nr. 2 VO.¹²³ Untersuchungen bezüglich möglicherweise materiell Betroffener (§ 19 Abs. 2 Alt. 2 VO) könnten unter Umständen im Rahmen einer Grundbuchberichtigung (§ 79 ff. AR) beziehungsweise der Eintragung eines Widerspruchs (§§ 82 ff. AR) in Betracht kommen. Auch insoweit ist die Prüfungscompetenz des Grundbuchamts materieller Natur.¹²⁴ Der Sinn des § 19 Abs. 2 VO ist nach hier vertretener Ansicht in einer Beweismittelerweiterung zu erblicken. Über den Urkundsbeweis (s. § 16 Abs. 1 VO) hinaus ist es entsprechend dieser Regelung dem Grundbuchamt gestattet, unter Umständen im Rahmen der Amtsermittlung andere Beweise zu erheben. Somit ist in diesen Fallgestaltungen der Freibeweis zulässig. Eine sich in-

soweit auf den Untersuchungsgrundsatz beziehende Ausführungsvorschrift ist nicht ersichtlich. Der Amtsermittlungsgrundsatz (§ 19 Abs. 1, 2 VO) geht mit einer Kooperationspflicht der Beteiligten einher, § 19 Abs. 3 VO.

cc) Entscheidung des Grundbuchamts

Das Grundbuchamt muss gemäß § 20 VO grundsätzlich¹²⁵ binnen dreißig Arbeitstagen nach Antragsannahme die Formalitäten zur Immobilieneintragung abschließen, also die Eintragung in das Grundbuch vollziehen (§ 21 Abs. 1 VO) und das Zertifikat über die Rechtsinhaberschaft oder eine Eintragungsnachricht ausstellen (§ 21 Abs. 2 VO).¹²⁶ Auch ohne ausdrückliche Regelung darf eine Eintragung in das Grundbuch nur dann erfolgen, wenn sämtliche eintragungsrelevante Unterlagen vorliegen. Das Grundbuchamt hat unter anderem das Vorliegen des materiellen Konsens zu bewerten. Der in § 18 VO in Verbindung mit § 15 AR normierte Prüfungsumfang stellt ein Prüfungsgebot für das Grundbuchamt dar. Es liegt in der Natur der Sache, dass eine Eintragung in das Grundbuch durch das Grundbuchamt nur dann erfolgen soll, wenn die Eintragungsunterlagen dem Prüfungsgebot genügen. Gemäß § 2 Abs. 1 AR ist das Grundbuchamt im Rahmen der Eintragung von Immobilien an den Inhalt des Antrags gebunden. Das heißt der Antrag ist nicht nur bloßer Verfahrensanstoß, sondern er begrenzt das Verfahren zugleich.

Im Rahmen der Eintragung mehrerer dieselbe Immobilie belastender Hypotheken hat die Buchung entsprechend des Prioritätsgrundsatzes zu erfolgen, soweit keine abweichende Rangvereinbarung aller (vgl. § 14 Abs. 1 VO) Parteien vorliegt, § 67 AR. Maßgebend für die Bearbeitungsreihenfolge und damit für das Rangverhältnis von Hypotheken untereinander¹²⁷ ist der Zeitpunkt der Antragsannahme.¹²⁸ Wie zu entscheiden ist, wenn die Anträge auf Eintragung von Hypotheken für unterschiedliche Gläubiger hinsichtlich des Rangverhältnisses nicht korrespondieren, insbesondere wenn der zeitlich spätere Antrag einseitig den Rang vor dem zeitlich früher gestellten Antrag ohne eine entsprechende Erklärung in diesem beansprucht, erschließt sich nicht ohne weiteres. Vor der Grundbucheintragung hat das Grundbuchamt in bestimmten Fällen die Eintragungsgegenstände, soweit keine Staatsgeheimnisse berührt werden, (öffentlich) bekannt zu machen, § 17 AR. Die Bekanntmachung ist vorgeschrieben bei der Eintragung von Kollektiveigentum an Grundstücken von Regierungsorganisationen (§ 17 Abs. 1 Nr. 1 AR), bei der erstmaligen Eintragung von Rechten an Immobilien (§ 17 Abs. 1 Nr. 2 AR) und bei amtswegigen Berichtigungen und Löschungen (§ 17 Abs. 1 Nr. 3, 4 AR) sowie im Rahmen des Auffangtatbestandes § 17 Abs. 1 Nr. 5 AR in anderen durch ein Gesetz oder eine Verwaltungsrechtsnorm

¹²⁰ Siehe *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 50, 51 Fn. 79.

