

1. Allgemeines

1.1. Grundbuch und Kataster

1.1.1. 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.

Nach der Umstellung des „händisch geführten“ Grundbuchs auf das ADV (= automationsunterstützte Datenverarbeitung)-Grundbuch wurde es in der Grundstücksdatenbank mit dem Kataster verknüpft geführt. Mit der Grundbuchs-Novelle 2008 wurden die Weichen für neue Datenbanken gelegt. Mit 7.5.2012 (Grundbuchs-Novelle 2012) erfolgte die Trennung von Kataster und Grundbuch, wobei die Daten aber täglich synchronisiert werden. Somit bleibt die Übereinstimmung Grundbuch/Kataster weiterhin gegeben.

Neben dem Hauptbuch (wo nur die „aktuellen“ = aufrechten Grundbucheintragungen ersichtlich sind) besteht das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen (= historisches Einlagezahlenverzeichnis), 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, wonach eine bücherliche Eintragung erfolgte, bei dem Grundbuch eine beglaubigte Abschrift (bzw das Original) 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.

1. Allgemeines



GB

KATASTRALGEMEINDE 01005 Josefstadt EINLAGEZAHL 648
 BEZIRKSGERICHT Josefstadt

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

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

	Datum/Zeit-UTC	2012-03-06T12:49:07+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur .

Seit Mitte 2006 ist die Urkundensammlung österreichweit nur durch Speicherung der Urkunden in einer Urkundendatenbank zu führen; die Zurückbehaltung von Abschriften hat seitdem zu unterbleiben. Wie schon vorstehend erwähnt, befinden sich bis zum Zeitpunkt der Umstellung die Urkunden (Eintragungsgrundlagen) in Urschrift oder in beglaubigter Abschrift in der händisch geführten Urkundensammlung bei dem Gericht, bei dem auch die Eintragung ins

Grundbuch erfolgt ist. Nach dem Umstellungszeitpunkt eingelangte Urkunden sind mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung bundesweit über das Intranet (bzw Internet) abrufbar (ausgenommen davon sind lediglich Urkunden, die sich nicht zur elektronischen Speicherung eignen [zB Urkunden, größer als „A4“ udgl]).

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

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

1.1.2. Kataster

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

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

- a) Grundsteuerkataster (Franziseischer Kataster): Er ist der erste vollständige österreichische Liegenschaftskataster. Der Kataster wurde von 1817–1861 erstellt und ist nach Kaiser Franz I. benannt. Er ist der Vorgänger der Grundstücksdatenbank und der Digitalen Katastralmappe und enthält die Grundstücke des Gebiets der österreichisch-ungarischen Monarchie. Der Kataster ist Grundlage der Grundbücher Österreichs und der anderen Nachfolgestaaten der Monarchie. Die meisten Grundstücke (ca 13 %) sind derzeit (noch) im Grundsteuerkataster eingetragen. Der Rechtserwerber erwirbt bei diesen Grundstücken das Eigentum des Vorgängers nach den tatsächlichen vorhandenen natürlichen Grenzen, nach dem Besitzstand des Rechtsvorgängers bzw in dem dem Parteiwillen entsprechenden Ausmaß.

buchs). Er ist, soweit technisch möglich, automationsunterstützt zu führen (Grundstücksdatenbank).

Der Kataster umfasst das Koordinatenverzeichnis (Unterlagen zur Lagebestimmung der Festpunkte und der Grundstücksgrenzen), Pläne und Luftbilder (Unterlagen zur Ersichtlichmachung von Tatsachen), die Katastralmappe (das ist die zeichnerische Darstellung der Grundstücke – nunmehr digitale Katastralmappe [DKM]), das Grundstücksverzeichnis (enthält für jedes Grundstück die Grundstücksnummer, Benützungsort oder Benützungabschnitte [zB Baufläche, Garten etc], das Ausmaß der Fläche) und das Geschäftsregister (in dem die Trennstücktabellen und alle für die Geschäftsfälle relevanten Urkunden, geordnet nach Geschäftsfallnummern, enthalten sind).

