

Stand: 18.05.2024 13:41:35

Vorgangsmappe für die Drucksache 16/12191

"Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung des Unschädlichkeitszeugnisgesetzes"

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 16/12191 vom 17.04.2012
2. Plenarprotokoll Nr. 100 vom 26.04.2012
3. Beschlussempfehlung mit Bericht 16/14166 des VF vom 18.10.2012
4. Beschluss des Plenums 16/14314 vom 25.10.2012
5. Plenarprotokoll Nr. 110 vom 25.10.2012
6. Gesetz- und Verordnungsblatt vom 15.11.2012

Gesetzentwurf

der Staatsregierung

zur Änderung des Unschädlichkeitszeugnisgesetzes

A) Problem

Im Unschädlichkeitszeugnisgesetz (UnschZG) ist nicht geregelt, ob bei Veräußerungsvorgängen im Zusammenhang mit Wohnungs- und Teileigentum ein einziges Verfahren auf Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses vorliegt oder ob ein Unschädlichkeitszeugnis für jede Wohnungs- und Teileigentumseinheit gesondert auszustellen ist. Die für die Erteilung von Unschädlichkeitszeugnissen zuständigen Amtsgerichte vertreten unterschiedliche Auffassungen. Die Folge ist, dass die den Antragstellern in Rechnung gestellten Gebühren stark differieren. Wird von mehreren Verfahren ausgegangen, vervielfachen sich die Gebühren, so dass oftmals aus Kostengründen von der Beantragung eines Unschädlichkeitszeugnisses abgesehen wird, obwohl das Verfahren den Veräußerungsvorgang stark vereinfachen könnte.

Art. 4a Satz 3 UnschZG verweist auf das nicht mehr in Kraft befindliche Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG).

Die in Art. 21 Abs. 2 UnschZG vorgesehenen Mindestgebühren wurden seit dem 1. September 2003 nicht mehr verändert.

B) Lösung

Durch eine ausdrückliche Regelung im UnschZG soll eine einheitliche Praxis dahingehend geschaffen werden, dass in Wohnungs- und Teileigentumsfällen ebenso wie bei einfachem Bruchteilseigentum die Unschädlichkeit in einem einzigen Verfahren festgestellt wird.

Art. 4a UnschZG wird an die neue Rechtslage angepasst.

Die Mindestgebühren nach Art. 21 Abs. 2 UnschZG werden entsprechend der zwischenzeitlichen Veränderung des allgemeinen Verbraucherpreisindexes und der auf dieser Grundlage zu prognostizierenden weiteren Entwicklung um 20 Prozent erhöht.

C) Alternativen

Eine Gleichbehandlung der Antragsteller könnte auch durch eine Regelung herbeigeführt werden, wonach für jede Blattstelle im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch ein Verfahren vorliegt. Damit würden wegen der hohen Kosten aber gerade Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften von einer Antragstellung abgehalten, obwohl diese wegen der Vielzahl von Berechtigten, die typischerweise einem Veräußerungsvorgang zustimmen müssten, besonders vom Unschädlichkeitszeugnisverfahren profitieren könnten.

D) Kosten**1. *Staat***

Es ist zu erwarten, dass sich die Zahl der Anträge auf Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses leicht erhöhen und infolgedessen der Arbeitsaufwand bei den Amtsgerichten geringfügig ansteigen wird. Der zusätzliche Arbeitsanfall kann jedoch mit den vorhandenen Personal- und Sachressourcen bewältigt werden.

2. *Bürger*

Die Verfahrenskosten steigen für Antragsteller, die nur die Mindestgebühr zu entrichten haben.

3. *Sonstige*

Es gilt das unter 2. Gesagte.

