

An das  
Bundesministerium für Justiz  
Museumstr. 7  
1070 Wien

Wien, am 5.12.2011  
GZ: 701/11; smp

**GZ. BMJ-Z95.001/0002-I 4/2011**

**Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Allgemeine Grundbuchgesetz 1955, das Grundbuchsumstellungsgesetz, das Liegenschaftsteilungsgesetz, das Baurechtsgesetz, das Urkundenhinterlegungsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 2002 und das 1. Euro-Justiz-Begleitgesetz geändert werden (Grundbuchs-Novelle 2012 – GB-Nov 2012);**

**Begutachtungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 27. September 2011, bei der Österreichischen Notariatskammer am 8. November 2011 eingelangt, hat das Bundesministerium für Justiz den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Allgemeine Grundbuchgesetz 1955, das Grundbuchsumstellungsgesetz, das Liegenschaftsteilungsgesetz, das Baurechtsgesetz, das Urkundenhinterlegungsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 2002 und das 1. Euro-Justiz-Begleitgesetz geändert werden (Grundbuchs-Novelle 2012 – GB-Nov 2012), übersendet und ersucht, dazu bis 6. Dezember 2011 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Österreichische Notariatskammer bedankt sich für die Möglichkeit einer Äußerung zum vorliegenden Entwurf und erlaubt sich, nachstehende

**Stellungnahme**

abzugeben:

Allgemeines:

Die rechtsberatenden Berufe und besonders das Österreichische Notariat haben das Projekt Grundbuch Neu stets begrüßt und mit großem personellem und finanziellem Aufwand unterstützt. Es besteht daher kein Anlass, das Projekt gegenüber den rechtsberatenden Berufen, wie etwa durch die Novellierung des GOG, aber auch etwa des § 27 GBG, mit zusätzlichen Sanktionen bei Verstößen gegen die elektronische Verfahrensführung zu unterstützen. Auf Art 6 EMRK, wonach das Gericht Rechtssachen in billiger Weise zu hören hat und die zum elektronischen Rechtsverkehr bestehende ausgewogene Rechtsprechung des OGH darf verwiesen werden.



Die Österreichische Notariatskammer bedauert, dass die Letztfassung des gegenständlichen Novellentwurfes in weiten Bereichen mit den Vertretern der rechtsberatenden Berufe nicht vorab diskutiert wurde. Von dem Entwurf sind nicht nur die Gerichte, Richter und Rechtspfleger, sondern auch massiv die Antragsteller bei Gericht, Notare und Rechtsanwälte betroffen. Die Österreichische Notariatskammer ist daher nicht in der Lage, allen Vorhaben des Gesetzesentwurfes zuzustimmen. Im Bereichen, wo eine intensive Diskussion der Bestimmungen vorweg erfolgte, etwa im Bereich der Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz mit Herrn Hon.-Prof.Dr. Johannes Stabentheiner, sind die Bestimmungen praxisgerecht, äußert gelungen und werden begrüßt.

In diesem Zusammenhang ersucht die Österreichische Notariatskammer auch im Hinblick auf die kurze Frist zur Stellungnahme und die noch zu erwartenden Diskussionen hinsichtlich der praxisgerechten Adaptierung der Novelle, den Zeitpunkt des Inkrafttretens, den 31.12.2011, zu verschieben. Für das Inkrafttreten der Novelle selbst besteht kein besonderer Zeitdruck, soll doch die Übertragung der Datenbank (Datenmigration) erst im Frühjahr 2012 erfolgen.

In der Folge werden die Bestimmungen erörtert, bei denen ein Änderungsbedarf besteht, Bestimmungen, die nicht erwähnt sind, finden die Zustimmung der Österreichischen Notariatskammer.

1. zu § 27 Abs 1 GBG:

Auch wenn zu § 27 Abs 1 GBG eine Übergangsbestimmung besteht, bestehen Bedenken, den Urkundenbegriff des Grundbuchsgesetzes im Hinblick auf die Aufnahme in die Urkundendatenbank weiter einzuschränken.

