

Allgemeiner Teil

Mit der Grundbuchs-Novelle 2008, BGBl. I Nr. 100/2008, wurden die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Umstellung der Grundstücksdatenbank auf eine neue Datenbank (GDB-neu) geschaffen und die Möglichkeiten eines Einsatzes der Informationstechnologie im Grundbuchsverfahren ausgeweitet. Mit der Grundbuchs-Novelle 2012, BGBl. I Nr. 30/2012, wurden einige grundbuchsrechtliche Bestimmungen adaptiert und ua. die Namens- und Treuhänderrangordnung (§ 57a GBG) eingeführt.

In den letzten Jahren konnten große Erfolge durch Migration und technische Strukturierung des Grundbuchsverfahrens erreicht werden. Auf Grund der verbliebenen Medienbrüche, vor allem im Bereich der klassischen Papierrangordnungen mit ihrer Bindung an den Papierbeschluss, müssen aber nach wie vor viele Anträge auch in analoger Form erfasst und bearbeitet werden.

Hauptziel dieser Novelle ist daher die Stärkung der Treuhänderrangordnung. Sie soll praktikabler ausgestaltet werden, sodass die Vorteile dieser Rangordnung überwiegen und die Papierrangordnung zurückgedrängt wird.

Zu diesem Zweck sieht der gegenständliche Entwurf eine Regelung für den Fall des Todes bzw. des Verlusts oder des Ruhens der Berufsberechtigung des Treuhänders vor. Zudem soll künftig die Beglaubigung der Unterschrift auf einem Rangordnungsgesuch oder einer Rangordnungserklärung durch einen Notar dessen Bestellung als Treuhänder nicht entgegenstehen. Letztlich soll auch die Löschung der Anmerkung der Rangordnung vor Ablauf der gesetzlichen Frist geregelt werden.

Darüber hinaus bringt der Entwurf Erleichterungen bei der Antragstellung sowie der Zustellung.

Mit der vorgeschlagenen Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 wird nun gesetzlich verankert, dass ein Antrag nach § 12 Abs. 3 zunächst abzuweisen ist, bevor sich die schon bisher in § 12 Abs. 3 vorgesehene Vorgangsweise anschließt.

Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderungen des GBG 1955):

Zu Z 1 (§ 57a Abs. 2a):

Derzeit gibt es keine Regelung, unter welchen Voraussetzungen eine vorzeitige Löschung der Anmerkung der Rangordnung zugunsten einer bestimmten Person möglich ist. Der Antrag auf Anmerkung der Rangordnung sowie auf Übertragung der Anmerkung der Rangordnung bedarf einer beglaubigten Unterschrift. Unter Bedachtnahme auf diese Rechtslage schlägt der Entwurf vor, dass auch der Antrag auf Löschung der Anmerkung vor Ablauf der gesetzlichen Frist für die Anmerkung der Rangordnung (§ 55 GBG) nur mit beglaubigter Unterschrift möglich sein soll. Antragslegitimiert sollen sowohl der Liegenschaftseigentümer als auch der Berechtigte sein, wobei eine beglaubigt unterfertigte Zustimmungserklärung des jeweils anderen vorgelegt werden muss (vgl OGH 25.1.2016, 5 Ob 217/15w).

Zu Z 2 (§ 57a Abs. 5 und 6):

Abs. 5:

Die Treuhänderrangordnung in § 57a Abs. 4 GBG hat bisher nicht die gewünschte Verbreitung gefunden. Als Grund wurde auch das Fehlen einer Regelung für den Fall des Todes oder des Amtsverlusts des Treuhänders angegeben. Daher soll nun im GBG geregelt werden, wie vorzugehen ist, wenn ein Notar oder Rechtsanwalt, auf den nach § 57a Abs. 4 GBG eine Rangordnung ausgestellt ist, vor Ausnutzung der Rangordnung während der gesetzlichen Frist verstirbt, die Befugnis zur Ausübung seines Berufs verliert oder diese ruht. In diesem Fall soll der für einen Notar nach § 119 NO bestellte Notariatssubstitut oder der für einen Rechtsanwalt nach § 34a Abs. 2 RAO bestellte Kammerkommissär die Rangordnung ausnutzen können. Das setzt voraus, dass der Notariatssubstitut sein Bestellsdekrete (§ 122 Abs. 2 letzter Satz NO) bzw. der Kammerkommissär die Amtsbestätigung über seine Bestellung nach § 34a Abs. 3 RAO vorlegt.

