

## Entwurf

### **Bundesgesetz, mit dem das Allgemeine Grundbuchsgesetz 1955, das Grundbuchumstellungsgesetz, das Liegenschaftsteilungsgesetz, das Baurechtsgesetz, das Urkundenhinterlegungsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 2002 und das 1. Euro-Justiz-Begleitgesetz geändert werden (Grundbuchs-Novelle 2012 – GB-Nov 2012)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

#### **Inhaltsverzeichnis**

Artikel 1	Änderung des Allgemeinen Grundbuchsgesetzes 1955
Artikel 2	Änderung des Grundbuchumstellungsgesetzes
Artikel 3	Änderung des Liegenschaftsteilungsgesetzes
Artikel 4	Änderung des Baurechtsgesetzes
Artikel 5	Änderung des Urkundenhinterlegungsgesetzes
Artikel 6	Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002
Artikel 7	Änderung des 1. Euro-Justiz-Begleitgesetzes

#### **Artikel 1**

##### **Änderung des Allgemeinen Grundbuchsgesetzes 1955**

Das Allgemeine Grundbuchsgesetz 1955, BGBl. Nr. 39, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 58/2010, wird wie folgt geändert:

*1. Dem § 27 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:*

„Sie müssen ferner gut leserlich und zur Aufnahme in die Urkundendatenbank (§ 2 Abs. 4 GUG) geeignet sein.“

*2. Dem § 53 wird folgender Abs. 4 angefügt:*

„(4) Das Einverständnis des Eigentümers zur Anmerkung einer beabsichtigten Veräußerung oder Verpfändung kann auch in einer besonderen Urkunde erklärt werden (Rangordnungserklärung). In diesem Fall muss die Unterschrift der Rangordnungserklärung gerichtlich oder notariell beglaubigt sein; das Gesuch selbst bedarf keiner beglaubigten Unterschrift. Aufgrund einer Rangordnungserklärung kann in Bezug auf jeden der darin angeführten Grundbuchskörper nur einmal eine Anmerkung der Rangordnung vorgenommen werden. Die Rangordnungserklärung ist nicht in die Urkundensammlung zu nehmen.“

*3. § 54 lautet:*

„§ 54. Von dem Beschluss, mit dem das Gesuch bewilligt wird, darf nur eine Ausfertigung erteilt werden; § 79 Abs. 1 letzter Satz GOG ist nicht anzuwenden. Die Ausfertigung ist mit der Bestätigung der vollzogenen Anmerkung zu versehen.“

*4. In § 56 Abs. 1 entfällt der dritte Satz.*

*5. In § 57 Abs. 3 entfällt der zweite Satz.*

6. Nach § 57 wird folgender § 57a samt Überschrift eingefügt:

**„Anmerkung der Rangordnung zugunsten einer bestimmten Person**

**§ 57a.** (1) Der Eigentümer kann auch die Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung oder Verpfändung an eine bestimmte Person verlangen. In diesem Fall sind die §§ 53, 55, 56 und 57 mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Ausfertigung des die Anmerkung bewilligenden Beschlusses für die Eintragung des Rechtes oder der Löschung, für die die Rangordnung angemerkt worden ist, nicht vorgelegt werden muss.

(2) Ein Antrag nach Abs. 1 kann mit Einverständnis des Eigentümers (§ 53 Abs. 4) auch von der Person gestellt werden, zu deren Gunsten die Rangordnung angemerkt werden soll. Ein solcher Antrag muss innerhalb eines Jahres nach Ausstellung der Rangordnungserklärung gestellt werden.

(3) Eine Anmerkung nach Abs. 1 kann mit Rang wahrer Wirkung auf eine andere Person übertragen werden (Anmerkung der Übertragung des Rangordnung); diese Anmerkung erfolgt auf Antrag des bisherigen oder des neuen zur Ausnutzung der Rangordnung Berechtigten mit Zustimmung des jeweils anderen. Die Unterschrift auf der Zustimmungserklärung bedarf der gerichtlichen oder notariellen Beglaubigung.

(4) Eine Rangordnung nach Abs. 1 kann auch zugunsten eines Rechtsanwalts oder Notars als Treuhänder ausgestellt werden. In diesem Fall kann der Treuhänder die Ausnutzung der Rangordnung zugunsten einer von ihm vertretenen Person ohne Nachweis einer Zustimmung der Übertragung nach Abs. 3 beantragen.“

7. Dem § 82a werden folgende Abs. 6 und 7 angefügt:

„(6) Wenn der Antragsteller einem gerichtlichen Auftrag zur Verbesserung eines Formgebrechens nicht entsprechen will, so hat er innerhalb der zur Verbesserung gesetzten Frist zu erklären, dass er eine Entscheidung in der Sache über seinen Antrag begehrt; wurde der Antrag zur Verbesserung zurückgestellt, ist er dem Gericht gemeinsam mit dieser Erklärung neuerlich vorzulegen.

(7) Erfolgt innerhalb der gesetzten Frist weder eine Verbesserung noch eine Erklärung im Sinn des Abs. 6, so gilt der Antrag als zurückgenommen. Auf diese Rechtsfolge ist im Auftrag zur Beseitigung des Formgebrechens hinzuweisen.“

8. § 84 lautet:

„§ 84. In jedem Grundbuchsgesuch sind das Grundbuchsgericht, bei dem es zu überreichen ist, sowie der Vor- und Zuname, das Geburtsdatum und der Wohnort des Antragstellers und der Personen anzugeben, die von der Erledigung zu verständigen sind; bei juristischen Personen (Körperschaften usw.) sind die ihnen zukommenden Benennungen, bei Rechtsträgern, die im Firmenbuch eingetragen sind, auch die Firmenbuchnummer, und bei inländischen Vereinen auch die Vereinsregisterzahl (ZVR-Zahl) anzugeben.“

9. § 86 lautet:

„§ 86. Mehrere Eintragungen, die durch dieselbe Urkunde begründet werden, sowie die Eintragung eines Rechtes in mehreren Grundbuchseinlagen oder die Eintragung mehrerer Rechte in einer Grundbuchseinlage können mit einem einzigen Gesuch begehrt werden, sofern die Verbindung der Begehren in einem Gesuch im Vergleich zur Einbringung mehrerer Gesuche nicht zu einer Erschwerung, Verzögerung oder Unübersichtlichkeit der Erledigung führt. Bei einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist, kann die Eintragung mehrerer Rechte überdies nur dann mit einem einzigen Gesuch begehrt werden, wenn sie denselben Mindestanteil betreffen.“

10. In § 119 erhält der bisherige Text die Absatzbezeichnung „(1)“; folgender Abs. 2 wird angefügt:

„(2) Die gemäß Abs. 1 zu verständigenden Personen können auf die Zustellung verzichten. Für die Urkunde, in der der Verzicht auf die Zustellung erklärt wird, gilt § 31 sinngemäß.“

11. § 131 Abs. 2 lit. c lautet:

„c) für den Berechtigten einen lediglich wirtschaftlichen Wert darstellt, der 2 000 Euro, bei wiederkehrenden Leistungen 500 Euro jährlich, nicht übersteigt, sofern die Eintragung des Rechtes mehr als 40 Jahre vor dem Zeitpunkt der Prüfung der Gegenstandslosigkeit erfolgt ist.“

12. Dem § 137 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) § 27 Abs. 1, § 53 Abs. 4, § 54, § 56 Abs. 1, § 57 Abs. 3, § 57a, § 82a Abs. 6 und 7, § 84, § 86, § 119 und § 131 Abs. 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XX/2011 treten mit 1. Jänner

2012 in Kraft. Vor dem 1. Jänner 2012 datierte Urkunden, auf Grund deren eine bücherliche Eintragung geschehen soll, müssen bloß den zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Dies gilt auch, wenn nur eine der Vertragserklärungen vor dem 1. Jänner 2012 unterfertigt wurde.“

## Artikel 2

### Änderung des Grundbuchsumstellungsgesetzes

Das Grundbuchsumstellungsgesetz, BGBl. Nr. 550/1980, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 52/2009, wird wie folgt geändert:

1. In § 5 wird nach Abs. 2 folgender Abs. 2a eingefügt:

„(2a) Abschriften von Plänen aus der Urkundensammlung sind nur nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten zu erteilen. Soweit eine Erteilung von Abschriften nicht möglich ist, ist die Einsicht auf Verlangen mit Hilfe geeigneter technischer Vorrichtungen zu gewähren.“

2. In § 8a erhält der bisherige Text die Absatzbezeichnung „(1)“; folgender Abs. 2 wird angefügt:

„(2) Der Antrag kann für alle Liegenschaften oder Liegenschaftsanteile der Liegenschaftsgruppe bei einem der Grundbuchsgerichte gestellt werden, in deren Sprengel eine Liegenschaft oder ein Liegenschaftsanteil liegt. Dieses Gericht entscheidet auch über die Ersichtlichmachung der Zugehörigkeit von im Sprengel anderer Grundbuchsgerichte liegender Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen zu der Liegenschaftsgruppe.“

3. Dem § 18c wird folgender Satz angefügt:

„Hätten beide Gerichte eine Abschreibung vorzunehmen, so ist jenes dieser Gerichte für sämtliche Ab- und Zuschreibungen zuständig, bei dem der Antrag gestellt wird.“

4. Nach § 18c wird folgender § 18d samt Überschrift eingefügt:

#### „Anmerkung der Rangordnung

**§ 18d.** Der Bundesminister für Justiz kann für Rangordnungsbeschlüsse nach § 54 GBG nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten sowie unter Bedachtnahme auf eine Sicherung vor Missbrauch durch Verordnung ein Verfahren für die Ausnutzung der Rangordnung vorsehen, bei dem eine Vorlage des Rangordnungsbeschlusses nicht erforderlich ist (elektronischer Rangordnungsbeschluss).“

5. Dem § 24c Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Für die Abschreibung einzelner Grundstücksteile aus einer Eisenbahneinlage und deren Zuschreibung in das allgemeine Grundbuch ist aber das Grundbuchsgericht als Abschreibegericht im Sinn des § 18c zuständig, in dessen Sprengel sich der abzuschreibende Grundstücksteil befindet.“

6. Dem § 30 werden folgende Abs. 7 bis 9 angefügt:

„(7) § 5 Abs. 2a, § 8a, § 18c, § 18d und § 24c Abs. 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XX/2011 treten mit 1. Jänner 2012 in Kraft.

(8) § 8a, § 18c und § 24c Abs. 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XX/2011 sind nur anzuwenden, soweit das Grundbuch nach § 2a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 100/2008 elektronisch umgeschrieben ist.

(9) Entspricht die zum Zeitpunkt der elektronischen Umschreibung nach § 2a im Grundbuch eingetragene Schreibweise des Namens oder der Firma einer natürlichen oder juristischen Person mangels Verwendung diakritischer Zeichen nicht der tatsächlichen Schreibweise dieses Namens oder dieser Firma, so ist die Schreibweise auf Antrag zu berichtigen. Eine solche Eingabe ist von Gerichtsgebühren befreit, wenn sie keine anderen Anträge enthält und auf die Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung nach dieser Bestimmung hingewiesen wird.“

## Artikel 3

### Änderung des Liegenschaftsteilungsgesetzes

Das Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 100/2008, wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Dem Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„In einem Grundbuchsanzug darf nur die Durchführung eines Plans begehrt werden.“

b) In Abs. 2 entfällt im zweiten Satz die Wendung „, sie sind auch nicht zur Urkundensammlung (§ 1 GBG) zu nehmen“.

2. § 3 Abs. 3 lautet:

„(3) Eine Anmerkung der Rangordnung hindert die Abschreibung, sofern nicht die Ausfertigung des die Anmerkung bewilligenden Beschlusses oder die beglaubigte Zustimmung dessen vorgelegt wird, für den die Rangordnung angemerkt ist (§ 57a GBG).“

3. Nach § 3 wird folgender § 3a eingefügt:

„§ 3a. Bei einer Abschreibung von einem herrschenden Grundstück hat der Antragsteller anzugeben, ob sich die Grunddienstbarkeit auch auf das Trennstück bezieht. Fehlt diese Angabe, so hat die Eintragung der Grunddienstbarkeit in Bezug auf das Trennstück zu unterbleiben.“

4. § 4 Abs. 4 lautet:

„(4) Die Bestimmungen des § 3 Abs. 2 und 3 sind auf die lastenfreie Abschreibung sinngemäß anzuwenden.“

5. § 18 erster Satz lautet:

„Der Beschluss über die Ab- und Zuschreibung ergeht auf Grund dieser Beurkundung, des dem Anmeldebogen zugrundeliegenden Planes sowie allfälliger Erhebungen des Gerichts.“

6. In § 20 Abs. 1 letzter Satz wird die Wendung „in dem Grundbuchsörper“ durch die Wendung „hinsichtlich des Grundstücks“ ersetzt.

7. § 32 lautet:

„§ 32. Die Anfechtung von Beschlüssen, die sich auf das Ansuchen einer Partei um Bewilligung einer grundbücherlichen Eintragung beziehen, einschließlich solcher Anträge, die vom Vermessungsamt beurkundet wurden, richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 122 f. GBG. Für die Anfechtung sonstiger Beschlüsse über die in diesem Bundesgesetz geregelten Angelegenheiten gelten die Grundsätze des Verfahrens außer Streitsachen. Wird einem Rekurs gegen einen Beschluss nach § 18 stattgegeben, so ist nach Rechtskraft des Beschlusses der frühere Grundbuchsstand nur hinsichtlich des Grundstücks wiederherzustellen, an dem die bürgerlichen Rechte des Rekurswerbers bestehen.“

8. § 35 wird aufgehoben.

9. Dem § 39 wird folgender Abs. 6 angefügt:

„(6) § 2, § 3 Abs. 3, § 3a, § 4 Abs. 4, § 18, § 20 Abs. 1 und § 32 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XX/2011 treten mit 1. Jänner 2012 in Kraft.“

## Artikel 4

### Änderung des Baurechtsgesetzes

Das Baurechtsgesetz, RGBl. Nr. 86/1912, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 111/2010, wird wie folgt geändert:

1. § 13 lautet:

„§ 13. Dem Ansuchen um Eintragung des Baurechtes sind Bescheinigungen der zur Vorschreibung und Eintreibung der von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben berufenen Stellen darüber anzuschließen, dass keine Ansprüche bestehen, die ein Vorzugsrecht vor den im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten genießen. Diese Bescheinigungen dürfen im Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als drei Monate sein.“

2. § 14 wird aufgehoben.

3. Nach § 20 wird folgender § 21 angefügt:

„§ 21. § 13 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XX/2011 tritt mit 1. Jänner 2012 in Kraft und ist auf Verfahren anzuwenden, bei denen der verfahrenseinleitende Antrag nach dem 31. Dezember 2011 gestellt wurde. § 14 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2011 außer Kraft.“

## Artikel 5

### Änderung des Urkundenhinterlegungsgesetzes

Das Urkundenhinterlegungsgesetz, BGBl. Nr. 326/1974, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 111/2010, wird wie folgt geändert:

1. In § 12 Abs. 3 werden die Wortfolge „zu eigenen Händen“ durch die Wortfolge „mit Zustellnachweis“ ersetzt und folgender Satz angefügt:

„Die Zustellung an einen Ersatzempfänger ist zulässig.“

2. Dem § 41 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) § 12 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XX/2011 tritt mit 1. Jänner 2012 in Kraft. Die Bestimmung ist in dieser Fassung anzuwenden, wenn das zuzustellende Schriftstück nach dem 31. Dezember 2011 abgefertigt wird.“

## Artikel 6

### Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002

Das Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 111/2010, wird wie folgt geändert:

1. Dem § 3 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Wenn für jeden der künftigen Wohnungseigentümer 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, kann mit Zustimmung aller dieser Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber sowie der Buchberechtigten die zur Schaffung der erforderlichen Miteigentumsanteile (§ 2 Abs. 9) notwendige Veränderung der bestehenden Miteigentumsanteile durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 geschehen. Die Zustimmung von Buchberechtigten, die im Rang nach einer Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eingetragen sind, ist für die Berichtigung jedoch nicht erforderlich. Soweit zu Gunsten eines Wohnungseigentumsbewerbers die Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums eingetragen ist, ist die Berichtigung im Rang der Zusage vorzunehmen. Bücherliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile.“

2. § 10 Abs. 3 und 4 lautet:

„(3) Sollen auf Grund einer gerichtlichen (§ 9 Abs. 2 und 3) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs. 6) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden, so kann dies bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 geschehen. Wenn die Berichtigung bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 vH führt, ist sie auf Antrag auch nur eines der von der Änderung betroffenen Miteigentümer vorzunehmen; einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedarf es in diesem Fall nicht. Wird hingegen ein Miteigentumsanteil durch die Berichtigung um mehr als 10 vH geändert, so ist die Berichtigung nur mit Zustimmung aller Miteigentümer und derjenigen Buchberechtigten zulässig, die Rechte an einem Miteigentumsanteil haben, der durch die Berichtigung kleiner wird. Bücherliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile.“

(4) Liegen die im vorstehenden Absatz genannten Voraussetzungen einer Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 nicht vor, so haben die Miteigentümer zur Änderung der Miteigentumsanteile entsprechend einer gerichtlichen oder einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu

übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten. Die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird.“

3. Nach § 58a wird folgender § 58b samt Überschrift angefügt:

#### **„Übergangsbestimmungen zur Grundbuchs-Novelle 2012**

**§ 58b.** (1) § 3 Abs. 4 und § 10 Abs. 3 und 4 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XX/2011 treten mit 1. Jänner 2012 in Kraft.

(2) § 3 Abs. 4 ist anzuwenden, wenn der Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums nach dem 31. Dezember 2011 gestellt wird.

(3) § 10 Abs. 3 und 4 in der geänderten Fassung ist anzuwenden, wenn im Fall einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung das darüber geführte Verfahren nach dem 31. Dezember 2011 geendet hat oder im Fall einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung das neue Gutachten nach dem 31. Dezember 2011 erstattet wurde.“

### **Artikel 7**

#### **Änderung des 1. Euro-Justiz-Begleitgesetzes**

Das 1. Euro-Justiz-Begleitgesetz, BGBl. I Nr. 125/1998, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 2/2008, wird wie folgt geändert:

1. Dem Art. I § 5 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Eintragungen auf Schilling oder andere Währungseinheiten, die in den Euro aufgegangen sind, sind auch dann nicht zulässig, wenn eine solche Eintragung geändert werden soll. In diesem Fall ist im Antrag der zu ändernde Betrag in Euro umzurechnen, der Änderungsbetrag in Euro anzugeben und die Eintragung auf den sich so ergebenden Eurobetrag zu beantragen.“

2. Dem Art. X § 1 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Art. I § 5 Abs. 4 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XX/2011 tritt mit 1. Jänner 2012 in Kraft und ist auf Verfahren anzuwenden, bei denen der verfahrenseinleitende Antrag nach dem 31. Dezember 2011 gestellt wurde.“