

Das European Land Information Service EULIS

Dieter Zoubek / Helmut Auer

IMD GmbH / Bundesministerium für Justiz
dz@imd.at

Schlagworte: Grundbuch, E-Justice, E-Government

Abstract: Ein paneuropäischer Datenbankverbund zur Erleichterung der transnationalen Online-Einsichtnahme in Grundbuch-/ Katastersysteme wird vorgestellt.

1. Geschichte und Grundlagen

Basierend auf den im Rahmen eines eContent-Projektes gefundenen Grundlagen beschlossen einige europäische Betreiber von Grundbuch- bzw. Kataster-Onlinesystemen im Jahr 2001 die Schaffung eines paneuropäischen Datenbankverbundes.

Dieser Verbund firmiert unter der Kurzbezeichnung EULIS; dies steht für European Land Information Service. Inhaltlich zutreffende Eindeutschungen wären Europäisches Grundbuch oder Europäisches Landinformationssystem. EULIS ist weder ein eingetragenes Unternehmen noch eine andere registrierte juristische Person, sondern wirkt derzeit in der Form eines Konsortiums nationaler Systembetreiber. Österreich ist im EULIS-Konsortium durch das Bundesministerium für Justiz vertreten. Nach Definition und Umsetzung eines Verbundprotokolles konnte die Anschaltung der ersten nationalen Systeme am 22. November 2006 vorgenommen werden.

2. Ziele

Ein wichtiges Grundlagenziel der EULIS-Gruppe ist die Förderung des Binnenmarktes, insbesondere des freien Kapital- und Zahlungsverkehrs – im Wissen, dass die Einsicht in vertrauenswürdige Grundbuchsysteme in enger Interaktion mit der Effizienz von Liegenschaftstransfers und Hypothekengeschäftsfällen steht. Methodenziele sind:

– Der Aufbau eines flächendeckenden Europagrundbuches. Der Terminus „Europa“ wird dabei explizit nicht auf das Territorium der Europäischen

Union eingeschränkt, der Sichtwinkel erstreckt sich dabei ausdrücklich auf weitere europäische Staaten.

- Beschleunigung von notariellen und Darlehensvergabe-Prozessen, insbesondere bei grenzüberschreitenden Transaktionen. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund beteiligen sich in einzelnen Ländern Verbände von Hypothekarbanken intensiv am Aufbau von EULIS.
- Im englischen Original formuliert EULIS ein Ziel besonders prägnant „... to provide easy world-wide access to European electronic land and property information in order to promote and underpin a single European property market ...“

3. Teilnehmerländer

Derzeit sind die Systeme von Norwegen, Schweden, Litauen, Irland, von England und Wales und von den Niederlanden online. Kunden der nationalen Grundbuch-/ Katastersysteme dieser Länder können bereits heute niedrigschwellig online Daten der anderen systemintegrierten EULIS-Partnersysteme einsehen.

Die Tschechische Republik, Finnland, Island, Lettland, Polen, die Slowakei, Schottland und Österreich sind im EULIS-Konsortium aktiv und befinden sich in jeweils verschiedenen Phasen des Projektfortschrittes. Die Anschaltung von Österreich war zu Redaktionsschluss mit Juli 2008 geplant.

4. Funktionalitäten

4.1 Online-Ergebnisse

Die wichtigste Funktionalität besteht im Datenzugriff auf nationale Grundbuch-/ Katastersysteme. Der Zugang erfolgt ausschließlich webbasiert; nicht also über zu installierende Anwendersoftware. Im Unterschied zum ansonsten verwandten RISER-Projekt (Europäisches Melderegister) ist bei EULIS ausschließlich eine Online-Beauskunftung für jede Art von Abfragen vorgesehen.

4.2 Sprach- und Zeichensatzräume

Im Wesen eines paneuropäischen Datenverbunds liegt es, dass eine Vielzahl von Sprach- und Zeichensatzräumen zu berücksichtigen ist. EULIS ist deswegen so konzipiert, dass die Bildschirmausgaben im Zeichensatz des jeweiligen Partnersystems erfolgen, nationale Zeichen am Bildschirm also nicht transkodiert werden. Ein irischer Nutzer einer isländischen Grundbuchabfrage wird also damit zu rechnen haben, isländische Sonderzeichen am Bildschirm zu sehen. Um die Vermeidung komplexer Tastatursysteme zu erübrigen, haben alle EULIS-Partner geeignete Softwaretools zur Eingabe der jeweiligen nationalen Sonderzeichen zu ermöglichen. Zudem hat jedes EULIS-Mitglied zumindest die Bedienung seines Systems in englischer Sprache anzubieten. Einige Länder, so etwa Litauen, gehen hier weiter und bieten auch Abfrageergebnisse (Grundbuchsauszüge) in englischer Sprache an.

