



BUNDESMINISTERIUM  
FÜR JUSTIZ



# **ELAN-K v3** **FACHDIENSTKURS**

## **Skriptum**

## **GRUNDBUCH**

Stand 1.9.2012

**Bearbeiter und Aktualität:**

alle Kapitel

ADir Gabriele Dolejs, BG Baden

1.9.2012

# Inhaltsverzeichnis

A.	Grundbuch.....	4
1.	Bücherliche Rechte .....	4
1.1.	Allgemeines .....	4
1.2.	Eigentum .....	5
1.3.	Wohnungseigentum.....	5
1.4.	Pfandrecht .....	7
1.5.	Dienstbarkeiten.....	8
1.6.	Das Wohnungsrecht .....	9
1.7.	Reallasten.....	10
1.8.	Baurecht .....	11
1.9.	Das Wiederkaufsrecht .....	13
1.10.	Das Vorkaufsrecht .....	13
1.11.	Bestandrecht .....	14
2.	Belastungs- und Veräußerungsverbote.....	14
2.1.	Rechtsgeschäftliche Verbote .....	14
2.2.	Gesetzliche Verbote .....	14
2.3.	Richterliche Verbote .....	14
3.	Urkunden.....	15
3.1.	Privaturkunden.....	15
3.2.	Öffentliche Urkunden (zB Bescheid, Urteil, Beschluss) .....	17
4.	Rechtsmittel.....	17
4.1.	Rekurs .....	17
5.	Rangprinzip .....	18
5.1.	Vorrangeinräumung.....	18
5.2.	Anmerkung der Rangordnung .....	19

## A. Grundbuch

### 1. *Bücherliche Rechte*

#### 1.1. Allgemeines

Nach dem Grundbuchsgesetz (GBG) können dingliche Rechte und Lasten - darunter fallen ua das **Eigentum** (das **Wohnungseigentumsrecht**), das **Pfandrecht**, die **Dienstbarkeiten**, die **Reallasten** und das **Baurecht**, das **Wiederkaufs-** und **Vorkaufsrecht**, sowie das **Bestandrecht** – in das Grundbuch eingetragen werden. Die drei zuletzt genannten Rechte erhalten erst durch die bücherliche Eintragung dingliche Wirkung (siehe aber auch Pkt 2. – Belastungs- und Veräußerungsverbote).

Grundsätzlich wirken Rechte nur zwischen den Vertragsbeteiligten (obligatorische Wirkung). Dingliche Rechte hingegen sind solche, die gegen Dritte (nicht Vertragsbeteiligte) wirken.

Diese dinglichen Rechte an Gegenständen des öffentlichen Buches können nur durch die Eintragung in das Hauptbuch erworben, übertragen, beschränkt oder aufgehoben werden (Eintragungsprinzip).

**Der Eintragungsgrundsatz** ist jedoch insbesondere in nachstehenden Fällen durchbrochen:

- Erwerb durch Einantwortung
- Erwerb durch Ersitzung
- Erwerb durch Zuschlag
- Enteignung
- Bauführung auf fremdem Grund

Das bedeutet, dass zB der Erbe mit Einantwortung schon Eigentümer wird, ohne im Grundbuch eingetragen zu sein (außerbücherlicher Eigentümer). Die nachfolgende Eintragung des Erben im Grundbuch hat daher deklarative Wirkung.

## 1.2. Eigentum

### 1.2.1. Allgemeines

Eigentum stellt das Recht dar, über eine bewegliche oder unbewegliche Sache uneingeschränkt verfügen zu können.

Das Eigentumsrecht wird im B-Blatt, bei Miteigentum mit ideellen Anteilen, durch **Einverleibung** oder Vormerkung eingetragen.

Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen (wie zB Minderjährigkeit, Sachwalterschaft oder Konkursöffnung) sind im Eigentumsblatt anzumerken.

### 1.3. Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum, geregelt im Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), ist das dem **Miteigentümer** einer Liegenschaft oder einer **Eigentümerpartnerschaft** eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen

Dieses ist untrennbar verbunden mit dem Mindestanteil, welcher außer zur Begründung einer Eigentümerpartnerschaft nicht geteilt werden darf

**Wohnungseigentum kann begründet werden an:**

- Wohnungen (darunter fallen auch Reihenhäuser und freistehende Bungalows)
- sonstigen selbständigen Räumlichkeiten
- Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge

**Wohnungseigentümer** ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen WE-Objekt zukommt.

Die **Eigentümerpartnerschaft** ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer an einem Wohnungseigentumsobjekt sind.

Zur Begründung einer Eigentümerpartnerschaft müssen die Partner Eigentümer je eines halben Mindestanteils sein.

Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner werden ihre Anteile am Mindestanteil verbunden, sodass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht,

nicht getrennt und nur **gemeinsam** beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen.

Jeder der Partner darf seinen Anteil am Mindestanteil nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern.

### 1.3.1. Muster einer Wohnungseigentumseinlage



REPUBLIC ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01651 Aspern EINLAGEZAHL 6271  
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 35/2012  
 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
428	GST-Fläche	2902	
	Baufl (Gebäude)	825	
	Gärten	2077	Baranygasse 15

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 50/240  
 Franz Mustermann  
 GEB: 1963-11-16 ADR: Baranygasse 15, Wien 1220  
 a 7424/1992 IM RANG 8463/1991 Kaufvertrag 1992-08-13  
 Eigentumsrecht  
 b 3905/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 c 3905/2010 Wohnungseigentum an RH 1  
 d 3905/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

2 ANTEIL: 50/240  
 Barbara Mustermann  
 GEB: 1969-12-02 ADR: Baranygasse 15, Wien 1220  
 a 7424/1992 IM RANG 8463/1991 Kaufvertrag 1992-08-13  
 Eigentumsrecht  
 b 3905/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 c 3905/2010 Wohnungseigentum an RH 1  
 d 3905/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

3 ANTEIL: 10/240  
 Franz Mustermann  
 GEB: 1963-11-16 ADR: Baranygasse 15, Wien 1220  
 a 7424/1992 IM RANG 8463/1991 Kaufvertrag 1992-08-13  
 Eigentumsrecht  
 b 3905/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 c 3905/2010 Wohnungseigentum an PKW Stellplatz 1  
 d 3905/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

4 ANTEIL: 10/240  
 Barbara Mustermann  
 GEB: 1969-12-02 ADR: Baranygasse 15, Wien 1220  
 a 7424/1992 IM RANG 8463/1991 Kaufvertrag 1992-08-13  
 Eigentumsrecht  
 b 3905/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 c 3905/2010 Wohnungseigentum an PKW Stellplatz 1  
 d 3905/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

5 ANTEIL: 100/240  
 Asperner Baugesellschaft m.b.H. (FN 123456a)  
 ADR: Ersherszog Karl Straße 100, Wien 1220  
 a 3840/1990 Kaufvertrag 1990-08-13 Eigentumsrecht  
 b 3905/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 c 3905/2010 Wohnungseigentum an RH 2

6 ANTEIL: 20/240	
Asperner Baugesellschaft m.b.H. (FN 123456a)	
ADR: Erzherrzog Karl Straße 100, Wien 1220	
a 3840/1990 Kaufvertrag 1990-08-13 Eigentumsrecht	
b 3905/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBO	
c 3905/2010 Wohnungseigentum an PKW Stellplatz 2	
***** C *****	
1	auf Anteil B-INR 1 bis 4
a	591/2007 Schuldschein und Pfandurkunde 2007-11-13
	PFANDRECHT EUR 150.000,--
	17 % Z, 18 % VuZ, NGS 330.000,-- für UniCredit Bank Austria AG
2	auf Anteil B-INR 5 6
a	991/2010 Pfandurkunde 2010-03-13
	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 418.750,--
	für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG (FN 852417a)
3	auf Anteil B-INR 5 6
a	35/2012 Pfandurkunde 2012-05-22
	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
	für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG (FN 852417a)
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS	
***** Für den Amtgebrauch *****	

#### 1.4. Pfandrecht

Das Pfandrecht ist das dingliche Recht, welches dem Gläubiger eingeräumt wird, aus einer Sache (dem Pfand), wenn die Verbindlichkeit vom Schuldner zur bestimmten Zeit nicht erfüllt wird, die Befriedigung zu erlangen.

Bei den Pfandrechten unterscheidet man:

- **gesetzliche Pfandrechte** (deren Bestehen von einer grundbücherlichen Eintragung unabhängig ist; zB Grundsteuer, Erbschaftssteuer, Wassergebühren, Kanalanschlussgebühren)
- **richterliche Pfandrechte** (zwangswise Pfandrechte nach der Exekutionsordnung)
- **vertragliche Pfandrechte** (Schuld- und Pfandbestellungsurkunde)

Das Grundbuchsgesetz unterscheidet zwischen der so genannten Darlehens- oder Festbetragshypothek die für einen ziffernmäßig bestimmten Forderungsbetrag eingetragen wird, und der **Höchstbetragshypothek**.

#### **1.4.1. Darlehens- oder Festbetragshypothek**

Das Pfandrecht kann nur für eine ziffernmäßig bestimmte Geldsumme (= Darlehen) eingetragen werden. Bei einer verzinslichen Forderung muss auch die Höhe der Zinsen eingetragen werden.