Nicht nur bei komplexen Lageplänen (etwa bei Dienstbarkeiten) oder Bauplänen, die nicht formatmäßig in die Urkundendatenbank passen und nicht in den Archiven der Ziviltechniker oder Vermessungsämter gespeichert sind, würde durch das Inkrafttreten der Bestimmung ein zivilrechtlicher Rechtsverlust eintreten, was im Hinblick auf Art 6 EMRK und das Recht auf den gesetzlichen Richter mehr als bedenklich erscheint. Auch ist es denkbar, dass ausländische Urkunden auf einem Urkunden- oder Stempelpapier in einem gewissen Format geschrieben werden müssen, diese wären dann nicht verbücherungsfähig.

2. zu §§ 53 ff GBG:

Durch die legislativen Maßnahmen soll die Papierrangordnung zurückgedrängt werden. Die Bestimmungen erscheinen, bis auf ein Detail, das beim LTG zu erläutern ist, gelungen. Es ist zu hoffen, dass die im § 57 a Abs 4 GBG vorgesehene Treuhänderrangordnung weite Verbreitung finden wird. Allerdings müsste die Übertragbarkeit der Rangordnung unter mehreren Treuhändern geregelt sein.

Im § 53 Abs 4 erster Satz sollte das Wort „auf“ ergänzt werden.

3. Kumulierungsvorschriften:

Die Änderung der Kumulierungsvorschriften wird vom Österreichischen Notariat abgelehnt. Die Ergänzung des ersten Satzes des § 86 GBG durch den letzten Halbsatz ist aufgrund der Judikatur des Obersten Gerichtshofes ohne jeden normativen Gehalt. Eingriffe in die sich entwickelnde positive Rechtsprechung sind nicht statthaft. Sollte diese Änderung entgegen den Erläuterungen für die Praxis einen normativen Gehalt besitzen, würde sie zu einer weiteren Erschwerung der Antragstellung bei Gericht führen.

Das Notariat bemüht sich schon immer, Grundbuchsgesuche derart einzubringen, dass die Verbindung der Begehren keine Erschwerung, Verzögerungen oder Unübersichtlichkeiten zur Folge hat.

Zum neuen zweiten Satz des § 86 GBG wird angemerkt, dass hier offenbar versucht wird, die Kumulierungsmöglichkeit bei Einheit der Einlage bei einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentums begründet ist, durch die Kumulierungsmöglichkeit nur bei Einheit des Mindestanteiles zu ersetzen. Der Satz ist sprachlich missglückt, da nicht klar ist, ob aufgrund der Einheit der Urkunde noch bei einer Liegenschaft, bei der Wohnungseigentum begründet ist, Eintragungen bei mehreren Mindestanteilen erfolgen können oder nicht. Es muss weiterhin möglich sein (es wird auch vom Entwurf so gemeint sein) dass aufgrund einer einheitlichen Urkunden ob mehrerer Miteigentumsanteilen Eintragungen erfolgen. Dies ist schon bei einer einfachen Pfandrechtseinverleibung klar, die ohne Gebührenfolgen nur in einem einzigen Grundbuchsgesuch auf mehreren Anteilen möglich sein muss. Hier wird um sprachliche Korrektur gebeten.

Aber auch die Idee, bei Liegenschaften, bei denen Wohnungseigentum begründet ist, auf Grund mehrerer Urkunden, Eintragungen nur bei einem Mindestanteil in einem Gesuch vorzusehen, muss schon dann scheitern, wenn zB Änderungen des Wohnungseigentums, wie sie sogar in diesem Gesetzesentwurf erwähnt sind (§ 10 Abs 4 WG) dazu führen, dass gleichzeitig auch Pfandrechte geändert und berichtigt werden. Es geht nicht, Miteigentumsanteile zu ändern und die Ausdehnung oder Einschränkung von Pfandrechten in einem Folgegesuch vorzunehmen. Wegen der praktischen Unmöglichkeit und der übertriebenen Kasuistik weiterer Ergänzungen dieser Bestimmungen wird ersucht, Änderungen des § 86 GBG in jeder Hinsicht zu unterlassen.

