

Bundesministerium für Justiz  
Museumstraße 7  
1070 Wien

Wiedner Hauptstraße 63 | Postfach 195  
1045 Wien  
T +43 (0)5 90 900-4239 | F +43 (0)5 90 900-114239  
E Christine.Gelueck@wko.at  
W <http://www.wko.at/rp>

via E-Mail: [team.z@bmj.gv.at](mailto:team.z@bmj.gv.at)  
cc: [begutachtungsverfahren@parlament.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlament.gv.at)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Sachbearbeiter	Durchwahl	Datum
BMJ-Z95.001/0002-I 4/2011	Rp 702/11/AS/CG	4014	30.11.2011
datiert mit 27.9.2011	Dr. Artur Schuschnigg		

**Ministerialentwurf eines Bundesgesetzes, mit dem Bundesgesetz mit dem das Allgemeine Grundbuchgesetz 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) - Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir danken für den am 8.11.2011 versandten, oben bezeichneten Ministerialentwurf und nehmen zu diesem, wie folgt, Stellung:

Das elektronische Grundbuch ist eines jener Beispiele, das vollkommen zu recht die Vorreiterrolle der österreichischen Justiz beim E-Government weltweit hervorhebt. Zu begrüßen sind daher alle Weiterentwicklungen für einen verstärkten IT-Einsatz, insb. wenn diese Fortschritte auch zu wesentlichen Verbesserungen in Behördenkontakt, Informationserreichung und Verfahrensvereinfachungen für den Rechtsunterworfenen führen. Ein großer Schritt wurde mit der GB-Nov. 2008 gesetzt, weswegen ein weiterer Verzug in dessen Umsetzung vermieden werden sollte. Dieser Umsetzung dienen auch einige Aspekte des nunmehr vorliegenden Novellenentwurfs.

#### **Zu Artikel 1: Änderung des Allgemeinen Grundbuchgesetzes**

##### **Z 1 (§ 27 Abs. 1)**

Eine gewisse Qualität der Lesbarkeit von Urkunden ist schon bislang ein wesentliches Kriterium. Der Ausdruck „gut leserlich“ ist allerdings relativ unbestimmt, ebenso wie die nunmehr geforderte Geeignetheit zur Aufnahme in die Urkundendatenbank.

Hier wären präzisere Formulierungen hilfreich. Die EB versuchen die genannten Anforderungen zu präzisieren. Allerdings darf angemerkt werden, dass die ausdrücklich angeführten An-

forderungen (insb. hins. Schriftgrads und Zeilenabstands) strenger sind, als jene die die Richtlinien des Bundeskanzleramtes für die Verarbeitung und die Gestaltung von Rechtstexten vorsehen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass derzeit von den Grundbuchsgerichten auch Urkunden problemlos entgegengenommen werden, die diesen Parametern nicht entsprechen (z.B.: Schriftgröße 10, Zeilenabstand 1,5). Wir ersuchen daher, in den EB zumindest jene Parameter aufzunehmen, die derzeit problemlos von den Grundbuchsgerichten entgegengenommen werden.

Die Lesbarkeit eingescannter Urkunden wird zweifellos auch von der Qualität der Scans beeinflusst sein. Eine vernünftige Balance sollte daher berücksichtigt werden. Dies zumal die Heranziehung der in den EB genannten Parameter zu einer Erhöhung der Seitenanzahl von Urkunden führen würde, was auch einen erhöhten Arbeitsaufwand und Speicherplatzbedarf der Gerichte bedingen würde.

#### Z 2 (§ 53):

Der Umstand, dass bislang davon Abstand genommen wurde, eine elektronische Signatur unter bestimmten Voraussetzungen als beglaubigte Unterschrift anzuerkennen, stellt in den verschiedensten Bereichen eine Hemmschwelle dar, dessen Berechtigung unserer Ansicht nach allgemein einer objektiven Prüfung unterzogen werden sollte.

Nach bislang gegebener Rechtslage muss der Antrag den formalen Erfordernissen einer Grundbuchsurkunde genügen. Nunmehr soll auch die Möglichkeit einer Trennung von Antrag und Grundbuchsurkunde (die das Einverständnis des Antragstellers enthält) ermöglicht werden.

In weiterer Folge kann diese Urkunde in ein Urkundenarchiv eingestellt werden und ermöglicht die entsprechende Behandlung, die schon derzeit für derartige Urkunden im ERV eröffnet ist.

Fraglich ist allerdings, weswegen diese Vorgehensweise ausschließlich dem Eigentümer hinsichtlich der Anmerkung einer beabsichtigten Veräußerung oder Verpfändung zugutekommen soll, nicht jedoch anderen gem. § 53 Antragsberechtigten. Zudem sollte eine Begründung dafür gefunden werden, weswegen diese Urkunde - im Gegensatz zu den anderen - sodann nicht in die Urkundensammlung zu nehmen sein wird.

Um eine einheitliche Regelung für die Anmerkung der Rangordnung nach § 53 und § 57a (neu) zu finden, wäre es aus unserer Sicht auch sinnvoll, in § 53 (analog § 57a neu) zu regeln, dass auch ein Dritter, der in der Rangordnungserklärung zu nennen wäre, das Rangordnungsgesuch stellen kann.

#### Z 6 (§ 57a):

Zur geplanten Neuschaffung einer Namensrangordnung erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass die bisherige Praxis so aussieht, dass sich die finanzierende Bank bis zum Ablauf der Rangordnungsfrist den Rangordnungsbeschluss im Original aushändigen lässt, um nicht Gefahr zu laufen, dass ihr in der Zwischenzeit zur Finanzierung des Grundstückes intabuliertes Pfandrecht bei Ausnützung der Rangordnung als Zwischeneintragung gelöscht wird. Insbesondere auch für Bausparkassen ist dies aufgrund § 10 Abs. 1 BSpG von besonderer Bedeutung, da die-

se gesetzliche Bestimmung eine verpflichtende hypothekarische Sicherstellung der Bauspardarlehen vorsieht.

Diese Praxis ist künftig bei Namensrangordnungen nicht mehr möglich, die Banken müssten sich voraussichtlich entweder gemäß § 57a Abs. 3 die Rangordnung übertragen lassen oder eine Löschung der Rangordnung erwirken. Dies wäre nicht nur für Kunden und die Banken abwicklungshemmend und würde Beglaubigungskosten sowie Eingabegebühren kosten, sondern wäre auch für die Grundbuchsgerichte aufwändig, da diese die dann stark vermehrten Übertragungs- und Löschungsbegehren bearbeiten müssten.

Eine Bevorzugung eines Rechtsanwalts oder Notars als Treuhänder wird als sachlich nicht gerechtfertigt abgelehnt. Wenn an Abs. 4 grundsätzlich festgehalten werden sollte, so hat dieser für alle Treuhänder zu gelten.

Z 7 (§ 82a):

Eine Klärung des Status eines Antrages im Zuge des Verbesserungsverfahrens ist wohl auch im Sinne der allgemeinen Rechtssicherheit zu begrüßen. Zu diskutieren sein könnte, inwieweit eine „Verbesserung“ in weiterer Folge nicht zumindest als neuerlicher Antrag gewertet werden könnte - vor allem dort, wo mit der Verbesserung alle sonst erforderlichen Eingaben und Beilagen vorgelegt werden.

Z 9 (§ 86):

Die Änderung des § 86 ist abzulehnen, da diese Voraussetzungen statuiert, die für den Rechtsunterworfenen nicht greifbar sind. Die Verbindung mehrerer Begehren könnte per se als Erschwerung für das Grundbuchgericht in diesem Einzelfall angesehen werden. Das alleine kann allerdings nicht eine Begründung dafür liefern, dass der Antrag abgewiesen wird. Ebenso wenig kann dies für Verzögerungen gelten. Die Beurteilung der Übersichtlichkeit oder Unübersichtlichkeit einer Erledigung liegt zudem gänzlich in Händen des Grundbuchgerichtes. Die Erfordernisse an ein Grundbuchgesuch sind sowieso aufgrund der Formalerfordernisse außerordentlich hoch. Weitere Erschwerungen für den Antragsteller sind zu vermeiden. Jedenfalls wären mit einer Teilung des Gesuchs weitere Gebührenpflichten verbunden, was ebenfalls abzulehnen ist.

Auch die in den EB nicht begründete Einschränkung im Zuge der Beantragung von Rechten an Miteigentumsanteilen bei Liegenschaften, an denen Wohnungseigentum begründet wurde, stößt auf Ablehnung. Die Eintragung von Rechten kann mehrere oder vielleicht auch alle Mindestanteile betreffen. Zudem kann wohl nicht ernstlich begründet werden, weswegen beispielsweise die Einverleibung einer Veräußerung und eines Pfandrechts beispielsweise hinsichtlich zweier Wohnungen (z.B. Top 8 und Top 9) derselben Liegenschaft und desselben Miteigentümers zweier Anträge bedürfen sollte.

