

# Das österreichische Grundbuch eine Einführung

Diese Präsentation wurde mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Gewissen erstellt.  
Dennoch übernehmen nhp notare keine Gewähr für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit der bereitgestellten Folien und Inhalte.

# Überblick

- I. Aufbau
- II. Grundprinzipien
- III. Eintragungsarten
- IV. bücherliche Rechte
- V. grundbuchstaugliche Urkunden

Teil I  
Aufbau

# Bestandteile des Grundbuches

- Hauptbuch
- Urkundensammlung
- Verzeichnis gelöschter Eintragungen
- Hilfsverzeichnisse

# Hauptbuch

- Das Hauptbuch wird aus den Grundbuchseinlagen gebildet (Einlagezahl).
- In die Grundbuchseinlagen werden die Grundbuchskörper eingetragen.
- Ein Grundbuchskörper kann aus einem oder mehreren Grundstücken bestehen.

# Hauptbuch

Das Hauptbuch besteht aus:

- Aufschrift
- Gutbestandsblatt („A-Blatt“)
- Eigentumsblatt („B-Blatt“)
- Lastenblatt („C-Blatt“)

# Aufschrift

- Die Aufschrift ist die „*Nummerntafel*“ einer Grundbuchseinlage und enthält unter anderem:
  - Bezirksgericht
  - Katastralgemeinde
  - Einlagezahl
  - Letzte Tagebuchzahl
  - eventuell Plomben, welche auf ein anhängiges Grundbuchsgesuch hinweisen
  - Wohnungseigentum/Wohnungseigentum in Vorbereitung

# Gutbestandsblatt (A-Blatt)

- Das A-Blatt besteht aus zwei Abteilungen
  - A1-Blatt
  - A2-Blatt
- A1-Blatt: allgemeine Angaben
- Für die ausgewiesenen Grundstücksgrößen besteht kein Vertrauensschutz!
- Die ausgewiesenen Benützungsarten sind nicht ident mit der Flächenwidmung!



# Hauptbuch

Im A2-Blatt werden eingetragen:

- mit dem Eigentumsrecht am Grundbuchskörper verbundene dingliche Rechte (z.B. Dienstbarkeiten in herrschender Stellung),
- Änderungen im Gutbestand
- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (z.B. Denkmalschutz, Naturdenkmal Sicherheitszone Flughafen, Enteignungen, etc.)

# Hauptbuch - Beispiele

## Aufschrift

REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 01435 Josefstadt  
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

EINLAGEZAHL 123

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 23 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1558/2019

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

# Hauptbuch - Beispiele

## Gutbestandsblatt - A1 + A2 Blatt

```
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1272 GST-Fläche 643
    Bauf.(10) 641
    Bauf.(20) 2 Franzensbrückenstraße 6
1273 GST-Fläche 369
    Bauf.(10) 19
    Bauf.(20) 350
GESAMTFLÄCHE 1012
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