4.3 Rechtliche und administrative Begriffe

Die Europäische Vielfalt spiegelt sich in den rechtlichen und administrativen Begriffen sogar noch mehr wider als im Bereich der Sprachen und Zeichensätze. Die geschichtliche Entwicklung der nationalen Liegenschaftsrechtssysteme brachte es mit sich, dass Rechtsbegriffe in einem anderen Land keine gute oder möglicherweise gar keine rechte Entsprechung in einem anderen Rechtssystem finden. EULIS versucht diese Problemstellung durch Online-Referenzen der nationalen Prozesse und Systeme sowie durch ein mehrsprachiges Glossar zu entschärfen. Dennoch muss klar sein, dass die Interpretation einer Liegenschaftsinformation bei allen technischen Hilfsmitteln oft nur für einen Experten mit Hintergrundwissen im Liegenschaftsrecht des betreffenden Rechtsraumes völlig transparent ist.

5. Harmonisierung

EULIS ist als Datenbankverbund und nicht als einheitliche Datenbank konzipiert. Dies bringt mit sich, dass Anwender keine einheitliche Oberfläche, daher auch keine einheitlichen Masken erwarten dürfen. Anwender haben also damit zu rechnen, dass ihnen beim Aufruf eines ihnen nicht bekannten EULIS-Partnersystems eine völlig unbekannte Oberfläche angezeigt wird,

die allenfalls die Kalkulation von Einarbeitungszeit vor der Verwendung erforderlich macht.

Aus Systemsicht ist EULIS hinreichend harmonisch definiert. Es besteht eine einheitliche „Webservices-Datenschnittstelle“, die neben den optisch anzeigbaren Dateninhalten (HTML-Seiten) auch die Verrechnungsinformationen transportiert.

6. Zugangsregeln

Einige nationale Gesetzgeber erlauben jedermann jederzeit die Einsicht in ihre Grundbuch-/Katastersysteme. In anderen Ländern bestehen Regeln für den Zugang, etwa nur für bestimmte Gruppen oder nur nach Vorliegen eines rechtlichen Interesses. Im EULIS-Konzept ist sichergestellt, dass auch beim internationalen Zugriff die jeweils geltenden nationalen Zugangsregeln gewahrt bleiben. Wünscht etwa ein Kunde vom Land A aus über EULIS im Partnersystem des Landes B Einsicht zu nehmen, hat der nationale Partner des Landes A die Zugangsregeln des Landes B zu prüfen und anzuwenden, bevor der Kunde ins Land B durchgeschaltet wird. Daher muss jeder EULIS-Partner für jeden seiner eigenen Kunden die Bewertung herstellen, ob dieser für jeden anderen EULIS-Partner die Berechtigung zur Systemnutzung besitzt. In der Praxis ist diese Forderung aber kaum hinderlich: Die meisten EULIS-Partner kennen keine Zugangsregeln – und wo sie existieren, sind sie IT-technisch mit vertretbarem Aufwand abzubilden.

7. Verrechnung

Alle derzeitigen EULIS-Partner erlauben den Zugriff auf ihre Datenbanken nur gegen Entgelt. Demgemäß enthält EULIS einen Mechanismus zur internen Datenverrechnung. Ein Nutzer benötigt dabei lediglich eine Nutzungsbeziehung zu seinem nationalen EULIS-Partner; dieser übernimmt das Clearing mit allen anderen einbezogenen Partnersystemen. Der Kunde erhält daher eine Abrechnung nur von seinem nationalen Vertragspartner. Dieser zeichnet auch für Aspekte wie Fremdwährungsumrechnung und Umsatzsteuer verantwortlich.

8. Hindernisse

Es soll nicht verschwiegen werden, dass der Aufbau eines paneuropäischen Grundbuchs-/ Katasterverbundes nur als Langfristprojekt gesehen werden darf. So besitzen einige, teilweise auch sehr große europäische Staaten keine staatlich anerkannten vollständigen Grundbuchsysteme. Jene Regionen, die vor 1918 zu den „im Reichsrat vertretenen Königreichen und Ländern“, also der österreichischen Reichshälfte Österreich-Ungarns, zählten, haben das altösterreichische Grundbuchsystem in der Regel fortgeführt und werden daher in der Lage sein, dem EULIS-Verbund in Kürze beizutreten. Für Italien, das ansonsten kein dem österreichischen Grundbuch vergleichbares System besitzt, sind das etwa Südtirol, das Trentino sowie Teile von Friaul-Julisch Venetien.

Ein weiteres Hindernis können auch schwer überwindbare nationale Zugangsregeln sein. So gibt es Länder, die einen transnationalen Datenbankzugriff auf das eigene Grundbuch (verfassungs)gesetzlich nicht zulassen. Auch kann die Grundbucheinsicht nur bei Vorliegen eines anerkannten rechtlichen Interesses zulässig sein – wenn dieses Interesse vom Gericht zu prüfen ist, so ist ein Online-Zugang schwierig oder sogar ausgeschlossen.

