

Arbeitsgemeinschaft der RechtspflegerInnen in GRUNDBUCHSSACHEN

p.A. Bezirksgericht Leopoldstadt
Taborstraße 90-92
bearbeitet von ADir RR iR Franz Neudecker
ADir iR Annemarie Haidvogel
ADir Reinhard Bayer
Beamtin Corinna Habersatter

An das Bundesministerium für Justiz
1010 Wien, Museumstr. 7

Per E-Mail
(Post@Justiz.gv.at
Kzl.b@bmj.gv.at)

An das
Präsidium des Nationalrats
Parlament
1017 Wien

Betrifft: 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

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

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Arbeitsgemeinschaft der GrundbuchsrechtspflegerInnen in Grundbuchssachen durch ADir RR iR Franz Neudecker, ADir Annemarie Haidvogel, ADir Reinhard Bayer und Beamtin Corinna Habersatter nimmt zu den geplanten Änderungen betreffend Grundbuchs-Novelle 2007 wie folgt Stellung:

Allgemeines:

Der ARGE-G ist bewusst, dass die notwendige technische Neugestaltung des Grundbuches gewisser legislativer Begleitmaßnahmen bedarf. Es wäre jedoch eine ausreichende Frist für

eine fundierte Stellungnahme notwendig gewesen. Die Frist von nur max 35 Tagen zur Erstattung einer Stellungnahme erscheint zu kurz.

Etliche Passagen im Entwurf sind für die Praxis der Grundbuchgerichte nicht tauglich. Die eine oder andere Bestimmung dieser geplanten Novelle scheint noch schnell in diesem Entwurf aufgenommen worden zu sein. So wird unsererseits auch das Inkrafttreten mit 1. Jänner 2009 als zu verfrüht angesehen.

Bei Umsetzung mancher Bestimmungen dieses Entwurfes würde die ursprüngliche Intention (Verfahrensbeschleunigungen) ins Gegenteil verkehrt bzw. würden zur Rechtsunsicherheit führen.

Schon über zwei Jahre wird am Projekt GDB-Neu gearbeitet, so wundert es, dass die große Chance, das Grundbuchgesetz samt Nebengesetzen (AllgGAG, LiegTeilG, UHG, BauRG, ...) wieder zu verlautbaren und damit zu bereinigen, versäumt.

Es ist für die Anwender in der Praxis manchmal nicht leicht festzustellen, welche Paragraphen des Grundbuchgesetzes noch gültig sind, und welche Abschnitte durch das GUG redigiert wurden. Aus regelungstechnischer Sicht ist somit zu beanstanden, dass der Entwurf hier mit dem Instrument der materiellen Derogation arbeitet. Das hat wohl im Bereich des GUG Tradition - es wäre der Rechtssicherheit halber zu bevorzugen, dass gegenstandslose Bestimmungen im GBG aber auch formell aufgehoben werden.

Etliche Bestimmungen des AllgGAG erscheinen auch nicht mehr zeitgemäß, diese Gesetz sollte auch Änderungen unterzogen werden (einerseits sollen an Kellern unter Grundstücken gesondert Eigentum begründet werden – andererseits ist das Verfahren zur Einbücherung dieser Keller äußerst umständlich und erfordert sehr viel Zeit und Personal).

Im Punkt 3. des Allgemeinen Teiles des Entwurfes ist angeführt, dass sich im Zug der Ausarbeitung des gemeinsamen Konzeptes auch die Notwendigkeit bzw. Zweckmäßigkeit einer Reihe legislativer Begleitmaßnahmen im Grundbuchs- und Vermessungsrecht ergeben hat, die im einzelnen in einer Arbeitsgruppe erörtert wurden, die aus Vertretern des Bundesministeriums für Justiz, des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit, des Bundesministeriums für Finanzen, des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesens und des Bundesrechenzentrums zusammengesetzt war. Als Ergebnis dieser Arbeiten hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit die in diesem Entwurf vorgeschlagenen

Änderungen des Vermessungsgesetzes und das BMJ den übrigen Teil des Entwurfs erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurde der vorliegende konsolidierte Entwurf erstellt. Dazu wird festgestellt, dass wesentliche Inhalte des Entwurfes, insbesondere Änderungen des GBG und des LiegTeilG, mit den in der Arbeitsgruppe im BMJ mitarbeitenden Rechtspflegern nicht erörtert wurden.