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

Dieses enthält für jedes Grundstück

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

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

 - die Bezeichnung der Gemeinde,
 - die Bezeichnung der Ortschaft,
 - die Bezeichnung der angrenzenden Straße, wenn vorhanden die Orientierungsnummer (Hausnummer, Konskriptionsnummer ua), die Katastralgemeinde und die Grundstücksnummer(n), auf die sich die Adresse bezieht;
 - die repräsentative Koordinate im System der Landvermessung als räumliche Referenz der Adresse,
 - die Postleitzahl und etwaige sonstige Bezeichnungen zum leichteren Auffinden der Adresse wie Vulgo- und Hofnamen,
 - die Eignung für Wohnzwecke,

- von der Gemeinde allenfalls gemachte sonstige Angaben und
- den vom Adressregister vergebenen Adresscode.
- Grundstücke
 - Grenzkataster: ca 13 % rechtlich gesicherte und technisch fixierte Grenzen
 - Grundsteuerkataster mit numerisch fixierten Grenzen (Neuvermessungen, Kommassierungen, Teilungspläne): ca 33 %
 - Grundsteuerkataster mit Grenzdarstellung, die auf die ursprüngliche graphische Darstellung zurückgehen: ca 54 %

1.1.3. Geschichte (Grundbuch)

Mit der Anlegung des Grundbuchs wurde in Österreich unter Maria Theresia im Jahr 1770 begonnen; die Vermessungs- und Eintragungsarbeiten waren im ersten Viertel des 19. Jahrhunderts beendet. Seitdem haben sich Grenzen der Katastralgemeinden kaum verändert (diese orientieren sich an den Grenzen der Grundherrschaften).

Mit der Einführung des ABGB am 1.1.1812 wurden die wesentlichen Grundbuchsprinzipien festgeschrieben. 1871 wird das Allgemeine Grundbuchsgesetz (AllgGBG) erlassen. Die Einrichtung der Grundbücher wurde damals landesgesetzlich geregelt. 1929 wurde zur Vereinheitlichung des gesamten Grundbuchsanlegungsverfahrens das Allgemeine Grundbuchslegungsgesetz (AllgGAG), BGBl 1930/2, erlassen, welches noch heute in Kraft ist. Die grundbücherlichen Teilungen, Ab- und Zuschreibungen von Grundstücken (bzw von Grundstücksteilen) regelt das ebenfalls 1929 erlassene Liegenschaftsteilungsgesetz (Lieg-TeilG), BGBl 1930/3. Mit der Grundbuchsnovelle 1942 wurden in Anpassung an die deutsche Rechtslage Vorschriften über die amtswegige Bereinigung bzw die Berichtigung des Grundbuchs auf Antrag eingeführt.

1955 tritt das heute noch geltende Allgemeine Grundbuchsgesetz (GBG), BGBl 1955/39, in Kraft (wesentliche Änderungen zu den bisher geltenden Bestimmungen erfolgten jedoch nicht).

Am 1.1.1969 erfolgte das Inkrafttreten des Vermessungsgesetzes, BGBl 1968/306, wo ua der Grundsteuerkataster in den Grenzkataster überführt werden soll.

Zur Umstellung des händisch geführten Grundbuchs auf das automationsunterstützt geführte Grundbuch (ADV-Grundbuch) wurde 1980 das Grundbuchumstellungsgesetz (GUG), BGBl 1980/550, erlassen.

Die GUG-Nov 2003, BGBl I 2003/94 bietet die Rechtsgrundlage für die Umstellung der Urkundensammlung auf das ADV-Grundbuch. Diese Umstellung erfolgte zu guter Letzt für alle Gerichte mit der Verordnung BGBl II 2006/23 (nachdem die Umstellung für die Bezirksgerichte St. Pölten bzw Innere Stadt Wien schon vorher erfolgt ist).

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

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

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

Mittlerweile müssen ua Rechtsanwälte, Notare, Kredit- und Finanzinstitute und inländische Versicherungsunternehmen nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten alle Grundbuchsanträge elektronisch einbringen (vgl § 89c Abs 5 GOG).