Gesetzentwurf

zur Änderung des Unschädlichkeitszeugnisgesetzes

§ 1

Das Unschädlichkeitszeugnisgesetz – UnschZG – (BayRS 403-2-J), geändert durch Gesetz vom 7. August 2003 (GVBl S. 512), wird wie folgt geändert:

1. Art. 4a Satz 3 erhält folgende Fassung:
„³Wird von der Anhörung abgesehen, ermittelt das Gericht von Amts wegen die Tatsachen in sonstiger Weise.“
2. Art. 5 wird folgender Abs. 4 angefügt:
„(4) ¹Wird die Teilfläche eines Grundstücks veräußert, an dem Wohnungs-, Teil- oder sonstiges Miteigentum nach Bruchteilen besteht, wird die Unschädlichkeit für sämtliche betroffenen Berechtigten in einem einzigen Verfahren festgestellt. ²Dasselbe gilt für Veränderungen innerhalb der rechtlichen Verhältnisse einer Wohnungs- oder Teileigentumsgemeinschaft oder einer sonstigen Bruchteilsgemeinschaft.“
3. Art. 21 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 wird die Zahl „100“ durch die Zahl „120“ ersetzt.
 - b) In Satz 2 wird die Zahl „25“ durch die Zahl „30“ ersetzt.

§ 2

Dieses Gesetz tritt am in Kraft.

Begründung:

A) Allgemeines

Soll bei der Veräußerung einer Teilfläche eines Grundstücks, an dem Wohnungs- oder Teileigentum besteht, ein Unschädlichkeitszeugnis erteilt werden, wird die Frage, ob ein Verfahren gegeben ist oder für jede Blattstelle im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch ein eigenes Verfahren vorliegt, von der Praxis unterschiedlich beurteilt. Je nachdem welcher Auffassung man folgt, wird der Antragsteller mit einer einzelnen Gebühr nach Art. 21 Abs. 2 UnschZG oder einer Mehrzahl von Gebühren belastet. Wo mehrere Verfahren abgerechnet werden, vermeiden betroffene Eigentümer oftmals den Weg über das Unschädlichkeitszeugnis aus Kostengründen.

Diese unterschiedliche Behandlung der Antragsteller in kostenmäßiger Hinsicht soll durch eine neue Regelung im UnschZG beseitigt werden. Dem Sinn des UnschZG, eine Vereinfachung von Veräußerungsvorgängen gerade in den Fällen herbeizuführen, in denen ansonsten eine Vielzahl von Gläubigern die Freigabe erklären müsste, entspricht es dabei, in diesen und ähnlichen Fallgestaltungen lediglich ein Verfahren mit einer Gebühr nach Art. 21 Abs. 2 UnschZG anzusetzen.

Die in Art. 21 Abs. 2 UnschZG vorgesehenen Mindestgebühren wurden seit dem 1. September 2003 nicht mehr verändert. Sie sind nicht kostendeckend und sollen durch eine Erhöhung um 20 Prozent zumindest an die wirtschaftliche Entwicklung angepasst werden.

B) Zwingende Notwendigkeit einer normativen Regelung

Das Verfahren zur Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses einschließlich der damit verbundenen Gebühren bestimmt über den Zugang des Bürgers zum Unschädlichkeitszeugnis und bedarf daher einer gesetzlichen Regelung. Die Beurteilung obliegt allein dem zuständigen Richter, so dass auch im Hinblick auf die richterliche Unabhängigkeit eine gesetzliche Regelung notwendig und eine Verwaltungsanweisung nicht ausreichend ist.

C) Einzelbegründung

Zu § 1:

Zu Nr. 1

Die frühere Verweisung auf das Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG), welches durch das Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG) abgelöst wurde, wird durch eine sinngemäße Wiedergabe im Text ersetzt.

Zu Nr. 2

Durch eine Ergänzung des Art. 5 wird klargestellt, dass bei der Veräußerung von Teilflächen eines Grundstücks, an dem Wohnungs- oder Teileigentum oder sonstiges Bruchteilseigentum besteht, nur ein Verfahren im Sinn von Art. 21 Abs. 2 vorliegt. Das gleiche gilt für Vorgänge innerhalb der Eigentümergemeinschaft, die unter das UnschZG fallen können, wie die Veränderung von Miteigentumsanteilen, die Übertragung von Sondereigentum oder die Überführung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt.