#### **1.4.2. Höchstbetragshypothek**

Die Höchstbetragshypothek kann nach dem Gesetz für Forderungen, die aus dem gegebenen Kredit, der übernommenen Geschäftsführung oder aus dem Titel der Gewährleistung oder des Schadenersatzes entstehen können, begründet werden.

#### **1.4.3. Simultanhypothek**

Um einem Gläubiger eine bessere Sicherheit zu bieten, werden oft zwei oder mehrere Liegenschaften für **eine** Forderung als Pfand angeboten.

Die Eintragung solcher Pfandrechte begründet eine Simultanhypothek. Erkennbar ist eine Simultanhypothek im Grundbuch dadurch, dass eine „Anmerkung der Simultanhaftung“ auf die jeweils anderen haftenden Liegenschaften hinweist.

### **1.5. Dienstbarkeiten**

Dienstbarkeiten (Servituten) sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremder Sache, die einen Liegenschaftseigentümer zu einem Dulden oder Unterlassen (nicht aber zu aktivem Tun) verpflichten.

#### **1.5.1. Grunddienstbarkeiten**

Grunddienstbarkeiten dienen der besseren Nutzung des begünstigten (=herrschenden) Grundstücks, sie belasten eine Liegenschaft (dienendes Gut) zugunsten einer anderen (herrschendes Gut).

Sie werden daher ins C-Blatt des dienenden Gutes einverleibt und im A2-Blatt des herrschenden Gutes ersichtlich gemacht.

siehe EZ 99, Grundbuch 06020 Schönkirchen, CLNr. 7a

## 1.5.2. Unregelmäßige Dienstbarkeiten

Die Mischform, nämlich die Belastung einer Liegenschaft mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten einer bestimmten Person, ist eine unregelmäßige Servitut.

## 1.5.3. Persönliche Dienstbarkeiten

### 1.5.3.1. *Fruchtgenussrecht*

Das Fruchtgenussrecht ist das dingliche Recht, eine fremde Sache ohne jede Einschränkung, aber unter Schonung der Substanz zu gebrauchen. Der Fruchtnießer ist berechtigt, die Sache zu vermieten und zu verpachten und hat ein Recht auf vollen Ertrag.

### 1.5.3.2. *Gebrauchsrecht*

Das Gebrauchsrecht gewährt den Gebrauch einer fremden Sache ohne Verletzung der Substanz mit der Beschränkung auf die persönlichen Bedürfnisse des Berechtigten, der im Grundbuch bezeichnet werden muss.

Der Berechtigte kann daher sein Recht nicht übertragen, die Sache nicht vermieten oder verpachten.

Gegenstand des Gebrauchs sind alle unverbrauchbaren Sachen. Hauptfall ist das **Wohnungsgebrauchsrecht**.

## 1.6. Das Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht ist das dingliche Recht zum Gebrauch einer Wohnung und ist eine besondere Art entweder des Gebrauchs oder des Fruchtgenusses. Der Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit ist möglichst bestimmt anzugeben.

Das **Wohnungsgebrauchsrecht** ist das Recht, die bewohnbaren Teile eines Hauses zu seinem Bedürfnis zu benützen.

Das **Wohnungsfruchtgenussrecht** ist das Recht, alle bewohnbaren Teile des Hauses mit Schonung der Substanz ohne Einschränkung zu genießen. Der Berechtigte darf also die Räume auch anders als durch eigenes Bewohnen verwerten.

Persönliche Dienstbarkeiten erlöschen mit dem Tod des Berechtigten und können daher durch Vorlage einer Sterbeurkunde gelöscht werden.

## 1.7. Reallasten

Unter Reallast wird die dingliche Belastung einer Liegenschaft für die persönlichen wiederkehrenden Leistungen des jeweiligen Eigentümers verstanden.

Häufigster Anwendungsfall ist das so genannte **Ausgedinge**, bei welchem verschiedene Natural-, Geld- und Arbeitsleistungen für die Übergeber eines landwirtschaftlichen Betriebes zu erbringen sind. Es umfasst meist das Recht auf Wohnung, Unterhalt und Fürsorge.

Da es sich bei der Reallast des Ausgedinges um eine wiederkehrende Leistung handelt, kann diese erst drei Jahre nach dem Tod des Berechtigten gelöscht werden.

