

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 ***

2.4.1.1. Die erste Abteilung (A1)

2.4.1.1.1. Kopf

Katastralgemeinde (Grundbuch), Einlagezahl, zuständiges Gericht

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01005 Josefstadt EINLAGEZAHL 648
 BEZIRKSGERICHT Josefstadt
 ***** ENDE *****

2.4.1.1.2. Hinweise

auf besondere Abschrift (immer, wenn die Einlage nicht vollständig wiedergegeben wird)

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

2.4.1.1.3. Aufschrift

- letzte Tagebuchzahl (mit dieser Zahl wurde zuletzt irgendeine Änderung in dieser Einlage vorgenommen)
- Wohnungseigentum, öffentliches Gut, Baurecht etc
- Plombe: Auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Einlage kann man nicht mehr vertrauen; die Plombe informiert über die Tatsache der Einbringung eines Grundbuchsstücks hinsichtlich der betreffenden Einlage durch Anführung der Tagebuchzahl des neuen Gesuchs (welches noch nicht erledigt ist), allerdings nicht über die Tatsache, welchen Miteigentumsanteil oder welches Blatt die Plombe betrifft.
- der Umstand der Umschreibung unter Angabe des Datums

2.4.1.1.4. Die Bestandteile des Grundbuchkörpers

Grundstücke mit ihrer Nummer (aber auch Baurechte bzw „Kellergrundstücke“) samt Eintragungen des Katasters über die Tatsache des Grenzkatasters, der Benützungart (Nutzung), das Flächenausmaß und weiters die Anschrift des Grundstücks

Keller unter Grundstück 203
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 763 Baufläche 781 Piaristeng. 29
 ***** ENDE *****

2.4.1.2. Die zweite Abteilung (A2)

- Eintragungen betreffend die Änderung des Grundbuchkörpers (auf welche Weise der Grundbuchkörper entstanden ist, Ab- und Zuschreibung von Grundstücken bzw Grundstücksteilen, alle Eintragungen, die Veränderungen des Gutsbestands betreffen – wobei diese Eintragungen mit der automationsunterstützten Durchführung von Teilungsplänen nur noch im historischen Einlagezahlenverzeichnis aufscheinen),

3. Hilfsverzeichnisse

Neben dem Hauptbuch und der Urkundensammlung werden in der Grundstücksdatenbank zur Auffindung der Einlagezahl (meistens) folgende Hilfsverzeichnisse geführt:

3.1. Das Anschriftenverzeichnis

Das Adressenverzeichnis dient zur Auffindung der Einlagezahl (und der Grundstücksnummer) über die Liegenschaftsadresse. Die Grundstücksadresse ist von der Eigentümeradresse zu unterscheiden (für diese gibt es nämlich keine direkte Abfragemöglichkeit in der GDB).

Mit der Novelle des Vermessungsgesetzes im Jahr 2004 wurde die Führung der Adressen dem Adressregister und den Gemeinden übertragen. Dies betrifft auch die Adressen, die bei den Grundstücken in der Grundstücksdatenbank eingetragen sind.

Das Adressenverzeichnis enthält für jede politische Gemeinde die Angabe der Gemeinde (mit der Nummer der politischen Gemeinde), der Straße, der Hausnummer, der Einlagezahl, der Nummer der Katastralgemeinde (ohne Anführung des Namens der KG), der Grundstücksnummer (und Nummer der Katastralgemeinde des Grundstücks [wichtig bei Überlandgrundstücken!]).