Zu Nr. 3

Die seit 1. September 2003 unveränderten Mindestgebühren werden um 20 Prozent erhöht. Zugrunde gelegt wurden dabei die Veränderungen des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Bayern von September 2003 bis Oktober 2011 (rund 16 %) und die auf dieser Grundlage prognostizierte weitere Entwicklung bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes, wobei „krumme“ Gebührenbeträge vermieden wurden.

Zu § 2:

§ 2 regelt das Inkrafttreten.

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Präsidentin Barbara Stamm

Präsidentin Barbara Stamm: Ich rufe Tagesordnungspunkt 2 a auf:

Gesetzentwurf der Staatsregierung

zur Änderung des Unschädlichkeitszeugnisgesetzes (Drs. 16/12191)

- Erste Lesung -

Der Gesetzentwurf soll ohne Aussprache an den federführenden Ausschuss für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Verbraucherschutz überwiesen werden. Wer mit der Überweisung an den zur Federführung vorgeschlagenen Ausschuss einverstanden ist, den bitte ich um das Handzeichen. - Gegenstimmen bitte ich anzuzeigen.

- Stimmenhaltungen? - Dann ist das so beschlossen. Der Gesetzentwurf wird damit dem Ausschuss für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Verbraucherschutz zur Federführung zugewiesen.

Ich bitte, sich an meiner rechten Seite, ich meine die Regierungsbank, etwas ruhiger zu verhalten und die Gespräche einzustellen.

Beschlussempfehlung und Bericht

**des Ausschusses für Verfassung, Recht,
Parlamentsfragen und Verbraucherschutz**

1. Gesetzentwurf der Staatsregierung

Drs. 16/12191

zur Änderung des Unschädlichkeitszeugnisgesetzes

2. Änderungsantrag der Abgeordneten Petra Guttenberger, Prof. Dr. Winfried Bausback, Jürgen W. Heike u.a. CSU

Drs. 16/13959

zum Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung des Unschädlichkeitszeugnisgesetzes (Drs. 16/12191)

I. Beschlussempfehlung:

Zustimmung

Berichterstatter: **Dr. Bernd Weiß**
Mitberichterstatter: **Florian Streibl**

II. Bericht:

1. Der Gesetzentwurf wurde dem Ausschuss für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Verbraucherschutz federführend zugewiesen. Der Ausschuss hat den Gesetzentwurf federführend beraten und endberaten.
Weitere Ausschüsse haben sich mit dem Gesetzentwurf nicht befasst.
2. Der federführende Ausschuss hat den Gesetzentwurf in seiner 80. Sitzung am 5. Juli 2012 beraten und einstimmig Zustimmung empfohlen.

3. Der Ausschuss hat den Gesetzentwurf und den Änderungsantrag in seiner 85. Sitzung am 18. Oktober 2012 endberaten.

Hinsichtlich des Gesetzentwurfes hat der Ausschuss **einstimmig** Zustimmung mit der Maßgabe empfohlen, dass folgende Änderungen durchgeführt werden.

1. § 1 wird wie folgt geändert:

- a) Es wird folgende neue Nr. 3 eingefügt:

„3. Art. 8 erhält folgende Fassung:

„Art. 8

¹Gegen die Entscheidung des Amtsgerichts ist die Beschwerde an das Landgericht zulässig. ²Die Rechtsbeschwerde findet nicht statt.““

- b) Die bisherige Nr. 3 wird Nr. 4.

2. In § 2 wird als Datum des Inkrafttretens der „1. Dezember 2012“ eingefügt.

Hinsichtlich des Änderungsantrags wurde **einstimmig** Zustimmung empfohlen. Mit der Aufnahme in die Beschlussempfehlung hat der Änderungsantrag Drs. 16/13959 seine Erledigung gefunden.