Diese Änderung würde in der Praxis dazu führen, dass für Eintragungen, die bisher anhand eines Gesuches erfolgt sind, in Zukunft mehrere Gesuche erforderlich wären, wovon jährlich zehntausende Grundbuchgesuche betroffen wären. Dass dadurch im Gegensatz zu einem einheitlichen Gesuch eine Erleichterung für die Grundbuchsrechtspfleger entstünde, erscheint nicht nachvollziehbar.

Zudem ist es aufgrund der Aufhebung der Anm. 8a zu TP 9 des § 32 GGG durch das BGBl. I Nr. 131/2001 nicht mehr klar, ob nicht für jeden Wohnungseigentumsanteil separat Eintragsgebühr anfällt, wenn von der Eintragung mehrere Mindestanteile derselben Liegenschaft betroffen sind.

Wir sprechen uns daher gegen den praxisfremden Entwurf des § 86 letzter Satz GBG aus. Sollte dieser tatsächlich umgesetzt werden, ist in den Anmerkungen zu § 32 / TP 9 GGG die Rechtslage bis zum 31.12.2001 wieder herzustellen, der zufolge die Eintragsgebühr nur einmal zu entrichten ist, wenn die Eintragung entweder in einem einzigen Gesuch, oder für alle Hypothekarobjekte (in getrennten Gesuchen) gleichzeitig begehrt wird und Pfandrechte für dieselbe Forderung auf mehreren Miteigentumsanteilen desselben Grundbuchskörpers eingetragen werden sollen.

#### Z 11 (§ 131)

Bereits in der Vergangenheit gab es umfangreiche Auseinandersetzungen mit Grundbuchsführern über die monetäre Bewertung von Servitutsrechten - insbesondere zur Frage, ob bei Löschungserklärungen jeweils eine Bewertung der zu löschenden Dienstbarkeit vorgenommen werden muss.

Die vorgeschlagene Bestimmung ist nicht geeignet, diese Probleme zu beheben. Die Verkürzung der Frist von vor dem 1. Mai 1945 auf „über 40 Jahre“ und die zu einem fragwürdigen Wechselkurs erfolgende Umstellung von ATS auf EUR werfen weitere Fragen auf.

Zur Illustration der Problematik, die mit einer Beibehaltung der derzeitigen Formulierung aufgeworfen würden, wird folgendes Beispiel angeführt:

Für das Projekt „Semmering-Basistunnel alt“ haben die ÖBB Tunnelservitute erworben, deren Entschädigung durchaus unter den Wertgrenzen des § 131 Abs. 2 lit. c GBG lag. In weiterer Folge wurde das Projekt baulich jedoch nicht umgesetzt.

Wird ein Servitut erworben, deren Entschädigung unter den Wertgrenzen des angedachten § 131 Abs. 2 lit. c liegt, könnte eine solche Eintragung nach der im Entwurf enthaltenen Bestimmung vom Grundbuchsführer gelöscht werden.

Es wird daher angeregt, die Bestimmung des § 131 Abs. 2 lit. c ersatzlos zu streichen.

#### Z 12 (§ 137)

Es wird darauf hingewiesen, dass jedenfalls für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ein ausreichender Anpassungszeitraum eingeräumt zu werden hat.

### **Art. 2 (Änderungen des GUG)**

#### Z 1 (§ 5)

Auch in dieser Bestimmung zeigen sich die technischen Grenzen elektronischer Urkundensammlungen. Diese Grenzen sind jedoch nicht an den herkömmlichen Maßstäben zu messen. Vielmehr sollte der vermehrte Einsatz elektronischer Mittel auch dazu führen können, dass Abschriften ebenso elektronisch „angefertigt“ werden können. Als technische Möglichkeit

wäre dies zwar objektiv einzustufen, fraglich ist allerdings, ob die Behörden dies als die ihnen gegenüber zulässige Form einer Anfertigung ansehen.

Der Gesetzesentwurf spricht von einer möglichen Einschränkung hinsichtlich Abschriften aus der Urkundensammlung, die EB hingegen nur von der elektronischen Urkundensammlung.

Grundsätzlich sind jegliche Einschränkungen der Abschrifterstellung nach unserer Ansicht abzulehnen.