Beispiel – Ergebnis der Suche in der politischen Gemeinde Wien nach der Liegenschaftsadresse Piaristengasse 41:

- Info
- Auszug
- Historischer Auszug
- Register
- Urkundensammlung
- Gruppenverzeichnis
- DKM-Grafik
- Grundstücksverzeichnis
- Suche
- **Anschriftenverzeichnis**
- Personenverzeichnis
- Dokumentensuche
- BEV GFN
- Gemeindesuche
- Regionalinfo

Suche - Anschriftenverzeichnis [Ⓞ]

Ort Region Politische Gemeinde-Nr.
 Nummer * [Gemeindesuche](#)

Straße

Orientierungs-Nr. Nummer
 Nummernbereich von Nr. * bis
 Alle Nummern der Straße
 Nur Straßenliste

Limit (Euro)

Suche exakt erweitert

Zahlung

Anzahl der gefundenen Anschriften: 1

Politische Gemeinde	PG Nr.	Ort	Straße	Hnr.	EZ	KG EZ	Gst	KG Gst	Auszug
Wien	90001	Wien,Josefstadt	Piaristengasse	41	648	01005	497	01005	Auszug

Für den Amtsgebrauch

4.3.1. Einige Fälle außerbücherlichen Eigentums

4.3.1.1. Erwerb durch Einantwortung

Die auf Grund eines Gerichtsbeschlusses (Einantwortungsbeschlusses) erfolgte Übergabe des Nachlasses in den Besitz des Erben ersetzt die Eintragung ins Grundbuch.

Wird eine Erbteilung vor Einantwortung vorgenommen, erwirbt der Miterbe mit Rechtskraft der Einantwortung das Eigentumsrecht.

Um den außerbücherlichen Erwerb im Grundbuch eintragen zu lassen, bedarf es eines Grundbuchsanspruchs des Erben unter Vorlage einer rechtskräftigen Ausfertigung des Einantwortungsbeschlusses.

Die Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes gilt nicht für das Vermächtnis. Für die rechtswirksame Übertragung einer Liegenschaft auf einen Vermächtnisnehmer bedarf es der Verbücherung des Eigentums. Grundlage dafür ist eine rechtskräftige Amtsbestätigung des Abhandlungsgerichts.

4.3.1.2. Erteilung des Zuschlags

Wird eine Liegenschaft im Verlauf eines Exekutionsverfahrens versteigert, geht das Eigentumsrecht gem § 237 Abs 1 EO mit dem Zuschlag auf den Erwerber über.

Für den Umfang des Eigentumserwerbs des Erstehers sind grundsätzlich die im Exekutionsverfahren erfolgte Beschreibung und Schätzung des Exekutionsobjekts, die Versteigerungsbedingungen und das Versteigerungsedikt maßgebend.

Um den außerbücherlichen Erwerb im Grundbuch eintragen zu lassen, bedarf es eines Exekutionsanspruchs des Erstehers (auf Einverleibung des Eigentumsrechts und Löschung der nicht mitübernommenen Lasten) und einer Bewilligung durch den Exekutionsrichter.

4.3.1.3. Ersitzung

Ersitzung ist der Erwerb eines Rechts durch qualifizierten (zumindest redlichen und echten) Besitz während der für Liegenschaften gesetzlichen, mit 30 Jahren bestimmten Ersitzungszeit.

Der Ersitzungserwerber erwirbt mit Ablauf der Ersitzungszeit originär das jeweilige dingliche Recht an der Liegenschaft, ohne dass es seiner Eintragung bedarf.

Der Besitz muss während der gesamten Ersitzungszeit redlich sein.

Für die Einverleibung im Grundbuch wird allerdings eine Urkunde benötigt. Sollte der noch einverlebte Eigentümer nicht bereit sein, schriftlich in die Ein-

5. Eintragbare Rechte

5.1. Dingliche Rechte

Dingliche Rechte sind Rechte, welche einer Person über eine Sache ohne Rücksicht auf gewisse Personen zustehen. (Obligatorische Rechte [persönliche Sachenrechte] sind Rechte, welche zu einer Sache nur gegen gewisse Personen unmittelbar aus einem Gesetz oder aus einer verbindlichen Haftung entstehen.)

5.1.1. Eigentumsrecht

Das Eigentumsrecht ist das Recht, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten und jeden anderen auszuschließen.

Voraussetzung für die Erlangung des Eigentums ist neben dem Titel der Modus (= Erwerbsart), wobei die Erwerbsart bei Liegenschaften in der Eintragung ins Grundbuch (= Einverleibung, Intabulation) besteht.

