

unterweger RECHTSANWALT**Dr. Josef Unterweger**

A-1080 Wien
Buchfeldgasse 19a
T +43 1 405 42 67
F +43 1 405 04 62
E office@unterweger.co.at
www.unterweger.co.at

Parlamentsdirektion
Dr. Karl-Renner-Ring 3
1017 Wien
Per E-Mail: begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

Wien, am 6. Dezember 2011

GP/GBG11 / u/ho /3B

331/ME XXIV.GP

Ministerialentwurf betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Allgemeine Grundbuchsgesetz 1955, das Grundbuchsumstellungsgesetz, das Liegenschaftsteilungsgesetz, das Baurechtsgesetz, das Urkundenhinterlegungsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 2002 und das 1. Euro-Justiz-Begleitgesetz geändert werden (Grundbuchs-Novelle 2012 - GB-Novelle 2012)
BMJ-Z95.001/0002-I 4/2011

Stellungnahme von Greenpeace in Zentral- & Osteuropa

Sehr geehrte Damen und Herren!

Namens Greenpeace in Zentral- & Osteuropa ergeht zum vorliegenden Entwurf 331/ME XXIV. GP – in der Folge kurz: „Entwurf“ genannt - die

Stellungnahme:**1. Grundsätzliches**

Hinsichtlich der geplanten Änderungen des Grundbuchsumstellungsgesetzes, des Liegenschaftsteilungsgesetzes, des Baurechtsgesetzes, des Urkundenhinterlegungsgesetzes, des Wohnungseigentumsgesetz 2002 und des 1. Euro-Justiz-Begleitgesetz bestehen keine Einwände, hinsichtlich einiger Änderungen des Grundbuchsgesetzes sehr wohl.

Es wird bezweifelt werden, dass die im Entwurf angedachten Änderungen und Ergänzungen des Grundbuchsgesetzes die angestrebte Erleichterung bringen.

Die Justiz ist derzeit anscheinend bemüht, den Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs (ERV) voranzutreiben. Gerade das geltende Grundbuchsrechts mit seinen Eigenheiten erschwert aber eine verstärkte Anwendung des elektronischen Rechtsverkehrs, weshalb es hier zu einigen Änderungen im Allgemeinen Grundbuchsgesetz 1955 (GBG), Grundbuchsumstellungsgesetz (GUG), Liegenschaftsteilungsgesetz (LiegTeilG), Baurechtsgesetz (BauRG), Urkundenhinterlegungsgesetz (UHG), Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG) und im 1. Euro-Justiz-Begleitgesetz (1. Euro-Ju-BeG) kommen soll.

Im geltenden Grundbuchsrecht hat die Anmerkung der Rangordnung in gerichtlich oder notariell beglaubigter Form zu erfolgen, weshalb es nun möglich werden soll, eine vom Grundbuchsgesuch unabhängige Rangordnungserklärung abzugeben und dadurch die Einbringung des Grundbuchsgesuchs per ERV zu erleichtern.

Mit diversen Regelungen soll der Einsatz der Informationstechnologie (IT) im Grundbuchsverfahren ausgeweitet werden, zudem sollen einige bisher umstrittene grundbuchsrechtliche Fragen gelöst werden.

Konkret betrifft das

- die Möglichkeit einer – vom Grundbuchsgesuch losgelösten – „Rangordnungserklärung“,
- die Klarstellung 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,
- 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.

Langfristig wird durch den verstärkten Einsatz des ERV auch im Grundbuchsverfahren eine positive Auswirkung auf die Finanzgebarung der Justiz erwartet. Genauer wird dies jedoch nicht erläutert; es wird auch nicht erwähnt, in welcher ungefähren Höhe Einsparungen erwartet werden.

Bereits seit Februar 2009 besteht die Möglichkeit, auch im Grundbuchsverfahren Eingaben und Beilagen im ERV einzubringen und es wurde auch die sog. „GDB-neu“ (Grundstücksdatenbank) geschaffen, die sich derzeit aber noch im Test- bzw. Parallelbetrieb zur alten Datenbank befindet.

Zur Vereinfachung und Beschleunigung des Grundbuchsverfahrens hat dies in der Praxis jedoch (noch) nicht geführt.

Es muss bezweifelt werden, ob die im Entwurf angedachten Änderungen und Ergänzungen des Grundbuchgesetzes die angestrebte Erleichterung bringen.

