

Bundesarbeitskammer  
Prinz-Eugen-Straße 20-22  
1040 Wien

G.-Zl.: WP-IN-2019/1834/RoRö/DOKN Bei Rückfragen Dr. Oberlechner/Mag. Rödlach Klappe 1463 Innsbruck 29.04.2019  
Bei Antworten diese Geschäftszahl angeben.

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

**Bezug:** Ihr Mail vom 08.04.2019  
zust. Referent: Walter Rosifka

Sehr geehrter Herr Mag. Rosifka,

die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol nimmt zur Grundbuchs-Novelle 2019 (GB-Nov 2019) 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. Zu einigen Details dieses vorliegenden Entwurfes möchten wir in aller Kürze ausführen:

**Zu § 57a Abs. 6:**

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 Substituten 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.

Diese Bestrebungen des Bundesgesetzgebers sind grundsätzlich zu begrüßen, da diese doch im Bereich der Beglaubigungen, wie aus den Erläuternden Bemerkungen (EB) zu entnehmen ist, auch der „Bürgerfreundlichkeit und der Kostenersparnis“ dienen.

Wir geben dabei jedoch zu Bedenken, dass sich die Bestimmung des § 57a Abs. 6 GBG auf nicht alltägliche Praxisfälle bezieht, sondern damit vorrangig auf das Urteil des Landesgerichtes Wiener Neustadt reagiert wird. Es ist daher nicht auszuschließen, dass trotz dieser Normierung im GBG weitere kollisionsrechtliche Probleme, wie zu § 33 Abs. 1 NO, bestehen können. Da dies sicherlich nicht im Sinne des Gesetzgebers sein kann, sollte im Verhältnis zur angestrebten Kostenersparnis, nochmals im Detail durch die zuständigen Juristinnen und Juristen im Ministerium bewertet werden, bei welchen Konstellationen problematische Sachverhalte in diesem Zusammenhang entstehen.

Zu § 76a Abs. 2:

Die durch § 76a Abs. 2 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 AK Tirol 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 beim zuständigen Grundbuchsgericht im Sinne des § 76a Abs. 2 eingebracht wurde bzw. ein solcher kurz bevorsteht. Es muss seitens des Bundesgesetzgebers daher sichergestellt werden, dass in solchen Fällen jedenfalls eine (automatische) Verständigung des Liegenschaftseigentümers, im Falle eines eingehenden Antrages, erfolgt. In den EB wird dazu ausgeführt, dass sich der *„Hypothekargläubiger mit dem Liegenschaftseigentümer in der Praxis vorab ins Einvernehmen setzen wird“*.

Dies stellt jedoch eine bloße Vermutungsbasis seitens der zuständigen Legisten dar, aus welcher kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann.

Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol ersucht um ausreichende Berücksichtigung unserer Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:



(Erwin Zangerl)

Der Direktor:



(Mag. Gerhard Pirchner)