Das Eigentumsrecht ist im Eigentumsblatt einzutragen (Einverleibung oder Vormerkung). Dabei sind natürliche Personen mit ihrem Namen, Angabe des Geburtsdatums, den Anteilen (Alleineigentum, ideelle Anteile, Wohnungseigentumsanteile), der Erwerbssurkunde und gegebenenfalls mit den persönlichen Beschränkungen einzutragen. Die Adresse des Eigentümers ist auch zu erfassen, sie ist aber vom Gutgläubensschutz nicht umfasst.

Juristische Personen sind in gleicher Weise einzutragen (bei Rechtsträgern, die im Firmenbuch eingetragen sind, ist die Firmenbuchnummer, bei inländischen Vereinen die Vereinsregisterzahl [ZVR-Zahl] anzugeben). Der korrekt einzutragende Name ergibt sich aus den jeweiligen Registern.

Jeder Eigentümer kann idR über seinen Eigentumsanteil frei verfügen, es gibt jedoch zahlreiche Beschränkungen in der freien Verfügbarkeit (zB Belastungs- und Veräußerungsverbot) – oder auch die Gütergemeinschaft (unter Lebenden).

Die **Gütergemeinschaft** wird zwischen Ehegatten (oder Brautleuten – bedingt durch die Eheschließung) in Notariatsaktsform begründet. Die Verbücherung einer Gütergemeinschaft, die sich auf das ganze Vermögen bezieht, erfolgt durch Einverleibung des Eigentumsrechts mit der Beschränkung durch die Gütergemeinschaft (wirkt wie ein einverleibtes Belastungs- und Veräußerungsverbot). Ist die Gütergemeinschaft im Grundbuch eingetragen, sind Veräußerungen oder Belastungen nur durch einen Ehegatten unwirksam. Dies gilt auch für die Exekution in die Liegenschaftsanteile, soweit nicht auf Grund der begründeten Gesamthaftung ein Exekutionstitel zur Leistung zur ungeteilten Hand erwirkt werden kann.

„Neue“ Eintragung

Simultanpfandrecht in EZ 650 und EZ 638 je KG 01005 Josefstadt (BG Josefstadt) und EZ 3214 KG 32015 Neudorf bei Parndorf (BG Neusiedl am See):

EZ 650 KG 01005 Josefstadt:

```
***** C *****
1 auf Anteil B-LNR 1 5
  a 1912/2021 Schuldschein und Pfandurkunde 2021-05-08
    PFANDRECHT EUR 70.000,-
    6 % Z, 12 % VuZZ, NGS EUR 14.000,-
    für Sparkasse Baden (FN 123456x)
  b 1912/2021 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 638 KG 01005 Josefstadt C-LNR 3
    EZ 650 KG 01005 Josefstadt C-LNR 2
    EZ 3214 KG 32015 Neudorf bei Parndorf C-LNR 1
***** ENDE *****
```

EZ 638 KG 01005 Josefstadt:

```
***** C *****
2 a 1912/2021 Schuldschein und Pfandurkunde 2021-05-08
    PFANDRECHT EUR 70.000,-
    6 % Z, 12 % VuZZ, NGS EUR 14.000,-
    für Sparkasse Baden (FN 123456x)
  b 1912/2021 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 638 KG 01005 Josefstadt C-LNR 3
    EZ 650 KG 01005 Josefstadt C-LNR 2
    EZ 3214 KG 32015 Neudorf bei Parndorf C-LNR 1
***** ENDE *****
```

EZ 3213 KG 32015 Neudorf bei Parndorf (BG Neusiedl am See):

```
***** C *****
3 a 2004/2021 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt -
  1912/2021) Schuldschein und Pfandurkunde 2021-05-08
    PFANDRECHT EUR 70.000,-
    6 % Z, 12 % VuZZ, NGS EUR 14.000,-
    für Sparkasse Baden (FN 1b)
  b 2004/2021 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt -
  1912/2021) Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 638 KG 01005 Josefstadt C-LNR 3
    EZ 650 KG 01005 Josefstadt C-LNR 2
    EZ 3214 KG 32015 Neudorf bei Parndorf C-LNR 1
***** ENDE *****
```

5.1.4. Dienstbarkeiten (Servituten)

Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen.

