

# MODULARE GRUNDAUSBILDUNG GERICHTSVOLLZIEHER

## Skriptum

## GRUNDBUCH

Stand: 01.01.2020

**Bearbeiter und Aktualität:**

Alle Kapitel: Reinhard Bayer, OLG Wien, 1. Januar 2020

**Hinweis:**

Im Skriptum und in Bildschirmmasken verwendete Personen und Daten sind frei erfunden.

## Inhaltsübersicht

A.	Grundlegende Begriffe.....	5
1.	Grundbuch.....	5
2.	Kataster.....	14
3.	Katastralgemeinde.....	16
4.	Grundstück.....	16
5.	Grundbuchseinlage.....	16
5.1.	Bestandteile einer Grundbuchseinlage.....	17
6.	Tagebuch/Tagebuchzahl/Plombe.....	21
7.	Grundsätze.....	23
7.1.	Öffentlichkeitsgrundsatz (Publizitätsprinzip).....	23
7.2.	Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip).....	23
7.3.	Antragsgrundsatz.....	23
7.4.	Ranggrundsatz (Prioritätsprinzip).....	23
8.	Eintragungsarten.....	24
8.1.	Einverleibung.....	24
8.2.	Vormerkung.....	24
8.3.	Anmerkung.....	24
8.4.	Ersichtlichmachung.....	24
B.	Gegenstand der Eintragungen.....	25
1.	Eigentumsrecht.....	25
1.1.	Alleineigentum.....	25
1.2.	Miteigentum.....	25
1.3.	Wohnungseigentum.....	26
2.	Pfandrecht.....	26
2.1.	Pfandrecht für eine Darlehensforderung.....	26
2.2.	Höchstbetragspfandrecht.....	26
2.3.	Singularpfandrecht.....	26
2.4.	Simultanpfandrecht.....	27
2.5.	Afterpfandrecht.....	27
3.	Dienstbarkeit.....	27
3.1.	Grunddienstbarkeiten.....	27
3.2.	Persönliche Dienstbarkeiten.....	27
4.	Reallast.....	28
5.	Baurecht.....	28
6.	Vorkaufsrecht.....	28
7.	Wiederkaufsrecht (Rückkaufsrecht).....	28
8.	Bestandrecht.....	28
9.	Belastungs- und Veräußerungsverbot.....	29
10.	Vorrang.....	29

C.	Abfragemöglichkeiten .....	30
1.	Suche mit Grundstücksadresse .....	30
2.	Suche mit Eigentümernamen (Personenverzeichnis).....	35
3.	Abfragen aus dem Hauptbuch: aktuelle Einlagezahl .....	40
4.	Abfragen aus dem Hauptbuch: historische Einlagezahl (HEZ; Lösungsverzeichnis).....	43
1.1	Grundstücksverzeichnis .....	44
D.	Bauwerke auf fremdem Grund - Überbauten (Superädifikate).....	47
1.	Allgemeines .....	47
2.	Eigentumserwerb am Superädifikat .....	47
2.1.	Originärer Erwerb: .....	48
2.2.	Derivativer Erwerb: .....	48
3.	Erlöschen des Superädifikats:.....	49
4.	Superädifikat und Exekution: .....	50
5.	Muster eines Protokolls über eine pfandweise Beschreibung: .....	53
6.	Die Liegenschafts- und Bauwerkskartei:.....	56
7.	Muster der Liegenschafts- und Bauwerkskartei:.....	57
E.	Tipps für den Gerichtsvollzieher .....	59

## A. Grundlegende Begriffe

### 1. Grundbuch

Das Grundbuch besteht aus dem **Hauptbuch** und der **Urkundensammlung**. Das Hauptbuch wird durch Speicherung der Eintragungen in einer Datenbank geführt.

Im **Hauptbuch (Grundbuchsdatenbank)** werden sämtliche Grundbuchseintragungen vorgenommen. Für jede Katastralgemeinde wird ein Hauptbuch geführt, dieses besteht aus den einzelnen Grundbuchseinlagen. Für jeden Grundbuchskörper wird eine eigene Einlage gebildet, die mit der so genannten **Einlagezahl** eindeutig bezeichnet ist.

Im Hauptbuch werden alle Grundbuchskörper und ihre Änderungen und die sich darauf beziehenden dinglichen Rechte und ihre Änderungen eingetragen (§ 2 Abs 2 GBG).

Um eine bessere Übersicht zu gewährleisten, werden im ADV-Grundbuch im Hauptbuch in der Regel nur die aufrechten Eintragungen dargeboten. Jede selbstständige Eintragung wird unter einer eigenen Zahl, der so genannten **laufenden Nummer** (LNR) sowie einem Kleinbuchstaben, beginnend mit a) (lit a) eingetragen. Weitere Eintragungen, die zu einer solchen Eintragung gehören, werden unter weiteren Kleinbuchstaben (lit b), c) usw) zugeordnet. Zu löschende Eintragungen werden in der Regel in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen übertragen.

#### Beispiel (Grundbuchseinlage)



**GB**

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01005 Josefstadt EINLAGEZAHL 427  
 BEZIRKSGERICHT Josefstadt  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 2987/2010<sup>11</sup>  
 EHEMALIGE KAISER FRANZ JOSEF-KASERNE<sup>22</sup>

<sup>1</sup> In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung „Letzte TZ“ immer die Aktenzahl (Tagebuchzahl: TZ) angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsabschriften leicht feststellbar, ob sich seit der letzten Einsicht etwas geändert hat.

<sup>2</sup> Aufschrift: Ist ein Grundbuchskörper 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 Grundbuchskörper geteilt ist oder wenn er einen geschlossenen Hof bildet sowie wenn der Grundbuchskörper ganz oder zum Teil in ein Alp- oder Weidebuch und dgl aufgenommen ist. Auch die Tatsache des Wohnungseigentums, dass eine Liegenschaft als

Plombe 3122/2020<sup>33</sup>

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012

am 07.05.2012<sup>44</sup>

```

***** A1 *****
GST-NR      G  BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
115/355     G66  Baufläche77           *88      39799   Florianig. 241010
510         G    Baufl. (Gebäude)  (*)      742     Änderung
                                                in Vorbereitung

GESAMTFLÄCHE                (1139)   Änderung
                                                in Vorbereitung
***** A2 *****
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Christine Gauberger
GEB: 1987-05-12 ADR: Laudong. 46/18 1080
a 451/2001 Einantwortungsurkunde 2001-02-13
  Eigentumsrecht
b 451/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 4001/2003 Veräußerungsverbot
***** C *****
1 a 2314/1991
    WOHNUNGSRECHT an den Räumlichkeiten im
    Erdgeschoss gem Pkt Drittens Servitutsvertrag
    1991-09-23 für Gerhard Gauberger geb 1902-03-13
3 a 451/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot
    gem Pkt 3. Einantwortungsurkunde 2001-02-13
    für Gabriele Gauberger geb 1981-03-04
7 a 4001/2003 Schuldschein 2003-11-14
    PFANDRECHT                                EUR 95.000,--

```

Stammeinlage einer Baurechtseinlage dient bzw die Tatsache, dass eine Liegenschaft öffentliches Gut darstellt, sind in der Aufschrift ersichtlich zu machen.

- <sup>3</sup> Plombe: Die Tagebuchzahl wird durch die Eintragung ins Tagebuch (Register in Grundbuchssachen) vom System vergeben. Im Wege der automationsunterstützten Datenverarbeitung wird in der Aufschrift der betroffenen Einlagezahl(en) ein Hinweis auf die Tagebuchzahl unter Beifügung der Jahreszahl aufgenommen. Nunmehr kann man auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Einlage nicht mehr vertrauen. Die Plombe informiert über die Tatsache der Einbringung eines Grundbuchsstücks hinsichtlich der betreffenden Einlage durch Anführung der Tagebuchzahl des neuen Gesuchs (welches noch nicht erledigt ist), allerdings nicht über die Tatsache, welchen Miteigentumsanteil oder welches Blatt die Plombe betrifft. Es wird sich der Stand des Grundbuchs im Rang dieses Antrags wahrscheinlich ändern. Will man Genaueres wissen, muss man Einsicht in das Geschäftsregister des Grundbuchs (=Tagebuch) nehmen.
- <sup>4</sup> In der elektronisch umgeschriebenen Einlage ist in der Aufschrift der Umstand der Umschreibung unter Angabe des Datums ersichtlich zu machen. Gleichzeitig ist die Einlage (Gutsbestands-, Eigentums- und Lastenblatt, nicht jedoch die Aufschrift) in ihrer ursprünglichen Fassung in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen zu übertragen; hiebei ist im Verzeichnis der gelöschten Eintragungen ein Hinweis auf die Umschreibung unter Angabe des Datums einzutragen.
- <sup>5</sup> Im A1-Blatt scheinen alle zu dieser Einlage gehörenden Grundstücke, sortiert nach ihren Grundstücksnummern auf. Eine Grundstücksnummer ist als ganze Zahl oder als Bruchzahl anzugeben (zB 117, 245/4). Gehört ein Grundstück zu einer anderen Katastralgemeinde als im Kopf der Grundbuchsabschrift angeführt (sogenannte Überlandgrundstücke), dann wird zur Grundstücksnummer auch die Nummer dieser Katastralgemeinde wiedergegeben. Falls in einer KG die Bauflächen einen eigenen Nummernbereich bilden, ist den Bauflächennummern ein Punkt vorzusetzen.
- <sup>6</sup> Ein „G“ neben der Grundstücksnummer bedeutet, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist.
- <sup>7</sup> Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Benützungarten (bzw. Benützungsabschnitte bei Flächen gleicher Benützungart) – (§ 9 Abs 1 und Abs 2 VermG) auf.
- <sup>8</sup> Befindet sich neben der BA (Nutzung) ein Stern (\*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.
- <sup>9</sup> Das Flächenausmaß in m<sup>2</sup>. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis „Änderung in Vorbereitung“ angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (zB nach einer Teilung).
- <sup>10</sup> Eine oder mehrere Grundstücksanschriften. Die Adresse stammt von den Gemeinden und wird vom Vermessungsamt in der Grundstücksdatenbank nachgeführt.

3 % Z, 8 % VZ, 8 % ZZ, NGS EUR 19.000,--  
für Land Wien  
8 a 4001/2003  
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Drittens  
Schuldschein 2003-11-4 für Land Wien

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS<sup>1111</sup>  
\*\*\*\*\*

GRUNDBUCH		27.12.2019 13:53:16
	Datum/Zeit-UTC	2013-07-06T13:53:16+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a> .

Bei der Umstellung des händisch geführten Grundbuchs auf das ADV-Grundbuch (1981 – 1992) wurden nur die zum jeweiligen Umstellungszeitpunkt aktuellen Daten im neuen elektronischen Grundbuch aufgenommen.

Alle Eintragungen, die bei der Umstellung für den aufrechten Grundbuchsstand nicht mehr von Bedeutung waren, wurden nicht gespeichert.

Wer sich für diese (historischen) Eintragungen interessiert, muss in das alte Grundbuch Einsicht nehmen - die alten Bücher sind [so wie die Urkundensammlung] auf Dauer aufzubewahren.

Man kann sagen, dass sich das Hauptbuch seit der Umstellung aus dem aktuellen und dem historischen Teil zusammensetzt.

In das **Verzeichnis der gelöschten Eintragungen** werden aufgenommen:

- gelöschte Eintragungen
- veränderte Eintragungen, in ihrer ursprünglichen Form und
- Hinweise auf eine Neueintragung.

Jede vom Rechtspfleger beim Vollzug vorgenommene Eintragung (oder Löschung) führt zu einer Eintragung in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen. Dies geschieht automationsunterstützt und kann nicht korrigiert oder verändert werden.

<sup>11</sup> Am Ende der Abschrift befindet sich der Hinweis, dass Eintragungen ohne Währungsbezeichnung Beträge in Schilling sind. Elektronische Signatur: ein auf Papier ausgedrucktes elektronisches Dokument einer Behörde hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde (§ 292 der Zivilprozessordnung – ZPO, RGBl. Nr. 113/1895), wenn das elektronische Dokument mit einer Amtssignatur versehen wurde. Die Amtssignatur muss durch Rückführung des Dokuments aus der ausgedruckten in die elektronische Form prüfbar oder das Dokument muss durch andere Vorkehrungen der Behörde verifizierbar sein. Das Dokument hat einen Hinweis auf die Fundstelle im Internet, wo das Verfahren der Rückführung des Ausdrucks in das elektronische Dokument und die anwendbaren Prüfmechanismen enthalten sind, oder einen Hinweis auf das Verfahren der Verifizierung zu enthalten (§ 20 E-Governmentgesetz).

Im historischen Einlagenverzeichnis erfolgt die Ordnung nach zeitlicher Reihenfolge: vom heutigen Tag bis zum Umstellungsdatum (bei jeder Katastralgemeinde unterschiedlich) zurück. Es gibt keine Verknüpfung zwischen Eigentums- und Lastenblatt, das heißt, man kann nicht mit einem Blick feststellen, welcher einzelne Anteil einer Liegenschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt belastet war.

### Beispiel (Historische Einlage)



**GB**

---

Verzeichnis der gelöschten Eintragungen  
 Bezirksgericht 028 Josefstadt  
 Katastralgemeinde 01002 Alsergrund      Einlagezahl 427  
 \*\*\*\*\*  
 beschränkt auf den Zeitraum: 11.05.1981 bis 27.12.2019<sup>121</sup>  
 \*\*\*\*\*  
 Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2013-03-25<sup>132</sup>  
 1012/2013<sup>143</sup> :

-----  
 \*\*\*\*\*  
 \*   C   \*  
 \*\*\*\*\*

12    auf Anteil B-LNR 9 in das HB eingetragen  
       C-LNR in das HB eingetragen  
       a in das HB eingetragen<sup>154</sup>  
 \*\*\*\*\*  
 Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2013-03-25,  
 1011/2013:

-----  
 \*\*\*\*\*  
 \*   C   \*  
 \*\*\*\*\*

11    auf Anteil B-LNR 10 in das HB eingetragen  
       C-LNR in das HB eingetragen  
       a in das HB eingetragen  
 \*\*\*\*\*  
 Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2009-07-20,  
 2713/2009:

-----  
 \*\*\*\*\*  
 \*   B   \*  
 \*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 1/6  
 Gruber   Karin  
 GEB: 1962-05-27   ADR: Laudongasse 46/12, Wien    1080  
 a 1534/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-14

---

<sup>12</sup> Hier kann ein beliebiges Datum abgefragt werden, bis zu welchem Zeitpunkt retour die (historischen) Daten wiedergegeben werden sollen. Wenn ein Datum eingegeben wird, das vor dem Umstellungszeitpunkt der Katastralgemeinde liegt werden die Daten nur bis zum Umstellungsdatum wiedergegeben (das genaue Datum ist dann ersichtlich).

<sup>13</sup> Datum des (in diesem Fall) Hinweises auf eine Neueintragung.

