

1. Allgemeines

1.1. Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register („Buch“), in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen werden. Es dient daher der Sicherung des Rechtsverkehrs durch Offenkundigkeit der Rechtsverhältnisse als Erwerbsart (Modus) für den Erwerb dinglicher Rechte an Liegenschaften und der steuerlichen Überwachung.

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und der Urkundensammlung (siehe sogleich).

Seit der Umstellung des „händisch geführten“ Grundbuchs auf das ADV (= automationsunterstützte Datenverarbeitung)-Grundbuch wird es in der Grundstücksdatenbank mit dem Kataster verknüpft geführt.

Neben dem Hauptbuch (wo nur die „aktuellen“ = aufrechten Grundbuchseintragungen ersichtlich sind) besteht das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen (= historisches Einlagezahlenverzeichnis bzw historischer Auszug), welches rechtlich dem Hauptbuch gleichsteht. (Das Hauptbuch setzt sich somit seit der Umstellung aus dem aktuellen und dem historischen Teil zusammen.)

Bis zum Jahr 2006 wurde von jeder Urkunde, auf Grund derer eine bücherliche Eintragung erfolgte, eine beglaubigte Abschrift (bzw das Original) beim Grundbuch zurückbehalten. Diese Abschriften bilden die (händisch geführte) Urkundensammlung. Diese ist nach Jahren und Tagebuchzahlen geordnet. Sucht man eine Urkunde, muss man im Hauptbuch Einsicht nehmen, da die Tagebuchzahl jeder Urkunde vor der grundbücherlichen Eintragung angeführt ist.



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01005 Josefstadt
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

EINLAGEZAHL 648

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 1 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf die Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

1. Allgemeines

Letzte TZ 4542/2011
 Wohnungseigentum
 Plombe 4678/2018
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 497 Baufläche 332 Piaristeng. 41
 ***** A2 *****
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/4
 Helene Bauer
 GEB: 1978-11-14 ADR: Hauptpl. 23, Baden 2500
 a 2648/2007 Schenkungsvertrag 2007-12-24 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 1 auf Anteil B-LNR 1
 a 2912/2007 Schuldschein und Pfandurkunde 2007-03-28
 PFANDRECHT EUR 70.000,--
 6 % Z, 12 % VuZZ, NGS EUR 14.000,--
 für Sparkasse Baden (FN 123456x)
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
 ***** ENDE *****

Grundbuch

13.11.2015 10:03:50

	Datum/Zeit	2015-11-13T10:03:50+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

Seit Mitte 2006 ist die Urkundensammlung österreichweit nur durch Speicherung der Urkunden in einer Urkundendatenbank zu führen; die Zurückbehaltung von Abschriften hat seitdem zu unterbleiben. Wie schon vorstehend erwähnt, befinden sich bis zum Zeitpunkt der Umstellung die Urkunden (Eintragungsgrundlagen) in Urschrift oder in beglaubigter Abschrift in der händisch geführten Urkundensammlung bei dem Gericht, bei dem auch die Eintragung ins Grundbuch erfolgt ist. Nach dem Umstellungszeitpunkt eingelangte Urkunden sind mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung bundesweit über das Intranet (bzw Internet) abrufbar (ausgenommen davon sind lediglich Urkunden, die sich nicht zur elektronischen Speicherung eignen [zB Urkunden, die größer als DIN A4 sind, udgl]).

In der Hauptbucheintragung kann – wenn eine kurze Fassung der Eintragung nicht möglich ist – auf eine bestimmte bezeichnete Stelle der Urkunde verwiesen werden; diese gilt dann als im Hauptbuch eingetragen. Will man also in einem solchen Fall den genauen Inhalt der Grundbucheintragung einsehen, dann muss man Einblick in die Urkundensammlung nehmen.