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

Ziel für den (vorläufigen) „Abschluss“ der Umstellung wird eine Version sein, in der dann alle Begehren strukturiert übermittelt und auch bei Gericht automationsunterstützt abgearbeitet werden können.

1.1.4. Das Grundstücksverzeichnis

Im Grundbuch dient das Grundstücksverzeichnis (seit dem 7.5.2012 werden aus dem Grundstücksverzeichnis des Katasters an das Grundbuch nicht mehr alle Daten übermittelt) derzeit nur zur Auffindung der Einlagezahl über die Nummer des Grundstücks. Das Grundstücksverzeichnis enthält (bei der Abfrage über das Gericht) für jedes Grundstück neben der Grundstücksnummer

- die Einlagezahl (samt Nummer und Name der Katastralgemeinde),
- die Fläche,
- die Liegenschaftsadresse sowie
- den (die) Liegenschaftseigentümer (bei Bedarf).

Eine Grundstücksnummer ist als ganze Zahl oder als Bruchzahl anzugeben (zB 117, 245/4). Falls in einer KG die Bauflächen einen eigenen Nummernbereich bilden wird den Bauflächennummern ein Punkt vorgesetzt (zB .3).



Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
Bezirksgericht 081 Meidling
Katastralgemeinde 01305 Meidling

Grundstücke
Nr.
.3 Einlage (EZ): 3
 Katastralgemeinde der EZ: 01305 Meidling
 Fläche: 946 m²
 Adresse: Meidlinger Hauptstraße 80

Gesamtfläche: 946 m²

***** Für den Amtsgebrauch

Ein historisches Grundstücksprogramm (zur Auffindung von gelöschten Grundstücken), welches bei (veralteten, nicht mehr aktuellen) Dienstbarkeits eingetragen unumgänglich wäre, ist in den Justiz-Abgabeprodukten nicht vorhanden.

Es ist derzeit unmöglich über, Justiz-Programme gelöschte Grundstücke „aufzuspüren“, das Finden der Einlagezahl, in der die nunmehr gelöschten Grundstücke eingetragen waren, ist seit dem 7.5.2012 leider nicht mehr möglich.

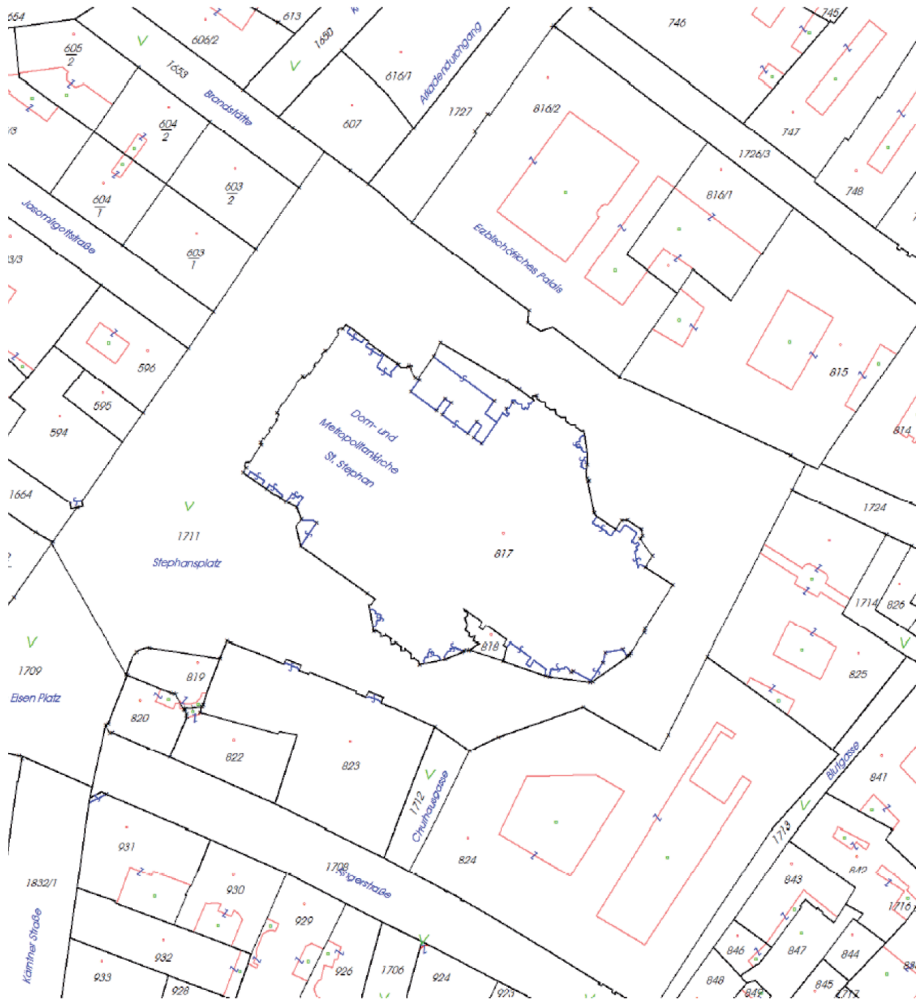
1.1.5. Die Grundbuchsmappe (nunmehr digitale Katastralmappe bzw DKM-Rastergrafik)