Bei Ausscheiden des Notars wegen Erreichens der Altersgrenze oder Zurücklegung des Amtes können die Besetzungsverfahren regelmäßig so zeitgerecht abgewickelt werden, dass eine nahtlose Amtsnachfolge möglich ist und kein Notariatssubstitut bestellt werden muss. Auch für diese Fälle soll es eine Regelung über die Ausnutzung der Treuhänderrangordnung geben.

Abs. 6:

In der Entscheidung 19 R 78/12z wies das Landesgericht Wr. Neustadt ein Grundbuchsgesuch auf Anmerkung einer Treuhänderrangordnung ab, weil die Rangordnungserklärung von einem Substituten des zum Treuhänder bestellten Notars beglaubigt worden war. Das Gericht sah in der Beglaubigung durch den

als Treuhänder bestellten Notar einen Kollisionsfall im Sinn des § 33 Abs. 1 NO, sodass die Beglaubigung der Unterschrift ungültig wäre.

Im Sinn der Bürgerfreundlichkeit soll sich der Antragsteller mit der gegenständlichen Bestimmung den Weg und die Kosten zu einem weiteren Notar ersparen. Der die Beglaubigung durchführende Notar soll daher auch als Treuhänder bestellt werden und den Antrag auf Ausnutzung der Rangordnung stellen können.

Das Institut der Treuhänderrangordnung wurde in der Praxis (auch) deswegen wenig genützt, weil aufgrund von Gerichtsentscheidungen der Treuhänder selbst als Antragsteller im Antrag auf Eintragung des Rechts im angemerkten Rang aufscheinen muss (vgl. LG Wr. Neustadt 16.4.2013, 19 R 51/13f) und daher für die Eintragungsgebühr haftet. Dieses Problem wurde bereits mit der Gerichtsgebühren-Novelle 2015, BGBl. I Nr. 156/2015, gelöst. Seit 1.1.2016 ist gemäß § 25 Abs. 6 GGG bei Einschreiten eines Treuhänders gemäß § 57a Abs. 4 GBG nur der von ihm vertretene Antragsteller für die Eintragungsgebühr auf Grund seines Antrags zahlungspflichtig.

Zu Z 3 (§ 76a):

Abs. 1:

Entgegen der Überschrift („Berechtigung zum Ansuchen“) regelt § 77 nicht die Antragslegitimation, sondern nur das Einschreiten von Vertretern. Derzeit gibt es keine allgemeine Regelung zur Antragslegitimation im Grundbuchgesetz. Es haben daher die allgemeinen Anordnungen des Außerstreitgesetzes zu gelten, aus welchen sich die Antragslegitimation beider Teile, also sowohl des durch die beantragte Grundbuchshandlung Berechtigten als auch der durch diese belasteten Partei ergibt (vgl. RS0006730). Dies wird nun gesetzlich verankert.

Abs. 2:

A. Wegen des Verfügungsrechts des Liegenschaftseigentümers über den freigewordenen Pfandrang nach §§ 469, 469a ABGB und §§ 58, 59 GBG bedarf es derzeit zumindest der Mitantragstellung durch den Liegenschaftseigentümer beim Antrag auf Einverleibung der Löschung eines Pfandrechts. Ein vom Hypothekargläubiger alleine eingebrachtes Löschungsgesuch würde dem Verfügungsrecht des Eigentümers die Grundlage entziehen.

Erfahrungen in der Praxis haben aber gezeigt, dass die Möglichkeit, über den freigewordenen Pfandrang zu verfügen, vom Liegenschaftseigentümer nie ausgeübt wird. Außerdem ist die Antragstellung auf Einverleibung der Löschung des Pfandrechts für den Liegenschaftseigentümer zeit- und kostenaufwendig.