Es wäre sicherlich besser gewesen bei derart umfassenden Änderungen im Grundbuchsrecht noch vor Erstellung eines Entwurfes eine Auswahl von einigen mit Grundbuchsrecht betrauten Rechtspfleger sowie die damit beschäftigten (Rechtsmittel-)Richter bzw die entsprechenden Standesvertretungen (Vereinigung der Rechtspfleger Österreichs, Vereinigung der Österreichischen Richterinnen und Richter) rechtzeitig einzubinden.

1) zu Artikel I (Änderung des Grundbuchgesetzes):

→ § 27 Abs. 2:

Was ist bei ausländischen Firmen einzutragen?

→ § 82a (Beseitigung von Formgebrechen):

Die Einführung eines „Verbesserungsverfahrens“ im Grundbuch widerspricht den elementaren Grundsätzen des Grundbuchsrechts (insbes. dem Prioritäts- und dem Publizitätsprinzip) - und ist daher strikt abzulehnen.

Eine (schwammige) Zulassung des „Zwischenerledigungsverbots“ stellt eine krasse Verwässerung des Grundbuchsrechts dar, untergräbt die Rechtssicherheit im Grundbuch, gefährdet das in den §§ 29 bzw. 93 GBG normierte wichtige Rangprinzip und führt jedenfalls zu einer wesentlichen Verzögerung des Grundbuchverfahrens.

Nach dem geltenden System soll das frühere mangelhafte Gesuch nicht den Vorrang vor dem späteren einwandfreien Gesuch haben. Es ist nicht einzusehen, warum ein nachfolgender Antragsteller, dessen korrektes Gesuch etwa vor einer allfälligen Verbesserung des fehlerhaften Gesuchs nunmehr das Nachsehen haben soll. Es besteht somit die Gefahr, dass auf die Qualität von Grundbuchsanträgen nicht mehr im geforderten Maß Wert gelegt wird.

Bei einem Wettlauf mit einem anderen Berechtigten besteht sogar die Gefahr, dass Formmängel bewusst in Kauf genommen werden, um sich jedenfalls den Rang zu sichern.

Lediglich zur Bereinigung „technischer Unwägbarkeiten“ bei den im „Grundbuch neu“ vorgesehenen Eingaben im elektronischen Weg ist die Einführung eines „Zwischenerledigungsverfahrens“ vorstellbar.

Beim vorliegenden Entwurf wären dazu folgende Änderungen **unabdingbar**:

- Partei kann etwas anderes als Antragsteller sein (siehe AußStrG), es wäre daher der Begriff „Partei“ durch „Antragsteller“ zu ersetzen.
- Zurückstellung des Antrages ist nicht sinnvoll, da dieser bei Gericht bereits zum Akt geworden ist. Da dem Antragsteller der Inhalt seines Antrages bekannt ist, wird es wohl ausreichend sein, ihm eine Halbschrift bzw. Kopie seines Antrages zurückzustellen. Auch ist die Zurückstellung eines elektronisch eingebrachten Antrages im technischen Sinn nicht möglich.

eine Konkretisierung, was unter „Formgebrehen“ zu verstehen ist, wäre jedenfalls notwendig. Eine taxative Aufzählung der verbesserbaren Formgebrehen wäre sinnvoll. Weiters wäre anzuführen, dass inhaltliche Mängel des Antrages (z.B. ein durch die Urkunde nicht gedecktes Begehren) sowie der Urkunden nicht verbessert werden können.

