

Grundbuchs-Novelle 2008

Legistik und Grundlagen

Ein Kurzkommmentar für die Praxis

Liezen und Bruck an der Mur
im Mai 2009

ADir. Andreas Waldeck, Rechtspfleger in Grundbuchssachen beim Bezirksgericht Liezen
und Vortragender in der IT-Schulungsstelle des Landesgerichtes Leoben

ADir. Ulrich Zwettler, Rechtspfleger in Grundbuchssachen beim Bezirksgericht Bruck an
der Mur und Vortragender in der IT-Schulungsstelle des Landesgerichtes Leoben

Grundbuchs-Novelle 2008

(BGBl I 2008/100)

I.)

Präambel

Mittlerweile bereits seit mehr als zwei Jahrzehnten bestehen das Grundbuch und der Kataster in Österreich als öffentliche und automationsunterstützt geführte Verzeichnisse in der Grundstücksdatenbank. Um der technischen Entwicklung während dieses Zeitraumes Rechnung zu tragen und die stetig wachsenden Anforderungen der Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, aber auch der Justiz selbst, bestmöglich zu erfüllen, wurde eine grundlegende technologische Erneuerung der Grundstücksdatenbank in all ihren Anwendungen in ressortübergreifender Zusammenarbeit der Bundesministerien für Justiz, für Wirtschaft und Arbeit und für Finanzen sowie des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesen und der Bundesrechenzentrum GmbH in Angriff genommen.

Die Bundesregierung hat im Ministerrat vom 9. August 2005 die Einleitung eines Projektes zur Erneuerung der Grundstücksdatenbank (GDB) beschlossen.

Hauptaugenmerk wird beim Design der GDB-neu auf das optimale Zusammenwirken von Grundbuch, digitalem Urkundenarchiv, Kataster, Adressregister sowie Verfahrensautomation Justiz und der Verfahrensautomation „Vermessungsämter“ gelegt. Dabei sollen die Eingabeprozesse beschleunigt, die Abfragemöglichkeiten erweitert und die Integration weiterer Verfahren ermöglicht werden.

II.)

Änderungen des Grundbuchgesetzes

- a) **Grundbuchsurkunden, Vorsorgevollmacht und Grundbuchsbeschluss**
(§ 27 Abs. 2 und 3, § 31 Abs. 6 und § 98 GBG):

In der Titelurkunde ist die Firmenbuchnummer bzw. die Vereinsregisterzahl anzugeben. Die (neu geschaffene) Vorsorgevollmacht (§ 284 f ABGB) ist von der Befristung des § 31 Abs. 6 GBG ausgenommen

b) Verbesserungsverfahren für Grundbuchgesuche (§ 82 a GBG):

- Aufforderung zur Beseitigung des Formgebrechens (z.B. Nachreichen einer Urkunde) bzw. Rückstellung des Antrags (z.B. fehlende Unterschrift, Faxantrag, falsche Parteienbezeichnung).
- Die Verbesserung muss binnen einer Woche bei Gericht einlangen und ist eine Erstreckung dieser Frist nicht möglich.
- Inhaltliche Mängel des Antrags und der Urkunde können nicht verbessert werden (Differenzierung zwischen Form- und Inhaltsmängeln siehe § 84 (1) ZPO).

III.)

Änderungen des Grundbuchsumstellungsgesetzes:

a) Elektronische Umschreibung (§ 2 a GUG)

- Die Einlagen werden automationsunterstützt auf eine neue Form umgeschrieben („Datenmigration“).
- Der Umstand der Umschreibung ist in der Aufschrift ersichtlich zu machen und erfolgt weiters eine Kundmachung in der Ediktsdatei.
- In den Katastralgemeinden Wr. Neustadt, Salzburg und Klagenfurt sind die bisher geführten gesonderten Abteilungen nicht weiter zu führen. Die Einlagezahlen sind um die in der Anlage bestimmte Grundzahl der jeweiligen Abteilung zu erhöhen. Diese intern gespeicherten Einlagezahlen werden somit zu offiziellen Einlagezahlen. Bei der Neueröffnung von Einlagen wird auf die Lage der Liegenschaft im Bereich einer der bisher bestehenden Abteilung keine Rücksicht mehr genommen.

