

An das Bundesministerium  
Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz  
Museumstraße 7  
1070 Wien

per E-Mail

An: [team.z@bmvr.dj.gv.at](mailto:team.z@bmvr.dj.gv.at)

Cc: [begutachtungsverfahren@parlament.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlament.gv.at)

Unser Zeichen | Our ref.    DW | Ext.    e-mail  
Resch/Molva    53    resch@bankenverband.at

Ort, Datum | Date  
Wien, 15. Mai 2019

### **Betrifft: 1990 / Grundbuchs-Novelle 2019 - Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir bedanken uns für die Übermittlung des Begutachtungsentwurfes zum Bundesgesetz, mit dem das Allgemeine Grundbuchsgesetz 1955 und das Grundbuchsumstellungsgesetz geändert werden (Grundbuchs-Novelle 2019 - GB-Nov 2019) und dürfen wie nachfolgend ersichtlich Stellung nehmen:

Das Institut der **Namens- und Treuhänderrangordnung** wurde durch die Grundbuchs-Novelle 2012 eingeführt, um den Papierrangordnungsbeschluss zu eliminieren. Der Hauptvorteil der Namens- und Treuhänderrangordnung besteht darin, dass der Original-Rangordnungsbeschluss bei Ausnützung einer Namensrangordnung nicht vorgelegt werden muss. Gleichzeitig wurde, um das Papier-Rangordnungsgesuch zu eliminieren, die **Rangordnungserklärung** als Beilage zu einem elektronischen Gesuch eingeführt. Zwecks grundbücherlicher Anmerkung einer Namensrangordnung für die beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung wird eine von den Liegenschaftseigentümern beglaubigt unterfertigte Rangordnungserklärung mittels webERV an das Grundbuchsgericht übermittelt. Die Rangordnung kann dann nur von jener Person ausgenützt werden, zu deren Gunsten sie angemerkt wurde.

Wenn eine Namensrangordnung vor Ablauf der Jahresfrist gelöscht werden sollte, reichte den Grundbuchsgerichten bisher eine **nur vom Berechtigten** beglaubigt unterfertigte Löschungserklärung. Die beglaubigte Mitfertigung der Löschungserklärung durch den/die Liegenschaftseigentümer war bisher nicht erforderlich. Für die Löschung von Pfandrechten soll – gemäß dem vorliegenden Entwurf – die alleinige Antragstellung des Pfandgläubigers auf Grund einer nur von diesem beglaubigt zu unterfertigenden Löschungsbewilligung ausreichen. **Für die Löschung von Namensrangordnungen sollte daher uE ebenfalls die alleinige Zustimmung des zur Ausnutzung der Rangordnung Berechtigten ausreichen. Eine beglaubigte Mitfertigung der Löschungserklärung durch den/die Liegenschaftseigentümer halten wir für nicht erforderlich.**

Treuhänderrangordnungen wurden seitens unserer Mitgliedsinstitute bisher selten bis gar nicht beauftragt, woran auch der vorliegende Entwurf vermutlich nichts ändern wird.

Zum Vorschlag, dem Hypothekargläubiger eine (alleinige) Antragslegitimation auf Einverleibung der Löschung des Pfandrechts nach Tilgung der Schuld zuzugestehen:

Um über einen freigewordenen Pfandrang verfügen zu können, müsste der Liegenschaftseigentümer gemäß § 469a ABGB das Verfügungsrecht und die grundbücherliche Anmerkung des Löschungsvorbehalts mit allen gleich- und nachrangig Berechtigten ausdrücklich vereinbaren, was in der Praxis nicht vorkommt. „Forderungsentkleidete Eigentümerhypothen“ sind daher seit der GB-Nov 1997 „totes Recht“ und könnten aus unserer Sicht abgeschafft werden. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt jedoch nicht den Umstand, dass Höchstbetragshypothen – im Unterschied zu Festbetragshypothen – auch nach Tilgung der Schuld für Neukredite desselben Kreditnehmers wieder ausnutzbar sind. **Ein vom Hypothekargläubiger alleine eingebrachtes Löschungsgesuch würde daher nicht nur dem Verfügungsrecht des Liegenschaftseigentümers über den freigewordenen Pfandrang die Grundlage entziehen, sondern auch einer Wiederausnutzung der Höchstbetragshypothek zur Besicherung von Neukrediten.** Die zuletzt gelebte Praxis, dem Pfandbesteller eine intabulationsfähige Löschungserklärung auszuhändigen, der dann das Löschungsgesuch beim zuständigen Bezirksgericht überreicht bzw. zu Protokoll gibt, hat sich uE bestens bewährt und sollte jedenfalls beibehalten werden. In diesem Fall erspart sich der Liegenschaftseigentümer nicht unerhebliche Kosten für das Einscannen und Archivieren der Löschungsquittung in einem GOG-Archiv (CyberDOC oder Archivium). In der Praxis kommt es relativ häufig vor, dass ein Liegenschaftseigentümer, der das Pfandrecht noch nicht - auf Grund der ihm bereits übermittelten Löschungsquittung - zur Löschung gebracht hat, die Original-Löschungsquittung an das Kreditinstitut retourniert, um eine Überbindung des bestehenden Höchstbetragspfandrechts auf einen Neukredit zu ermöglichen und sich dadurch eine neuerliche Eintragungsgebühr zu ersparen. Eine ohne ausdrückliche Zustimmung des Liegenschaftseigentümers vorgenommene Pfandrechtslöschung könnte daher Schadenersatzansprüche in Höhe der nochmals anfallenden Eintragungsgebühr in Höhe von 1,2 % des neu einzutragenden Pfandrechtsbetrags auslösen. Die Beantragung von Pfandrechtslösungen durch den Hypothekargläubiger könnte möglicherweise den Tatbestand der Winkelschreiberei verwirklichen (es gab bereits derartige Vorwürfe im Zusammenhang mit der Zurverfügungstellung von Papier-Löschungsgesuchen an ehemalige Kreditnehmer).

Wir begrüßen den Vorschlag, Grundbuchsbeschlüsse nur dem Antragstellerstellvertreter zuzustellen.

Im Zusammenhang mit dem Thema der Übertragung einer Namensrangordnung für die beabsichtigte Verpfändung (z. B. die zu Gunsten der Bank A angemerkte Rangordnung soll auf die Bank B übertragen werden) sollte unseres Erachtens im Tarifpost 9 lit.b Z 5 Gerichtsgebührengesetz (GGG) klargestellt werden, dass eine Übertragung einer Namensrangordnung keine Gebühr auslöst. Derzeit ist dies nicht der Fall.

Wir ersuchen höflich um Berücksichtigung unserer Anliegen im laufenden Begutachtungsverfahren. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Verband österreichischer  
Banken und Bankiers

Dr. Gerald Resch  
*Generalsekretär*