Franz Schindler
Vorsitzender

Beschluss

des Bayerischen Landtags

Der Landtag hat in seiner heutigen öffentlichen Sitzung beraten und beschlossen:

Gesetzentwurf der Staatsregierung

Drs. 16/12191, 16/14166

Gesetz zur Änderung des Unschädlichkeitszeugnisgesetzes

§ 1

Das Unschädlichkeitszeugnisgesetz – UnschZG – (BayRS 403-2-J), geändert durch Gesetz vom 7. August 2003 (GVBl S. 512), wird wie folgt geändert:

1. Art. 4a Satz 3 erhält folgende Fassung:

„³Wird von der Anhörung abgesehen, ermittelt das Gericht von Amts wegen die Tatsachen in sonstiger Weise.“

2. Art. 5 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) ¹Wird die Teilfläche eines Grundstücks veräußert, an dem Wohnungs-, Teil- oder sonstiges Miteigentum nach Bruchteilen besteht, wird die Unschädlichkeit für sämtliche betroffenen Berechtigten in einem einzigen Verfahren festgestellt. ²Dasselbe gilt für Veränderungen innerhalb der rechtlichen Verhältnisse einer Wohnungs- oder Teileigentumsgemeinschaft oder einer sonstigen Bruchteilsgemeinschaft.“

3. Art. 8 erhält folgende Fassung:

„Art. 8

¹Gegen die Entscheidung des Amtsgerichts ist die Beschwerde an das Landgericht zulässig. ²Die Rechtsbeschwerde findet nicht statt.“

4. Art. 21 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird die Zahl „100“ durch die Zahl „120“ ersetzt.

b) In Satz 2 wird die Zahl „25“ durch die Zahl „30“ ersetzt.

§ 2

Dieses Gesetz tritt am 1. Dezember 2012 in Kraft.

Die Präsidentin

I. V.

Reinhold Bocklet

I. Vizepräsident

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet

Dritter Vizepräsident Peter Meyer

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Ich rufe auf den Tagesordnungspunkt 3:

Gesetzentwurf der Staatsregierung

zur Änderung des Unschädlichkeitszeugnisgesetzes (Drs. 16/12191)

- Zweite Lesung -

hierzu:

Änderungsantrag der Abgeordneten Petra Guttenberger, Prof. Dr. Winfried

Bausback, Jürgen W. Heike u. a. (CSU)

(Drs. 16/13959)

Eine Aussprache findet hierzu nicht statt. Wir kommen deshalb sofort zur Abstimmung.

Der Abstimmung liegen der Gesetzentwurf auf Drucksache 16/12191, der Änderungsantrag auf Drucksache 16/13959 und die Beschlussempfehlung des federführenden Ausschusses für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Verbraucherschutz auf Drucksache 16/14166 zugrunde. Der endberatende Ausschuss für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Verbraucherschutz empfiehlt Zustimmung mit der Maßgabe von Änderungen. Im Einzelnen verweise ich insoweit auf die Drucksache 16/14166.

Wer dem Gesetzentwurf in der Fassung des endberatenden Ausschusses zustimmen will, den bitte ich um das Handzeichen. - Gegenstimmen? - Enthaltungen? - Damit ist einstimmig so beschlossen.

Da ein Antrag auf Dritte Lesung nicht gestellt wurde, führen wir gemäß § 56 der Geschäftsordnung sofort die Schlussabstimmung durch. Für diese Schlussabstimmung ist von der CSU namentliche Abstimmung beantragt worden.

(Widerspruch bei der SPD und den GRÜNEN)

- Entschuldigung, es ist von einer Fraktion namentliche Abstimmung beantragt worden. Ich habe diesem Antrag zu folgen. Es erübrigt sich jede weitere Aufregung. Wir fahren in der Tagesordnung fort.

