

Zak-Herausgeber: Georg E. Kodek, Matthias Neumayr

4/2023

S. 69–92, ART.-NR. 38–49

November 2023

Immo Zak

BAUVERTRAGS- UND IMMOBILIENRECHT

Herausgeber: Christian Prader, Martin Weber

THEMA

- » **Alfred Michael Wolf/Manuel C. Traxler/Stefan C. Bart:** Die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung im Bauträgervertragsrecht
- » **Martin Lutschounig:** „Klagszurücknahme“ im Bestandverfahren
- » **Philipp Dobler:** Checkliste ImmoEST bei privaten Grundstücksveräußerungen

RECHTSPRECHUNG

- » Kein Mieteranspruch auf Übertragung von Kfz-Abstellplätzen
- » Verlängerte Frist zur Anfechtung des Hauptmietzinses bei undurchsetzbarer Befristung

THEMA

ADir. Reg.-Rat. Alfred Michael Wolf/RA Dr. Manuel C. Traxler, LL.M., LL.B., BSc., akad. Vvkfm./RA MMag. Stefan C. Bart

Die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung im Bauträgervertragsrecht

Gleichzeitig auch eine Kritik an der OGH-E 8 Ob 26/21p = ImmoZak 2022/40

» ImmoZak 2023/38

Der Beitrag¹ prüft, ob bei der Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG die Nennung eines Gläubigers und die Anmerkung seines Namens im Grundbuch auf Basis der bestehenden Gesetzlage – anders als von uns bisher vertreten² – möglich sind. Sofern dies der Fall ist, würde dies uE den Erwerberschutz beim grundbücherlichen Sicherungsmodell iZm der Lastenfreistellungsverpflichtung des Bauträgers nach § 9 Abs 3 BTVG verbessern.

1. Einleitung

Das grundbücherliche Sicherungsmodell (§§ 9 f BTVG), welches in der Praxis am häufigsten vorkommt,³ ist nur anzuwenden, wenn ein Bauträgervertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums (WE) oder des Baurechts abgeschlossen wird (§ 9 Abs 1 BTVG); ebenso beim Erwerb des Baurechts-WE.⁴ Dieses Sicherungsmodell ist erwerbsorientiert; es sichert keine Rückforderungsansprüche des Erwerbers.⁵ Gesichert wird der vom Bauträger (BT) gegenüber dem Erwerber zugesagte Rechtserwerb an der zu bebauenden Liegenschaft (oder dem Liegenschaftsanteil).⁶

2. Mindestvoraussetzungen nach § 9 BTVG – kritische Betrachtung der OGH-E 8 Ob 26/21p

Das grundbücherliche Sicherungsmodell bezweckt, dass der Erwerber seine zugesagte grundbücherliche Position an der

zu bebauenden Liegenschaft im Fall der Insolvenz des BT⁷ oder der (Einzel-)Exekutionsführung eines Gläubigers auf die Vertragsliegenschaft⁸ nicht verliert.⁹ Dies setzt ua voraus, dass die Grundbuchssperre (§ 56 Abs 3 GBG) durchbrochen und das Rücktrittsrecht des Insolvenzverwalters (IV) (§ 21 IO) hinsichtlich des Liegenschafts(anteils)erwerbs ausgeschlossen ist.¹⁰

Damit das grundbücherliche Sicherungsmodell ordnungsgemäß umgesetzt ist, müssen nach hM¹¹ sechs Mindestvoraussetzungen vorliegen, wozu ua eine einverleibungsfähige Titellurkunde gehört. In einer jüngeren E¹² vertritt der OGH beim WE-Erwerb die (neue) Ansicht, dass eine einverleibungsfähige Titellurkunde keine Mindestvoraussetzung mehr für die ordnungsgemäße Umsetzung dieses Sicherungsmodells darstellt; es genügt idZ vielmehr die Anmerkung gem § 40 Abs 2 WEG für sich allein. Diese OGH-E wird uE zu Recht in der Literatur¹³ kritisiert. H. Böhm/Prader¹⁴ weisen ua zutreffend darauf hin, dass ohne das Vorliegen einer einverleibungsfähigen Titellurkunde die Grundbuchssperre nicht durchbrochen ist. Damit ist aber im Insolvenzfall ein weiteres Zutun des BT bzw des IV erforderlich, was bei korrekter Umsetzung des grundbücherlichen Sicherungsmodells nicht der Fall sein darf. Dies zumal der Rechtserwerb iSd §§ 9 und 7 Abs 5