### Grundbuchsabschrift:

 REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH			
<b>Auszug aus dem Hauptbuch</b>			
KATASTRALGEMEINDE 06020 Schönkirchen		EINLAGEZAHL	99
BEZIRKSGERICHT Günsersdorf			
*****			
Letzte TZ 102/2012			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II Nr.XXX/2012 am 22.11.2011			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
147	GST-Fläche	153	
	Baufl(Gebäude)	46	
	Baufl(Nebenf.)	107	
419/1	GST-Fläche	19424	
	Landw(Feld/Wiese)	16470	
	Sonst(Parkplätze)	2954	
GESAMTFLÄCHE		19577	
***** A2 *****			
2	a 200/1963 Realrecht des Gehens und Fahrens über st 150 für Gat		
	147		
3	a 300/2001 Aufschließungsbeitrag hinsat Gat 419/1 entrichtet		
4	a 102/2012 Rangordnung für die Veräußerung hins. Gat 147 bis		
	2013-05-21		
***** B *****			
2 ANTEIL: 1/2			
Max Mustermann			
GEB: 1950-03-02 ADR: Hauptstraße 31, Günsersdorf 2230			
a 200/1970 Kaufvertrag 1969-01-10 Eigentumsrecht			
b 367/1999 Vorkaufrecht			
c 767/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot			

3 ANTEIL: 1/4  
 Karin Mustermann  
 GEB: 1979-08-13 ADR: Hauptstraße 31, Günsersdorf 2230  
 a 767/2001 Übergabevertrag 2001-03-04 Eigentumsrecht  
 b 767/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot

4 ANTEIL: 1/4  
 Bettina Mustermann  
 GEB: 1987-01-13 ADR: Hauptstraße 31, Günsersdorf 2230  
 a 767/2001 Übergabevertrag 2001-03-04 Eigentumsrecht  
 b 767/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot

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

2 a 367/1999  
 WIEDERKAUFSRECHT gem Pkt. 5. Kaufvertrag 1998-01-10 für  
 Marktgemeinde Schönkirchen-Reyersdorf

3 auf Anteil B-LNR 2

a 367/1999  
 VORKAUFSRECHT gem Pkt. 6. Kaufvertrag 1998-01-10 für  
 Marktgemeinde Schönkirchen-Reyersdorf

4 a 767/2001  
 FRUCHTGENUSSRECHT  
 für Anna Mustermann geb 1952-03-14

5 a 767/2001

Seite 1 von 2

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
 für Anna Mustermann geb 1952-03-14

b 102/2012 VORRANG von LNR 11 vor 5

6 a 767/2001  
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT  
 gem. Pkt. 7. Übergabevertrag 2001-03-04  
 für Othmar Mustermann geb 1939-01-01

7 a 386/2002 Pfandurkunde 2002-03-02  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.000,--  
 für Raiffeisenbank registrierte Genossenschaft mit  
 beschränkter Haftung (FN 123456a)

8 a 400/2003  
 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gat 419/1 gem.  
 Dienstbarkeitsvertrag 2003-02-01 für Gat 500/1

9 a 700/2004  
 BESTANDRECHT bis 2050-12-31 für Raiffeisenbank registrierte  
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 123456a)

10 a 703/2004  
 DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem. Vereinbarung  
 2004-02-01 über Gat 147 für EVN AG

11 a 102/2012 Pfandurkunde 2012-03-03  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--  
 für Volksbank e.Gen. (FN 456789a)

b 102/2012 VORRANG von LNR 11 vor 5

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

## 1.8. Baurecht

Das Baurecht ist das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines **fremden** Grundstückes ein Bauwerk zu haben.

Das Baurecht kann nicht auf weniger als 10 und nicht auf mehr als 100 Jahre bestellt werden.

Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und am Grundstück die Rechte des Nutznießers zu.

### Stammeinlage der Baurechtseinlage

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	<b>GB</b>
<b>Auszug aus dem Hauptbuch</b>		
KATASTRALGEMEINDE 04033 Traiskirchen		EINLAGEZAHL 391
BEZIRKSGERICHT Baden		
*****		
Letzte TZ 175/2012		
STAMMEINLAGE FÜR BAURECHTSEINLAGE		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II Nr.XXX/2012 am 22.11.2011		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
2783	GST-Fläche	822
	Baufl(Gebäude)	11
	Gärten	811
***** A2 *****		
***** B *****		
4 ANTEIL: 1/1		
Max Mistermann		
GEB: 1972-10-26 ADR: Hauptstraße 41, Traiskirchen 2514		
a 2896/1997 Kaufvertrag 1996-12-13 Eigentumsrecht		
b gelöscht		
***** C *****		
8 a 175/2012 IM RANG 7891/2011		
BAURECHT bis 2110-31-12, Baurechtseinlage EE 2388		
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS		

## Baurechtseinlage

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
<b>Auszug aus dem Hauptbuch</b>		
KATASTRALGEMEINDE 04033 Traiskirchen BEZIRKSGERICHT Baden		EINLAGEZAHL 2388
***** Letzte TZ 175/2012 ***** A1 ***** BAURECHT bis 2110-31-12 an EZ 391 ***** A2 ***** ***** B ***** 1 ANTEIL: 1/1 Franz Bauberechtigter GEB: 1970-01-01 ADR: Kastanienallee 1, Traiskirchen 2514 a 175/2012 Baurechtsvertrag 2010-11-11 Baurecht ***** C ***** ***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS		