b) Elektronische Einbücherung des öffentlichen Guts (§ 2 b GUG)

- Das bisher nicht verbücherte öffentliche Gut wird mit Umstellung in das neue Grundbuch automationsunterstützt (ohne gerichtlichen Beschluss) „eingebüchert“.
- Die Einbücherung hat unter der Einlagezahl zu geschehen, unter der das öffentliche Gut bereits gespeichert ist (EZ 50000 bis EZ 50002); die dort in der Aufschrift, im A1- und B-Blatt gespeicherten Eintragungen sind zu übernehmen.
- Rechte, die in das Grundbuch eingetragen werden können und im Zeitpunkt der elektronischen Einbücherung an der betroffenen Liegenschaft bestehen, bedürfen der Eintragung in das Grundbuch nicht (Ausnahme von Publizitätsprinzip; das heißt, dass ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb solcher Grundstücke mit Beziehung auf Lasten ausgeschlossen ist, die vor der elektronischen Umschreibung entstanden sind).
- Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung anhängige Einbücherungsverfahren verlieren ihre Grundlage und sind daher einzustellen, ohne dass es hierfür einer gesonderten übergangsrechtlichen Anordnung bedürfte.

c) Eintragung des Eigentümers des öffentlichen Guts (§ 2 c GUG)

- Personen (z.B. präsumptive Eigentümer, Servitutsberechtigte) denen am öffentlichen Gut Rechte zustehen, die in das Grundbuch eingetragen werden können, sind berechtigt, die Eintragung des Eigentümers zu beantragen. Das Gericht hat über einen solchen Antrag nach den Grundsätzen des außerstreitigen Verfahrens die notwendigen Erhebungen durchzuführen.

d) Hilfsverzeichnisse, Mappe (§ 4 Abs. 1 und 1a, § 5 Abs. 6 GUG)

- Die Katastralmappe ist für ganz Österreich als digitale Katastralmappe in der Grundstücksdatenbank erfasst. Den Grundbuchsgerichten werden daher seit 1.1.2009 keine Grundbuchsmappen (Katastralmappe als Grundbuchsmappe) zur Verfügung gestellt, sondern erfolgt die Einsichtnahme ausschließlich über die DKM (Aufhebung § 45 (3) Vermessungsgesetz).

- Das Bundesministerium für Justiz kann nunmehr verordnen, dass auch bestimmte Buchberechtigte im Personenverzeichnis einzutragen sind (Vorteil bei zwangsweiser Durchsetzung von Forderungen gegen Buchberechtigte und Abfragemöglichkeit für Servitutsberechtigte).

e) Befugnis zur Abfrage des Personenverzeichnisses (§ 6 Abs. 2 Z. 1 b GUG):

- Nunmehr wird Rechtsanwälten und Notaren eine Abfrage des Personenverzeichnisses auch dann ermöglicht, wenn sie als Vertreter eines Gläubigers einer vollstreckbaren Geldforderung verbücherte Rechte des Schuldners ermitteln müssen.

f) Liegenschaftsgruppen (§ 8 a GUG):

- Der Eigentümer kann nunmehr beantragen, dass die Zugehörigkeit mehrerer Liegenschaften oder Liegenschaftsanteile zu einer derartigen Gruppe mit einem bestimmten Namen in der Aufschrift ersichtlich gemacht wird, wobei dieser Namen in der Grundstücksdatenbank nur einmal vorkommen darf. Diese Regelung soll Liegenschaftseigentümern mit großen Liegenschaftsbeständen (z.B. Straßen, Autobahnen, Forstbetriebe etc.) entgegen kommen. Materiellrechtliche Wirkungen sind damit nicht verbunden, diese neue Bestimmung dient lediglich einer übersichtlichen Abfrage- oder Einsichtmöglichkeit.

g) Einlangen der elektronischen Eingabe (§ 10 Abs. 2 GUG):

- Der für das Einlangen einer elektronischen Eingabe beim Grundbuchgericht maßgebliche Zeitpunkt ist der Zeitpunkt, in dem die Daten der Eingabe zur Gänze beim Gericht eingelangt sind.

h) Entscheidung und Vollzug durch ein anderes als das Lagegericht und Simultanhypotheken (§§ 18a bis 18 c GUG):