<sup>14</sup> Tagebuchzahl des Grundbuchsstücks, mit dem diese Eintragung vorgenommen wurde.

<sup>15</sup> Am 25.3.2013 wurde eine Eintragung im Lastenblatt ob der B-LNR 9 zu TZ 1012/2013 eingetragen.



- Eigentumsrecht  
 b 1534/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
 c 2448/2009 Rangordnung für die Veräußerung bis  
 2010-06-21  
 SIEHE LNR 9 10<sup>165</sup>
- 6 ANTEIL: 1/6  
 Gruber Christian  
 GEB: 1964-12-09 ADR: Laudongasse 46/14, Wien 1080  
 a 1534/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-14  
 Eigentumsrecht  
 b 1534/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
 c 2448/2009 Rangordnung für die Veräußerung bis  
 2010-06-21  
 SIEHE LNR 9 10
- 7 ANTEIL: 1/3  
 ALPHA GmbH (FN 257451x)  
 ADR: Piaristengasse 41, Wien 1080  
 a 817/2009 IM RANG 3971/2008 Kaufvertrag 2008-11-13  
 Eigentumsrecht  
 SIEHE LNR 9
- 8 ANTEIL: 1/3  
 BETA GmbH (FN 319370z)  
 ADR: Piaristengasse 41, Wien 1080  
 a 817/2009 IM RANG 3971/2008 Kaufvertrag 2008-11-13  
 Eigentumsrecht  
 SIEHE LNR 10
- 9 in das HB eingetragen  
 a in das HB eingetragen  
 b in das HB eingetragen  
 c in das HB eingetragen  
 AUS LNR 5 6 7<sup>176</sup>
- 10 in das HB eingetragen  
 a in das HB eingetragen  
 b in das HB eingetragen  
 c in das HB eingetragen  
 AUS LNR 5 6 8

-----  
 \*\*\*\*\*  
 \* C \*  
 \*\*\*\*\*

- 7 auf Anteil B-LNR 5 6  
 C-LNR gelöscht  
 a 4054/1998 Pfandurkunde 1998-09-28  
 PFANDRECHT Höchstbetrag 1,560.000,--  
 für Kundenbank Aktiengesellschaft<sup>187</sup>
- 8 auf Anteil B-LNR 5 6  
 C-LNR gelöscht  
 a 1699/1999 Pfandurkunde 1999-05-03  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 58.000,--  
 für Kundenbank Aktiengesellschaft
- 9 auf Anteil B-LNR 5 6  
 C-LNR gelöscht  
 a 1534/2001  
 DIENSTBARKEIT der Fruchtnießung gem Pkt.

<sup>16</sup> Am Die B-LNR 5 wurde am 20.7.2009 mit Tagebuchzahl 2713/2009 gelöscht [jede Eintragung die aus der aktuellen Einlage gelöscht wird, wird automatisch mit demselben Wortlaut in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen aufgenommen], die neuen Eigentümer wurden unter den neuen B-LNR 9 und 10 eingetragen.

<sup>17</sup> Die B-LNR 9 wurde neu in das Hauptbuch eingetragen, außerdem wurden die B-LNR 9a, 9b und 9c aufgestellt.

<sup>18</sup> Diese Eintragung (ursprünglich nicht mehr auf der ganzen Liegenschaft, sondern nur noch ob B-LNR 5 und 6 eingetragen) wurde zur Gänze gelöscht, sie scheint im Hauptbuch nicht mehr auf (Hinweis „C-LNR gelöscht“) – siehe auch Fußnote 11

Drittens Schenkungsvertrag 2000-12-14 für  
Herbert Gruber, geb 1936-09-13  
10 auf Anteil B-LNR 5 6  
C-LNR gelöscht  
a 1534/2001  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Herbert Gruber, geb 1936-09-13

\*\*\*\*\*  
Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2009-06-22,  
2448/2009:

-----  
\*\*\*\*\*  
\* B \*  
\*\*\*\*\*  
5 c in das HB eingetragen<sup>198</sup>  
6 c in das HB eingetragen

\*\*\*\*\*  
Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2009-03-24,  
817/2009:

-----  
\*\*\*\*\*  
\* B \*  
\*\*\*\*\*  
2 ANTEIL: 1/3  
Reinwald Christine  
GEB: 1945-07-13 ADR: Laudongasse 46/18, Wien 1080  
a 2391/1981 Einantwortungsurkunde 1980-03-25  
Eigentumsrecht  
b 3238/1999 Adresse  
c 4159/2000 Adresse  
d 3971/2008 Rangordnung für die Veräußerung bis  
2009-10-28  
SIEHE LNR 7 8  
4 ANTEIL: 1/3  
Reinwald Josef  
GEB: 1942-06-09 ADR: Morelligasse 5, Wien 1210  
a 2391/1981 Einantwortungsurkunde 1980-03-25  
Eigentumsrecht  
c 4161/2000 Adresse  
d 3971/2008 Rangordnung für die Veräußerung bis  
2009-10-28  
SIEHE LNR 7 8  
7 in das HB eingetragen  
a in das HB eingetragen  
AUS LNR 2 4  
8 in das HB eingetragen  
a in das HB eingetragen  
AUS LNR 2 4

-----  
\*\*\*\*\*  
\* C \*  
\*\*\*\*\*

---

<sup>19</sup> Am 22.6.2009 wurde mit TZ 2448/2009 die Eintragungen B-LNR 5c und 6c neu in das Hauptbuch eingetragen.

7 auf Anteil B-LNR 7 8<sup>209</sup>  
 8 auf Anteil B-LNR 7 8  
 \*\*\*\*\*  
 Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2001-04-06,  
 1534/2001:

-----  
 \*\*\*\*\*  
 \* C \*  
 \*\*\*\*\*

9 auf Anteil B-LNR 5 6 in das HB eingetragen  
 C-LNR in das HB eingetragen  
 a in das HB eingetragen<sup>2110</sup>  
 10 auf Anteil B-LNR 5 6 in das HB eingetragen  
 C-LNR in das HB eingetragen  
 a in das HB eingetragen  
 \*\*\*\*\*  
 Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2000-10-16,  
 4160/2001:

-----  
 \*\*\*\*\*  
 \* B \*  
 \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/3  
 Gruber Josef  
 GEB: 1942-06-09 ADR: Schwaigerg. 19/10/3/15 1210  
 c in das HB eingetragen<sup>2211</sup>  
 \*\*\*\*\*  
 Plombe ohne Änderung im Hauptbuch gelöscht am  
 2000-06-14, 2222/2000<sup>2312</sup>  
 \*\*\*\*\*  
 Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 1985-08-22,  
 8348/1985:

-----  
 \*\*\*\*\*  
 \* C \*  
 \*\*\*\*\*

4 a 3158/1975 Schuldschein 1975-04-28  
 PFANDRECHT S 37.200,--  
 9 3/4 % Z, 14 % VuZZ, NGS S 7.800,-- für Neue  
 Sparkasse  
 b 11494/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Neue  
 Sparkasse  
 c 11779/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten Neue  
 Sparkasse<sup>2413</sup>

---

20 Am 24.3.2009 wurden die Eintragungen C-LNR 7 und 8 mit TZ 817/2009 nur in Ansehung der B-LNR 7 und 8 gelöscht.


21 Am 6.4.2001 wurden mit TZ 1534/2001 nur ob den B-LNR 5 und 6 unter C-LNR 9 und 10 jeweils neue Eintragungen vorgenommen.

22 Am 16.10.2000 wurde mit TZ 4160/2000 im Eigentumsblatt ob B-LNR 4 entweder  
 o der Familienname  
 o der Vorname  
 o das Geburtsdatum  
 o die Eigentümeradresse oder  
 o die Postleitzahl  
 geändert (diese Änderung ist hier nicht ersichtlich, sie kann nur durch Einsicht in die aktuellen Daten festgestellt werden).  
 Weiters wurde die Eintragung B-LNR 4c neu in das Hauptbuch eingetragen.

23 Am 14.6.2000 wurde die (die vom Rechtspfleger endgültig gesetzte) Plombe (ohne Vornahme einer Eintragung) gelöscht.

24 Diese Eintragung (ursprünglich auf der ganzen Liegenschaft eingetragen) wurde zur Gänze gelöscht, sie scheint im Hauptbuch nicht mehr auf – siehe auch Fußnote 7

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

	Datum/Zeit	2019-12-28T16:44:50+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a>

Die (elektronische) **Urkundensammlung** bildet einen Bestandteil des Grundbuches (gem § 6 GBG ist von jeder Urkunde, auf Grund deren eine bücherliche Eintragung vorgenommen wird, bei dem Grundbuch eine beglaubigte Abschrift zurückzubehalten) und ist ebenso wie das Hauptbuch (Grundstücksdatenbank) **öffentlich**.

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.

Urkunden, die sich für die elektronische Speicherung nicht eignen (zB größer als A3), werden jedoch – so wie bisher „händisch“ aufbewahrt.

Durch Eingabe der Nummer des Bezirksgerichts, der Tagebuchzahl und des Jahres in der entsprechenden Maske erhält man eine Liste der Urkunden, die unter dieser Zahl gespeichert sind (= Urkundenliste).

Jede Urkunde kann einzeln ausgewählt, angesehen und ausgedruckt werden: zB

### Urkundensammlung

Bezirksgericht-Nr.  ▼

Tagebuchzahl \*  /

Zählung  ▼

**Suchen**

Anzahl der gefundenen Dokumente: 8

	BG	TZ	Nr.	Bezeichnung	Bemerkung	Datum	Status	Größe (KB)	Gebühr (EUR)
<input checked="" type="radio"/>	010	12037/2019	1	Kaufvertrag		19.11.2019	F	15000	34,16
<input type="radio"/>	010	12037/2019	2	Löschungserklärung		15.10.2019	F	1177	4,88
<input type="radio"/>	010	12037/2019	3	RO TZ 8728/2019		20.09.2019	S	308	1,22
<input type="radio"/>	010	12037/2019	4	Reisepass		25.02.2014	S	454	1,22
<input type="radio"/>	010	12037/2019	5	Vollmacht		29.04.2019	F	1254	4,88
<input type="radio"/>	010	12037/2019	6	Firmenbuchauszug		03.05.2019	F	1906	7,32
<input type="radio"/>	010	12037/2019	7	Zusage gem. § 40 (2) WEG 2002		20.11.2019	F	280	1,22
<input type="radio"/>	010	12037/2019	8	Spezialvollmacht		12.09.2019	F	1197	4,88

mit Signatur **Urkunde ansehen**

**Suchergebnis drucken**



## 2. Kataster

Der Kataster wird von den Vermessungsämtern geführt und stellt alle Grundstücke des Bundesgebietes dar. Man unterscheidet den Grundsteuerkataster (Darstellung der Naturgrenzen) vom Grenzkataster (Verbindlicher Nachweis der Grenzen).

Der Kataster besteht unter anderem aus der Katastralmappe und dem Grundstücksverzeichnis.

Der nach Katastralgemeinden angelegte Kataster dient zur Ersichtlichmachung der Benützungarten, Flächenausmaße und sonstiger Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke. Durch die Verknüpfung des Katasters mit dem Grundbuch sind im ADV-Grundbuch diese Angaben auch in der Grundbuchsabschrift enthalten.

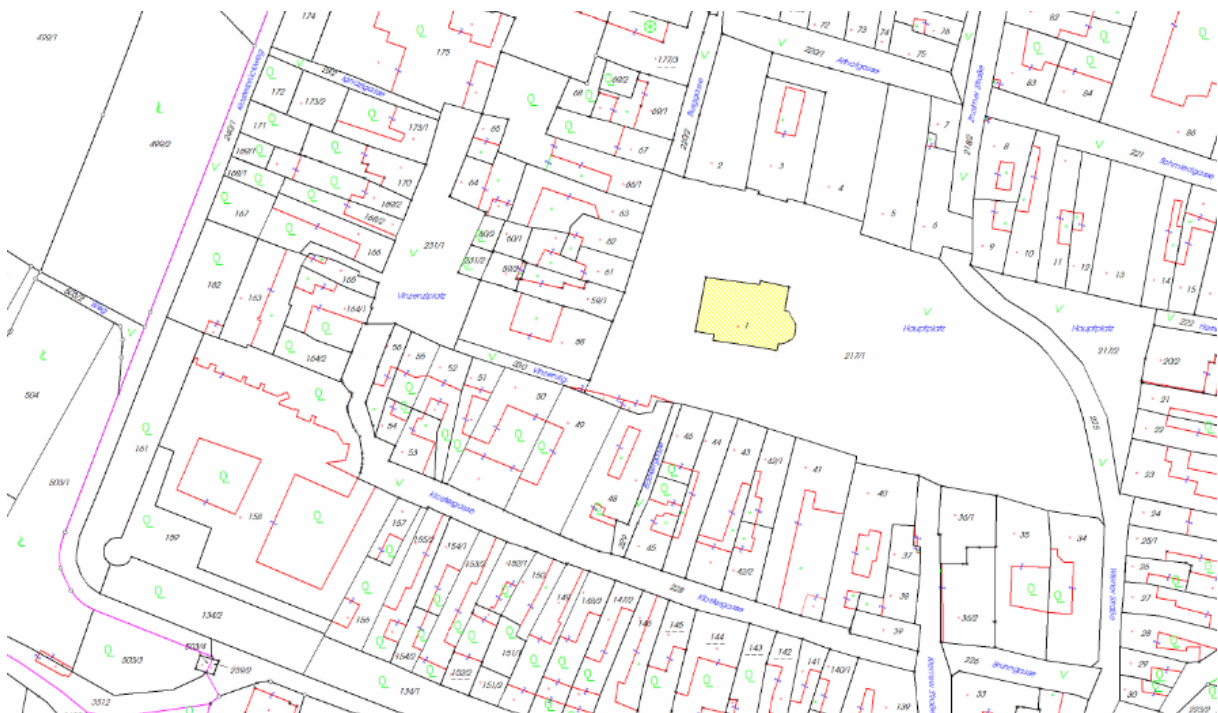
Für die Abfrage der Grundstücksgrenzen dient nunmehr die **digitale Katastralmappe** des Vermessungsamts (somit gibt es nun keinen Unterschied mehr zwischen der „alten“ Grundbuchsmappe und der „neuen“ digitalen Katastralmappe).

Die **digitale Katastralmappe** 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.

Im DKM-Auszug werden folgende Elemente unterschieden:

- Katastralgemeindegrenze (Magenta)
- GST-Grenze (schwarz)
- Gebäude-Grenze (rot)
- Nutzungs-Grenze (grün)
- Sonstige Linie (blau)
- GST-Nummer (schwarz)
- Beschriftung (schwarz)
- Kreisbogen (punktiert; Darstellung durch Sehnen)



### 3. Katastralgemeinde

Dies ist ein Teil der Erdoberfläche der im Grundsteuer- oder Grenzkataster als solcher mit einem eigenen Namen versehen ist. Die Katastralgemeinde (KG) ist neben einem Namen auch mit einer fünfstelligen Zahl versehen (zB KG 09069 Windpassing). Die ersten drei Stellen dieser Nummer stellen die Nummer des betreffenden Bezirksgerichtes dar (hier: bg090 = Bezirksgericht Hollabrunn). Die Nummer des Gerichtes ist für eine Vielzahl von Abfragen sowohl im Grundbuch als auch in der Verfahrensautomation Justiz (Exekution, Zivil, Außerstreit, Firmenbuch, ...) erforderlich.