### 1.9. Das Wiederkaufsrecht

Das Wiederkaufsrecht ist eine Nebenvereinbarung des Kaufvertrages, durch welchen sich der Verkäufer das Recht vorbehält, unter bestimmten Bedingungen die verkaufte Sache gegen einen bestimmten Preis wieder einzulösen, und der Käufer sich verpflichtet, sie dem Verkäufer auf dessen Verlangen zurückzustellen.

Die vertragliche Begründung setzt einen vorigen Verkauf durch den Wiederkaufsberechtigten voraus.

Häufigster Anwendungsfall ist die Vereinbarung zugunsten einer Gemeinde bei Verkauf eines Baugrundstückes (Durchsetzung des Bauzwanges).

### 1.10. Das Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht ist ebenfalls eine Nebenvereinbarung des Kaufvertrags, durch welchen sich der Käufer schuldrechtlich verpflichtet, die gekaufte Sache dem Vorkaufsberechtigten zur Einlösung anzubieten, wenn der Eigentümer sie zu verkaufen beabsichtigt.

### **1.11. Bestandrecht**

Ein Bestandvertrag (Miete und Pacht) kommt zustande, wenn jemandem der Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache gegen Entgelt auf bestimmte oder auch auf unbestimmte Zeit überlassen wird.

## **2. Belastungs- und Veräußerungsverbote**

Unsere Rechtsordnung kennt

- rechtsgeschäftliche
- gesetzliche und
- richterliche Belastungs- und Veräußerungsverbote

### **2.1. Rechtsgeschäftliche Verbote**

Wirken zunächst nur obligatorisch. Wirkung gegen Dritte haben sie erst dann, wenn sie zwischen Ehegatten, Eltern und Kindern, Wahl- oder Pflegekindern oder deren Ehegatten begründet und im Grundbuch eingetragen werden (§ 364c ABGB). Unter Kindern sind auch Enkel- und Stiefkinder zu verstehen.

Das einverleibte Belastungs- und Veräußerungsverbot hindert nur den ersten Eigentümer, nicht dessen Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger, und erlischt spätestens mit dessen Tod.

Diese Verbote werden im Lastenblatt einverleibt und im Eigentumsblatt ersichtlich gemacht.

### **2.2. Gesetzliche Verbote**

Inhalt und Umfang eines gesetzlichen Belastungs- und (oder) Veräußerungsverbot es richten sich nach den jeweiligen Gesetzen (zB Wohnbauförderungsgesetze).

Diese Verbote werden ebenfalls im Lastenblatt einverleibt und im Eigentumsblatt ersichtlich gemacht.

### **2.3. Richterliche Verbote**

Das richterliche Verbot kann mittels einstweiliger Verfügung erlassen werden und wirkt nur relativ, dh es hindert weitere Eintragungen nicht, machen sie aber demjenigen gegenüber, der durch das Verbot geschützt werden soll, unwirksam.

Dieses Verbot wird im C-Blatt **angemerkt** und bewirkt im Lastenblatt eine Rangsperr.

### **3. Urkunden**

Die dem Gesuch beizulegenden Urkunden, aufgrund welcher die Eintragung(en) erfolgen soll(en) können **öffentliche Urkunden** oder **Privaturkunden** sein. Bei letzteren müssen die Unterschriften aller Beteiligten gerichtlich oder notariell beglaubigt sein und der Beglaubigungsvermerk auch das Geburtsdatum enthalten.

Die Beglaubigung der Unterschrift kann auch durch eine diplomatische Vertretung im Ausland sowie in Tirol und Vorarlberg durch Vertrauensmänner der Gemeinden (Legalisatoren) vorgenommen werden.

#### **3.1. Privaturkunden**

(zB Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Übergabsvertrag)

Einverleibungen und Vormerkungen können nur aufgrund von Urkunden bewilligt werden, die zu ihrer Gültigkeit in der vorgeschriebenen Form ausgefertigt sind.

Die Urkunden haben die Bezeichnung der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen, insbesondere bei natürlichen Personen deren Geburtsdaten, die Angabe des Ortes und Datums der Ausfertigung und bei Erwerbung oder Umänderung eines dinglichen Rechtes einen gültigen Rechtsgrund (Tatbestand) zu enthalten.

Sie müssen auch eine genaue Angabe der Liegenschaft oder des Rechts, hinsichtlich dessen die Einverleibung erfolgen soll, enthalten.