Dienstbarkeiten an unbeweglichen Sachen sind dingliche Rechte an der Liegenschaft, die den Eigentümer des dienenden Grundstücks zu einer Duldung oder Unterlassung, keinesfalls zu einer Leistung verpflichten.

5. Eintragbare Rechte

Beispiel für die Baurechtseinlage



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

GRUNDBUCH 01005 Josefstadt EINLAGEZAHL 700
 BEZIRKSGERICHT Josefstadt

 Letzte TZ 2917/2021
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****
 BAURECHT an EZ 648 bis 2120-12-31
 ***** A2 *****
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Franziska Huber
 GEB: 2001-10-27 ADR: Hauptpl. 31, Baden 2500
 a 2915/2021 Baurechtsvertrag 2021-05-21 Baurecht
 ***** C *****
 1 a 2915/2021
 REALLAST zur Zahlung des Bauzinses von jährl. EUR 350,-
 für Helene Bauer geb 1998-11-14
 2 a 2916/2021 Schuldschein und Pfandurkunde 2021-03-28 EUR 70.000,-
 PFANDRECHT
 6 % Z, 12 % VuZZ, NGS EUR 14.000,-
 für Sparkasse Baden (FN 123456x)
 b 2916/2021 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 638 KG 01005 Josefstadt C-LNR 3
 EZ 700 KG 01005 Josefstadt C-LNR 2
 EZ 3214 KG 32015 Neudorf bei Parndorf C-LNR 1
 3 a 2917/2021
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
 gem Pkt Achtens Übergabevertrag 2021-06-12
 für Gerhard Molterer geb 1983-05-28
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
 ***** ENDE *****

Grundbuch 17.10.2022 16:53:40

 SIGNATUR	Datum/Zeit	2022-10-17T16:63:40+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

Das Baurecht belastet stets den ganzen Grundbuchkörper und kann nicht an einem Teil eines Grundbuchkörpers begründet werden. Das Baurecht erstreckt sich somit auch auf Teile des Grundstückes, die für das Bauwerk selbst nicht erforderlich, aber für dessen Benützung vorteilhaft sind.

6. Eintragungsarten

6.1. Grundbücherliche Eintragungsarten

6.1.1. Einverleibung

Einverleibungen sind unbedingte Rechtserwerbungen oder Löschungen – Intabulationen oder Extabulationen.

6.1.2. Vormerkungen

Vormerkungen sind bedingte Rechtserwerbungen oder Löschungen – Pränotationen, die nur unter der Bedingung ihrer nachfolgenden Rechtfertigung die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung oder Erlöschung bürgerlicher Rechte bewirken.

Fehlen einige Dokumente für eine Einverleibung (zB steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung [bzw Vorgangsnummer]) bzw entsprechen noch nicht alle Dokumente den Vorschriften für einverleibungsfähige Urkunden (zB Fehlen von besonderen Urkundserfordernissen – siehe Kapitel 7. „Urkundserfordernisse“), schafft der Gesetzgeber für den Antragsteller die Möglichkeit, sich mit der Vormerkung den Rang zu wahren.

Die Vormerkung hat einen bedingten Rechtserwerb oder Rechtsverlust zur Folge. Der Antragsteller wird unter der Bedingung eingetragen, dass später eine Rechtfertigung der Vormerkung erfolgt, das heißt, dass er später die für die Einverleibung noch fehlenden Nachweise nachreicht.

Dieses „Nachbringen“ der fehlenden bzw der korrekten Urkunden geschieht durch die Anmerkung der Rechtfertigung (Vormerkung plus Rechtfertigung = Einverleibung).

Wird eine Vormerkung gerechtfertigt, sind alle in der Zwischenzeit (nach der Vormerkung) gegen den einverleibten Eigentümer vorgenommenen Eintragungen von Amts wegen zu löschen (Beispiel siehe unten).

Unterbleibt hingegen die Rechtfertigung, sind – ebenfalls von Amts wegen – die gegen den vorgemerkten Eigentümer vorgenommenen Eintragungen zu löschen.