Wegen dem im Grundbuchsverfahren elementaren Rangprinzip kann sich das Verbesserungsverfahren nur auf Urkunden beziehen, die zum Zeitpunkt des Einlangens des Antrages beim Gericht schon in der zur Bewilligung des Antrages erforderlichen Form vorhanden waren. Andernfalls besteht die Gefahr, dass sich Antragsteller durch bewusst mangelhaft verfasst Anträge oder Urkunden einen ihnen nicht zustehenden Rang sichern wollen. Die Setzung einer auch noch so kurzen Frist zur Beseitigung des Formgebrehens kann dies wohl nicht verhindern. Dies wird besonders bei einer vorhandenen Anmerkung der Rangordnung deutlich, da sich durch die Möglichkeit einer nachträglichen Verbesserung dieser zeitlich befristete Rang verlängern ließe.

Um das Verfahren nicht unnötig zu verzögern, soll im Falle, dass dem Auftrag zur Beseitigung des Formgebrehens binnen einer Woche nicht entsprochen wird oder vom Antragsteller nicht die Erklärung abgegeben wird, dass er den Antrag in der ursprünglich eingebrachten Form aufrecht erhält, der Antrag als zurückgezogen gelten.

Die „Wochenfrist“ müsste auf jeden Fall präzisiert werden (Frist nach GBG oder ZPO, Beginn des Fristenlaufs, Zustellgesetz).

Es ist zu erwarten, dass diese Verbesserungsmöglichkeit eine Verzögerung des Antrags von bis zu drei Wochen bringen kann. Nach dem jetzigen System blockiert eine Plombe jegliche weitere Erledigung auf derselben Einlage. Das würde nun dazu führen, dass während eines offenen Verbesserungsverfahrens keine weiteren Eintragungen durchgeführt werden können, unabhängig davon, ob die Verbesserung nur einen bestimmten Anteil der Liegenschaft betrifft (insbes. bei Wohnungseigentumseinlagen), was sich besonders bei mehreren aufeinanderfolgenden Pfandrechteinträgen (zB Finanzierung) auswirkt.

Die fehlende Beglaubigung ist gerade kein Fall für ein Verbesserungsverfahren, weil dafür im GBG die Vormerkung vorgesehen ist.

→ § 83:

Da durch die Umstellung der Grundstücksdatenbank auf eine „GBD-NEU“ den Parteien Antragsformulare zur Verfügung stehen werden, wird sich das mündliche Parteienbringen bei Gericht erübrigen, doch sollen einfache Anträge auf Löschung von Belastungen oder auf Anmerkung der Namensänderung zur Vermeidung von Unbilligkeiten auch mündlich bei Gericht gestellt werden können.

→ § 86:

Da die bisherige Fassung des § 86 GBG in der Praxis immer wieder zu umfangreichen Gesuchen geführt hat, die die gerichtliche Erledigung erschwert haben, soll diese Bestimmung klarer gefasst werden.

2) zu Artikel II (Änderung des Grundbuchsumstellungsgesetzes):

→ § 2a (3):

Es müsste überprüft werden, ob Simultanhaftungsanmerkungen bzw. Dienstbarkeitseintragungen (samt Ersichtlichmachungen) so migriert werden können, dass die ehemalige Bezeichnung der „Abteilung des Grundbuchs“ nicht mehr aufscheint.

Eines von unzähligen Beispielen:

```
***** C - LNR 27 *****
27 a 291/2008 Urkunde 2007-09-20
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 19.508,--
    Antragskosten 466,-- für Republik Österreich
    (EBSt Ziv 14409/07-9 - 4 E 367/08a)
b 291/2008 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 55 Grundbuch Klagenfurt 5. Bezirk (KG 72127)
(BG Klagenfurt)
***** ENDE *****
```

Ohne Korrektur der Simultanhaftungsanmerkung C-LNR 27b kommt man ohne Spürsinn nicht auf die Idee, dass die EZ 50055 KG Klagenfurt abgefragt werden muss.

→ § 2b (2):

Es ist unverständlich, dass die in der Hilfeinlage EZ 50000 (falsch) gespeicherten Eintragungen automatisch übernommen (und damit legalisiert) werden und die zahlreich hinterlegten Urkunden (wo Rechte am nicht verbücherten öffentlichen Gut erworben wurden) keine Legitimierung erfahren (bedürfen nach Abs. 4 eines eigenen Antrags).