- Die nachfolgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf Teilbereichen der Dissertation von Traxler, Die grundbücherliche Sicherung des Erwerbers im Bauträgervertrag (März 2023, in Druck).
- Wolf/Traxler/Bart, Die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung (§ 40 Abs 1 WEG) im Rahmen des grundbücherlichen Sicherungsmodells: Risiken und Problemstellung, wobl 2020, 401 (401 ff).
- Prader, BTVG⁴, § 4 Anm 8; Wolf/Traxler/Bart, Bücherliche Sicherstellung des Rechtserwerbs (§ 9 BTVG) beim Eigentumserwerb außerhalb des WEG, immolex 2021, 307 (307).
- Friedl in Illredits, Wohnrecht⁴ § 2 BTVG Rz 18.
- Friedl in Illredits, Wohnrecht⁴ § 2 BTVG Rz 3.
- Traxler/Bart, „Sicherung der vereinbarten Rechtsstellung“ (§ 7 Abs 5 BTVG) beim Erwerb von Wohnungseigentum, immolex 2022, 374 (374).

- Im Folgenden wird angenommen, dass der BT auch gleichzeitig Liegenschaftseigentümer ist.
- Friedl in Illredits, Wohnrecht⁴ § 2 BTVG Rz 5; Prader/Pittl in Schwimann/Kodek, BTVG² § 9 Rz 5.
- Traxler/Bart, immolex 2022, 374 (374).
- Friedl in Illredits, Wohnrecht⁴ § 7 BTVG Rz 7; H. Böhm/Prader, Dritter Doppelschlag gegen den Erwerberschutz im Wohnrecht, immolex 2022, 378 (379 f); Traxler/Bart, immolex 2022, 374 (374).
- Prader/Pittl in Schwimann/Kodek, BTVG² § 9 Rz 1; H. Böhm/Höllwerth in GeKo Wohnrecht III § 9 BTVG Rz 12; Wolf/Traxler/Bart, wobl 2020, 401 (402); 6 Ob 173/18m = immolex 2019/7 (Prader); 5 Ob 141/18y = immolex 2019/8 (H. Böhm).
- 8 Ob 26/21p = ImmoZak 2023/40, 83 (krit Prader) = Zak 2022/441 = Zak 2022, 237 = immo aktuell 2022/38 (krit Höllwerth).
- Vgl H. Böhm/Prader, immolex 2022, 378 (378 ff); 8 Ob 26/21p = immo aktuell 2022/38 (krit Höllwerth) = ImmoZak 2023/40, 83 (krit Prader); vgl auch Prader/Pittl in Schwimann/Kodek, BTVG² § 9 Rz 3 ff; H. Böhm/Höllwerth in GeKo III § 9 BTVG Rz 20 ff.
- H. Böhm/Prader, immolex 2022, 378 (379 f).

BTVG ausschließlich in der Hand des Treuhänders (TH)¹⁵ oder des Erwerbers liegen darf.¹⁶

Die zuvor genannte OGH-E 8 Ob 26/21p ist aber uE nicht nur aus grundbuchsrechtlicher Sicht (Grundbuchssperre nicht überwunden) abzulehnen, sondern – insb im Hinblick auf den Erwerberschutz (Telos des BTVG)¹⁷ – auch aus Sicht der Verhinderung der (Einzel-)Exekutionsführung gegen die Vertragsliegenschaft.¹⁸ Kommt der TH der Lastenfreistellungsverpflichtung iSd § 9 Abs 3 ordnungsgemäß nach, kann er uE im Versteigerungsfall der Liegenschaft die bei ihm erliegende, grundbuchs-fähige Freilassungs- oder Löschungserklärung iZm dem vorrangigen Pfandrecht des Hypothekargläubigers verwenden und das geldlastenfreie Miteigentum des Erwerbers aufgrund der einverleibungsfähigen Titelurkunde auf geschätzte Miteigentumsanteile¹⁹ im Rang der Anmerkung gem § 40 Abs 2 WEG²⁰ einverleiben.²¹ Wurde der TH außerdem im beglaubigt zu unterfertigenden Kauf- und Bauträgervertrag vom BT und vom Erwerber unwiderruflich²² bevollmächtigt, den WE-Vertrag²³ für diese in grundbuchs-fähiger Form zu unterfertigen, ist es ihm möglich,²⁴ nicht nur schlichtes Miteigentum im Rang der Anmerkung gem § 40 Abs 2 WEG einzuverleiben, sondern bereits „endgültiges“ WE (Eigentum am WE-Objekt).²⁵ Wird der gegenüber der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens (§ 137 EO) bessere Rang für die Eigentumseinverleibung ausgenutzt, ist das Versteigerungsverfahren einzustellen und die diesbezügliche Anmerkung zu löschen.²⁶

