

Vorblatt

Problem

Einige Aspekte des geltenden Grundbuchsrechts erschweren einen verstärkten IT-Einsatz bei der Erstellung und Übermittlung von Anträgen und Entscheidungen im Grundbuchsverfahren. Dies trifft insbesondere auf die Anmerkung der Rangordnung, bei der die Antragstellung derzeit in beglaubigter Form erfolgen muss, und die Zweistufigkeit des Verfahrens zur Begründung eines Baurechts zu. Außerdem bestehen zu manchen Fragen des geltenden Grundbuchsrechts Auslegungsschwierigkeiten.

Ziele und Inhalt des Entwurfs

Mit diversen, jeweils punktuellen Regelungen sollen die Einsatzmöglichkeiten der IT im Grundbuchsverfahren ausgeweitet und einige bisher umstrittene grundbuchsrechtliche Fragen einer eindeutigen Lösung zugeführt werden. Das betrifft insbesondere

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

Alternativen

Keine.

Auswirkungen des Regelungsvorhabens

- Finanzielle Auswirkungen

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Langfristig wird sich die Möglichkeit zum verstärkten IT-Einsatz im Grundbuchsverfahren positiv auf die Finanzgebarung der Justiz und des Bundes auswirken.

Eine Mehrbelastung der Gerichte ist ebenfalls nicht zu erwarten. Auch für Verwaltungsbehörden kommt es letztlich zu keinen zusätzlichen Aufgaben: Zwar müssen die jeweils zuständigen Abgabenbehörden bei der Begründung eines Baurechts nach dem Entwurf in Hinkunft eine Bestätigung darüber ausstellen, dass in Bezug auf die betreffende Liegenschaft keine ein Vorzugsrecht genießenden Abgabenforderungen bestehen (vgl. den vorgeschlagenen § 13 BauRG); allerdings mussten diese Behörden (über Aufforderung durch das Gericht innerhalb einer 14-tägigen Frist bei sonstigem Verlust des Vorrangs) schon bisher prüfen, ob derartige Forderungen bestehen. Der zusätzliche Verwaltungsaufwand für die Ausstellung einer Negativbestätigung ist – auch in Anbetracht der insgesamt eher geringen Zahl von Anträgen auf Eintragung eines Baurechts – vernachlässigbar.

- Wirtschaftspolitische Auswirkungen

-- Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich

Die vorgeschlagenen Regelungen werden keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich haben.

-- Auswirkungen auf die Verwaltungslasten für Unternehmen

Keine.

- Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit

Keine.

- Auswirkungen in konsumentenschutzpolitischer und sozialer Hinsicht

Keine.

- Geschlechtsspezifische Auswirkungen

Keine.

Aspekte der Deregulierung

Keine.

Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Den vorgeschlagenen Regelungen stehen keine Rechtsvorschriften der EU entgegen.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Keine.

Kompetenzgrundlage

Die Kompetenz des Bundes zur Erlassung dieses Bundesgesetzes gründet sich auf Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG (Zivilrechtswesen).

Allgemeiner Teil

Mit der Grundbuchs-Novelle 2008, BGBl. I Nr. 100/2008, wurden die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Umstellung der mehr als 20 Jahre alten Grundstücksdatenbank auf eine neue Datenbank, die „GDB-neu“, geschaffen. Das Ziel dieser technologischen Erneuerung ist es vor allem, die Möglichkeiten eines Einsatzes der Informationstechnologie im Grundbuchsverfahren auszuweiten: So besteht – obwohl die endgültige Umstellung auf die GDB-neu noch nicht erfolgt ist – bereits seit 1. Februar 2009 die Möglichkeit, im Grundbuchsverfahren Eingaben und Beilagen im elektronischen Rechtsverkehr (ERV) einzubringen (vgl. § 10 ERV 2006). Außerdem wurden und werden elektronische Formulare für die strukturierte Antragstellung im ERV entwickelt, die seitens der Grundbuchsgerichte leichter bearbeitet werden können.

Die im Rahmen des Test- bzw. parallelen Probetriebs der GDB-neu sowie die beim bisherigen Einsatz des ERV im Grundbuchsverfahren gesammelten Erfahrungen sollen zum Anlass genommen werden, einige grundbuchsrechtliche Bestimmungen zu adaptieren. Das gilt vor allem für die Anmerkung der Rangordnung, die nach derzeitiger Rechtslage von der Antragstellung im ERV ausgeschlossen ist. Dieses Problem soll dadurch gelöst werden, dass das Einverständnis des Eigentümers zur Anmerkung der Rangordnung in Hinkunft nicht nur im Grundbuchsgesuch selbst, sondern auch in einer gesonderten Urkunde (Rangordnungserklärung) abgegeben werden kann (§ 53 GBG). Auch der Vorschlag, das bislang zweistufige Verfahren bei der Begründung eines Baurechts abzuschaffen (vgl. die §§ 13 und 14 BauRG), soll die automationsunterstützte Bearbeitung dieser Anträge erleichtern.