Als Katastralgemeinde bezeichnet man einen Teil der Ortsgemeinde, der seit historischer Zeit mit einem eigenen Namen versehen ist, ähnlich wie in größeren Orten die Bezeichnung von Bezirken.

### 4. Grundstück

Dies ist ein Teil einer Katastralgemeinde, welcher im Grundsteuer- bzw Grenzkataster als solcher mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist. Diese Bezeichnung erfolgt grundsätzlich durch fortlaufende Zahlen. Wird ein Grundstück in der Folge geteilt, so ergänzt man die Grundstücksnummer durch einen Schrägstrich und eine entsprechende Teilungszahl.

**(zB: GstNr vor der Teilung 26**

**GstNr nach der Teilung 26/1 26/2 26/3 ...)**

### 5. Grundbuchseinlage

In jeder Katastralgemeinde werden für die Grundbuchkörper so genannte **Grundbuchseinlagen** eröffnet, die fortlaufend, jeweils mit **1** beginnend nummeriert sind und der Identifizierung dieser Grundbuchkörper dienen. Ein Grundbuchkörper ist somit die Summe aller Grundstücke, die sich in einer Grundbuchseinlage befinden. Grundbuchseinlagen sind bestimmt zur Eintragung der Grundbuchkörper und ihrer Änderungen und der sich auf den Grundbuchkörper beziehenden Rechte und ihrer Änderungen.

Grundbuchkörper können für ein oder mehrere Grundstücke gebildet werden, die die gleichen Eigentums- und Belastungsverhältnisse aufweisen müssen. Ein eigener Grundbuchkörper



wird auch für ein Baurecht (dies ist das Recht, auf einem fremden Grund ein Bauwerk zu errichten) oder eine Kellereintragung (dies ist das Recht, unter einem fremden Grund einen Keller zu errichten) gebildet. Eine Baurechtseinlage oder eine Kellereinlage weist allerdings keine Grundstücke auf.

Eine Grundbuchseinlage ist eine grundbuchsrechtliche Einheit die einem oder mehreren Eigentümern zugeordnet wird.

## 5.1. Bestandteile einer Grundbuchseinlage

Eine Grundbuchseinlage besteht aus:

- Aufschrift
- Gutsbestandsblatt (A-Blatt)
- Eigentumsblatt (B-Blatt) und
- Lastenblatt (C-Blatt)

### 5.1.1. Aufschrift

In der **Aufschrift** einer Grundbuchseinlage sind enthalten

- Die Katastralgemeinde und deren Nummer
- die Einlagezahl
- der Gerichtsbezirk
- das Abfragedatum
- die letzte Tagebuchzahl (Letzte TZ); bis zur letzten TZ ist der gute Glaube geschützt
- eine eventuell vorhandene Plombe (durch eine Plombe wird der gute Glaube gestört, dh es ist ein noch nicht erledigtes Grundbuchsgesuch anhängig, eine Nachfrage ist erforderlich)
- eine allfällige Bezeichnung der Liegenschaft (Hausname)
- eventuell vorhandene Hinweise, wie Wohnungseigentum, Baurecht, Kellereinlage, agrarische Liegenschaft usw.
- ein Hinweis darauf, ob die Grundbuchsabschrift die gesamte Liegenschaft oder nur Teile davon wiedergibt
- ein eventueller Hinweis darauf, ob die Liegenschaft materiell geteilt ist (Stockwerkseigentum)

### 5.1.2. Gutsbestandsblatt

#### Erste Abteilung des Gutsbestandsblattes (A1-Blatt)

- Der Grundbuchkörper, das sind jene Grundstücke die in dieser Liegenschaft vorkommen
- ob das Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist („G“ zwischen GST-NR und NUTZUNG; der „\*“ nach BA (NUTZUNG) bedeutet, dass die Fläche des Grundstückes auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Maßzahlen) berechnet wurde)
- die Benützungart (NUTZUNG)
- das Flächenausmaß jedes Grundstückes und die Gesamtläche der Liegenschaft; ist beim Vermessungsamt ein Plan zur Änderung der Fläche anhängig, so ist die Fläche in Klammer gesetzt und der Hinweis „Änderung in Vorbereitung“ eingetragen
- eine eventuell vorhandene Grundstücksadresse (nicht zu verwechseln mit der Wohnadresse des Eigentümers)

Diese Angaben werden vom Grundbuch automatisch aus dem Kataster übernommen, das Grundbuch ist lediglich für die Neuaufstellung und Löschung sowie die die Ab- und Zuschreibung von Grundstücken oder Teilen davon verantwortlich. Vom Grundbuch werden auch anstelle der Grundstücke, das Baurecht oder die Kellereigenschaft als Grundbuchkörper eingetragen.

#### Zweite Abteilung des Gutsbestandsblattes (A2-Blatt)

- Alle Änderungen im Umfang des Grundbuchkörpers (Ab- und Zuschreibungen)
- Dienstbarkeiten in herrschender Stellung, die mit der Liegenschaft verbunden sind (Rechte)
- Maschineneigentum § 297 ABGB (wenn auf der Liegenschaft befindliche Einrichtungen nicht Zubehör dieser Liegenschaft sind, zB Tankstelleneinrichtungen)
- Abtretung der Hauptmietzinse
- Enteignungsverfahren
- Öffentlich rechtliche Beschränkungen (nach den Bauordnungen, Luftfahrtgesetz etc)
- Aufforderungsverfahren gem § 4 LiegTeilG
- der Verwalter einer Liegenschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- Anmerkungen wie Naturschutz, Naturdenkmal, Gefährdungsbereich eines Munitionslagers, Sicherheitszone in der Nähe von Flughäfen

### 5.1.3. Das Eigentumsblatt

Im **Eigentumsblatt** wird der Name des oder der Liegenschaftseigentümer, bei Miteigentum die Größe des Anteiles als Bruchzahl, bei natürlichen Personen das Geburtsdatum, die Wohnadresse und die Postleitzahl, bei juristischen Personen die Firmenbuchnummer und der Sitz des Unternehmens sowie der Erwerbstitel des Liegenschaftseigentümers eingetragen. Hier werden auch alle Tatsachen eingetragen, die den Eigentümer in seiner Verfügungsberechtigung über die Liegenschaft einschränken (Minderjährigkeit, Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, Ausgleich, Privatschuldenregulierung, Genehmigungsvorbehalt, Nacherbschaft, Wohnungseigentum, Gütergemeinschaft usw).

### 5.1.4. I.5.1.4 Das Lastenblatt

Hier werden alle die Liegenschaft belastenden Rechte eingetragen (Pfandrechte, Dienstbarkeiten, Reallasten, Wiederkaufsrechte, Vorkaufsrechte, Bestandrechte, Baurecht, Belastungs- und Veräußerungsverbot). Es werden aber auch Eintragungen vollzogen, die sich auf bereits eingetragene Rechte beziehen (Afterpfandrecht, Vorrang, Simultanhaftung, Bedingungen usw) oder auf die Verwertung der Liegenschaft (Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung) beziehen.

### 5.1.5. Ordnung der Eintragungen

Allgemein gilt, dass Grundbucheintragungen im A-, B- und C-Blatt nach Nummern (LNR) und innerhalb dieser Nummern nach Kleinbuchstaben geordnet sind. Dh jeder Eintragung ist auch ein Kleinbuchstabe zugeordnet: 1a, 2a ...

Wie oben schon ausgeführt werden "Selbstständige" Eintragungen, dh Eintragungen, die nicht unmittelbar zu einer anderen Eintragung gehören, grundsätzlich in der Reihenfolge der Tagebuchzahlen, jeweils unter einer neuen Nummer unter dem Buchstaben a eingetragen.

Hingegen werden andere Eintragungen unter der Nummer der Eintragung, zu der sie gehören, und einem weiteren Buchstaben vorgenommen (zB die Anmerkung des Rekurses bei der angefochtenen Entscheidung).

Auch wenn eine Eintragung gelöscht wird, dürfen deren Ordnungsmerkmale nicht neu vergeben werden, so dass eine bestimmte Eintragung durch die Ordnungsmerkmale für alle Zeiten individualisiert wird.

Die gelöschte Eintragung verschwindet allerdings nur aus dem aktuellen Bestand; sie bleibt gespeichert und kann in dem sogenannten "Verzeichnis der gelöschten Eintragungen" nachgesehen werden.

Der Umstand, dass eine bestimmte Eintragung in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen übertragen worden ist, ist somit grundsätzlich daraus ersichtlich, dass in der Reihenfolge der LNR oder Buchstaben eine entsprechende Lücke auftritt.

```
***** C *****
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
3 a 2914/2007 3628/2007
  AUSGEDINGE
  gem Pkt VII Übergabsvertrag 2007-07-28
  für Maximilian Bergbauer geb 1954-06-23
***** ENDE *****
```

Wird jedoch die Eintragung unter der letzten LNR oder innerhalb einer LNR unter dem letzten Buchstaben in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen übertragen, so scheint im Grundbuch der Hinweis "gelöscht" auf.

```
***** C *****
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
  b gelöscht
4 gelöscht
***** ENDE *****
```

Dieser Hinweis wird automatisch wieder entfernt, wenn eine nachfolgende Eintragung vollzogen wird.

```
***** C *****
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
  b gelöscht
5 a 2916/2007
  DIENSTBARKEIT der elektrischen 380 KV-Leitung
  gem Pkt 1 und 2 Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2006-10-12
  für Gst EVN AG
***** ENDE *****
```

## 6. Tagebuch/Tagebuchzahl/Plombe

Das **Tagebuch** ist das Register des Grundbuchsgerichts in welches jeder Grundbuchsantrag eingetragen wird. Aus diesem Register ergibt sich auch die Geschäftszahl des Antrages, die **Tagebuchzahl**. Die Tagebuchzahl setzt sich aus einer fortlaufenden Nummer, einem Schrägstrich und der Jahreszahl bzw den letzten beiden Stellen eines Jahres zusammen.

zB 312/2020 bzw 312/20

Die Tagebuchzahl eines laufenden, noch nicht erledigten Grundbuchsverfahrens bezeichnet man als PLOMBE. Eine Plombe ist in der Aufschrift einer Grundbuchseinlage ersichtlich und soll darauf hinweisen, dass der angegebene Grundbuchsstand nicht aktuell ist, und möglicherweise nach Abarbeitung dieser Plombe einen anderen Inhalt aufweisen kann.

Da eine Plombe in der Aufschrift einer Grundbuchsabschrift nur über die Tatsache der Einbringung eines Grundbuchsstücks hinsichtlich der betreffenden Einlage durch Anführung der Tagebuchzahl des neuen Gesuchs (welches noch nicht erledigt ist), allerdings nicht über die Tatsache, welchen Miteigentumsanteil oder welches Blatt die Plombe betrifft, informiert, muss man, wenn man Genaueres über die Plombe in Erfahrung bringen möchte, in das Geschäftsregister des Grundbuchs (Tagebuch) Einsicht nehmen.

Es können immer nur die Registerdaten zu einem Grundbuchsakt abgefragt werden, und dies auch nur solange, als der Akt noch nicht erledigt ist.




---

Auszug aus dem Register

BEZIRKSGERICHT Josefstadt

\*\*\*\*\*

Tagebuchzahl: 3686/2019  
 Eingelangt: 1. Juli 2019<sup>1</sup>  
 Antragsteller: Gerhard Bauer  
 Begehren: Nr. 1: Sonstiges  
                   in EZ 102 KG 01005 Josefstadt<sup>2</sup>  
 Gleichzeitig mit: -<sup>3</sup>  
 Bemerkung: -<sup>4</sup>

\*\*\*\*\*

REGISTER	27.12.2019 13:53:16
----------	---------------------

---

<sup>1</sup> Datum des Einlangens des Stücks in der Einlaufstelle. Die Uhrzeit (Zeitstempel) kann nur auf den Akten direkt beim Eingangsvermerk eingesehen werden.

<sup>2</sup> Begehren: acht mögliche Begehren (Trennstücktafel, Eigentumsrecht, Grundstücksveränderung, Wohnungseigentum, Pfandrecht, Rangordnung, Löschung und Sonstiges).

<sup>3</sup> Hinweis auf Gleichzeitigkeit (dieser Vermerk wird vom System automationsunterstützt gesetzt, wenn mehrere Grundbuchsstücke den gleichen Zeitstempel aufweisen und dieselbe Einlage betreffen [zB Stücke, die per Post einlangen]).

<sup>4</sup> Bemerkungsspalte. Hier werden ua Hinweise für die (leichtere) Auffindung der Akte eingetragen, zB die Zahl einer anderen Abteilung bei gemischten Grundbuchsstücken.

## Auszug aus dem Register

BEZIRKSGERICHT Josefstadt

\*\*\*\*\*

Tagebuchzahl: 3690/2019  
 Eingelangt: 1. Juli 2019<sup>1</sup>  
 Antragsteller: Margit Keller, geb. 1. Februar 1944  
 Begehren: Nr. 1: Löschung - Einverleibung Löschung  
 in EZ 744 KG 01005 Josefstadt<sup>2</sup>  
 Nr. 2: Löschung - Einfache Löschung  
 in EZ 744 KG 01005 Josefstadt<sup>2</sup>  
 Nr. 3: Löschung - Einfache Löschung  
 in EZ 16 KG 01005 Josefstadt<sup>2</sup>  
 Nr. 4: Löschung - Einfache Löschung  
 in EZ 398 KG 01005 Josefstadt<sup>2</sup>  
 Nr. 5: Eigentumsrecht  
 in EZ 744 KG 01005 Josefstadt<sup>2</sup>  
 auf Eigentumsanteile (B-LNR) 15  
 Nr. 6: Eigentumsrecht  
 in EZ 739 KG 01005 Josefstadt<sup>2</sup>  
 auf Eigentumsanteile (B-LNR) 1<sup>5</sup>  
 Nr. 7: Sonstiges - Sonstiges  
 in EZ 744 KG 01005 Josefstadt<sup>2</sup>  
 Nr. 8: Sonstiges - Sonstiges  
 in EZ 739 KG 01005 Josefstadt<sup>2</sup>

Gleichzeitig mit: -<sup>2</sup>Bemerkung: -<sup>4</sup>

\*\*\*\*\*

REGISTER	27.12.2019 13:53:16
----------	---------------------

## Auszug aus dem Register

BEZIRKSGERICHT Josefstadt

\*\*\*\*\*

Tagebuchzahl: 3738/2019  
 Eingelangt: 3. Juli 2019<sup>1</sup>  
 Antragsteller: Helga Brunner, geb. 15. April 1956  
 Begehren: Nr. 1: Löschung<sup>2</sup>  
 in EZ 328 KG 01002 Alsergrund (B-7)<sup>5</sup>

Gleichzeitig mit: 3739/2019<sup>3</sup>Bemerkung: 5 E 1234/19x<sup>4</sup>

\*\*\*\*\*

REGISTER	27.12.2019 13:53:16
----------	---------------------

<sup>5</sup> Wenn ein Grundbuchsstück nicht die gesamte Einlage betrifft, sondern nur einen Anteil, so kann neben dem Gegenstand die betroffene Laufnummer im B-Blatt („B 5“) oder der Name des betreffenden Eigentümers („B Gerber“) aufscheinen. Diese Hinweise sind jedoch nicht verbindlich, dh, man kann sich nicht unbedingt darauf verlassen, dass auch wirklich nur diese B-Laufnummer(n) oder Namen betroffen sind.