Bis zur Umstellung wurde zu jedem Hauptbuch eine Mappe (Lageplan) geführt, die lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften bestimmt war.

Seit einigen Jahren ist die elektronische Speicherung der Katastralmappe abgeschlossen. Die Grundbuchsgerichte benützen nunmehr zur Abfrage der Grundstücksgrenzen die DKM-Rastergrafik.

Diese Grafik liefert allerdings keinen Beweis über die Größe und Grenzen des Grundstücks. Für verbindliche Grenzen steht nur der Grenzkataster zur Verfügung und nicht die digitale Katastralmappe.

Der DKM-Auszug soll vor allem der Veranschaulichung der Lage der Grundstücke dienen und ist auf die Darbietung der wesentlichsten Daten beschränkt.



1.1.6. Regionalinformation

Eine Katastralgemeinde ist jener Teil der Erdoberfläche, der im Kataster als solcher namentlich bezeichnet ist. Ein Grundstück wird im Kataster mit seiner Nummer und eine Katastralgemeinde mit ihrem Namen bezeichnet. Seit der Umstellung des Katasters bekam jede Katastralgemeinde zusätzlich zu ihrem Namen eine eindeutige (fünfstellige) Nummer. Auch wenn der Name von Katastralgemeinden gleich sein kann (zB St. Johann, Kirchberg ...), mit der nun vergebenen Nummer ist eine Katastralgemeinde eindeutig identifiziert.

1. Allgemeines

Diese Nummer (immer fünfstellig) setzte sich im Allgemeinen wie folgt zusammen:

die ersten beiden Stellen:	Nummer des Vermessungsamts
die ersten drei Stellen:	Nummer des Bezirksgerichts
die letzten beiden Stellen:	nach dem Alphabet geordnet: Nummer der Katastralgemeinde zB KG 32016 Neusiedl am See Vermessungsamt Neusiedl am See (VA 32) Bezirksgericht Neusiedl am See (BG 320) KG Neusiedl am See (alphabetisch geordnet: die 16. KG des Gerichtsprengels).

Durch zahlreiche Gerichtszusammenlegungen (in den Bundesländern) bzw durch Neueröffnung von Bezirksgerichten (in Wien) erfuhr diese Regel zahlreiche Ausnahmen:

zB KG 18123 Retz Stadt
gehört nun zum Sprengel
Vermessungsamt Hollabrunn (VA 09)
Bezirksgericht Hollabrunn (BG 090)

Das Programm „Regionalinfo“ dient dazu, um vom Namen der Katastralgemeinde (und anderen Regionen, wie zB der politischen Gemeinde) ausgehend deren Nummer zu finden.

