

ADVOKAT

kompetenz kontinuierität innovation

Das Praxiswissen zum GRUNDBUCH

September 2016

Marion Bergmüller
ADVOKAT Unternehmensberatung

Andreas-Hofer-Str. 39b
6020 Innsbruck

Mobile: 0676 844 748 114

Tel: 0512 / 58 80 33

Fax: 0512 / 58 80 33 - 33

E-Mail: office@advokat.at

1	GRUNDLAGEN DES GRUNDBUCHSRECHTS	5		
1.1	Einführung.....	5		
1.1.1	Geschichte	5		
1.1.2	Aufgaben und Funktion	5		
1.1.3	Rechtliche Grundlagen	5		
1.2	Aufbau des Grundbuchs	6		
1.2.1	Das Hauptbuch	9		
1.2.2	Löschungsverzeichnis (Historische Einlage).....	10		
1.2.3	Urkundensammlung.....	12		
1.3	Grundsätze des Grundbuchsrechts.....	12		
1.3.1	Öffentlichkeitsgrundsatz (Publizitätsprinzip).....	12		
1.3.2	Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip).....	12		
1.3.3	Vertrauensgrundsatz.....	12		
1.3.4	Antragsgrundsatz	13		
1.3.5	Bestimmtheitsgrundsatz (Spezialitätsprinzip).....	13		
1.3.6	Legalitätgrundsatz.....	13		
1.3.7	Ranggrundsatz (Prioritätsprinzip)	13		
1.4	Bücherliche Eintragungen (Aktionen)	14		
1.4.1	Einverleibung.....	14		
1.4.2	Vormerkung	15		
1.4.3	Anmerkung.....	15		
1.4.4	Ersichtlichmachung.....	15		
1.5	Gegenstand der Eintragung	15		
1.5.1	Dingliche Rechte und Lasten	16		
1.5.2	Verbücherbare obligatorischer Rechte	20		
2	LIEGENSCHAFTSTEILUNG	21		
2.1	Grundstück (Parzelle)	21		
2.2	Teilung.....	21		
2.3	Justiz-Trennstücktafel.....	23		
2.4	Ab- und Zuschreibung/Einbeziehung	25		
3	DAS WOHNUNGSEIGENTUM.....	26		
3.1	Begriffsbestimmung.....	26		
3.1.1	Wohnungseigentumsobjekt.....	26		
3.1.2	Allgemeine Teile.....	26		
3.1.3	Zubehör-Wohnungseigentum	26		
3.1.4	Nutzfläche	26		
3.1.5	Nutzwert	26		
3.2	Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum	27		
3.3	Vorläufiges Wohnungseigentum.....	29		
3.4	Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers 29			
3.5	Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum	29		
3.6	Berichtigung der Eigentumsanteile.....	30		
4	DER ELEKTRONISCHE GRUNDBUCHSANTRAG	31		
4.1	Antragslegitimation.....	31		
4.2	Vollmacht	31		
4.3	Zuständigkeit	31		
4.4	Zustellverfügung	32		
4.5	Urkunden	32		
4.5.1	Eintragungsgrundlagen.....	32		
4.5.2	Bewilligungsurkunden	33		
4.6	Begehren.....	33		
4.7	Kumulierung (Verbindung).....	34		
4.8	Rechtsmittel.....	34		
4.9	Verbesserungsauftrag	34		
5	CHECKLISTE	36		
5.1	Antragslegitimation bei Grundbuchsgesuchen.....	36		
5.2	Erfordernisse von Grundbuchsunterlagen.....	36		
5.3	Erfordernisse des elektronischen Grundbuchsgesuchs:	36		
5.4	Erfordernisse bei Einverleibung des Eigentumsrechts.....	37		
5.5	Erfordernisse bei Teilung von Grundstücken	37		
5.6	Erfordernisse bei Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes 38			
5.7	Erfordernisse bei Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum	38		
5.8	Erfordernisse bei der Einverleibung des Bestandsrechts.....	38		
5.9	Erfordernisse bei Eintragung eines Pfandrechts.....	38		
5.10	Von der Erledigung eines Grundbuchsgesuchs sind zu verständigen	39		
5.11	Gerichtsgebühren	39		
5.11.1	Eingabegebühr	39		
5.11.2	Eintragungsgebühr	40		



1 GRUNDLAGEN DES GRUNDBUCHSRECHTS

1.1 EINFÜHRUNG

Die Einführung soll einen kurzen Abriss über die geschichtliche Entwicklung des Grundbuchs, dessen Aufgaben bzw. Funktion sowie die für Liegenschaftsangelegenheiten wesentlichen rechtlichen Bestimmungen geben.

1.1.1 Geschichte

Die Aufzeichnung von Rechten an Grundstücken hat eine lange Tradition. Das Grundbuch wurde in seiner heutigen Rechtsform bereits 1883 zum verbindlichen Nachweis des Eigentums sowie privatrechtlicher Verpflichtungen und Lasten an Grundstücken geschaffen. Es wurde in Buchform geführt.

Im Laufe der Zeit wurden alte Schriften unlesbar, der Archivbedarf immer umfangreicher und somit hat man im Jahr 1980 begonnen die Führung des Grundbuchs durch Speicherung in eine Grundstücksdatenbank umzustellen.

Seit 1992 sind alle Eintragungen österreichweit digital vorhanden und sämtliche Grundbuchs- und Katasterdaten sind heute über das Internet abrufbar; genauer erfolgt die Abfrage über sogenannte Verrechnungsstellen, die auch die Gebühren einheben und an das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen weiterleiten.

1.1.2 Aufgaben und Funktion

Das Grundbuch hat die Aufgabe, über alle ein Grundstück betreffenden Rechtsverhältnisse zuverlässig Auskunft zu geben.

Es ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Register, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen (d.h. gegenüber Dritten wirksam) Rechte eingetragen werden. Darüber hinaus kann durch Anmerkungen und Ersichtlichmachungen auf bestimmte rechtliche Tatsachen hingewiesen werden.

1.1.3 Rechtliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundbuchsrechts finden sich vor allem im Grundbuchgesetz (GBG) und im Grundbuchsumstellungsgesetz (GUG). Daneben regelt das Allgemeine Grundbuchanlegungsgesetz (AllgGAG), das Liegenschaftsteilungsgesetz (LiegTeilG) und das Vermessungsgesetz die Abwicklung von Liegenschaftsangelegenheiten. Weitere Vorschriften für dieses Regelungsgebiet enthalten auch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), das Baurechtsgesetz (BauRG), das Urkundenhinterlegungsgesetz (UHG), die Geschäftsordnung für Gerichte (Geo), Grundverkehrsgesetze der Bundesländer und andere Gesetze.

Das ADV-Handbuch (automationsunterstützte Datenverarbeitung – Handbuch) ist eine Dienstanweisung für die Führung des umgestellten Grundbuchs durch die Grundbuchrechtspfleger.



1.2 AUFBAU DES GRUNDBUCHS

Voraussetzung für das funktionierende Grundbuch ist die Vermessung von Grund und Boden sowie die Erfassung der Grundstücksgrenzen. Die Basis dafür bildet der **Kataster**. In Österreich existieren der Grenzkataster (verbindlicher Nachweis der Grenzen) sowie der Grundsteuerkataster (Darstellung der Naturgrenzen, geht in das Jahr 1817 zurück).

Der Kataster wird von den Vermessungsämtern geführt. Er besteht u.a. aus der Katastralmappe (dient zur Lagebestimmung der Grundstücke) und dem Grundstücksverzeichnis (beinhaltet Grundstücksnummer, Flächenausmaß und Nutzung).

Durch die ständige Synchronisation des Katasters mit der Grundbuchdatenbank sind die Daten des Grundstücksverzeichnisses auch in der Grundbuchsabschrift enthalten.

Das Grundbuch besteht aus dem **Hauptbuch** und der **Urkundensammlung**.

Daneben gibt es folgende **Hilfsverzeichnisse**, die selbst nicht Bestandteil des Grundbuchs sind:

- das **Grundstücksverzeichnis** (enthält Grundstücke gereiht nach Nummern, wird vom Vermessungsamt geführt)
- das **Adressverzeichnis** (kategorisiert Straßennamen und Hausnummern, wird vom Vermessungsamt pro politischer Gemeinde geführt)
- das **Personenverzeichnis** (nach Eigentümer alphabetisch geordnet)

Zum Grundstücksverzeichnis wird eine **Grundbuchsmappe**, das ist eine Landkarte, die die örtliche Lage der Grundstücke und ihre Grenzen wiedergibt, geführt.

Ein Gerichtsbezirk umfasst alle Katastralgemeinden, die im gleichen Gerichtssprengel liegen. Diese bilden das Grundbuch des Gerichtes.

Die folgenden Abbildungen zeigen Datenstrukturen aus dem Hauptbuch und der Hilfsverzeichnisse:

Abschrift aus dem Hauptbuch:

GRUNDBUCH 24299 Hasenhof EINLAGEZAHL 100
BEZIRKSGERICHT Übungsort
***** ABFRAGEDATUM 2014-04-21
Letzte TZ 160/2014
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
17 Landw. genutzt 7859
18/1 G GST-Fläche 1162
Landw. genutzt 974
Wald 188
18/2 G GST-Fläche 1197 Änderung der Fläche in Vorbereitung
Landw. genutzt 660
Wald 537
GESAMTFLÄCHE 10218
***** A2 *****
1 a 53/1956 RECHT des Gehens und Fahrens für Gst 17 über Gst 11
2 a 120/1958 Sicherheitszone Flughaften hins. Gst 17
3 a 39/1999 Abschreibung Gst 21 nach EZ 55
4 a 69/2000 Teilung Gst 18 in 18/1 und 18/2
5 a 155/2015 Rangordnung für die Veräußerung Gst 18/1 bis 2016-02-15
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Tester Thomas
GEB: 1972-07-12 ADR: Hasenhof 17 3622
a 2978/2000 IM RANG 1414/2000 Übergabsvertrag 2000-03-16 Eigentumsrecht
b 2978/2000 Belastungs- und Veräußerungsverbot
***** C *****
1 a 2978/2000
FRUCHTGENUSSRECHT bis 2005-03-31 gem Pkt Drittens Abs 2
Übergabsvertrag 2000-03-16 für
Tester Friedrich, geb 1930-05-11
Tester Leopoldine, geb 1929-08-08
b 2771/2003 VORRANG von LNR 3 vor 1 2
2 a 2978/2000
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Übergabsvertrag
2000-03-16 für
Tester Friedrich, geb 1930-05-11
Tester Leopoldine, geb 1929-08-08
b 2771/2003 VORRANG von LNR 3 vor 1 2
c 3921/2008 VORRANG von LNR 4 vor LNR 2
3 a 2771/2003 Pfandurkunde 2003-06-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--
für Bank Austria Creditanstalt AG
b 2543/2009 Kautionsband
c 2771/2003 VORRANG von LNR 3 vor 1 2
4 a 3921/2008 Pfandurkunde 2008-08-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.750,--
für Raiffeisenbank Krems registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
b 3921/2008 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 4
c 3921/2008 VORRANG von LNR 4 vor LNR 2
d 3793/2009 Hypothekarklage wegen EUR 200.611,25 s.A.
(Landesgericht Krems an der Donau - 33 CG 66/09b)
5 a 160/2015 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 50.000,-- 12,50 % Z jährlich
aus EUR 103.422,29 ab 2009-07-01, 12,50 % Z jährlich aus
EUR 81.389,45 ab 2009-07-01, 16,50 % Z jährlich aus EUR
15.799,51 ab 2009-07-01, Kosten 7.400,22 samt 4 % Z
jährlich seit 2010-01-15, Kosten EUR 1.415,26 für
Raiffeisenbank Krems regGenmbH (FN 35708m - 7 E 2000/13k)

Auszug aus dem Adressverzeichnis

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSADRESSENVERZEICHNIS

POLITISCHE GEMEINDE: 70411 Kitzbühel

```
***** 2014-06-14
STRASSE          ON      KATASTRALGEMEINDE/GRUNDBUCH  EZ  GST-NR
Oberauerweg      15      82107 Kitzbühel Land         1111 1140/15
Oberauerweg      15a     82107 Kitzbühel Land         304  1140/16
```

Auszug aus dem Personenverzeichnis

AUSZUG AUS DEM PERSONENVERZEICHNIS

2014-05-06

EINGABE FAM: Tester VOR: Paula BLD: W BEREICH:
Tester Paula
GEB: 1968-08-08 ADR: Schloßberg 12, Waldhausen 4391
KG: 01006 Landstraße EZ: [212](#)
ABBRUCH BEI FAM: Tester VOR: Hannes

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS

NUMMERIERUNG: getrennt

KATASTRALGEMEINDE: 04002 Baden

GRENZKATASTER: TNA

VERMESSUNGSAMT: Baden

```
***** 2014-06-21
```

EINGABE: 233/1

```
*****
GST-NR  G  MBL-BEZ  BA (NUTZUNG)  *  FLÄCHE  EMZ  VHW  GB-NR  EZ
233/1   G  7532-11/2  *                               1403 4  99/2008  312
                               Baufl.(Gebäude) T  367
                               Baufl.(begrünt) T  1036
                               Palffygasse 10
```



1.2.1 Das Hauptbuch

Im Hauptbuch werden alle beantragten Eintragungen aufgenommen. Das Hauptbuch ist nach Katastralgemeinden (KG) und innerhalb dieser nach Liegenschaften geordnet. Für Liegenschaften, die auch *Grundbuchkörper* genannt werden, werden Einlagen (EZ) eröffnet, in denen Grundstücke, Rechte und ihre Änderungen eingetragen werden.

Grundbuchkörper können für ein oder mehrere Grundstücke gebildet werden, die die gleichen/zusammenpassende Eigentums- und Belastungsverhältnisse aufweisen.

Jede Eintragung wird im entsprechenden Blatt unter einer eigenen laufenden Nummer (LNR) sowie einem Kleinbuchstaben (lit, Abkürzung für litera) aufgenommen. Innerhalb eines Blatts kommt eine laufende Nummer nur einmal vor.

Eine Grundbucheinlage besteht aus:

- Aufschrift
- Gutsbestandsblatt (A1- und A2-Blatt)
- Eigentumsblatt (B-Blatt)
- Lastenblatt (C-Blatt)

Aufschrift

Die Aufschrift bildet den „Kopf“ jeder Grundbucheinlage und enthält:

- Katastralgemeinde (KG)
- Einlagezahl (EZ)
- Gerichtsbezirk
- Abfragedatum
- letzte Tagebuchzahl
- eventuell eine Plombe (wird vergeben, wenn für diese EZ ein Gesuch in Bearbeitung ist)
- Vermerk "Wohnungseigentum", "Baurecht"

- allfällige Bezeichnung der Liegenschaft, zB.: Hausname

Gutsbestandsblatt A-Blatt (besteht aus zwei Teilen)

Das Gutsbestandsblatt lässt sich wiederum in zwei Blätter unterteilen:

a) A1-Blatt:

- Grundbuchkörper, das sind alle zur Liegenschaft gehörenden Grundstücke mit ihrer Grundstücksnummer
- Ob das Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist (Bezeichnung „G“ nach GST.-Nr.)
- Nutzungsart
- Flächenausmaß (wenn beim Vermessungsamt ein Plan zur Änderung anhängig ist, wird dies mit „Änderung der Fläche in Vorbereitung“ gekennzeichnet)
- Grundstücksadresse

b) A2-Blatt:

- Rechte an anderen Grundstücken, die mit der Liegenschaft verbunden sind (z.B. das Recht des Zugangs zu dem Grundstück über ein Nachbargrundstück)
- öffentlich-rechtliche Beschränkungen
- Veränderungen des Grundbuchkörpers durch Zu- oder Abschreibungen von Grundstücken/Trennstücken
- Enteignungsverfahren
- Anmerkungen wie (z.B. Sicherheitszone in der Nähe von Flughäfen, Naturschutz)
- Liegenschaftsverwalter nach dem WEG (Hausverwaltung)
- Aufforderungsverfahren (§ 4 LiegTeilG)



Eigentumsblatt B-Blatt

- Nach einer laufenden Nummer die Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl
- Name des Liegenschaftseigentümers bzw. der Miteigentümer
- bei natürlichen Personen das Geburtsdatum, die Wohnadresse und Postleitzahl
- bei juristischen Personen die Firmenbuchnummer und der Sitz des Unternehmens
- Grundlage für den Eigentumserwerb (Titelurkunde zB Kaufvertrag, Schenkungsvertrag etc.)
- Gegebenheiten, die den Eigentümer in seiner Vermögensverwaltung beschränken (z.B. Minderjährigkeit, Ausgleich, Konkurs, Sachwalterschaft, fideikommissarische Substitution, Wohnungseigentum)

Lastenblatt C-Blatt

- alle mit der Liegenschaft verbundenen Belastungen (z.B. Pfandrechte, Veräußerungs- und oder Belastungsverbote, Dienstbarkeiten (Servituten), Bestandrechte, Vor- oder Wiederkaufsrechte, Reallasten, Baurecht).
- Solche Belastungen können sich auf die gesamte Liegenschaft oder auf bestimmte Eigentumsanteile erstrecken. In letzterem Fall wird durch den Vermerk "auf Anteil B-LNR..." darauf hingewiesen.
- Die Eintragungen im Grundbuch über ein Pfandrecht sagen nichts über die aktuelle Höhe der noch aushaftenden Verbindlichkeiten aus. Die Schuld kann schon teilweise oder ganz getilgt sein.
- Eintragungen, die sich auf bereits eingetragene Rechte (Vorrang, Simultanhaftung, Bedingungen etc.) oder auf die Verwertung der Liegenschaft beziehen (Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung).

Bei Eigentumsübertragung gehen Belastungen nicht verloren, sie werden auf den neuen Eigentümer übertragen. Lässt der Veräußerer diese Belastungen beim Verkauf löschen, spricht man von Lastenfreistellung. Natürlich muss der Begünstigte einverstanden sein ("Löschungserklärung").

1.2.2 Lösungsverzeichnis (Historische Einlage)

Im Hauptbuch werden nur aufrechte Eintragungen angezeigt. Geänderte oder gelöschte Eintragungen werden in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen (historische Einlagen) übertragen.

Durch diese sofortige "Auslagerung" in das Lösungsverzeichnis bleiben jene von der Löschung betroffenen Eintragungen erhalten und das Hauptbuch wird entlastet.

Gelöschte Eintragungen sind im Hauptbuch durch Lücken der laufenden Nummer oder Kleinbuchstaben zu erkennen. Wird die letzte laufende Nummer eines Blattes oder der letzte Kleinbuchstabe einer Eintragung gelöscht, so bleibt dieses Merkmal mit der Bezeichnung „gelöscht“, so lange bestehen, bis eine folgende Eintragung durchgeführt wird.

Löschungsverzeichnis (Historische Einlage)

VERZEICHNIS DER GELÖSCHTEN EINTRAGUNGEN ABFRAGEDATUM 2014-08-04
GRUNDBUCH 24299 Hasenhof EINLAGEZAHL 100
BEZIRKSGERICHT Übungsort
beschränkt auf die Zeit zurück bis 2007-08-04 *****
** C ** übertragen und/oder als Hinweis aufgenommen am 2010-07-15, 2600/2010:
5 C-LNR in das HB eingetragen
a in das HB eingetragen

** C ** übertragen und/oder als Hinweis aufgenommen am 2009-09-10, 3793/2009:
4 d in das HB eingetragen

** C ** übertragen und/oder als Hinweis aufgenommen am 2009-06-17, 2543/2009:
3 b in das HB eingetragen

** C ** übertragen und/oder als Hinweis aufgenommen am 2008-09-10, 3921/2008:
2 c in das HB eingetragen
4 C-LNR in das HB eingetragen
a in das HB eingetragen
b in das HB eingetragen
c in das HB eingetragen

Weiteres Beispiel – Teil eines Auszugs einer Einlage aus dem Löschungsverzeichnis

Verzeichnis der gelöschten Eintragungen

Bezirksgericht 420 Bad Ischl
Katastralgemeinde 42019 Reiterndorf Einlagezahl 801

beschränkt auf den Zeitraum von 01.01.2000 bis 03.04.2015

Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2015-03-17, 575/2015:

* B *

22 ANTEIL: 346/20000
Tester Johann
GEB: 1960-09-29 ADR: Hubkoglst. 28, Bad Ischl 4820
d 1930/1983 Wohnungseigentum an W 18
n 3473/2002 IM RANG 3089/2002 Kaufvertrag 2002-08-26 Eigentumsrecht
o 3473/2002 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
SIEHE LNR 69
23 ANTEIL: 346/20000
Tester Theodora
GEB: 1962-05-02 ADR: Hubkoglst. 28, Bad Ischl 4820
d 1930/1983 Wohnungseigentum an W 18
n 3473/2002 IM RANG 3089/2002 Kaufvertrag 2002-08-26 Eigentumsrecht
o 3473/2002 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
SIEHE LNR 69
69 in das HB eingetragen
a in das HB eingetragen
b in das HB eingetragen
c in das HB eingetragen
AUS LNR 22 23



1.2.3 Urkundensammlung

Die Urkundensammlung ist Bestandteil des Grundbuches und ist wie das Hauptbuch (Grundstücksdatenbank) **öffentlich**. Alle Originale, bzw. beglaubigten Abschriften von Urkunden, auf Grund derer bürgerliche Eintragungen erfolgen, werden aufgenommen (Titelurkunden). Diese Urkunden (z.B. der Kaufvertrag beim Erwerb des Grundeigentums) wurden bis zur elektronischen Umstellung in der Reihenfolge ihrer Tagebuchzahl (TZ; Aktenzahl des Grundbuchs) jahrgangsweise geordnet, zu Bänden gebunden und beim Bezirksgericht verwahrt.

Seit Jänner 2007 werden die Urkunden im elektronischen Urkundenarchiv der Justiz gespeichert. Auch in die Urkundensammlung kann man daher elektronisch Einsicht nehmen.

1.3 GRUNDSÄTZE DES GRUNDBUCHSRECHTS

Das Grundbuch wird nach folgenden Prinzipien geführt:

1.3.1 Öffentlichkeitsgrundsatz (Publizitätsprinzip)

Das Grundbuch ist ein **öffentliches** Register, d.h. jeder kann ohne Angaben von Gründen Einsicht nehmen, indem er sich gegen Gebühr bei Gericht, Notar oder Rechtsanwalt eine Grundbuchsabschrift erstellen lässt. Genauso ist auch die Abfrage über das Internet über eine Verrechnungsstelle (zB.: ADVOKAT, etc.) möglich.

Einschränkungen dieses Grundsatzes bestehen jedoch bei Abfragen über das Personenverzeichnis (Hilfsverzeichnis), hier ist nur der Eigentümer selbst bzw. eine von ihm bevollmächtigte

Person bzw. jemand, der ein rechtliches Interesse an der Erteilung der Auskunft behauptet, berechtigt.

Konkret dürfen Rechtsanwälte in das Personenverzeichnis Einsicht nehmen, wenn sie vom Eigentümer beauftragt sind. Oder beispielsweise auch in Verlassenschaftsangelegenheiten (um als Erbenmachthaber verbücherte Rechte des Erblassers zu ermitteln).

1.3.2 Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip)

Dingliche Rechte an Liegenschaften können nur durch Eintragung in das Grundbuch erworben werden. Die Eintragung übernimmt die körperliche Übergabe. Ein Käufer eines Grundstücks ist nach Vertragsunterfertigung noch nicht Eigentümer, auch nicht außerbücherlicher.

„**Außerbücherliches**“ Eigentum durchbricht den Eintragungsgrundsatz und wird erworben:

- Im Erbfall mit rechtskräftigem Einantwortungsbeschluss
- Bei Enteignung mit Erlag der Entschädigung
- Bei Zwangsversteigerung durch Erteilung des Zuschlages
- Bei Ersitzung durch Ablauf der Zeit

1.3.3 Vertrauensgrundsatz

Jedermann darf sich grundsätzlich auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs verlassen.



1.3.4 Antragsgrundsatz

Eintragungen im Grundbuch werden grundsätzlich nur auf Ansuchen von Parteien oder Behörden durchgeführt. Es darf nicht mehr oder etwas anderes, als die Partei beantragt hat, bewilligt werden. Eine Ausnahme gilt für gegenstandslose Eintragungen, die anlässlich der Wartung des Grundbuchs von Amts wegen gelöscht werden.

1.3.5 Bestimmtheitsgrundsatz (Spezialitätsprinzip)

Bücherliche Rechte können nicht durch einen einheitlichen Akt am gesamten Liegenschaftsbesitz einer Person, sondern nur an bestimmten Grundbuchskörpern begründet werden.

1.3.6 Legalitätgrundsatz

Eine grundbücherliche Eintragung darf nur nach genauer Prüfung des Ansuchens, dessen Beilagen und Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen bewilligt werden.

