



REPUBLIK ÖSTERREICH
OBERLANDESGERICHT WIEN
DER PRÄSIDENT

Jv 3535/19f-26

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Schmerlingplatz 11, Postfach 26
1011 Wien

Tel.: +43 (0)1 52152-0
Fax: +43 (0)1 52152-3690

Sachbearbeiter: Dr. Schober

Klappe: 3566

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

An
das
Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

An das
Präsidium des Nationalrates

Betrifft: Entwurf des Bundesgesetzes, mit dem das Allgemeine Grundbuchsgesetz 1955 und das Grundbuchsumstellungsgesetz geändert werden soll (Grundbuchs-Novelle 2019 – GB-Nov 2019)

Bezug: BMVRDJ-Z5.100/0005-I 4/2019

Zum Vorschlag des Entwurfs des Bundesgesetzes, mit dem das Allgemeine Grundbuchsgesetz 1955 und das Grundbuchsumstellungsgesetz geändert werden soll (Grundbuchs-Novelle 2019 – GB-Nov 2019) nimmt der Begutachtungssenat des Oberlandesgerichts Wien wie folgt Stellung:

Zu Artikel 1 (Änderungen des GBG 1955)

Zu Z 1 und Z 2 (§ 57a GBG):

Gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Bedenken; sie werden, soweit sie übertriebene Formalismen zurückdrängen, sogar begrüßt.

Zu Z 3 (§ 76a GBG):

Mit dieser neu in das Gesetz einzufügenden Bestimmung wird erstmals im Sinne der allgemeinen Anordnungen des AußStrG und der Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0006730) klargestellt, dass zur Antragstellung im Grundbuchsverfahren nicht nur

die durch die begehrte Grundbuchshandlung berechnigte, sondern auch die dadurch belastete Partei legitimiert ist (Abs 1). Konsequenterweise gilt dies gemäß Abs 2 der vorgeschlagenen Bestimmung auch für den Antrag auf Einverleibung der Löschung eines Pfandrechts. Dies ist allerdings insofern problematisch, als ein solcher Löschantrag des durch die begehrte Löschung belasteten Hypothekargläubigers einen Eingriff in das Verfügungsrecht des Liegenschaftseigentümers nach §§ 469 ff ABGB, 58 ff GBG (Stichwort: „forderungsentkleidete Eigentümerhypothek“) darstellen würde.

Geht man mit den Erläuterungen zur Regierungsvorlage davon aus, dass dieses Verfügungsrecht ohnehin nie ausgeübt wird und daher totes Recht ist – was der gefertigte Begutachtungssenat nicht beurteilen kann -, so wäre es nahe gelegen, es einfach abzuschaffen und die entsprechenden Bestimmungen aufzuheben. Statt dessen entscheidet sich der Entwurf für eine halbherzige Lösung, wonach der Liegenschaftseigentümer künftig sein Verfügungsrecht so lange ausüben kann, bis der Hypothekargläubiger einen Antrag auf Löschung des Pfandrechts beim zuständigen Grundbuchsgericht eingebracht hat.

Da nach dem Entwurf der Hypothekargläubiger keinerlei Mitwirkung des Liegenschaftseigentümers für seinen Löschantrag benötigt, hängt die Möglichkeit der Ausübung des Verfügungsrechts künftig vom Verhalten des Hypothekargläubigers ab, auf das der Eigentümer keinen Einfluss hat. Damit wird das Verfügungsrecht doch erheblich beeinträchtigt bzw. entwertet, was dann, wenn man es nicht als totes Recht, sondern als wirtschaftlich sinnvollen Ausfluss des Eigentumsrechts ansieht, nicht unproblematisch erscheint.

Sowohl die von den Erläuterungen verkündete „Entlastung“ des Liegenschaftseigentümers als auch die dort formulierte Annahme, in der Praxis werde sich der Hypothekargläubiger mit dem Liegenschaftseigentümer vorab ins Einvernehmen setzen, könnten sich durchaus als fromme Wünsche erweisen. Als Hypothekargläubiger treten in der Mehrzahl der Fälle Kreditinstitute auf, die wenig Interesse daran haben, ihre Kreditnehmer zu „entlasten“. Zu erwarten ist daher, dass sich entweder gar nichts ändert, weil die Hypothekargläubiger mangels eines entsprechenden Anreizes keinen Grund sehen werden, von sich aus die Löschung zu beantragen, oder – falls sie doch tätig werden sollten – dass die auflaufenden Kosten im Wege allgemeiner Geschäftsbedingungen auf die Kreditnehmer oder Liegenschaftseigentümer überwältzt werden, die damit nicht nur ihr Verfügungsrecht

verlieren würden, sondern unter Umständen auch höheren Kosten ausgesetzt wären, als wenn sie die Löschung selbst beantragt hätten. Ein Anreiz für den Hypothekargläubiger könnte sich dann ergeben, wenn er auf derselben Liegenschaft über eine weitere, nachrangige Hypothek verfügt, die durch die Löschung um einen Rang vorrücken würde.

Unter diesen Umständen kann ein Vorteil dieser geplanten Regelung nur in der konsequenten Umsetzung des Prinzips der allseitigen Antragslegitimation gesehen werden, wofür Abs 1 des Entwurfs ausgereicht hätte. Abs 2 erscheint wenig geglückt: Weder ist damit eine Verbesserung oder Vereinfachung der Situation der Liegenschaftseigentümer – bei denen es sich häufig um private Kreditnehmer handelt – verbunden, eher im Gegenteil, noch wird diese Bestimmung zur häufigeren Inanspruchnahme des Verfügungsrechtes beitragen. Insgesamt wäre eine klarere und konsequentere Positionierung des Entwurfs wünschenswert gewesen, sei es im Sinne der Abschaffung des Verfügungsrechts oder im Sinne einer Ausnahme vom Prinzip des Abs 1 bei der Löschung von Pfandrechten.

Zu Artikel 2 (Änderungen des GUG)

Zu Z 2 (§ 10 Abs 3 GUG):

Der neu anzufügende Abs 3 sieht künftig vor, dass die Vorlage einer Originalurkunde unterbleiben kann, wenn auf den Originaldatensatz eines inländischen öffentlichen Registers verwiesen wird. In den erläuternden Bemerkungen werden zwar das Melderegister und das Personenstandsregister genannt. Offen bleibt, ob auch das Firmenbuch darunter fällt (z.B. Nachweis der Zeichnungsberechtigung für eine juristische Person). Eine Präzisierung der gewünschten öffentlichen Register wäre wünschenswert.

Darauf hinzuweisen ist, dass diese Regelung zwar den technischen Fortschritt einbindet und eine Erleichterung für die Antragsteller mit sich bringt, jedoch gleichzeitig eine Abkehr von der derzeitigen Rechtslage zu § 95 GBG (vgl *Kodek* in *Kodek*, Grundbuchsrecht² § 94 GBG und § 95 GBG jeweils Rz 5) bedingt (Stichwort: Verbot der Zwischenerledigung). Damit ist jedenfalls eine Mehrbelastung der in Grundbuchssachen tätigen Bediensteten verbunden.

Oberlandesgericht Wien
Wien, 29. April 2019
Dr. Gerhard Jelinek, Präsident
Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG
