

Führung/Kommunikation

Ausschluss der Verwalter aus elektronischen Grundbuchverfahren ist verfassungswidrig

Ein Gutachten des renommierten Rechtsprofessors Rüdiger Zuck erklärt den Ausschluss der Immobilienverwalter aus dem elektronischen Grundbuchverfahren für verfassungswidrig. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) hatte das Gutachten in Auftrag gegeben, nachdem seine Forderung nach einem Einsichtsrecht für Immobilienverwalter mehrfach zurückgewiesen wurde. Präsident Heckeler: „Jetzt muss das Bundesjustizministerium handeln“



DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler;
Foto privat

Der aktuelle Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums zum Datenbankgrundbuch (DaBaGG) schließt die Immobilienverwalter aus dem elektronischen Grundbuchverfahren aus. Das, so der DDIV als Spitzenverband der Immobilienverwalter in Deutschland, sei eine enorme Benachteiligung seines Berufsstands. Das Wohnungseigentumsgesetz und die aktuelle Rechtsprechung verpflichten den Verwalter, sich regelmäßig über die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse der verwalteten Wohnungen zu informieren. „Dieses Thema ist für unsere Branche existenziell. Auf der einen Seite versagt uns der Gesetzgeber derzeit Zugangsvoraussetzungen mit dem Verweis auf die freie Berufsausübung, aber hier beim Datenbankgrundbuch werden wir an der Berufsausübung gehindert. Seit Jahren fordern wir Einsichtsrecht in das elektronische Grundbuch“, kritisiert DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler die derzeitigen Pläne des Bundesjustizministeriums (BMJ). Jetzt bekommt die Auffassung des DDIV Rückendeckung durch ein Rechtsgutachten.

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) ist mit mehr als 1.600 Mitgliedsunternehmen die berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,9 Millionen Wohnungen mit 122 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt circa 180 Milliarden Euro. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften etwa 3,1 Milliarden Euro für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf. Der DDIV ist Mitglied in der BID.

Ausschluss der Immobilienverwalter verstößt gegen Artikel 3 I GG

Der DDIV hat den Stuttgarter Prof. Dr. Rüdiger Zuck damit beauftragt, zu klären, ob Immobilienverwaltern die Teilnahme am elektronischen Grundbuchverfahren verweigert werden darf. In seinem jetzt vorgestellten Gutachten kommt Zuck zum Ergebnis, dass Verwalter ein eingeschränktes Einsichtsrecht nicht nur bekommen könnten, sondern sogar müssen. Der renommierte Rechtsprofessor geht in seinem Fazit sogar noch einen Schritt weiter: „Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Ausschluss der Immobilienverwalter aus der Gruppe der nach § 133 II GBO Einsichtsberechtigten gegen Artikel 3 I GG (Grundgesetz) verstößt.“ Eine Beschränkung des Informationszugangs sei auch nicht erforderlich. Der Ausschluss sei im Sinne des Verhältnismäßigkeitsprinzips unzumutbar. Zuck zufolge ist es technisch problemlos machbar, Immobilienverwaltern dauerhaft Zugang zur ersten Abteilung der Grundbücher zu gewähren. Darin werden die Eigentumsverhältnisse der Immobilien dargelegt. Diese Information ist für jeden Immobilienverwalter eminent wichtig. Einsichtsberechtigt sind dem Entwurf zufolge nach § 133 Absatz 2 der Grundbuchordnung (GBO) Gerichte, Behörden, Notare, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure und an dem jeweiligen Grundstück dinglich Berechtigte, das sind zum Beispiel Eigentümer oder Hypothekengläubiger. Von dieser Regelung



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

will das Bundesjustizministerium auch nicht abrücken. Ein Verwalter muss jedoch häufig in gesetzlichen Fristen handeln und ist deshalb auf einen schnellen Informationsfluss angewiesen. Das gilt für das Einreichen von Eigentümerlisten bei Beschlussanfechtungsklagen genauso wie für die Ermittlung des richtigen Schuldners bei der Verfolgung von Zahlungsansprüchen der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer. Selbst für die Einladung zur Eigentümerversammlung und die in vielen Teilungserklärungen geforderte Zustimmung zur Veräußerung des Wohneigentums muss der Verwalter rechtssicher wissen, wer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Zuck zufolge hat das BMJ bei der rechtlichen Abwägung des Einsichtsrechts die berührten Interessen falsch gewichtet. Der Gesetzgeber behandle Informationsansprüche der Verfahrensbeteiligten im Rahmen des § 133 II GBO immer noch so, wie sie althergebracht zu verstehen wären. Das werde der gewandelten Bedeutung der Informationsfreiheit aus Art. 51 GG nicht mehr gerecht. Deshalb stellt für den Rechtsprofessor der Ausschluss der Immobilienverwalter aus der Gruppe der nach § 133 II GBO Einsichtsberechtigten einen weiteren Verstoß gegen das Grundgesetz dar, diesmal gegen Artikel 12 I, der besagt, dass alle Deutschen das Recht haben, Beruf, Arbeitsplatz und Ausbildungsstätte frei zu wählen. „Das Gutachten bestätigt unsere Haltung zum Gesetzentwurf eindrucksvoll. Jetzt muss das Bundesjustizministerium handeln und seinen Entwurf soweit ändern, dass er wieder verfassungskonform ist.“, fordert DDIV-Präsident Heckeler.

Der Gesetzgeber modernisiert mit dem sogenannten Datenbankgrundbuch (DaBaGG) das Grundbuchverfahren und passt es aktuellen Erfordernissen an. Damit soll die Auskunftserteilung effizienter und differenzierter werden. Dazu sind die für das Grundbuchverfahren zuständigen Bundesländer gemäß § 127 GBO-E ermächtigt worden, per Rechtsverordnung ein Datenbankgrundbuch einzuführen. In dem vorliegenden Gesetzentwurf verweigert das Bundesjustizministerium den Immobilienverwaltern bislang das Einsichtsrecht in das elektronische Grundbuch. Seit vielen Jahren fordert der DDIV bereits die Einsichtnahme in das elektronische Grundbuch.

Verstoß gegen das Grundgesetz

Martin Kaßler