Beispiel für vorgemerkten Eigentümer

```
KATASTRALGEMEINDE 01005 Josefstadt                               EINLAGEZAHL 638
BEZIRKSGERICHT Josefstadt
*****
*** Eingeschränkter Auszug                                         ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 34                ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
```


9. Muster für Grundbuchsanträge – Allgemeines

9.1. Allgemeine Beschreibung

Hier werden Stammdaten wie

- Bezeichnung als Grundbuchsantrag
- Einbringer
- Vollmacht
- Gebühren
- Personenliste
- Urkundenliste

ausführlich beschrieben; diese Grunddaten kommen in (beinahe) allen Fällen vor, weshalb in den folgenden Mustern auf die Darstellung dieser Daten verzichtet (bzw auf dieses Antragsmuster verwiesen) wird.

Einverleibung Eigentumsrecht ob der gesamten Liegenschaft, ein Verkäufer, zwei Käufer

Liegenschaft:

KG	16513 Erpendorf
EZ	23
Eigentümer	Gerhard Mappl, geb 23.4.1978, zur Gänze
Eintragungen	lastenfrei (keinerlei Beschränkungen)

Die Antragsteller Käufer 1 (Hubert Gaisern, geb 13.6.1981) und Käuferin 2 (Franziska Gaisern, geb 24.4.1976) erwerben die Liegenschaft je zur Hälfte.

9.2. Beschreibung der Stammdaten

9.2.1. Bezeichnung als Grundbuchsantrag

Durch die Auswahl „Grundbuchsantrag“ im Programm ist die Eingabe automatisch als „Grundbuchssache“ gekennzeichnet. Sie wird als solche erkannt und erhält nach vollständigem Einlangen der Daten beim Grundbuchsgericht einen Zeitstempel [Stunde:Minute; Sekunde, Hundertstelsekunde], der den Rang des Gesuchs bestimmt.

Ein gleichzeitiges Einlangen von elektronischen Eingaben ist nicht möglich. Werden zeitlich unmittelbar anschließend mehrere Eingaben (sogenannte Folgegesuche oder

81. Beispiel 70

Ausführungen zu den auszufüllenden Feldern siehe Kapitel 9. „Muster für Grundbuchsanträge – Allgemeines (Allgemeine Beschreibung)“!

81.1. Beschreibung

Einverleibung Höchstbetragspfandrecht in einer Einlage im Rang einer Rangordnung
Eintragungsgrundlage: Pfandurkunde Datum

Anmerkung:

Hier ist die Vorlage des Original-Rangordnungsbeschlusses in Papierform erforderlich (Die Vorlage des Original-Rangordnungsbeschlusses entfällt nur bei einer „Namens-“ oder „Treuhänder“-Rangordnung). Nachdem der Papier-Rangordnungsbeschluss dem elektronischen Gesuch nicht beigelegt werden kann, muss dieser binnen einer Woche dem Gericht übermittelt werden (Post, persönlich).

Liegenschaft:

KG	64412 St. Peter
EZ	314
Eigentümer	B-LNR 1: Michael Heimann, geb 13.4.1955, zu 1/1
Eintragungen	C-LNR 3: 500/2022 Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung bis zu einem Höchstbetrag von EUR 240.000,-, ansonsten lastenfrei (keinerlei Beschränkungen)

Die Raiffeisenbank St. Peter registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 12768 g) beantragt die Einverleibung eines Höchstbetragspfandrechtes auf der ganzen Einlage im Rang TZ 500/2022.

81.2. Begehrensdaten

81.2.1. Begehren (1)

81.2.1.1. Auswahl des Begehrenstyps

81.2.1.1.1. Pfandrecht

81.2.1.2. Auswahl des Subtyps

81.2.1.2.1. Singularpfandrecht

81.2.1.3. Auswahl der Aktion

81.2.1.3.1. Eintragung

81.2.1.4. Liegenschaft

81.2.1.4.1. Bezug auf bestehende Eintragung (Liegenschaft)