

## **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 Verbraucherpreisindex 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:  
 „<sup>3</sup>Wird von der Anhörung abgesehen, ermittelt das Gericht von Amts wegen die Tatsachen in sonstiger Weise.“
- 2. Art. 5 wird folgender Abs. 4 angefügt:  
 „(4) <sup>1</sup>Wird 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. <sup>2</sup>Dasselbe 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.