***** C - LNR 2 *****
 2 a 2913/2007
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Pkt Achtens Übergabevertrag 2007-06-12
 für Gerhard Molterer geb 1963-05-28
 ***** ENDE *****

Grundbuch

13.11.2015 10:03:50

	Datum/Zeit	2015-11-13T10:03:50+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

1.2. Kataster

Der Kataster (Grundsteuer- bzw Grenzkataster) – er stellt neben dem Grundbuch die 2. Säule des österreichischen Systems der Eigentumssicherung an Grund und Boden dar – bildet die Basis für das Grundbuch und definiert Katastralgemeinde und Grundstück. Er ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zur Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse (zB Lage, Fläche, Benützungart, Nutzung) und – soweit der Grenzkataster angelegt worden ist – zum verbindlichen Nachweis der Grenzen.

Bis zum Vermessungsgesetz 1968 hieß der Kataster Grundsteuerkataster, weil er seit der Anlegung des Katasters ab dem Jahre 1817 hauptsächlich die Grundlage für die Berechnung der Steuerlasten lieferte. Diese Funktion ist durch Änderung der Steuergesetze mehr oder weniger verloren gegangen.

1.2.1. Grundsteuerkataster (Franziseischer Kataster)

Er ist der erste vollständige österreichische Liegenschaftskataster. Der Kataster wurde von 1817 bis 1861 erstellt und ist nach *Kaiser Franz I.* benannt. Er ist der Vorgänger der Grundstücksdatenbank und der Digitalen Katastralmappe und enthält die Grundstücke des Gebiets der österreichisch-ungarischen Monarchie. Der Kataster ist Grundlage der Grundbücher Österreichs und der anderen Nachfolgestaaten der Monarchie. Die meisten Grundstücke (ca 87 %) sind derzeit (noch) im Grundsteuerkataster eingetragen. Der Rechtserwerber erwirbt bei

1. Allgemeines

diesen Grundstücken das Eigentum des Vorgängers nach den tatsächlichen vorhandenen natürlichen Grenzen, nach dem Besitzstand des Rechtsvorgängers bzw in dem dem Parteiwillen entsprechenden Ausmaß.

1.2.2. Grenzkataster

Am 1.1.1969 trat das Vermessungsgesetz in Kraft, durch das der Grenzkataster geschaffen wurde, der im Laufe der Zeit den Grundsteuerkataster ersetzen soll. Der Grenzkataster ist zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der im Grenzkataster enthaltenen Grundstücke bestimmt. Für diese Grundstücke gelten die „Papiergrenzen“; der Vertrauensschutz des Grundbuchsrechts wird durch den Grenzkataster ergänzt (der Vertrauensschutz bezieht sich jedoch nicht auf das Flächenmaß; dieses wird nur von den Grenzen des Grundstücks abgeleitet). Ob ein Grundstück bereits in den Grenzkataster einverleibt ist, kann über die Abgabeprodukte der Justiz zB über die Einlagezahl im A1-Blatt entnommen werden („G“ nach der Nummer des Grundstücks):