## 7. Grundsätze

Das Grundbuch wird nach bestimmten Regeln (Grundsätze oder Prinzipien) geführt.

### 7.1. Öffentlichkeitsgrundsatz (Publizitätsprinzip)

Das Grundbuch ist öffentlich, dh dass jeder ohne Angabe von Gründen in das Grundbuch auch durch Herstellung von Abschriften aus dem Grundbuch und den Hilfsverzeichnissen Einsicht nehmen kann. Diese Öffentlichkeit bezieht sich auch auf die gelöschten Eintragungen. Eine gewisse Einschränkung dieses Grundsatzes besteht lediglich bei der Einsichtnahme in das Personenverzeichnis.

Die Einsicht in das Grundbuch bzw der Antrag auf Erstellung einer amtlichen Grundbuchsabschrift kann bei jedem Bezirksgericht oder Notar für das ganze Bundesgebiet gestellt werden. Diese Möglichkeit ist auch für die Abfrage über das Internet gegeben.

### 7.2. Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip)

Der Eintragungsgrundsatz bedeutet, dass Rechte am unbeweglichen Vermögen nur durch die Eintragung in das Grundbuch erworben, beschränkt, übertragen oder aufgehoben werden können. So ist man mit der Unterfertigung des Kaufvertrages noch nicht Eigentümer einer Liegenschaft, sondern man hat lediglich einen Anspruch gegen den Verkäufer auf Verbücherung des Kaufvertrages.

### 7.3. Antragsgrundsatz

Grundsätzlich werden Eintragungen im Grundbuch nur auf Ansuchen von Parteien oder Behörden durchgeführt. So wird ein Pfandrecht aus dem Grundbuch nur gelöscht, wenn darum angesucht wird. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind in verschiedenen gesetzlichen Vorschriften geregelt bzw kommen anlässlich der Wartung des Grundbuches (zB Löschung einer gegenstandslosen oder unzulässigen Eintragung) vor.

### 7.4. Ranggrundsatz (Prioritätsprinzip)

Die Rangordnung 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. Auf diese Tatsache wird im Beschluss und im Grundbuch hingewiesen.

## 8. Eintragungsarten

Im ADV-Grundbuch werden die Eintragungsarten gemäß dem Grundbuchsumstellungsgesetz mit Ausnahme der Vormerkung nicht angeführt.

### 8.1. Einverleibung

Die Einverleibung ist der **unbedingte** Rechtserwerb, welcher die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung oder Erlöschung bürgerlicher Rechte bewirkt.

### 8.2. Vormerkung

Die Vormerkung ist der **bedingte** Rechtserwerb oder die Löschung, welcher die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung oder Erlöschung bürgerlicher Rechte bewirkt. Hier liegen bezüglich der vorgelegten Grundbuchsunterlagen noch nicht alle Voraussetzungen vor, die zur Einverleibung erforderlich sind. Die Vormerkung ist etwa bei Fehlen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes möglich. Die Eintragung erfolgt unter der Bedingung der nachfolgenden Rechtfertigung (Nachweis der Erfüllung der Bedingung).

### 8.3. Anmerkung

Anmerkungen dienen

- der Ersichtlichmachung von persönlichen Verhältnissen, die bestimmte Rechtsverhältnisse zur Folge haben (zB die Anmerkung der Minderjährigkeit, des Genehmigungsvorbehalts, der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens usw),
- zur Begründung bestimmter Rechtswirkungen (zB der Rangordnung, der Abschreibung, der Streitanhängigkeit, der Simultanhaftung, der Zwangsverwaltung, der Zwangsversteigerung, der Erteilung des Zuschlages usw).

### 8.4. Ersichtlichmachung

Hier werden verschiedene Tatbestände zum Ausdruck gebracht wie zB Eintragungen nach der Bauordnung, Dienstbarkeiten in herrschender Stellung, Enteignungen, Maschineneigentum, Naturschutzgebiet, Denkmalschutz usw.



## B. Gegenstand der Eintragungen

Im Grundbuch können **dingliche Rechte und Lasten** eingetragen werden. Dies sind:

- Eigentumsrecht und Wohnungseigentumsrecht
- Pfandrecht
- Dienstbarkeiten
- Reallasten
- Baurecht

**Dinglich** bedeutet, dass diese Rechte und Lasten gegen Dritte Wirkung haben.

Ferner können noch folgende **relative (obligatorische) Rechte** eingetragen werden:

- Vorkaufsrecht
- Wiederkaufsrecht
- Bestandsrecht
- Belastungs- und Veräußerungsverbot und

Diese Rechte und Lasten erlangen durch ihre Eintragung im Grundbuch ebenfalls dingliche Wirkung.

### 1. Eigentumsrecht

Wir unterscheiden unter anderem zwischen

#### 1.1. Alleineigentum

Das Alleineigentum ist das ausschließliche Eigentumsrecht eines Eigentümers in Ansehung einer Liegenschaft.

#### 1.2. Miteigentum

Wenn zwei oder mehrere Personen Eigentümer einer Liegenschaft sind, spricht man von Miteigentum. Es kann nur nach Anteilen die im Verhältnis zum Ganzen bestimmt sind (zur Hälfte, zu einem Drittel usw), eingetragen werden.

### 1.3. **Wohnungseigentum**

Das Wohnungseigentum ist das Recht des Miteigentümers auf ausschließliche Nutzung und Verfügung eines Wohnungseigentumsobjektes. Unter einem Wohnungseigentumsobjekt kann man eine Wohnung, eine sonstige selbständige Räumlichkeit wie etwa einen Geschäfts- oder Dachbodenraum, oder eine Garage, sowie einen Kfz-Abstellplatz, verstehen. Eigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes können entweder eine Person allein oder zwei natürliche Personen sein.

Wenn zwei natürliche Personen gemeinsames Wohnungseigentum haben, bilden sie eine Wohnungseigentümerpartnerschaft und es sind ihre beiden Anteile untrennbar miteinander verbunden und können nur gemeinsam beschränkt oder belastet werden. Die Wohnungseigentumspartner können somit über ihre Wohnung nur gemeinsam verfügen.

## 2. **Pfandrecht**

### 2.1. **Pfandrecht für eine Darlehensforderung**

Pfandrechte (Hypotheken) können nur auf den ganzen Grundbuchkörper einer Liegenschaft oder bei Miteigentum auf den Anteil eines Miteigentümers eingetragen werden. Nicht jedoch auf ein einzelnes Grundstück eines Grundbuchkörpers oder auf einen Teil eines Miteigentumsanteils. Ein Pfandrecht kann nur für eine ziffernmäßig bestimmte Forderung eingetragen werden. Wenn die Forderung verzinslich ist, ist auch die Höhe des Zinssatzes einzutragen.

### 2.2. **Höchstbetragspfandrecht**

Für Forderungen die aus einem gegebenen Kredit, aus einer übernommenen Geschäftsführung, aus dem Titel der Gewährleistung oder dem Titel des Schadenersatzes sichergestellt werden, kann ein Höchstbetrag angegeben werden, bis zu dem der Kredit oder die Haftung reichen soll. Hier steht die Höhe der Forderung von Anfang an noch nicht fest, sie muss jedoch im Rahmen des vereinbarten Höchstbetrages liegen.

### 2.3. **Singularpfandrecht**

Das Pfandrecht zugunsten einer Forderung wird auf einer Liegenschaft oder auf einem Miteigentumsanteil eingetragen.

#### 2.4. **Simultanpfandrecht**

Hier werden für eine Forderung mehrere Liegenschaften verpfändet. Bei Simultanpfandrechten findet in allen Einlagen eine gegenseitige Verweisung statt.

#### 2.5. **Afterpfandrecht**

An einer eingetragenen Forderung kann wiederum ein Pfandrecht begründet werden. Dieses Pfandrecht haftet nicht auf der Liegenschaft, sondern an dem eingetragenen Pfandrecht. Dies kommt manchmal bei der Sicherstellung von Steuerschulden vor. Es hat zur Wirkung, dass die Tilgung der Schuld nicht mehr an den ursprünglichen Pfandgläubiger sondern an den Afterpfandgläubiger zu erfolgen hat. Dieser tritt unter bestimmten Voraussetzungen in die Rechte des Gläubigers ein.

### 3. **Dienstbarkeit**

Dienstbarkeiten (= Servituten) sind die Belastung eines Grundstückes zugunsten eines anderen Grundstückes oder einer Person, etwas zu dulden oder zu unterlassen.

#### **Einteilung:**

##### 3.1. **Grunddienstbarkeiten**

- bei denen es ein dienendes und ein herrschendes Gut gibt. Diese Dienstbarkeit wird bei der dienenden Liegenschaft als Last im Lastenblatt einverleibt und bei der herrschenden Liegenschaft als Recht im Gutsbestandsblatt ersichtlich gemacht (zB Wegerecht).

##### 3.2. **Persönliche Dienstbarkeiten**

- Fruchtgenussrecht
- Gebrauchsrecht und
- Wohnungsrecht

Hier besteht ebenfalls eine dienende Liegenschaft, das Recht steht jedoch nur höchstpersönlich einem Berechtigten zu.

#### 4. Reallast

Eine **Reallast** ist eine Belastung einer Liegenschaft mit der Haftung für Leistungen die der jeweilige Eigentümer zu erbringen hat (zB das Ausgedinge).

#### 5. Baurecht

Das **Baurecht** ist das Recht zur Errichtung eines Gebäudes (Bauwerkes) auf fremden Grund, für eine bestimmte Zeit, mit Zustimmung des Eigentümers.

Das Baurecht muss für eine bestimmte Zeit gegründet werden, die nicht kürzer als 10 Jahre und nicht länger als 100 Jahre sein darf. Es wird für das Grundstück und für das Baurecht jeweils eine eigene Einlage eröffnet. Diese Einlagen können jeweils einzeln belastet oder veräußert werden.

#### 6. Vorkaufsrecht

Das **Vorkaufsrecht** verpflichtet den Eigentümer im Fall eines beabsichtigten Verkaufes der Liegenschaft, diese dem Vorkaufsberechtigten anzubieten.

#### 7. Wiederkaufsrecht (Rückkaufsrecht)

Das **Wiederkaufsrecht** ist das Recht, eine verkaufte Liegenschaft bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen, welche im Vertrag festgelegt wurden, zurückzukaufen (wenn zB die Bebauung eines Grundstückes in einer bestimmten Zeit vereinbart ist und mit dem Bau innerhalb dieser Frist nicht begonnen wurde).

#### 8. Bestandrecht

**Bestandrechte** können nur auf der ganzen Liegenschaft eingetragen werden. Man unterscheidet zwischen **Miete**, diese hat den Gebrauch einer Sache zum Gegenstand (zB bei Wohnungen) und **Pacht**, hier kann der Bestandgegenstand auch bearbeitet werden (zB bei landwirtschaftlichen Liegenschaften).

## **9. Belastungs- und Veräußerungsverbot**

Es handelt sich hierbei um das Verbot, das dem Liegenschaftseigentümer auferlegt ist, die Liegenschaft ohne Zustimmung des Berechtigten zu belasten bzw zu veräußern.

## **10. Vorrang**

Durch den Vorrang wird die Rangordnung der auf einer Liegenschaft verbücherten Rechte geändert. Das vortretende Recht nimmt die Stelle des zurücktretenden Rechtes ein und wird im Fall einer Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt.

## C. Abfragemöglichkeiten

Um den gewünschten Erfolg zu erzielen, stehen im Abfrageprogramm folgende Abfragemöglichkeiten bzw. Hilfsverzeichnisse zu Verfügung:



Sie sind hier: Grundbuch

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

### 1. Suche mit Grundstücksadresse

Ist die Adresse eines Grundstücks bekannt, dann kann im Anschriftenverzeichnis nach der Katastralgemeinde und der Einlagezahl bzw. der Grundstücksnummer gesucht werden.

Nach § 9a Abs. 2 VermG enthält jede im Adressregister gespeicherte Adresse

- die Bezeichnung der Gemeinde
- die Bezeichnung der Ortschaft
- die Bezeichnung der angrenzenden Straße, wenn vorhanden
- die Orientierungsnummer - ONr. (Hausnummer, Konskriptionsnummer, ua.)

Die Einteilung der Gemeinde in Ortschaften und deren Bezeichnung ist Sache der Gemeinde auf Grundlage der jeweiligen Gemeindeordnung. In Wien gelten die Bezirke als Ortschaften. Ist eine Gemeinde nicht in Ortschaften unterteilt, dann wird im Adressregister der Name der Gemeinde als Bezeichnung der Ortschaft geführt.

Zur Suche im Anschriftenverzeichnis klicken Sie im Menü den Punkt „Anschriftenverzeichnis“ an (allenfalls zuerst im Menü „Suche“ anklicken), worauf folgendes Eingabeformblatt erscheint:

**Suche - Anschriftenverzeichnis**

**Ort**  Region  Politische Gemeinde-Nr.

Österreich

Ortsname \*

**Straße \***

**Orientierungs-Nr.**

Nummer

Nummernbereich von Nr. \*  bis

Alle Nummern der Straße

Nur Straßenliste

**Limit (Euro)**

**Zählung**

Suchen

Ist unter „Ort“ (gemeint ist hier die Gemeinde und die Ortschaft) der Radiobutton für „Region“ ausgewählt (Defaultwert; siehe obige Maske), dann ist in der Combo-Box eine Region auszuwählen (Defaultwert „Österreich“, zur Auswahl stehen weiters die neun Bundesländer).

### Ortsname

Weiters ist im Pflichtfeld „Ortsname“ (gemeint ist hier **nur** die Ortschaft und nicht die Gemeinde) die Ortschaft einzugeben: mindestens 2 Stellen.

Als Quelle für den Ortsnamen dient die DKM aus dem BEV.

Bei der Suche können generell sog. Wildcards (Platzhalter, wie zB \*) verwendet werden. Die Eingabe kann unvollständig sein, der Abschluss mit einem Platzhalter (zB **Au\***) ist in diesem Feld nicht erforderlich.