Hinsichtlich der geplanten Änderungen des Grundbuchsumstellungsgesetzes, des Liegenschaftsteilungsgesetzes, des Baurechtsgesetzes, des Urkundenhinterlegungsgesetzes, des Wohnungseigentumsgesetz 2002 und des 1. Euro-Justiz-Begleitgesetz bestehen keine Einwände, hinsichtlich einiger Änderungen des Grundbuchgesetzes sehr wohl.

2. Zu den geplanten Änderungen des GBG (Art. 1) im Detail:

2.1. Zu Z 1 - § 27 GBG:

Diese Änderung erscheint zwar sinnvoll in Hinblick auf die Aufnahme der Urkunden in die Urkundendatenbank – die Lesbarkeit der Urkunden soll gewährleistet werden – es darf aber der Maßstab hier nicht zu streng angelegt werden. Es muss zum Beispiel möglich sein, die Urkunden auch in anderen Formaten als DIN A 4 einzubringen und es muss u a. bedacht werden, dass nicht alle Papiersorten einwandfrei gescannt werden können. Eine Änderung des § 27 GBG mit der vorgeschlagenen Formulierung ist nicht wünschenswert und es sollte – wenn schon eine Änderung vorgenommen werden soll – über eine Andersformulierung und Präzisierung dieser Norm nachgedacht werden.

2.2. Zu Z 2 - § 53 GBG:

§ 53 GBG soll um einen Absatz 4 erweitert werden. Hier soll in Zukunft die Möglichkeit geschaffen werden, die Rangordnungserklärung, die einer gerichtlich oder notariell beglaubigten Unterschrift bedarf, nicht im Rahmen des Grundbuchgesuchs, sondern abgesondert davon, abzugeben.

Eine Erleichterung und eine Aufwandseinschränkung – und zwar sowohl für den Antragsteller (also den Eigentümer) als auch die Gerichte – werden hier bezweifelt. Zudem soll die Möglichkeit einer Rangordnungserklärung dem Eigentümer nur einmal eingeräumt werden. Offenbar wird eine Fülle solcher Rangordnungserklärungen erwartet, weshalb zur Entlastung der Urkundensammlung die Rangordnungserklärungen nicht in diese aufzunehmen sind. Eine Sinnhaftigkeit des neuen Absatz 4 des § 53 GBG erscheint zweifelhaft.

2.3. Zu Z 3 - § 54 GBG:

Dass § 79 Abs 1 letzter Satz GOG (Ausnahme vom Unterschriftserfordernis für Beschlussausfertigungen, die „mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung erstellt werden“) auf § 54 GBG nicht angewendet werden soll, ist eine logische Konsequenz dieser Bestimmung. Die mit der geplanten Änderung vorgenommene Präzisierung dieser Bestimmung ist zu begrüßen. Für Rangordnungsbeschlüsse kann also § 79 Abs 1 letzter Satz GOG nicht gelten, sie können daher nicht in elektronischer Form ausgefertigt werden.

2.4. Zu Z 4 und 5 - §§ 56, 57 GBG:

Sollte § 57a in der vorgeschlagenen Form (siehe dazu gleich im Anschluss 2.5.) in Kraft treten, sind die §§ 56 und 57 in der im Entwurf genannten Form zu ändern; dies als logische und sinnvolle Konsequenz einer Einführung einer Namensrangordnung (neuer § 57a).

2.5. Zu Z 6 - § 57a GBG:

Die genannte Bestimmung soll neu in das GBG eingefügt werden und betrifft die Anmerkung der Rangordnung zugunsten einer bestimmten Person. Die Einführung einer solchen Bestimmung wird durchaus als sinnvoll erachtet.

Diese Person, zugunsten derer die Anmerkung erfolgt, ist dann bereits im Grundbuch eingetragen. Zur Ausnutzung der Rangordnung soll es nicht mehr erforderlich sein, den Rangordnungsbeschluss vorzulegen. Zudem soll zusätzlich zum Eigentümer auch die Person, zu deren Gunsten die Rangordnung angemerkt werden soll, antragsberechtigt sein – dies freilich nur, wenn eine entsprechende Einverständniserklärung des Eigentümers vorliegt.

Gegen die Einführung einer solchen Bestimmung bestehen keine Einwände, zu einer Erleichterung des Grundbuchsverfahrens an sich wird diese Bestimmung aber wohl nicht beitragen.