1.3.7 Ranggrundsatz (Prioritätsprinzip)

Der Rang einer Eintragung richtet sich nach dem Zeitpunkt des Einlangens der Eingabe beim Grundbuchsgericht. Eintragungen, die infolge gleichzeitig eingelangter Eingaben vorgenommen worden sind, stehen untereinander in gleicher Rangordnung.

Beim elektronisch eingebrachten Gesuch gilt ein Schriftsatz mit Status "OK" als korrekt eingebracht. Die Uhrzeit der Bestätigung ist auch der Einlangenszeitpunkt des Grundbuchantrages bei Gericht.

Bei den noch in Papierform eingebrachten Gesuchen wird der Zeitpunkt des Einlangens von der Einlaufstelle festgestellt (minutengenau), deshalb ist es notwendig den GB-Antrag auf der ersten Seite als Grundbuchssache zu kennzeichnen. Langen zum gleichen Zeitpunkt mehrere Gesuche zur selben Einlagezahl ein, so gelten diese als gleichrangig.

Anmerkung der Rangordnung

Es besteht die Möglichkeit der vorläufigen Sicherung eines Ranges, wenn der Liegenschaftseigentümer beabsichtigt, demnächst seine Liegenschaft zu veräußern oder zu belasten. Dazu dient die Anmerkung der Rangordnung. Diese kann der Liegenschaftseigentümer selbst durch beglaubigt unterfertigten Antrag erwirken oder er erklärt seine Zustimmung für die Anmerkung der Rangordnung in einer gesonderten vor dem Notar unterfertigten Urkunde (Rangordnungserklärung), die im ERV durch den Rechtsanwalt eingebracht wird.

Es gibt die Möglichkeit die Rangordnung zugunsten einer bestimmten begünstigten Person anmerken zu lassen (z.B. Treuhänder, Käufer, Gläubiger). In dem Fall ist der Begünstigte im Rangordnungsgesuch oder in der Rangordnungserklärung namentlich anzuführen und könnte auch mit Einverständnis des Eigentümers als Antragsteller auftreten.

Das Grundbuchsgericht entscheidet mit einem Rangordnungsbeschluss, der in einer einzigen Ausfertigung ausgestellt wird und ein Jahr Gültigkeit hat (*Ausnahme: unbefristete Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum*). Innerhalb dieses Zeitraumes kann im Range der Anmerkung nur jener eingetragen werden, der den Beschluss im Original vorlegt oder bereits namentlich im Rang angemerkt ist. In dem Fall ist keine Vorlage des Originalbeschlusses notwendig, wenn der Begünstigte Antragsteller ist.



Mögliche Rangordnungen:

- Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung
- Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung
- Rangordnung für die beabsichtigte Abtretung einer Forderung
- Rangordnung für die beabsichtigte Löschung einer Forderung
- Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum

Alle Eintragungen, die zwischen dem Zeitpunkt der Anmerkung der Rangordnung und der Eintragung des Rechts im Rang der Anmerkung eingetragen wurden, können über Antrag gem. § 57 GBG gelöscht werden, soweit sie dem einzutragenden Recht entgegenstehen (gleichzeitig mit dem Ansuchen oder bis längstens 14 Tage nach Rechtskraft des die Eintragung bewilligenden Beschlusses).

Wird diese Frist versäumt, so behalten die Zwischeneintragungen ihre Wirksamkeit.

Vorrangeinräumung

Das Gesetz sieht auch die Möglichkeit der Vorrangeinräumung vor, man spricht von "Rangtausch". Demnach kann der Rang bürgerlicher Rechte durch Einwilligung des zurücktretenden und vortretenden Berechtigten geändert werden. Handelt es sich dabei um ein Pfandrecht, bedarf es auch der Einwilligung des Liegenschaftseigentümers. Rang und Umfang der übrigen Rechte dürfen dadurch aber nicht verschlechtert werden.

Man unterscheidet zwischen absolutem und relativem Vorrang:

Absoluter Vorrang: z.B. Rangtausch der Berechtigten von CLNr. 2 mit CLNr. 1

Relativer Vorrang: z.B. Rangtausch der Berechtigten von CLNr. 3 mit CLNr. 1

Stimmt der Zwischenberechtigte im Fall des relativen Vorranges (im Beispiel wäre das der Berechtigte der CLNr. 2) dem Vorrang nicht zu, so erwirbt der Vortretende den Rang des Zurücktretenden lediglich in dessen Umfang bzw. Höhe. Beispiel: Das zurücktretende Pfandrecht CLNr. 1 hat die Höhe von € 100.000,-, das vortretende Pfandrecht CLNr. 3 eine Höhe von € 150.000,-, bei einer Meistbotsverteilung sind daher zugunsten der nunmehrigen CLNr. 1, früher CLNr. 3 nur € 100.000,- auszuwerfen).

1.4 BÜCHERLICHE EINTRAGUNGEN (AKTIONEN)

Grundsätzlich können im Grundbuch vier Arten von Eintragungen erfolgen:

- **die Einverleibung**
- **die Vormerkung**
- **die Anmerkung**
- **die Ersichtlichmachung**

1.4.1 Einverleibung

Bei der Einverleibung oder Intabulation handelt es sich um unbedingte Eintragungen; es geht dabei um den Erwerb, die Übertragung, Beschränkung oder Löschung bürgerlicher Rechte. Alle Voraussetzungen zur Bewilligung der grundbücherlichen Eintragung müssen erfüllt sein.

a) Löschung

Bei der Löschung unterscheidet man zwischen der Einverleibung einer Löschung, die bei Vorliegen einer Verzichtsurkunde



angewandt wird und der einfachen Löschung, für Anmerkungen, Ersichtlichmachungen und gegenstandslosen Eintragungen (z.B. ein Recht eines Verstorbenen wird mittels Sterbeurkunde einfach gelöscht).

b) Teillöschung

Teillöschungen werden bei Änderung der bestehend bleibenden Eintragung begehrt (z.B. die Einverleibung der Teillöschung eines Pfandrechts wird beantragt, wenn die Hypothek auf mehreren BLNr. eingetragen ist und hinsichtlich einer gelöscht werden soll).

1.4.2 Vormerkung

Vormerkungen sind bedingte Einverleibungen. Sie bedürfen der nachträglichen Rechtfertigung, also eines weiteren Nachweises für den endgültigen dinglichen Rechtserwerb (z.B.: es fehlt eine Beglaubigung oder Unbedenklichkeitsbescheinigung). Mit der Vormerkung wahrt sich der Antragsteller seinen Rang. Vormerkungen werden also beantragt, wenn noch nicht alle Urkunden vorhanden sind, um eine Einverleibung durchzuführen. Wenn die fehlenden Urkunden vorgelegt werden, wird durch die Anmerkung der Rechtfertigung die Vormerkung in eine Einverleibung umgewandelt.

Eintragungen können auch gegen einen vorgemerkten Eigentümer bewirkt werden. Sie erlangen jedoch nur unter der Voraussetzung ihre Rechtswirksamkeit, sofern eine Rechtfertigung der Vormerkung erfolgt. Ist eine solche nicht möglich, so werden auch diese Eintragungen gleichzeitig mit der Löschung der Vormerkung von Amts wegen gelöscht.

1.4.3 Anmerkung

Es gibt zwei mögliche Anmerkungen:

Persönliche Verhältnisse werden ersichtlich gemacht:

z.B. Minderjährigkeit des Eigentümers, Bestellung eines Sachwalters, Insolvenzeröffnung (niemand kann sich mit der Unkenntnis des Umstandes entschuldigen)

Sie lösen besonders geregelte Rechtswirkungen aus:

(z.B. Anmerkung der Rangordnung, der Streitanhängigkeit, der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum, der Simultanhaftung, der Zwangsverwaltung, der Erteilung des Zuschlags, etc.)

1.4.4 Ersichtlichmachung

Ersichtlich gemacht werden öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Naturschutzgebiet oder Flugsicherheitszone, Enteignung etc.) oder mit der Liegenschaft verbundene Rechte; z.B. wird eine Servitutsberechtigung im A2-Blatt des herrschenden Grundstücks ersichtlich gemacht. Weiters gibt es die Ersichtlichmachung von Wohnungseigentum in der Aufschrift.

1.5 GEGENSTAND DER EINTRAGUNG

In das Grundbuch können nur **dingliche** (gegenüber Dritten wirksame) Rechte und Lasten sowie verbücherbare **obligatorische** Rechte (erhalten nach Eintragung auch dingliche Wirkung) eingetragen werden.

Belastungen können nur auf dem gesamten Grundbuchkörper eingetragen werden, da jeder Grundbuchkörper als Ganzes zu sehen ist, auch wenn sich der Inhalt des Rechts nur auf einzelne Teile bezieht.



1.5.1 Dingliche Rechte und Lasten

- **Eigentumsrecht**
- **Wohnungseigentumsrecht**
- **Dienstbarkeiten**
- **Reallasten**
- **Pfandrecht**
- **Baurecht**

1.5.1.1 Eigentumsrecht

Das Eigentumsrecht ist die Befugnis über die Sache zu herrschen und Dritte davon auszuschließen. Voraussetzung für die Erlangung des Liegenschaftseigentums ist die Einverleibung (Intabulation) im Grundbuch.

Man unterscheidet:

a) Alleineigentum

In Ansehung der gesamten Liegenschaft steht das Eigentum nur einer Verfügungsberechtigten Person alleine zu.

b) Miteigentum (schlichtes oder ideelles)

Das Eigentumsrecht ist zwischen mehreren Personen nach Anteilen (1/2, 1/4, usw.) im Verhältnis zum Ganzen aufgeteilt. Beim Miteigentum ist das Recht (Eigentumsrecht) und nicht die Sache geteilt. Es hat sohin jeder Miteigentümer das volle Nutzungsrecht an der gesamten Liegenschaft, sofern keine Benützungsbefugnis getroffen wurde.

Im Gegensatz zum schlichten Miteigentum steht das real geteilte Eigentum, hier ist die Sache selbst (nicht nur rechtlich, sondern auch tatsächlich) geteilt. Es wird nicht mehr begründet, besteht jedoch in einigen Fällen von früher her in Form von Stockwerks- und Kellereigentum.

1.5.1.2 Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Eigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes können entweder eine natürliche oder eine juristische Person oder zwei natürliche

Personen (Eigentümerpartnerschaft) sein. Die beiden Anteile einer Eigentümerpartnerschaft sind untrennbar miteinander verbunden, d.h. beide Partner können nur gemeinsam über dieses Objekt verfügen.

Man spricht von einem Anteil an einer Liegenschaft, mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

1.5.1.3 Dienstbarkeiten (Servitut)

Dienstbarkeiten sind Nutzungsrechte an fremden Grundstücken zugunsten einer Person oder eines anderen Grundstückes. Der Eigentümer verpflichtet sich, etwas zu dulden oder zu unterlassen.

Die Abschreibung von Liegenschaftsteilen erfolgt unter Mitübertragung der Dienstbarkeit oder wird unter Vorlage einer Freilassungserklärung lastenfrei übertragen.

Es gibt zwei Hauptgruppen von Dienstbarkeiten:

a) Grunddienstbarkeiten:

Bei Grunddienstbarkeiten steht das Recht dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft, welches als herrschendes Gut bezeichnet wird, zu (z.B.: Recht, fremde Grundstücke zu überqueren, Wasserleitungsrechte, Recht; Wasser aus einer auf



fremden Grund gelegenen Quelle zu beziehen, usw.). Die Dienstbarkeit wird bei der dienenden Liegenschaft im Lastenblatt einverleibt und bei der herrschenden Liegenschaft im Gutsbestandsblatt ersichtlich gemacht.

b) Persönliche Dienstbarkeiten:

Bei Personaldienstbarkeiten steht das Recht nur einem Berechtigten persönlich zu. Gerade ihm soll ein Vorteil verschafft werden. Dieses Recht erlischt mit dem Tod des Berechtigten. Das österreichische Recht kennt folgende persönliche Dienstbarkeiten:

das Fruchtgenussrecht:

Der Berechtigte hat das dingliche Recht, das fremde Grundstück ohne jede Einschränkung, aber unter Schonung zu gebrauchen (z.B. er darf das Grundstück nutzen, das Obst ernten und dieses auch verkaufen)

das Gebrauchsrecht:

Es ist inhaltlich beschränkter als das Fruchtgenussrecht. Der Berechtigte darf das Grundstück nur soweit verwenden, als dies seine persönlichen Bedürfnisse verlangen.

das Wohnungsrecht:

Es ist das dingliche Recht zum Gebrauch der Wohnung und entspricht, je nach Umfang der Gestattung entweder den Grundsätzen des Fruchtgenussrechts oder jenen des Gebrauchsrechts.