Im Fall der Versteigerung der Liegenschaft muss uE davon ausgegangen werden, dass der Kauf- und Bauträgervertrag vom BT nicht mehr erfüllt werden kann. Dies zumal der BT dem

Erwerber die zugesagte Rechtsposition (zB WE-Erwerb) nicht mehr verschaffen kann. In diesem Fall muss der Hypothekargläubiger iSd § 9 Abs 3 BTVG die Liegenschaftsanteile des Erwerbers geldlastenfrei stellen.²⁷ Wurden diese geldlastenfrei gestellt und das Eigentumsrecht des Erwerbers am schlichten Miteigentumsanteil oder am WE-Objekt einverleibt, findet § 200 EO keine Anwendung mehr.²⁸ Der TH muss uE iS seiner Prüfpflichten (§ 12 BTVG) „lediglich“ in regelmäßigen Abständen einen Blick in die Ediktsdatei (§ 71 EO) werfen, ob ein Versteigerungsverfahren anhängig ist. Auch *H. Böhm/Prader*²⁹ und *Prader*³⁰ vertreten die Ansicht, dass sich die von *Friedl*³¹ und *Feil/Friedl*³² geschilderte Thematik iZm § 200 EO und Pfandrechten, die der Anmerkung gem § 40 Abs 2 WEG vorgehen,³³ dann nicht stellt, wenn der TH über eine grundbuchs-fähige Löschungserklärung verfügt. *Prader*³⁴ begründet seine Ansicht ua damit, dass mit dieser Löschungserklärung und einer Aufsan-dungserklärung der Eigentumserwerb des Erwerbers vollzogen werden kann. Aufgrund des zuvor Gesagten ist daher eine ein-verleibungsfähige Titelurkunde auch aus exekutionsrechtlicher Sicht (Versteigerung der Vertragsliegenschaft) und aus Erwerberschutzsicht iSd § 9 BTVG erforderlich.³⁵

Jedenfalls ist es iSd § 9 BTVG erforderlich (Mindestvoraussetzung), dass die Liegenschaftsanteile des Erwerbers lastenfrei gestellt werden, sofern nichts anderes schriftlich³⁶ vereinbart ist (§ 9 Abs 3 BTVG). Zu den nach § 9 Abs 3 BTVG zu berücksichtigenden Lasten gehört ua die Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG.³⁷

3. Die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung

Die Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG ist vom TH iSd § 9 Abs 3 BTVG zu berücksichtigen, wenn sie den Anmerkungen gem § 40 Abs 2 WEG vorgeht. Für den TH birgt die Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG zahlreiche Risiken und Pflichten.³⁸

Wir³⁹ haben bisher die Rechtsansicht vertreten, dass eine Namensnennung des Gläubigers bei der Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG auf Basis der bestehenden Rechtslage nicht möglich ist. Hierzu sei eine Gesetzesänderung erforderlich, die uE auch

15 Gemeint ist damit der BTVG-Treuhänder (§ 12 Abs 1).

16 *H. Böhm/Prader*, *immolex* 2022, 378 (379); *Traxler/Bart*, *immolex* 2022, 374 (374); *Gartner*, *BTVG*⁵ § 9 Rz 17.

17 *Prader*, *Zur „Rechtskraft“ der Baubewilligung im BTVG*, *Zak* 2020, 388 (388).

18 *Friedl* in *Illedits*, *Wohnrecht*⁴ § 2 BTVG Rz 5; *Prader/Pittl* in *Schwimmann/Kodek*, *BTVG*² § 9 Rz 5.

19 *H. Böhm*, Nur eingeschränkte Haftung des Treuhänders bei verfrühter Weiterleitung des Treuhänderlags an den Bauträger? wobl 2021, 81 (87); vgl auch *H. Böhm/Höllwerth* in *GeKo* III § 9 BTVG Rz 20.

