

Ö S T E R R E I C H I S C H E N O T A R I A T S K A M M E R



An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstrasse 7
1070 Wien

Wien, am 8.2.2008
GZ. 62/08; MG

BMJ-B95.001/0007-I-4/2007

Bundesgesetz, mit dem das Grundbuchgesetz, das Grundbuchsumstellungsgesetz, das Liegenschaftsteilungsgesetz, das Urkundenhinterlegungsgesetz, das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, das Gerichtsgebührengesetz und das Vermessungsgesetz geändert werden (Grundbuchs-Novelle 2007 – GB-Nov 2007); Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Österreichische Notariatskammer dankt für die Übermittlung des Entwurfes mit Note vom 17.12.2007 und erlaubt sich unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Besprechungen vom 29.01.2008 zwischen dem Bundesministerium für Justiz, Vertretern des österreichischen Notariats und des österreichischen Rechtsanwaltskammertages nachstehende Stellungnahme abzugeben.

Die Stellungnahme der Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg, die zahlreiche länderspezifische Besonderheiten übermittelt, darf dieser Stellungnahme vollinhaltlich angeschlossen werden. Die Stellungnahmen der Notariatskammern für Steiermark, Kärnten, Oberösterreich und Salzburg sind in der Stellungnahme der Österreichischen Notariatskammer eingearbeitet.

1. Allgemeines

Das österreichische Notariat ist von einer Novellierung des Grundbuchsrechtes, mit der nicht nur massive inhaltliche und technische Änderung vorgenommen werden sollen; naturgemäß nicht nur rechtlich, sondern auch organisatorisch und wirtschaftlich massiv berührt. Dies gilt auch für Teile des Vermessungsrechtes, obliegt doch ein Teil des Verkehrs mit den Vermessungsämtern (zB Grundstücksvereinigung, Planbescheinigung und deren Verlängerung, etc.) berufsmäßigen Parteienvertretern, Notaren und Rechtsanwälten. Da Grundstückteilungen durch Grundbuchseintragungen wirksam werden, obliegt hier den berufsmäßigen Parteienvertretern nicht nur eine vielfältige Antragstellung, sondern auch die Vorbereitung der Verbücherung durch Verfassung von Verträgen, Freilassungserklärungen, Einleitung von Aufforderungsverfahren nach dem LTG, Einholung von Unbedenklichkeitsbescheinigungen oder Selbstberechnungen der Grunderwerbssteuer oder Erbschafts- und Schenkungssteuer, Einholung vielfältiger verwaltungsbehördlicher Genehmigungen (Bauordnung, Grundverkehrsgesetze, Kulturlächenschutzgesetz, Teilungsbeschränkungen im Forst- und Agrarrecht sowie im Grundverkehrsrecht).



Österreichische Notariatskammer

Landesgerichtsstraße 20, 1011 Wien, PF 150, Telefon: +43/1/402 45 09, Telefax: +43/1/406 34 75
DVR 0042846, kammer@notar.or.at, www.notar.at

Dieses Dokument wurde mittels e-Mail vom Verfasser zu Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhaltes wird von der Parlamentsdirektion keine Haftung übernommen.

Das österreichische Notariat verschließt sich nicht der Notwendigkeit, die technisch hervorragend funktionierende, aber leider veraltete Grundstücksdatenbank auf eine moderne technische Basis zu stellen und in diesem Zusammenhang notwendige rechtliche Anpassungen und mögliche Neuerungen durchzuführen.

Das Bundesministerium für Justiz hat für den von ihm zu verantwortenden Teil des Gesetzesvorhabens das österreichische Notariat stets informiert, womit ein grundsätzlich begrüßenswerter, im Detail noch zu diskutierender Gesetzesentwurf entstanden ist.

Was den vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit erstellten Entwurf einer Novelle des Vermessungsgesetzes betrifft, war dies leider nicht der Fall, obwohl das österreichische Notariat seine Beziehung hinsichtlich jener Teile dieses Gesetzesvorhabens, die existentiell das österreichische Notariat berühren, stets moniert hat, seine Mitwirkung angeboten hat, jedoch eine inhaltliche Reaktion oder selbst eine Vorinformation nicht erfolgte. Dementsprechend unpraktikabel sind Teile der Bestimmungen über die Verbücherung von Teilungsplänen, besonders die Regelung über die Verkürzung der Frist zur Durchführung von Teilungsplänen nach erfolgter Planbescheinigung.

Dies vorausgesetzt erlaubt sich das österreichische Notariat zum Gesetzesvorhaben nachstehende inhaltliche Stellungnahme abzugeben.

2. Beabsichtigte Änderungen des Grundbuchgesetzes

2.1. Geburtsort

Erstes wesentliches Änderungsvorhaben des Gesetzespaketes ist, die Individualisierung einzutragender natürlicher Personen auch mit dem Geburtsort vorzunehmen, um so eine gezieltere Abfrage aktueller Anschriften aus dem Zentralen Melderegister zu ermöglichen. Das österreichische Notariat ist zur Beglaubigung auch des Geburtsortes gerne bereit, macht allerdings darauf aufmerksam, dass dies eine Änderung der §§ 55 und 79 NO voraussetzt. Da § 188 AußStrG auf die NO verweist, ist eine Anpassung der Beglaubigungsvorschriften für die Gerichte nicht erforderlich. Bei der beabsichtigten Änderung der Notariatsordnung wäre zu berücksichtigen, dass es Personen geben wird (vor allem Ausländer), bei denen der Geburtsort nicht nachweisbar sein wird. Hier wird der Notar nach Parteiangabe vorgehen müssen.

Bedenken müssten allerdings angemeldet werden, ob die Angabe des Geburtsorts als zusätzliches Identifikationsmerkmal überhaupt notwendig ist, hat sich doch die Identifizierung natürlicher Personen nur durch das Geburtsdatum bewährt. Auch müsste eine sichere Abfrage aus dem Zentralen Melderegister ohne Angabe des Geburtsortes machbar sein.

Solle das Vorhaben der Eintragung des Geburtsortes weiterverfolgt werden, darf darauf hingewiesen werden, dass der Geburtsort einer Partei zu den besonders schutzwürdigen Daten gehören könnte, als daraus in vielen Fällen Rückschlüsse auf die rassische und ethnische Herkunft einer natürlichen Person gezogen werden können. Derartige Daten gehören zu den sensiblen bzw. besonders schutzwürdigen Daten im Sinne des Datenschutzgesetzes. Auch muss darauf hingewiesen werden, dass durch politische oder kriegerische Ereignisse oft Geburtsorte ausländischer Parteien umbenannt werden und ein Nachweis dieser Umbenennung in der Regel nur durch einen Dolmetsch erfolgen kann. Zur Unterscheidung natürlicher Personen ist der Geburtsort jedenfalls nicht notwendig.

Die bereits in der Praxis übliche Aufnahme von Firmenbuchnummern und Vereinsregisterzahlen in das Grundbuch ist zu begrüßen. Allenfalls könnte dies auch auf ausländische Firmenbuchnummern, etwa aus dem EU-Raum ausgedehnt werden. Da diese nicht in allen Ländern vorhanden sind, erscheint es angebracht, nur in den Erläuterungen darauf hinzuweisen,

dass es den Grundbuchsgerichten freisteht, über die gesetzlichen Anordnungen hinaus ausländische Firmenbuchnummern oder Vereinsregisterzahlen einzutragen.

2.2. Beseitigung von Formgebrechen

§ 82 a GBG in der Fassung des Entwurfes sieht eine Möglichkeit zur Beseitigung von Formgebrechen vor, um damit eine offenbar teilweise bestehende Übung der Erstgerichte zu legalisieren. Die Erläuterungen sprechen davon, dass inhaltliche Mängel des Antrages oder der Urkunden nicht verbesserungsfähig sind, sondern nur Mängel der Form des Antrages (zB fehlender Unterschrift, Nichtverwendung eines vorgeschriebenen Formblattes, Fehlen einer beizulegenden Urkunde oder Fehlen einer erforderlichen Beglaubigung). Besser wäre es, nicht von der Beseitigung von Formgebrechen, sondern Verbesserung von Formgebrechen zu sprechen. Auch wären die Verweise nicht auf die ZPO, sondern auf das neue AußStrG vorzunehmen, handelt es sich doch beim Grundbuchsverfahren um ein Außerstreitverfahren.

Die demonstrative Aufzählung dieser Fälle in § 82 a Absatz 2 dieser Norm ist unklar. So führt das Fehlen der Beglaubigung beim Einverleibungsantrag zwar zur Vormerkung, beim Rangordnungsgesuch ist die Beglaubigung jedoch Wesensmerkmal, ein Fehlen der Beglaubigung führt derzeit zur Abweisung des Gesuches. So sollte das Fehlen der Beglaubigung beim Rangordnungsgesuch nicht verbesserungsfähig sein. Gefährlich ist auch, dass theoretisch Urkunden rückdatiert und nachträglich beglaubigt noch vorgelegt werden.

Hauptproblem dieser neuen Bestimmung erscheint jedoch zu sein, dass die Partei nunmehr einen Rechtsanspruch auf ein derartiges Verbesserungsverfahren hat und damit das grundbücherliche Rangprinzip unterlaufen wird. In der Praxis waren derartige mündliche Verbesserungsersuchen der Gerichte auch nur dann üblich, wenn kein inhaltlich oder rangmäßig kollidierendes Folgegesuch eingebracht war. Um das Rangprinzip lückenlos weiter zu gewährleisten, sollte auf diesen Fall Bezug genommen werden und in diesem Fall ein Verbesserungsverfahren jedenfalls ausscheiden.

Weiteres Bedenken des österreichischen Notariats gegen das Verbesserungsverfahren ist die daraus resultierende Überlastung der Gerichte und Rechtspfleger. Das österreichische Notariat fordert daher, dass ein derartiges Verbesserungsverfahren nur gleichzeitig mit einem Signierungszwang für Grundbuchsgesuche durch Notare und Rechtsanwälte kombiniert wird, um die Belastung der Gerichte durch nicht formgerechte Gesuche unvertretener Parteien gering zu halten. Allenfalls wäre es auch denkbar, bei Einbringung der Verbesserung einer Notars- oder Anwaltpflicht vorzusehen.

Soweit auf Grund der zwischenzeitigen Gespräche davon ausgegangen werden kann, dass die Verbesserung von Grundbuchsgesuchen auf Fälle der Problematik des elektronischen Rechtsverkehrs beschränkt bleibt, kann das österreichische Notariat einer derartigen Regelung zustimmen.

- 2.3. Die Abschaffung des Protokollantrages im § 83 des Entwurfes ist sinnvoll und wird vom österreichischen Notariat begrüßt.

3. Änderung des Grundbuchsumstellungsgesetzes

3.1. Elektronische Umschreibung

Das österreichische Notariat begrüßt die sachgerechte gesetzliche Formulierung.

3.2. Elektronische Einbücherung des Öffentlichen Gutes

Das österreichische Notariat begrüßt die gewählte Form der Einbücherung des Öffentlichen Gutes. § 2 b Abs 4 letzter Satz gibt offenbar Dritten die Möglichkeit, einen bürgerlichen Vormann im Eigentumsblatt zu schaffen, um die Eintragung ihres Rechtes zu ermöglichen.

3.3. Liegenschaftsgruppen

Die Regelung über die Liegenschaftsgruppen ist sinnvoll und wird begrüßt.

3.4. Erweiterung des Personenverzeichnisses

Die Regelung, allenfalls auch im Lastenblatt eingetragene Buchberechtigte in das Personenverzeichnis einzutragen, wird begrüßt.

3.5. Einsicht in die Katastralmappe

Die Regelung, Parteien nur in die Katastralmappe Einsicht zu gewähren, nicht jedoch in die Pläne ist problematisch. Eine technische Lösung sollte gefunden werden.

3.6. Erweiterte Einsicht in das Namensverzeichnis

Die Möglichkeit, Notaren und Rechtsanwälten als Vertreter der Gläubiger einer vollstreckbaren Geldforderung verbücherte Rechte des Schuldners zu ermitteln, ist im Interesse einer Verwaltungsvereinfachung zu begrüßen. Schon bei der Urfassung des GUG war klar, dass dieser Fall ein rechtliches Interesse begründet und die Einsicht daher durch das Grundbuch zu gewähren war. Im Hinblick auf das strenge Standesrecht der Notare und Rechtsanwälte besteht ein ausreichender Schutz vor Missbräuchen.

Um gleichheitsrechtlichen Bedenken zu begegnen, erklärt sich das Notariat bereit, auch unter Vorweis des vollstreckbaren Titels unvertretenen Parteien Einsicht in das Namensverzeichnis zu gewähren.

3.7. Entscheidung durch ein anderes als das Lagegericht

Die geplanten Vorschriften sind gelungen. Da die Kumulierungsvorschriften des GBG eine Einheit darstellen, sollte auch die Eintragung mehrerer Rechte bei einer Urkunde zugelassen werden, damit die Judikatur des OGH übernommen werden kann. So ist zwar klar, dass ein Simultanpfandrecht ein Recht ist, wird jedoch zB das Eigentumsrecht auf Grund eines Einantwortungsbeschlusses oder eines Kaufvertrages auf mehreren Liegenschaften erworben, ist schon unklar, ob „ein“ oder mehrere gleichlautende Eigentumsrechte erworben werden. Kumulierungsvorschriften sind Effizienzgebote für das Gericht und daher großzügig anzuwenden. Auch könnte § 18 d GUG des Entwurfes dahingehend erweitert werden, dass auch das Gericht der Abschreibung wahlweise zuständig wäre.

3.8. Die Regelungen über die Auflassung des Eisenbahnbuches samt entsprechender Neuregelungen sind gelungen.

4. Änderung des Liegenschaftsteilungsgesetzes

4.1. Plandurchführung

Gegen die Vorschrift, dass ein Teilungsplan nur zur Gänze grundbücherlich durchgeführt werden kann, bestehen hinsichtlich der Praxis in vielen Bundesländern Bedenken. So werden oft bei Bauplatzschaffungen Pläne nur teilweise durchgeführt, um Aufschließungskosten zu sparen.

Die Einsicht in Teilungspläne und auch in die bezughabenden Bescheide auch beim Grundbuchgericht müsste gewährleistet sein. Hier sei auch auf die Stellungnahme zu § 39 VermG verwiesen.

4.2. Verfahren nach § 13 f. LTG

Die Neuregelung des Verfahrens nach § 13 f LTG ist zu begrüßen. Unklar ist nur (auch bei § 15) ob der Antrag auf grundbücherliche Durchführung von der Partei gestellt wird und die Vermessungsbehörde nur den Antrag beurkundet oder die Vermessungsbehörde den Antrag stellt. Die Formulierung des § 13 und des § 15 in der Neufassung geht offenbar von einem Parteienantrag (bei § 13 grundbücherliche Partei, bei § 15 Errichter der Anlage) aus, die Erläuterungen zu § 15 ff offenbar von einem Antrag der Vermessungsbehörde.

4.3. Verfahren nach dem § 15 ff LTG

Das österreichische Notariat begrüßt grundsätzlich, jedoch bei gleichzeitiger Einführung einer Wertgrenze und eines rechtsstaatlichen Erfordernissen genügenden gerichtlichen Kontrollverfahrens die Ausdehnung der Anwendungsbereiche der § 15 ff LTG.

Zur Problematik des Antragstellers wird auf die Ausführungen zu § 13 f LTG verwiesen. Gerade in Fällen des § 15, wo kein Errichter der Anlage existiert (abgeschnittene Stammgrundstücke, Abfindungsgrundstücke, aufgelassene Objekte) ist eine sachgerechte Regelung der Antragslegitimation nötig.

Das Fehlen jeder Wertgrenze für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist vor allem durch die Ausweitung des vereinfachten Verfahrens auf Abfindungsgrundstücke, aufgelassene Objekte und abgeschnittene Grundstücksreste nicht sachgerecht. Das österreichische Notariat fordert daher die Einführung einer sachgerechten Wertgrenze für die Verfahren nach den § 15 ff LTG.

Hingewiesen wird auch darauf, dass zahlreiche Bundes- und Landesgesetze das Verfahren nach den §§ 15 ff LTG als Bagatellverfahren ansehen und so zahlreiche Genehmigungserfordernisse nach Bauordnungen, Kultur- und Forstflächenschutzgesetze, aber auch das Erfordernis der Unbedenklichkeitsbescheinigung nach § 160 BAO entfallen. Ein Verfahren ohne Wertgrenze hätte einen massiven Anpassungsbedarf bei diesen Vorschriften zur Folge. Auch ist es problematisch, wenn eine Vermessungsbehörde über größere Ansprüche als in einem Bagatellverfahren üblich statt des Gerichtes entscheidet. So hätte das Gericht und nicht die Vermessungsbehörde den wenn auch formlos entstandenen Rechtstitel und die allenfalls erforderliche Zustimmung weiterer Buchberechtigter zu prüfen, was auch für die Wertgeldsgrenze gilt. § 18 des Entwurfes, der das Gericht nur mehr zum Vollzugsorgan des Vermessungsamtes macht ist aus rechtsstaatlichen Gründen untragbar. § 20 des Entwurfes hält sich nur scheinbar an das zitierte OGH Erkenntnis, nur die volle Übernahme der Ansicht des Höchstgerichtes genügt rechtsstaatlichen Erfordernissen.

Ob die Neuregelung, wonach der Anmeldungsbogen zum Grundbuchsstück wird und daher rascher erledigt wird nicht in der Praxis zu einer Blockierung des Grundbuches führen wird, sei dahin gestellt. § 19 sollte jedenfalls die Zustellung zu eigenen Händen nach wie vor vorsehen.