Die Urkunden müssen frei von solchen sichtbaren Mängeln sein, durch die ihre Glaubwürdigkeit geschwächt wird. Wenn sie aus mehreren Bogen bestehen, müssen sie so geheftet sein, dass kein Bogen unterschoben werden kann.

Urkunden müssen grundsätzlich im Original vorgelegt werden, jedoch gelten für Notare und Rechtsanwälte Sonderbestimmungen:

Eintragungsgrundlagen sind von Notaren bzw Rechtsanwälten seit 1.7.2007 elektronisch einzubringen. Diese Parteienvertreter weisen mittels Freigabebestätigung für jede dieser Beilagen auf den Speicherort der Urkunde hin (jeweils Urkundenarchiv einer Körperschaft öffentlichen Rechts: bei Notaren cyberDOC, bei Rechtsanwälten Archivium).

Nach Speicherung der Daten der Urkunde (Titel der Urkunde, Ausstellungsdatum) in einem Erfassungsprogramm durch die Grundbuchskanzlei werden die vom Notar/Rechtsanwalt freigegebenen Urkunden automatisch aus dem cyberDOC bzw. Archivium abgeholt.

Alle Urkunden (Eintragungsgrundlagen), die weiterhin in Papierform im Original vorgelegt werden, sind von einem Bediensteten der Grundbuchskanzlei zu scannen und stehen dann in der elektronischen Urkundensammlung zur Verfügung.

Nach Erledigung eines Grundbuchsantrags muss über alle (noch vorläufig) elektronisch gespeicherten Urkunden verfügt werden:

- a) ob sie für die öffentliche Urkundensammlung (für jede Person einsehbar) freigegeben werden oder
- b) ob sie zwar gespeichert werden, allerdings nicht öffentlich einsehbar sind (diese Urkunden sind nur für Gerichtsbedienstete abfragbar).

Urkunden, deren Format größer als "A3" ist, bzw. Urkunden, die sich für eine elektronische Speicherung nicht eignen (zB Teilungspläne) sind weiterhin in einer händisch zu führenden Urkundensammlung ("wie bisher") aufzubewahren. Allerdings ist in der elektronischen Urkundensammlung ein Hinweisblatt aufzunehmen, dass diese Urkunden aus technischen Gründen nicht in das elektronische Urkundenarchiv übernommen werden konnten und dass sie nur in der (händisch geführten) Urkundensammlung des Grundbuchs eingesehen werden können.

#### **Ausnahme:**

Bei Ehepakten, bei Kauf-, Tausch-, Renten- und Darlehensverträgen zwischen Ehegatten, bei Schenkungsverträgen ohne wirkliche Übergabe und bei Urkunden über Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die von Blinden oder von Tauben, die nicht lesen, sowie von Stummen, die nicht schreiben können, errichtet werden, ist die Aufnahme eines **Notariatsaktes** erforderlich

#### **3.1.1. Aufsandungserklärung**

Privaturkunden (und Notariatsakte – obwohl diese öffentliche Urkunden sind) müssen außerdem die ausdrückliche Erklärung desjenigen aufweisen, dessen

Rechte beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden sollen, dass er in die Einverleibung einwillige.

### **3.2. Öffentliche Urkunden (zB Bescheid, Urteil, Beschluss)**

Urkunden, welche im Geltungsbereich des Grundbuchgesetzes von einer **öffentlichen Behörde** innerhalb der Grenzen ihrer Amtsbefugnisse oder von **einer mit öffentlichem Glauben versehenen Person** innerhalb des ihr zugewiesenen Geschäftskreises in der vorgeschriebenen Form errichtet sind, sind öffentliche Urkunden.

Um als öffentliche Urkunden zu gelten, müssen diese also von einer Behörde (Gericht, Verwaltungsbehörde) oder von einer mit öffentlichem Glauben versehenen Person (öffentlichem Notar, Zivilingenieur) herrühren.

## **4. Rechtsmittel**

### **4.1. Rekurs**

Gegen Grundbuchsbeschlüsse ist das Rechtsmittel des Rekurses zulässig.

Im Rekurs dürfen weder neue Angaben gemacht noch dürfen ihm neue Urkunden beigelegt werden (Neuerungsverbot).

Ist der Rekurs gegen die Bewilligung einer Einverleibung oder Vormerkung gerichtet, so ist er im Grundbuch anzumerken.

#### **4.1.1. Erfordernisse**

Der Rekurs ist **schriftlich** beim Grundbuchsgericht einzubringen. Er kann aber auch mündlich zu Protokoll gegeben werden (§ 122 Abs 3 GBG).