2.6. Zu Z 7 und Z 8 - §§ 82a und 84 GBG:

§ 82a bezieht sich auf die Beseitigung von Formgebrechen, ließ bisher jedoch offen, was zu geschehen hat, wenn ein Antragsteller dem vom Gericht erteilten Verbesserungsauftrag nicht Folge leistet. Die neu einzufügenden Absätze 6 und 7 sollen nun Klarheit bringen. Der Ergänzung dieser Bestimmung ist daher zuzustimmen.

Auch den Ergänzungen des § 84 ist nichts entgegenzusetzen.

2.7. Zu Z 9 - § 86 GBG:

An sich bestehen keine Einwände hinsichtlich der Ergänzung des § 86 GBG, allerdings enthält die Bestimmung nichts dazu, wie vorzugehen ist oder was passiert, wenn es zu einer unzulässigen Kumulierung mehrerer Begehren in einem Gesuch kommt.

Wenn es schon zu einer neuen Formulierung dieser Norm kommt, wäre eine noch präzisere Ausgestaltung wünschenswert.

In der Praxis bedeutet dies auf seiten der Antragsteller keine Vereinfachung und keine Einsparung.

2.8. Zu Z 10 - § 119 GBG:

Es spricht nichts gegen die Möglichkeit eines Zustellverzichts im Grundbuchsverfahren.

Ob in der Praxis davon Gebrauch gemacht wird, zumal dieser Verzicht nur dann wirksam sein soll, wenn er in einer Urkunde in grundbuchsfähiger Form abgegeben wird, wird sich zeigen. Eine große Arbeitsaufwandsersparnis ist von dieser Bestimmung wohl nicht zu erwarten. Ob die Rechtssicherheit gefördert wird, muss bezweifelt werden.

2.9. Zu Z 11 - § 131 GBG:

Anlässlich der Umstellung auf die neue Grundbuchsdatenbank erscheint die Änderung des § 131 GBG zur Bereinigung des Grundbuchs im Sinne der Erläuterungen des Entwurfs sinnvoll.

2.10. Zu Z 12 - § 137 GBG:

Hierbei handelt es sich um die Regelung des Inkrafttretens der geplanten Novelle. Es bestehen keine Einwände.

3. Fazit:

Der Entwurf zielt – wie auch schon der Entwurf zur GOG-Novelle 330/ME XXIV.GP – darauf ab, den elektronischen Rechtsverkehr auszubauen und in weiterer Folge in erster Linie für die Justiz Einsparungen in verschiedenen Bereichen (Portokosten, Personalaufwand etc.) zu bringen.

An sich ist gegen Einsparungsmaßnahmen nichts einzuwenden, diese sollten allerdings sinnvoll und zielführend gesetzt werden, wobei der hier vorliegende Entwurf nicht vollständig überzeugt. Dies auch deshalb nicht, da das Grundbuchsrecht von einigen Eigenarten und Sonderbestimmungen geprägt ist, deren Vereinbarkeit mit dem elektronischen Rechtsverkehr nur erschwert möglich ist.

Durch die Spezifika des Grundbuchsverfahrens ergeben sich im Zuge des geplanten Ausbaus des elektronischen Rechtsverkehrs etliche Probleme, vor allem was die Anmerkung und Ausnutzung der Rangordnung betrifft. Es ist daher fraglich, ob die Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs in sämtlichen Bereichen des Grundbuchsverfahrens überhaupt zweckmäßig ist

Schon bisher hat der ERV-Verkehr im Grundbuchsverfahren für die Antragsteller keine Vereinfachung, insbesondere keine Kostenersparnis gebracht. Der Zeitaufwand für Grundbuchsanträge ist auf Antragstellerseite deutlich gestiegen, ebenso hat sich der Sachaufwand erhöht.

Da sich die geplanten Änderungen des GUG, des LiegTeilG, des BauRG, des UHG, des WEG und des 1.Euro-Ju-BeG aus der Novellierung des GBG ergeben und in dessen Folge als sinnvoll bzw. teils notwendig erachtet werden, bestehen hiezu keine Einwände.

Es ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass wesentliche Erleichterungen (weniger Arbeitsaufwand) und Einsparungen für die Justiz durch die Änderung des GBG in der geplanten Form bezweifelt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Josef Unterweger
Für Greenpeace in Zentral – und Osteuropa