Mit dieser Neuregelung zu harmonisieren wird jedenfalls auch die Vorschrift des § 47 des Flurverfassungs- Grundsatzgesetzes sein, die offenbar noch immer das amtswegige Verfahren mit doppelter Eintragung zuerst im NC Register, dann im Tagebuch vorsieht. Eine Harmonisierung mit den neuen Vorschriften nach dem LTG wäre anzustreben.

Inhaltlich ist noch anzumerken, dass das Verfahren nach dem § 15 ff LTG nur die Ab- und Zuschreibung, nicht jedoch die Einverleibung eines Rechtes vorsieht. Gerade bei den Abfindungsgrundstücken und aufgelassenen Objekten könnte dies der Fall sein.

5. Urkundenhinterlegungsgesetz

Die beabsichtigten Änderungen des Urkundenhinterlegungsgesetzes werden vorbehaltlich einer großen Reform des Superädifikatswesens begrüßt, bedürfen jedoch noch einiger Ergänzungen.

So sollte der Protokollantrag in § 3 Abs 1 UHG analog zum GBG abgeschafft werden.

Ferner sollte die Hinterlegung oder Einreihung ersichtlich gemacht werden oder zumindest in den Erläuterungen klar gestellt werden, dass dies über § 1 Abs 3 UHG auch gilt.

Da die Ersichtlichmachung der Urkundenhinterlegung keiner Zustimmung des Eigentümers bedarf, stellt sich die Frage, wie sich der Eigentümer gegen diese Ersichtlichmachung wehren kann. Hier wäre ein Widerspruchsverfahren analog dem LTG anzustreben. Auch sollte die Ersichtlichmachung amtswegig gelöscht werden, wenn keine aktuelle Urkundenhinterlegung mehr aufrecht ist.

Eine Übergangsbestimmung über das Schicksal der derzeitigen Ersichtlichmachung von Superädifikaten ist in das Gesetz aufzunehmen.

6. Änderungen des ABGB

Die durch das Bundesrechtsbereinigungsgesetz notwendige Neuformulierung des § 300 ABGB wird begrüßt.

7. Änderungen des Vermessungsgesetzes

7.1. Allgemeines

Das österreichische Notariat tritt den beabsichtigten Änderungen des Vermessungsgesetzes mit Ausnahme der in § 39 des Entwurfes vorgesehenen Regelungen nicht entgegen, weist jedoch darauf hin, dass das Vermessungsrecht kein Selbstzweck zum Vollzug durch die Vermessungsbehörden ist, sondern eine Vielzahl von Bundes- und Landesgesetzen eingebettet ein subtiles System zur Bewältigung komplizierter Grundstückstransaktionen darstellt und nicht isoliert betrachtet werden kann.

Vorausgeschickt sei auch, dass eine Prüfung zivilrechtlicher Ansprüche und deren Vorfragen bei der Verwaltungsbehörde nichts verloren hat und in der Kognition der Gerichte zu erledigen ist.

Die Österreichische Notariatskammer moniert neuerlich, die kaum praktische Relevanz besitzenden Benützungsarten (§ 8 Z 2 u.a.) endlich mit den Katalogen der Raumordnungsgesetze der Länder zu harmonisieren und diesbezügliche elektronische Verknüpfungen vorzusehen. Allenfalls würde sich zur Bewältigung der Materie ein Gliedstaatsvertrag gemäß § 15 aB – VG eignen.

7.2. Bei § 39 Abs 4 VermG darf noch darauf hingewiesen werden, dass ein Bezug zum Kataster wohl nur ein Bezug zum Grenzkataster sein kann, die Grenzen im Grundsteuerkataster besitzen keine verbindliche Relevanz. Die derzeitige Formulierung würde die Grenzen im Grundsteuerkataster zu verbindlichen Grenzen erklären.

7.3. Neue Regelung des § 39 VermG

Das österreichische Notariat ist auf Grund seiner Sachkenntnis und Erfahrung fast ausschließlich mit der Verbücherung von Teilungsplänen und Beurkundung der damit zusammenhängenden

Rechtsgeschäfte betraut. Der Notar als Vertragsverfasser und Treuhänder hat erst Sicherheit über die Verbücherungsfähigkeit eines Teilungsplanes, wenn ihm der rechtskräftige Bescheid über die Planbescheinigung vorliegt. Erst anschließend kann er die notwendigen Vertragsurkunden errichten, die Unterschriften einholen und beglaubigen, Grundverkehrsverfahren einleiten, erforderliche Freilassungserklärungen einholen, allenfalls Aufforderungsverfahren zur lastenfreien Abschreibung nach dem LTG einleiten und die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer durchführen, soweit nicht wie gerade oft bei Teilungen eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern einzuholen ist, zumal die Bemessungsgrundlage oft unklar und daher eine Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer nicht möglich ist. Aus diesem Grund sah der bisherige § 39 VermG völlig sachgerecht eine Frist zur Verbücherung bescheinigter Pläne von 2 Jahren vor. Es war möglich, die Bescheinigung auch zurückzuziehen, wenn sich die Durchführung eines Planes als unmöglich herausstellen sollte und damit den Kataster wieder freizugeben. Von dieser Möglichkeit wurde auch verantwortungsbewusst Gebrauch gemacht. Weder die rechtsberatenden Berufe noch die Vermessungsbefugten haben mit der 2 Jahresfrist ein Problem.

Die neue Regelung sieht nunmehr vor, dass anlässlich der Bescheinigung durch das Vermessungsamt alle bundes- und landesgesetzlichen Voraussetzungen für die Teilung (Teilungsbewilligungen) vom Antragsteller urkundlich nachzuweisen sind und das Vermessungsamt offenbar schon die Prüfung dieser Voraussetzungen statt dem Grundbuchsgericht vorzunehmen hat. (Die Erläuterungen gehen allerdings eher von einer Doppelgleisigkeit der Prüfung zwischen Vermessungsamt und Grundbuchsgericht aus.)

Erst anschließend ist die Bescheinigung mit Bescheid zu erteilen, soweit die erforderlichen Teilungsbewilligungen noch mindestens 6 Monate gültig sind. Die Frist zur Verbücherung wird von 2 Jahren auch 6 Monate (!) verkürzt. Die Teilungsbewilligungen sollen offenbar auch nur mehr in der Urkundensammlung des Vermessungsamtes aufscheinen.

Der beabsichtigten Neuregelung kann vom österreichischen Notariat sowohl hinsichtlich der Fristverkürzung als auch hinsichtlich der Überprüfung der Teilungsbewilligungen durch das Vermessungsamt aus nachstehenden Gründen nicht zugestimmt werden:

- 1.) Die Grundbuchsgerichte sind nach den Erläuterungen („**in die inhaltliche Prüfkompetenz der anderen Behörden wird dabei nicht eingegriffen**“) an die Prüfung der Teilungsbewilligungen anlässlich der Planbescheinigung nicht gebunden. Damit entsteht ein unnötiges doppelgleisiges Verfahren.
- 2.) Vermessungsämter beschäftigen keine geschulten Juristen und sind für diese Prüfaufgabe nicht vorbereitet.
- 3.) Nach den Bestimmungen der EMRK hat eine derartige Prüfung ein unabhängiges Gericht und nicht eine Verwaltungsbehörde vorzunehmen, da Eigentumsfragen tangiert werden.
- 4.) Die beabsichtigte Neuregelung ist nicht mit den Landesgesetzen koordiniert. In einigen Bundesländern sind die Bescheide der Baubehörde Titelurkunden für Straßengrundabtretungen. Ferner sehen zahlreiche Landesgesetze (Bauordnungen) auf Grund der Teilungsbewilligungsbescheide auch Grundbucheintragungen im Gutsbestandsblatt vor. So werden zB auf Grund der Bescheide der MA 64 nach der Wiener Bauordnung zahlreiche Anmerkungen und Ersichtlichmachungen baurechtlich relevanter Umstände im Gutsbestandsblatt angeordnet. In Niederösterreich wird etwa die Entrichtung der Aufschließungskosten eingetragen, in Oberösterreich der Bauplatz ersichtlich gemacht.

Das Grundbuchsgesetz hat daher den Inhalt dieser Bescheide als Eintragungsgrundlage trotzdem zu prüfen, die Vorprüfung durch das Vermessungsamt nützt in vielen Fällen überhaupt nicht. In Tirol besteht ein Sonderproblem, da Teilungsgenehmigungen teilweise im Grundverkehrsverfahren erledigt werden und diese daher ohne Errichtung der entsprechenden Verträge vor Bescheinigung des Planes noch gar nicht vorliegen können. Der Treuhänder ist daher auf Grund des Tiroler Grundverkehrsgesetzes in einer untragbaren Situation, muss er doch auf Grund eines nicht bescheinigten Planes Verträge errichten, die Grundverkehrsgenehmigung einholen, ohne dass er bereits auf die Verbücherungsfähigkeit eines Planes vertrauen kann. Überdies sind

Vermessungsbefugte in derartigen Verfahren gar nicht vertretungsbefugt, sodass die Vertretungsrechte berufsmäßiger Parteienvertreten (Notare und Rechtsanwälte) durch die Neuregelung inhaltlich eingegriffen wird.