Ein Platzhalter kann in diesem Feld auch an der ersten Stelle erfasst werden, jedoch nur in Kombination von mindestens 2 Zeichen (zB **\*au**).

Suche in Wien: Es kann nicht nur nach dem Ortsnamen "Wien" sondern auch nach Bezirken gesucht werden.

Da die Bezirke in der Datenbank unter "*Wien, Bezirksname*" gespeichert sind, ist im Datenfeld „*\*Bezirksname\**“ (zB **\*Döbling\***) einzugeben.

Die Eingabe eines Gemeindepnamens führt nur dann zu einem positiven Suchergebnis, wenn der Name mit dem Namen einer Ortschaft identisch ist und auch nur zur Adresse von Grundstücken, die in dieser Ortschaft liegen. So führt die Suche zB. mit „St. Andrä-Wördern“ zu keinem Ergebnis, weil es keine Ortschaft dieses Namens gibt, wohl aber zB. mit „Unterkohlstätten“.

Eine Suche unter dem Gemeindepnamen nach Anschriften in der ganzen Gemeinde ist grundsätzlich nicht möglich (außer die Gemeinde ist nicht in Ortschaften unterteilt, wie zB Rust; zu beachten ist allerdings, dass auch in diesem Fall die Schreibweise von Gemeinde- und Ortschaftsnamen voneinander abweichen kann, wie zB. „St. Johann am Walde“ und „Sankt Johann am Walde“).

Wird der Radiobutton auf „Politische Gemeinde-Nr“ gesetzt, ändert sich die Maske wie folgt:



### Suche - Adressverzeichnis

Ort  Region  Politische Gemeinde-Nr.

Nummer \*  [Gemeindesuche](#)

Straße \*

Orientierungs-Nr.

Nummer

Nummernbereich von Nr. \*  bis

Alle Nummern der Straße

Nur Straßenliste

Limit (Euro)

Zählung

Unter Nummer ist die Gemeindekennziffer (GKZ) einzugeben.

Man kann unter „Gemeindesuche“ die Nummer der politischen Gemeinde finden.

Zuerst ist „Gemeindesuche“ anzuklicken, es öffnet sich folgendes Fenster:

### Suche - Gemeindesuche

Bezeichnung \*

Zählung

Das Ergebnis bei der Eingabe von zB „Hollabrunn“ ist folgendes:

Anzahl der gefundenen Gemeinden: 1

G. Bez.	Gem. Nr.	Bundesland	Gehe zu ...
Hollabrunn	31022	Niederösterreich	<a href="#">Anschriftenverzeichnis</a>
<b>Für den Amtsgebrauch</b>			

Dann ist das Anklicken von „Anschriftenverzeichnis“ möglich (die Nummer der politischen Gemeinde ist nun ausgefüllt).

Die weiteren Felder sind wie folgt auszufüllen:

### **Straße**

Einzugeben ist der Straßename; gibt es keine Straßenbezeichnung, dann der Name der Ortschaft: mindestens 2, maximal 23 Stellen.

Bei der Suche können generell sog. Wildcards (Platzhalter, wie zB \*) verwendet werden. Die Eingabe kann unvollständig sein, der Abschluss mit einem Platzhalter (zB **Au\***) ist in diesem Feld nicht erforderlich.

Ein Platzhalter kann in diesem Feld nicht an der ersten Stelle erfasst werden. Weiters ist bei dessen Verwendung die Eingabe von mind. 4 Buchstaben erforderlich (zB **Ober\*** oder **a\*berg**).

### **Orientierungs-Nr**

Mit Anklicken des Radiobuttons kann gewählt werden:

- Nummer

Einzugeben ist die Orientierungs- oder Hausnummer (ONR). Zur Suche verwendet das Programm nur die erste eingegebene Nummer (auch wenn zB „5-7“ eingegeben wird) und ignoriert alle weiters eingegebenen Zeichen (wie zB „4a“ oder „a4“). Im Suchergebnis erscheinen alle ONR, in denen diese erste Nummer vorkommt (wie zB „4“, „4a“, „4-8“, „2-4“).

- **Nummernbereich** von Nr. ... bis ....

Hier kann ein Bereich an ONR eingegeben werden. Auszufüllen ist jedenfalls das erste Feld.

· Alle Nummern der Straße

- Nur Straßenliste

Diese Auswahl ist nur dann sinnvoll, wenn der Straßename unvollständig eingegeben worden ist.

ZB Nummernbereich von Nr 7 bis 10:

Anzahl der gefundenen Anschriften: 4

G. Bez.	Gem. Nr.	Ort	Straße	Hnr.	EZ	KG EZ	Gst	KG Gst	Auszug
Sankt Andrä-Wördern	32142	Altenberg	Mitterweg	7	654	20103	46	20103	<a href="#">Auszug</a>
Sankt Andrä-Wördern	32142	Altenberg	Mitterweg	8	39	20103	60	20103	<a href="#">Auszug</a>
Sankt Andrä-Wördern	32142	Altenberg	Mitterweg	9	318	20103	51	20103	<a href="#">Auszug</a>
Sankt Andrä-Wördern	32142	Altenberg	Mitterweg	10	533	20103	59/1	20103	<a href="#">Auszug</a>
<b>Für den Amtsgebrauch</b>									

zB Nur Straßenliste, Eingabe „Braun\*\*“

Anzahl der gefundenen Anschriften: 6

G. Bez.	Gem. Nr.	Ort	Straße
Wien	90001	Wien,Hernals	Braungasse
Wien	90001	Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus	Braunhirschengasse
Wien	90001	Wien,Simmering	Braunhubergasse
Wien	90001	Wien,Hietzing	Braunschweigbrücke
Wien	90001	Wien,Hietzing	Braunschweigasse
Wien	90001	Wien,Favoriten	Braunspurgasse
<b>Für den Amtsgebrauch</b>			

In der ersten Ergebnisliste findet sich in der Spalte „Auszug“ ein Link, mit dessen Anklicken die Maske „Auszug“ (Abruf eines Grundbuchsauszugs) erscheint, in die bereits die Daten zur ausgewählten Adresse übertragen worden sind.

Die Suche nach Adressen erfolgt am besten über die Gemeindekennzahl (siehe auch oben), die bei Kenntnis des Namens der Politischen Gemeinde (PG-Nummer) ermittelt werden kann. Mit der Eingabe der PG-Nummer läuft dann die Suche über das ganze Gemeindegebiet (auch eingemeindete Gebiete!)

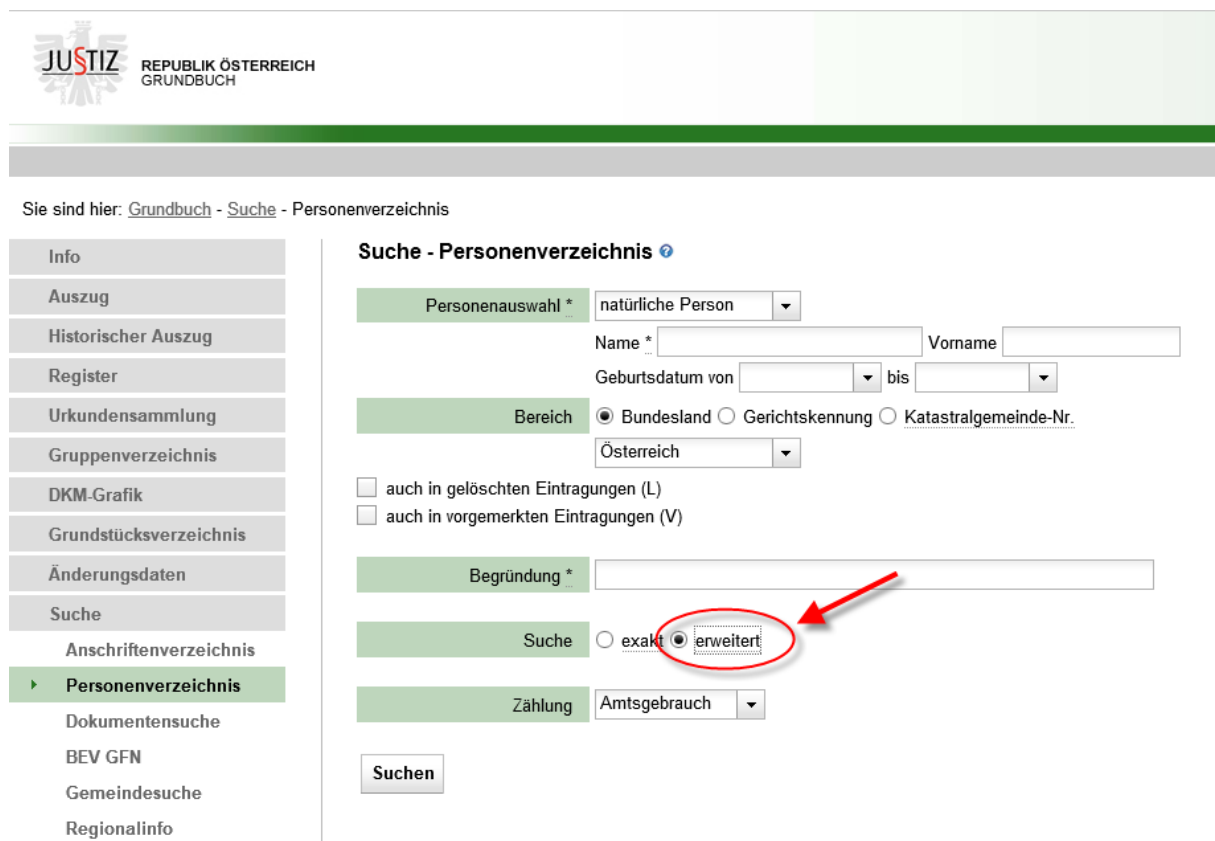
## 2. Suche mit Eigentümernamen (Personenverzeichnis)

Das Personenverzeichnis umfasst neben Liegenschaftseigentümern (eingerichtete und auch vorgemerkte Eigentümer) auch Bauberechtigte.

Dieses Verzeichnis wurde daher früher auch als Eigentümerverzeichnis bezeichnet. Buchberechtigte (Pfandgläubiger, Servitutsberechtigte, Bestandnehmer usw) scheinen derzeit nicht

auf, jedoch kann der Bundesminister für Justiz durch Verordnung anordnen, dass im Personenverzeichnis auch bestimmte im Lastenblatt eingetragene Buchberechtigte einzutragen sind, soweit ein berechtigtes Interesse an einer solchen zusätzlichen Information bei der Grundbuchseinsicht besteht und die Führung der Grundstücksdatenbank dadurch nicht unangemessen erschwert wird.

Ist der Name eines Eigentümers ganz oder teilweise bekannt, kann damit im Personenverzeichnis gesucht werden.



Sie sind hier: [Grundbuch](#) - [Suche](#) - Personenverzeichnis

**Suche - Personenverzeichnis**

Personenauswahl \*

Name \*  Vorname

Geburtsdatum von  bis

Bereich  Bundesland  Gerichtskennung  Katastralgemeinde-Nr.

auch in gelöschten Eintragungen (L)  
 auch in vorgemerkten Eintragungen (V)

Begründung \*

Suche  exakt  erweitert

Zählung

Defaultmäßig wird nach **natürlichen Personen** in ganz Österreich gesucht.

Nur wenn „erweiterte Suche“ angeklickt wurde erfolgt die Suche phonetisch, d.h. dass bei Eingabe von „Meier“ auch Mayer, Maier, Meyer usw. ausgewiesen wird.

Sie müssen lediglich den Familiennamen im Feld „Name“ eingeben. Wahrscheinlich erscheint dann die Fehlermeldung:



**Suche - Personenverzeichnis**

**Aufgetretene Fehler**

- Mehr als 1000 Treffer! Bitte verfeinern Sie die Suchkriterien.

Personenauswahl \*

Um eine vernünftige Ergebnisliste zu erhalten, sind konkretere Suchkriterien zu verwenden.

## **Personenauswahl**

Suche nach natürlichen Personen

Maske siehe oben. Folgende Felder stehen zur Verfügung:

### **Name**

Einzugeben ist der Familienname einer natürlichen Person: maximal 25 Zeichen lang. Der Name kann unvollständig eingegeben werden: es müssen jedoch mindestens zwei Buchstaben erfasst werden.

Bei der Suche können generell sog. Wildcards (Platzhalter, wie zB \*) verwendet werden.

Die Eingabe ist in diesem Feld jedoch erst ab dem 4. Buchstaben möglich (zB **Ober\***).

### **Vorname**

Eingegeben werden kann der Vorname: mindestens 2, maximal 25 Zeichen lang.

Der Vorname kann unvollständig eingegeben werden. Der Abschluss mit einem Platzhalter (zB **Li\***) ist in diesem Feld nicht erforderlich.

Die Migration aus der Grundstücksdatenbank hat bewirkt, dass in manchen Fällen, Titel (nachgestellt) als Teil des Vornamens gespeichert sind. Es empfiehlt sich daher, den Vornamen mit dem Zeichen „\*“ abzuschließen, wenn ein Titel gespeichert worden sein könnte.

Die Eingabe eines Platzhalter (zB \*) ist in diesem Feld an der ersten Stelle nicht möglich.