#### Z 5 (§ 24c)

Nach der GB-Nov. 2008 ist (nach Umschreibung des Grundbuches) das vormals für die Führung des Eisenbahnbuches zuständige Gericht für alle Ab- und Zuschreibungen zuständig.

Nach der neu beabsichtigten Regelung soll dieses Gericht nur mehr für die Abschreibung ganzer Grundstücke zuständig sein, für die Abschreibung von Teilflächen hingegen das Lagegericht.

Begründet wird das in den Erläuterungen damit, dass sich das Eisenbahnbuchgericht in erheblichem Ausmaß mit Teilungen beschäftigen müsste, die mit Änderungen von Eisenbahneinlagen nichts zu tun haben. Die Erfahrung zeigt, dass es eher selten zur Abschreibung ganzer Grundstücke aus dem Eisenbahnbuch kommt, sondern in der Regel die im Zuge von Verwertungen abzuschreibenden Flächen aufgrund von Teilungsplänen entstehen. Weiters wäre es in den meisten Fällen auch möglich, vorerst eine Teilung im Eigentum durchzuführen (für diese wird weiterhin das Eisenbahnbuchgericht zuständig sein) und in der Folge die so entstandenen ganzen Grundstücke abzuschreiben.

Die beabsichtigte Differenzierung zwischen der Abschreibung ganzer Grundstücke und Grundstücksteilen führt unsers Erachtens daher in der Praxis zu Problemen und sollte unterbleiben.

#### **Zu Art. 3 (Änderung des Liegenschaftsteilungsgesetzes)**

##### Z 1 (§ 2)

Die Beschränkung auf einen einzigen Teilungsplan je Grundbuchs-antrag führt zu einer Vermehrung der Anträge, ohne eine Beschleunigung der Durchführung zu bewirken. Ein inhaltlicher Konnex zwischen Antrag und Teilungsplan kann problemlos auch für mehrere Teilungspläne hergestellt werden.

Daher wird angeregt, die Änderung des Abs. 1 im Entwurf nicht umzusetzen.

#### **Ingenieurbüros für Vermessungswesen**

Mit Befremden musste festgestellt werden, dass in vorliegender Novelle die langjährige Forderung der WKÖ, die Ingenieurbüros im Liegenschaftsteilungsgesetz zu verankern, wiederum nicht berücksichtigt wurde. Nach wie vor ist gemäß § 1 Liegenschaftsteilungsgesetz nur ein eingeschränkter Kreis Berechtigter zur Erstellung eines Teilungsplanes befugt.

Aus Anlass der geplanten Änderungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes, der anstehenden Novelle des Vermessungsgesetzes fordert die WKÖ, den Tätigkeitsbereich des hochqualifizier-

ten Berufsstandes der Ingenieurbüros für Vermessungswesen gesetzlich auch auf die Bereiche des Liegenschaftsteilungsgesetzes und des Vermessungsgesetzes auszuweiten.

Den Ingenieurbüros für Vermessungswesen soll - wie bei anderen Fachgebieten der Ingenieurbüros - der Marktzugang für die gesamte Katastervermessung ermöglicht werden. § 134 GewO 1994 berechtigt Ingenieurbüros für Vermessungswesen, auf dem gesamten Gebiet des Vermessungswesens Leistungen zu erbringen.

Aufgrund der hohen Qualifikation - Universität, Fachhochschule oder HTL und mehrjährige Praxis sowie Befähigungsprüfung [Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über die Zugangsvoraussetzungen für das reglementierte Gewerbe Technische Büros - Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) vom 28. Jänner 2003, BGBl. II Nr. 89] - und der Verpflichtung zur unabhängigen Berufsausübung (Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standesregeln für Betreiber von Technischen Büros, BGBl. 726/1990) sind Ingenieurbüros für Vermessungswesen hervorragend geeignet, als Vermessungsbefugte auf Grundlage des Liegenschaftsteilungs- und des Vermessungsgesetzes - so wie die Ingenieurbüros verschiedener Fachrichtungen in unzähligen anderen Materiengesetzen - tätig zu werden.

Die Sachverständigen- und Gutachtertätigkeit, insbesondere auch für Behörden und öffentliche Auftraggeber, ist eine Kerntätigkeit der Ingenieurbüros. Ingenieurbüros sind aufgrund ihrer Spezialkenntnisse und ihres Berufsrechts in unzähligen Materiengesetzen als Sachverständige gesetzlich verankert, so z.B. in § 26 Gefahrgutbeförderungsgesetz und in den §§ 57, 57a KFG. Diese Gutachten der Ingenieurbüros sind per Gesetz öffentliche Urkunden. Auch im EisbG ist die Tätigkeit der Ingenieurbüros gesetzlich verankert, nach § 32a Abs. 2 EisbG gilt für deren Gutachten die gesetzliche Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit.