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

```
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE GST-ADRESSE
99/4 G Gärten(10)              *        73
99/5 G Gärten(10)              *        149
100 G GST-Fläche                *        2848
    Bauf.(10)                  2048
    Gärten(10)                  800 Lange Gasse 57
                                Laudongasse 15
                                Laudongasse 17
                                Laudongasse 19
GESAMTFLÄCHE                    3070
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Grundbuch

13.11.2015 10:03:50

 SIGNATUR	Datum/Zeit	2015-11-13T10:03:50+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

Der Kataster besteht aus dem technischen Operat, dem Grundstücksverzeichnis und dem Adressregister (dieses ist aber nicht das Hilfsverzeichnis des Grundbuchs). Er ist, soweit technisch möglich, automationsunterstützt zu führen (Grundstücksdatenbank).

Der Kataster besteht aus dem

- technischen Operat
 - Dieses umfasst die technischen Unterlagen zur Lagebestimmung der Festpunkte und der Grundstücksgrenzen (Koordinatenverzeichnis);
 - die technischen Unterlagen für die Ersichtlichmachung (Pläne, Luftbilder); die Katastralmappe.
- Grundstücksverzeichnis

Dieses enthält für jedes Grundstück

 - die Grundstücksnummer;
 - Benützungsort oder Benützungsortabschnitte (Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Weingarten, Alpe, Wald, Gewässer, sonstige);
 - Ausmaß der Fläche des Grundstücks und der einzelnen Benützungsortabschnitte;
 - sonstige Daten zur leichten Kennzeichnung (insbesondere Name und Anschrift der Eigentümer, grundbücherliche Einlagezahl);
 - Eintragungen über Änderungen der Katasterdaten (insbesondere Eintragung von Grenzänderungen aufgrund von Grundbuchsbeschlüssen).
- Adressregister

Das Adressregister enthält alle geocodierten (raumbezogenen) Adressen von Grundstücken und Gebäuden, die von der örtlich zuständigen Gemeinde vergeben wurden. Eine geocodierte Adresse enthält folgende Angaben:

 - die Bezeichnung der Gemeinde,
 - die Bezeichnung der Ortschaft,
 - die Bezeichnung der angrenzenden Straße, wenn vorhanden, die Orientierungsnummer (Hausnummer, Konskriptionsnummer, ua), die Katastralgemeinde und die Grundstücksnummer(n), auf die sich die Adresse bezieht;
 - die repräsentative Koordinate im System der Landvermessung als räumliche Referenz der Adresse,
 - die Postleitzahl und etwaige sonstige Bezeichnungen zum leichten Auffinden der Adresse, wie Vulgo- und Hofnamen,
 - die Eignung für Wohnzwecke,
 - von der Gemeinde allenfalls gemachte sonstige Angaben und
 - den vom Adressregister vergebenen Adresscode.

Grundstücke:

- Grenzkataster (rechtlich gesicherte und technisch fixierte Grenzen): ca 13 %
- Grundsteuerkataster mit numerisch fixierten Grenzen (Neuvermessungen, Kommassierungen, Teilungspläne): ca 33 %
- Grundsteuerkataster mit Grenzdarstellung, die auf die ursprüngliche graphische Darstellung zurückgehen: ca 54 %

1.2.3. Grundbuch NEU

Mit der Grundbuchs-Novelle 2008 wurden die Weichen für neue Datenbanken gelegt. Mit 7.5.2012 (Grundbuchs-Novelle 2012) erfolgte die Trennung von Kataster und Grundbuch, wobei die Daten aber täglich synchronisiert werden. Somit bleibt die Übereinstimmung Grundbuch/Kataster auch in Zukunft erhalten.

Der Zugriff auf die Daten ist (gegen Gebühr) für jedermann möglich, da das Grundbuch und damit die Grundstücksdatenbank ein öffentliches Verzeichnis ist. Der Zugriff erfolgt über das Internet.

Geführt werden die (nunmehr getrennten) Datenbanken von den Grundbuchsgerichten und den Vermessungsämtern.

Mittlerweile müssen ua Rechtsanwälte, Notare, Kredit- und Finanzinstitute und inländische Versicherungsunternehmen nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten alle Grundbuchsanträge elektronisch einbringen.

Weitere Änderungen (zB die Einführung einer Rangordnungserklärung bzw einer „Namensrangordnung“, die Abschaffung der Zweistufigkeit des Verfahrens zur Begründung eines Baurechts und die erleichterte Berichtigung von Miteigentumsanteilen im Wohnungseigentumsrecht) erfolgten ebenfalls durch die Grundbuchs-Novelle 2012 mit 1.5.2012. Die Umstellung auf Grundbuch NEU wurde am 7.5.2012 vorgenommen (Version „1.5“), eine weitere Verbesserung fand am 1.7.2013 durch die vereinfachte Durchführung von Teilungsplänen (voll elektronische Abarbeitung von Teilungsplänen vom Planverfasser bis zur grundbücherlichen Durchführung [automationsunterstützte Durchführung der „Trennstücktafel“] = Version „1.6“) statt.

Im Jahr 2016 wurden die Begehren „Eigentumsrecht“ und „Pfandrecht“ adaptiert. Wohnungseigentum NEU (Begründungstabelle; Änderungstabelle) wurde am 24.10.2017 produktiv gesetzt.

Bei den Begehren „Grundstücksveränderungen“ (hinsichtlich der Durchführung von Teilungsplänen), „Eigentumsrecht“, „Pfandrecht“ und „Wohnungseigentum“ werden aus den von den Antragstellern eingegebenen Daten nicht nur elektronische Anträge und Beschlussvorschläge generiert, sondern es werden die Daten in