20 5 Ob 6/16t = *Zak* 2016/327, 177 = wobl 2016/97 (*Bittner*); *H. Böhm/Höllwerth* in *GeKo* III § 9 BTVG Rz 41.

21 Vgl *Mini* in *Deixler-Hübner*, *EO* (34. Lfg) § 133 Rz 86 ff; vgl auch *Prader*, *BTVG*^{4,12} § 9 Anm 5.

22 *H. Böhm/Prader*, *immolex* 2022, 378 (379).

23 Dieser WE-Vertrag muss aber die in den Kauf- und Bauträgerverträgen vereinbarten, bindenden Widmungen der WE-Objekte (§ 4 Abs 1 Z 1) enthalten (vgl *H. Böhm/Prader*, *immolex* 2022, 378 [FN 29]). Außerdem darf er nicht mit Rechtsmängeln behaftet sein (*Prader/Pittl* in *Schwimmann/Kodek*, *BTVG*² § 9 Rz 7). Sofern der WE-Vertrag dem Kauf- und Bauträgervertrag als Beilage angefügt war, muss der zu unterfertigende WE-Vertrag uE auch dessen Inhalt grds wiedergeben. Zulässig sind aber uE jedenfalls Korrekturen bei notwendigen Anteilsberichtigungen iZm der Umwandlung der provisorischen (geschätzten) Miteigentumsanteile in die endgültigen Nutzwertanteile im Zuge der endgültigen WE-Begründung (vgl *H. Böhm/Höllwerth* in *GeKo* III § 9 BTVG Rz 20; *Gartner*, *BTVG*⁵ § 9 Rz 40 f).

24 Vgl dazu ausführlich *Traxler/Bart*, *immolex* 2022, 374 (374 ff); zustimmend *H. Böhm/Prader*, *immolex* 2022, 378 (FN 29).

25 5 Ob 6/16t = *Zak* 2016/327, 177 = wobl 2016/97 (*Bittner*); *H. Böhm/Höllwerth* in *GeKo* III § 9 BTVG Rz 41.

26 *Mini* in *Deixler-Hübner*, *EO* § 133 Rz 88.

27 *Gartner*, *BTVG*⁵ § 9 Rz 53; *Pittl*, *BTVG*³ § 9 Rz 14 f; 3 Ob 113/16p = *immolex* 2016, 266 (267) (*Prader/Böhm*).

28 Vgl *Friedl* in *Illedits*, *Wohnrecht*⁴ § 7 BTVG Rz 9 ff; *Feil/Friedl* in *Feil/Friedl/Bayer*, *WEG* § 43 Rz 37.

29 *H. Böhm/Prader*, *immolex* 2022, 378 (380).

30 *Prader*, *BTVG*^{4,12} § 9 Anm 5.

31 Vgl dazu *Friedl* in *Illedits*, *Wohnrecht*⁴ § 7 BTVG Rz 9 ff.

32 Vgl dazu *Feil/Friedl* in *Feil/Friedl/Bayer*, *WEG* § 43 Rz 37.

33 Es geht dabei um die Frage, ob Anmerkungen gem § 40 Abs 2 WEG mit oder ohne Anrechnung auf das Meistbot nach § 200 EO zu berücksichtigen sind.

34 *Prader*, *BTVG*^{4,12} § 9 Anm 5.

35 Vgl auch *H. Böhm/Prader*, *immolex* 2022, 378 (378 ff).

36 § 4 Abs 1 Z 6 BTVG; vgl dazu ausführlich *Prader/Pittl* in *Schwimmann/Kodek*, *BTVG*² § 4 Rz 17.

37 *Prader/Pittl* in *Schwimmann/Kodek*, *BTVG*² § 9 Rz 12; *Wolf/Traxler/Bart*, wobl 2020, 401 (403); *Pittl*, *BTVG*³ § 9 Rz 7.

38 Vgl dazu ausführlich *Wolf/Traxler/Bart*, wobl 2020, 401 (402 ff).

39 *Wolf/Traxler/Bart*, wobl 2020, 401 (406 f).

aus Sicht der BTVG-Bestimmungen wünschenswert wäre. Diese Rechtsansicht wollen wir revidieren. Die Namensnennung des Gläubigers ist auch auf Basis der aktuellen Gesetzeslage bei der Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG zulässig. Dies ua aus folgenden Gründen:

Mit der Grundbuchsnovelle 2012 wurde ua in § 57a Abs 1 GBG die Namensrangordnung eingeführt. Ihrer Einführung liegt die Überlegung zugrunde, dass schon bereits bei der Anmerkung der beabsichtigten Verpfändung oder der beabsichtigten Veräußerung der Name der Person bekannt ist, die sie ausnützen können soll.⁴⁰ Nach der ErläutRV⁴¹ sollten die Bestimmungen zur Namensrangordnung ähnlich wie die zur Anmerkung gem § 40 Abs 2 WEG ausgestaltet sein.⁴² Vor ihrer Einführung gab es nur die konventionelle Verpfändungsrangordnung iSd § 53 GBG,⁴³ die auf keinen bestimmten Namen (Gläubiger) zu lauten hat (§ 53 Abs 1 GBG). Die Rsp hat aber bereits vor der Einführung der Namensrangordnung zugelassen, dass die Rangordnung gem § 53 GBG auch zugunsten einer bestimmten Person angemerkt werden kann.⁴⁴ IdZ führte der OGH⁴⁵ ua aus, dass der Wortlaut des § 53 Abs 1 GBG die Anführung des Namens des Begünstigten und des Rechtsgrundes der Schuld nicht ausschließt. Dementsprechend sei nicht ersichtlich, warum die Verpfändungsrangordnung nicht für einen bestimmten Gläubiger oder durch den Rechtsgrund der zu sichernden Forderung präzisiert werden könne. Es bestünden daher für den OGH keine Bedenken, dass die Verpfändungsrangordnung gem § 53 Abs 1 GBG zugunsten eines bestimmten Gläubigers als *Minus* gegenüber einer nicht in derartiger Weise beschränkten Verpfändungsrangordnung (keine Namensnennung des Pfandgläubigers) zulässig ist.⁴⁶

Betrachtet man den Gesetzeswortlaut des § 53 Abs 1 GBG sowie jenen des § 40 Abs 1 WEG, ist uE Folgendes erkennbar: Beide Gesetzesbestimmungen berechtigen den Liegenschaftseigentümer, die Anmerkung der Verpfändung seiner Liegenschaft grundbücherlich einzutragen. Dafür ist nach beiden Gesetzesbestimmungen ua die Nennung eines bestimmten Gläubigers nicht erforderlich. Die Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG ist daher mit der Verpfändungsrangordnung gem § 53 Abs 1 GBG vergleichbar (vergleichbares Anwartschaftsrecht).⁴⁷ Wenn diese beiden Anmerkungen miteinander vergleichbar sind, warum sollte dann nicht auch die zuvor genannte Rsp⁴⁸ zur Verpfändungsrangordnung (§ 53 Abs 1 GBG) auf die Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG angewendet werden können? Wendet man diese Rsp auf die Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG an, folgt uE daraus, dass auch bei der Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG auf Basis der bestehenden

Gesetzeslage die Namensnennung eines bestimmten Gläubigers als *Minus* zulässig ist.

Wird die Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG zugunsten eines bestimmten Gläubigers grundbücherlich eingetragen, kann nur dieser sie für ein Pfandrecht oder für Pfandrechte von ihm bis zum angemerkten Betrag⁴⁹ ausnützen. Die Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG kann uE in diesem Fall auch nur mehr mit Zustimmung dieses Gläubigers – ähnlich dem Zustimmungserfordernis des Gläubigers bei der Namensverpfändungsrangordnung iSd § 57a Abs 2a und Abs 3 GBG oder des WE-Bewerbers bei der Anmerkung gem § 40 Abs 2 WEG nach § 40 Abs 5 WEG – gelöscht oder übertragen werden. Für die Zulässigkeit der Namensnennung eines bestimmten Gläubigers spricht uE auch der Erwerberschutzgedanke des BTVG (Telos des BTVG).⁵⁰ Dies zumal es dadurch zu einer Risikominimierung für den TH und den WE-Bewerber iZm der Lastenfreistellungsverpflichtung gem § 9 Abs 3 BTVG im Vergleich zur „namenslosen“ Variante der Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG kommt.⁵¹ Der TH könnte sich dann vom angemerkten Gläubiger ua eine grundbuchsfähige Lösungs- oder Freilassungserklärung ausstellen lassen, die es ihm ermöglicht, die Liegenschaftsanteile des Erwerbers iSd § 9 Abs 3 BTVG geldlastenfrei zu stellen. Außerdem kann er diesen Gläubiger verpflichten (zB in der Treuhandvereinbarung), dass dieser die Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG nicht ohne Zustimmung des TH auf einen Dritten überträgt. Schließlich würde die Namensnennung des Gläubigers auch zur Aufwertung der Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG aus Sicht der projektfinanzierenden Bank (BT-Bank) führen. Dies zumal die BT-Bank nicht befürchten müsste, dass diese Anmerkung für ein Pfandrecht eines Dritten ausgenutzt wird. IdZ ist noch anzumerken, dass die Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG keine Grundbucheintragungsgebühr (zB 1,2 % vom Pfandrechtsbetrag) auslöst, sodass sich daraus auch ein finanzieller Vorteil für den BT⁵² ergibt.⁵³

4. Conclusio

Damit das grundbücherliche Sicherungsmodell ordnungsgemäß umgesetzt ist, müssen sechs Mindestvoraussetzungen vorliegen.⁵⁴ Dazu gehört beim WE-Erwerb ua eine einverleibungsfähige Titellurkunde über die geschätzten Miteigentumsanteile.⁵⁵ Die gegenteilige OGH-E 8 Ob 26/21p ist aus Erwerberschutzsicht sowie aus grundbuchsrechtlicher und exekutionsrechtlicher Sicht abzulehnen.⁵⁶ Bei der Anmerkung gem § 40 Abs 1 WEG ist die Nennung eines Gläubigers (Berechtigten) auf Basis der

40 Potyka in Kodek, Grundbuchsrecht² § 57a GBG Rz 1.

41 ErläutRV 1675 BlgNR 24. GP 4 f.

42 Bayer/Bayer, GBG § 57a Anm 1.

43 Feil/Friedl in Feil/Friedl/Bayer, GBG § 57a Rz 1.

44 RS0060497; 5 Ob 34/95; Feil/Friedl in Feil/Friedl/Bayer, GBG § 57a Rz 1.

45 5 Ob 34/95; RS0060497.

46 5 Ob 34/95; RS0060497.

47 K. Binder in Kodek, Grundbuchsrecht² § 53 GBG Rz 25.

48 5 Ob 34/95; RS0060497.

49 Gartner in Illedits, Wohnrecht⁴ § 40 WEG Rz 3.

50 Prader, Zak 2020, 388 (388).

51 Vgl zum Risiko ausführlich Wolf/Traxler/Bart, wobl 2020, 401 (404 ff).

52 Allenfalls auch für den WE-Bewerber (zB „Kaufpreinsnachlass“).

53 Vgl Wolf/Traxler/Bart, wobl 2020, 401 (403 f).

54 Prader/Pittl in Schwimann/Kodek, BTVG² § 9 Rz 1.

55 H. Böhm, wobl 2021, 81 (87).

56 Vgl H. Böhm/Prader, immolex 2022, 378 (378 ff).

derzeitigen Gesetzeslage zulässig. Wir halten unsere bisherige (divergierende) Rechtsansicht⁵⁷ nicht mehr aufrecht.

57 Vgl. *Wolf/Traxler/Bart*, wobl 2020, 401 (406 f.).



Foto: privat

Der Autor:

Amtsdirektor Reg.-Rat. **Alfred Michael Wolf** ist Diplomrechtspfleger in Grundbuchs- und Schiffsregistersachen beim BG St. Johann im Pongau, Co-Autor und Herausgeber vom „Kommentar Grundbuchsrecht“ und seit 2014 Mitglied der Expertengruppe des Projekts „Grundbuch-NEU“ des Bundesministeriums für Justiz zur Entwicklung der Eigentumsrechtstabelle, der Pfandrechttabelle und der Wohnungseigentumsrechtstabelle.

🌐 lesen.lexisnexis.at/autor/Wolf/Alfred



Der Autor:

Dr. **Manuel C. Traxler**, LL.M., LL.B., BSc, ist Rechtsanwalt in Altmünster.

🌐 lesen.lexisnexis.at/autor/Traxler/Manuel

Foto: Heiti Mayr



Der Autor:

MMag. **Stefan C. Bart** ist Rechtsanwalt in Altmünster.

🌐 lesen.lexisnexis.at/autor/Bart/Stefan

Foto: Heiti Mayr