



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

BUNDESARBEITSKAMMER

PRINZ-EUGEN-STRASSE 20-22  
1040 WIEN  
[www.arbeiterkammer.at](http://www.arbeiterkammer.at)  
erreichbar mit der Linie D

Ihr Zeichen      Unser Zeichen      Bearbeiter/in      Tel **501 65**      Fax **501 65**      Datum  
BMVRDJ-      KO/TW/Stg/Da      Mag Walter Rosifka      DW 12611      DW 142611      14.5.2019  
Z5.100/0005  
-I

## Bundesgesetz, mit dem das Allgemeine Grundbuchsgesetz 1955 und das Grundbuchsumstellungsgesetz geändert werden (Grundbuchs-Novelle 2019 – GB-Nov 2019)

Die Bundesarbeitskammer (BAK) bedankt sich für die Übersendung des Entwurfes und nimmt dazu wie folgt Stellung:

Mit den Grundbuchs-Novellen 2008 und 2012 wurden die gesetzlichen Voraussetzungen für den Einsatz von moderner Informationstechnologie in der Grundstücksdatenbank (GDB) geschaffen und die Namens- und Treuhänderrangordnung (siehe § 57a GBG) eingeführt.

Mit der vorliegenden Novelle wird eine weitere Stärkung der Treuhänderrangordnung durch detaillierte Regelungen verfolgt. Zudem erfolgen Änderungen im Bereich der Löschung von Rangordnungen vor Ablauf der gesetzlichen Frist und einige formaljuristische Anpassungen. Darüber hinaus soll der Entwurf „Erleichterungen“ bei der Zustellung bringen, womit jedoch gleichzeitig die **erhebliche Gefahr eines Rechtsschutzdefizits für die Bürger** einhergeht. Die im Entwurf vorgesehene **Änderung des § 119 Abs 1 GBG wird daher abgelehnt.**

**Zu den wesentlichen Bestimmungen des geplanten Entwurfs:**

**Zu § 57a Abs. 6 GBG:**

Mit dieser Bestimmung wird dem Urteil des Landesgerichtes Wiener Neustadt (19 R 78/12z) Rechnung getragen. Dabei wurde ein Grundbuchsgesuch auf Anmerkung einer Treuhänderrangordnung abgewiesen, weil die Rangordnungserklärung von einem Substitut des zum Treuhänder bestellten Notars beglaubigt worden war. Das Landesgericht sah in der Beglaubigung durch den als Treuhänder bestellten Notar einen Kollisionsfall im Sinne der Bestimmungen des § 33 Abs. 1 Notariatsordnung (NO), sodass die Beglaubigung der Unterschrift für ungültig erklärt wurde.

Damit sich betroffene Personen künftig weitere Kosten und die zu wiederholende Durchführung des Verfahrens durch einen Notar ersparen können, wird nunmehr in § 57a Abs. 6 vorgesehen, dass die Beglaubigung der Unterschrift auf einem Rangordnungsgesuch oder auf einer Rangordnungserklärung durch einen Notar weder dessen Bestellung als Treuhänder noch die Antragstellung auf Ausnutzung der Rangordnung im Grundbuch verhindert.

Gegen diese Neuregelung bestehen keine Einwände. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass mit der neuen Bestimmung des § 57a Abs. 6 GBG vorrangig auf das Urteil des Landesgerichtes Wiener Neustadt und auf gleichartige Sachverhalte reagiert werden soll, aber andere **kollisionsrechtliche Probleme** (wie etwa in § 33 Abs. 1 NO erwähnt, aber auch in anderen, nicht so klaren Zusammenhängen) bestehen können und in der Praxis gerade auch beim Liegenschaftsverkehr öfter vorkommen. Diesbezüglich sei bereits hier auf die massiven Bedenken zur im Entwurf vorgeschlagenen Änderung des § 119 GBG verwiesen.

**Zu § 76a Abs. 2 GBG:**

Die in dieser Bestimmung des Entwurfes verfolgte Zielsetzung, die Antragstellung auf Einverleibung der Löschung des Pfandrechts durch den Hypothekargläubiger einfacher, schneller und kostengünstiger zu gestalten, ist grundsätzlich zu befürworten.

Aus Sicht der BAK berücksichtigt die Regelung allerdings nicht, dass Liegenschaftseigentümer vielfach keine Kenntnis von einem Antrag auf Löschung durch den Hypothekargläubiger (bzw. von dessen Absicht der Löschung) erlangen. Es ist dabei auch zu bedenken, dass Liegenschaftseigentümer möglicherweise noch von einem ihnen eingeräumten Verfügungsrecht Gebrauch machen wollen.