#### **4.1.2. Rekursfrist**

Die Rekursfrist beträgt bei Zustellungen im Inland 30 Tage, bei Zustellungen im europäischen Ausland, mit Ausnahme von Island und den Färöern 60 Tage, und bei Zustellung im außereuropäischen Ausland sowie in Island und den Färöern 90 Tage.

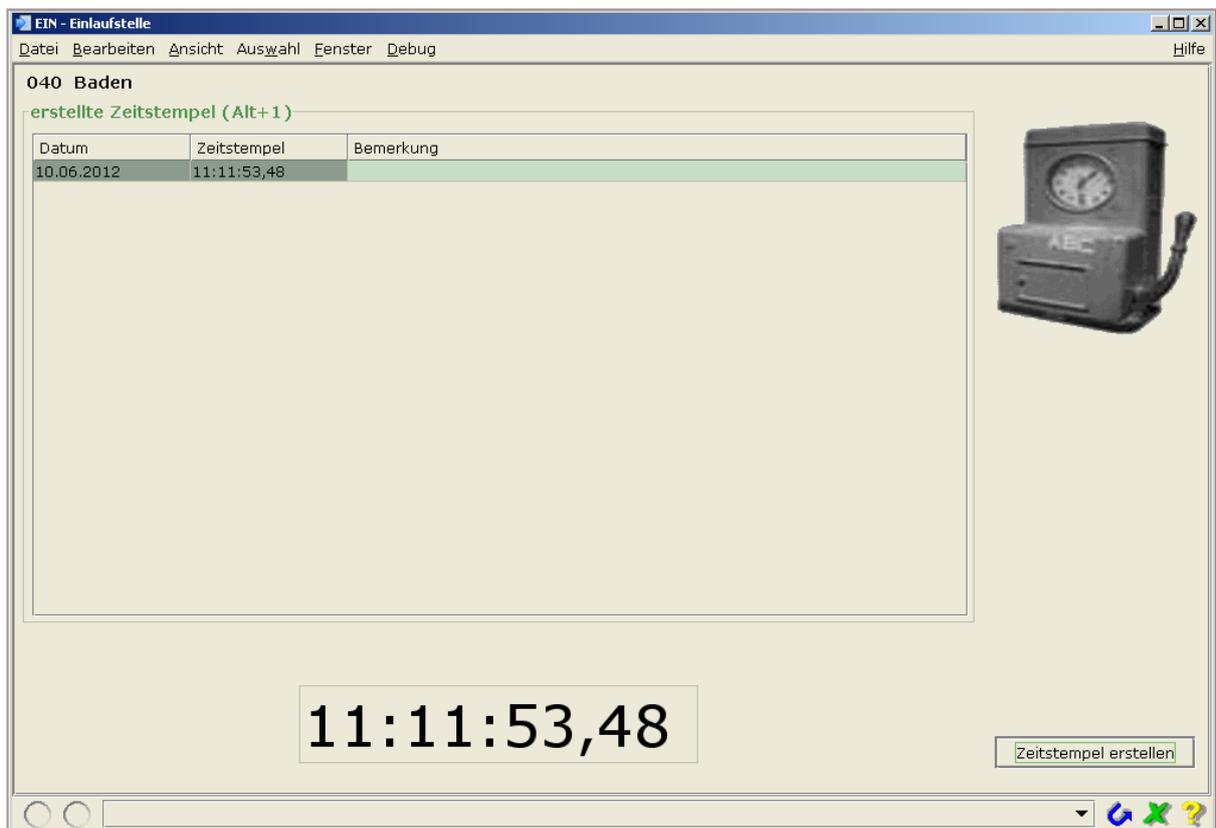
Der Postlauf wird bei der Berechnung **nicht** abgerechnet, das heißt, dass der Rekurs am letzten Tag der Frist beim Grundbuchsgericht eingelangt sein muss.

Fällt das Ende der Frist auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, gilt der Rekurs als rechtzeitig, wenn er am nächstfolgenden Werktag bei Gericht einlangt.

## 5. Rangprinzip

Der **bücherliche Rang** richtet sich nach dem Zeitpunkt, in dem die Eingabe beim Grundbuchgericht, dh in der Einlaufstelle, einlangt.

Es sind daher **alle** Grundbuchstücke in der Einlaufstelle mit dem **Eingangsvermerk** zu versehen, wobei auch die **Uhrzeit** anzugeben ist. Dazu ist ein sogenannter **Zeitstempel** zu erstellen:



**Gleichzeitig** eingelangte Eingaben, die dieselbe Einlagezahl betreffen, haben den gleichen Rang. Die Gleichzeitigkeit ist ebenfalls in der Einlaufstelle zu bestätigen.

### 5.1. Vorrangeinräumung

Die Rangordnung bücherlicher Rechte kann durch ein Rechtsgeschäft (Vorrangeinräumung) geändert werden.