Außerdem enthält dieses Verzeichnis allgemeine Angaben zur Katastralgemeinde (zB zuständiges Vermessungsamt, Bezirksgericht, Finanzamt bzw Bezirkshauptmannschaft/Magistrat).

1.2. Grundbegriffe

1.2.1. Grundstück

Ein Grundstück ist die kleinste vermessungstechnische Einheit. Grundstücke sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Vermessungsgesetzes als solche im Grundsteuerkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet sind oder später durch Grundbuchsbeschluss neu gebildet werden. (Ein Grundstück ist jener Teil einer Katastralgemeinde, der im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solcher mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist.)

1.2.2. Katastralgemeinde

Eine Katastralgemeinde ist jener Teil der Erdoberfläche, der im Grundsteuerkataster oder später im Grenzkataster als solche namentlich bezeichnet ist. Es handelt sich um eine einheitliche Verwaltungseinheit von Grundbuch und Kataster.

1.2.3. Hauptbuch

Die Grundbuchseinlagen je einer Katastralgemeinde bilden zusammen ein Hauptbuch.

Das Hauptbuch ist zur Aufnahme der Grundbuchseintragungen bestimmt und in „Grundbücher“ gegliedert, die jeweils zur Katastralgemeinde korrespondieren (das heißt, dass die Begriffe „Katastralgemeinde“, „Grundbuch“ und „Hauptbuch“ im Prinzip idente Formulierungen sind).

Das Hauptbuch ist nur durch Speicherung der Eintragungen in einer Datenbank zu führen und mit dem Grundstücksverzeichnis des Grundsteuer- oder Grenzkatasters zu verknüpfen (Grundstücksdatenbank).

Die Benützungsarten der Grundstücke sind nicht als Grundbuchseintragung zu führen. Mit den Eintragungen des Hauptbuchs sind jedoch die Eintragungen des Grundsteuer- oder Grenzkatasters über die Benützungsarten, das Flächenausmaß und die Anschrift der Grundstücke wiederzugeben.

1.2.4. Einlagezahl

Die Einlagezahl dient zur Aufnahme des Grundbuchskörpers. Eine Grundbucheinlage hat nur einen Grundbuchskörper zu enthalten. Ein Grundbuchskörper hat aus einem oder mehreren Grundstücken (die eine wirtschaftliche Einheit bei der Erstanlegung des Grundbuchs bildeten) zu bestehen (Ausnahmen: ein Grundbuchskörper kann auch aus einem Baurecht bestehen, „Kellergrundstücke“ [ohne Grundstücksnummer] können Bestandteil eines Grundbuchskörpers sein). Mehrere Grundstücke können zu einem Grundbuchskörper nur dann vereinigt werden, wenn zwischen ihnen weder in den Eigentumsverhältnissen noch in der Belastung eine Verschiedenheit besteht oder wenn gleichzeitig mit der Vereinigung die Beseitigung der entgegenstehenden Hindernisse bewirkt wird.

Jede Grundbucheinlage besteht aus dem Gutsbestandsblatt (A-Blatt), dem Eigentumsblatt (B-Blatt) und dem Lastenblatt (C-Blatt).

Das **Gutsbestandsblatt** hat anzugeben:

- die Bestandteile des Grundbuchskörpers;
- die mit dem Eigentumsrecht an dem Grundbuchskörper oder an einem Teile des Grundbuchskörpers verbundenen dinglichen Rechts;
- alle Änderungen, die den Gutsbestand betreffen, sowie die Einleitung eines Verfahrens, durch das Änderungen im Gutsbestand eintreten können.

Die ohne Rücksicht auf die bürgerliche Eintragung gegen jeden Eigentümer wirksamen Beschränkungen, Lasten und Verbindlichkeiten, die auf öffentlich-rechtlichen Vorschriften beruhen, sind im Gutsbestandsblatt ersichtlich zu machen, sofern ihre Eintragung im öffentlichen Buch ausdrücklich vorgeschrieben ist (§ 7 AllgGAG).

Die Bezeichnung der Bestandteile eines Grundbuchkörpers hat mit den Angaben des Grundkatasters und der Grundbuchsmappe übereinzustimmen.