Die rechtsberatenden Besuche waren schon stets bemüht, Grundbucheintragungen derart zu begehren, dass eine einfache Erledigung durch das Grundbuchgericht möglich ist. Die Einzelfälle, in denen Antragsteller versuchen, in einer mit Wohnungseigentum verbundenen Einlage alles in einem Gesuch zusammenzufassen, um unübersichtlich aber in einem Gesuch in einer Einlage alles Mögliche einzutragen, sind in der Zahl derart gering, dass sie keiner gesetzlichen Regelung bedürfen.

4. § 24 c Abs 2 GUG:  
Die ausschließliche Zuständigkeit des örtlichen Gerichtes statt des Eisenbahnbuchgerichtes könnte Probleme bedeuten, wenn gleichzeitig Grundstücksteile und ganze Grundstücke in einem genehmigten Plan, etwa nach der Wiener Bauordnung, abzuschreiben sind. Die Regel sollte überdacht und allenfalls infakultativ geändert werden.
5. § 3 Abs 3 LTG:  
In dieser Formulierung wurde die Funktion des Treuhänders bei der Treuhänderrangordnung vergessen. Es kann wohl nicht gemeint sein, dass der Treuhänder eine beglaubigte Unterschrift zur lastenfreien Abschreibung eines Grundstückes vorlegen muss. Vielmehr sollte die Antragstellung durch den entsprechenden Treuhänder als Voraussetzung für die Abschreibung genügen.
6. § 13 Baurechtsgesetz:  
Die Änderungen werden ausdrücklich begrüßt. Im Hinblick auf die kurze Legisvakanz sollte jedoch noch vorher das Gespräch mit dem Bundesministerium für Finanzen und dem Gemeindebund gesucht werden, damit die Behörden informiert sind und die entsprechenden Bestätigungen nach Form und Inhalt den grundbuchsrechtlichen Vorschriften entsprechen. Andernfalls würde mit Inkrafttreten des Gesetzes ein größeres praktisches Problem auftreten.

7. Urkundenhinterlegungsgesetz:

Hier wird angeregt, die Ersichtlichmachung der Urkundenhinterlegung durch eine neutrale Ersichtlichmachung, etwa „aufrechte Eintragung in der Bauwerkskartei“ zu ersetzen, da der Hinweis, der bei einer Urkundeneinreichung erfolgen sollte, durch den Begriff der Urkundenhinterlegung widersinnig erscheint. Durch eine neutralere Formulierung könnten Probleme bei der praktischen Antragstellung bereinigt werden, auch wenn diese Ersichtlichmachung von amtswegen vorzunehmen ist.

Die ADV-Umstellung des Verfahrens und der Bauwerkskartei samt Urkundensammlung wäre endlich zu beginnen.

8. Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002:

Diese werden ausdrücklich nochmals begrüßt. Sie entsprechen langen Wünschen der Praxis. Es ist anzunehmen, dass § 3 Abs 4 WEG wegen der noch nicht erfolgten Begründung von Wohnungseigentum auch die Zustimmung jener Buchberechtigten verlangt, deren Anteile größer werden, diese im Gegensatz zur Formulierung im § 10 Abs 3 und 4. In § 3 Abs 4 WEG 2002 wird allenfalls angeregt, in der Formulierung auch ein und einzufügen, da in der Regel nicht nur das Miteigentum sondern zusätzlich die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum an einem Anteil eingetragen ist. Die alternative Formulierung könnte in der Praxis Probleme bringen.

Mit vorzüglicher Hochachtung



Univ.-Doz. Mag. DDr. Ludwig Bittner  
(Präsident)