

Bundesministerium für
Verfassung, Reformen,
Deregulierung und Justiz
Museumstrae 7
1070 Wien

per E-Mail: team.z@bmvrdj.gv.at
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

ZI. 13/1 19/161

BMVRDJ-Z18.100TP9/0022-I 7/2019

**Richtlinien zum Gebühren- und Einbringungsrecht GGG-Richtlinie TP 9 -
gebuhrenauslosender Tatbestand**

Referent: Präs. d DR Dr. Herbert Gartner, Rechtsanwalt in Wien

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag (ÖRAK) dankt für die Übersendung
des Entwurfes und erstattet dazu folgende

S t e l l u n g n a h m e :

Zu Rz (28):

Nicht ganz konsistent ist die Ausführung, wonach, wenn ein Pfandrecht zunächst auf einzelnen (= nicht auf allen) Miteigentumsanteilen eines Miteigentümers an der EZ 123 KG BBBB einverleibt wurde und nun im zeitlichen Abstand zu diesem – auf den XY-Anteilen des Miteigentümers ABC – schon eingetragenen Pfandrecht, für welches ja schon Eintragungsgebühr bezahlt wurde, eine Ausdehnung/Eintragung auf einen weiteren Anteil des selben Miteigentümers ABC auf derselben Liegenschaft erfolgen soll, dann neuerlich Eintragungsgebühr in voller Höhe vorgeschrieben wird und noch einmal bezahlt werden soll, obwohl die Pfandliegenschaft vollkommen identisch ist.

Die Meinung in dieser Randziffer kollidiert eigentlich mit der Rz (27) wonach es nicht noch einmal zu einer Eintragungsgebühr kommt, wenn „nachträglich die Miteigentumsanteile geändert werden“. Auch bei diesem Fall kommt es ja zu keiner Änderung im Lastenblatt.

Sie kollidiert auch mit der Meinung in der Rz (34), die ebenfalls darauf abstellt, dass keine Eintragung im Lastenblatt erfolgt, sondern nur im Eigentumsblatt.



Zu Rz (34):

Es wäre aus Sicht des ÖRAK geboten, in dieser Randziffer oder in einer eigenen Randziffer auch für die Berichtigungsfälle gemäß § 3 Abs 4 WEG im selben Sinn deutlich klarzustellen, dass es (so wie bei § 10 Abs 3 WEG) infolge der bloßen Berichtigung der Anteile „in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG“ und der gesetzlichen Anordnung, wonach sich die auf den provisorischen Anteilen haftenden Belastungen „ohne weiteres auf die berichtigten Anteile“ beziehen, eben zu keiner nochmaligen Vorschreibung einer Eintragungsgebühr für das Pfandrecht kommt, auch wenn sich der provisorische Anteil im Zuge dieser Berichtigung vergrößert.

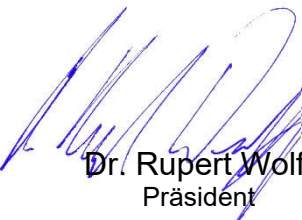
Die Klarstellung sowohl zum § 10 Abs 3 WEG als auch zu § 3 Abs 4 WEG ist bzw wäre unbedingt zu begrüßen, da nach Informationen aus Anwenderkreisen in manchen Gerichten angeblich Kostenbeamte in solchen „Berichtigungsfällen“ neuerlich Eintragungsgebühr vorschreiben, wenn sich die Anteile durch die Berichtigung rechnerisch vergrößern.

Die Fälle des § 3 Abs 4 WEG sind wesentlich häufiger als die Berichtigungsfälle gemäß § 10 Abs 3 WEG, da zur Sicherung der Rechtsstellung des Erwerbers in einem BTVG-Projekt und auch zur Vermeidung von Haftungen des Treuhänders gemäß BTVG, regelmäßig die Einverleibung des Eigentumsrechts an „provisorisch“ festgelegten Anteilen für den jeweiligen Erwerber X und auf diesen provisorischen Anteilen die Einverleibung des Pfandrechts für die Finanzierungsbank des X erfolgt. (In diesen Fällen ist die „frühzeitige“ Begründung von Wohnungseigentum untunlich, da sich möglicherweise noch entsprechende Bauträgerobjekte im Zuge der Verwertung baulich ändern und somit erst „am Schluss“ die genaue Gestaltung aller Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft feststeht.)

Der Gesetzestext im § 10 Abs 3 WEG und im später in Kraft getretenen § 3 Abs 4 WEG ist in diesen Bereichen identisch, in jeder dieser Bestimmungen ist im letzten Satz die Anordnung des Gesetzgebers enthalten, dass sich die auf den provisorischen Miteigentumsanteilen (§ 3 Abs 4) oder auf den ursprünglich berechneten Nutzwertanteilen (§ 10 Abs 3) haftenden bürgerlichen Rechte ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile beziehen.

Wien, am 25. November 2019

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG


Dr. Rupert Wolff
Präsident