¹²¹ *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 52 mit weiteren Nachweisen: kritische Würdigung im Hinblick auf eine mangelnde verfahrensrechtliche Bestimmtheit.

¹²² *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 52 mit weiteren Nachweisen.

¹²³ *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 52.

¹²⁴ *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 52.

¹²⁵ Siehe § 17 Abs. 2 AR.

¹²⁶ Siehe Abschn. B. IV. 1. b).

¹²⁷ Siehe Abschn. B. II. 2.

¹²⁸ 受理时间.

bestimmten Fällen. Gemäß § 17 Abs. 2 S. 1 Hs. 1 AR erfolgt die Bekanntmachung auf dem Internetportal des Grundbuchamts sowie an – hinsichtlich des Veröffentlichungsorgans nicht näher konkretisierten – bestimmten Orten zum Beispiel am Ort der Immobilie. Die Bekanntmachungsfrist, welche die Bearbeitungsfrist gemäß § 20 VO hemmt, beträgt mindestens fünfzehn Arbeitstage, § 17 Abs. 2 S. 1 Hs. 2, S. 3 AR. Unter welchen Umständen das Grundbuchamt eine längere Bekanntmachungsfrist bestimmt, erschließt sich nicht. Die Bekanntmachung dient dem rechtlichen Gehör unter Umständen materiell Betroffener zum Beispiel im Rahmen einer Berichtigung oder Löschung einer Eintragung von Amts wegen, s. § 17 Abs. 2 S. 3 AR. Korrespondierend hierzu bestimmt § 18 Nr. 3 AR, dass der Inhalt der Bekanntmachung im Sinne von § 18 AR die Frist, die Form und den Adressaten eines Widerspruchs umfasst. Details hierzu ergeben sich nicht aus den AR. Unbestimmt sind auch die gemäß § 18 Nr. 4 AR anderen bekanntzumachenden erforderlichen Gegenstände.

Sind die Eintragungsvoraussetzungen nicht erfüllt, kann dem Antrag auf Eintragung in das Grundbuch nicht stattgegeben werden. Explizit geregelt sind in § 22 VO (weitere) Fälle, in denen eine Eintragung zu versagen ist. Hierunter fallen unter anderem ein Verstoß gegen das Legalitätsprinzip (Nr. 1) und anhängige Streitigkeiten über die Rechtsinhaberschaft¹²⁹ (Nr. 2).¹³⁰ Das Grundbuchamt hat den Antragsteller schriftlich von der Ablehnung der Eintragung zu benachrichtigen. Ob gegen die Zurückweisung ein Rechtsmittel gegeben ist, erschließt sich nicht. Das Kostenrecht für die erste Prüfung des Antrags, die Eintragung in das Grundbuch, die Nichtannahme des Antrags sowie für die Ablehnung der Eintragung ist in den grundbuchverfahrensrechtlichen Vorschriften nicht geregelt.

2. Würdigung

Die Kopplung der Antragsberechtigung an die Verfügungsberechtigung (§ 10 AR), der Grundsatz der gemeinsamen Antragstellung (§ 14 Abs. 1 VO) und das Erfordernis des Nachweises eintragungsbegründender Tatsachen (§ 16 Abs. 1 Nr. 3 VO) führt im Ergebnis zu einem vom Grundbuchamt zu beachtenden Gleichlauf von materiellem und formellem Recht und stellt die Eintragung auf eine sichere Basis. Dieser Gleichlauf ist bezüglich der gemeinsamen Antragstellung konsequent, soweit materiellrechtlich die Einigung schriftlich (zum Beispiel §§ 157, 185 SRG) erfolgt. Andernfalls muss eine gegebenenfalls materiellrechtlich formlos mögliche Einigung nunmehr entsprechend dem Verfahrensrecht als Eintragungsgrundlage mindestens in Schriftform vorliegen. Dieses gegebenenfalls strengere Formerfordernis muss nicht zwingend zu einer Trägheit des Rechtsverkehrs führen. Gleiches gilt für die durch das Grundbuchamt vorzunehmende Identitätsprüfung der Antragsteller (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 VO; s. §

9 Abs. 1 AR), um, mangels einer besonderen Regelung zu einer Urkundensform der Eintragungsunterlagen, der Gefahr einer möglichen Manipulation des Antrags und der Eintragungsunterlagen vorzubeugen.