- 1.) Bei Simultanpfandrechten
- 2.) Bei Ab- und Zuschreibung zwischen zwei Gerichten (auch Eisenbahngericht)
 - Antrag bei einem Gericht (Bewilligungsgericht)
 - Vollzug beim Lagegericht automationsunterstützt durch Bewilligungsgericht.
 - Rang der Eintragung beim Lagegericht ist gleich Zeitpunkt der Eintragung des Grundbuchsstückes im Tagebuch des Lagegerichts
 - Bei der Ab- und Zuschreibung zwischen zwei Gerichten entscheidet das Abschreibegericht auch über die Zuschreibung und führt selbst den Vollzug durch.
 - Bei Simultanpfandrechten hat die Bezeichnung Haupt- bzw. Nebeneinlage zu unterbleiben.
 - Die Simultanhaftung ist in allen Einlagen anzumerken.

i) Auflösung des Eisenbahnbuchs (§§ 24 a – 24 c GUG):

- Übertragung der Eisenbahngrundstücke in das allgemeine Grundbuch.
- Rechtliche Besonderheiten für Eisenbahneinlagen bleiben aufrecht.
- Grund- bzw. Teileinlagen werden nicht mehr separat geführt (Voraussetzung für elektronische Umschreibung).
- In jedem Grundbuch sind die Grundstücke des Eisenbahnbuchs zu einem Grundbuchskörper zu vereinigen.
- In der Aufschrift sind diese Einlagen als Eisenbahneinlagen zu bezeichnen.
- Die bücherliche Einheit der Eisenbahneinlage ist unter Angabe des Namens und der Richtung der Bahn zu gewährleisten.
- Alle zu einer bücherlichen Einheit gehörenden Eisenbahneinlagen können gemeinsam abgefragt werden.
- Trotz Auflösung des Eisenbahnbuchs bleibt die Zuständigkeit der bisherigen Eisenbahnbuchgerichte unberührt. Zur Anlegung und Führung von Eisenbahneinlagen bleibt demnach dasjenige Grundbuchsgericht zuständig,

das über die jeweilige bücherliche Einheit für die Anlegung und Führung des Eisenbahnbuchs zuständig wäre.

IV.) Änderungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes:

a) Einheitliche Durchführung von Teilungsplänen (§ 2 LiegTeilG):

- Um Probleme bei der Führung des Katasters zu vermeiden, die aus der schrittweisen Verbücherung von Teilungsplänen entstanden sind, können Teilungspläne nur mehr zur Gänze durchgeführt werden. Die Verbücherung eines Teilungsplanes kann damit nur mehr mit einem **einzigem Gesuch** beantragt werden und hat über einen solchen Antrag ein einheitlicher Beschluss zu ergehen. Eine teilweise Bewilligung bzw. Teilabweisung ist daher künftig nicht mehr möglich.
- Zwei Ausnahmen findet man in den Sonderbestimmungen der §§ 15 ff LiegTeilG. § 20 (1) leg. cit. ordnet an, dass nach Rechtskraft eines Beschlusses, mit dem dem neuen Rechtsbehelf des Einspruchs stattgegeben wird, der frühere Grundbuchsstand von Amts wegen nur in dem Grundbuchskörper wiederherzustellen ist, an dem die bücherlichen Rechte desjenigen bestehen, der den Einspruch erhoben hat. Wird einem Rekurs gegen einen Beschluss nach § 18 stattgegeben, so ist nach Rechtskraft des Beschlusses der frühere Grundbuchsstand nur in demjenigen Grundbuchskörper wieder herzustellen, an dem die bücherlichen Rechte des Rekurswerbers bestehen.
- Da die Teilungspläne und Bescheinigungen nach § 39 VermG bereits im Geschäftsregister der Vermessungsbehörde gespeichert sind, müssen sie dem Grundbuchsantrag nicht beigelegt werden; es reicht ein Hinweis auf die erwähnte Speicherung.

b) Abschreibung geringwertiger Trennstücke (§§ 13 und 14 LiegTeilG):

aa) Voraussetzung für Abschreibung von einem Grundbuchskörper und „belasteten“ Grundbuchskörper im Sinne des § 13 (5) LiegTeilG:

- Der Wert der bei dem Grundbuchskörper verbleibende Grundstücke darf sich infolge der Abschreibung jedes einzelnen Trennstücks offenbar nicht mehr als je € 2.000,-- verringern.
- Die intabulierten Dienstbarkeiten sind auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkt (§ 12 Abs. 2 GBG) und beziehen sich nicht auf die abzuschreibenden Trennstücke (§ 3 Abs. 2).
- Die betroffenen Grunddienstbarkeiten werden mitübertragen.
- Die Buchberechtigten haben der lastenfreien Abschreibung zugestimmt (Freilassungserklärung).

bb) Voraussetzungen für Abschreibung von einem belasteten Grundbuchskörper:

- Verringerung des Werts der verbleibenden Grundstücke zuzüglich der gleichzeitig zugeschriebenen Trennstücke insgesamt um maximal € 2.000,--.
- Summe der Fläche der Trennstücke maximal 5 %.
- Abschreibung nur 1 x innerhalb von 5 Jahren.
- Die Ausübung einer Dienstbarkeit darf nicht unmöglich gemacht oder behindert werden.

cc) Anfechtungsmöglichkeiten:

- Einspruch und (oder) Rekurs.

c) Verbücherung von Straßenanlagen etc. (§§ 15 – 20 LiegTeilG):

Vorwort:

- Die Sonderbestimmungen für die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen waren in den letzten Jahren Kritik aus entgegengesetzten Richtungen ausgesetzt und gab es einen Interessenskonflikt zwischen den Interessen der Grundeigentümer und sonstigen Buchberechtigten und den Vertretern der öffentlichen Hand. Während Grundeigentümer und Buchberechtigte einen verbesserten Rechtsschutz und somit eine Einschränkung des Anwendungsbereiches

forderten, sprachen sich Vertreter der öffentlichen Hand für eine Erweiterung des Anwendungsbereichs aus, weil ohne weitere Erleichterungen die Verbücherung von Straßenbauanlagen udgl. oft jahrelang verzögert werde (Errichtung von Urkunden und damit verbundene Genehmigungen etc.).

- In seiner Entscheidung vom 28.11.2006, 5 Ob 108/06b hat der OGH ausgesprochen, dass das vereinfachte Verfahren nach den Sonderbestimmungen der §§ 15 ff LiegTeilG nur bei Einvernehmen über die Abtretung bzw. den Verlust eines Rechts oder nach Durchführung eines förmlichen Enteignungsverfahrens zulässig ist. Dies müsse dem zuständigen Grundbuchsgericht anlässlich seiner Beschlussfassung zwar nicht nachgewiesen werden, jedoch stehe den Buchberechtigten im Rekursverfahren der Einwand offen, dass es an diesen Voraussetzungen fehle. In diesem Fall habe das Grundbuchsgericht den Beteiligten die Möglichkeit zu eröffnen, das Einvernehmen oder das Enteignungsverfahren urkundlich nachzuweisen. Unterbleibe dieser Nachweis, habe das Grundbuchsgericht nach § 28 LiegTeilG die Herstellung der Grundbuchsordnung zu veranlassen.
- Die Grundbuchsnovelle 2008 berücksichtigt diese höchstgerichtliche Judikatur und dehnt den Anwendungsbereich des Sonderverfahrens nach §§ 15 ff LiegTeilG aus.

aa) Erweiterung des Anwendungsbereichs:

- Anwendung auch auf Grundstücke, die für Anlagen von Abwehr von Lawinen udgl. verwendet worden sind;
- auf Grundstücksreste, die durch die Herstellung einer Anlage abgeschnitten wurden, und zwar auch dann, wenn es zu einer Eigentumsübertragung kommt;
- Anwendung auch auf die Auflassung von Straßenkörpern etc.;
- Gänzlicher Verzicht auf Wertgrenzen und daher keine Wertermittlung.

bb) Verfahrensrechtliche Änderungen:

- Vermessungsamt beurkundet den Antrag (gibt auch den Antragsteller bekannt).

