

ABFRAGE DES GRUNDBUCHS (samt EINFÜHRUNG)

1. GRUNDBEGRIFFE ZUM GRUNDBUCH	1
1.1. Allgemeines	1
1.2. Hauptbuch	1
1.3. Lösungsverzeichnis.....	2
1.4. Urkundensammlung	2
1.5. Hilfsverzeichnisse	2
1.6. Katastralmappe	3
2. GRUNDBEGRIFFE ZUM KATASTER.....	3
2.1. Allgemeines	3
2.2. Technisches Operat.....	4
2.3. Grundstücksverzeichnis	4
2.4. Adressregister.....	4
3. ZUSAMMENARBEIT GRUNDBUCH UND KATASTER.....	5
4. GRUNDBUCHSEINSICHT.....	5
4.1. Grundbuchsabschrift	6
4.2. Aufschrift	8
4.3. Gestaltung des A1-Blattes	9
4.4. Gestaltung von A2-, B- und C-Blatt	10
4.5. Besonderheiten im B-Blatt	11
4.6. Besonderheiten im C-Blatt.....	12
4.7. Lösungsverpflichtung	14
4.8. Mehrere Grundbücher für eine Katastralgemeinde (Klagenfurt, Salzburg und Wiener Neustadt)	16
4.9. Höfeabteilungen in Tirol	17
4.10. Nicht verbücherte Grundstücke.....	17
4.11. Besonderheiten durch Umstellung auf EDV	17
4.12. Elektronische Umschreibung zum 7.5.2012	18

5. VERZEICHNIS DER GELÖSCHTEN EINTRAGUNGEN	18
5.1. Umfang der Eintragungen.....	18
5.2. Gliederung des Lösungsverzeichnisses	19

1. Grundbegriffe zum Grundbuch

1.1. Allgemeines

Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Verzeichnis, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen werden. Es dient der Sicherung des Rechtsverkehrs durch Offenkundigkeit der Rechtsverhältnisse, als Erwerbsart (Modus) für den Erwerb dinglicher Rechte an Liegenschaften und der steuerlichen Überwachung.

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch, dem Lösungsverzeichnis und der Urkundensammlung. Daneben bestehen die Hilfsverzeichnisse, nämlich Grundstücksverzeichnis, Anschriftenverzeichnis und das Personenverzeichnis. Die früher bei den Gerichten aufgelegte Grundbuchsmappe wurde durch die von den Vermessungsbehörden geführte Digitale Katastralmappe (DKM) ersetzt. Das Hauptbuch, das Lösungsverzeichnis und die Hilfsverzeichnisse werden automationsunterstützt in der Grundstücksdatenbank geführt, die Urkundensammlung seit 2006 im Justizarchiv.

1.2. Hauptbuch

Das Hauptbuch ist zur Aufnahme der Grundbuchseintragungen bestimmt und ist nach Katastralgemeinden gegliedert.

Katastralgemeinden (KG) sind diejenigen Teile der Erdoberfläche, die im Kataster als solche bezeichnet werden. Meist besteht eine politische Gemeinde aus mehreren Katastralgemeinden. Jede Katastralgemeinde hat einen Namen, zur leichteren und eindeutigen Bezeichnung auch eine Nummer, z.B.: Katastralgemeinde Altenberg 20103. Zur Vereinfachung der Organisation dürfen sich Grenzen von Katastralgemeinden, politischen Gemeinden und Sprengeln der Bezirksgerichte nicht schneiden.

Für jeden Grundbuchskörper (das ist die Liegenschaft, auf die sich die Eintragungen beziehen) besteht eine sogenannte Einlage (in Deutschland: Grundbuchsblatt), die mit einer Zahl innerhalb der Katastralgemeinde eindeutig bezeichnet ist, der sogenannten Einlagezahl (EZ; in Deutschland: Blattnummer). Ein Grundbuchskörper (Liegenschaft) besteht in der Regel aus einem oder mehreren Grundstücken.

Jede Einlage besteht aus drei Teilen ("Blättern"; in Deutschland: "Abteilungen"):

- Im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) werden im Wesentlichen die Grundstücke angeführt, die den Grundbuchskörper bilden.