Außerdem soll die Novelle zum Anlass genommen werden, einige andere grundbuchsrechtliche Fragen einer (neuen bzw. eindeutigen) Lösung zuzuführen. Dies betrifft insbesondere folgende Bereiche:

- Klarstellungen beim Verbesserungsauftrag im Grundbuchsverfahren (§ 82a GBG) sowie bei der Kumulierung (§ 86 GBG);
- die Einschränkung der Kumulierungsmöglichkeit bei Liegenschaften, an denen Wohnungseigentum begründet ist (§ 86 GBG);
- die Möglichkeit eines Verzichts auf Zustellungen (§ 101 GBG);
- die Ausweitung der Definition gegenstandsloser Eintragungen (§ 131 GBG);
- die Einschränkung der Zuständigkeit des Eisenbahngerichts (§ 24c GUG);
- die erleichterte Berichtigung von Miteigentumsanteilen im Wohnungseigentumsrecht (§§ 3 und 10 WEG)
- die Änderung von Eintragungen, die noch auf Schilling oder andere Altwährungen lauten (Art. I § 5 Abs. 4 des 1. Euro-Ju-BeG).

Besonderer Teil

Zu Art. 1 (Änderung des GBG):

Zu Z 1 (§ 27 GBG):

Der ERV und die digitale Speicherung von Urkunden in der Urkundendatenbank haben in der Praxis mitunter zu Problemen mit der Qualität von Urkunden im Hinblick auf ihre Lesbarkeit geführt. Es wird daher vorgeschlagen, § 27 Abs. 1 um eine Bestimmung zur Lesbarkeit von Urkunden und deren Eignung zur Erfassung in der Urkundendatenbank zu ergänzen.

Diesen Anforderungen genügen jedenfalls solche Urkunden, die einem Standardformat (z. B. DIN A4) entsprechen und in einem Standardschriftsatz (z. B. Times New Roman) mit ausreichender Schriftgröße (z. B. Schriftgrad 12) und adäquatem Zeilenabstand (z. B. 1,5-zeilig) verfasst sind. Bei in Papierform vorgelegten Urkunden ist außerdem die Druckqualität für die Eignung zur Erfassung in der elektronischen Urkundensammlung relevant, da die Urkunden dazu gescannt werden müssen.

Zu Z 2 (§ 53 GBG):

Im ERV ist es nicht möglich, Grundbuchsgesuche mit beglaubigten Unterschriften zu stellen. Es soll daher – so wie bei der Aufsandungserklärung, die in einer besonderen Urkunde abgegeben werden kann (vgl. § 32 Abs. 2), – auch für die Rangordnung die Möglichkeit geschaffen werden, die Erklärung des Eigentümers in eine eigene Urkunde „auszulagern“. Da aufgrund dieser Urkunde eine bücherliche Eintragung erfolgen soll, hat sie den Anforderungen des § 27 (z.B. Angabe des Geburtsdatums bei natürlichen Personen) zu entsprechen.

Anders als bei der vorgeschlagenen Regelung über die Namensrangordnung (vgl. § 57a Abs. 2) kann das Rangordnungsgesuch nur vom Eigentümer (oder seinem Vertreter) gestellt werden. Es bedarf hier daher keiner Befristung der Gültigkeit der Rangordnungserklärung, da stets der Eigentümer selbst die Entscheidung trifft, ob er einen Antrag stellen will oder nicht. Die Geltung einer solchen Erklärung soll jedoch auf eine einmalige Antragstellung beschränkt sein.

Zu Z 3 (§ 54 GBG):

Die Vorschrift des § 54, wonach vom Rangordnungsbeschluss nur eine Ausfertigung erstellt werden darf, soll sicherstellen, dass nur derjenige den angemerkten Rang ausnützen kann, der sich im körperlichen Besitz der Beschlusausfertigung befindet (vgl. *Mahrer* in *Kodek*, Grundbuchsrecht § 54 GBG Rz 1). Es muss daher gewährleistet sein, dass die dem Gericht vorgelegte Beschlusausfertigung auf ihre Authentizität überprüft werden kann. Eine solche Prüfung ist nur dann möglich, wenn die Ausfertigung die Unterschrift der Gerichtskanzlei und den Beglaubigungsvermerk im Sinn des § 79 Abs. 1 erster Satz GOG enthält. Die Ausnahme vom Unterschriftserfordernis im letzten Satz der genannten Bestimmung für Beschlusausfertigungen, die „mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung erstellt werden“, kann daher nicht für Rangordnungsbeschlüsse gelten.

Zu Z 4 und 5 (§§ 56 und 57 GBG):

Bislang sah das Gesetz vor, dass die Ausnutzung einer Rangordnung auf der einzigen Beschlusausfertigung zu vermerken war. Diese Regel kann im Hinblick auf die vorgeschlagene Einführung einer Namensrangordnung, zu deren Ausnutzung es keiner Vorlage des Rangordnungsbeschlusses bedarf (vgl. § 57a Abs. 1), nicht beibehalten werden. Denkbar wäre ein entsprechender Vermerk im Tagebuch, doch ergibt sich die (teilweise oder gänzliche) Ausnutzung der Rangordnung auch unmittelbar aus dem Hauptbuch. Es wird daher vorgeschlagen, auf einen separaten Vermerk der Ausnutzung (bzw. Vorlage zwecks Löschung der Anmerkung) der Rangordnung in Hinkunft zu verzichten.

Zu Z 6 (§ 57a GBG):

Die Regelungen über die Anmerkung der Rangordnung (§§ 53 – 57) sollen um eine Bestimmung ergänzt werden, die – ähnlich wie § 40 Abs. 2 und 4 WEG über die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum – die Anmerkung einer bestimmten Person als Berechtigter ermöglicht (Namensrangordnung). Da diese Person dann bereits im Grundbuch eingetragen ist, soll es zur Ausnutzung der Rangordnung nicht erforderlich sein, den Rangordnungsbeschluss vorzulegen.

Antragsberechtigt soll nicht nur der Eigentümer, sondern auch derjenige sein, zu dessen Gunsten die Rangordnung angemerkt werden soll (Abs. 2). Dieser benötigt dann freilich eine entsprechende Einverständniserklärung des Eigentümers, also eine Rangordnungserklärung im Sinn des § 53 Abs. 4, aus der der Antragsteller als Berechtigter hervorgehen muss. Zum Schutz des Eigentümers darf diese Art der

Rangordnungserklärung im Zeitpunkt der Antragstellung maximal ein Jahr alt sein. Die angemerkte Namensrangordnung selbst ist – wie auch eine sonstige Rangordnung – ein Jahr wirksam (vgl. § 55).

Während eine sonstige Rangordnung durch schlichte Weitergabe des Rangordnungsbeschlusses übertragbar ist, bedarf es für die Übertragung einer Namensrangordnung einer gesonderten Regelung; diese findet sich in Abs. 3.

Ein berufsmäßiger Parteienvertreter kann sich gemäß Abs. 4 eine Anmerkung der Rangordnung auf seinen Namen als Treuhänder ausstellen lassen, wobei die Eigenschaft als Treuhänder sowohl im Antrag, als auch in der Anmerkung ausdrücklich angeführt werden muss. Eine solche Rangordnung kann erleichtert ausgenutzt werden, weil es für die Eintragung des angemerkten Rechts für einen Mandanten des Parteienvertreterers keines Nachweises der Übertragung der Rangordnung bedarf.

Zu Z 7 (§ 82a GBG):

Der mit der Grundbuchs-Novelle 2008 eingeführte § 82a lässt derzeit offen, was zu geschehen hat, wenn ein Antragsteller dem vom Gericht erteilten Verbesserungsauftrag nicht Folge leistet. Ein solches Unterlassen der Verbesserung kann vor allem zwei Gründe haben: So ist es einerseits denkbar, dass der Antragsteller eine beschlussmäßige Entscheidung über seinen unverbesserten Antrag wünscht, weil er diesen bereits in der ursprünglichen Form für bewilligungsfähig hält. Andererseits kann es sein, dass der Antragsteller die Berechtigung des Verbesserungsauftrags erkennt, zur Beseitigung des Formgebrechens aber nicht in der Lage ist (z. B. weil er die vom Gericht verlangte Urkunde nicht vorlegen kann); dann wird er häufig kein Interesse mehr an der – zwangsläufig abschlägigen – Entscheidung über sein Gesuch haben. Für das Gericht ist jedoch nicht ohne Weiteres erkennbar, aus welchem Grund die Verbesserung unterblieben ist. Diese Problematik wird noch dadurch verschärft, dass ein Verbesserungsauftrag mit oder ohne Zurückstellung des Antrags erteilt werden kann.

Um in diesen Fällen eine unnötige Arbeitsbelastung der Gerichte durch abweisende Entscheidungen, an denen der Antragsteller gar nicht interessiert ist, zu vermeiden, soll im Grundbuchsverfahren eine Reaktionspflicht für Antragsteller statuiert werden, denen ein Verbesserungsauftrag erteilt wurde (vgl. Abs. 6): Diese haben entweder rechtzeitig die aufgetragene Verbesserung vorzunehmen oder innerhalb der Verbesserungsfrist zu erklären, dass sie eine Entscheidung des Gerichts begehren. Unterlassen sie beides, gilt ihr Antrag als zurückgenommen (vgl. Abs. 7); die bei der ursprünglichen Antragstellung gesetzte Plombe ist daher zu löschen. Sollte in weiterer Folge doch noch eine „Verbesserung“ erfolgen, so wäre sie aufgrund der vom Gesetz fingierten Rücknahme des Antrags zurückzuweisen.

Von der vorgeschlagenen Regelung sind Verbesserungsaufträge mit gleichzeitiger Zurückstellung des Antrags gleichermaßen erfasst wie solche, bei denen der Antrag bei Gericht verblieben ist. Ein Unterschied besteht lediglich insoweit, als der Antragsteller einen ihm zurückgestellten Antrag dem Gericht neuerlich vorlegen muss (vgl. Abs. 6 zweiter Halbsatz).

Zu Z 8 (§ 84 GBG):

Das nicht mehr zeitgemäße Erfordernis, im Grundbuchsgesuch den „Stand“ des Antragstellers und der zu verständigenden Personen anzugeben, soll bei natürlichen Personen durch das Geburtsdatum ersetzt werden (vgl. dazu auch § 27 Abs. 2 in der Fassung der Grundbuchs-Novelle 2008). Weiters erscheint es sinnvoll, bei im Firmenbuch bzw. Vereinsregister eingetragenen Rechtsträgern auch die Angabe der entsprechenden Registernummer zu verlangen.

Zu Z 9 (§ 86 GBG):

Nach der jüngeren Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (vgl. 5 Ob 176/08t, 5 Ob 45/09t, 5 Ob 153/09z) ist die Kumulierung mehrerer Begehren in einem Gesuch auch dann zulässig, wenn sie auf mehrere der in § 86 GBG genannten Gründe – Einheit der Urkunde, Einheit der Einlage und Einheit des Rechts – gestützt wird. Dabei hat der OGH aber stets betont, dass eine Verbindung mehrerer Begehren in einem Gesuch dann abzulehnen ist, wenn Unübersichtlichkeit und Fehleranfälligkeit im Vergleich zur gleichzeitigen Einbringung mehrerer Gesuche die Erledigung erschweren werden. Zur Klarstellung sollen diese zusätzlichen Voraussetzungen nunmehr explizit in den Gesetzeswortlaut aufgenommen werden, wobei neben der Unübersichtlichkeit und Fehleranfälligkeit auch eine Verzögerung der Erledigung einer Kumulierung entgegenstehen soll.

Außerdem soll in einem neuen zweiten Satz des § 86 GBG die Möglichkeit der Kumulierung von mehreren Begehren in einem Gesuch bei Liegenschaften, an denen Wohnungseigentum begründet wurde, insofern eingeschränkt werden, als die Eintragung mehrerer Rechte aufgrund eines einzigen Gesuchs nur für denselben Mindestanteil (statt für dieselbe Grundbucheinlage) zulässig sein soll.

Zu Z 10 (§ 119 GBG):

Die Möglichkeit eines Zustellverzichts im Grundbuchsverfahren ist bislang gesetzlich nicht geregelt, erscheint aber sinnvoll (vgl. *Kodek* in *Kodek*, Grundbuchsrecht § 119 GBG Rz 10 ff). Ein solcher Verzicht soll aber nur dann wirksam sein, wenn er in einer Urkunde in grundbuchsfähiger Form abgegeben wird.

Zu Z 11 (§ 131 GBG):

Anlässlich der Umstellung auf die neue Grundbuchsdatenbank erscheint es zur Bereinigung des Grundbuchs sinnvoll, die gesetzliche Definition gegenstandsloser Eintragungen in Abs. 2 lit. c betragsmäßig zu erweitern. Außerdem soll der zeitliche Anwendungsbereich der Bestimmung ausgeweitet werden, wobei zweckmäßiger Weise statt auf ein fixes Datum auf den seit der Eintragung vergangenen Zeitraum abzustellen ist.

Zu Z 12 (§ 137 GBG):

Es handelt sich um die Regelung des Inkrafttretens. Eine besondere Übergangsbestimmung ist nur für den geänderten § 27 Abs. 1 erforderlich, weil früher errichtete Urkunden weiterhin grundbuchsfähig sein sollen.

Zu Art. 2 (Änderung des GUG):**Zu Z 1 (§ 5 GUG):**

Bei Plänen, die in die elektronische Urkundensammlung aufgenommen wurden, kann sich das Problem stellen, dass ein Ausdruck – z. B. wegen der Verwendung von Sonderformaten oder bei mehrfarbigen Darstellungen – mit den bei den Gerichten vorhandenen Druckern nicht möglich bzw. sinnvoll ist. Der vorgeschlagene Abs. 2a schränkt daher die Verpflichtung zur Erteilung von Abschriften dahingehend ein, dass sie nur nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten zu erfolgen hat.

Um auch bei nicht druckbaren Plänen eine Einsichtsmöglichkeit zu eröffnen, wird im zweiten Satz der neuen Bestimmung angeordnet, dass die Einsicht in solche Pläne auf Verlangen über andere technische Vorrichtungen – zu denken ist dabei vor allem an Computer-Bildschirme – zu gewähren ist.

Zu Z 2 (§ 8a GUG):

Es soll ausdrücklich klargestellt werden, dass es sich bei der Ersichtlichmachung der Zugehörigkeit von Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen zu einer Liegenschaftsgruppe um eine sprengelübergreifende Eintragung im Sinn des § 18a handelt, wenn die Liegenschaften bzw. Anteile in verschiedenen Gerichtssprengeln gelegen sind.

Zu Z 3 (§ 18c GUG):

Die bisher geltende Regelung des § 18c besagt, dass bei einer sprengelübergreifenden Liegenschaftsteilung das Abschreibegericht auch für die Zuschreibung zuständig ist. Es ist jedoch auch möglich, dass in beiden Sprengeln Abschreibungen zu erfolgen haben. Für diesen Fall soll durch einen neuen zweiten Satz klargestellt werden, dass der Antragsteller ein Wahlrecht hat, welches der beiden in Betracht kommenden Gerichte er anruft. Dieses Gericht hat dann sämtliche im Teilungsplan vorgesehenen Ab- und Zuschreibungen vorzunehmen, weil nur so dem Gebot der einheitlichen Plandurchführung (vgl. § 2 Abs. 1 LiegTeilG) entsprochen werden kann.

Zu Z 4 (§ 18d GUG):

Bei der elektronischen Antragstellung wirft die Ausnutzung der Rangordnung gewisse Probleme auf, weil der Nachweis der Berechtigung des Antragstellers – der sonst durch die Vorlage des nur in einer Ausfertigung erteilten Rangordnungsbeschlusses (vgl. § 54 GBG) erfolgt – wegen der Möglichkeit der Vervielfältigung elektronischer Dokumente auf andere Weise geführt werden muss (vgl. dazu auch den Vorschlag einer Namensrangordnung in § 57a GBG). Als mögliche Lösung wurde zunächst ein individueller Identifikationscode in Erwägung gezogen, der zur Ausnutzung der Rangordnung erforderlich ist. Ein solches Verfahren müsste jedoch auch gewährleisten, dass stets nur eine Person die Rangordnung faktisch ausnutzen kann (Einmaligkeitswirkung), wofür sich derzeit noch keine befriedigenden technischen Lösungen abzeichnen.

Um auf mögliche zukünftige technische Entwicklungen rasch reagieren zu können, erscheint es sinnvoll, dem Bundesminister für Justiz eine Verordnungsermächtigung für die nähere Ausgestaltung eines „elektronischen Rangordnungsbeschlusses“ zu erteilen. Durch die gesetzliche Anordnung, dass das entsprechende Verfahren Sicherungen gegen Missbrauch vorsehen muss, wird die funktionelle Gleichwertigkeit mit einer Vorlage des Rangordnungsbeschlusses in Papierform gewährleistet.

Zu Z 5 (§ 24c GUG):

Der durch die Grundbuchs-Novelle 2008 eingeführte Grundsatz der einheitlichen Durchführung von Teilungsplänen (§ 2 Abs. 1 LiegTeilG) würde im Zusammenspiel mit § 18c (sprengelübergreifende Ab- und Zuschreibung) und § 24c Abs. 2 (Zuständigkeit des vormals für die Führung des Eisenbahnbuchs zuständigen Gerichts) dazu führen, dass das Eisenbahnbuchgericht auch über Teilungen von Grundstücken entscheiden muss, die mit Änderungen von Eisenbahneinlagen nichts zu tun haben, aber – mehr oder weniger zufällig – im selben Teilungsplan vorgesehen sind. Dadurch könnte es zu einer erheblichen Mehrbelastung dieser Gerichte kommen, die sie in der Erfüllung ihrer eigentlichen Aufgabe – dem Vollzug der Spezialmaterie Eisenbahnrecht – behindern würde.

Es erscheint daher sachgerecht, Abschreibungen von Grundstücksteilen aus Eisenbahneinlagen von der Sonderzuständigkeit des Eisenbahnbuchgerichts nach § 24c Abs. 2 auszunehmen und dem für die entsprechende Katastralgemeinde zuständigen Grundbuchsgericht zu übertragen. Bei einer solchen Antragstellung kann es erforderlich sein, jene Urkunden, die sich in der (nicht elektronisch geführten) Urkundensammlung des Eisenbahnbuchs befinden, im Original bzw. in beglaubigter Abschrift dem Lagegericht vorzulegen.

Für die Abschreibung ganzer Grundstücke aus einer Eisenbahneinlage soll es hingegen bei der bisherigen Regelung bleiben, weil hier die Problematik der einheitlichen Durchführung eines Teilungsplans nicht besteht.

Zu Z 6 (§ 30 GUG):

Abs. 7 und 8:

Auch die neuen Regelungen im GUG sollen mit 1. Jänner 2012 in Kraft treten (vgl. Abs. 7), größtenteils aber erst nach der Umstellung auf die GDB-neu anwendbar sein (vgl. Abs. 8).

Für diejenigen Fälle, in denen die Antragstellung vor, die Erledigung aber erst nach der Umstellung auf die GDB-neu erfolgt, gilt die – auch Änderungen der Rechtslage erfassende (vgl. *Kodek in Kodek*, Grundbuchsrecht § 93 GBG Rz 16) – allgemeine Regel des § 93 GBG, wonach der Zeitpunkt des Einlangens beim Grundbuchsgericht für die Beurteilung eines Ansuchens entscheidend ist. Soweit es sich dabei um einen Antrag handelt, der ein Tätigwerden mehrerer Gerichte erforderlich macht (z. B. ein Antrag auf Eintragung einer Simultanhypothek in einem einzigen Gesuch - vgl. § 108 Abs. 1 GBG), wird dabei auf den Zeitpunkt des Einlangens beim ersten Gericht abzustellen sein.