Unregelmäßige Dienstbarkeiten:

Sie sind ihrem Inhalt nach Grunddienstbarkeiten, da es eine dienende Liegenschaft gibt. Die Dienstbarkeit wird aber ausnahmsweise einer bestimmten Person eingeräumt. Das Recht ist in diesem Fall nicht mit einem anderen Grundstück verknüpft, sondern mit einer Person (z.B. das Recht der Führung und

Erhaltung einer Leitung zugunsten einer Gesellschaft). Die begünstigte Person kann sich allerdings ändern, ohne dass die Dienstbarkeit erlischt (z.B. Übernahme der begünstigten Gesellschaft durch eine andere).

1.5.1.4 Reallasten

Sie sind dinglich wirkende Belastungen einer Liegenschaft mit der Haftung für wiederkehrende Leistungen des jeweiligen Grundeigentümers. Bei den Leistungen kann es sich um Geld, Naturalien oder um Arbeit handeln (z.B.: Reallast, zur Erhaltung eines Gebäudes; Reallast der Verpflegung).

Ausgedinge (Auszug, Altenteil), Gesamtheit der Rechte eines abtretenden Bauern (Altenteiler, Auszügler), der seinen Hof einem Nachfolger übergibt, sich aber auf Lebenszeit ein Wohnrecht, Naturalleistungen, Nutzungsrechte, Geldrenten usw. aufgrund eines Übergabevertrags vorbehält. Das Ausgedinge stellt eine Mischform zwischen bloßen Forderungsrechten, persönlichen Dienstbarkeiten und Reallasten dar.

1.5.1.5 Pfandrecht (Hypothek)

Das Pfandrecht ist das dingliche Recht des Gläubigers, sich aus einer Liegenschaft (Sache) zu befriedigen, sofern die Verbindlichkeit nicht zur vereinbarten Zeit gedeckt wird.

Man unterscheidet:

a) Höchstbetragspfandrecht:

Das Pfandrecht wird bis zu einem in der Pfandurkunde angeführten Höchstbetrag (Kreditrahmen) eingetragen. Allerdings lässt sich aus dem Grundbuchsstand nicht ersehen, ob und wieweit die Maximalhypothek derzeit ausgenützt ist. Das Höchstbetragspfandrecht kann auch für weitere Darlehen, welche



dieselbe Bank gewährt, bis zur Höhe des Höchstbetrages herangezogen werden.

b) Festbetragspfandrecht:

Beim Festbetragspfandrecht wird die Darlehenssumme inklusive dem Zinssatz, Verzugszinssatz und der Nebengebührensicherstellung im Grundbuch einverleibt. Die Sicherstellung ist nur für dieses bestimmte Darlehen gegeben.

Neben der obigen Unterteilung lassen sich Pfandrechte noch in folgende Kategorien unterscheiden:

a) Afterpfandrecht:

Auf einem eingetragenen Pfandrecht kann wiederum ein Pfandrecht begründet werden (kommt in der Praxis eher selten vor). Die Tilgung der Schuld erfolgt nicht beim ursprünglichen Pfandgläubiger, sondern beim Afterpfandgläubiger.

b) Singularpfandrecht:

Es ist das Pfandrecht zugunsten einer Forderung, das auf einer ganzen Liegenschaft, einem schlichten Miteigentumsanteil (1/2 Anteil) oder einem Anteil, mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist, eingetragen wird. Der halbe Anteil einer Wohnungseigentümerpartnerschaft kann allerdings nicht alleine belastet werden, hier ist die Einverleibung eines Pfandrechts nur auf dem gesamten Anteil möglich (z.B.: zwei natürliche Personen sind Eigentümer eine Eigentumswohnung, es kann nur die gesamte Wohnung belastet werden).

c) Simultanpfandrecht (Gesamthypothek):

Für eine Forderung werden mehrere Liegenschaften verpfändet.

Das Pfandrecht wird in allen Einlagen einverleibt und eine sogenannte Anmerkung der Simultanhaftung verweist auf die anderen mithaftenden Liegenschaften.

Exkurs Kautionsband:

Die Aufbringung von Geldmitteln für Deckungsdarlehen erfolgt bei den Hypothekenbanken durch den Verkauf von Pfandbriefen. Da Pfandbriefinhaber für ihr Geld einen besonderen Schutz genießen, muss bei den Darlehen, die aus Pfandbriefverkäufen finanziert werden, im Grundbuch vermerkt sein, dass Gläubiger dieser Darlehen nicht die Bank, sondern der Pfandbriefinhaber ist, dessen Rechte stellvertretend die Bank oder eine Person vom Bundesministerium für Finanzen als Treuhänder ausübt. Diese Anmerkung nennt man Kautionsband.

1.5.1.6 Baurecht

Es ist das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Es entsteht durch Eintragung im C-Blatt der belasteten Liegenschaft und muss sich auf den ganzen Grundbuchkörper beziehen. In der Aufschrift wird die Bezeichnung „Stammeinlage der Baurechtseinlage“ ersichtlich gemacht. Anschließend wird eine eigene Baurechtseinlage eröffnet, in der alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten zu vollziehen sind (z.B.: Veräußerung oder Belastungen des Baurechts).

Das Baurecht wird auf mindestens 10 und nicht mehr als 100 Jahre bestellt.

Bei Erlöschen des Baurechtes geht das Bauwerk gegen Entschädigung an den Grundstückseigentümer über.

Folgende Abbildungen zeigen eine Stammeinlage der Baurechtseinlage sowie die dazugehörige Baurechtseinlage:

GRUNDBUCH 01657 Leopoldstadt EINLAGEZAHL 600
 BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt
 ***** ABFRAGEDATUM 2014-04-16
 Letzte TZ 1772/2010
 Stammeinlage der Baurechtseinlage EZ 1000
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 55 GST-Fläche 804
 Baufl.(Gebäude) 678
 Baufl.(befestigt) 126 Karmelitergasse 3
 ***** A2 *****
 1 a 373/1953 Verpflichtung zur Nichtverbauung gem Pkt 5 Bescheid 1951-09-26
 4 a gelöscht
 ***** B *****
 4 ANTEIL: 1/1
 "Urbanes Wohnen" Wohnbaugesellschaft mbH FN 288 131y
 ADR: Annag. 3a 1010
 a 224/2010 IM RANG 5622/2009 Kaufvertrag 2008-10-15, Urkunde 2010-01-18
 Eigentumsrecht
 b 743/2010 Vorkaufsrecht
 ***** C *****
 7 b 1772/2010 IM RANG 743/2010
 BAURECHT bis 2045-02-16, Baurechtseinlage EZ 1000
 8 a 743/2010
 VORKAUFSRECHT
 gem Pkt XIII. Baurechtsvertrag 2009-05-08
 für Wohnbauvereinigung der Gewerkschaft Öffentlicher Dienst
 Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. (FN 129203f)
 9 a 1149/2010 Pfandurkunde 2010-03-05
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
 für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)

Baurechtseinlage

GRUNDBUCH 01657 Leopoldstadt EINLAGEZAHL 1000
 BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt
 ***** ABFRAGEDATUM 2014-06-28
 Letzte TZ 1858/2010
 ***** A1 *****
 Baurecht bis 2045-02-16 an EZ 600
 ***** A2 *****
 1 a 1772/2010 Eröffnung der Einlage für Baurecht an EZ 600
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Wohnbauvereinigung der Gewerkschaft Öffentlicher Dienst Gemeinnützige
 Gesellschaft m.b.H. (FN 129203f)
 ADR: Traung. 14-16, Wien 1030
 a 1772/2010 Baurechtsvertrag 2009-05-08 Baurecht
 b 1772/2010 Vorkaufsrecht
 ***** C *****
 1 a 1772/2010
 REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen
 Bauzinses von EUR 37.440,--
 für "Urbanes Wohnen" Wohnbaugesellschaft mbH (FN 288131y)
 2 a 1772/2010
 VORKAUFSRECHT
 für "Urbanes Wohnen" Wohnbaugesellschaft mbH (FN 288131y)
 3 a 1858/2010 Pfandurkunde 2010-02-23
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 875.000,--
 für Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank
 Aktiengesellschaft (FN 145586y)
 b 1858/2010 Kautionsband



1.5.2 Verbücherbare obligatorischer Rechte

Folgende obligatorische Rechte können in das Grundbuch eingetragen werden und erlangen damit dingliche Wirkung, d.h. sie wirken nicht nur zwischen den Vertragsparteien, sondern auch gegenüber Dritten:

- **Wiederkaufsrecht**
- **Vorkaufsrecht**
- **Bestandrecht**
- **Belastungs- und Veräußerungsverbot**

1.5.2.1 Wiederkaufsrecht

Es ist das dem Verkäufer eingeräumte Recht, die verkaufte Liegenschaft zu einem bestimmten Preis wieder zurückzukaufen. Es kann nur im Zusammenhang mit einem Kaufvertrag vereinbart werden.

1.5.2.2 Vorkaufsrecht

Es schränkt den Eigentümer bei beabsichtigter Veräußerung der Liegenschaft ein. Er muss dem Vorkaufsberechtigten die Liegenschaft zu denselben Bedingungen anbieten wie einem Dritten. Der Vorkaufsberechtigte kann das Recht binnen 30 Tagen einlösen, danach ist das Vorkaufsrecht erloschen.

1.5.2.3 Bestandrecht

Es ist das Recht eine Liegenschaft zu gebrauchen bzw. auch gegebenenfalls zu bewirtschaften. Das Bestandrecht muss, um im Grundbuch verbüchert werden zu können, auf eine bestimmte Dauer vereinbart sein. Es wird, mit Ausnahme von Wohnungen,

mit denen Wohnungseigentum verbunden ist, auf der ganzen Liegenschaft eingetragen.

Man unterscheidet:

Miete: *Die in Bestand genommene Sache wird gebraucht (z.B. Wohnung)*

Pacht: *Die in Bestand genommene Sache wird gebraucht und darüber hinaus auch bewirtschaftet. Der daraus resultierende Ertrag fällt dem Pächter zu.*

1.5.2.4 Belastungs- und Veräußerungsverbot

Das Belastungsverbot verbietet die Belastung der Liegenschaft mit Pfandrechten und dinglichen Nutzungsrechten; das Veräußerungsverbot verbietet die Eigentumsübertragung. Im Grundbuch können vertragsmäßige Belastungs- und Veräußerungsverbote nur dann eingetragen werden, wenn sie zwischen Ehegatten, Eltern und Kindern, Wahl- oder Pflegekindern oder deren Ehegatten begründet werden. Gesetzliche (Belastungs- und) Veräußerungsverbote sind vor allem nach den landesgesetzlichen Wohnbauförderungsgesetzen vorgesehen.



2 LIEGENSCHAFTSTEILUNG

2.1 GRUNDSTÜCK (PARZELLE)

Ein Grundstück ist der Teil einer Katastralgemeinde, der im Grenzkataster oder Grundsteuerkataster mit einer eigenen Grundstücksnummer bezeichnet ist.

In der Regel sind alle Grundstücke einer Einlagezahl derselben Katastralgemeinde zugeordnet. In Ausnahmefällen, meist wenn eine wirtschaftliche Einheit gegeben ist (Landwirtschaft), ist es möglich, dass sogenannte **Überlandgrundstücke**, die in einer anderen Katastralgemeinde liegen, dort aufgenommen werden, wo der Hauptbestandteil des Grundbuchkörpers liegt (sie sind in der GB-Abschrift im A-1 Blatt mit der entsprechenden Katastralgemeinde bezeichnet).

2.2 TEILUNG

Mit der Grundstücksteilung oder Parzellierung wird ein bestehendes Grundstück geteilt und ein bzw. mehrere **Grundstücke** oder/und **Teilflächen (Trennstücke)** neu geschaffen (z.B. das Gst. 32 wird geteilt in das Gst. 32/1 und 32/2, weiters wird ein Trennstück 1 aus Gst. 32 gebildet).

Der Begriff „**Trennstück**“ wird mehrfach im Zusammenhang mit einem abzutrennenden Teil eines Ganzen verwendet. Einerseits ist damit die abzutrennende Teilfläche eines Grundstücks gemeint und zum anderen wird damit ein Teil eines ganzen Grundbuchkörpers (EZ), also ein ganzes (neu gebildetes) abzuschreibendes Grundstück einer EZ bezeichnet.

Voraussetzung jeder flächenmäßigen Grundstücksveränderung ist ein von einer vermessungsbefugten Person erstellter Teilungsplan und die vom Vermessungsamt ausgestellte Bescheinigung

(Bescheid § 39 VermG), wobei diese Bescheinigung bei Antragstellung auf Verbücherung nicht älter als **18 Monate** sein darf.