9. Vertrieb

Aufgrund der explizit wirtschaftlichen Ziele sieht sich EULIS als effizientes Informationswerkzeug für Nutzerkreise, die juristisch und/oder wirtschaftlich besonders intensiv mit Liegenschaftsinformationen arbeiten. Dies sind insbesondere Banken, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater, Immobilienunternehmen sowie Beratungsunternehmen, etwa im Bereich von Finanzdienstleitungen.

10. Weiterführende Infos

- <http://www.eulis.org>: Darstellung
- <http://www.eulis.net>: Zugangportal
- <http://de.wikipedia.org/wiki/EULIS>: Deutschsprachige Info für die Öffentlichkeit
- Künftig auch <http://www.justiz.gv.at> und <http://www.imd.at>

Anwendung

Nehmen wir an, Sie sind ein österreichischer Rechtsanwalt, der von einem Klienten gefragt worden ist, ob die Behauptungen seines irischen Geschäftspartners richtig sind, dass er in Irland ein Eckhaus gekauft hat, um darin eine Drogerie einzurichten.

Als österreichischer Rechtsanwalt haben Sie natürlich Zugang zum österreichischen Grundbuch und können daher das österreichische Grundbuch abfragen. Ihre Verrechnungsstelle nimmt am Europäischen Landinformationsservice teil und kann Ihnen daher auch einen Zugang zu EULIS anbieten. Sie melden sich daher bei Ihrer Verrechnungsstelle an. Hier wählen Sie den Punkt EULIS aus und werden in Portaltechnik weiterverbunden, d. h. Sie müssen sich nicht nochmals mit Namen und Passwort anmelden. Es erscheint die Startseite von EULIS, wo Sie Irland auswählen:

Über die Schaltfläche „Open application“ gelangen Sie in einem weiteren Fenster zum irischen Grundbuch, wo Sie die von Ihrem Klienten erhaltenen Daten eingeben, um die gewünschte Auskunft zu erhalten, dies alles zwar in englischer Sprache, jedoch gut verständlich, manchmal nur unter Nutzung der Hilfeseiten, die Sie aber sehr gut anleiten. Sie werden eine Grundbuchsabschrift erhalten, die im Grundaufbau der österreichischen entspricht, und weiters eine Auskunft, ob eine Änderung bevorsteht, bejahendenfalls mit ausreichenden Angaben hinsichtlich Antragsteller, Kontaktperson und beantragter Änderung.

Auf der betreffenden EULIS-Seite finden Sie aber mehr, zunächst allgemein ohne Bezug zum aufgerufenen Land (dies auch auf der vorigen EULIS-Seite):

„Description of Service“:

eine knappe Darstellung zur Nutzung von EULIS

„Conditions of use“:

hier werden Haftung, Verantwortlichkeit, Datenschutz, Streitbeilegung etc. definiert

„Glossary“:

eine Zusammenstellung ausgewählter Begriffe aus dem Grundbuchsbereich mit Erläuterungen ihrer Bedeutung (in Englisch) im Recht des jeweiligen Landes¹ ergänzt mit EULIS-eigenen Terms und einfacher, möglichst allgemein gültiger Erläuterung.

¹ Besser: Jurisdiktion, weil z. B. Großbritannien aus den Jurisdiktionen England and Wales, Schottland und Nordirland besteht, die alle über unterschiedliche Grundbücher verfügen, wie auch die Kanalinseln.

Als Beispiel möge der Begriff „Miteigentum“ dienen, als EULIS-Term als „co-ownership“ bezeichnet und erläutert wie folgt: „Where two or more people own the same property“.

Wird nun in diesem Glossar diese Auswahl mit Irland verknüpft, wird diese Glossarfunktion in einem eigenen Fenster dargeboten, sodass in einem Fenster die Grundbuchsdaten abgefragt, im anderen Fenster die Erläuterungen nachgelesen werden können. Hier können die Begriffe immer zwischen zwei Bereichen in Bezug gesetzt werden, wobei der Begriff selbst dann auch in der Landessprache angeführt wird, im Falle von Österreich dann im Begriffsfeld „Miteigentum“ stehen würde. Auf der Seite des ausgewählten Landes finden Sie weiters Kapitel und Unterkapitel, in denen – in EULIS als Referenzdaten bezeichnet – das ausländische Grundbuch vielfältig beschrieben wird. Es werden das Informationsangebot samt Preisen, zuständigen Stellen und Kontaktpersonen, die Verfahren zur Eintragung von Rechten im Grundbuch, die Verknüpfung mit dem Kataster etc. sowie die gesetzlichen Grundlagen und das angewendete Recht dargestellt.