```
***** A2 *****
```

1 a 1017/1862 RECHT bezüglich der Ausbrechung zweier Lichtfenster in der  
Feuermauer wider EZ 1410 (Satzbuch C Fol 286)

2 a 1181/1946 Naturdenkmal (auf) Gst 1272 (Schnurbaum)

3 a 4817/1974 5405/1989 Abtretung der Hauptmietzinse hins Anteil wie  
C-LNr 6

4 a 9584/1976 5405/1989 Abtretung der Hauptmietzinse hins Anteil wie  
C-LNr 12

6 a gelöscht

# Eigentumsblatt (B-Blatt)

- Eigentümers
- Eigentumsrechtsanteil
- Erwerbstitel (z.B. Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Einantwortungsbeschluss, etc.)
- persönliche Beschränkungen, z.B.:
  - Minderjährigkeit
  - Bestellung eines Erwachsenenvertreters
- Verfügungsbeschränkungen, z.B.:
  - Belastungs- und Veräußerungsverbote
  - Vorkaufsrechte
- Wohnungseigentum

# Hauptbuch - Beispiele

## Eigentumsblatt – B-Blatt

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

42 ANTEIL: 1750/45360

Max Mustermann

GEB: 1976-07-07 ADR: Bahnhofstraße. 6/1/6 1030

- a 6189/1973 Wohnungseigentum an W 6
- b 6329/1973 Veräußerungsverbot
- d 9000/1976 Veräußerungsverbot
- e 7375/1997 Kaufvertrag 1997-07-11 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

13 ANTEIL: 1/1

Martina Musterfrau

GEB: 1966-15-04 ADR: Riemergasse. 14/7 1010

- a 6329/1973 Veräußerungsverbot
- b 9000/1976 Veräußerungsverbot
- d 7375/1997 Kaufvertrag 1997-07-11 Eigentumsrecht

# Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt sind alle bürgerlichen Rechte eingetragen, die die Liegenschaft belasten, z.B.:

- Pfandrechte (Hypothecken)
- Belastungs- und Veräußerungsverbote
- Vorkaufsrechte
- Wiederkaufsrechte
- Wohnungsgebrauchsrechte
- Fruchtgenussrechte
- Dienstbarkeiten in dienender Stellung
- Reallasten, Ausgedinge, etc.

# Hauptbuch - Beispiele

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
3 a 1392/2003 Pfandbestellungsvertrag 2019-08-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 168.000,--  
für ING-DiBa AG (HRB 7727 Amtsgericht Frankfurt am Main)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 4701/1928  
DIENSTBARKEIT zur Duldung der Dachtraufe vom rückwärtigen  
Hoftrakt der EZ 1412 in den Lichthof bzw in jenes Gebäude  
oder jenen Grund, welcher anstelle des Lichthofes tritt,  
für EZ 1412  
2 auf Anteil B-LNR 14 15 23 25 40  
a 6329/1973 Schuldschein 1973-09-06  
PFANDRECHT 4,292.100,--  
1 % Z, 6 % VuZZ, NGS 429.210,-- für Land Wien

# Hauptbuch - Beispiele

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

4 a 4589/2019

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

gem Pkt VIII. Kaufvertrag 2019-06-12 für

Josef Müller geb 1957-10-24

Theresa Müller geb 1962-06-27

5 a 4589/2019

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Josef Müller geb 1957-10-24

Theresa Müller geb 1962-06-27

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Stockerau.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

06.09.2019 13:18:43



# Urkundensammlung & Verzeichnis gelöschter Eintragungen

- Urkunden aufbewahrt, die Grundlage für Eintragungen (z.B. Kaufvertrag, Pfandbestellungsurkunde, etc.).
- bis 2006 in Papierform
- seit 2006 elektronisches Urkundenarchiv
- Übersichtlichkeit
- wie ein Protokoll über Veränderungen

# Hilfsverzeichnisse

- Adressverzeichnis
- Grundstücksverzeichnis
- Personenverzeichnis

Teil II  
Grundprinzipien

nhp  notare

# Grundprinzipien

- Eintragungsprinzip
- Vertrauensprinzip
- Öffentlichkeitsgrundsatz
- Spezialitätsprinzip
- Recht des bürgerlichen Vormanns
- Rangprinzip

# Rangprinzip

- Der zeitlich Frühere ist auch der rechtlich Stärkere („prior tempore potior iure“).
- Für Pfandrechte ist das Rangprinzip besonders im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung einer Liegenschaft, welche mit mehreren Pfandrechten belastet ist, von großer Bedeutung.
- Es besteht die Möglichkeit zum Rangtausch (Vorrangseinräumungserklärung) sowie zur
- Sicherung eines bücherlichen Ranges durch die Anmerkung der Rangordnung (z.B. für die beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung)

# Rangprinzip

Anmerkung der Rangordnung (AdRO) für die beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung:

- Grundidee:
  - „Sperrung des Grundbuchs“
  - kein Erwerb bücherlicher Rechte
  - Anwartschaft auf bestimmten Rang für spätere Eintragung
