



---

## Kurzinformation

### Bundesrechtliche Regelungen zum elektronischen Grundbuch

---

Im Folgenden werden die bundesgesetzlichen Regelungen zum sog. elektronischen Grundbuch überblickshaft dargestellt. Dabei wird insbesondere dargelegt, seit wann es derartige Regelungen zum elektronischen Grundbuch gibt, welche Behörden die Verzeichnisse führen und betreuen sowie welche Daten im Grundbuch, respektive seiner elektronischen Variante, geführt werden.

Das elektronische Grundbuch wurde **erstmals im Jahr 1993** durch den Bundesgesetzgeber normiert. Die bundesgesetzlichen Regelungen dazu finden sich in der **Grundbuchordnung (GBO)** und der **Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (GBV)**.

Das elektronische Grundbuch wurde durch das **Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz (RegVBG)** eingeführt. Das RegVBG öffnete das Grundbuch für die maschinelle Führung (Dressler-Berlin, GBO Vorwort §§ 126 – 134 Rn.68). Die Voraussetzungen und Regelungen zum elektronischen Grundbuch, auch EDV-Grundbuch genannt, wurden mit diesem Gesetz in einen siebten Abschnitt der GBO, überschrieben mit „Das maschinell geführte Grundbuch“, in die Grundbuchordnung eingefügt (§§ 126 ff. GBO). Ergänzt wurden sie von einem ebenso neu eingefügten Abschnitt XIII in der Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung, vgl. §§ 61 ff. GBV (Wilsch, Vorwort zu § 126 GBO). Die Vorschriften dieser Verordnung beruhen auf der Ermächtigung zu näheren Vorschriften über das maschinell geführte Grundbuch durch Rechtsverordnung gemäß § 134 GBO. Mit dieser Novelle wurde festgelegt, dass das Grundbuch „in maschineller Form als automatisierte Datei“ (zur Anpassung an die Europäische Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) nunmehr „automatisiertes Dateisystem“) geführt werden kann, vgl. § 126 Abs. 1 S. 1 GBO (Püls § 126 GBO Rn. 6). Beim elektronischen Grundbuch ist nach § 62 Abs. 1 S. 1 GBV der in den dafür bestimmten Dateispeicher aufgenommene und auf Dauer unverändert in lesbarer Form wiedergabefähige Inhalt des Grundbuchblattes das Grundbuch.

Mit dem **Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG)** wurde **im Jahr 2013** weitergehend der rechtliche Rahmen zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs geschaffen, das in dem mit diesem Gesetz eingefügten § 126 Abs. 1 S. 1 Hs.2 GBO als „[maschinelles] Grundbuch in strukturierter Form mit logischer Verknüpfung der Inhalte“ beschrieben ist (Wilsch § 126 Rn.1). Da es nur einen Unterfall des elektronischen Grundbuchs darstellt, wurden die Regelungen über das Datenbankgrundbuch im Abschnitt XIII der GBV verortet. Das Datenbankgrundbuch ist inso-

weit potentiell vorteilhaft, als dass darin in **strukturierter Form die Inhalte des Grundbuchs gespeichert** werden können und **logische Verknüpfungen** finden (Dressler-Berlin, GBO § 126 Rn. 13, 14).

Die **Zuständigkeit** zur Umsetzung des elektronischen Grundbuchs bzw. des Datenbankgrundbuchs liegt gemäß § 126 Abs. 1 S. 1 GBO bei den **Landesregierungen**, die **durch Rechtsverordnung bestimmen** können, ob und inwieweit das Grundbuch elektronisch geführt wird (Wilsch § 126 Rn. 1). Eine Pflicht oder zeitliche Vorgabe ist nicht postuliert (Dressler-Berlin, GBO §126 Rn. 16). Nach § 126 Abs. 1 S. 3 GBO können die Landesregierungen diese Ermächtigung jeweils auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