Bemerkt wird, dass wiederum kein Verwalter des öffentlichen Guts („Eigentümer“) im B-Blatt eingetragen wird, daher kann ohne vorheriges Feststellungsverfahren

über diesen Grundbuchskörper vom „tatsächlichen Eigentümer“ nicht verfügt werden.

→ § 18a:

§ 18a kann sich (wenn überhaupt) nur auf Simultanpfandrechte und Ab- und Zuschreibung zwischen zwei Gerichten beziehen (siehe unten)

→ § 18b (iVm § 86 GBG):

Die Möglichkeit, dass ein anderes als das Grundbuchsgericht eine bücherliche Eintragung bewilligt, soll zur Beschleunigung des Verfahrens beitragen. Unter diesem Gesichtspunkt ist eine Bewilligung einer bücherlichen Eintragung durch ein anderes als das Grundbuchsgericht aber bei Ab- und Zuschreibungen zwischen zwei Gerichten sinnvoll. Die Kumulierung anderer Anträge führt zu einer Verzögerung des Verfahrens.

Außerdem führt die Wahlmöglichkeit des anzurufenden Gerichts dazu, dass man sich „seinen“ vorgesehenen (gesetzlichen) Rechtspfleger aussuchen könnte, es besteht die Gefahr einer Nivellierung der Grundbuchspraxis nach unten. Art. 83 Abs. 2 B-VG bindet den Gesetzgeber dahin, die Zuständigkeit nach objektiven Kriterien klar und eindeutig festzulegen.

Für die Bewilligung einer Eintragung im Grundbuch ist vielfach die Einsichtnahme in die noch (für Urkunden bis zum Jahr 2006) in Papierform geführte Urkundensammlung zur Feststellung des Inhaltes bzw. Umfangs eines eingetragenen Rechtes bzw. Verbotes notwendig, um den Antrag im Sinne des § 94 GBG beurteilen zu können. Bei Bewilligung einer Eintragung durch ein anderes als das Grundbuchsgericht wäre dies jedoch dem entscheidenden Rechtspfleger bei einem anderen Gericht nicht möglich.

Die neue Regelung zwingt den Rechtspfleger bei jeder bundesländerüberschreitenden Bewilligung, sich mit den Vorschriften des jeweiligen (fremden) Bundeslandes genau auseinanderzusetzen. Das kann zu erheblichen Verfahrensverzögerungen und/oder Fehlentscheidungen führen.

Der § 18b hat daher ersatzlos zu entfallen, der § 86 GBG sollte neu (und für die Praxis tauglich) gefasst werden.

→ § 18c:

Warum von der bisher klaren Gesetzeslage der Bezeichnung der Haupt- und Nebeneinlage abgegangen werden soll, ist nicht zu erahnen. Die vorgeschlagene Antragstellung bei der Einverleibung, Veränderung oder Löschung von Pfandrechten bei einem willkürlich zu wählenden Gericht wird zu unübersichtlichen und kaum nachvollziehbaren Verhältnissen bei den betroffenen Pfandrechten und Liegenschaften führen.

Durch die Möglichkeit der Vorlage einer Originalurkunde an das Gericht in einem GOG-Archiv ist die gleichzeitige Antragstellung bei mehreren Lagegerichten möglich, ohne verfassungsrechtliche Grundsätze zu verletzen. Eine Simultanhaftungsanmerkung kann so wie bisher auch nachträglich erfolgen oder auch gelöscht werden.

Bei Bewilligung der Eintragung durch ein Gericht in mehreren Gerichtssprengeln würde das Bewilligungsgericht durch offene Plomben bei anderen Gerichten an der Erledigung so lange gehindert sein, als die letzte Plombe bei einem der Gerichte abgearbeitet ist, was genau das Gegenteil vom Gewollten (Beschleunigung des Verfahrens) bewirken würde. Es wäre daher sinnvoller, die Bewilligung bei den einzelnen Gerichten zu belassen und jeweils die Simultanhaftung sofort mit allen anderen Einlagen anzumerken. Nur im Fall der Abweisung bei einem Gericht wären die anderen Gerichte davon zu verständigen und die Löschung der entsprechenden Simultanhaftung(en) anzuordnen.