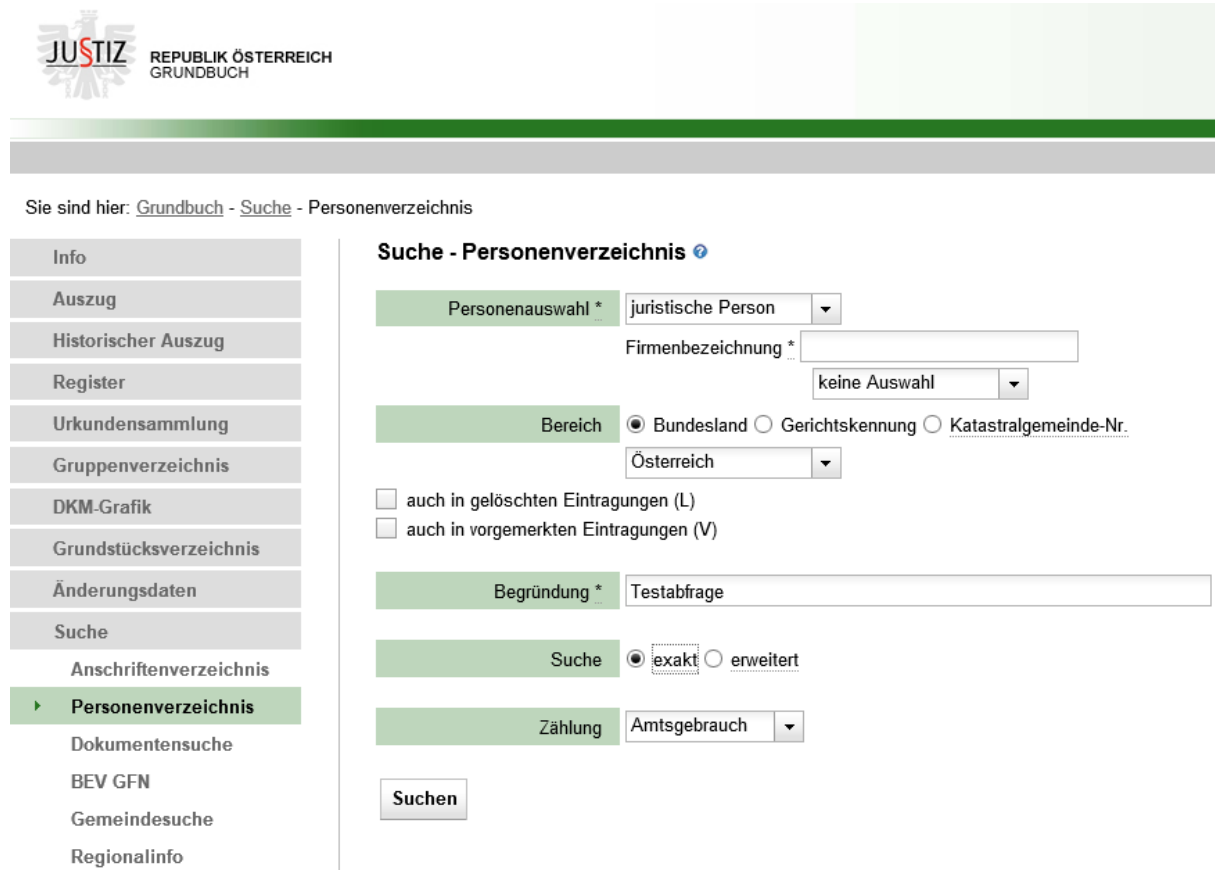
### **Geburtsdatum** von .... bis .....

Das Geburtsdatum ist in beiden Feldern im Format TT.MM.JJJJ einzugeben. Führende Nullen sind nicht erforderlich.

Wird nur das erste Feld ausgefüllt, dann werden alle Personen mit diesem oder einem späteren Geburtsdatum gefunden. Wird nur das zweite Feld ausgefüllt, dann werden alle Personen mit diesem oder einem früheren Geburtsdatum gefunden. Um ein bestimmtes Geburtsdatum abzufragen, muss dieses in beide Felder eingegeben werden.

## Juristische Personen

Wählen Sie in der Check-Box „Personenauswahl“ juristische Person aus, dann wechselt die Maske, sodass folgende Felder zur Verfügung stehen:



The screenshot shows the search interface for 'Personenverzeichnis' (Person Register). On the left is a navigation menu with options like 'Info', 'Auszug', 'Historischer Auszug', 'Register', 'Urkundensammlung', 'Gruppenverzeichnis', 'DKM-Grafik', 'Grundstücksverzeichnis', 'Änderungsdaten', 'Suche', 'Anschriftenverzeichnis', 'Personenverzeichnis' (highlighted), 'Dokumentensuche', 'BEV GFN', 'Gemeindesuche', and 'Regionalinfo'. The main search area is titled 'Suche - Personenverzeichnis' and contains several fields: 'Personenauswahl \*' (set to 'juristische Person'), 'Firmenbezeichnung \*' (empty), a dropdown for 'keine Auswahl', 'Bereich' (radio buttons for 'Bundesland', 'Gerichtskennung', 'Katastralgemeinde-Nr.', with 'Bundesland' selected and a dropdown for 'Österreich'), checkboxes for 'auch in gelöschten Eintragungen (L)' and 'auch in vorgemerkten Eintragungen (V)', 'Begründung \*' (text field with 'Testabfrage'), 'Suche' (radio buttons for 'exakt' and 'erweitert', with 'exakt' selected), and 'Zählung' (dropdown for 'Amtsgebrauch'). A 'Suchen' button is at the bottom.

## Firmenbezeichnung

Eingegeben werden kann die Firma: maximal 25 Zeichen lang. Die Firma kann unvollständig eingegeben werden: dann als Abschluss ein „\*“. Ausschließlich bei juristischen Personen ist die Suche mit „\*“ am Beginn des Feldes auch zulässig (zB \*Wien Süd\*)

## Combo-Box „Keine Auswahl“

Je nach getroffener Auswahl (Firmenbuch, Zentrales Vereinsregister und sonstiges Register) ist in dem weiteren Feld das entsprechende Suchkriterium (FN, ZVR-Zahl, sonstige Registerzahl) einzugeben.

Diese Eingabe wird erst dann zu einem positiven Ergebnis führen, wenn in der Zukunft diese Zahlen im Grundbuch in formatierter Form eingetragen sind.

## Weitere Felder

in der Maske „Suche – Personenverzeichnis“ (siehe oben):

### Bereich

Durch Eingaben in folgenden Feldern wird die Suche auf Liegenschaften in dem jeweiligen örtlichen Bereich beschränkt.

### Bundesland

Ausgewählt werden können neben dem Defaultwert „Österreich“ die Bundesländer.

### Gerichtskennung

Diese Combo-Box erlaubt, die Suche auf den jeweiligen Gerichtssprengel einzugrenzen.

### Katastralgemeinde-Nr.

Im aufscheinenden Feld ist

- Die Nummer der Katastralgemeinde einzugeben (fünfstellig mit führenden Nullen), oder
- Die Nummer der Gerichtskennung (dreistellig mit führenden Nullen), oder
- die Kennung des Vermessungsamts (zweistellig mit führender Null) einzugeben.

### Gelöschte und vorgemerkte Eintragungen

In den beiden Check-Boxen kann durch Anklicken bestimmt werden, dass in der Ergebnisliste auch bereits gelöschte Eigentümer bzw. auch vorgemerkte Eigentümer aufscheinen.

Solche Eigentümer sind in der Ergebnisliste in der Spalte „Art“ durch „L“ bzw. „V“ gekennzeichnet.

### Begründung

Bei der Abfrage bzw. Auskunftserteilung ist eine Begründung anzugeben.

Nach Anklicken der Schaltfläche „Suchen“ oder Drücken der Entertaste erscheint im positiven Fall eine Ergebnisliste wie folgt:

Anzahl der gefundenen Personen: 2

Art	Bundesland	Name	PLZ	Ort	Straße	Hnr.	Staat	KG	EZ	B-LNR	Anteil	Auszug
	Niederösterreich	Novak Rudolf, 14.03.1940	3423	St. Andrä- Wördern	Greifensteiner Str.	147	AUT	20103	461	1	1/1	<a href="#">Auszug</a>
	Niederösterreich	Novak Rudolf, 14.03.1940	3423		St. Andrä-Wördern Wördern Greifensteiner Str.	77	AUT	20103	423	1	1/1	<a href="#">Auszug</a>

Für den Anlagebrauch

In das Personenverzeichnis können aus Datenschutzgründen nur Einsicht nehmen:

Die dort eingetragenen Personen  
(=Eigentümer), über die sie  
betreffenden Eintragungen

Personen, die ein rechtliches  
Interesse darlegen

jeweils in dem dadurch gerechtfertigten Umfang

Weiters sind zur Abfrage des Personenverzeichnisses befugt:

- a. Notare, um als Gerichtskommissär in Verlassenschaftssachen oder als Erbenmachthaber verbücherte Rechte des Erblassers zu ermitteln. Weiters haben Notare jedermann Grundbuchseinsicht zu gewähren.
- b. Rechtsanwälte, um als Erbenmachthaber verbücherte Rechte des Erblassers zu ermitteln und um Personen, die im Personenverzeichnis eingetragen sind, Abschriften und Mitteilungen über die sie betreffenden Eintragungen zu erteilen.
- c. Notare und Rechtsanwälte, um als Vertreter des Gläubigers einer vollstreckbaren Geldforderung verbücherte Rechte des Schuldners zu ermitteln.
- d. die Dienststellen des Bundes, der Länder und der Gemeinden sowie die Sozialversicherungsträger und der Hauptverband der Sozialversicherungsträger, soweit dies zur Erfüllung der ihnen übertragenen Aufgaben notwendig ist.

Außerdem ist bzgl der Grundbuchsakten die Öffentlichkeit beschränkt. In die Grundbuchsakte ist nur den beteiligten Parteien und den Personen Einsicht zu gewähren, die ein rechtliches Interesse darlegen.

### **3. Abfragen aus dem Hauptbuch: aktuelle Einlagezahl**

Um einen Grundbuchsauszug (der immer nur den aktuellen Stand enthält) zu erhalten, klicken Sie im Menü den Punkt „Auszug“ an, worauf folgendes Eingabeformblatt erscheint:



**Auszug** ⓘ

Katastralgemeinde-Nr. \*  Suche:  ▼

Einlagezahl   Grundstück-Nr.

Ausgabe  ▼

Auszug (HTML) **Hinweis: zusätzlich abgefragte Urkunden sind gebührenpflichtig**

Auszug mit Signatur

Zählung  ▼

In diese Maske müssen Sie mindestens eingeben:

- die Katastralgemeinde, und zwar deren Nummer (kann auch über „Suche“ gefunden werden), und
- die Einlagezahl der gewünschten Liegenschaft **oder** die Nummer eines Grundstücks, das zum Gutsbestand dieser Liegenschaft gehört. Der Radiobutton zeigt Ihnen dann an, welches Feld für die Abfrage verwendet wird bzw. wurde (wird manchmal erst nach Drücken der Enter-Taste bzw. Anklicken des Schaltfeldes „Suchen“ korrekt angezeigt).

So könnte eine Abfrage wie folgt aussehen:

Katastralgemeinde-Nr: 01305

Einlagezahl: 1422

Grundstück-Nr:

Dasselbe Ergebnis würde mit folgender Abfrage erreicht werden:

Katastralgemeinde-Nr: 01305

Einlagezahl:

Grundstück-Nr: 127/105

In beiden Fällen würde derselbe Grundbuchsauszug abgerufen werden.

Defaultmäßig ist im weiteren Feld „Ausgabe“ „Vollständiger Auszug“ ausgewählt.

Mitunter enthält eine Einlage sehr viele Eintragungen, z.B. bei Wohnungseigentum, wo sehr oft 10 bis 20 Eigentümer, manchmal aber auch bis zu 1000 Eigentümer in einer Einlage eingetragen sind. Um Abschriften übersichtlicher zu gestalten, besteht die Möglichkeit, sogenannte beschränkte Grundbuchsauszüge zu erhalten. Dazu wählen Sie im Feld „Ausgabe“ „Beschränkung des Auszugs“.

Mit dieser Auswahl wechselt die Maske ihren Inhalt:

**Auszug**

Katastralgemeinde-Nr. \*  Suche:

Einlagezahl 
 Grundstück-Nr.

Ausgabe

(A) Gutsbestandsblatt

A1

Alle Grundstücke  
 Nur Grundstück(e)   
 Grundstück(e)  der Katastralgemeinde-Nr.

A2

Alle Eintragungen  
 Letzte Laufnummer  
 Nur Laufnummer(n)

(B) Eigentumsblatt

Alle Eigentümer / Laufnummern  
 Letzte Laufnummer  
 Ab Laufnummer   
 Nur Laufnummer(n)   
 Nur Eigentümer  
 Name 1 \*  Vorname 1   
 Name 2  Vorname 2   
 nur TZ

ohne Zusagen

(C) Lastenblatt

Alle Laufnummern  
 Ab Laufnummer   
 Nur Laufnummer(n)   
 ohne Lösungsverpflichtungen

Auszug (HTML) **Hinweis: zusätzlich abgefragte Urkunden sind gebührenpflichtig**  
 Auszug mit Signatur

Zählung

Im Einzelnen ist auf Folgendes besonders hinzuweisen:

- Im Gutsbestandsblatt kann die Wiedergabe von A1-Blatt und A2-Blatt durch Anklicken der entsprechenden Check-Boxen ein- bzw. ausgeschaltet werden.
- Im A1-Blatt kann in der Feldgruppe „Grundstück(e) – der Katastralgemeinde-Nr“ auf sogenannte Überlandgrundstücke eingeschränkt werden.
- Im B-Blatt können bei Eingabe von Name oder Vorname des Eigentümers diese verkürzt eingegeben werden (Eingaberegeln – siehe Kapitel „Personenverzeichnis“).

### Titelproblematik:

Wurde bei der Suche kein Ergebnis erzielt, so ist der Vorname nochmals mit einem „\*“ (Suchoperator) zu erweitern (zB Johanna\*), da ein allfälliger Titel durch die bis 7.5.2012 vorgenommene Erfassung als Teil des Vornamens gespeichert wurde (zB Johanna Mag.)

- Wird im B-Blatt die Check-Box „ohne Zusagen“ angeklickt, dann wird in der Abschrift die Ausgabe der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums (§ 37 WEG 2002) unterdrückt.
- Wird im C-Blatt die Check-Box „ohne Lösungsverpflichtungen“ angeklickt, dann wird in der Abschrift die Ausgabe der Anmerkung der Lösungsverpflichtung unterdrückt.

## 4. Abfragen aus dem Hauptbuch: historische Einlagezahl (HEZ; Lösungsverzeichnis)

Zur Abfrage des Lösungsverzeichnisses klicken Sie im Menü den Punkt „Historischer Auszug“ an, worauf folgendes Eingabeformblatt erscheint:

**Historischer Auszug** ⓘ

Katastralgemeinde-Nr. \*

Einlagezahl   Grundstück-Nr.

Ausgabe

Sortierung chronologisch

Blatt

Auszug mit Signatur

Zählung

Zur Auswahl der gewünschten Einlage (Katastralgemeinde-Nr., Einlagezahl oder Grundstücksnummer) siehe die Ausführungen oben zu Abruf eines Grundbuchsatzugs.

Defaultmäßig ist die Ausgabe auf einen Zeitraum von fünf Jahren beschränkt. Wird eine unbeschränkte Ausgabe gewünscht, muss die Eingabe „Beschränkung des Auszugs“ gewählt und der entsprechend längere Zeitraum in den Feldern „Datum von“ und „Datum bis“ eingegeben werden.

Ausgabe	anderer Zeitraum	▼
	Datum von	<input type="text"/>
	Datum bis	<input type="text"/>
	Sortierung chronologisch	▼

Desgleichen führt im Feld „Blatt“ die Eingabe „keine Auswahl“ zur Wiedergabe aller Blätter.

## 5. Grundstücksverzeichnis

Im Grundbuch dient das Grundstücksverzeichnis 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 Flächenermittlung (zB rechnerisch)
- Grenzkataster (ja/nein)
- die Liegenschaftsadresse
- 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 (siehe unten KG-Abfrage "Grundstücksnummerierung: getrennt") ist den Bauflächennummern ein Punkt vorzusetzen (zB .1).