Abs. 9:

In der aus den 1980er Jahren stammenden Grundstücksdatenbank können diakritische Zeichen nicht dargestellt werden, was dazu geführt hat, dass die Schreibweise von manchen Namen oder Firmen im Grundbuch von der tatsächlichen – also der sich z.B. aus Personenstandsunterlagen ergebenden – Schreibweise abweicht.

Mit der elektronischen Umschreibung auf die GDB-neu wird es dagegen möglich sein, diakritische Zeichen einzugeben und darzustellen. Daher soll jenen Personen, die bisher eine an sich nicht korrekte Schreibweise ihres Namens oder ihrer Firma in Kauf nehmen mussten, ab diesem Zeitpunkt die Möglichkeit eröffnet werden, einen gebührenbefreiten Berichtigungsantrag zu stellen. Freilich muss dabei der Nachweis der tatsächlichen Schreibweise erbracht werden.

Zu Art. 3 (Änderung des LiegTeilG):**Zu Z 1 (§ 2 LiegTeilG):**

Abs. 1:

Der inhaltliche Konnex zwischen Teilungsplan und Grundbuchsantrag soll – in Ergänzung der bereits bestehenden Regelung, wonach ein Plan nur zur Gänze durchgeführt werden darf – dadurch sichergestellt werden, dass es für jeden Plan einen eigenen Antrag geben muss.

Abs. 2:

Die mit der GB-Nov 2008 eingeführte Bestimmung, wonach Teilungspläne – auf deren Speicherung im Geschäftsregister der Vermessungsbehörde im Grundbuchsantrag lediglich hinzuweisen ist – nicht zur Urkundensammlung zu nehmen sind, beruhte auf technischen Überlegungen, die inzwischen überholt sind. Die Regelung soll daher entfallen.

Zu Z 2 und 4 (§§ 3 und 4 LiegTeilG):

Wie in den Erläuterungen zu den §§ 56 und 57 GBG ausgeführt, soll ein separater Vermerk über die Ausnutzung der Rangordnung in Hinkunft nicht mehr erforderlich sein. Dies gilt auch für Abschreibungen. Außerdem soll – entsprechend der Terminologie des § 54 GBG – auch im

Liegenschaftsteilungsgesetz auf den „Beschluss“ (statt wie bisher auf den „Bescheid“) Bezug genommen werden, mit dem die Anmerkung der Rangordnung bewilligt wurde.

Zu Z 3 (§ 3a LiegTeilG):

Wird ein herrschendes Grundstück geteilt, so stellt sich die Frage, ob sich die Servitut auch auf das Trennstück bezieht. In der Praxis der Grundbuchsgerichte wurde dieses Problem bisher durch eine weite Auslegung des § 9 AllgGAG gelöst: Dieser sieht zwar an sich nur vor, dass die Ersichtlichmachung der Änderung von Grunddienstbarkeiten im Gutbestandsblatt des herrschenden Grundstücks von Amts wegen zu erfolgen hat, wurde von der landesgerichtlichen Rechtsprechung aber auch auf die notwendigen Änderungen in der dienenden Einlage erstreckt (siehe die Nachweise bei *Kodek* in *Kodek*, Grundbuchsrecht § 9 AllgGAG Rz 4). Da das Grundbuchsgericht bei der ihm somit auferlegten amtswegigen Prüfung aber letztlich oft nur Vermutungen darüber anstellen kann, ob eine Mitübertragung der Dienstbarkeit auf den abzuschreibenden Teil des herrschenden Gutes tatsächlich gewollt bzw. rechtens ist (vgl. dazu auch 5 Ob 1/10y), soll der Antragsteller in Hinkunft verpflichtet sein, eine solche explizit zu beantragen. Ohne einen solchen Antrag ist die Servitut in Bezug auf das Trennstück nicht einzutragen, was auch der allgemeinen Regelung des § 25 Abs. 1 LiegTeilG entspricht.

Zu Z 5 (§ 18 LiegTeilG):

Die Verbücherung von Straßenanlagen etc. ist häufig sehr kompliziert, da von den Ab- und Zuschreibungen eine große Anzahl von Grundstücken betroffen sein kann. Es kann daher oft auch schwierig sein, den – vom Vermessungsamt zu beurkundenden – Antrag korrekt zu formulieren.

Um zu vermeiden, dass Unklarheiten oder geringfügige Fehler im Antrag dessen Abweisung zur Folge haben, soll das Gericht die Möglichkeit haben, ergänzende Erhebungen zu pflegen. Damit ist klargestellt, dass das Verbot der Zwischenerledigung (vgl. § 95 Abs. 1 GBG) im Sonderverfahren nach §§ 15 ff. LiegTeilG nicht gilt.