Die in § 12 Abs. 3 AR normierte Qualität einer Vollmachtsurkunde bei Vertretung natürlicher Personen im Rahmen der Verfügung über eine Immobilie ist dem Schutz vor Manipulationen geschuldet. Das entsprechende Erfordernis des vorherigen gemeinsamen Abschlusses der Vollmachtsurkunde vor dem Grundbuchamt erscheint umständlich und kann nur durch eine im Vorfeld erfolgte und durch eine Urkundsperson bestätigte Identitätsprüfung (des Vollmachtgebers) vermieden werden, vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 10 BeurkG. Dass juristische Personen bei Vollmachtserteilung nicht in den Anwendungsbereich von § 12 Abs. 3 VO fallen, erschließt sich nicht ohne weiteres. Schließlich muss die Identität des vertretenen Antragstellers stets nachgewiesen und geprüft werden (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 VO in Verbindung mit §§ 17, 18 Abs. 2 VO sowie § 15 Nr. 1 AR). Dieses Erfordernis ist bei natürlichen Personen im Rahmen der Vollmachtserteilung dem Antragsverfahren vorgelagert und folglich dürfte die erneute Identitätsprüfung nicht (zwingend) ein weiteres Mal erforderlich sein. Anders verhält es sich bei juristischen Personen: Wird die Identität eines durch die Grundbucheintragung Betroffenen nicht wie bei natürlichen Personen im Vorfeld bei der Vollmachtserteilung geprüft, so ist diese Prüfung im Antragsverfahren stets geboten.

Das Fehlen einer Vorschrift betreffend den Nachweis der gesetzlichen Vertretung einer juristischen Person und zum Umgang des Grundbuchamts mit Vollmachtssketten beziehungsweise bei einer gewillkürten Vertretung einer juristischen Person lässt Fragen zu der entsprechenden Behandlung offen und ist der Rechtssicherheit nicht dienlich.

Beachtlich sind die Vorgaben gemäß §§ 17, 20 VO für das Grundbuchamt, welche durch die sofort zu erfolgende Vorprüfung, einschließlich der Entscheidung über die Antragsannahme, und die darauf folgende abschließende Bearbeitung des Antrags binnen einer Frist von sechs Wochen eine zügige Verfahrensabwicklung garantieren. Beachtlich ist auch das Vorprüfungsverfahren als solches. Erst die Annahme des Antrags (zur weiteren Bearbeitung) löst das eigentliche Grundbuchverfahren aus. Das erklärt auch die Regelung in § 17 Abs. 1 Nr. 3 VO, wonach keine Fristsetzung zur Mängelbeseitigung und keine differenzierten Entscheidungsmöglichkeiten bei heilbaren beziehungsweise unheilbaren Eintragungsmängeln vorgesehen sind. Der abstrakten Möglichkeit der wiederholten Antragsablehnung im Rahmen der Vorprüfung durch das Grundbuchamt wurde durch den Ordnungsgeber dadurch begegnet, dass das Grundbuchamt gemäß § 17 Abs. 3 VO über alle Inhalte, die der Berichtigung bedürfen, den Antragsteller zu benachrichtigen hat. Eine Sukzessivbeanstandung ist somit untersagt. Aus den für das Grundbuchverfahren spezifischen Regelungen ist jedoch nicht ersichtlich, wie Antragsteller ihr Begeh-

¹²⁹ Nils Klages (Fn. 5), S. 44, 51.

¹³⁰ Entsprechend § 16 Nr. 3 Provisorische Bestimmungen zur Registrierung von Immobilien (Entwurf vom 15. August 2014).

ren auf Antragsannahme, also auf die Einleitung des eigentlichen Grundbuchverfahrens, gerichtlich überprüfen lassen können.