Um den hohen Anforderungen einer Tätigkeit im Katasterbereich, die neben einer theoretischen Ausbildung vor allem eine einschlägige jahrelange Praxis in der Katastervermessung zwingend voraussetzt, zu erfüllen, wird vorgeschlagen, als strenge zusätzliche Prüfung für die Ingenieurbüros für Vermessungswesen eine Zertifizierungsmöglichkeit in Form eines Katasterzertifikates einzuführen.

Folgende Änderungen sind daher für die Einführung des Katasterzertifikates im Liegenschaftsteilungsgesetz und im Vermessungsgesetz notwendig (siehe Textvorschlag in der Anlage):

- Im Liegenschaftsteilungsgesetz ist der Kreis der Vermessungsbefugten auf die Inhaber des Katasterzertifikates zu erweitern (§ 1 Abs. 1).
- Das Vermessungsgesetz soll grundsätzlich die Qualität der Anforderungen an den Inhaber eines Katasterzertifikates als Person öffentlichen Glaubens regeln. Vergleichbar mit dem Umweltgutachter gem. § 1a Abs. 7 Umweltmanagementgesetz soll der Inhaber des Katasterzertifikates als Person öffentlichen Glaubens gemäß § 292 ZPO verankert werden. Im Vermessungsgesetz ist auch die erforderliche Unabhängigkeit und Unbefangenheit der Inhaber eines Katasterzertifikates näher zu definieren. Weiters sind die §§ 2 Abs. 5 und 14 Abs. 6 VermG um Ingenieurbüros für Vermessungswesen mit Katasterzertifikat zu erweitern.
- Das Vermessungsgesetz hat den Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit zu ermächtigen, das Katasterzertifikat zu verleihen und in einer Verordnung Näheres zu regeln.

Insbesondere sind die Anforderungen an die Qualifikation, Praxis, Prüfungsinhalte und Urkunden festzulegen.

Sollten die Ingenieurbüros mit einem Katasterzertifikat eine Berechtigung zur Erstellung von Liegenschaftsteilungsplänen erhalten, so ergäbe dies folgendes erhebliches Einsparungspotential:

- 35.000 bis 40.000 Liegenschaftsteilungspläne jährlich
- 2.000 Umwandlungspläne jährlich
- 5.000 Euro Honorar kostet durchschnittlich ein Plan
- --> 40.000 Pläne x 5.000 Euro Honorar = 200.000.000 Euro jährlich
- vermehrter Wettbewerb unter qualifizierten Bewerbern mit einer Honorarsenkung von insgesamt 5 % ergibt ein jährliches Einsparungspotential von 10.000.000 Euro

Im erheblichen Ausmaß ist die öffentliche Hand, wie Gemeinden und Städte, von dem jährlichen Einsparungspotential von 10.000.000 Euro betroffen. Aufträge für Liegenschaftsteilungspläne haben zusätzlich eine „Schuhlöffelfunktion“, da diese zu Folgeaufträgen bzw. Umfeldaufträgen führen oder im Rahmen eines Gesamtauftrages vergeben werden (z.B. Geländeaufnahmen bei komplexen Straßenprojekten). Zählt man diese Aufträge hinzu, ergibt sich ein vielfaches Einsparungspotential.

Sowohl der Gemeindebund wie auch der Städtebund haben sich daher schon bei der letzten Novelle für eine Erweiterung der Befugten ausgesprochen.

Die Verankerung der Ingenieurbüros im Liegenschaftsteilungsgesetz und im Vermessungsgesetz wurde einvernehmlich zwischen dem Justiz- und Wirtschaftsministerium legislativ vorbereitet und es war geplant, die gesetzliche Verankerung dieses vorgeschlagenen Katasterzertifikates in der aktuellen Grundbuchs-Novelle, die dzt. in Begutachtung ist, im Liegenschaftsteilungsgesetz und im Vermessungsgesetz umzusetzen.

Es wird daher das BMJ aufgefordert, diese Forderung der WKÖ umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Christoph Leitl  
Präsident

Mag. Anna Maria Hochhauser  
Generalsekretärin

Anlage: Vorschlag Katasterzertifikat