Zu Z 6 (§ 20 LiegTeilG):

Hier soll es zu einer terminologischen Präzisierung der Rechtsfolgen eines berechtigten Einspruchs im vereinfachten Verbücherungsverfahren nach den §§ 15 ff. kommen (Wiederherstellung der früheren bürgerlichen Rechte am entsprechenden „Grundstück“ statt am „Grundbuchskörper“).

Zu Z 7 (§ 32 LiegTeilG):

Die grundbuchsrechtlichen Sondervorschriften für das Rechtsmittelverfahren (§ 122 ff. GBG) sollen für alle Ansuchen von Parteien gelten, mag der Antrag auch vom Vermessungsamt beurkundet worden sein. Außerdem soll – analog zur Änderung von § 20 Abs. 1 – klargestellt werden, wie sich ein erfolgreicher Rekurs im vereinfachten Verbücherungsverfahren auswirkt.

Zu Z 8 (Entfall von § 35 LiegTeilG):

Mit der Euro-Gerichtsgebühren-Novelle, BGBl. I Nr. 131/2001, wurden im Gerichtsgebührengesetz Regelungen geschaffen, die – mit einigen ausdrücklich angeführten Ausnahmen – allen bis dahin in Geltung stehenden Gesetzesbestimmungen über persönliche oder sachliche Befreiungen von Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren materiell derogiert haben (vgl. die §§ 10 Abs. 1 und 13 Abs. 1 GGG). Von dieser materiellen Derogation waren auch die Gebührenbefreiungen nach § 35 LiegTeilG erfasst. Daran konnte auch der Umstand nichts ändern, dass § 35 LiegTeilG nach Inkrafttreten der Euro-Gerichtsgebühren-Novelle nochmals – nämlich durch die Grundbuchs-Novelle 2008, BGBl. I Nr. 100/2008 – novelliert wurde, weil es sich dabei lediglich um redaktionelle Anpassungen handelte, durch die keine neuen Gebührenbefreiungen geschaffen wurden.

Wenngleich die Gebührenbefreiungen nach § 35 LiegTeilG daher schon derzeit nicht mehr anzuwenden sind, soll die genannte Bestimmung zur Klarstellung nunmehr ausdrücklich aufgehoben werden. Einer besonderen Regelung des Außerkrafttretens bedarf es nicht, da sich die Rechtslage materiell nicht ändert.

Zu Art. 4 (Änderung des BauRG):

Zu Z 1 und 2 (§§ 13 und 14 BauRG):

Das Verfahren zur Begründung eines Baurechts ist derzeit zweistufig ausgestaltet: Die Einbringung eines entsprechenden Gesuchs führt zunächst nur zu dessen Anmerkung und zu einer beschlussmäßigen Aufforderung an die in Betracht kommenden Abgabenbehörden, dem Baurecht entgegenstehende Vorzugspfandrechte binnen 14 Tagen anzumelden. Die Eintragung des Baurechts kann erst nach Ablauf dieser Frist erfolgen.

Diese Regelung erscheint unnötig kompliziert. Das dasselbe Resultat kann nämlich dadurch erreicht werden, dass vom Antragsteller verlangt wird, bereits mit dem Gesuch entsprechende Negativbestätigungen der Abgabenbehörden vorzulegen. Damit die Aktualität dieser Bestätigungen

gewährleistet ist, dürfen sie maximal drei Monate vor dem Zeitpunkt ausgestellt worden sein, zu dem das Ansuchen auf Eintragung des Baurechts eingebracht wird.

Zu Z 3 (§ 21 BauRG):

Die Novellierung des BauRG soll auch zum Anlass genommen werden, dieses Gesetz mit einer eigenen Inkrafttretens-Bestimmung zu versehen.

Zu Art. 5 (Änderung des UHG):

Zu Z 1 (§ 12 UHG):

Mit der vorgeschlagenen Änderung soll die – in § 12 Abs. 1 bereits mit dem Budgetbegleitgesetz 2011 vorgenommene – Anpassung der Zustellart im Urkundenhinterlegungsverfahren an die Vorschrift über die Zustellung von Klagen (§ 106 Abs. 1 ZPO) auch in Abs. 3 nachvollzogen werden.

Zu Z 2 (§ 41 UHG):

Die Regelung stellt klar, dass es für die Anwendbarkeit des geänderten § 12 Abs. 3 auf den Zeitpunkt ankommt, in dem das Gericht die Zustellverfügung erlässt.

Zu Art. 6 (Änderung des WEG 2002):

Zu Z 1 (§ 3 WEG 2002):

Im Wohnungseigentumsrecht haben die Vertreter der rechtsberatenden Berufe schon seit Längerem das Anliegen deponiert, für die Begründung des Wohnungseigentums einen ähnlichen Erleichterungsmechanismus für die dabei vorzunehmenden Veränderungen der Miteigentumsanteile vorzusehen, wie ihn § 10 Abs. 3 WEG 2002 bei bereits bestehendem Wohnungseigentum für die Nutzwertänderung kennt. Diesem Anliegen soll nun Rechnung getragen werden.