→ § 18d:

Sind Verfügungen über die Ab- und Zuschreibung im Sinn des §23 LiegTeilG in den Büchern zweier Gerichte zu vollziehen, soll nach dem vorliegenden Entwurf das Gericht, das die Zuschreibung vornehmen soll, auch über die Abschreibung entscheiden.

Für die Bewilligung einer Eintragung im Grundbuch ist vielfach die Einsichtnahme in die Urkundensammlung zur Feststellung des Inhaltes bzw. Umfangs eines eingetragenen Rechtes bzw. Verbotes notwendig, um den Antrag im Sinne des § 94 GBG beurteilen zu können. Eine praxistaugliche Regelung kann daher nur dahin gehen, dass über Anträge auf Bewilligung von Ab- und Zuschreibungen in den Büchern zweier Gerichte das Abschreibegericht zu entscheiden hat.

→ § 24:

Eine Zerschlagung des Eisenbahnbuchs (analog der Landtafel) wäre weit sinnvoller, jede Teileinlage könnte als „eigene“ Einlage geführt werden, dem Eigentümer der Anlage ist ohnehin die Möglichkeit der Zusammenfassung von Einlagezahlen zu Liegenschaftsgruppen gegeben.

Damit könnte § 24c Abs. 2 entfallen.

3) zu Artikel III (Änderung des Liegenschaftsteilungsgesetzes):

→ § 13 Abs 3 Ziff 1:

In der ersten Zeile müsste es „Grundstücke“ lauten, wobei es in der zweiten Zeile „Trennstücke“ heißen müsste.

→ § 13 Abs 1 iVm Abs 4 Ziff 2:

Zu klären ist die Frage, wie die Mitübertragung von Dienstbarkeiten funktioniert, wenn die Zuschreibelienschaft mit Pfandrechten belastet ist (mitübertragene Rechte im Rang nach den Pfandrechten im Falle einer Zwangsversteigerung? - siehe auch § 3 Abs. 1 LiegTeilG).

→ § 16:

Die Formulierung „der Antragsteller erklärt, dass bestimmte Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten, persönliche Dienstbarkeiten, unregelmäßige Dienstbarkeiten, Wohnungsfruchtgenussrechte oder sogar Ausgedingsrechte???) aufrecht bleiben und mitübertragen werden sollen“ ist zu unbestimmt gefasst.

Einerseits sollten nur Grunddienstbarkeiten mitübertragen werden können und weiters ist die Mitübertragung von Grunddienstbarkeiten ins öffentliche Gut abzulehnen.

Zu klären ist die Frage, wie die Mitübertragung von Dienstbarkeiten funktioniert, wenn die Zuschreibeliogenschaft mit Pfandrechten belastet ist (mitübertragene Rechte im Rang nach den Pfandrechten im Falle einer Zwangsversteigerung? - siehe auch § 3 Abs. 1 LiegTeilG).

Der Antragsteller muss vom Vermessungsamt dem Grundbuch mitgeteilt werden.

Weiters wäre die bisherige Bestimmung des § 32 LiegTeilG zu überdenken, ob die Anfechtung von Beschlüssen nach § 13 bzw. § 15 ff nach GBG oder AußStrG zu erfolgen hat (Rekursfrist 14 Tage, Einspruchsfrist 30 Tage?). § 19 (neu) - § 119 GBG - wie erfolgt die Zustellung (zu eigenen Händen?).

→ § 18:

Durch die derzeitige Fassung ist dem Grundbuchsgericht jede Prüfungsmöglichkeit verwehrt, daher wäre folgende Formulierung erforderlich: „Auf Grund dieser Beurkundung und des dem Anmeldungsbogen angeschlossenen Planes ist, wenn der Antrag den tatsächlichen Verhältnissen, die sich aus dem Anmeldungsbogen oder dem Teilungsplan ergeben, entspricht und nach dem Grundbuchsstand zulässig ist, die Ab- und Zuschreibung zu bewilligen“.