- 5.) Die Erläuterungen gehen davon aus, dass die notwendigen verwaltungsbehördlichen Genehmigungen offenbar parallel zum Planbescheinigungsverfahren besorgt und nachgebracht werden können. Dies wird auch der Fall sein, da der Vermessungsbefugte schließlich mit seinem Plan die Grundstücksnummern reservieren muss, deren Verfall eine Änderung des Planes notwendig macht und auf die aber im Genehmigungsverfahren (später auch in den Vertragsurkunden) wieder Bezug genommen werden muss. Damit werden die Verfahren bei den Vermessungsämtern unnötig verlängert, was in keiner Weise der Verfahrensökonomie hinsichtlich dieser Verfahren dient. Das angebliche Problem der zu langen Frist nach § 39 Abs. 1 VermG wird daher nur in das Vorverfahren verlagert, ohne der Rechtspraxis einen Dienst zu erweisen.
- 6.) Man stelle sich auch das Problem des Ablaufens eines nur für 6 Monate bescheinigten Planes vor. Eine Verlängerungsmöglichkeit der Bescheinigung war dem Vernehmen nach geplant, ist jedoch im Gesetzesentwurf nicht vorgesehen. Bei Ablauf des Planes können die Grundstücksnummern möglicherweise schon neu vergeben sein, bei der Neubescheinigung sind somit Nachträge zu den Urkunden möglicherweise auch zu den verwaltungsbehördlichen Genehmigungsbescheiden erforderlich. Nicht nur der Treuhänder, auch die rechtsuchende Bevölkerung kommt durch das Ablaufen eines derart kurz bescheinigten Planes in eine unhaltbare Situation.

Zusammenfassend fordert das österreichische Notariat daher mit Nachdruck, die Prüfung verwaltungsbehördlicher Genehmigungen der Grundteilung den Grundbuchsgesetzen zu überlassen und die Frist für die Verbücherung von Plänen auf Grund aufrechter Bescheinigung unverändert bei 2 Jahren zu lassen. Ein Vorteil der Verkürzung der Frist auf 6 Monate ist dem österreichischen Notariat aus der Praxis heraus nicht erkennbar. Sollte entgegen der Forderung des österreichischen Notariats vom Gesetzgeber eine Verkürzung der Frist in Erwägung gezogen werden, wäre eine Verlängerungsmöglichkeit für die Bescheinigung unbedingt vorzusehen.

Optimal wäre es, § 39 VermG so zu belassen, wie er derzeit ist.

8. Übergangsbestimmungen

Dem österreichischen Notariat war ein Inkrafttreten mit 01.01.2010 in Aussicht gestellt. Das österreichische Notariat wird zwar personell und technisch in der Lage sein, die notwendigen Änderungen auch mit 01.01.2009 zu bewältigen, praktisch erscheint die Legistik im Hinblick auf den Aufwand für Schulung auch des nichtjuristischen Personals im Hinblick auf die Gesetzesänderungen und die notwendige Anpassung der EDV und Technik zu knapp. Das

österreichische Notariat geht davon aus, dass die Übergangsbestimmungen mit dem raschen Inkrafttretensdatum nur die Basis für die Erlassung von Verordnungen und einem Parallelbetrieb ermöglichen. Verwiesen wird insbesondere auf die Legisvakanz des neuen Außerstreitgesetzes, der Schulungsaufwand für die Grundbuchsnovelle und der Aufwand der technischen Anpassungen wird den Umfang jener der Umstellung auf das neue Außerstreitgesetz sicherlich erreichen.

9. Schlussbemerkungen

Das österreichische Notariat ist durchaus in der Lage und gewillt, die beabsichtigten Gesetzesänderungen juristisch, personell und kanzleiorganisatorisch sowie technisch zu bewältigen. Der Gesetzesentwurf erscheint vor allem hinsichtlich der beabsichtigten Änderung des § 39 VermG unausgereift, während bei den übrigen Novellierungsvorhaben nur geringfügige Korrekturen, die in der Natur eines derartigen großen Vorhabens liegen, angebracht erscheinen.

Das österreichische Notariat steht weiterhin gerne für die Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Justiz und mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit zur praktischen Implementierung der Grundbuchsnovelle und Klärung weiterer Fragen zur Verfügung.

Mit vorzüglicher Hochachtung



Dr. Klaus Woschnak
(Präsident)

Anlage

Stellungnahme der Notariatskammer für
Tirol und Vorarlberg vom 23.1.2008

NOTARIATSKAMMER FÜR TIROL UND VORARLBERG



An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

Innsbruck, am 23. Jänner 2008
GZ 62/08

BMJ-B95.001/0007-I 4/2007

Bundesgesetz, mit dem das Grundbuchsgesetz, das Grundbuchsumstellungsgesetz, das Liegenschaftsteilungsgesetz, das Urkundenhinterlegungsgesetz, das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, das Gerichtsgebührengesetz und das Vermessungsgesetz geändert werden (Grundbuchs-Novelle 2007 – GB-Nov 2007); Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2007, bei der Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg am 7. Jänner 2008 im Wege der Österreichischen Notariatskammer eingelangt, hat das Bundesministerium für Justiz den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Grundbuchsgesetz, das Grundbuchsumstellungsgesetz, das Liegenschaftsteilungsgesetz, das Urkundenhinterlegungsgesetz, das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, das Gerichtsgebührengesetz und das Vermessungsgesetz geändert werden (Grundbuchs-Novelle 2007 – GB-Nov 2007), übersendet und ersucht, dazu bis 10. Februar 2008 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg bedankt sich für die Möglichkeit einer Äußerung zum vorliegenden Entwurf und erlaubt sich, neben der gesondert seitens der Österreichischen Notariatskammer gesondert abgegebenen Stellungnahme nachstehende

Stellungnahme

abzugeben:

I. Allgemeines

Zum vorliegenden Entwurf für eine GB-Nov 2007 wird im Folgenden vor allem hinsichtlich jener Punkte ausführlicher Stellung genommen, die das Notariat in der täglichen Praxis häufiger berühren



Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg

Maximilianstraße 3, 6020 Innsbruck, Telefon: +43/512/56 41 41, Telefax: +43/512/56 41 41-50
notariatskammer.tirol@chello.at, notariatskammer.vorarlberg@chello.at, www.notar.at

bzw. berühren können. Überdies werden die für Tirol und Vorarlberg im Kontext des Entwurfs spezifischen Besonderheiten, Kritik- und Berührungspunkte gesondert dargestellt.

Eingangs darf bemerkt werden, dass sich bei genauerer inhaltlicher Betrachtung der geplanten Novelle deren Titulierung („*Grundbuchs-Novelle*“) streng genommen als terminologisch verkürzt darstellt. Es besteht zwar bei allen vorgeschlagenen Änderungen ein gewisser Bezug zum Grundbuch und zu damit zusammenhängenden Instituten. Dennoch stellt der Entwurf in überwiegenderem Maße auf den Blickwinkel der Vermessungsbehörden ab, sodass im Ergebnis der Aufgabenbereich der Vermessungsämter deutlich und, wie auch in der Folge aufgezeigt werden wird, in nicht immer unproblematischer Art und Weise erweitert wird.

II. Der Entwurf im Detail

1. zu Artikel I, Änderung des Grundbuchsgesetzes:

a) Z. 1 bis 3 und Z. 6 (Anführung des Geburtsortes in der Urkunde und in der Beglaubigungsklausel etc.):

Die vorgeschlagenen Spezifizierungen der betroffenen Rechtsträger dürften in einigen Fällen nicht nur dem Notariat bzw. den Beglaubigungsstellen der Gerichte in der Praxis wohl eher Probleme verursachen, da - vor allem bei ausländischen Personen - der Geburtsort nicht immer feststellbar ist.

Es wird auch bemerkt, dass dies einen (weiteren) Aspekt darstellt, der das in Tirol und Vorarlberg in Grundbuchsachen bestehende Einrichtungsorgan der **Legalisatoren** zumindest de facto fragwürdig erscheinen lässt. Die Legalisatoren dürfen nämlich für Zwecke der Beglaubigung nicht die Vorlage von Lichtbildausweisen verlangen, sondern müssen die Identität der Parteien ohne Hilfsmittel aus eigenem Wissen kennen. Auch sollen oder müssen sie das Geburtsdatum der Parteien auf diese Weise kennen, was vor allem bei älteren Personen, deren Unterschrift der Legalisator beglaubigen soll, faktisch nicht möglich scheint.

Hinzu soll durch den Entwurf künftig auch der Geburtsort kommen, den der Legalisator ohne Einsichtnahme in einen Ausweis oder die Geburtsurkunde wohl in den meisten Fällen nicht kennen dürfte.