Seit 1.1.2009 darf ein Teilungsplan nur zur Gänze grundbücherlich durchgeführt werden (§2 Abs. 1 LiegTeilG).

*Ein Teilungsplan ist eine Vermessungsurkunde, die die bisherigen unveränderten Grenzen dokumentiert und neue Grundgrenzen und Nutzungen festschreibt. Die Urkunde ist somit die **Grundlage für eine rechtssichernde Eintragung** ins Grundbuch.*

Nachstehend ein Beispiel eines Teilungsplans:



Für eine moderne elektronische Datenverarbeitung bei Gericht stellt das Bundes-Eich- und Vermessungsamt diese Teilungsplan-Daten der Justiz - verarbeitet in einer „Trennstücktafel“ - zur Verfügung.

2.3 JUSTIZ-TRENNSTÜCKTABELLE

Eine wesentliche Vereinfachung zur Durchführung eines Teilungsplans stellt die Justiz-Trennstücktafel dar, die mittels ERV vom Gericht abgeholt wird und als Grundlage für eine automatische Verarbeitung elektronischer Anträge, die auf einem Teilungsplan basieren, verwendet wird.

Mit der Justiz-Trennstücktafel werden alle Anwendungsfälle abgedeckt die im Zuge einer Änderung von Grundstücken durch einen Teilungsplan vorkommen können (Teilung/Neuaufstellung, Vereinigung Grundstücke, Einbeziehung Trennstücke, Ab-/Zuschreibung Trennstücke sowie Ab/Zuschreibung neu aufgestellter Grundstücke und Löschung Grundstücke).

Hinweis:

Seit 01.07.2013 stellt das BEV der Justiz alle gültigen Teilungspläne elektronisch zur Verfügung.

Pro Grundbuchs-antrag kann nur eine Trennstücktafel durchgeführt werden. Sollen mehrere Trennstücktafeln durchgeführt werden, so muss für jede Trennstücktafel ein eigener Grundbuchs-antrag erstellt werden.

Nachstehend ein Beispiel für eine Justiz-Trennstücktafel:



Trennstücktablelle									
Grundstückskatastralgemeinde: 32012 Kittsee						Geschäftszahl: 345678/2013/06			
Typ	TS-Nr	Herkunft		Herkunft		Ziel			
		Grundstück	Grundstück	KG	Einlage	KG	Einlage	Begehrensreferenz	Grundstücksreferenz
N			1773/20						
N			1773/21						
N			1773/22						
N			1773/23						
N			1773/24						
N			1773/25						
A	1	1773/1	1773/20	32012	351				
A	2	1773/1	1773/21	32012	351				
A	3	1773/1	1773/22	32012	351				
A	4	1773/1	1773/23	32012	351				
A	5	1773/1	1773/24	32012	351				
A	6	1773/1	1773/25	32012	351				

1773/1 EZ 351 KG 32012 Kittsee	→	①	1773/20
	→	②	1773/21
	→	③	1773/22
	→	④	1773/23
	→	⑤	1773/24
	→	⑥	1773/25



2.4 AB- UND ZUSCHREIBUNG/EINBEZIEHUNG

Es können entweder ganze Grundstücke oder Teilflächen von Grundstücken aus einer Einlage abgeschrieben und einer neuen Einlage zugeschrieben werden.

Die **Abschreibung** eines ganzen Grundstücks aus einer Einlage muss immer mit einer **Zuschreibung** in eine bereits bestehende oder neu zu eröffnende Einlage verbunden sein. Soll eine Teilfläche (Trennstück) ab- und zugeschrieben werden, so ist diese umgehend in ein anderes Grundstück **einzubeziehen**.

Die Ab- und Zuschreibung kann entweder lastenfrei (ohne Übertragung der dinglichen Rechte) oder unter Mitübertragung von Lasten erfolgen. Infolge einer Lastenmitübertragung darf es zu keinem Nachteil der Berechtigten des Trennstücks kommen, ihre Rechtsposition darf nicht geändert werden.

Voraussetzung für eine lastenfreie Abschreibung ist eine ausdrückliche Lastenfreistellung oder Zustimmung des Buchberechtigten.

Mit Zustimmung des Eigentümers können auch ein unbelastetes und ein belastetes Grundstück sowie ein weniger belastetes und ein mehr belastetes Grundstück zu einem Grundbuchskörper (EZ) vereinigt werden, falls die auf dem ersteren haftenden Lasten in derselben Reihenfolge auch auf dem zweiten haften (Pfandausdehnung – Hinweis: weitere Eintragungsgebühr!).

Wenn die Zustimmung der Buchberechtigten schwierig zu erlangen ist, besteht die Möglichkeit, dass der Eigentümer die Buchberechtigten durch das Grundbuchsgericht (nach § 4

LiegTeilG) auffordern lässt, gegen die lastenfreie Abschreibung binnen einer Frist von 30 Tagen Einspruch zu erheben, andernfalls die ausdrückliche Zustimmung zur Abschreibung angenommen wird (Aufforderungsverfahren).

Bei Grunddienstbarkeiten, die auf räumliche Grenzen beschränkt sind (z.B. die Führung der Wasserleitung laut Darstellungsplan) und sich die Belastung nicht auf das abzuschreibende **Trennstück** (abgeschriebener Teil des Grundbuchskörpers) bezieht, entfällt deren Mitübertragung.

Bei Ab- und Zuschreibung von Grundstücken bei denen zwei Gerichte beteiligt sind, ist das Gesuch bei dem die Abschreibung vorzunehmenden Gericht einzureichen. Dieses entscheidet auch über die Zuschreibung und vollzieht in beiden Grundbüchern.



3 DAS WOHNUNGSEIGENTUM

Das Wohnungseigentum ist das dem **Miteigentümer** (er ist bereits zu einem bestimmten Teil Eigentümer der Liegenschaft) oder einer Eigentümerpartnerschaft (zwei natürliche Personen) **eingerräumte dingliche Recht**, ein Wohnungseigentumsobjekt **ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen**.

Beim Wohnungseigentum ist ein ideeller Miteigentumsanteil (bezeichnet als „Mindestanteil“) an der Liegenschaft mit einem fruchtgenussähnlichen Benützungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt untrennbar verbunden.

3.1 BEGRIFFSBESTIMMUNG

3.1.1 Wohnungseigentumsobjekt

Als Wohnungseigentumsobjekte bezeichnet man selbständige Räumlichkeiten oder abgegrenzte Flächen, an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Das sind abgeschlossene Wohnungen, selbständige Geschäftsräume, Garagen oder Abstellplätze.

Eigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts können entweder eine natürliche oder eine juristische Person oder zwei natürliche Personen (Eigentümerpartnerschaft) sein.

Die beiden Anteile einer Eigentümerpartnerschaft sind untrennbar miteinander verbunden, d.h. beide Partner dürfen nur gemeinsam über dieses Objekt verfügen; ihre Anteile nur gemeinsam veräußern, belasten oder der Zwangsvollstreckung unterwerfen.

3.1.2 Allgemeine Teile

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen. Auf diesen Teilen kann kein Wohnungseigentum begründet werden. Das sind zB. Stiegenhäuser, Fahrradabstellplätze, Waschküchen, gemeinsame Grünflächen etc...

3.1.3 Zubehör-Wohnungseigentum

Das alleinige Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft, die baulich nicht mit einem Wohnungseigentumsobjekt verbunden sind, zB. Keller-, Dachbodenräume, Gartenflächen, etc. kann mit dem Wohnungseigentum an einem Objekt (Wohnung) verbunden werden. Zubehör-Wohnungseigentum setzt die Zugänglichkeit ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte voraus.

3.1.4 Nutzfläche

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen, Treppen, offene Balkone und Terrassen. Bei der Berechnung der Nutzfläche sind Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie zB. Keller oder Hausgärten (das sind Zubehörobjekte) nicht zu berücksichtigen.

3.1.5 Nutzwert

Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird.

Der Nutzwert ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften (zB. werterhöhend wäre die Ausstattung mit einem Balkon oder Kellerraum).



3.2 BEGRÜNDUNG UND ERWERB VON WOHNUNGSEIGENTUM

Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.

Grundlagen für die Einverleibung des Wohnungseigentums sind:

- eine schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag) oder eine gerichtliche Entscheidung
- eine Bescheinigung der Baubehörde oder ein Sachverständigengutachten über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten
- ein Nutzwertgutachten

Wohnungseigentum wird durch Einverleibung im Grundbuch erworben und im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil (ist der Miteigentumsanteil, der dem Nutzwert des Objekts im Verhältnis zum Nutzwert aller Objekte der Liegenschaft entspricht) eingetragen.

Bei einer Eigentümerpartnerschaft sind die Anteile der Partner am Mindestanteil zu verbinden.

Gleichzeitig ist in der Aufschrift die Ersichtlichmachung des „Wohnungseigentums“ zu beantragen.

Die nachstehende Abschrift stellt den Grundbuchsstand eines Wohnungseigentumsobjekts dar:

GRUNDBUCH 81131 Seefeld EINLAGEZAHL 100
BEZIRKSGERICHT Innsbruck
besondere Abschrift ***** ABFRAGEDATUM 2010-06-18
Letzte TZ 5804/2010

WOHNUNGSEIGENTUM

Top W = Wohnung

Top St = PKW-Stellplatz

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
300/5	Baufl.(begrünt) *	2820	Hofer-Straße 173 Hofer-Straße 855 Hofer-Straße 856

***** A2 *****

2 a 331/2007 Verwalter der Liegenschaft
Neue Heimat-Tirol, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft
Gesellschaft mbH, Gumpstr. 47, 6020 Innsbruck

***** B - NAME: Tester *****

16 ANTEIL: 53/2092

Maria Tester

GEB: 1971-01-01 ADR: Hofer-Str. 856, Top 13, Seefeld 6100

b 331/2007 **Wohnungseigentum an W 13**

d 14095/2008 Kaufvertrag 2008-08-04 Eigentumsrecht

52 ANTEIL: 6/2092

Maria Tester

GEB: 1971-01-01 ADR: Hofer-Str. 856, Top 13, Seefeld 6100

b 331/2007 **Wohnungseigentum an St 26**

d 14095/2008 Kaufvertrag 2008-08-04 Eigentumsrecht

***** C ZU B - NAM Tester *****



3.3 VORLÄUFIGES WOHNUNGSEIGENTUM

Das vorläufige Wohnungseigentum gibt dem Alleineigentümer einer Liegenschaft die Möglichkeit ohne einen Partner „echtes“ Wohnungseigentum vorzubereiten. Es ist ein beschränktes Wohnungseigentum und kann aufgrund der Errichtungserklärung (Wohnungseigentumsstatut) vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden, dabei ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes die Bezeichnung „Vorläufiges Wohnungseigentum“ einzutragen. Erwirbt jemand vom Alleineigentümer Miteigentum an der Liegenschaft, so ist zu beantragen, dass das vorläufige Wohnungseigentum in „endgültiges“ Wohnungseigentum übergeht.

3.4 GRUNDBÜCHERLICHE SICHERUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMSBEWERBERS

Der Wohnungseigentumsorganisator (das ist der Liegenschaftseigentümer und derjenige, der die Abwicklung des Bauvorhabens durchführt) muss den Wohnungseigentumsbewerber (das ist jener, dem die Einräumung von Wohnungseigentum an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt schriftlich zugesagt worden ist) gegen den Verlust geleisteter Zahlungen absichern.

Die Anmerkung der „Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums“ im Grundbuch bietet eine derartige Sicherstellung und hat ähnliche Wirkung wie eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung. Sie kann durch den Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentumsorganisator beantragt werden. Ist der Wohnungseigentumsorganisator nicht Liegenschaftseigentümer, so bedarf es der Zustimmungserklärung des Liegenschaftseigentümers.

Die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum hat den Sinn, dass der Wohnungseigentumsbewerber die Einverleibung des Eigentumsrechts sowie des Wohnungseigentumsrechts im Rang dieser Anmerkung erwirken kann. Die Anmerkung bietet Schutz gegen eine nachträgliche Veräußerung oder Belastung (insbesondere Verpfändung) der Liegenschaft. Der Wohnungseigentumsbewerber kann die Löschung aller nachträglich vereinbarungswidrig im Grundbuch durchgeführten Eintragungen durchsetzen. Die Anmerkung kann mit Rang wahrer Wirkung durch die Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung übertragen werden.

Gleichzeitig mit der erstmaligen Eintragung wird in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ eingetragen.