  - Schutz vor Doppelveräußerung/Belastungen/Abschreibung von Bestandteilen eines Grundbuchkörpers

# Rangprinzip

## Arten der AdRO

- „konventionelle“ Rangordnung („Papierrangordnung“)
  - Namensrangordnung (§ 57a Abs 1-3 GBG)
  - Treuhänderrangordnung (§ 57a Abs 4 GBG)
  - Treuhänderrangordnung nach WEG iVm BTVG
- 
- Jede AdRO hat eine maximale Laufzeit von einem Jahr (außer THRO nach WEG).
  - Um den Rang ausnutzen zu können, muss innerhalb eines Jahres daher eine Titelerkunde zum Erwerb des bürgerlichen Rechtes vorgelegt werden.

# Rangprinzip

- Mit einer AdRO werden zwar noch keine bürgerlichen Rechte erworben, durch die Absicherung eines bürgerlichen Ranges hat sie aber unter anderem Bedeutung im Insolvenzfall.
- mit Insolvenzeröffnung Grundbuchssperre
- Das Ausnützen einer AdRO kann jedoch auch nach Eintritt der Grundbuchssperre erfolgen, wenn
  - die AdRO vor Insolvenzeröffnung beantragt und
  - die Urkunde über das Veräußerungsgeschäft vor Eintritt der Insolvenzwirkungen in grundbuchsfähiger Form vorliegt.



Teil III  
Eintragungsarten

# Einverleibung/Vormerkung/Anmerkung

- Die Einverleibung ist jene bürgerliche Eintragungsart, die dem unbedingten und sofortigen Rechtserwerb oder Rechtsverlust bürgerlicher Rechte dient.
- Die Vormerkung ist die grundbücherliche Eintragung, die die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung oder Aufhebung dinglicher Rechte unter der Bedingung ihrer nachfolgenden Rechtfertigung bewirkt.
- Die Anmerkung begründet weder den Erwerb, das Erlöschen, die Übertragung oder die Einschränkung von bürgerlichen Rechten.

Teil IV  
bücherliche Rechte

# Eigentumsrecht

- Das Eigentumsrecht ist die umfassende Befugnis, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten und jeden anderen auszuschließen.
- Voraussetzungen:
  - Titel (Erwerbsgrund)
  - Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch (Intabulationsprinzip)
  - Recht des bürgerlichen Vormanns („nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet“)
- Das Eigentumsrecht ist im B-Blatt (Eigentumsblatt) einzutragen.

# Wohnungseigentum

- Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen.
- Wohnungseigentumsobjekte sind insbesondere: Wohnungen, Geschäftsräume, KFZ-Stellplätze
- Zubehör-Wohnungseigentum
- Zubehör-WE sind z.B. Keller, Dachbodenräume, Hausgärten, Lagerplätze
- in Aufschrift ersichtlich zu machen
- Im B-Blatt ist das Wohnungseigentumsrecht auf dem Mindestanteil einzutragen.

# Wohnungseigentum

- WE-Objekt genau zu bezeichnen
- es können höchstens zwei natürliche Personen Miteigentümer (je zur Hälfte) eines WE-Objektes sein (sog. Wohnungseigentumspartnerschaft)
- „Anmerkung der Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002“
- Die Anteile einer WE-Partnerschaft können nur gemeinschaftlich belastet und/oder veräußert werden.

# Wohnungseigentum

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

35 ANTEIL: 147/2866

Veronika Schuster

GEB: 1975-03-30 ADR: Starhembergstraße 10/3, Wien 1130

a 1547/1994 Wohnungseigentum an W 4

b 396/2019 IM RANG 5852/2018 Kaufvertrag 2018-12-18 Eigentumsrecht  
vorgemerkt

c 396/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 1658/2019 Rechtsfertigung

36 ANTEIL: 147/2866

Martin Schuster

GEB: 1971-02-01 ADR: Starhembergstraße 10/3, Wien 1130

a 1547/1994 Wohnungseigentum an W 4

b 396/2019 IM RANG 5852/2018 Kaufvertrag 2018-12-18 Eigentumsrecht  
vorgemerkt

c 396/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 1658/2019 Rechtsfertigung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

14 a 1547/1994 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 19 WEG gem Pkt IV § 6 Ziff 3 4 Wohnungseigentumsver-  
trag 1993-05-24 (Kosten der Waschküche und der Baukosten)

46 gelöscht

# Pfandrecht (Hypothek)

- dingliche Recht, sich bei Nichterfüllung der damit gesicherten Forderung aus der Sache vorzugsweise zu befriedigen.
- Löschung des Pfandrechtes nicht automatisch
- bedarf schriftlicher Löschungserklärung (beglaubigt)
- Anspruch auf Ausstellung einer Löschungserklärung gegen den Hypothekargläubiger



# Pfandrechtsarten

- Festbetragshypothek
- Höchstbetragshypothek
- Simultanpfandrecht
- gesetzliche und richterliche Pfandrechte

# Beispiele

## Höchstbetragshypothek