Der neue § 3 Abs. 4 WEG 2002 soll es ermöglichen, die zur Schaffung der für die Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen Miteigentumsanteile (§ 2 Abs. 9) notwendige Veränderung der bestehenden Miteigentumsanteile durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG vorzunehmen, wenn

1. für jeden der künftigen Wohnungseigentümer (gemeint sind diejenigen Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, die unmittelbar nach der Wohnungseigentumsbegründung Wohnungseigentümer sein sollen, also gleichsam die „erste Generation“ von Wohnungseigentümern) bereits vor der Wohnungseigentumsbegründung entweder das Miteigentum an einem Anteil der Liegenschaft einverleibt oder die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum an einem Anteil eingetragen ist und
2. alle diese Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber sowie die Buchberechtigten (soweit sie im Rang vor einer Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eingetragen sind) zustimmen.

Die Verbücherung der nach dieser Bestimmung geänderten Miteigentumsanteile kann nicht separat beantragt werden, sondern hat uno actu mit der Begründung von Wohnungseigentum zu erfolgen.

Zu Z 2 (§ 10 WEG 2002):

Parallel zur neuen Begründungserleichterung in § 3 WEG 2002 soll die Systematik des bisherigen § 10 Abs. 3 und 4 WEG 2002 angepasst werden. Hier sollen drei Fallgruppen unterschieden werden:

1. Führt die Berichtigung bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 v.H., so soll sie auf Antrag auch nur eines der von der Änderung betroffenen Miteigentümer in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG vorgenommen werden können, ohne dass die übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten zustimmen müssten (§ 10 Abs. 3 zweiter Satz WEG 2002); bei dieser Konstellation ändert sich also gegenüber der bisherigen Rechtslage nichts.
2. Wird hingegen auch nur ein Miteigentumsanteil durch die Berichtigung um mehr als 10 v.H. geändert, so ist die erleichterte Berichtigung im Sinn des § 136 Abs. 1 GBG nur mit Zustimmung aller Miteigentümer sowie der Buchberechtigten zulässig. Hinsichtlich des Erfordernisses der Zustimmung der Buchberechtigten ist hier aber zu differenzieren: Bei jenen Miteigentumsanteilen, die sich durch diesen Vorgang vergrößern oder gleich bleiben, ist die Zustimmung der daran Buchberechtigten für die Zulässigkeit der Berichtigung nicht notwendig. Dies findet seine Rechtfertigung darin, dass hier das Haftungsobjekt für die Buchberechtigten ja nicht geschmälert wird und diese daher in ihrer Rechtsposition nicht beeinträchtigt werden. Wenn sich ein Miteigentumsanteil durch die Berichtigung aber verkleinert, ist die Zustimmung der daran Buchberechtigten Voraussetzung für die Anteilsänderung in dieser Weise (§ 10 Abs. 3 dritter Satz WEG 2002).
3. Stimmen im Fall einer mehr als zehnprozentigen Änderung bei auch nur einem Miteigentumsanteil nicht alle Miteigentümer und alle von einer Anteilsverkleinerung betroffenen Buchberechtigten der

erleichterten Berichtigung zu, so muss der Übertragungsmechanismus des § 10 Abs. 4 WEG 2002 beschritten werden, d. h. die Miteigentümer haben gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt.

Zu Z 3 (§ 58b WEG 2002):

Die Neuerungen im Wohnungseigentumsrecht treten wie die übrigen Inhalte dieser Novelle mit Jahresbeginn 2012 in Kraft. Intertemporal kommen die Erleichterungsregelungen des § 3 Abs. 4 WEG 2002 zur Anwendung, wenn der Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums nach Ablauf des Jahres 2011 bei Gericht eingeht, die Neuerungen zur Anteilsberichtigung in § 10 WEG 2002 hingegen dann, wenn die Grundlagen der Berichtigung – nämlich entweder das Nutzwert(neu)festsetzungsverfahren oder das neue Nutzwertgutachten – erst nach Ablauf des Jahres 2011 abschließend vorliegen.

Zu Art. 7 (Änderung des 1. Euro-Ju-BeG):

Zu Z 1 (Art. I § 5 1. Euro-Ju-BeG):

Der derzeit geltende § 5 sieht vor, dass für Eintragungen auf Schilling eine Währungsbezeichnung nicht erforderlich ist und dass Eintragungen im Grundbuch ohne Währungsbezeichnung als auf Schilling lautend gelten. Darüber hinaus werden die für Grundbucheintragungen zulässigen Währungseinheiten auf EU- und EWR-Währungen begrenzt.

Bislang nicht geregelt ist hingegen die Frage, wie Anträge auf Änderung von Eintragungen zu behandeln sind, die auf Schilling und andere in den Euro aufgegangene „Altwährungen“ lauten. Eine derartige Regelung soll nunmehr in einem neuen Abs. 4 geschaffen werden, wobei es zur Erhöhung der Aussagekraft des Grundbuchs sinnvoll erscheint, eine Umrechnung der alten Beträge in Euro zu verlangen.

Zu Z 2 (Art. X § 1 1. Euro-Ju-BeG):

Hier wird das Inkrafttreten geregelt.