Das Fehlen einer allgemeinen¹³¹ Vorschrift bezüglich der der Zeitfolge der Anträge entsprechenden Bearbeitungs- und folglich Buchungsreihenfolge¹³² ist auf den ersten Blick zu bedauern.¹³³ Es ist nach hier vertretener Ansicht jedoch zu erwarten, dass es in der Praxis seltener zu Problemen führt als zu befürchten ist. Eine Bearbeitungsreihenfolge ist dann erforderlich, wenn mehrere Eintragungen beantragt sind, die dieselbe Immobilie betreffen. Es muss folglich eine Rangkonkurrenz im materiellen oder im formellen (Wirksamkeitsreihenfolge) Sinne oder eine existentielle Konkurrenz bestehen. Eine materielle Rangkonkurrenz liegt vor, wenn mehrere Immobilienrechte zur Eintragung beantragt sind. Eine existentielle Konkurrenz liegt vor, wenn eine Eintragung eine andere ausschließen oder erschweren würde. Im Rahmen einer materiellen Rangkonkurrenz zwischen mehreren Hypotheken regelt § 67 S. 1 AR die, der Zeitfolge der angenommenen Anträge entsprechende, Bearbeitung und Buchung. Für Grunddienstbarkeiten wäre eine adäquate Regelung wünschenswert. Da Hypotheken gemäß § 180 SRG in Verbindung mit § 65 Abs. 1 AR und Grunddienstbarkeiten gemäß § 157 SRG in Verbindung mit §§ 60 ff. AR nicht dieselbe Immobilie betreffen können – Hypotheken können nicht an Grundstücken, und Grunddienstbarkeiten können ausschließlich an Grundstücken bestellt werden –, ist eine Bearbeitungsreihenfolge unter ihnen nicht zu regeln. Gleichwohl wäre eine allgemeingültige Vorschrift wünschenswert. Eine formelle Rangkonkurrenz im Sinne einer Wirksamkeitsreihenfolge scheidet bei Versiegelungen aus: § 184 Nr. 5 SRG verbietet in solchen Fällen die Eintragung einer Hypothek; bei Grunddienstbarkeiten als Belastung des staatseigenen Grundstücks ist eine Versiegelung praktisch nicht vorstellbar. Eine eingetragene Vormerkung führt zu einer Grundbuchsperrung gemäß § 85 Abs. 2 AR (vgl. §§ 75 Abs. 2, 78 Abs. 2 AR),¹³⁴ und ein eingetragener Widerspruch ist offenkundig an Hand des Eintragsdatums als zeitlich früher in das Grundbuch eingetragen ersichtlich (Tempusprinzip). Im Rahmen der Prüfung der eintragungsrelevanten Unterlagen¹³⁵ scheint die (gegebenenfalls erneute) Vorlage der Urkunde über die Rechtsinhaberschaft¹³⁶ unter Beachtung des Regelungsgehalts des § 24 Abs. 2 VO in Verbindung mit § 94 AR, nach welcher der Antragsteller nicht verpflichtet ist, bereits in der Informationsplattform gemäß § 23 VO eingepflegte

Unterlagen einzureichen, zu formalistisch. Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine bereits aktenkundige und durch Grundbucheintragung dem öffentlichen Glauben unterliegende Tatsache erneut bewiesen werden soll.¹³⁷ Anders verhält es sich nur, wenn die Rechtsinhaberschaft unklar sein sollte, vgl. § 22 Nr. 2 VO und § 15 Nr. 3 AR. Der Instanzenzug und das beziehungsweise die Rechtsmittel werden in den speziellen Vorschriften zum Grundbuchverfahrensrecht nicht erörtert.

C. Zusammenfassung

Es ist festzustellen, dass das neue Grundbuchrecht der Volksrepublik China mittels der AR die Komplexität von Eintragungen auf Grund des vorherrschenden Systems des Sachenrechts einheitlich detailliert regelt. Weiter festzustellen ist, dass der Inhalt der AR in den Kapiteln 4 (§§ 24 ff.) und 5 (§§ 79 ff.) von zahlreichen Einzelfallregelungen zu verschiedenen Eintragungen geprägt ist, anstatt den abstrakten Regelungsgehalt in Kapitel 3 (§§ 9 ff.) zum Eintragungsverfahren zu implementieren. Diese Struktur erscheint auf den ersten Blick umständlich. Im Rahmen der Rechtsanwendung sorgt sie für den Regelfall für Klarheit. Zu hinterfragen bleibt, wie die grundbuchamtliche Praxis mit unter Umständen (noch) nicht konkret geregelten Einzelfällen gegebenenfalls durch Auslegung oder Analogien umgeht. Gleiches gilt für Verfahren mit Auslandsberührung zum Beispiel betreffend den Nachweis hinsichtlich Existenz und Vertretung ausländischer juristischer Personen.

Sowohl in der VO als auch in den AR sind das Prüfungs- und das Eintragungsverfahren klar normiert. Während die Regelungen in der VO eher Programmsätze darstellen, erfolgt eine konkrete inhaltliche Ausgestaltung in den AR. Zu begrüßen wäre nach hier vertretener Ansicht eine Zusammenführung beider Rechtsgrundlagen etwa durch eine Implementierung der AR in die VO. Dadurch würden Redundanzen vermieden.