Denkbar sind auch Konstellationen, wo der Eigentümer noch Verfügungen trifft, obwohl bereits ein Antrag des ursprünglichen Gläubigers beim zuständigen Grundbuchsgericht im Sinne des geplanten § 76a Abs. 2 eingebracht wurde bzw. ein solcher kurz bevorsteht.

**Die im Entwurf vorgesehene Regelung, die dem Liegenschaftseigentümer ohne sein Wissen und ohne seine Zustimmung die Dispositionsmöglichkeit über den frei gewordenen Pfandrang nimmt, ist abzulehnen.**

Gesetzlich müsste daher sichergestellt werden, dass in solchen Fällen jedenfalls eine (automatische) Verständigung des Liegenschaftseigentümers, im Falle eines eingehenden Antrages, erfolgt und dem Eigentümer eine Widerspruchsmöglichkeit eingeräumt wird. Alternativ könnte man den Pfandgläubiger auch in die Pflicht nehmen, dass er zu seinem Löschantrag eine diesbezügliche Zustimmung des Eigentümers beibringen muss. In den Erläuterungen wird dazu ausgeführt, dass sich der „Hypothekargläubiger mit dem Liegenschaftseigentümer in der Praxis vorab ins Einvernehmen setzen wird“. Dies stellt jedoch eine bloße Vermutung dar, begründet aber noch keinen Rechtsanspruch des Liegenschaftseigentümers auf Verständigung vor Löschung und eine Widerspruchsmöglichkeit.

**Zu § 119 Abs. 1 GBG:**

Gemäß § 119 Abs. 1 in der derzeit (noch) geltenden Fassung wird dem Antragsteller die Erledigung der Grundbuchgesuche auch dann zugestellt, wenn er vertreten ist. Dies soll mit dem Entwurf abgeschafft werden, da „darin ein vermeidbarer Verwaltungsaufwand zu liegen scheine“. Wenn man bedenkt, dass es sich dabei um jährlich 150.000 Zustellungen handelt, erscheint **die Neuregelung jedenfalls vor dem Rechtsschutzbedürfnis der jeweiligen Antragsteller nicht sachgerecht und äußerst problematisch; sie ist daher abzulehnen.**

Selbst wenn der Wegfall der persönlichen Zustellung und damit einhergehend die **signifikante Absenkung der Transparenz und Rechtssicherheit** nur zu einer geringen **Steigerung von Malversationen im Liegenschaftsverkehr** führt, wären die **Auswirkungen in den Einzelfällen wohl meist existenzbedrohend.**

Der Entwurf begründet die Neuerung, dass ausnahmslos nur mehr dem Vertreter und nicht mehr dem Antragsteller zugestellt werden soll, damit, dass es dem (in der Grundbuchsache) bestellten Vertreter obliegt, seinen Klienten oder Mandanten in geeigneter Form von der Erledigung des Grundbuchgesuchs zu verständigen.

Gerade aber beim rechtsgeschäftlichen Liegenschaftsverkehr, wenn etwa Kunden Wohnungen von Bauträgern erwerben, die ständig mit jeweils einem bestimmten Rechtsvertreter zusammenarbeiten, ist der „Antragsteller“ (Wohnungskäufer, Konsument) in Grundbuchsachen in der Regel gerade kein „typischer“ Mandant oder Klient des in der Grundbuchsache tätig werdenden Vertreters. Dieser hat ja regelmäßig das Immobilienunternehmen (Verkäufer/Bauträger) als Klienten und Mandanten, nicht aber den Erwerber.

Auch wenn hier keine Pauschalverdächtigungen gegen berufsmäßige Parteienvertreter ausgesprochen werden sollen, ist es dennoch – wie die Erfahrung zeigt – wiederholt (wenn auch nicht massenhaft) zu Malversationen im Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen gekommen; durchaus auch unter Mitwirkung professioneller Vertragserrichter. **Die vorgeschlagene Regelung** – wonach der vertretene Antragsteller

(also etwa beim Liegenschafts Kauf der Erwerber) von der korrekten Erledigung seines Antrages (zB auf Eintragung seines Eigentumsrechts) nicht mehr verständigt wird - **birgt nach Ansicht der BAK die Gefahr, dass derartige Malversationen erleichtert werden; sie sollte aus dem Entwurf entfernt werden.**

Eine jährliche Verwaltungskosteneinsparung von ca 300.000 Euro für die Republik steht in keiner Relation zur Höhe der Schäden von Bürgern, die von eventuellen Malversationen aufgrund der Neuregelung keine oder verspätet Kenntnis erlangen.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Anliegen und Anregungen. Gerne stehen wir jederzeit für Rücksprachen zur Verfügung.