→ § 20:

Zu überlegen wäre, ob die Differenzen zwischen Antragsteller und Eigentümer bzw. Buchberechtigte anlässlich der Verbücherung des Anmeldungsbogens nicht besser im ordentlichen Zivilverfahren zu klären wären.

Im Gesetzestext ist genau ausgeführt, wie bei einem Einspruch des Buchberechtigten vorzugehen ist, eine Regelung für den Fall des Einspruchs des Eigentümers fehlt. Sollte sich die sinngemäße Anwendung des § 14 auch auf den Einspruch des Eigentümers beziehen, wäre diese im letzten Satz des § 20 konkret anzuführen (z.B. „ ... gelten für den Einspruch des Eigentümers oder eines Buchberechtigten ... sinngemäß“). (ev. analog § 11 LiegTeilG).

Diese Regelung (Einspruchsrecht) wird viele Verbücherungen gem § 15 LiegTeilG. unmöglich machen, da bei einem Einspruch, der nicht für unwirksam erklärt werden kann, der gesamte Plan rückgeführt werden muss (§ 2 Abs 1 LiegTeilG nF).

4) zu Artikel IV (Änderung des Urkundenhinterlegungsgesetzes):

➔ § 11 UHG wird in der Novelle nicht behandelt, gehört ersatzlos gestrichen.

➔ § 10 (1a) Anstelle „betreffendes Bauwerk“ wäre „betreffendes Grundstück“ zielführender, da im Urkundenhinterlegungsverfahren meist nicht feststellbar ist, um welches Bauwerk es sich handelt (unterschiedliche Bezeichnung ein- und desselben Bauwerks durch die Parteien in den Urkunden).

Es fehlt auch eine Bestimmung, unter welcher Voraussetzung die Löschung einer solchen Ersichtlichmachung erfolgen kann, da die bisherige Bestimmung (§ 19 Abs. 3 UHG) aufgehoben wird.

5) zu Artikel V (Änderung des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs):

➔ § 300 - Diese Formulierung würde eine Einbücherung von unter der Erdoberfläche liegenden Räumen und Bauwerken auch unter eigenen Grundstücken ermöglichen. Es sollte gesondertes Eigentum nur an unter der Erdoberfläche liegenden Räumen und Bauwerken unter fremden Grundstücken möglich sein.

6) zu Artikel VII (Änderung des Vermessungsgesetzes)

➔ Im Zuge einer Verfahrensbeschleunigung wäre zu überdenken, ob bei Neuschaffung, Änderung oder Auflassung von Katastralgemeinden die Einvernahme mit dem Präsidenten des zuständigen Oberlandesgerichtes notwendig ist (§ 7 Abs 2 VermG). Die „Zustimmung“ des Präsidenten des zuständigen Oberlandesgerichtes nimmt sehr viel Zeit in Anspruch, es ist eigentlich kein Fall vorstellbar, wo Bedenken geäußert werden könnten, daher wäre dieser Passus aufzuheben.

➔ § 39 Abs. 1 - Die Frist von sechs Monaten für den Antrag auf Verbücherung beim Grundbuchsgericht wird vor allem für die Antragsteller zu massiven zeitlichen Problemen führen.

7) zu Artikel VIII (Schlussbestimmungen zu den Art I bis V)

➔ Die Art I bis V sollen laut vorliegendem Entwurf mit 1. Jänner 2009 in Kraft treten. Die in Art I bis V geänderten Bestimmungen können aber tatsächlich erst dann bei den Gerichten angewendet werden, wenn auch die technischen Voraussetzungen dafür vorliegen. Für das in Kraft treten ist daher auch die technische Realisierung des Projektes „Grundbuch neu“ Voraussetzung, die mit 1.1.2009 jedoch noch nicht erfolgt sein wird.

Für die Arbeitsgemeinschaft
der RechtspflegerInnen in
GRUNDBUCHSSACHEN

ADir RR iR. Franz Neudecker eh
ADir iR Annemarie Haidvoogl eh
ADir Reinhard Bayer eh
Beamtin Corinna Habersatter eh

Ergeht an

1. Bundesministerium für Justiz
1010 Wien, Museumstr. 7

2. Präsidium des Nationalrats
Parlament
1017 Wien