```
***** C *****
38   auf Anteil B-LNR 28 29
     a 8588/2008 Pfandurkunde 2019-06-02
       PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 188.500,--
       für ING-DiBa AG (HRB 7727 Amtsgericht Frankfurt am Main)
```

## Festbetragshypothek

```
***** C *****
2   auf Anteil B-LNR 14 15 23 25 40
     a 6329/1973 Schuldschein 1973-09-06
       PFANDRECHT                                4,292.100,--
       1 % Z, 6 % VuZZ, NGS 429.210,-- für
       ING-DiBa AG (HRB 7727 Amtsgericht Frankfurt am Main)
```

```
***** HINWEIS *****
     Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

# Beispiele

## Simultanhypothek

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

10 b 2975/2019 IM RANG 2687/2019 Pfandurkunde 2019-07-25

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 4.500.000,--

für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)

c 2975/2019 Kautionsband

d 2975/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 940 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 3

EZ 952 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 10

# Anmerkung der Vollstreckbarkeit

- Bei Festbetragshypothecken kann bereits im Vorfeld die Anmerkung der Vollstreckbarkeit des Pfandrechtes im Grundbuch erfolgen (§ 3a NO).
- Hierzu bedarf es eines sog. vollstreckbaren Notariatsaktes.

```
***** C *****
20      auf Anteil B-LNR 11
      a 1141/2010 Schuldschein 2010-02-18
          PFANDRECHT                                EUR 390.000,--
          8,25 % Z, 13 % VuZZ, NGS EUR 78.000,-- für
          Beispiel Bank AG, FN 123456y
      b 1141/2010 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
***** HINWEIS *****
      Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

Teil V  
grundbuchstaugliche Urkunden

# grundbuchstaugliche Urkunden

- Hierzu muss eine Urkunde zwingend enthalten:
  - Titel (Erwerbsgrund)
  - keine sichtbaren Mängel
  - geheftet, sodass keine Blätter untergeschoben werden können
  - einwandfreie Lesbarkeit
  - Eignung zur Aufnahme in die Urkundensammlung
  - beteiligte Personen (Name + Geburtsdatum, Firmenwortlaut + Firmenbuchnummer, Vereinsame + Vereinsregisternummer)
  - Ort + Datum

# grundbuchstaugliche Urkunden

- Eine Urkunde ist nur dann grundbuchstauglich, wenn sie in der richtigen Form errichtet wurde:
  - Öffentliche Urkunde (gerichtliche Entscheidung, Notariatsakt, Bescheid einer Verwaltungsbehörde)
  - Privaturkunde mit beglaubigten Unterschriften samt sog. Aufsandungserklärung (Verbücherungsklausel).

# grundbuchstaugliche Urkunden

Beglaubigung im Ausland zur Vorlage beim österr. GB möglich?

- Ja, allerdings kommt es darauf an, in welchem Land die beglaubigte Unterfertigung erfolgt.
- Je nachdem bedarf es zusätzlich zur Beglaubigung des Notars einer
  - Überbeglaubigung ( Bestätigung der Beglaubigung des Notars durch die zuständige Behörde + Außenministerium + Botschaft) oder einer
  - Apostille, wenn die Unterschrift vor einem Notar in einem Ratifizierungsstaat des Haager Beglaubigungsübereinkommens erfolgt.
- Die Beglaubigung eines deutschen Notars wird ohne weitere Voraussetzung anerkannt.



# Exkurs: Belastungs- und Veräußerungsverbot

- Ein Belastungs- und Veräußerungsverbot (BVV) macht die Veräußerung und Belastung einer Liegenschaft von der Zustimmung des Berechtigten abhängig.
- Es entsteht bereits vor Eintragung im Grundbuch.
- Ist ein BVV im Grundbuch eingetragen, ist eine zwangsweise Pfandrechtsbegründung oder Zwangsversteigerung der Liegenschaft nicht möglich.
- Wenn eine Bank ein Pfandrecht auf einer Liegenschaft, die mit einem BVV belastet ist, eintragen lassen möchte, ist daher unbedingt erforderlich:
  - Zustimmung der BVV-Berechtigten zur Einverleibung des PfandR
  - Vorrangseinräumung der BVV-Berechtigten für das PfandR
- Nur zwischen nahen Angehörigen (§ 364c ABGB)

# Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Diese Präsentation wurde mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Gewissen erstellt.  
Dennoch übernehmen nhp notare keine Gewähr für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit der bereitgestellten Folien und Inhalte.