3.5 RANGORDNUNG FÜR DIE BEABSICHTIGTE EINRÄUMUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Sofern die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum im Grundbuch eingetragen ist oder bürgerliches Miteigentum aufgrund eines Vertrages besteht, dessen Inhalt Anspruch auf eine derartige Anmerkung gibt, ist der bestellte Treuhänder berechtigt, die Anmerkung der unbefristeten Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum zu beantragen.

Der Antragsteller muss seine Bestellung zum Treuhänder durch eine beglaubigte Bestätigung des Bauträgers oder durch einen Gerichtsbeschluss nachweisen. Überdies ist eine beglaubigte



Zustimmungserklärung des Liegenschaftseigentümers beizubringen, sofern dieser nicht der Bauträger ist.

3.6 BERICHTIGUNG DER EIGENTUMSANTEILE

Sollten aufgrund einer gerichtlichen oder einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile, **an denen bereits Wohnungseigentum einverleibt wurde**, geändert werden, kann dies durch „Berichtigung“ gem. § 136 Abs. 1 GBG 1955 begehrt werden.

§ 136. (1) Gibt das Grundbuch die wirkliche Rechtslage nicht richtig wieder, so ist auf Ansuchen die zur Berichtigung erforderliche Eintragung vorzunehmen, ohne dass die sonst für eine solche Eintragung von diesem Bundesgesetz geforderten Voraussetzungen erfüllt sein müssen, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist. Soweit dieser Nachweis durch die Erklärung eines Beteiligten erbracht werden kann, genügt eine gerichtlich oder notariell beglaubigte Privaturkunde.

Vorausgesetzt, die Berichtigung führt bei keinem der Miteigentümer zu einer Änderung von mehr als 10 %, kann der Antrag von nur einem die Änderung betroffenen Miteigentümer begehrt werden, eine Zustimmung der übrigen Miteigentümer und Buchberechtigten ist nicht notwendig (Achtung Unterschrift des privaten Nutzwertgutachtens). Wird hingegen nur ein Miteigentumsanteil um mehr als 10 % verändert, ist die Zustimmung aller Miteigentümer sowie auch der Buchberechtigten, die Rechte an Anteilen haben, und diese durch die Berichtigung kleiner werden, notwendig.

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, sind die Änderungen der Miteigentumsanteile durch Einverleibung des Eigentumsrechts zu übertragen

Eine neue gesetzliche Regelung erleichtert es, Miteigentumsanteile, **an denen Wohnungseigentum erst begründet werden soll**, mit einer Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG 1955 vorzunehmen, wenn für jeden der künftigen Wohnungseigentümer bereits vor der Wohnungseigentumsbegründung das Miteigentum an einem Anteil der Liegenschaft einverleibt oder die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eingetragen ist. Die Berichtigung muss gleichzeitig mit der Begründung von Wohnungseigentum erfolgen.

4 DER ELEKTRONISCHE GRUNDBUCHSANTRAG

Rechtsanwälte und Notare sind seit **1.11.2009** verpflichtet für Eingaben im Grundbuchsverfahren den ERV zu verwenden.

Der strukturierte elektronische Antrag gliedert sich in drei Teile:

- Einbringer und Gericht (Antragslegitimation, Vollmacht und Zuständigkeit)
- Personen und Urkunden (Zustellverfügung und Urkundenliste)
- Begehren

4.1 ANTRAGSLEGITIMATION

Zur Antragsstellung berechtigt sind der Berechtigte selbst und derjenige, dessen Rechte beschränkt, belastet oder aufgehoben werden. Bei Anträgen auf Anmerkung der Rangordnung zur Veräußerung oder Verpfändung ist nur der Liegenschaftseigentümer berechtigt.

Berechtigt zur Antragstellung bei Einverleibung sind:

Eigentumsrecht	=	Veräußerer sowie auch Erwerber
Pfandrecht	=	Pfandgläubiger als auch Pfandschuldner
Vorkaufsrecht	=	Eigentümer als auch Berechtigter
Dienstbarkeit	=	Dienstbarkeitsgeber sowie Berechtigter
Pfandrechtslöschung	=	nur der Liegenschaftseigentümer selbst

4.2 VOLLMACHT

Wenn jemand im Namen eines anderen einschreitet, muss diese Person zur Einbringung des Gesuches bevollmächtigt sein und die Urkunde dem Gesuch beilegen.

Schreitet ein Rechtsanwalt oder Notar ein, ersetzt ein Verweis auf die erteilte Vollmacht gem. **§ 30 Abs. 2 ZPO** den urkundlichen Nachweis der Bevollmächtigung. Dies reicht aus, sofern die Eintragung zum Vorteil des Machtgebers führt. Bei Einschreiten des Machthabers zum Nachteil des Vertretenen ist ausdrücklich auf die hierfür erforderliche besondere Vertretungsmacht nach **§ 77 Abs 1 GBG** hinzuweisen. Generell empfiehlt sich, im Advokat-Grundbuchsantrag Feld „Vollmacht“ „ZG § 30 Abs 2 ZPO und § 77 Abs (1) und (2) GBG erteilt“ einzustellen.

4.3 ZUSTÄNDIGKEIT

Grundsätzlich ist die Bewilligung einer Eintragung bei dem Grundbuchsgericht (Bezirksgericht) anzusuchen, bei dem sich die Einlage, in der die Eintragung erfolgen soll, befindet.

Ausnahmen:

Ab- und Zuschreibung zwischen zwei Gerichten	Antrag bei dem Gericht, bei dem abgeschrieben werden soll
Simultanpfandrecht	Bei mehreren betroffenen Gerichten, kann eines dieser Gerichte frei gewählt werden. Dieses ist auch für den Vollzug in den anderen Gerichten verantwortlich.
Klagsanmerkung	Antrag beim Prozess- oder auch beim Grundbuchsgericht
Zwangsversteigerung, Zwangspfandrechte, etc.	Antrag beim Exekutionsgericht



Konkurs Anmerkung	Antrag beim Insolvenzgericht
-------------------	------------------------------

4.4 ZUSTELLVERFÜGUNG

In der Zustellverfügung müssen jene Personen angegeben werden, die von der Erledigung zu verständigen sind bzw. eine Beschlussausfertigung erhalten sollen. Das sind die Personen, in deren Rechtssphäre Rechtswirkungen entstehen und jene, die vom Inhalt des Beschlusses in Kenntnis gesetzt werden sollen. Natürliche Personen sind mit Vor-, Zuname, Wohnort und Geburtsdatum und juristischen Personen (Körperschaften) mit Firma, Sitz, FB-Nummer zu bezeichnen. Zur Erleichterung der Zuordnung des Beschlusses beim Empfänger kann eine Geschäftszahl (Aktenzahl) angegeben werden.

Sind Personen nicht im eigenen Namen, sondern als gesetzliche Vertreter zu verständigen, ist das Vertretungsverhältnis anzugeben.

Die Nichtbeachtung führt aber zu keiner Abweisung eines sonst einwandfreien Gesuchs.

Wem ist zuzustellen:

- Antragsteller
- Betroffene
- Einbringer/Bevollmächtigter
- Vormalig Eingetragene bei Löschung,
- Gesetzliche Vertreter
- Treuhänder und Bank bei Kautionsband (Bank mit Rolle Antragsteller)
- Vermessungsamt (wenn Vermessungsurkunde vorgelegt wurde)
- Amt der Landesregierung
- Gemeinde/Magistratsabteilung, Stadtrat

- das nach Lage des Grundstücks zuständige Finanzamt
- Agrarbehörde (bei Beteiligung)
- Bezirksverwaltungsbehörde (gegebenenfalls)
- Weitere Informationen dazu auf Seite 39.

4.5 URKUNDEN

Unter Urkunden, die in der Urkundenliste aufzunehmen sind, versteht man alle Beilagen, die Voraussetzung für die Bewilligung eines Grundbuchsantrages sind.

Diese Urkunden müssen den gesetzlichen Formvorschriften entsprechen (diese sind z.B.: Ort und Datum der Ausstellung bzw. Unterfertigung der Urkunde; bei natürlichen Personen das Geburtsdatum; bei Rechtsträgern, die im Firmenbuch eingetragen sind, die Firmenbuchnummer; bei inländischen Vereinen die Vereinsregisterzahl).

In der Praxis unterscheidet man zwischen den **Eintragungsgrundlagen** und den **Bewilligungsurkunden**.

4.5.1 Eintragungsgrundlagen

Eintragungsgrundlagen sind Urkunden, aufgrund derer die Eintragung begehrt wird. Diese Urkunden müssen bestimmten Formvorschriften entsprechen und werden in die Urkundensammlung aufgenommen (z.B. Kauf-, Schenkungsvertrag, Einantwortungsbeschluss, Pfandbestellungsurkunde, Löschungserklärung, Sterbeurkunde, Teilungsplan, etc.).



4.5.2 Bewilligungsurkunden

Bewilligungsurkunden müssen zwar beigebracht werden, weil sie eine Voraussetzung für die Bewilligung des Antrages bilden, sie sind aber nicht Grundlage für die Eintragung und werden nicht unbedingt in die Urkundensammlung aufgenommen (z.B. Staatsbürgerschaftsnachweis, Heiratsurkunde, Unbedenklichkeitsbescheinigung, Firmenbuchauszug, auch der Rangordnungsbeschluss, etc.).

Die Beibringung der Urkunden, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen im Original vorzulegen sind, erfolgt im Wege des ERV, indem sich der Antragsteller auf die Speicherung dieser in einem Urkundenarchiv einer Körperschaft öffentlichen Rechts beruft und dem Grundbuchsgericht den Zugang unter Bekanntgabe des eindeutigen Identifizierungsbegriffs ermöglicht.

Derzeit sind im ERV die beiden Urkundenarchive „cyberDOC“ der Österreichischen Notariatskammer und „Archivium“ des Österreichischen Rechtsanwaltskammertags bedeutsam.

Wurde die Urkunde bereits in der Urkundensammlung aufgenommen, kann auf das „Justiz-Archiv“ und gegebenenfalls das „Beglaubigungsarchiv der Justiz“ verwiesen werden.

Für die Durchführung von Teilungsplänen ist im elektronischen Antrag auf die BEV-Plandaten (Geschäftsfallnr./Sicherheitscode) zu verweisen, das Nachreichen in Papierform ist nicht notwendig.

Rangordnungsbeschlüsse, die auf keinen Begünstigten ausgestellt wurden, dürfen nicht im ERV beigebracht werden. Solche Rangordnungsbeschlüsse müssen im Original **spätestens eine Woche** nach der elektronischen Eingabe bei Gericht einlangen.

4.6 BEGEHREN

Basis für eine Neueintragung, Änderung oder Löschung im Grundbuch sind neben den Personendaten und Urkunden die Begehren.

Im Begehren ist genau anzugeben, was im Grundbuch eingetragen werden soll, wobei bei der elektronischen Eingabe bestimmte Begehrenstypen mit einer vorgegebenen Struktur (Eingabefeldern) zu verwenden sind.

Derzeit gibt es folgende Begehrenstypen in strukturierter Form:

Eigentumsrecht	für Änderung der Eigentumsverhältnisse
Grundstücksveränderung	für die Durchführung von Teilungsplänen die Anforderung Trennstücktablette und Durchführung Trennstücktablette sowie Ab- und Zuschreibung für ganze Grundstücke
Löschung	Einverleibung und Einfache Löschung bzw. Teillöschung
Pfandrecht	für Singularpfandrechte, Simultanpfandrechte, Simultanhaftung, Kautionsband, etc.
Rangordnung	beabsichtigte Veräußerung beabsichtigte Verpfändung Einräumung Wohnungseigentum
Wohnungseigentum	für Neubegründung oder Änderung bzw. Berichtigung, <u>nicht beim Eigentümerwechsel</u>
Sonstiges Begehren	für Begehren, die sich sonst keinem Begehrenstyp zuordnen lassen, z.B. Einverleibung Dienstbarkeiten, Ersichtlichmachungen etc.,



Eröffnung einer Einlage,
Vorrang, Mitübertragungen bei Ab- und
Zuschreibungen;

Voraussichtlich wird der Begehrenstyp "Sonstiges Begehren" noch weiter strukturiert in zB.: "Dienstbarkeit", "Reallast", "Vorkaufsrecht", etc.

Die Struktur, d.h. die einzelnen Felder eines Begehrenstyps, wird durch die sog. "ERV-Schnittstelle" des BMJ festgelegt.

4.7 KUMULIERUNG (VERBINDUNG)

Aufgrund von vielfältiger Rechtsprechung sind die Regelungen zur Kumulierung in der Praxis schwer zu erfassen. Um dennoch eine Hilfestellung zu haben, kann man sich an folgendem orientieren: Die Verbindung mehrerer Grundbuchsbegehren in einem Antrag setzt voraus, dass die begehrten Eintragungen Einlagen betreffen, die sich bei demselben Gericht befinden.