Inhaltlich unterscheidet sich das elektronische Grundbuch nicht vom herkömmlichen Grundbuch. Um einen möglichst schnellen Konsens im Gesetzgebungsverfahren zu erreichen, wurde darauf verzichtet, weitergehende, mit dem maschinellen Grundbuch mögliche Neuerungen einzuführen. Daher **orientiert sich** der **Aufbau** und das äußere **Erscheinungsbild** der einzelnen Blätter des Grundbuchs weitestgehend **an der bekannten Papierform** (Dressler-Berlin, GBO Vorwort §§ 126 – 134 Rn. 58, 68). Nach § 61 GBV gelten demnach für das elektronische Grundbuch sämtliche Vorschriften, die für das Papiergrundbuch einschlägig sind, soweit in diesem Abschnitt nichts anderes bestimmt ist. Darin und speziell auch in § 63 S. 1 GBV, wonach der Inhalt des maschinell geführten Grundbuchs auf dem Bildschirm und in Ausdrucken so sichtbar gemacht werden können muss, wie es durch die Verordnung vorgegeben ist, drückt sich der **sog. Grundsatz der Identität von maschinell geführtem Grundbuch und Papiergrundbuch** aus, der mit Blick auf das äußere Erscheinungsbild gilt (Dressler-Berlin, GBV § 61 Rn. 4, 5 und § 63 Rn. 4).

Nach § 3 Abs. 1 GBO erhält jedes Grundstück eine besondere Stelle im Grundbuch, das **sog. Grundbuchblatt**. Dieses besteht gemäß § 4 GBV aus der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis sowie den Abteilungen I, II und III. Der Inhalt dieser Bestandteile ist in den §§ 5 ff. GBV reglementiert. Das Grundstück wird im Bestandsverzeichnis durch die Angabe seiner Gemarkung, des Flurstücks, der Art und Lage sowie der Größe des Grundstücks gekennzeichnet. In den Abteilungen I bis III sind dann u.A. die Eigentumsverhältnisse, die Lasten und Beschränkungen (z.B. Wegerechte) sowie Grundschulden und Hypotheken aufgeführt.

**Bundesgesetzliche Regelungen zu einem dreidimensionalen Kataster sind nicht vorhanden.**

Quellen:

- GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 40 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I. S. 3436) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html>, letzter Abruf: 09.09.2021.
- GBV: Grundbuchverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I. S. 114, die zuletzt durch Artikel 41 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I. S. 3436) geändert worden ist, abrufbar unter <http://www.gesetze-im-internet.de/gbvfg/BJNR706370935.html#BJNR706370935BJNG000102307>, letzter Abruf: 09.09.2021.
- RegVBG: Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182), die zuletzt durch Artikel 99 des Gesetzes vom 19. April 2006 (BGBl. I. S. 866) geändert worden ist, abrufbar unter [https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=//%\\*5B@attr\\_id=%27bgbl193s2182.pdf%27%5D#\\_bgbl\\_%2F%2F\\*%5B%40attr\\_id%3D%27bgbl193s2182.pdf%27%5D\\_1631189751540](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=//%*5B@attr_id=%27bgbl193s2182.pdf%27%5D#_bgbl_%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl193s2182.pdf%27%5D_1631189751540), letzter Abruf: 09.09.2021.
- Dressler-Berlin, in: Böttcher/Meikel, GBO – Kommentar, 12. Aufl. 2020.

- 
- Wilsch, in: BeckOK, GBO, Stand: 01.08.2021.
  - DS-GVO: Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung), abrufbar unter <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:32016R0679&from=DE>, letzter Abruf: 09.09.2021.
  - Püls, in: Keller/Munzig (Hrsg.), Kehe, Grundbuchrecht, 8. Aufl. 2018.
  - DaBaGG: Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I. S. 3719), die zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 21. November 2016 (BGBl. I. S. 2591) geändert worden ist, abrufbar unter [https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F%5B%40attr\\_id%3D%27bgbl113s3719.pdf%27%5D#\\_bgbl\\_%2F%2F%5B%40attr\\_id%3D%27bgbl113s3719.pdf%27%5D\\_1631190007034](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27bgbl113s3719.pdf%27%5D#_bgbl_%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27bgbl113s3719.pdf%27%5D_1631190007034), letzter Abruf: 09.09.2021.
  - Vgl. Dressler-Berlin, in: Meikel, GBV-Kommentar, 11. Aufl. 2019.

\* \* \*