Das Grundstücksverzeichnis dient auch für die Abfrage eines „Anrainerverzeichnisses“ bzw. als Ersatz für einen „Grundbesitzbogen“ [Diese wurden bei den Vermessungsämtern geführt. Die Ordnung und Verzeichnung erfolgte in alphabetischer Reihenfolge der Katastralgemeinden. Die Grundbesitzbögen weisen die Namen und Wohnorte inklusive Hausnummern der Grundbesitzer sowie die Parzellen mit ihren Kulturgattungen, Flächenausmaßen und Reinerträgen auf].

Bei Anklicken dieses Menüpunkts erscheint die folgende Maske:

### Grundstücksverzeichnis

Katastralgemeinde-Nr. *	<input type="text"/>
Grundstück-Nr. *	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Ohne Grundstücksadressen	
<input type="checkbox"/> Mit Eigentümer	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Sortierung	
<input type="checkbox"/> Auszug mit Signatur	
Zählung	Amtsgebrauch 

Einzugeben sind die Nummer der Katastralgemeinde (fünfstellig) und zumindest eine Grundstücksnummer. Es können bis zu 100 Grundstücksnummern getrennt durch Beistriche (ohne Leerzeichen) eingegeben werden.

Die Grundstücksnummer ist vollständig einzugeben (wenn eine Teilungszahl vorhanden ist, z.B. „106/2“, ist diese auch einzugeben); Bereichseingaben (z.B. „100-109“) sind nicht möglich. Folgende Check-Boxen erlauben eine weitere Spezifizierung der Abschrift:

#### Ohne Grundstücksadressen

Beim Setzen eines Häkchens werden keine Grundstückadressen ausgegeben.

#### Mit Eigentümer

Beim Setzen eines Häkchens werden auch die Eigentümer wiedergegeben. Im nachgestellten Feld kann die Höchstzahl der je betroffenen Grundbuchseinlage wiedergegebener Eigentümer bestimmt werden:

leer alle

0 keiner

1 bis 9 je nach eingegebener Zahl

## Sortierung

Beim Setzen eines Häkchens werden die Grundstücke in der Wiedergabe nach Grundstücksnummern aufsteigend sortiert, sonst in der Reihenfolge der Eingabe.

Beispiel:



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

---

### Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

Bezirksgericht 090 Hollabrunn  
Katastralgemeinde 18123 Retz Stadt

\*\*\*\*\*

Grundstücke:

Nr.

1	Einlage (EZ): 48 Katastralgemeinde der EZ: 18123 Retz Stadt Fläche: 590 m <sup>2</sup> Flächenermittlung: - Grenzkataster: Nein Adresse: Hauptplatz 1
---	--

Gesamtfläche: 590 m<sup>2</sup>

-----  
Eigentümer der verzeichneten Grundstücke:

EZ	LNR	
48	1 ANTEIL: 1/1	Stadtgemeinde Retz ADR: Hauptpl. 30, Retz 2070

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

---

Grundstücksverzeichnis

28.12.2019 16:29:38

---

## **D. Bauwerke auf fremdem Grund - Überbauten (Superädifikate)**

### **1. Allgemeines**

Superädifikate sind selbstständige Bauwerke, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen.

Die „mangelnde Belassungsabsicht“ des Bauwerks sollte im Sinne der gebotenen Publizität aus äußeren Anzeichen erkennbar sein.

Dies kann

- durch das äußere Erscheinungsbild bzw.
- durch die Art der Bauweise bzw.
- dem Zweck des Bauwerks zum Ausdruck kommen.

In der Praxis ist die häufigste Ursache der Superädifikatseigenschaft eines Gebäudes eine Vereinbarung eines zeitlich befristeten Grundnutzungsverhältnisses - diese Superädifikatseigenschaft ist für Dritte allerdings oft kaum erkennbar.

Superädifikate sind keine Bestandteile der Liegenschaft, sie haben ein eigenes rechtliches Schicksal. Es muss sich jedoch bei dem Bauwerk um ein selbstständiges Gebäude, nicht bloß Gebäudeteile handeln.

Superädifikate gelten in der Regel als bewegliche Sachen, auch wenn sie unbeweglich sein mögen. Sie unterliegen also im Allgemeinen den Rechtsgrundsätzen über bewegliche Sachen und sind als solche von der Aufnahme in das Grundbuch ausgeschlossen. In einzelnen Fällen werden diese Überbauten jedoch als unbewegliche Sachen behandelt. Dies ist gerade im Bereich des vertraglichen Rechtsverkehrs und auch im Exekutionsverfahren der Fall.

### **2. Eigentumserwerb am Superädifikat**

Beim Eigentumserwerb am Superädifikat ist zwischen dem erstmaligen Eigentumserwerb und der Übertragung des Eigentums zu unterscheiden.

### 2.1. **Originärer Erwerb:**

Der originäre Eigentumserwerb richtet sich nach den allgemeinen Bestimmungen über den Erwerb beweglicher Sachen. Der erste Eigentumserwerb am Superädifikat erfolgt durch Errichtung des Gebäudes, wobei der Bauführer nicht die Absicht haben darf, das Bauwerk auf Dauer auf dem fremden Grund zu belassen.

Es kann ein Bauwerk nur entweder von Anfang an als solches anzusehen sein, oder nicht. Eine spätere Trennung des Baues von Grund und Boden in dem Sinne, dass die Baulichkeit dann zum Superädifikat wird, ist nicht denkbar.

Das Entstehen des Bauwerks auf fremdem Grund ist durch keinen besonderen Publizitätsakt gekennzeichnet. In einem bewilligenden Beschluss ist die Ersichtlichmachung der Urkundenhinterlegung für ein Bauwerk im Gutsbestandsblatt des Grundbuchs für das betroffene Grundstück anzuordnen, sofern noch keine Urkundenhinterlegung für dieses Grundstück ersichtlich gemacht ist. Diese Ersichtlichmachung im Grundbuch hat lediglich deklaratorische Funktion, also keinerlei rechtliche Bedeutung.

### 2.2. **Derivativer Erwerb:**

Während der Eigentumserwerb am Bauwerk publizitätslos im Zuge dessen Errichtung erfolgt, bedarf es zur Übereignung des Bauwerkes der Urkundenhinterlegung nach dem Urkundenhinterlegungsgesetz (UHG). Die Zustimmung des Grundeigentümers zu diesem Rechtsgeschäft ist nicht notwendig.

In dem mit dem Grundbuchsverfahren in keiner Weise vergleichbaren UH-Verfahren bleibt allerdings die Ableitung des neu begründeten Rechts vom bisherigen Berechtigten ungeprüft. Für die Hinterlegung bedarf es nicht des Nachweises, dass der, gegen den sich der durch die Hinterlegung beabsichtigte Rechtserwerb richtet (der Vormann), Eigentümer der Liegenschaft oder sonst zur Bestellung des Rechtes befugt ist.

Die Urkundenhinterlegung tritt an die Stelle der Übergabe.

Die Urkundenhinterlegung ist die einzig mögliche Form, das Eigentumsrecht an einem Bauwerk zu übertragen - die bloße Übergabe [durch Zeichen, durch Erklärung, durch Besitzerräumung] genügt zur Übertragung des Eigentums nicht. Vielmehr muss zur Übertragung des



Eigentums (wie für jeden anderen Rechtserwerb) an Superädifikaten die Erwerbsurkunde bei Gericht hinterlegt werden.

Die dingliche Wirkung von Rechten und Lasten entstehen erst mit der Urkundenhinterlegung. Neben der Urkundenhinterlegung kennt das Urkundenhinterlegungsgesetz auch noch die Einreihung von Urkunden.

Die Einreihung hat nur deklarative Wirkung. Urkunden über den Rechtsverlust (über die Löschung) sind nur einzureihen. Gesuche um Einreihung betreffen alle Fälle, die im „normalen“ Grundbuchsverfahren Gegenstand einer Anmerkung, Ersichtlichmachung oder Löschung wären.

Auch die Einreihung eines Beschlusses über die Anmerkung einer Rangordnung ist zulässig. Vereinfacht könnte man sagen, dass die Hinterlegung nach dem UHG der Einverleibung im GBG und die Einreihung von Urkunden, den Anmerkungen/Ersichtlichmachungen im Grundbuch entsprechen.

Wird die Hinterlegung einer Urkunde über ein Superädifikat beantragt, ist in dem bewilligenden Beschluss die Ersichtlichmachung der Urkundenhinterlegung für ein Bauwerk im Gutsbestandsblatt des Grundbuchs für das betroffene Grundstück anzuordnen, sofern noch keine Urkundenhinterlegung für dieses Grundstück ersichtlich gemacht ist. Diese Ersichtlichmachung wirkt aber in keiner Weise rechtsbegründend (sie dient nur zur Informations- und Übersichtszwecken).

```
***** A2 *****  
6 a 650/2012 Urkundenhinterlegung auf Gst 497  
***** ENDE *****
```

### **3. Erlöschen des Superädifikats:**

- Eigentümer des Superädifikats erwirbt die Liegenschaft
- Eigentümer des Grundstücks erwirbt das Superädifikat
- Untergang des Superädifikats durch Vernichtung
- Preisgabe des Eigentums an einem Bauwerk (Dereliktion)

Erlischt das Superädifikat durch Untergang, kann eine Urkunde, auch eine Bestätigung der Baubehörde zur Feststellung des Nichtbestehens des Rechtes eingereicht werden.

#### 4. Superädifikat und Exekution:

Das Superädifikat kann ver- und gepfändet werden. Die Pfändung eines Superädifikats erfolgt durch pfandweise Beschreibung im (besonderen) Pfändungsprotokoll, das in Ur- und Abschrift herzustellen ist, wobei die Abschrift in die Urkundensammlung einzureihen ist (dies dient aber nur der Publizität des Pfandrechts - auf die Wirksamkeit der Pfandrechtsbegründung hat die Einreihung des Pfändungsprotokolls keinen Einfluss).

Es sind sämtliche Regeln über die Zwangsversteigerung (über die Zwangsverwaltung von Superädifikaten finden sich in der Exekutionsordnung keine Bestimmungen) von Liegenschaften auch auf Superädifikate anwendbar (ein Antrag des betreibenden Gläubigers auf Zwangsversteigerung eines Superädifikats des Verpflichteten kann bewilligt werden).

Für die pfandweise Beschreibung, die vom Exekutionsgericht nach Bewilligung der Exekution von Amts wegen anzuordnen und vom Gerichtsvollzieher vorzunehmen ist gelten §§ 90 bis 95 EO, welche die zwangsweise Pfandrechtsbegründung an einer nicht verbücherten Liegenschaft regeln. **Der Rang des Befriedigungsrechtes des betreibenden Gläubigers hängt vom Zeitpunkt der pfandweisen Beschreibung ab.**

Die in § 91 EO enthaltene Regelung, wonach die pfandweise Beschreibung von der Klärung der Frage des Besitzes der verpflichteten Partei abhängt, ist bei Superädifikaten ohne Bedeutung, weil bei ihnen diese Frage schon vor der Bewilligung der Exekution zu klären oder wegen Nachweises des Eigentums der verpflichteten Partei nicht maßgebend ist.

Die nähere Vorgangsweise für die pfandweise Beschreibung ist in §§ 92, 93 EO und § 561 Geo geregelt, wobei diese Vorschriften wegen der Unterschiede im Exekutionsobjekt nur sinngemäß gelten können.

Anstelle der Verzeichnung der Bestandteile der Liegenschaft (vgl § 92 Abs 2 EO) sind im Protokoll über die pfandweise Beschreibung insbesondere die Angabe der Art (zB Siedlungshaus, Kleingartenhütte, Lagerhalle, Alm- oder Schutzhütte, Tankstellengebäude) und gegebenenfalls die Anschrift des Superädifikats, ferner eine nähere Bezeichnung des Grundstücks, auf dem sich das Superädifikat befindet (Nummer, Katastralgemeinde, zweckmäßigerweise auch Einlagezahl), und, wenn Zweifel entstehen können, auch (allenfalls unter Anschluss eines Lageplans) nähere Angaben über die Lage des Superädifikats. Soweit die erwähnten Angaben bereits der Liegenschafts- und Bauwerkskartei zu entnehmen sind, genügt der Hinweis auf die

entsprechende Karteikarte, in der die Katastralgemeinde und die Grundstücksnummer anzugeben sind. Eine nähere Beschreibung des Superädifikats ist hingegen für die pfandweise Beschreibung nicht erforderlich ; sinnvoll und gerechtfertigt ist hingegen die Verzeichnung und Beschreibung des Zubehörs.

Das Protokoll über die pfandweise Beschreibung ist gem § 92 Abs 4 EO dem Richter vorzulegen. Eine Abschrift ist in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereichten Urkunden einzureihen (siehe oben)

Die pfandweise Beschreibung bewirkt gem § 90 Abs 1 EO den Erwerb eines Pfandrechts an dem Exekutionsobjekt durch den betreibenden Gläubiger.

Kommt es zu einem Beitritt, so ist nicht neuerlich eine pfandweise Beschreibung vorzunehmen, sondern es ist gem § 94 EO die Pfändung durch Anmerkung der Versteigerungsbewilligung auf dem Protokoll über die aus Anlass der ersten Exekutionsbewilligung vorgenommene pfandweise Beschreibung (sofern deren Richtigkeit und Vollständigkeit unbestritten ist) zu vollziehen. Außerdem ist gem § 1 Abs 1 Z 2 lit f UHG eine Urkunde über die Anmerkung in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereichten Liegenschafts- und Bauwerksurkunden einzureihen, wobei dies in der Praxis wohl am besten dadurch geschehen wird, dass neuerlich eine Abschrift (Ablichtung) des über die pfandweise Beschreibung errichteten Protokolls, aus dem die neue Anmerkung zu ersehen ist, in die Sammlung aufgenommen wird.

Als gesetzliche Versteigerungsbedingung ist festgelegt, dass bei einer Versteigerung des Superädifikats der Ersteher ex lege in das Grundnutzungsverhältnis eintritt. Durch diesen automatischen Übergang des Nutzungsrechts der Liegenschaft auf den Ersteher wird die exekutive Verwertung des Superädifikats sehr erleichtert (dem Eigentümer wird jedoch das Recht zugestanden, das Nutzungsverhältnis aus wichtigem Grund zu kündigen).

Das Versteigerungsedikt ist auch dem Eigentümer der Liegenschaft, auf der sich das Superädifikat befindet, zu seiner Information zuzustellen; Partei des Exekutionsverfahrens wird der Liegenschaftseigentümer aber nicht.

Der Zuschlag bei der Versteigerung erfolgt mittels Beschlusses, welcher dem Verpflichteten, dem betreibenden Gläubiger wie auch dem Meistbietenden zuzustellen ist. Auch der Eigentümer der Liegenschaft, auf dem sich das Superädifikat befindet, ist von der Erteilung des Zuschlags zu informieren.