Die Urnen sind an den bekannten Orten aufgestellt. Ich eröffne die Abstimmung. Ich gebe dafür fünf Minuten.

(Namentliche Abstimmung von 10.57 bis 11.02 Uhr)

Dritter Vizepräsident Peter Meyer: Ich schließe die Abstimmung, die fünf Minuten sind um. Ich bitte, die Stimmen außerhalb des Saals auszuzählen. Das Ergebnis wird, wenn es vorliegt, bekannt gegeben.

(...)

Präsidentin Barbara Stamm: Mit Ja haben 134 gestimmt, Nein-Stimmen gab es keine, Stimmenthaltungen auch keine.

(Abstimmungsliste siehe Anlage 1)

Mit der Annahme des Gesetzentwurfs in der soeben beschlossenen Fassung hat der Änderungsantrag auf Drucksache 16/13959 seine Erledigung gefunden.

Abstimmungsliste

zur namentlichen Schlussabstimmung am 25.10.2012 zu Tagesordnungspunkt 3: Gesetzentwurf der Staatsregierung; zur Änderung des Unschädlichkeitszeugnisgesetzes (Drucksache 16/12191)

Name	Ja	Nein	Enthalte mich
Ackermann Renate			
Aiwanger Hubert	X		
Arnold Horst	X		
Aures Inge	X		
Bachhuber Martin	X		
Prof. Dr. Barfuß Georg	X		
Prof. (Univ. Lima) Dr. Bauer Peter	X		
Prof. Dr. Bausback Winfried	X		
Bause Margarete			
Dr. Beckstein Günther	X		
Dr. Bernhard Otmar	X		
Dr. Bertermann Otto	X		
Dr. Beyer Thomas	X		
Biechl Annemarie	X		
Biedefeld Susann			
Blume Markus	X		
Bocklet Reinhold	X		
Breitschwert Klaus Dieter	X		
Brendel-Fischer Gudrun			
Brunner Helmut			
Dr. Bulfon Annette			
Dechant Thomas			
Dettenhöfer Petra	X		
Dittmar Sabine	X		
Dodell Renate	X		
Donhauser Heinz	X		
Dorow Alex	X		
Dr. Dürr Sepp	X		
Eck Gerhard	X		
Eckstein Kurt	X		
Eisenreich Georg			
Dr. Fahn Hans Jürgen	X		
Felbinger Günther	X		
Dr. Fischer Andreas	X		
Dr. Förster Linus	X		
Franke Anne	X		
Freller Karl	X		
Füracker Albert			
Prof. Dr. Gantzer Peter Paul	X		
Gehring Thomas			
Glauber Thorsten			
Goderbauer Gertraud	X		

Name	Ja	Nein	Enthalte mich
Görlitz Erika	X		
Dr. Goppel Thomas	X		
Gote Ulrike	X		
Gottstein Eva			
Güll Martin			
Güller Harald	X		
Freiherr von Gumppenberg Dietrich	X		
Guttenberger Petra	X		
Hacker Thomas			
Haderthauer Christine			
Halbleib Volkmar	X		
Hallitzky Eike	X		
Hanisch Joachim	X		
Hartmann Ludwig	X		
Heckner Ingrid	X		
Heike Jürgen W.	X		
Herold Hans	X		
Dr. Herrmann Florian	X		
Herrmann Joachim	X		
Dr. Herz Leopold	X		
Hessel Katja			
Dr. Heubisch Wolfgang	X		
Hintersberger Johannes			
Huber Erwin	X		
Dr. Huber Marcel	X		
Dr. Hünnerkopf Otto	X		
Huml Melanie	X		
Imhof Hermann			
Jörg Oliver	X		
Jung Claudia	X		
Kamm Christine	X		
Karl Annette	X		
Kiesel Robert	X		
Klein Karsten			
Kobler Konrad	X		
König Alexander	X		
Kohnen Natascha	X		
Kränzle Bernd			
Kreuzer Thomas			
Ländner Manfred	X		
Freiherr von Lerchenfeld Ludwig	X		
Graf von und zu Lerchenfeld Philipp	X		