Die in den Erläuterungen enthaltenen Regelungen zum Aufbau des Grundbuchs und zu den einzelnen Eintragungsinhalten können ohne weiteres den Inhalt eines Spezialgesetzes bilden. Der Aufbau des Grundbuchs ist auf Grund der zusammenfassenden Darstellung aller ein Grundstück betreffenden Rechtsverhältnisse gegebenenfalls verwirrend.

Es besteht ein Gleichlauf von materiellem und formellem Recht, also eine materiell-rechtliche Prüfungskompetenz und -verpflichtung des Grundbuchamts. Eine notarielle Mitwirkung im Immobilienrechtsverkehr ist nicht die Regel und auch nicht normiert. Die Schaffung einer solchen würde ein unter Umständen vereinfachtes und damit unter Umständen beschleunigtes, jedoch ebenso ein das Legalitätsprinzip garantierendes, rein formelles Grundbuchverfahren ermöglichen. Eine solche Trennung zwischen materiellem und formellem Recht findet derzeit nicht statt.

¹³¹ § 67 AR enthält eine diesbezügliche, dem Prioritätsgrundsatz folgende Regelung für mehrere Hypotheken untereinander, und § 91 AR enthält eine vergleichbare Regelung betreffend mehrere Ersuchen auf Eintragung einer Versiegelung untereinander.

¹³² Anders noch § 18 Abs. 2 Provisorische Bestimmungen zur Registrierung von Immobilien (Entwurf vom 15. August 2014): Prioritätsgrundsatz; siehe insoweit *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 50 Fn. 73; vgl. *Hinrich Julius/Gebhard M. Rehm* (Fn. 2), S. 367, 379.

¹³³ Vgl. Abschn. B. II. 2., 4.

¹³⁴ Vgl. § 62 Abs. 4 Landesregistrierungsmethode.

¹³⁵ § 18 Nr. 2 VO in Verbindung mit § 15 Nr. 2 AR.

¹³⁶ § 16 Abs. 1 Nr. 3 VO.

¹³⁷ Siehe *Nils Klages* (Fn. 5), S. 44, 51 mit weiteren Nachweisen und Fn. 81, 79. Vgl. Abschn. B. II. 3.

Kritisch ist nach hier vertretener Auffassung der insgesamt verwaltungsrechtliche Charakter des Grundbucheintragungsverfahrens – einschließlich der Behandlung von Streitigkeiten und Konflikten durch Verwaltungsbehörden¹³⁸ – zu betrachten. Gemäß § 9 Abs. 1 SRG ist die Grundbucheintragung regelmäßig Entstehungsvoraussetzung einer Immobilie. Die Grundbucheintragung dient somit der Verwirklichung des Immobiliarsachenrechts und wäre dogmatisch der unabhängigen, ausschließlich an das Gesetz gebundenen, sachlich selbstständigen Rechtspflege zuzuordnen.¹³⁹

¹³⁸ Siehe Wang Shouzhi (Fn. 4), S. 50, 52, 54, 57; vgl. Astrid Stadler, Errichtung eines einheitlichen Systems für die Registrierung von Immobilien in: Tagungsband zum 14. Deutsch-Chinesischen Rechtssymposium im Rahmen des Deutsch-Chinesischen Rechtsstaatsdialogs am 1. und 2. September 2014 in Leipzig, S. 79, 80.

¹³⁹ Vgl. Oliver Weber (Fn. 2), S. 47, 51, 52.

* * *

The Chinese Land Registration System

At the end of 2014, the State Council of the People's Republic of China issued an "Interim Regulation on Real Estate Registration" (Interim Regulation), which was followed by "Detailed Implementation Rules" (Implementation Rules) passed by the Ministry of Land and Resources in mid-2015. Together with further relevant rules, a standardized body of real estate regulation was created. The author examines the objectives of the Interim Regulation, focusing in particular on the new Implementation Rules dealing with the land register and the land registry office as well as the registration procedures. According to the author, the new Implementation Rules have established a widely predictable land registration system which even offers precise answers to questions of detail. However, although such an approach seems capable of creating legal certainty in the regulated typical matters, it leaves room for doubt in irregular cases. The author advocates a consolidation of the Interim Regulation and the Implementation Rules in order to avoid substantive redundancies and criticizes the strong administrative character of the land registration procedure.