



REPUBLIK ÖSTERREICH
OBERLANDESGERICHT WIEN
DER PRÄSIDENT

Jv 14106/11b-26

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Schmerlingplatz 11
1016 Wien

Tel.: +43 (0)1 52152-0

Fax: +43 (0)1 52152-3690

Sachbearbeiter: VP Dr. Jelinek

Klappe: 3305 (DW)

E-Mail: olgwien.praesidium@justiz.gv.at

An das

Bundesministerium für Justiz Wien

Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf einer Grundbuchs-Novelle 2012

Bezug: BMJ-Z95.001/0002- I 4/2011

Zu dem mit do. Erlass vom 29.11.2011 übermittelten Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Allgemeine Grundbuchsgesetz 1955, das Grundbuchsumstellungsgesetz, das Liegenschaftsaufteilungsgesetz, das Baurechtsgesetz, das Urkundenhinterlegungsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 2002 und das 1.Euro-Justiz-Begleitgesetz geändert werden (Grundbuchs-Novelle 2012), nimmt der Begutachtungssenat des Oberlandesgerichts Wien wie folgt Stellung:

1. Neuregelung des § 82a GBG:

Der mit der Grundbuchs-Novelle 2008 eingeführte § 82a GBG orientiert sich weitgehend an das Verbesserungsverfahren der sonstigen Verfahrensgesetzen (vor allem ZPO und AußStrG). Es bestehen Bedenken, nunmehr quasi ein „grundbuchsrechtliches Sonderregime“ in § 82a Abs 6 und 7 GBG dahin einzuführen, dass ein Antrag als zurückgenommen gilt, wenn ein Antragsteller weder verbessert, noch erklärt, dass er eine Entscheidung in der Sache begehrt. Eine solche Last („Reaktionspflicht“) ist den anderen Verfahrensrechten unbekannt und eine nicht zu rechtfertigende Schlechterbehandlung von Parteien im Grundbuchsverfahren. Der Wortlaut der Neuregelung umfasst zudem nur den Fall, dass der Antragsteller dem Verbesserungsauftrag nicht entsprechen will, nicht aber dessen Unvermögen, was

freilich im Spannungsfeld zu den Erläuternden Bemerkungen des Entwurfs steht. Daneben ist es auch keinesfalls zwingend, dass der Antrag immer dann abzuweisen ist, wenn der Antragsteller nicht in der Lage (oder Willens) ist, seinen Antrag zu verbessern, wovon die Erläuternden Bemerkungen aber ausgehen („zwangsläufig abschlägig“). Das Gericht muss nämlich auch prüfen, ob der Zuspruch eines Minus (zB eine Vormerkung statt einer Einverleibung oder eine Teilstattgabe) möglich ist.

Die geplante Neuregelung lässt befürchten, dass die Gerichte die genannten Alternativen nicht mehr prüfen, sondern quasi „automatisch“ abweisen, was wiederum Mehrarbeit (Rekurse, neue Anträge) zur Folge hat. Demgegenüber erscheint die jetzige Situation (für das Gericht und die Parteien) verfahrensökonomischer: Durch die Zurückstellung des Antrags im Original wird das Gericht ohnedies von der Pflicht zur Entscheidung entbunden, solange der Antrag nicht wieder eingebracht wird. Wird ein solcher Antrag nach Ablauf der Frist wieder eingebracht, ist er als neuer Antrag bzw im neuen Rang zu behandeln.

Die Erläuternden Bemerkungen gehen davon aus, dass nach der geplanten Regelung eine verspätete Verbesserung aufgrund der fingierten Rücknahme des Antrags zurückzuweisen sei. Das ist freilich keinesfalls zwingend, weil die Identität zwischen dem ursprünglichen und dem verbesserten Antrag nicht immer zu bejahen ist. Ein derzeit mangels Urkunden „tatsächlich“ abgewiesener Antrag kann ohne Verstoß gegen die Einmaligkeitswirkung unter Vorlage der Urkunden (also „verbessert“) wiederholt werden (vgl *Kodek* in *Kodek*, Grundbuchsrecht 1.01 § 95 GBG Rz 49 mwN). Ähnliches muss auch für eine fingierte Antragsrücknahme gelten: Eine Zurückweisung eines neuen Antrags käme in einem solchen Fall nicht in Betracht.

Aufgrund der aufgezeigten Bedenken wird angeregt, von der geplanten Neuregelung Abstand zu nehmen.