Ist ein Grundbuchkörper unter einer bestimmten Benennung allgemein bekannt, so ist sie in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes anzugeben. In der Aufschrift ist auch ersichtlich zu machen, wenn das Eigentum an dem Grundbuchkörper geteilt ist (§ 357 ABGB) oder wenn er einen geschlossenen Hof (vgl. Gesetz vom 12. Juni 1900 betreffend die besonderen Rechtsverhältnisse geschlossener Höfe, wirksam für die gefürstete Grafschaft Tirol, LGBl 1906/47) bildet, sowie wenn der Grundbuchkörper ganz oder zum Teil in ein Alp- oder Weidebuch udgl. aufgenommen ist (§ 8 AllgGAG).

Wird eine Grunddienstbarkeit in der Einlage des dienenden Gutes eingetragen, so ist dies sowie jede Änderung einer solchen Eintragung von Amts wegen in dem Gutsbestandsblatt des herrschenden Grundstückes ersichtlich zu machen (§ 9 AllgGAG).

Das **Eigentumsblatt** hat das Eigentumsrecht sowie die Beschränkungen anzugeben, denen der Eigentümer für seine Person in der freien Vermögensverwaltung oder – mit Ausnahme der Belastungs- und Veräußerungsverbote – in der Verfügung über den Grundbuchkörper oder einen Teil des Grundbuchkörpers unterworfen ist.

Die im **Lastenblatt** einzutragenden, jeden Eigentümer treffenden Beschränkungen in der Verfügung über den Grundbuchkörper oder einen Teil des Grundbuchkörpers sind im Eigentumsblatt ersichtlich zu machen (§ 10 AllgGAG).

Das Lastenblatt hat alle eine Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte sowie die an den eingetragenen Rechten erworbenen Rechte und die sie treffenden Beschränkungen, ferner Wiederkaufs-, Vorkaufs- und Bestandrechte und solche Beschränkungen in der Verfügung über den Grundbuchkörper oder einen Teil des Grundbuchkörpers anzugeben, denen jeder Eigentümer des belasteten Gutes unterworfen ist.

Belastungs- und Veräußerungsverbote sind stets im Lastenblatt einzutragen und im Eigentumsblatt ersichtlich zu machen (§ 11 AllgGAG).

Bei Liegenschaften, die öffentliches Gut sind, ist in dem Eigentumsblatt nur die Eigenschaft der Liegenschaft als öffentliches Gut ersichtlich zu machen, sofern nicht der Eigentümer überdies seine Eintragung beantragt (§ 12 AllgGAG).

In Grundbucheintragungen sind der Tag und der Monat des Einlangens des Grundbuchsstücks beim Grundbuchsgericht sowie die Bezeichnung der Eintragung als Einverleibung, Anmerkung oder Ersichtlichmachung nicht anzugeben.

Beim Erwerb des Eigentumsrechts und des Pfandrechts ist die Urkunde, aus der sich der Anspruch auf den Erwerb des Eigentumsrechts oder des Pfandrechts er-

gibt, nach ihrem Ausstellungsdatum und ihrem Inhalt, sofern es sich jedoch um eine der im § 33 Abs 1 lit b–d GBG 1955 aufgezählten Urkunden handelt, nach ihrer Art zu bezeichnen. Von mehreren Ausstellungsdaten ist nur das letzte anzugeben.

Soweit sich aus § 12 Abs 2 GUG und § 5 zweiter Satz GBG 1955 nichts anderes ergibt, hat in Grundbuchseintragungen die Angabe von Urkunden zu unterbleiben.

Bei der Eintragung des Eigentümers und des Bauberechtigten ist auch deren Anschrift ersichtlich zu machen (§ 12 Abs 4 GUG).

Vorwort

Das vorliegende Buch soll dem Verfasser von Grundbuchsgesuchen eine einfache Anleitung für die grundbücherliche Durchführung von Teilungsplänen bieten.