- Das Eigentumsblatt (B-Blatt) enthält im Wesentlichen das Eigentumsrecht unter Angabe des Eigentümers, gegebenenfalls des Miteigentumsanteils.
- Im Lastenblatt (C-Blatt) werden im Wesentlichen alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte eingetragen.

1.3. Lösungsverzeichnis

In dieses Verzeichnis werden die von der Löschung betroffenen Eintragungen des Hauptbuchs (automationsunterstützt) übertragen. Damit wird das Hauptbuch durch sofortige "Auslagerung" von gelöschten Eintragungen freigehalten (siehe §3 GUG).

1.4. Urkundensammlung

Diese enthält alle Urkunden, die Grundlage einer Eintragung im Hauptbuch waren. Bis 2006 wurden diese Urkunden in Abschrift (ausnahmsweise in Urschrift) in Papierform jahrgangsweise nach der Aktenzahl (Tagebuchzahl, TZ) geordnet, zu Bänden gebunden und am zuständigen Bezirksgericht verwahrt, wo sie von jedermann eingesehen werden können. Wechselt die Zuständigkeit eines Bezirksgerichts hinsichtlich einer Katastralgemeinde, dann verbleiben solche Urkunden bei dem Gericht, das die Entscheidung über die Eintragung getroffen und auch vorgenommen hat. Die Umstellung der Urkundensammlung auf ein IT-Archiv der Justiz wurde 2006 abgeschlossen: Die Urkunden werden seither elektronisch erfasst und ausschließlich elektronisch gespeichert. Die jeweiligen Umstellungszeitpunkte der Bezirksgerichte sind aus der Ediktsdatei ("www.edikte.justiz.gv.at") unter "Kundmachungen der Justiz" zu ersehen.

In der Hauptbucheintragung kann - wenn eine kurze Fassung der Eintragung nicht möglich ist - auf eine bestimmt bezeichnete Stelle der Urkunde verwiesen werden; diese gilt dann als im Hauptbuch eingetragen. Will man also in einem solchen Fall den genauen Inhalt der Grundbucheintragung einsehen, muss man Einblick in die Urkundensammlung nehmen: Ist die Urkunde bereits elektronisch erfasst, kann sie im Internet abgerufen werden; andernfalls muss man entweder das zuständige Gericht aufsuchen und dort die Urkunde einsehen oder eine Ablichtung der Urkunde bestellen.

1.5. Hilfsverzeichnisse

Seit der Umstellung auf EDV sind die Hilfsverzeichnisse Nebenprodukt der Speicherung der Daten in der Datenbank und stellen Abfragemöglichkeiten aus der Datenbank dar, um über den jeweiligen Suchbegriff die Einlagezahl zu erhalten:

Das **Personen(Eigentümer-)Verzeichnis** lässt nach Eigentümern und Bauberechtigten (auch bereits gelöschten) suchen.

Das **Grundstücksverzeichnis** ermöglicht die Suche über Grundstücksnummern.

Das **Anschriften(Straßen-)Verzeichnis** lässt über Grundstücksadressen (Straße und Hausnummern) suchen.

1.6. Katastralmappe

Die Katastralmappe ist eine Landkarte, die die örtliche Lage der Grundstücke (unter Angabe der Grundstücksnummer) und ihre Grenzen wiedergibt. Sie hat im Grundbuch keine rechtliche Bedeutung, sondern dient in diesem Kontext nur der Auffindung der Einlagezahl über die in der Mappe gefundene Grundstücksnummer. Die Katastralmappe ist bereits zur Gänze digitalisiert (Digitale Katastralmappe; DKM). Die Mappe kann daher am Bildschirm (Gericht, Internet) dargestellt und ausgedruckt werden.

2. Grundbegriffe zum Kataster

2.1. Allgemeines

Der Grenzkataster (durch das Vermessungsgesetz 1968, BGBl. 306, neu eingeführt) ist eine von den Vermessungsämtern, also Verwaltungsbehörden, geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grundstücke und deren Grenzen, weiters zur bloßen Ersichtlichmachung der Benützungsarten, Flächenausmaße und sonstigen Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke sowie zur Ersichtlichmachung der geocodierten (raumbezogenen) Adressen der Grundstücke und der darauf befindlichen Gebäude.