- Im Antrag ist die Mitübertragung von bestimmten Dienstbarkeiten zu beurkunden.
- Kein Nachweis der Zustimmung der Eigentümer oder der Buchberechtigten.
- Anmeldungsbogen wird zum Grundbuchsstück gem. § 448 Geo, ist sofort in das Tagebuch einzutragen und dadurch entsprechend rasch zu erledigen (kein Nc-Akt).

cc) Rechtsbehelf und Rechtsmittel:

- Einspruch und (oder) Rekurs (somit doppelgleisiger Rechtsschutz).
- Ein Eigentümer oder Buchberechtigter kann binnen 30 Tagen Einspruch erheben (nach dem Vorbild des § 14 LiegTeilG).
- Ein Einspruch ist unbegründet, wenn die Voraussetzungen für die lastenfreie Abschreibung nach § 13 (4) gegeben sind.
- Bei Stattgebung: Wiederherstellung des früheren Grundbuchsstandes, jedoch nur beim „betroffenen“ Grundbuchskörper.

d) Anfechtung von Beschlüssen (§ 32 LiegTeilG):

- Die Anfechtung von Beschlüssen über Anträge einer Partei um Bewilligung einer grundbücherlichen Eintragung richtet sich nach den §§ 122 ff GBG. Für die Anfechtung sonstiger nach dem LiegTeilG ergehender Beschlüsse gelten hingegen die Grundsätze des Verfahrens außer Streitsachen. Dadurch wird klargestellt, dass auch für die Anfechtung von Beschlüssen, die auf Grund von durch die Vermessungsbehörden beurkundeten Anträgen ergangen sind, das Außerstreitgesetz maßgeblich ist.

V.) Änderungen des Urkundenhinterlegungsgesetzes:

- Hinsichtlich des vom Superädifikat betroffenen Grundstücks ist die erfolgte Urkundenhinterlegung im Grundbuch ersichtlich zu machen (diese jedoch nur beim ersten Mal und auch ohne Zustimmung des Liegenschaftseigentümers); die bisherige Ersichtlichmachung eines Bauwerks wurde daher durch die in

§ 10 (1 a) UHG geregelte Ersichtlichmachung der Urkundenhinterlegung für ein Bauwerk ersetzt.

- Die Ersichtlichmachung ist zu löschen, wenn eine Urkunde eingereicht wird, die das Nichtbestehen des Bauwerks auf dem betroffenen Grundstück feststellt.
- Die Umstellung der Verzeichnisse (Tagebuch und Karteien) auf automationsunterstützte Datenverarbeitung erfolgt noch 2009.

VI.) Änderung des ABGB – Kellereigentum (§ 300 ABGB):

- § 300 ABGB (neu) übernimmt das alte Hofkanzlei-Dekret vom 2.7.1832 über die Eintragung von „Keller-Eigentum“.
- Demnach kann an Räumen und Bauwerken, die sich unter der Erdoberfläche der Liegenschaft eines anderen befinden und nicht der Fundierung von über der Erdoberfläche errichteten Bauwerken dienen, wie Kellern, Tiefgaragen und industriellen oder wirtschaftlichen Zwecken gewidmeten Stollen, mit Einwilligung des Liegenschaftseigentümers gesondert Eigentum begründet werden.

VII.) Änderungen des Vermessungsgesetzes:

- Verbücherung eines Teilungsplans muss innerhalb von 18 Monaten ab Erteilung der Bescheinigung des Vermessungsamtes im Grundbuch durchgeführt werden.
- Die Pläne und Bescheinigungen sind in das Geschäftsregister bei den Vermessungsbehörden aufzunehmen und gemeinsam mit der Trennstückstabelle dem Grundbuch im Wege der automationsunterstützten Datenverarbeitung zur Verfügung zu stellen.
- Die Trennstückstabelle soll auch Notaren und Rechtsanwälten als Grundlage bei der Vorbereitung der Grundbuchsansträge dienen.
- Mit der Trennstückstabelle wird der Grundbuchsbeschluss über die vorzunehmenden Teilungen, Ab- und Zuschreibungen sowie Flächenänderungen weitgehend automationsunterstützt vorbereitet und damit das Grundbuchsverfahren beschleunigt.
- Grenzkataster und Grundbuch sind in Übereinstimmung zu halten.

- Dem Grundbuchsgericht sind die Ergebnisse von Amtshandlungen, die Eintragungen im Grundbuch nach sich ziehen können, mit Anmeldebogen mitzuteilen.
- Dem Grundbuchsgericht ist die unmittelbare Einsicht in den Kataster gemäß § 14 Abs. 5 VermG zu gewähren.