Eine Ausnahme besteht bei Eintragung eines Simultanpfandrechts sowie bei Ab- und Zuschreibung die verschiedene Gerichte betreffen (§ 18 b-c GUG).

Gemäß § 86 GBG setzt die Kumulierung mehrerer Begehren in einem Antrag weiters voraus, dass zumindest eine der drei folgenden Bedingungen gegeben ist:

- **Einheit der Urkunde** (aufgrund einer Urkunde sind verschiedene Eintragungen in verschiedenen Einlagen möglich)
- **Einheit der Grundbucheinlage** (die Eintragungen beziehen sich auf verschiedene Urkunden und mehrere verschiedene Rechte, betreffen aber eine Einlage, AUSNAHME: Begehren, die Objekte betreffen, an denen Wohnungseigentum bereits

- besteht, dürfen nur zusammengefasst werden, sofern die Eintragungen eine Wohnungseinheit betreffen)
- **Einheit des Rechts** (verschiedene Urkunden oder verschiedene Einlagen, betreffen aber dasselbe Recht)

Diese Bestimmungen haben den Zweck, die Einbringung komplizierter, unübersichtlicher Gesuche zu verhindern.

4.8 RECHTSMITTEL

Gegen Beschlüsse des Grundbuchgerichtes ist innerhalb der Frist von **30 Tagen** ab Zustellung das Rechtsmittel des Rekurses zulässig. Die Einbringung des Rekurses wird im Grundbuch angemerkt. Der Rekurs kann sich gegen den Spruch, nicht aber gegen die Begründung richten. Rechtsmittelkosten werden im Grundbuchsverfahren nicht zuerkannt, weil es sich um ein außerstreitiges Verfahren handelt.

Eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand ist nicht möglich.

4.9 VERBESSERUNGSAUFTRAG

Mit der Grundbuchsnovelle 2008 wurde per 1.1.2009 die Möglichkeit des Verbesserungsauftrages geschaffen.

Bei Formgebrechen ist seitens des Gerichtes ein Auftrag zu erteilen, die beanstandeten Mängel **binnen längstens einer Woche** zu beseitigen.

Wird der verbesserte Antrag fristgerecht übermittelt, gilt der Tag seines ersten Einlangens als Eingabezeitpunkt. Der Antragsteller hat die Verpflichtung innerhalb der Frist zu reagieren, d.h. entweder er bringt den verbesserten Antrag ein oder begehrt in



einer Mitteilung eine Entscheidung des Gerichtes. Wird beides verabsäumt, gilt der Antrag als zurückgezogen

Wird ein Antrag abgewiesen, obwohl ein verbesserbarer Mangel vorliegt, kann das Formgebreehen im Rekurs beseitigt werden.

Die Verbesserungsmöglichkeit wird nicht gewährt, wenn der Antrag auch im Fall der Beseitigung des Formgebreechens abzuweisen wäre.

Anträge auf Anmerkung der Rangordnung können nicht verbessert werden.

Als Formgebreechen angesehen werden z.B.

- das Fehlen einer Urkunde, vorausgesetzt sie war zum Zeitpunkt des ersten Einlangens in der für die begehrte Eintragung erforderlichen Form errichtet, d.h. sie wurde nur irrtümlich vergessen aufzunehmen (zB.: Bewilligungsgrundlagen). Wenn hingegen die fehlende Urkunde im Antrag gar nicht als Eintragungsgrundlage angeführt ist, ist der Mangel nicht verbesserungsfähig. Inhaltliche Mängel der Urkunde fallen ebenfalls nicht in den Verbesserungsauftrag.
- die Nichtanwendung der vorgesehenen elektronischen Struktur
- formale Mängel bei der Erstellung des elektronischen Gesuches

Im elektronischen Rechtsverkehr kann der Verbesserungsauftrag mit einer „Grundbuch Folgeeingabe“ unter Angabe der Tagebuchzahl aus dem Erstantrag eingebracht werden.

Es gibt zwei mögliche Arten:

- die Verbesserung „Mitteilung“ zur Nachreichung von Urkunden (Bewilligungsgrundlagen)
- die „Verbesserung „Vollständiger Schriftsatz“ zur Änderung des eingebrachten Antrages.



5 CHECKLISTE

Um die Abweisung eines Grundbuchgesuchs bzw. ein allfälliges Verbesserungsverfahren zu vermeiden, beachten Sie bitte folgende Punkte:

5.1 ANTRAGSLEGITIMATION BEI GRUNDBUCHSGESUCHEN

Die Antragslegitimation ist im GBG nicht geregelt, daher sind die Bestimmungen des AußStrG anzuwenden. Demnach sind stets beide Teile zur Antragstellung legitimiert, dh. sowohl der Berechtigte als auch derjenige, dessen Rechte beschränkt, belastet oder aufgehoben werden. Die Pfandrechtslöschung darf **nur vom Liegenschaftseigentümer** beantragt werden.

5.2 ERFORDERNISSE VON GRUNDBUCHSURKUNDEN

- Urkunden müssen **frei von Mängeln** sein, daher sind Radierungen, Verbesserungen und Zusätze an wesentlichen Stellen der Urkunde (zB. bei Grundstücksnummern, Einlagezahlen oder Namensschreibweisen) unzulässig.
- Die Urkunde muss bei **natürlichen Personen das Geburtsdatum**, bei **juristischen Personen die Firmenbuchnummer** und bei **inländischen Vereinen die Vereinsregisterzahl** beinhalten. Ebenso muss die Urkunde Angaben zum Ort, Tag, Monat und Jahr der Ausfertigung enthalten.
- Bei Rechtsgeschäften, die von Behörden oder Gerichten genehmigt wurden, muss auch die **Rechtskraftbestätigung** auf den diesbezüglichen Bescheiden oder Beschlüssen angebracht sein.

- Die Namensschreibweise in der Urkunde muss mit dem Beglaubigungsvermerk übereinstimmen, die akademischen Titel sind Bestandteil des Namens.

5.3 ERFORDERNISSE DES ELEKTRONISCHEN GRUNDBUCHSGESUCHS:

- Rechtsanwälte und Notare sind seit **1.11.2009 verpflichtet** Grundbucheingaben und Beilagen elektronisch einzubringen, eine Einbringung des Antrages als PDF-Anhang ist unzulässig.

Davon **ausgenommen** und daher derzeit noch in Papierform einzubringen sind Grundbuchssachen, die zu anderen Akten gehören, beispielsweise zu einem Exekutions- oder Verlassenschaftsakt.

- Die elektronische Übermittlung von Beilagen, erfolgt durch den Verweis auf die Einstellung in ein Urkundenarchiv einer Körperschaft öffentlichen Rechts, und der Bekanntgabe der eindeutigen Urkundenidentifizierungsnummer. Mit diesen Informationen wird dem Gericht der Zugang zur gespeicherten Urkunde ermöglicht.
- Über die Eingabefelder sind die Beilageneigenschaften (Datum der Errichtung, Urkundenart; im Bemerkungsfeld gegebenenfalls die Behörde oder eine Anmerkung zur Urkunde sowie das Aktenzeichen) anzugeben.
- Mehrere Urkunden zu einer Eingabe sind als getrennte Anhänge zu übermitteln. **Ausnahme:** Mehrere Selbstberechnungserklärungen, **Unbedenklichkeitsbescheinigungen** und Personenstandsurkunden (zB. Staatsbürgerschaftsnachweis, Heiratsurkunde, Sterbeurkunde) können jeweils in einem Anhang zusammengefasst werden.



- Rangordnungsbeschlüsse ohne Angabe eines Begünstigten müssen der elektronischen Eingabe, **längstens binnen einer Woche** nachgereicht werden.
- Teilungspläne sind nicht mehr in Papier vorzulegen, es ist im elektronischen GB-Antrag auf die BEV-Plandaten zu verweisen (Geschäftsfallnummer/Sicherheitscode)
- Vor Erstellen des Grundbuchsgesuches empfiehlt es sich durch Einsicht ins Grundbuch zu prüfen, ob der Grundbuchsstand unverändert ist. Ist ein Grundbuchsgesuch in Bearbeitung (erkennbar durch die Plombe in der Aufschrift), ist zu klären, ob der neu einzubringende Antrag mit dem noch unerledigten kollidiert.
- Eine etwaige **Gebührenbefreiung** ist bereits im Gesuch durch die Auswahl der Schaltfläche Gebühren „keine Gebühren“ mit der entsprechenden Begründung (z.B. Gebührenfrei gem. § 53 Abs 3 WFG) zu beantragen.
- Einbringer (RA) und Grundbuchsgericht sind, soweit nicht aus dem Aktenstamm übernommen, einzufügen und der Hinweis auf die Vollmacht ist eventuell abzuändern.
- Die Antragsteller und Personen, die vom Vollzug zu verständigen sind (Beteiligte), sind, soweit nicht aus dem Aktenstamm übernommen, mit Vor-, Zuname, Wohnort anzuführen. Bei **natürlichen Personen** ist das **Geburtsdatum** und bei **juristischen Personen die Firmenbuchnummer** anzugeben.
- Es darf keine unzulässige Kumulierung vorliegen, daher muss die Einheit der Einlage, die Einheit des Rechtes oder die Einheit der Urkunde gegeben sein.
- In den Begehren ist genau anzugeben, was im Grundbuch eingetragen werden soll.

5.4 ERFORDERNISSE BEI EINVERLEIBUNG DES EIGENTUMSRECHTS

- Eine allfällige **grundverkehrsbehördliche** Genehmigung mit Rechtskraft muss vorliegen.
- Eine **Unbedenklichkeitsbescheinigung** bzw. Selbstberechnungserklärung (nicht jedoch bei Vormerkungen des Eigentumsrechts) ist erforderlich.
- Das Miteigentum kann nur in Bruchteilen eingetragen werden.
- Beim Erwerb durch Minderjährige oder Personen, für die ein Sachwalter bestellt ist, bedarf es einer rechtskräftigen, gerichtlichen Genehmigung.
- Beim Erwerb des Eigentumsrechts von einem Vormann, dessen Eigentum **nicht** einverleibt ist, bedarf es einer **geschlossenen Kette von Urkunden (Sprungeintragung)**.
- Bei Ausnützung der Rangordnung muss die Einverleibung des Eigentumsrechts im Rang der Anmerkung **innerhalb der einjährigen Frist** ausdrücklich beantragt werden. Das Gesuch muss innerhalb dieser Frist bei Gericht eingelangt sein.

5.5 ERFORDERNISSE BEI TEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN

- Für die Teilung ist ein von einer vermessungsbefugten Person erstellter Teilungsplan erforderlich.
- Die **Bescheinigung nach § 39 VermG** muss vorliegen und darf bei Einlagen des Grundbuchantrages bei Gericht nicht älter als **18 Monate** alt sein.
- Ein Teilungsplan kann nur zur Gänze grundbücherlich durchgeführt werden.
- Es kann nur ein Teilungsplan/Trennstücktafel pro Grundbuchantrag durchgeführt werden.
- Der Teilungsplan ist nicht mehr in Papier dem Gericht nachzureichen, es ist im elektronischen Antrag auf die BEV-Plandaten zu verweisen.



5.6 ERFORDERNISSE BEI EINVERLEIBUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTES

- Dem Antrag auf Einverleibung von Wohnungseigentum sind beizulegen:
 - Schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer nach § 3 Abs 1 Z 1 WEG 2002 oder gerichtliche Entscheidung nach § 3 Abs 1 Z 2 bis 4 WEG 2002;
 - Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten eines zuständigen Ziviltechnikers oder Sachverständigen über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten;
 - Nutzwertgutachten oder rechtskräftige Entscheidung des Gerichtes über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung;
- Bei Wohnungseigentumsbegründung ist die **Ersichtlichmachung** von „**Wohnungseigentum**“ in der Aufschrift zu begehren;
- Bei Eigentümerpartnerschaft ist derzeit noch die Verbindung der Anteile zu beantragen (wird darauf vergessen, stellt dies keinen Abweisungsgrund dar).
- Wohnungseigentum muss an allen dafür vorgesehenen wohnungseigentumstauglichen Objekten begründet werden.

5.7 ERFORDERNISSE BEI BEGRÜNDUNG VON VORLÄUFIGEM WOHNUNGSEIGENTUM

- Der Alleineigentümer einer Liegenschaft kann aufgrund einer schriftlichen Errichtungserklärung (Wohnungseigentumsstatut) vorläufiges Wohnungseigentum begründen.
- Das vorläufige Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung begründet und ist in der Aufschrift mit „Vorläufiges Wohnungseigentum“ seitens des Gerichtes einzutragen.
- Dem Antrag auf Einverleibung sind dieselben Unterlagen beizulegen wie beim Wohnungseigentum, wobei an Stelle des

Wohnungseigentumsvertrages das Wohnungseigentumsstatut tritt.