Der Hypothekargläubiger kann zwar die Verbücherung des Pfandrechts beantragen, die Löschung des Pfandrechts nach Tilgung der Schuld darf er aber alleine nicht beantragen und kann somit dem Liegenschaftseigentümer diese Tätigkeit nicht abnehmen. Die derzeitige Rechtslage verhindert damit eine einfache und schnelle Antragstellung auf Einverleibung der Löschung des Pfandrechts durch den Hypothekargläubiger. Dies ist für beide Seiten keine befriedigende Situation.

Zunächst wurde daher überlegt, das Verfügungsrecht des Liegenschaftseigentümers abzuschaffen und §§ 469 letzter Satz, 469a ABGB und §§ 58, 59 GBG aufzuheben. Dies stellt jedoch einen starken Eingriff in die Rechtsposition des Schuldners dar.

B. Mit diesem Entwurf wird daher vorgeschlagen, das Verfügungsrecht des Liegenschaftseigentümers über den freigewordenen Pfandrang unberührt zu lassen und dem Hypothekargläubiger aber eine Antragslegitimation auf Einverleibung der Löschung des Pfandrechts nach Tilgung der Schuld zuzugestehen.

Der Liegenschaftseigentümer wird insofern entlastet, als der Hypothekargläubiger die Möglichkeit bekommt, den Antrag auf Einverleibung der Löschung des Pfandrechts zu stellen. Die Antragslegitimation des Hypothekargläubigers soll aber an die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers geknüpft werden, wobei es ausreicht, dass diese Zustimmung bei der Antragstellung schriftlich und unbeglaubigt nachgewiesen wird; der Vorlage einer Originalurkunde bedarf es dafür nicht. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass sich der Hypothekargläubiger mit dem Liegenschaftseigentümer in der Praxis ohnedies vorab ins Einvernehmen setzen und dieses Einvernehmen schriftlich festhalten wird.

C. Der Liegenschaftseigentümer kann weiterhin im Rahmen der §§ 469, 469a ABGB und §§ 58, 59 GBG über den freigewordenen Pfandrang verfügen, solange der Hypothekargläubiger das Löschungsgesuch noch nicht bei dem zuständigen Grundbuchsgericht eingebracht hat.

Zudem muss die Antragstellung durch den Hypothekargläubiger in den meisten Fällen via ERV erfolgen. Dies führt zu einer Entlastung der Grundbuchsgerichte und ist ein weiterer Schritt zur Vermeidung von Medienbrüchen.

D. Der Ausnutzung einer Höchstbetragshypothek steht die vorgeschlagene Regelung nicht entgegen. Eine Höchstbetragshypothek ist die Eintragung des Pfandrechts für Forderungen bis zu einem bestimmten Höchstbetrag (§ 14 Abs. 2 GBG). Sie dient daher nicht bloß der Sicherung einer einzelnen Forderung, sondern eines ganzen Schuldverhältnisses für die Dauer seines Bestandes. Die Höchstbetragshypothek erlischt daher nicht mit der Tilgung entstandener (Einzel-)Forderungen, sondern erst mit der Beendigung des gesamten Grundverhältnisses.

Zu Z 4 (§ 119 Abs. 1):

Gemäß § 119 Abs. 1 GBG wird dem Antragsteller die Erledigung der Grundbuchsgesuche auch dann zugestellt, wenn er vertreten ist. Darin scheint ein vermeidbarer Verwaltungsaufwand zu liegen. Durch die Zustellung nur an den Antragstellervertreter können jährlich 150.000 Zustellungen via Poststraße und ca. € 300.000,00 eingespart werden. Außerdem können dadurch Unsicherheiten über den Beginn der Rechtsmittelfrist bei nicht gleichzeitiger Zustellung an Antragsteller und Antragstellervertreter vermieden werden. Daher schlägt der Entwurf vor, dass einem Antragsteller so wie in anderen Bereichen des Zivilverfahrens nur dann zugestellt werden soll, wenn er nicht vertreten ist. Ist er vertreten, soll ausnahmslos dem Vertreter zugestellt werden. Ihm obliegt es dann, seinen Klienten oder Mandanten in geeigneter Form von der Erledigung des Grundbuchsgesuchs zu verständigen.