Es könnte also fraglich sein, ob Legalisatoren nach Inkrafttreten der vorgeschlagenen GB-Nov 2007 de facto (noch) über die entsprechenden Beurkundungsbefugnisse in Grundbuchsachen verfügen.

b) Z. 4 (Einführung eines Verbesserungsverfahrens, § 82a GBG):

Einleitend ist festzustellen, dass es sich hierbei um einen **Systemwechsel** im Grundbuchsrecht handelt, der nicht unterschätzt werden sollte, wenngleich die Einführung eines Verbesserungsverfahrens wohl den Bedürfnissen der Praxis entspricht und in einem gewissen Umfang auch sinnvoll sein dürfte.

Keineswegs beinhaltet die bisherige Rechtslage aber im gegebenen Kontext – wie man aus dem ersten Satz der Erläuterungen hierzu ableiten könnte („*Im GBG fehlt eine allgemeine Bestimmung über die Beseitigung von Formgebrechen.*“) – eine planwidrige Lücke. Vielmehr war es von jeher die Absicht des Gesetzgebers, im Grundbuchsverfahren dem Rangprinzip oberste Priorität einzuräumen, weshalb es bis dato bewusst kein gesetzliches Verbesserungsverfahren gegeben hat.

Die Konsequenzen, ein solches nun ohne vorangegangene praktisch-juristische Diskussion und Abwägung einzuführen, sollten daher wohl überlegt werden, weil zumindest eine teilweise Durchbrechung des Rangprinzips die Folge wäre.

Bei extensiver Auslegung des nun geplanten Wortlautes wäre es wohl möglich, einen Grundbuchs Antrag mit lediglich der Haupturkunde, die nicht einmal beglaubigt sein müsste, als Beilage rangwahrend einzubringen. Bei durchschnittlicher Auslastung der Grundbuchsgerichte würde es dann einige Tage, vielleicht in Zukunft aufgrund der geplanten GB-Nov 2007 auch länger, dauern, bis der Rechtspfleger den Akt überprüfen kann. Er müsste dann dem Einschreiter die Arbeit abnehmen und prüfen, was an Genehmigungen und sonstigen Erfordernissen noch nachzubringen wäre. Der Aufwand würde in solchen Fällen sogar über den der Abfassung eines Abweisungsbeschlusses hinausgehen.

Dem Einschreiter wäre eine einwöchige (ab wann gerechnet?) Verbesserungsfrist zu erteilen. Während dieser Frist hätte dann der Einschreiter (Antragsteller) die fehlenden Genehmigungen und sonstigen Verbüchervoraussetzungen ein- bzw. nachzuholen. Sollte er es schaffen, dies in der vorgegebenen Zeit (bis zum Ablauf der eingeräumten Verbesserungsfrist) beim Grundbuch vorzulegen, würde die Einbringung des gesamten Antrages als mit dem Zeitpunkt der Einreichung des mangelhaften Gesuches erfolgt gelten. Dadurch könnte zB ein Einschreiter (Antragsteller), der nur kurz nach Einbringung des ersten mangelhaften Antrages einen vollständigen Antrag einreicht, das Nachsehen haben.

In Fällen, wie dem beschriebenen, könnte daher das Rangprinzip des Grundbuchs sozusagen „auf den Kopf gestellt“ werden. Eine Ranganmerkung wäre diesfall wohl oft nicht mehr erforderlich.

Auch wenn der dargestellte Sachverhalt teilweise konstruiert erscheint, so könnte er sich aber durchaus ereignen.

Nach Ansicht der Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg sollte daher eine **Anpassung der geplanten Textierung** an die bisherige (teilweise) Praxis der Grundbuchsgerichte vorgenommen werden:

- Jedenfalls beiliegen muss die Haupturkunde (zB Vertrag) in Urschrift, und zwar auch allseits beglaubigt unterfertigt. Bei der heutigen Dichte an Beglaubigungsstellen (Notare, Bezirksgerichte, teilweise Legalisatoren) ist es jedenfalls zumutbar, eine Beglaubigung zu verlangen. Der Beglaubigung kommt auch Beweisfunktion für den Zeitpunkt der Unterfertigung zu, was insbesondere auch im Zusammenhang mit der Eröffnung eines Konkursverfahrens von Bedeutung sein kann.
- Nachgereicht werden können hingegen Nebenurkunden, wie Standesurkunden (Geburts-, Heirats- und Sterbeurkunden), Rechtskraftbestätigungen oder andere – eventuell untergeordnete – Genehmigungen. Jedenfalls sollte der Gesetzeswortlaut keine allzu weite Auslegung zulassen.

Bei allfälliger Einführung des geplanten Verbesserungsverfahrens dürfte (nach dem Entwurf) auch ein Rechtsanspruch des Einschreiters bzw. der Parteien darauf bestehen. Der Rechtspfleger könnte diesfalls praktisch in keinem Fall von vornherein die Behebbarkeit von Mängeln in der einwöchigen Frist ausschließen. Fast jeder Mangel erscheint – bei entsprechendem Einsatz – in dieser Frist behebbar, insbesondere wenn schon im Vorfeld daran gearbeitet worden ist.

Die vorliegende **textliche Fassung** des § 82a GBG stellt sich auch vor diesem Hintergrund als **inhaltlich zu weitreichend bzw. zu unbestimmt** dar. Die Rechtsmittel gegen die Ermessensausübung des Grundbuchsorgans würden zu zusätzlichen Verzögerungen und Belastungen der Gerichtsbarkeit führen.

Die geltende Rechtslage, die die „Drohung“ mit einer unverzüglichen Abweisung des mangelhaften Gesuches ermöglicht, stellt sich in dieser Hinsicht wesentlich klarer und leichter exekutierbar dar. Sie führt v.a. schneller und sicherer zum Erfolg.

All dies gilt es vor Einführung einer so weit reichenden Neuerung zu bedenken, auch wenn diese zunächst und prima vista praktikabel und unproblematisch erscheinen möge.

2. zu Artikel II, Änderung des Grundbuchsumstellungsgesetzes:

Gegen die vorgeschlagenen Änderungen erhebt die Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg grundsätzlich keine Einwände, dies mit nachstehend angeführten Ausnahmen:

- Bei den neuen „Gläubigerverzeichnissen“ (§ 4 Abs. 1a) sollte eine Einschränkung auf verwertbare bzw. vererbliche Rechte, wie Pfandrechte, Fischereirechte o.Ä. erfolgen, weil die Ersichtlichmachung von höchstpersönlichen Rechten nicht sinnvoll erscheint.
- Die Bestimmungen der neuen §§ 18a bis 18d GUG könnten problematisch sein. Auch hier liegt eine **Abkehr** vom **bisherigen Grundsatz** vor, dass im Grundbuchsrecht stets streng das Lageprinzip gilt. Es war jeweils das Gericht – zumindest für den Vollzug – zuständig, in dessen Sprengel sich die Grundbuchseinlage befindet.

Nach der Novelle können aber Rechtspfleger auch Eintragungen in Einlagen von anderen Gerichtssprengeln vornehmen, was zu einer verstärkten Inhomogenität der Grundbücher führen würde, weil jeder Rechtspfleger – auch im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – seinen eigenen „Stil“ pflegen könnte.

Unterstützt werden könnte diese angedachte Vereinfachung jedenfalls für Simultanpfandrechte in Einlagen mehrerer Gerichte (§ 18c GUG). Auf diesem Gebiet ist nur Bundesrecht anzuwenden, die Rechtslage ist an sich österreichweit klar. Es könnte dann auch bei allen betroffenen Gerichten zeitmäßig derselbe Rang erreicht werden.

Problematischer erscheint die Bestimmung des § 18d GUG (Ab- und Zuschreibungen in den Büchern zweier Gerichte). Hier ist aber vorgegeben, dass diese Gerichte aneinander grenzen und in der Regel im selben Bundesland liegen. Die Beachtung der teilweise anzuwendenden, landesgesetzlichen Vorschriften scheint somit gesichert, auch wenn nur das die Zuschreibung bewilligende Gericht befasst wird. Bei Einbeziehung verschiedener Bundesländer stellt sich jedoch die Frage nach der Zweckmäßigkeit der vorgeschlagenen Bestimmung, auch wenn es sich hierbei um praktisch kaum relevante Fälle handeln wird.

Am in der Praxis problematischsten könnten sich die neuen § 18a und § 18b GUG herausstellen, weil damit pauschal ein **Systemwechsel** vorgenommen wird (Vollzug in anderen Gerichtssprengeln). Es müssten nach diesen Normierungen auch österreichweite Eigentumsänderungen möglich werden. Diesbezüglich gilt aber in allen Bundesländern unterschiedliches Recht (v.a. Grundverkehrsrecht, Höfe- oder Anerbengesetze, Agrargesetze).