2. Verbindungsmöglichkeit nach § 86 GBG

Im Gegensatz zu den Erläuternden Bemerkungen entspricht der geplante § 86 erste Satz GBG nicht der derzeitigen Rsp zu den Kumulierungsmöglichkeiten, sondern verschärft die Voraussetzungen des geltenden § 86 GBG deutlich. Nach der Rsp ist eine Verbindung nur dann abzulehnen, wenn Unübersichtlichkeit und Fehleranfälligkeit im Vergleich zu gleichzeitiger Einbringung mehrerer Gesuche die Erledigung erschweren (vgl etwa 5 Ob 45/09t). Nunmehr soll eine Verbindung bereits

dann unzulässig sein, wenn die Verbindung (alternativ) zu einer Erschwerung oder Verzögerung oder Unübersichtlichkeit der Erledigung führt. Diese isolierte Betrachtungsweise entzieht der Verbindungsmöglichkeit weitgehend den Boden. In der Regel wird nämlich eine Verbindung die Erledigung (=Beschlussfassung) immer verzögern, weil das Entscheidungsorgan bei einem verbundenen Antrag immer mehr prüfen muss. Darauf allein sollte es aber nicht ankommen. Es sollte vielmehr auch berücksichtigt werden, dass ein verbundenes Verfahren (inkl Antragstellung, Vollzug, Zustellung etc) in der Regel schneller und auch günstiger (Gebühren, Notariatskosten) erledigt werden kann als zwei getrennt eingebrachte Anträge.

Die in der Rsp zu § 86 GBG entwickelten Grundsätze erlauben eine wesentlich flexiblere Handhabung als die nun geplante Bestimmung, die aus den erwähnten Gründen abzulehnen ist.

Der geplante § 86 letzter Satz GBG will die Kumulierungsmöglichkeit im Fall von Wohnungseigentum dann ausschließen, wenn die Eintragung von mehreren Rechten nicht denselben Mindestanteil betrifft. Dabei wird allerdings übersehen, dass zugunsten eines Wohnungseigentümers auch mehrere Mindestanteile eingetragen sein können. Das ist etwa auch dann der Fall, wenn das Wohnungseigentum zusätzlich auch an einem Kfz-Stellplatz begründet ist (oder eine Person mehrere Wohnungen besitzt). In einem solchen Fall ist es schwer zu erklären, dass alle einzutragenden Rechte auch tatsächlich denselben Mindestanteil betreffen müssen.

3. Neufassung des § 27 GBG:

In den Erläuternden Bemerkungen werden die Anforderung an eine Grundbuchsurkunde zutreffend auch dahin erklärt, dass diese mit einer ausreichenden Schriftgröße (Schriftgrad 12) und einem adäquaten Zeilenabstand (1,5 zeilig) verfasst sein müssen. Dazu ist auszuführen, dass die Justiz-Standardschriftgröße diesen Anforderungen derzeit nicht gerecht wird, weil dabei ein Schriftgrad von 11pt vorgesehen ist. Urteile, Beschlüsse oder Protokolle bilden aber häufig Grundbuchsurkunden. Die entsprechenden Urkunden sollten daher die von § 27 GBG gesetzten Anforderungen erfüllen können. Es müsste daher dafür gesorgt werden, dass das Schreibgut der Justiz zumindest eine Schriftgröße von 12 pt aufweist.

4. Wertanpassung in § 131 Abs 2 lit c GBG

Eine Anpassung der Beträge und eine Umstellung auf die verstrichene Zeit statt auf ein fixes Datum erscheint durchaus sinnvoll. Die geplante Anpassung der Wertgrenze von derzeit 109 Euro auf 2.000 Euro bzw bei wiederkehrenden Leistungen von jährlich 36 Euro auf 500 Euro bedeutet allerdings eine Steigerung um das 18 fache bzw das 14 fache! Daneben wird nunmehr an eine mehr als 40-jährige Eintragung (statt derzeit: Eintragung vor 66 Jahren) angeknüpft. Damit regelt das Gesetz einen Bereich, der per se für einen Berechtigten nicht mehr als wirtschaftlich geringfügig bezeichnet werden kann. Man denke etwa an bürgerlich gesicherte Leibrenten- oder Ausgedingeforderungen. Im Hinblick auf die gestiegene Lebenserwartung kommt es gehäuft vor, dass noch aktuelle Rechte vor mehr als 40 Jahren eingetragen wurden. Es erscheint bedenklich, wenn solche Eintragungen im drastisch aufgewerteten Bereich von Amts wegen gelöscht werden könnten.

Es wird daher angeregt, die neue Frist deutlich zu erhöhen und die angeführten Wertgrenzen deutlich zu senken.

5. § 53 Abs 4 GBG

Hier muss es wohl statt „Unterschrift der Rangordnungserklärung“ richtig „Unterschrift des Liegenschaftseigentümers auf der Rangordnungserklärung“ oder so ähnlich lauten.

6. § 3 Abs 4 WEG

Hier sollte geprüft werden, ob nicht auch bei Pfandrechten, die im Rahmen einer vorbehaltenen Verpfändung eingetragen wurden, die Zustimmung der Buchberechtigten nicht doch notwendig ist, auch wenn diese im Rang nach einer Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eingetragen sind.