5.8 ERFORDERNISSE BEI DER EINVERLEIBUNG DES BESTANDSRECHTS

- Der Bestandsgegenstand muss im Bestandsvertrag deutlich bezeichnet sein. Die Dauer des Bestandsrechtes ist sowohl im Vertrag als auch im Grundbuchsbeschluss anzuführen.
- Das Bestandsrecht kann nur zu Gunsten von bestimmten Personen eingetragen werden, nicht jedoch zugunsten des jeweiligen Eigentümers einer Liegenschaft.
- Die Einverleibung eines Bestandsrechtes auf einem idealen Miteigentumsanteil ist unzulässig, **außer** bei Wohnungseigentum.
- Ortsabhängig bedarf es nach manchen Grundverkehrsgesetzen einer Genehmigung.

5.9 ERFORDERNISSE BEI EINTRAGUNG EINES PFANDRECHTS

- Pfandrechte können **nur auf dem ganzen Grundbuchskörper oder auf einem Miteigentumsanteil**, nicht jedoch auf einzelnen Grundstücken oder Teilen eines Miteigentumsanteiles eingetragen werden.
- Die Pfandbestellungsurkunde ist vom Schuldner als auch vom Gläubiger zu unterfertigen.
- Wird das Pfandrecht nur hinsichtlich eines bestimmten Miteigentumsanteiles eingetragen, ist dieser konkret anzuführen.
- Bei gemeinsamem Wohnungseigentum können die Miteigentumsanteile nicht verschieden belastet werden (Eigentümerpartnerschaft).



- Die Eintragung von Fremdwährungskrediten ist nicht zulässig, es sei denn, es handelt sich um Währungen von Staaten, die der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum angehören (z.B. Eintragung in „Yen“ ist unzulässig).
- Zur **Pfandrechtslöschung** ist **nur** der **Liegenschaftseigentümer** befugt.

5.10 VON DER ERLEDIGUNG EINES GRUNDBUCHSGESUCHS SIND ZU VERSTÄNDIGEN

- der Antragsteller;
- diejenigen Personen, deren bürgerliche Rechte abgetreten, belastet, beschränkt oder aufgehoben werden oder gegen die eine grundbücherliche Anmerkung erfolgt;
- der Eigentümer der Liegenschaft, wenn eingetragene Rechte dritter Personen verpfändet oder abgetreten werden;
- das Vermessungsamt, bei Eintragungen, welche die im Grenz- oder Grundsteuerkataster enthaltenen Angaben berühren (im Falle einer Trennstücktabellen-Durchführung ist die Verständigung des Vermessungsamts jedoch nicht notwendig);
- das jeweils nach Lage des Grundstücks zuständige Finanzamt, wenn mit dem Grundbuchsbeschluss eine Eintragung des Eigentumsrechts, eine Eintragung oder Löschung eines Baurechts oder die Hinterlegung einer Urkunde über den Eigentumserwerb erfolgt; In Wien das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiele (FA 10)
- in Vorarlberg, Tirol, Salzburg, Steiermark, Oberösterreich, Niederösterreich und Kärnten das nach Lage zuständige Gemeindeamt, wenn es sich um eine Eintragung im A- oder B-Blatt handelt. In Wien bei Eigentumsänderungen die Magistratsabteilung 69 Liegenschaftsmanagement und im Burgenland die zuständige Gemeinde (in Rust und Eisenstadt die Stadträte);

- das Exekutionsgericht, wenn die Löschung eines Rechts erfolgt, das auf Grund eines Exekutionstitels eingetragen wurde;
- das Pflugschaftsgericht, wenn z.B. ein Minderjähriger von der Sache betroffen ist oder wenn eine Sachwalterschaft vorliegt;
- das Verlassenschaftsgericht, wenn z.B. ein Recht gelöscht wird oder eine Eigentumseintragung bezüglich des Erblassers erfolgt;
- die Finanzprokuratur, wenn die Republik Österreich von der Beschlussfassung betroffen wird, wobei der Verwaltungszweig bzw. das Aktenzeichen anzugeben ist
- das Insolvenzgericht, wenn aus der Insolvenzmasse eine Liegenschaft verkauft wird.
- bei den Gesuchen, die derzeit noch in Papierform eingebracht werden müssen, ist anzuführen, an wen welche Urkunden zurückzustellen sind.
- Der Treuhänder (mit Rolle Antragssteller) – im Falle einer Wohnungseigentums-Neubegründung, falls es eine Treuhänder-Rangordnung nach § 42/1 WEG 2002 gibt.

5.11 GERICHTSGEBÜHREN

Gerichtsgebühren unterteilen sich in Eingabegebühren und Eintragungsgebühren.

5.11.1 Eingabegebühr

Die pro Antrag anfallende Eingabegebühr ist eine feste Gebühr und ist im Gerichtsgebühren- und Justizverwaltungsgebührengesetz TP9 GGG (Hand-Tarif) geregelt und beträgt derzeit **€ 42,--** für das **elektronisch übermittelte** Grundbuchsgesuch und nach Berücksichtigung der Erhöhung gem. Budgetgesetz 2011 € 59,-- für den schriftlich eingebrachten Antrag. Die Zahlungspflicht entsteht mit Eingabe. Sämtliche Antragsteller haften solidarisch für diese Gebühr.

5.11.2 Eintragungsgebühr

Die Eintragungsgebühr ist eine Hundertsatzgebühr, die ebenfalls im Gerichtsgebühren- und Justizverwaltungsgebührengesetz TP9 GGG geregelt und für bestimmte Eintragungen (Begehren) zu entrichten ist. Bei Simultanpfandrechten ist die Eintragungsgebühr nur einmal zu bezahlen, sofern die Verbücherung gleichzeitig für alle Pfandrechtsobjekte beantragt wird.

Die Einzahlungspflicht trifft den Antragsteller bzw. denjenigen, dem die Eintragung zum Vorteil wird.

Die Gerichtsgebührenerichtung kann durch Gebühreneinzug, Einzahlung auf das Gerichtskonto (Gebühreuvorschreibung) oder Barzahlung beim Rechnungsführer erfolgen. Seit Mitte 2015 kann die Eintragungsgebühr zudem über FinanzOnline wieder selbstberechnet werden. Die Vorgangsnummer, die man dabei in FinanzOnline erhält ist beim Grundbuchsbegehren in Advokat anzugeben.

Auszug aus dem Gerichtsgebührengesetz:

Wertberechnung für die Eintragungsgebühr nach § 26 GGG

§ 26. (1) Die Eintragungsgebühr ist bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts – ausgenommen in den Fällen der Vormerkung – sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

(2) Die Partei hat den Wert des einzutragenden Rechts (Abs. 1) eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen. Ist die Entrichtung der Gerichtsgebühren im Fall der Selbstberechnung (§ 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987) beim zuständigen Finanzamt (§ 4 Abs. 7) zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer (§ 2 Z 4

zweiter Halbsatz) vorgesehen, kann mit Verordnung nach § 26a Abs. 3 geregelt werden, wie weit von diesen Angaben abgesehen werden kann.

(3) Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, ist bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen,

1. bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,
2. bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen, wenn der Gesamtbetrag der Zahlungen nicht von vornherein feststeht, der Kapitalwert,
3. bei einer Leistung an Zahlungs Statt der Wert, zu dem die Leistung an Zahlungs Statt angenommen wird,
4. bei der Enteignung die Entschädigung.

Der Gegenleistung sind Belastungen hinzuzurechnen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen.

(4) Wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, kann die Partei zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. Das Gleiche gilt für eine Prüfung aus Anlass einer Gebührenrevision. Kommt die Partei einem solchen Auftrag ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von ihr nach Vorhalt vorgenommene Bezifferung offenkundig nicht den Abs. 1 bis 3, so ist der Wert des einzutragenden Rechts unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen. In diesem Fall ist eine Ordnungsstrafe bis zu 50% der so ermittelten Eintragungsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe darf jedoch 420 Euro nicht übersteigen.

(4a) Ist die Entrichtung der Gerichtsgebühren im Fall der Selbstberechnung (§ 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987) beim zuständigen Finanzamt (§ 4 Abs. 7) zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer (§ 2 Z 4 zweiter Halbsatz) vorgesehen und stellt sich die Unrichtigkeit der Angaben in der Selbstberechnungserklärung nach § 12 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 nachträglich – etwa aus Anlass einer Gebührenrevision, auf Grund einer Mitteilung des Finanzamts (§ 16 Grunderwerbsteuergesetz 1987) oder eines die selbstberechnete Steuer betreffenden abgabenbehördlichen Verfahrens – heraus, so ist die Eintragungsgebühr von Amts wegen neu zu bemessen; dies gilt auch dann, wenn sich die Unrichtigkeit der Angaben erst nach Eintritt der Rechtskraft der



Gebührenvorschrift herausstellt. Der Fehlbetrag kann in den Fällen des § 303 Abs. 1 BAO auch nach Ablauf der Verjährungsfrist (§ 8 GEG) nachgefordert werden. Stellt die Vorschreibungsbehörde fest, dass die in der Selbstberechnungserklärung nach § 12 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 angegebene Bemessungsgrundlage offenbar unrichtig ist, so hat sie das zuständige Finanzamt ohne unnötigen Aufschub zu verständigen.

(5) Bei der Eintragung zum Erwerb eines Pfandrechtes und bei der Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Verpfändung bestimmt sich der Wert nach dem Nennbetrag (Höchstbetrag, § 14 Abs. 2 GBG 1955) der Forderung einschließlich der Nebengebührensstellung. Bei Afterpfandrechten kann dieser Wert nie größer sein als der der belasteten Forderung.

(6) Wird die Eintragung von mehreren Berechtigten in einer Eingabe verlangt, so ist die Eintragungsgebühr für jeden Berechtigten nach dem Wert seiner Rechte zu berechnen.

(7) Wird eine Eintragung zum Erwerb eines Rechtes gemeinschaftlich von einer oder mehreren gebührenpflichtigen und gebührenbefreiten Personen begehrt, so ist die Gebühr nur nach dem Anteil des Gebührenpflichtigen zu berechnen.

• **Begünstigte Erwerbsvorgänge nach §26a GGG**

§ 26a. (1) Abweichend von § 26 ist für die Bemessung der Eintragungsgebühr bei den nachstehend angeführten begünstigten Erwerbsvorgängen der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts (§ 26 Abs. 1), heranzuziehen:

1. bei Übertragung einer Liegenschaft an den Ehegatten oder eingetragenen Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), an den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, an einen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, an ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner, oder an Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers;
2. bei Übertragung einer Liegenschaft aufgrund einer Verschmelzung, Umwandlung, Einbringung, Realteilung, Spaltung oder eines

Zusammenschlusses von Gesellschaften, aufgrund eines Erwerbsvorgangs zwischen einer Gesellschaft und ihrem Gesellschafter oder aufgrund der Vereinigung aller Anteile einer Personengesellschaft;

dies gilt jeweils auch für die Übertragung ideeller Anteile an diesen Grundstücken beziehungsweise Liegenschaften. Für die Frage, ob eine begünstigte Übertragung vorliegt, ist auf das Verhältnis zwischen dem eingetragenen Vorberechtigten und jener Person abzustellen, zu deren Gunsten das Recht eingetragen werden soll. Eine begünstigte Übertragung liegt auch dann vor, wenn jeder Erwerb in der Erwerbskette, die zur Eintragung in das Grundbuch führt, zwischen Personen stattfindet, bei denen die Voraussetzungen für eine begünstigte Übertragung vorliegen.

(2) Eine Ermäßigung der Bemessungsgrundlage tritt nur ein, wenn sie eingangs der Eingabe unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage in Anspruch genommen wird. Die Voraussetzungen für die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage sind durch Vorlage geeigneter Urkunden, bei Lebensgefährten insbesondere durch Bestätigungen über den Hauptwohnsitz zu bescheinigen.

(3) Die Bundesministerin für Justiz hat unter Berücksichtigung der Grundsätze einer einfachen und sparsamen Verwaltung durch Verordnung die näheren Umstände und Modalitäten für die zur Ermittlung des Werts erforderlichen Angaben nach § 26 Abs. 2, für die Inanspruchnahme der Begünstigungen nach § 26a Abs. 1 sowie für die Bescheinigungen nach § 26a Abs. 2 nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten zu bestimmen.