Es würde einem diesfalls für ganz Österreich zuständigen Rechtspfleger zwar unter Umständen noch möglich sein, sich die entsprechenden Rechtsvorschriften in aktueller Fassung zu beschaffen, die jeweilige Auslegung oder Anwendung durch die lokalen Verwaltungsbehörden einschließlich der entsprechenden Judikatur könnte er aber vermutlich nicht lückenlos und nachvollziehbar für alle Bundesländer feststellen. Das Risiko, dass auf diese Weise gesetzwidrige – weil die Bezug habenden landesgesetzlichen Bestimmungen

missachtende – Eintragungen zustande kommen, würde sich somit als erheblich größer darstellen.

3. zu Artikel III, Änderung des Liegenschaftsteilungsgesetzes:

a) Z. 1 (§ 2 Abs. 1: nur Gesamtdurchführung von Teilungsplänen):

Diese neue Bestimmung dürfte sich in der Praxis als problematisch darstellen. Zu denken ist daran, dass in einer Planurkunde oft – zweckmäßigerweise und zur Kostenersparnis – unter einem mehrere Grundstücksänderungen vorgesehen werden, die dann mit unterschiedlichen Verträgen oder sonstigen Urkunden, vielleicht teilweise auch ohne solche privatrechtlichen Urkunden (§§ 13 und 15ff LTG) durchzuführen sind. Den beteiligten Erwerbern verschiedener Grundstücke kann überdies nicht das Recht abgesprochen werden, sich an unterschiedliche Vertragsverfasser zu wenden.

Muss in einem solchen Fall das zuständige Grundbuch bei Einlangen des ersten Antrages, mit dem nur einer von mehreren Teilen des Planes durchgeführt wird, diesen – nach Durchführung eines (in diesem Fall zur Erfolglosigkeit verurteilten) Verbesserungsverfahrens – abweisen oder zumindest solange liegen lassen, bis auch der Antrag für den letzten Teil vorliegt? In der Praxis würde dies zu unerträglichen Situationen führen, man denke nur an Treuhandabwicklungen, Sicherstellung von Hypotheken etc.

Der einzelne Rechtserwerber selbst kann auf Art und Schnelligkeit der Durchführung der übrigen Teile keinen Einfluss nehmen.

Hierdurch würde mit einer Vorschrift, die offenbar einzig einer (erwarteten) Verwaltungsvereinfachung der Vermessungsbehörden dienen soll, weil sie keine Teildurchführungen mehr zu beachten hätten, in die Privatautonomie sowie auch in die internen Abläufe beim Grundbuchsgericht eingegriffen werden und eine unververtretbare Beschränkung bzw. Erschwernis geschaffen.

Für die beschriebene Problematik würde sich überdies nicht als Lösung anbieten, die Vermessungspläne in kleinstmögliche „Einzelteile“ zu zerlegen, die dann unabhängig voneinander wären und durchgeführt werden könnten. Dieser Lösungsweg würde zunächst zu einer deutlich höheren Kostenbelastung im Zusammenhang mit der Planerstellung führen. Weiters müssten die Pläne vom Vermessungsamt dennoch „gereiht“ werden, falls wechselseitige Abhängigkeiten bestehen sollten. Es ist in Einzelfällen unabdingbar, dass die Durchführung mehrerer Pläne sich gegenseitig bedingt, was bei nicht günstigem Verlauf ebenfalls wieder zur Blockade für Folgepläne führen würde.

Die geplanten Bestimmungen erscheinen aus den angeführten Gründen nicht wohl durchdacht und unverhältnismäßig. Im Ergebnis **lehnt** die Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg die hier vorgeschlagene neue Bestimmung daher als unververtretbar **ab**.

b) Z. 2 bis 10 (weitgehende Neufassung der §§ 13 bis 20 LTG):

Die hier gegenständlichen Bestimmungen (geltende Rechtslage) haben bisher ein vereinfachtes Verfahren zur Abschreibung geringwertiger Trennstücke zur Verfügung gestellt, das aber nur angewendet werden konnte, wenn die Trennstücke tatsächlich geringwertig (insbesondere unter der Grunderwerbsteuer-Bagatellgrenze) waren und Buchberechtigte nicht beeinträchtigt wurden oder nicht beeinträchtigt werden konnten.

Nunmehr soll eine deutliche Ausweitung des Anwendungsbereiches der entsprechenden Normierungen erfolgen.

Im Ergebnis würden die vorgeschlagenen Bestimmungen im Wesentlichen zu einer Erweiterung des Aufgabenkreises der Vermessungsämter sowie – vor allem aufgrund des Wegfalles der Wertgrenze der §§ 15 ff LTG – der faktischen Befugnisse der Gemeinden.

Diese **Aufgaben- und Befugnisserweiterungen** -- und jene nachstehend ausgeführten gemäß §§ 15 ff LTG sowie insbesondere gemäß § 39 VermG -- würden in einer Zusammenschau zu Folgendem führen:

In der überwiegenden Anzahl der Fälle sind Verträge nicht mehr erforderlich. Das Vermessungsamt würde diesfalls Beurkundungen von privatrechtlichen Rechtsvorgängen vornehmen. Damit würde aber in das grundsätzlich bestehende Rechtsvertretungsmonopol der Notare und Rechtsanwälte massiv eingegriffen werden.

Auch wenn Verträgen betreffend solche Teilstücke, für die nun das Vermessungsamt zuständig werden soll, wirtschaftlich gesehen im Hinblick auf den oft erheblichen Aufwand der Rechtsvertreter nicht von übermäßiger Bedeutung sind, ist dennoch die grundsätzliche Frage zu stellen, ob solche eindeutig in den Bereich der Privatautonomie und der rechtsfreundlichen Urkundenverfassung gehörende Bereiche nun sozusagen „verstaatlicht“ werden und von Behörden beurkundet werden sollen. Dies würde der ansonsten festzustellenden Tendenz der Auslagerung von staatlichen Aufgaben widersprechen. Die Folge der gegenständlich geplanten Maßnahmen auf öffentlicher Seite wird wohl sein, dass die Vermessungsämter gezwungen sein werden, zusätzliches Personal anzustellen, um die zu erwartende Mehrbelastung bewältigen zu können, teilweise wird auch die Anstellung von rechtskundigen Personen mit abgeschlossenem Studium und evtl. praktischen Erfahrungen im Grundbuchsrecht erforderlich sein (Lastenfreistellungen, Korrespondenz mit Hypothekargläubigern?). Im Ergebnis würde sich daher entgegen der allgemeinen Tendenz, Personal einzusparen, sogar ein erhöhter Personalbedarf ergeben, während sich das Betätigungsfeld der rechtsfreundlichen Parteienvertreter verringern würde.

Auch die Gerichte würden durch die verstärkte Tätigkeit der Vermessungsämter keinesfalls entlastet, sondern wegen der nicht vorhandenen rechtlichen Kenntnisse der Vermessungsämter sogar eher stärker belastet werden. Hier könnte aber der Umstand für Abhilfe sorgen, dass Anträge der Vermessungsämter künftig wie sonstige Grundbuchstücke sofort in das Tagebuch einzutragen sind und dann mittels Verbesserungsverfahrens zu einer baldigen Abweisung geschritten werden könnte. Ob dies aber de facto sinnvoll ist, bleibt dahingestellt.

Nach Ansicht der Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg werden die Vermessungsämter auch langfristig eher nicht in der Lage sein, die Probleme zu lösen, die sich bei Ab- und Zuschreibungen zwischen unterschiedlichen Grundbuchkörpern ergeben. Hierzu bedarf es eines äußerst – auch in Exekutionssachen – erfahrenen Juristen bzw. Grundbuchsrechtspflegers.

Ohne im Detail auf die überaus problematischen Neuerungen der geplanten §§ 13 bis 20 LTG einzugehen, sei hierzu lediglich überblicksweise angeführt:

- Hingewiesen wird nur exemplarisch auf den **unsystematischen Aufbau** und die teilweise **mangelhafte Formulierung** des gesamten Regelungsbereiches (zB Abschreibung von einem „*unbelasteten Grundbuchkörper*“ wäre zu ersetzen durch „*Abschreibung eines unbelasteten Trennstückes*“ – es kann nämlich ein Grundbuchkörper an sich sehr wohl belastet, aber der abzutrennende Teil hiervon nicht betroffen sein).
- Es können weiters nach dem vorgeschlagenen **Wortlaut** von einem „unbelasteten“ Grundbuchkörper offenbar beliebig viele Trennstücke abgeschrieben werden, sofern nur jedes einzelne von diesen unter € 2.000,00 wert ist. Das kann in Summe zu beträchtlichen Verschiebungen führen.
- Es stellt sich auch die **Frage**, wie die Republik in ihrem Anspruch auf Einhebung der Grunderwerbsteuer, die ab einer Freigrenze von € 1.100,00 jedenfalls zu entrichten ist, geschützt wird. Vielleicht wird den Vermessungsämtern auch die Befugnis zur Steuerelbstberechnung eingeräumt? Eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung wird für solche Verfahren künftig jedenfalls zu verlangen sein (Vorschreibung der Eintragungsgebühr).
- Kann mit diesem Verfahren auch künftig **am jeweils gültigen Grundverkehrsgesetz vorbei** ein **Eigentumswechsel** durchgeführt werden? Ganz besonders dramatisch erscheint dies bei Durchführungen gemäß §§ 15 ff LTG, die in ihren Tatbeständen deutlich erweitert wurden und künftig unabhängig von einer Wertgrenze möglich sein sollen. Auf diese Weise würde ein gesonderter Rechtsbereich zwischen Privatautonomie und behördlichen Verfügungen geschaffen werden.
- Der **Schutz der Buchberechtigten** würde durch die vorgeschlagenen Bestimmungen ebenfalls tendenziell **verschlechtert** und ausgehöhlt werden. Die Zustellung muss nunmehr nicht mehr mit RSa (zu eigenen Händen) erfolgen. Ist überhaupt noch eine nachweisliche Zustellung vorzunehmen, oder soll es künftig sozusagen dem Zufall überlassen werden, ob die Eigentümer und Buchberechtigten von der Verbücherung erfahren?
- Bedeutet **§ 13 Abs. 3 Z. 1 GUG** (Abschreibung von einem belasteten Grundbuchkörper), dass eine **Saldobetrachtung** durchzuführen ist? D.h. wenn Teilflächen im Wert von € 20.000,00 zugeschrieben werden, können Teilflächen im Wert von bis zu € 22.000,00 abgeschrieben werden? Falls ja, würde dies bedeuten, dass Grund-Tauschverträge, die in der Regel annähernd gleichwertige Leistungen betreffen, überhaupt vom Vermessungsamt durchgeführt werden können, ohne dass ein Vertrag zu errichten ist. Diese Konsequenz wäre praktisch aber nicht vertretbar.

Die hier in aller Kürze und lediglich überblicksweise aufgezeigten Punkte wären nach Ansicht der Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg vor einer (noch zu formulierenden) Neufassung der §§ 13 bis 20 LTG und der daraus resultierenden Ausweitung des Aufgabenkreises (bzw. der Beurkundungsbefugnis) der Vermessungsämter jedenfalls erst einer Klärung zuzuführen.

Generell scheint der gesamte Entwurf aus zivilrechtlicher und auch aus grundbuchsrechtlicher Sicht nicht zureichend praktisch-juristisch diskutiert und abgestimmt worden zu sein.

4. zu Artikel IV, Änderung des Urkundenhinterlegungsgesetzes:

Die Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg erhebt gegen die hier vorgeschlagenen Änderungen, die sinnvoll und zweckmäßig erscheinen, keine Einwände.

5. zu Artikel V, Änderung des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (Einführung von Kellereigentum im ABGB):

Auch in diesem Zusammenhang werden keine Einwände geltend gemacht.

6. zu Artikel VI, Gerichtsgebührengesetz (fehlt in den Erläuterungen):

Gegen die vorgeschlagenen Änderungen bestehen ebenfalls keine Einwände.

7. zu Artikel VII, Änderung des Vermessungsgesetzes:

Die Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg merkt hierzu an, dass der gegenständliche Regelungsbereich des Entwurfs den Anschein erweckt, inhaltlich nicht mit sämtlichen Konsequenzen durchdacht worden zu sein.

Generell sind dieselben überaus problematischen Tendenzen feststellbar, wie sie in der vorliegenden Stellungnahme bereits zum LTG ausgeführt wurden. Auf diese Ausführungen wird verwiesen. Demnach führen auch die vorgeschlagenen Änderungen im VermG zu einer nicht nachvollziehbaren **Erweiterung der Aufgaben und Befugnisse der Vermessungsämter** zu einer Art „Oberbehörde“ über alle betroffenen Verwaltungsbehörden.

Zu den einzelnen Bestimmungen wird im Übrigen wie folgt bemerkt:

a) Z. 1 bis 13 (Änderungen der §§ 1 bis 37 VermG):

Hierbei scheint es sich hauptsächlich um technische Bestimmungen zu handeln, die von Seiten des Notariates nicht beurteilt werden können, oder um ansonsten eher unproblematische Regelungen, gegen die kein Einwand erhoben wird.

b) Z. 14 (Änderung des § 39 VermG):

Die vorgeschlagene Änderung des § 39 VermG wird von der Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg mit Nachdruck **abgelehnt**.

Zunächst ist festzuhalten, dass die geplante **Verkürzung der Gültigkeitsdauer der Vermessungsamtsbescheinigung** von zwei Jahren **auf sechs Monate** nicht nachvollzogen werden kann. Auch wenn nun zum Zeitpunkt der Ausstellung der Bescheinigung schon die für die „Teilung“ erforderlichen Behördengenehmigungen vorliegen müssen, kann mit einer so kurzen Frist keinesfalls das Auslangen gefunden werden.

Es sind eventuell noch Lastenfreistellungen und Treuhandabwicklungen durchzuführen, für die durchaus ein längerer Zeitraum in Anspruch genommen werden muss. Während dessen würde dann die Planbescheinigung ablaufen, der Plan müsste neu bescheinigt werden, was nicht unerhebliche Kosten und Mehraufwand verursachen würde. Außerdem könnte auch der Fall eintreten, dass ein Folgeplan die Durchführung vereitelt. Dies hätte – ausgelöst durch eine (erwartete) Verwaltungsvereinfachung für die Vermessungsämter – unvermeidbare negative Auswirkungen im Bereich privatrechtlicher Vertragswerke.

Bei Einführung einer zwingenden Gesamt-Durchführung von Plänen (§ 2 LTG) würde sich die Situation sogar noch verschärfen.

Es kommt in der Praxis äußerst selten vor, dass ein Vorausplan die Durchführung eines nachfolgenden Planes übermäßig verzögert. Dieser Fall kann in Kauf genommen werden und stellt keinesfalls einen Grund für eine derart drastische Fristverkürzung dar.

Weiters wurde in Tirol erst vor wenigen Jahren in Anlehnung an die geltende Frist gemäß § 39 Abs. 1 VermG die Gültigkeitsdauer für Grundstücksänderungsbewilligungen von einem auf zwei Jahre verlängert.

Zusammenfassend zur angeführten Fristproblematik ist daher zu sagen, dass – falls überhaupt eine Fristverkürzung normiert werden soll – diese unbedingt dennoch mindestens noch ein Jahr oder (besser) 18 Monate betragen sollte. Mit kürzeren Fristen kann in der Praxis sicherlich oft nicht das Auslangen gefunden werden. Überdies ist aber grundsätzlich auch kein Bedarf für eine Verkürzung erkennbar.

Eine weitere Frage ist, **wie** das praktische **Zusammenspiel** zwischen dem – wohl dem Urkundenarchiv des österreichischen Notariates nachgebildeten – **Urkundenarchiv** der **Ziviltechniker** und dem „**Geschäftsregister**“ der **Vermessungsbehörde** funktionieren wird. Warum können die Pläne vom Grundbuchgericht nicht direkt aus dem Urkundenarchiv übernommen werden, sondern nur mittelbar über die Vermessungsbehörde? Sind die Pläne dann überhaupt noch vernünftig druckbar und lesbar? Dies wird letztlich wohl erst die Praxis zeigen.

Die Neuschaffung der Abs. 6, 7 und 9 des § 39 VermG erscheint aus rechtlicher Sicht nicht erforderlich und inhaltlich missglückt. Insbesondere die geübte Praxis der Grundbuchgerichte findet keine Berücksichtigung.

Die vorgeschlagenen Bestimmungen sind nach Ansicht der Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg aus den nachfolgend angeführten Gründen **entbehrlich**. Keinesfalls sollten sie in der Textierung gemäß Entwurf Gesetz werden.

- Es bestehen **verfassungsrechtliche Bedenken** gegen die geplanten Regelungen, weil (siehe Abs. 6) nicht genau festgelegt wird, für welche Genehmigungen das Vermessungsamt zuständig sein soll bzw. welche Genehmigungen gemeint sind.
- Die Passage „*alle bundes- und landesgesetzlichen Voraussetzungen für die Teilung (Teilungsbewilligungen)*“ ist zu **unbestimmt**, sie nimmt auch auf die bestehenden unterschiedlichen Landesgesetze, in denen die Teilungsvoraussetzungen großteils festgelegt werden, nicht Bedacht.
- Klar scheint nach der gewählten Formulierung nur zu sein, dass die – wohl in den Landesgesetzen aller Bundesländer vorgesehenen – Grundteilungsbewilligungen (oder Negativbestätigungen) der Baubehörde, zB gemäß §§ 12ff Tiroler Bauordnung, vorliegen müssen, damit die Bescheinigung des Planes vom Vermessungsamt vorgenommen werden kann. In diesem Umfang werden schon die Ziviltechniker vor der Vornahme der Vermessung eine Abklärung vorzunehmen haben, um eine nicht genehmigungsfähige Vermessung zu vermeiden.
- Aber schon in diesem engen Bereich ist **nicht klar, wer** für die Einholung dieser baubehördlichen Voraussetzung **antragsberechtigt** ist: Falls gedacht ist, dass dies die Ziviltechniker als Vertreter des Eigentümers tun sollen oder dürfen, stellt dies wiederum einen systemwidrigen Eingriff in das Vertretungsmonopol der Notare bzw. Rechtsanwälte dar.