7. Diakritische Zeichen

Im Hinblick auf die den autochthonen Volksgruppen in Österreich zustehenden Rechte (vgl Art 66 Staatsvertrag von St. Germain; Art 7 Z 1 und 3 Staatsvertrag von Wien; Art 8 Abs 1 und 2 B-VG; § 1 Abs 1, § 13 Abs 1 und 2 Volksgruppengesetz; § 4 Abs 1 Z 1 der Verordnung der Bundesregierung vom 31.05.1977 über die Bestimmung der Gerichte, Verwaltungsbehörden und sonstigen Dienststellen, vor denen die slowenische Sprache zusätzlich zur deutschen Sprache als Amtssprache zugelassen

wird, BGBl 1977/307; vgl auch VfGH B 484/03 = VfSlg 17.425) war die Unmöglichkeit, in Grundbuchseintragungen diakritische Zeichen der Sprachen der autochthonen Volksgruppen (wie das Háček in Form eines Häkchens in der slowenischen Sprache) abbilden zu können, verfassungsrechtlich bedenklich (vgl die Missstandsfeststellung und Empfehlung der Volksanwaltschaft vom 19. 12. 2007, VA BD/25-BKA/06). Zu begrüßen ist daher der Umstand, dass im Grundbuchsverfahren nach § 30 Abs 9 GUG nunmehr auch die Erfassung diakritischer Zeichen möglich ist. Das korrespondiert auch mit (geplanten) Änderungen bei der elektronischen Beglaubigung.


Allerdings ist zu bedenken, dass derartiges im Bereich des Firmenbuchs nach wie vor technisch nicht möglich ist (vgl 6 Ob 8/10k). Der Gesetzgeber und das Bundesministerium für Justiz sollten daher gewährleisten, dass auch die Namen bzw Firmen im Firmenbuch richtig eingetragen werden können, zumal das Grundbuch mehrfach auf das Firmenbuch verweist bzw dessen Eintragungen voraussetzt (vgl §§ 27, 98 GBG und nunmehr auch § 84 GBG). Ein Antrag nach § 30 Abs 9 GUG ginge dann ins Leere, wenn es sich um eine im Firmenbuch eingetragene Firma handelt, weil dort diakritische Zeichen derzeit technisch nicht möglich sind.

Übermittelt wird weiters die Stellungnahme des Begutachtungssenats des LG Eisenstadt.

Oberlandesgericht Wien
Wien, 05. Dezember 2011
Mag. Dr. Sumerauer, Präsident

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

An den Herrn
Präsidenten des Landesgerichts Eisenstadt
im Hause

Präsidium
des Landesgerichtes Eisenstadt
Eingel. am 29. NOV. 2011 Uhr Min
fach, mit Bg. 
Haltsschreiben

Betrifft: Jv 3280/11a-26; Stellungnahme zur GB Nov 2012

Sehr geehrter Herr Präsident !

Durch den Gesetzesentwurf soll, mit diversen, jeweils punktuellen Regelungen die Einsatzmöglichkeiten der IT im Grundbuchsverfahren ausgeweitet und einige bisher umstrittene grundbuchsrechtliche Fragen einer eindeutigen Lösung zugeführt werden. Das betrifft insbesondere

- die Möglichkeit einer – vom Grundbuchsgesuch losgelöst – „Rangordnungserklärung“,
- Klarstellungen beim Verbesserungsauftrag im Grundbuchsverfahren sowie bei der Kumulierung,
- die Einschränkung der Kumulierungsmöglichkeit bei Liegenschaften, an denen Wohnungseigentum begründet ist,
- die Möglichkeit eines Verzichts auf Zustellungen,
- die Ausweitung der Definition gegenstandsloser Eintragungen,
- die Einschränkung der Zuständigkeit des Eisenbahngerichts,
- Änderungen im Rechtsmittelverfahren des LiegTeilG,
- die Abschaffung der Zweistufigkeit des Verfahrens zur Begründung eines Baurechts,
- die erleichterte Berichtigung von Miteigentumsanteilen im Wohnungseigentumsrecht und
- die Änderung von Eintragungen, die noch auf Schilling oder andere „Altwährungen“ lauten.

- 2 -

Aus meiner Sicht bestehen im Wesentlichen keine Bedenken gegen den vorliegenden Entwurf. Einige Anmerkungen wären zu überlegen:

zu Art 1:

zu Z 1 (§ 27 GBG):

Die Wendung "gut leserlich und zur Aufnahme in die Urkundendatenbank geeignet" bringt wenig Klarheit, weil keine diesbezüglichen Kriterien festgelegt werden.

Zu Z 10 (§ 119 GBG):


Im Zusammenhang mit der Einführung eines Zustellverzichts, wäre unter Umständen eine Anpassung der §§ 63 und 64 GBG zu erwägen, die auf die vorschriftsmäßige Verständigung von der Einverleibung abstellen.

Zu Art 3:

zu Z 5 (§ 18 LiegTeilG):

Hier darf zu den erläuternden Bemerkungen angemerkt werden, dass nach § 21 LiegTeilG eine Abweisung des Antrags grundsätzlich nicht in Betracht kommt, was aber die vorgeschlagene Änderung inhaltlich nicht betrifft.

Mit freundlichen Grüßen



Mag. Alexander Pertmayr

Richter