## 5.2. Anmerkung der Rangordnung

Die Anmerkung der Rangordnung ist zulässig:

- für die beabsichtigte **Veräußerung**
- für die beabsichtigte **Verpfändung**

Im Gesetz vorgesehen sind weiters:

- Anmerkung für die beabsichtigte **Abtretung** einer Hypothekarforderung
- Anmerkung für die beabsichtigte **Löschung** einer Hypothekarforderung

Diese beiden Anmerkungen kommen in der Praxis jedoch äußerst selten vor.

### 5.2.1. Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung

Die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung ermöglicht die Einverleibung oder Vormerkung im Range dieser Anmerkung.

Die Anmerkung der Rangordnung für die Veräußerung wird grundsätzlich im B-Blatt eingetragen. Sind jedoch nur einzelne Grundstücke des Grundbuchskörpers betroffen, so erfolgt die Anmerkung im A2-Blatt.

#### Rangordnung für die Veräußerung

1 ANTEIL: 1/1  
Mustermann Max  
GEB: 1950-03-02 ADR: Hauptstr. 31, Gänserndorf 2230  
a 200/1970 Kaufvertrag 1969-01-01 Eigentumsrecht  
**b 336/2003 Rangordnung für die Veräußerung bis 2004-03-01**

#### Eigentumseinverleibung im Range der Rangordnung

1 ANTEIL: 1/1  
Musterfrau Angelika  
GEB: 195103-02 ADR: Hauptstr. 31, Gänserndorf 2230  
**c 560/2003 IM RANG 336/2003 Kaufvertrag 2002-05-01 Eigentumsrecht**

### 5.2.2. Rangordnung für die Verpfändung

Die Rangordnung für die Verpfändung ermöglicht dem Eigentümer einer Liegenschaft, dem Gläubiger für eine einzutragende Hypothek den Rang (der Ranganmerkung) zu wahren.

Sie muss immer auf einen bestimmten Betrag lauten und kann nur bis zu diesem Betrag ausgenützt werden.

## Rangordnung der Verpfändung

- |     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| 1 a | 386/2002 Pfandurkunde 2002-03-02<br><b>Pfandrecht</b><br>für Raiffeisenbank registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung | Höchstbetrag EUR 3.000,-- |
| 2 a | <b>355/2003</b><br><b>Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 5.000,-- bis 2004-03-01</b>                                    |                           |
| 3 a | 400/2003 Pfandurkunde 2003-03-03<br>Pfandrecht<br>für Raiffeisenbank.....  | Höchstbetrag EUR 300,-    |

## Pfandrechtseinverleibung im Range einer Rangordnungsanmerkung

- |     |  |                                 |
|-----|--|---------------------------------|
| 1 a | 386/2002 Pfandurkunde 2002-03-02<br><b>Pfandrecht</b><br>für Raiffeisenbank registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung | Höchstbetrag EUR 3.000,--       |
| 2 b | <b>500/2003 IM RANG 355/2003 Pfandurkunde 2003-02-01</b><br><b>Pfandrecht</b><br><b>für CABV</b>                                 | <b>Höchstbetrag EUR 5.000,-</b> |
| 3 a | 400/2003 Pfandurkunde 2003-03-03<br>Pfandrecht<br>für Raiffeisenbank.....  | Höchstbetrag EUR 300,-          |

Der Rangordnungsbeschluss wird nur in einer einzigen Ausfertigung erteilt. Diese Ausfertigung ist an den im Antrag bestimmten Empfänger zuzustellen. Längstens mit **Ablauf eines Jahres nach ihrer Bewilligung** verliert die Anmerkung der Rangordnung ihre Wirksamkeit und wird von Amts wegen gelöscht. Das Ende der Frist ist im Beschluss anzugeben.

Die Anmerkung der Rangordnung ist auch zugunsten einer bestimmten (natürlichen oder juristischen) Person bzw. zugunsten eines Treuhänders möglich (Namensrangordnung).

### **5.2.3. Wirkungen der Rangordnungsanmerkung**

Die Ausnützung der Rangordnung erfolgt durch Vorlage der entsprechenden Beschlussausfertigung mit dem Eintragungsgesuch.

Das Recht, das unter Ausnützung des Rangordnungsbeschlusses eingetragen wird, erhält den mit der Rangordnungsanmerkung erwirkten Rang.

#### **5.2.4. Löschung von Zwischeneintragungen**

Die **Anmerkung der Rangordnung für die Veräußerung** ermöglicht dem Rechtserwerber auf Ansuchen, die Löschung jener Eintragungen zu beantragen, die **nach Überreichung des Ranganmerkungsgesuches** erwirkt worden sind.