Einerseits werden aus Sicht des Geometers die Abläufe bei der Herstellung von Teilungsplänen sowie Erklärungen bzw Erläuterungen dazu genau gestellt, andererseits wird die grundbücherliche Plandurchführung in all ihren Facetten abgebildet.

Die in der Praxis am häufigsten vorkommenden „planbasierten“ Grundbuchsanträge werden systematisch dargestellt.

Im „Grundbuchsteil“ haben sich die Autoren nur der gesetzlichen Bestimmungen (teilweise samt Erläuterungen zur Regierungsvorlage dazu) und der unter <http://www.kundmachungen.justiz.gv.at/edikte/km/kmhlp05.nsf/all/erv!OpenDocument> veröffentlichten Schnittstellenbeschreibung (ERV Version 15.1 vom 7.1.2015) bedient.

Nach den Bestimmungen der §§ 89 und 91 GOG iVm der ERV-Verordnung sind Grundbuchsanträge von Notaren und Rechtsanwälten ab dem 1.11.2009, von Banken und Versicherungen ab 1.10.2011 ausschließlich in elektronischer Form an das Grundbuchsgesuch zu übermitteln.

Dies gilt natürlich auch für die Verbücherung von Teilungsplänen.

Ein Patentrezept, stets nur einen „richtigen“ Grundbuchsantrag zu formulieren, gibt es leider nicht (auch die ERV-Verordnung samt Schnittstellenbeschreibung [siehe oben] bietet nicht immer die gewünschte Hilfestellung an).

Hilfreich ist bestimmt jede Menge an Erfahrung mit Grundbuchsgesuchen, aber auch diese ist nicht immer Garant dafür, dass ein Grundbuchsantrag auch so bewilligt wird, wie man ihn gestellt hat.

Es soll hier der Versuch unternommen werden, so viel als möglich an Dingen aufzulisten, die es beim Verfassen eines (ERV-)Grundbuchsantrages (besonders bei den „Spezialfällen“, wo es um die Verbücherung von Teilungsplänen geht) grundsätzlich zu beachten gilt.

Dass das nicht allumfassend sein kann, liegt in der Komplexität unserer grundbuchsrechtlichen Bestimmungen und in der Verschiedenheit des Inhaltes der einzelnen Grundbucheinlagen und auch Teilungspläne.

Allgemein gilt, dass für jede Änderung von Grundstücksgrenzen ein Teilungsplan erforderlich ist. Dieser kann nur von einem Vermessungsbefugten gem § 1 Liegenschaftsteilungsgesetz erstellt werden. Die Erstellung dieses Teilungsplanes, auch Vermessungsurkunde genannt, wird, beginnend vom Auftrag zur Teilung eines Grundstückes bis zur Genehmigung (Planbescheinigung = Bescheid) durch die Vermessungsbehörde (Vermessungsamt) an einem konkreten Beispiel erörtert.

Diese Planbescheinigung ist neben anderen Voraussetzungen (Kaufvertrag, diverse andere Bescheide) erforderlich, um den Teilungsplan im Grundbuch und in weiterer Folge im Kataster durchführen zu können. Dieser beschriebene Weg ist eine Möglichkeit für die Erstellung eines Teilungsplanes. Sicherlich würden einige Vermessungsbefugte die Abläufe anders gestalten bzw einige Verfahrensschritte überspringen, aber das Ergebnis sollte immer das gleiche sein.

Ausdrücklich möchten die Autoren darauf hinweisen, dass das Kapitel „Erstellung eines Teilungsplanes“ in erster Linie für Rechtsanwälte, Notare und Makler gedacht und daher in technischer Hinsicht möglichst einfach gehalten ist. Erklärungen über den Kataster, Sonderverfahren gem §§ 13 und 15 Liegenschaftsteilungsgesetz wurden jeweils von beiden Autoren, aus der Sicht des Diplomrechtspflegers bzw aus der Sicht eines Geometers absichtlich „doppelt“ erstellt, um auch die verschiedenen Abfrageportale darstellen und erklären zu können.

Wien, im April 2015

*Reinhard Bayer
Robert Lehr*