Name	Ja	Nein	Enthalte mich
Lorenz Andreas	X		
Prof. Männle Ursula	X		
Dr. Magerl Christian	X		
Maget Franz	X		
Matschl Christa	X		
Dr. Merk Beate			
Meyer Brigitte			
Meyer Peter	X		
Miller Josef	X		
Müller Ulrike	X		
Mütze Thomas	X		
Muthmann Alexander	X		
Naaß Christa			
Nadler Walter			
Neumeyer Martin	X		
Nöth Eduard	X		
Noichl Maria	X		
Pachner Reinhard	X		
Dr. Pauli Gabriele	X		
Perlak Reinhold			
Pfaffmann Hans-Ulrich			
Prof. Dr. Piazolo Michael	X		
Pohl Bernhard	X		
Pointner Mannfred	X		
Pranghofer Karin	X		
Pschierer Franz Josef			
Dr. Rabenstein Christoph	X		
Radwan Alexander	X		
Reichhart Markus	X		
Reiß Tobias	X		
Richter Roland			
Dr. Rieger Franz	X		
Rinderspacher Markus			
Ritter Florian			
Rohde Jörg	X		
Roos Bernhard			
Rotter Eberhard			
Rudrof Heinrich			
Rüth Berthold	X		
Dr. Runge Martin			
Rupp Adelheid			
Sackmann Markus			
Sandt Julika	X		
Sauter Alfred	X		
Scharfenberg Maria	X		
Schindler Franz	X		
Schmid Georg	X		
Schmid Peter			
Schmitt-Bussinger Helga			
Schneider Harald	X		
Schöffel Martin	X		
Schopper Theresa	X		

Name	Ja	Nein	Enthalte mich
Schorer Angelika	X		
Schreyer-Stäblein Kerstin	X		
Schuster Stefan	X		
Schweiger Tanja			
Schwimmer Jakob	X		
Seidenath Bernhard			
Sem Reserl	X		
Sibler Bernd			
Sinner Eberhard	X		
Dr. Söder Markus			
Sonnenholzner Kathrin	X		
Dr. Spaenle Ludwig	X		
Sprinkart Adi			
Stachowitz Diana	X		
Stahl Christine	X		
Stamm Barbara	X		
Stamm Claudia	X		
Steiger Christa	X		
Steiner Klaus			
Stewens Christa	X		
Stierstorfer Sylvia	X		
Stöttner Klaus			
Strehle Max	X		
Streibl Florian	X		
Strobl Reinhold	X		
Ströbel Jürgen	X		
Dr. Strohmayr Simone	X		
Taubeneder Walter	X		
Tausendfreund Susanna	X		
Thalhammer Tobias	X		
Tolle Simone	X		
Unterländer Joachim	X		
Dr. Vetter Karl	X		
Weidenbusch Ernst			
Weikert Angelika			
Dr. Weiß Bernd			
Dr. Weiß Manfred	X		
Dr. Wengert Paul	X		
Werner Hans Joachim	X		
Werner-Muggendorfer Johanna	X		
Widmann Jutta	X		
Wild Margit			
Will Renate	X		
Winter Georg			
Winter Peter	X		
Wörner Ludwig	X		
Zacharias Isabell	X		
Zeil Martin			
Zeitler Otto			
Zellmeier Josef	X		
Dr. Zimmermann Thomas	X		
Gesamtsumme	134	0	0

Gesetz- und Verordnungsblatt vom 15.11.2012

Da dieses Dokument größer als 1 MB ist, wird es aus technischen Gründen nicht in die Vorgangsmappe eingefügt.

Download dieses Dokuments [hier](#)