Zu Z 5 (§ 137 Abs. 8):

Die Neuerungen sollen mit 1. Oktober 2020 in Kraft treten.

Zu Artikel 2 (Änderungen des GUG):

Zu Z 1 und 2 (§ 10 Abs. 2 und 3):

Abs. 2:

Aus technischer Sicht ist es nunmehr möglich, auch Anträge nach § 18a bis § 18c GUG gemäß § 10 Abs. 2 GUG zu reihen. Die Einschränkung in Abs. 2 kann daher gestrichen werden.

Abs. 3:

Im Grundbuchverfahren werden derzeit Melderegisterauskünfte, Personenstandsurkunden, Grundbuch – und Firmenbuchauszüge bei der Antragstellung im Original vorgelegt, obwohl die Grundbuchgerichte Zugriff auf das Zentrale Melderegister, das Personenstandsregister, das Vereinsregister und das Firmenbuch haben. Der Verweis auf inländische öffentliche und digital geführte Register soll die Vorlage von öffentlichen Urkunden ersetzen, sofern ein Zugriff auf diese Register bereits technisch möglich ist. So kann auch sichergestellt werden, dass die Grundbucheintragung auf Basis von aktuellen Daten erfolgt und nicht eine vorgelegte Meldeauskunft durch eine Adressänderung bereits veraltet ist.

Weiters dient diese Gesetzesänderung dem Ausbau des Projekts „ERVfürAlle“, da sie Voraussetzung für Anträge auf Namens- oder Adressenänderung ist.

(Unter der Bezeichnung „ERV für alle“ (§ 10a ERV 2006) wird seit 1. Jänner 2013 die Möglichkeit geboten, über die Website www.eingaben.justiz.gv.at Online-Eingaben an Gerichte und Staatsanwaltschaften ohne Anmeldung zum ERV zu richten. Dabei dient die Bürgerkartenfunktion der Authentifizierung des Einbringers.)

Zu Z 3 (§ 30 Abs. 11):

Die Neuerungen sollen mit 1. Oktober 2020 in Kraft treten.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002)

Zu Z 1 (§ 12 Abs. 3)

§ 12 Abs. 3 wurde mit dem Erbrechts-Änderungsgesetz 2015, BGBl. I Nr. 87/2015, eingefügt und regelt jene Fälle, in denen eine Erbenmehrheit – außerhalb einer Eigentümerpartnerschaft – Eigentum am Mindestanteil erworben hat und das Eigentum der mehreren Personen nicht im Grundbuch eingetragen werden kann, weil dies dem Unteilbarkeitsgrundsatz des § 12 Abs. 1 widerspräche.

§ 12 Abs. 3 ordnet bisher an, dass das Grundbuchgericht die Antragsteller auf die Unmöglichkeit der begehrten Einverleibung hinzuweisen hat, wenn ein Antrag auf Einverleibung des Eigentums der mehreren Personen gestellt wird. Dadurch soll den Antragstellern die Möglichkeit gegeben werden, die Eigentumsverhältnisse entsprechend dem Unteilbarkeitsgrundsatz neu zu ordnen, also sich auf den Erwerb des Mindestanteils durch eine einzelne Person oder auf die Begründung einer Eigentümerpartnerschaft zu einigen und sodann einen dieser Einigung entsprechenden, neuen Einverleibungsantrag zu stellen. Für eine

derartige Einigung und neuerliche Antragstellung hat das Grundbuchsgericht eine angemessene Frist zu setzen. Wenn es innerhalb dieser Frist nicht zu einer solchen Einigung und Antragstellung kommt, hat das Grundbuchsgericht mit gerichtlicher Feilbietung des Mindestanteils vorzugehen.

Bislang ist in § 12 Abs. 3 aber nicht ausdrücklich geregelt, wie mit dem Antrag auf Einverleibung im Grundbuchsverfahren umzugehen ist. Dies soll nun klargestellt und ausdrücklich angeordnet werden, dass dieser (auf eine unzulässige Eintragung gerichtete) Antrag abzuweisen ist. An diese Abweisung schließt sich die schon bisher in § 12 Abs. 3 vorgesehene Vorgangsweise an.