Der Meistbietende erwirbt das Bauwerk bereits durch den Zuschlag, ohne dass es eines weiteren Erwerbsaktes bedarf. Die Einreichung der Ausfertigung des Beschlusses über die Erteilung des Zuschlags dient wie oben bei der Einreichung des Pfändungsprotokolls auch nur zu Übersichtszwecken und erzeugt keine Rechtswirkungen. Der Rechtserwerb geschieht auf Grund des Zuschlags.

## 5. Muster eines Protokolls über eine pfandweise Beschreibung:

B E 2786/12 I  
(Bitte in allen Eingaben anführen)

**JUSTIZ** BEZIRKSGERICHT KLOSTERNEUBURG

Tauchnergasse 3  
3400 Klosterneuburg  
Tel: +43 (0)2243 37882  
Fax: +43 (0)2243 37882-35

Personenbezogene Ausdrücke in diesem Schreiben umfassen Frauen und Männer gleichermaßen.

Uh 87/12

**EXEKUTIONSSACHE:**

**Betreibende Partei**  
Schlosserei Pirnbauer GmbH  
Industriestr. A/8  
2345 Brunn am Gebirge

**vertreten durch:**  
Mag. Georg MORENT Rechtsanwalt  
Spiegelgasse 19  
1010 Wien  
Tel: 512 33 95  
Zeichen: 1882/11

**Verpflichtete/r**  
Brigitte Metzl  
Geschwendt 44  
3400 Klosterneuburg-Weidling

**Wegen:** 10.099,20 EUR samt Anhang (Zwangsvorsteigerung von Liegenschaften und Fahrnisexekution und Forderungsexekution)

**PROTOKOLL ÜBER DIE PFANDWEISE BESCHREIBUNG NACH § 1101 ABGB**

Ort und Zeit der pfandweisen Beschreibung:  
3400 Kbg-Weidling, Geschwendt 44

am 24.10.12 Beginn: 8.07 Uhr.

Anwesend:  
(für den) Antragsteller: niemand  
(für den) Antragsgegner: LG Ronald Rybin  
Beschlusszustellung ONr. 2  
an Antragsgegner zu \_\_\_\_\_ Handen d. Lebensgefährten

Wohnung:  
EG-125qm, OG-100qm, KG-125qm  
Geschäftsräume:

Zur Sicherstellung der Miet-(Pacht-)Zinsforderung des Antragstellers werden gem. § 1101 ABGB die nachstehend verzeichneten Gegenstände pfandweise beschrieben:

Post-zahl	Stück-zahl	Gegenstand	Anmerkung
1	1	Superädifikat, Einfamilienhaus, 2-geschoßig, unterkellert, KG-ca. 125Qm, EG-ca. 125Qm, OG-ca. 100Qm, Grundfläche ca. 990qm, Gaslagenheizung	

1 von 2

M. S. T. M. T. A. I.

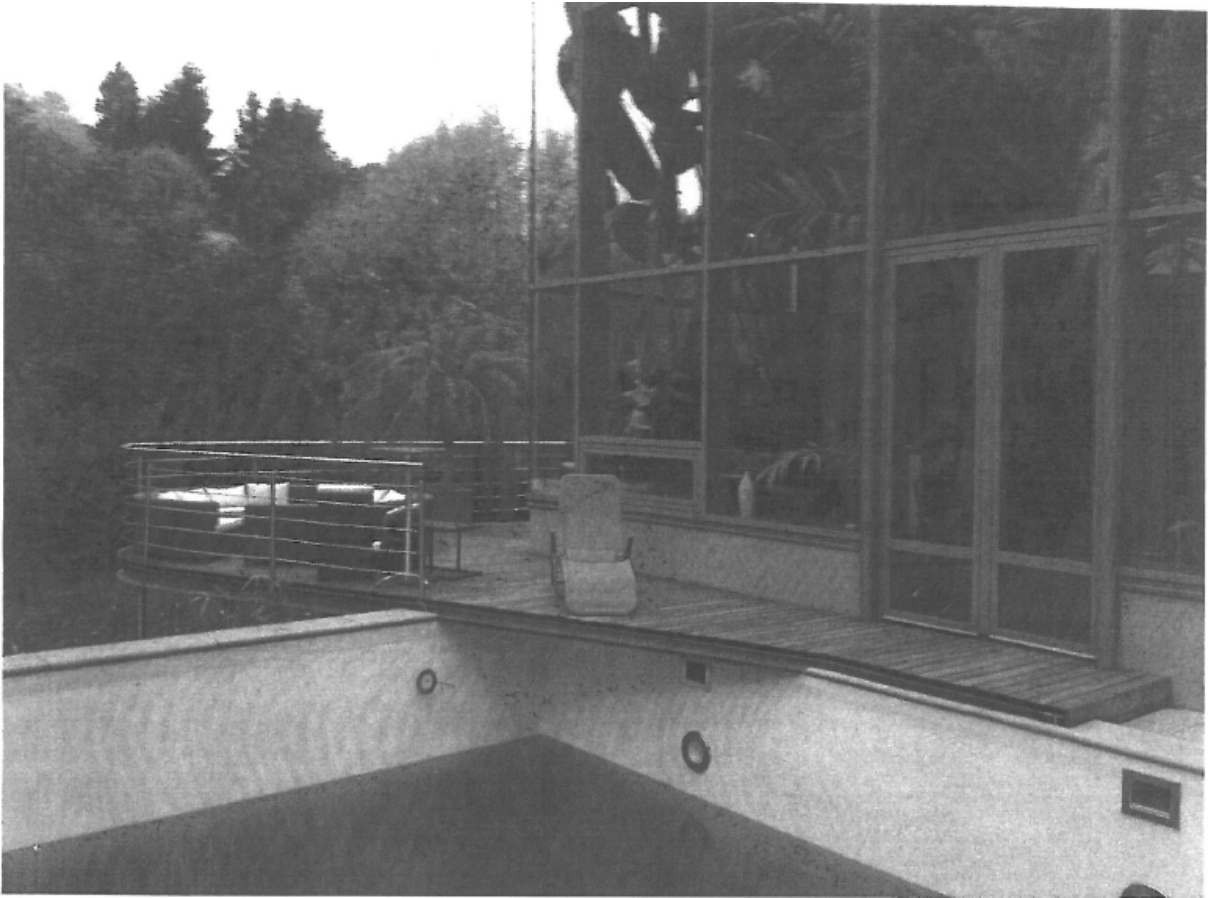
Post-zahl	Stück-zahl	Gegenstand	Anmerkung

Weitere Bemerkungen:

Gerichtsvollzieher(in) \_\_\_\_\_ Ende der Amtshandlung: 8.30 Uhr







## 6. Die Liegenschafts- und Bauwerkskartei:

Die Evidenthaltung der Superädifikate in einer Kartei (GeoForm 107 a - Liegenschafts- und Bauwerkskartei zur Urkundenhinterlegung) erfolgt in der Praxis meist sehr lückenhaft und diese Aufzeichnungen der Rechtsvorgänge haben nur Evidenzcharakter. Niemand kann sich auf die Unkenntnis von Tatsachen und Rechten berufen, die aus den Karteien und den darin verzeichneten Urkunden ersichtlich sind. Ein Schutz des Vertrauens auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit besteht nicht.

Auf der Karteikarte sind die bewilligten Eintragungen zu verzeichnen. Der wesentliche Inhalt des Rechts ist ersichtlich zu machen.

Befinden sich auf einer Liegenschaft mehrere Bauwerke, so ist für jedes von ihnen eine gesonderte Karteikarte zu führen.

Weiters ist eine alphabetisch angelegte Namenskartei zu führen. Alle Personen, deren Rechte durch die Urkundenhinterlegung berührt werden, sind in die Namenskartei aufzunehmen. Dabei ist die Art des Rechtes oder der Last ersichtlich zu machen. Der Name einer Person darf in der Kartei nur einmal (pro Gerichtsbezirk) vorkommen.

Jedermann kann das Tagebuch, die Karteien und die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereichten Urkunden einsehen und abschreiben. Die Vorschriften über die Einsicht in das Grundbuch, die Grundbuchsabschriften und die Grundbuchsauszüge gelten sinngemäß. Auf die Unkenntnis von Tatsachen und Rechten, die aus den Karteien sowie aus den dort verzeichneten Urkunden ersichtlich sind, sowie auf die Vollständigkeit und Richtigkeit der Karteien kann sich allerdings niemand berufen.



## 7. Muster der Liegenschafts- und Bauwerkskartei:

Auf die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Kartei kann sich niemand berufen! (§ 20 UMG)

Fortsetzungsblatt		Katastralgemeinde	Bauwerkskartenummer	Einlagezahl	Gundstücknummer
		Klosterneuburg	1	5057	266P.7
Liegenschaftsbezeichnung: <i>Schneid 4b</i>					
Bauwerksbezeichnung: <i>Nachhaus</i>					
Andere, derselbe Liegenschaft betreffende Bauwerkskartenummern:					
Fortlaufende Zahl	Tag des Eintragens	Aktenzeichen (UH)	Inhalt	Art der Eridigung	Bemerkungen
<i>1</i> <i>34</i>	<i>29.7.86</i>	<i>4086</i>	<i>Pfandrecht Höchstbetrag 260.000,- für Bauforderungen durch Klosterneuburg sep. Genossenschaft m.B.H.</i>	<i>bes.</i>	
<i>2</i>	<i>12.3.04</i>	<i>29/04</i>	<i>Erwerbgrund für die Liegenschaftsbezeichnung mit Realoffenbarung für einschließlich 12.3.2005</i>	<i>bes.</i>	
<i>3</i>	<i>21.5.04</i>	<i>44/04</i>	<i>Erwerb Liegenschaft für Edward GEBISCH, ab 26.4.1946.</i>	<i>bes.</i>	<i>129 357/20x</i>

Geform 107a Liegenschafts- und Bauwerkskartei zur Urkunden hinterlegung      Ed. 19807a/4 - 1/04

Fortlaufende Zahl	Tag des Eintragens	Aktenzeichen (UH)	Inhalt	Art der Eridigung	Bemerkungen
<i>4</i> <i>34</i>	<i>25.10.04</i>	<i>83/04</i>	<i>1. Einzeilung Rechnung - Zahlung über 49/86 Lösung Pfandrecht LNR</i>		
<i>1.5</i>			<i>2. im Rang der 23/04 Erwerb Liegenschaft für Friedlke METZL, ab 28.10.09 3. Pfandrecht Höchstbetrag € 44.100,- für Bauforderungen durch Klosterneuburg sep. Gen. u. B.H.</i>	<i>bes.</i>	
<i>5</i> <i>34</i>	<i>21.2.06</i>	<i>16/06</i>	<i>Lösung Pfandrecht UH 83/04 (€ 44.100,-)</i>	<i>bes.</i>	
<i>6</i>	<i>27.4.06</i>	<i>37/06</i>	<i>Pfandrecht über Grundbesitz v. 17.3/28.3.41 Liegenschaftsrecht für Stadtgemeinde Klosterneuburg für Forderung € 26.620,-</i>	<i>bes.</i>	
<i>7</i>	<i>3.12.09</i>	<i>100/09</i>	<i>Pfandrecht im Höchstbetrag von € 78.000,- für Oberbank AG</i>	<i>bes.</i>	
<i>8</i>	<i>17.3.10</i>	<i>24/10</i>	<i>Pfandrecht im Höchstbetrag von € 188.000,- für Oberbank AG</i>	<i>bes.</i>	

Auf die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Kartei kann sich niemand berufen! (§ 20 UHG)

1. Fortsetzungsblatt		Katastralgemeinde	Bauwerkskartenummer	Einlagezahl	Grundstücksnummer
		Westerneuburg	1	5057	2669/7
Liegenschaftsbezeichnung: <i>Gschwendl 44</i>					
Bauwerksbezeichnung: <i>Wohnhaus</i>					
Andere, dieselbe Liegenschaft betreffende Bauwerkskartenummern:					
Fortlaufende Zahl	Tag des Einlangens	Aktenzeichen (Uh)	Inhalt	Art der Erledigung	Bemerkungen
9	30.3.2011	26/11	Einleitung Versteigerungsverfahren wg. € 26.866,10 s.A.	bes.	BE 1202/11 x
10	4.11.2011	66/11	Einstellung d. Versteigerungsverfahrens w. ON 9	bes.	BE 1202/11 x
11	14.11.2012	87/12	Einreichung Pfändungsprotokoll v. 24.10.2012 Handweise Bescheidungsprotokoll	bes.	BE 2786/12i
12	8.7.2013	56/13	Einstellung des Versteigerungsverfahrens w. ON 11	bes.	BE 2786/12i

Geoform 107a (Liegenschafts- und Bauwerkskartei zur Urkunden hinterlegung)

Err. 19.807a/0002 - I 4/2010

## E. Tipps für den Gerichtsvollzieher

- Bei Abgabe des Vermögensverzeichnisses bezeichnet der Schuldner seine Liegenschaft ungenau. Eine Abfrage im Namensverzeichnis und im Grundstücksverzeichnis ergeben Einlagezahl, Katastralgemeinde und Liegenschaftsanteil.
- Eine Abfrage des Namens- und Adressenverzeichnisses ergibt womöglich weitere Vollzugsadressen und führt dadurch zum Erfolg.
- Anlässlich der Schätzung einer Liegenschaft ergeben sich Fragen hinsichtlich der Zugehörigkeit von Grundstücken zur Verkaufsliegenschaft. Eine Abfrage im Grundstücksverzeichnis ergibt Aufschluss.
- Anlässlich der Schätzung einer Liegenschaft ergeben sich Fragen hinsichtlich eingetragener Rechte (Wohnungsrecht, Fruchtgenuss, ...). Eine Abfrage in der elektronischen Urkundensammlung zeigt den Umfang der Belastung.
- Bei Räumung einer Liegenschaft ist die vorherige Einsicht in die Digitale Katastermappe ratsam, damit Ausmaß, Form und Lage der Liegenschaft genau bekannt sind.
- Eine Abfrage im Namensverzeichnis ergibt grundsätzlich die genaue Schreibweise des Namens, das Geburtsdatum und die Adresse eines Schuldners.
- In der Grundbuchseinlage ist eine Plombe ersichtlich. Eine Abfrage des Tagebuches ergibt Aufschluss über mögliche bevorstehende Änderungen im Grundbuch.
- Eine Abfrage im Grundstücksverzeichnis lässt feststellen, wer die Anrainer/Nachbarn zur Liegenschaft des Schuldners sind. Jetzt sind Gespräche möglich, die Aufschluss über ungenaue Grundstücksgrenzen geben (zB bei der Schätzung einer Liegenschaft).
- Eine Abfrage der Historischen Einlage gibt Aufschluss darüber, warum und seit wann ein Grundstück nicht mehr zur Liegenschaft des Schuldners gehört, obwohl dieser noch sein Eigentum daran behauptet.
- Vor Einführung eines Zwangsverwalters sollte jedenfalls die Abfrage eines aktuellen Grundbuchsatzuzuges und eines Ausdruckes aus der Digitalen Katastermappe erfolgen.