Es ist nämlich nicht Aufgabe von Ziviltechnikern, als Parteienvertreter in Verwaltungsverfahren aufzutreten und Anträge zu stellen. Hierbei werden oft auch Bescheide zu überprüfen, unter Umständen sogar Rechtsmittel einzubringen sein. Auch ist häufig die Beurteilung von Rechtsfragen erforderlich. Diesbezüglich sind die Ziviltechniker nicht ausgebildet, sodass ihnen eine entsprechende Befugnis auch nicht zugestanden werden kann.

Es kann daher betreffend diese Genehmigung (und die im Folgenden noch anzusprechenden) nur gemeint sein, dass diese die Parteien selbst oder durch einen rechtsfreundlichen Vertreter einholen.

- Die **unbestimmte Formulierung des Umfangs der Teilungsbewilligungen** ließe aber eine noch viel weitere Auslegung zu.

Beispielsweise sind in Tirol (ohne Anspruch auf Vollständigkeit der Aufzählung) für eine Grundteilung neben der baubehördlichen Erledigung noch die folgenden weiteren gesetzlichen Voraussetzungen möglich bzw. denkbar:

- Bescheinigung gemäß § 15a Forstgesetz,
- Flächenwidmungsbestätigung der Gemeinde für Teilung im eigenen Besitz im Bauland,
- Grundverkehrsgenehmigung für Teilung von Freilandgrundstücken,
- Grundverkehrserledigung im Fall der nachfolgenden Veräußerung,
- höfekommissionelle Bewilligung,
- agrarbehördliche Genehmigung bei Liegenschaften, mit denen Agrarrechte verbunden sind,
- Genehmigung der Zusammenlegungsbehörde.

All diese Voraussetzungen müssten daher zutreffendenfalls von der Vermessungsbehörde verlangt werden. Auch dafür dürfte bei den Vermessungsämtern das erforderliche juristische Wissen, um beurteilen zu können, ob die vorliegenden Genehmigungen für die Teilung bzw. deren grundbücherliche Durchführung ausreichen, nicht vorhanden sein.

- Im Zusammenhang mit der Bescheinigung gemäß ForstG ist zB häufig die Beantragung einer Rodungsbewilligung erforderlich. Hierzu bedarf es sicherlich in den meisten Fällen eines rechtlichen Beistandes (Ersatzaufforstung oder Rodungsabgabe).

Die Grundverkehrsbehörde kann – zumindest in Tirol – überhaupt erst befasst werden, wenn ein entsprechender Vertrag mit genehmigungsfähigen Rechtsgeschäften vorliegt. In diesem Zusammenhang wird es wohl jedenfalls eines befugten Parteienvertreters bedürfen.

- Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten, dass für die Einholung der angeführten Genehmigungen wohl **keinesfalls** ein **Ziviltechniker** oder das **Vermessungsamt zuständig** sein kann.

- Es erscheint weiters generell **fraglich**, ob es aus Sicht des Vermessungsrechtes überhaupt erforderlich ist, das Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen für die Ausstellung der Bescheinigung zu verlangen:

Dem Akt der Vermessungsamt-Bescheinigung wird im Ergebnis nun ein „überragender“ Stellenwert in der für die Verbücherung nötigen Genehmigungskette eingeräumt, während sie bisher nur eine Formalvoraussetzung dargestellt hat, die in den allermeisten Fällen ohne weiters zu erhalten gewesen ist.

Es ist kein Grund erkennbar, warum diese Höherstufung der Wertigkeit der gegenständlichen Genehmigung – alle anderen wären dann nur mehr Vorstufen hiefür – notwendig sein soll.

- Für den Fall der Einführung der vorgeschlagenen Bestimmungen erscheint weiters **erforderlich**, dass der **Umfang der Genehmigungen genau determiniert** wird, um inhaltlichen Unklarheiten, die sich im Rechtsverkehr ergeben könnten, vorzubeugen. Vorgeschlagen wird eine Verordnungsermächtigung an das Bundesministerium für Justiz, das im Einvernehmen mit dem betreffenden Bundesland die für den jeweils entsprechenden Bereich nötigen Genehmigungen festlegt.

Schwerwiegende **verfassungsrechtliche Bedenken** bestehen weiters hinsichtlich der vorgeschlagenen Bestimmung des § 39 Abs. 8 Z. 3 VermG, nämlich dass die Bescheinigung „die Beurkundung, dass die erforderlichen Teilungsbewilligungen gem. Abs. 6 vorliegen“, zu umfassen hat.

Welche Rechtswirkung soll diese „**Beurkundung**“, also eine öffentliche Urkunde haben?

- Sollte es sich lediglich um die „nach innen“ an das Vermessungsamt gerichtete Kontrollmeldung handeln, dass die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, wäre sie hinsichtlich der „nach außen“ gerichteten Bescheinigung überflüssig. Mit Ausstellung der Bescheinigung sollte davon ausgegangen werden (können), dass das interne Verfahren vollständig und ordnungsgemäß durchgeführt worden ist.
- Richtet sich diese Bescheinigung hingegen an das Grundbuchsgericht, gibt es zwei mögliche Sichtweisen:
 - Entweder wird damit nur eine Vorprüfung bestätigt, die aber das Gericht in keiner Weise bindet. Alle Bewilligungen wären noch gesondert vorzulegen und können von dem für die Verbücherung zuständigen Gericht in allen Richtungen geprüft und gegebenenfalls für unzureichend befunden werden. Hätte dies dann aber wieder Rückwirkungen auf die Bescheinigung des Vermessungsamtes, würde diese dann nachträglich unwirksam werden? Muss das Grundbuch die Neuausstellung der Bescheinigung verlangen? Für diese deklaratorische Wirkung der Beurkundung auf der Bescheinigung bestünde aber kein Bedarf.
 - Sollte die Beurkundung aber sogar konstitutiv wirken, d.h. das Grundbuch binden, sodass diesem die Einzelbewilligungen gar nicht mehr vorzulegen wären, würde der Bescheinigung die Wirkung eines „Oberbescheides“ zukommen, der aber ohne ein dem Grundbuchsverfahren vergleichbares Verfahren zustande käme. Das Vermessungsamt würde zu einer Art „Grundbuchsbehörde“ werden, die allenfalls schon den Großteil der Eintragungsbewilligung selbst bindend vorgibt. Dies würden dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Gewaltenteilung zwischen Gericht und Verwaltungsbehörde widersprechen. Das Grundbuch würde weitestgehend zu einer Vollzugsbehörde der Vermessungsämter „abgestuft“ werden. Ergebnis wäre eine grundlegende Strukturänderung.

Aus den angeführten Gründen **lehnt** die Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg daher die gegenständliche Beurkundung (§ 39 Abs. 8 Z. 3 VermG) nachdrücklich **ab**.

c) Z. 15 bis 24 (weitere Änderungen des VermG):

Diesbezüglich wird – unter Verweis auf die obigen Ausführungen zum VermG – von weiteren Ausführungen abgesehen.

Zusammenfassend war für die Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg hinsichtlich des Entwurfs für eine GB-Nov 2007 feststellbar, dass die in diesem Entwurf vorgeschlagenen Änderungen, insbesondere im Bereich des Liegenschaftsteilungsgesetzes und des Vermessungsgesetzes jedenfalls vorab noch ausführlicher praktisch-juristischer Diskussion, Abstimmung und in der Folge Überarbeitung bedürfen; andernfalls muss wohl mit massiven Kostensteigerungen bei der Durchführung von Teilungsplänen für die Konsumenten und wohl auch mit einer Verringerung der Rechtssicherheit gerechnet werden.

Im Hinblick auf das geplante Inkrafttreten der GB-Nov 2007 scheint Zeit für die noch nachzuholenden Gespräche, Akkordierungen und Adaptierungen des Entwurfs gegeben.

Jedenfalls sollte nach Ansicht der Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg vermieden werden, durch einen übereilten, unbedachten und nicht mit allen möglichen Konsequenzen durchdachten Systemwechsel (Stichworte: Verbesserungsverfahren/§ 82a GBG; Vollzug in anderen

Gerichtssprengeln/§§ 18a und 18b GUG, Abkehr vom Lageprinzip/§§ 18a bis 18d GUG etc.) in Bereichen, die „eingespielt“ sind und bis dato „einwandfrei“ funktioniert haben, eine – im Ergebnis – Verschlechterung der Situation für alle Betroffenen herbeizuführen, die in der Folge wieder (aufwändig) behoben bzw. rückgängig gemacht werden müsste.

Die Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg ersucht, ihre vorliegende Stellungnahme im Zuge der Überarbeitung des zugrunde liegenden Entwurfs für eine GB-Nov 2007 zu berücksichtigen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Schwarz', with a large, stylized initial 'P'.

Dr. Philipp Schwarz
(Präsident)