Bis zum Vermessungsgesetz 1968 hieß der Kataster Grundsteuerkataster, weil er seit der Anlegung des Katasters ab dem Jahre 1817 hauptsächlich die Grundlage für die Berechnung der Steuerlasten lieferte. Diese Funktion ist durch Änderung der Steuergesetze mehr oder weniger verloren gegangen (im bäuerlichen Bereich können Ertragsmesswerte von Äckern eingetragen sein). Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich; rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen, die im Streitfall vom Bezirksgericht festzusetzen sind. Hingegen entscheidet im Streitfall bei angelegtem Grenzkataster das Vermessungsamt durch Neuvermessung in der Natur aufgrund der in der Datenbank gespeicherten Grenzdaten.

Die Neuanlegung des Grenzkatasters ist nicht abgeschlossen; im heutigen Kataster sind daher die eingetragenen Grundstücke entweder als Bestandteil des Grundsteuerkatasters oder als Bestandteil des Grenzkatasters gekennzeichnet.

Auf jeden Fall ist der Kataster Basis

- für das Grundbuch, weil er Katastralgemeinde und Grundstück definiert.
- für andere Verwaltungszweige, wie z.B. kommunale Aufgaben wie Verwaltung von Wasserleitungen, Kanal, Verbauung, Flächenwidmung, etc.
- für die Erstellung von Landkarten ("Österreichische Karte").

Der Grenzkataster besteht aus dem technischen Operat, dem Grundstücksverzeichnis und dem Adressregister (das ist nicht das Hilfsverzeichnis des Grundbuchs!).

2.2. Technisches Operat

Dieses umfasst

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

2.3. Grundstücksverzeichnis

Dieses enthält für jedes Grundstück

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

2.4. Adressregister

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

- die Bezeichnung der Gemeinde,
- die Bezeichnung der Ortschaft,
- die Bezeichnung der angrenzenden Straße, wenn vorhanden,
- die Orientierungsnummer (Hausnummer, Konskriptionsnummer, u.a.),
- die Katastralgemeinde und die Grundstücksnummer(n), auf die sich die Adresse bezieht,
- die repräsentative Koordinate im System der Landvermessung als räumliche Referenz der Adresse,
- die Postleitzahl und etwaige sonstige Bezeichnungen zum leichteren Auffinden der Adresse, wie Vulgo- und Hofnamen,
- die Eignung für Wohnzwecke,
- von der Gemeinde allenfalls gemachte sonstige Angaben und
- den vom Adressregister vergebenen Adresscode.

3. Zusammenarbeit Grundbuch und Kataster

Zuständig sind (aus historischen Gründen)

- für die Einrichtung des Grundbuchs das Bundesministerium für Justiz,
- für die Führung des Grundbuchs die Bezirksgerichte,
- für die Einrichtung des Katasters das Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend bzw. das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) und
- für die Führung des Katasters die Vermessungsämter (dem BEV nachgeordnet).

Grundbuch und Kataster verwalten überschneidende Datenkreise; sie sind in steter Übereinstimmung zu halten.

Seit der Umstellung von Kataster und Grundbuch auf Automationsunterstützung findet diese Abstimmung durch elektronische Verknüpfung der Daten beider Bereiche statt.

4. Grundbuchseinsicht

Nach § 7 GBG ist das Grundbuch öffentlich und kann von jedermann eingesehen werden.

Einsicht in das Grundbuch ist durch Ausfertigung von Abschriften, d.h. durch Ausdrucke aus der Datenbank zu gewähren (§5 GUG). Ähnliches gilt für den Kataster.

Solche Abschriften können bei Gericht, aber auch bei den Notaren in beglaubigter Form von jedermann verlangt werden. Einer Begründung hiezu bedarf es nicht.

Daneben ist die sogenannte "externe Abfrage" eingerichtet, bei der jedermann über das Internet in die Grundstücksdatenbank (einschließlich Digitaler Katastralmappe) Einsicht nehmen kann (zum Zugang siehe unten Punkt 13). Hierbei wird die Beglaubigung durch die elektronische Signatur ersetzt, die am Ende der Abschrift auf einer neuen Seite erscheint und wie folgt aussieht:



Daneben sind in einer Tabelle noch folgende Daten ersichtlich: Datum/Zeit, Hinweis auf die elektronische Signierung und ein Hinweis zur Prüfung der Signatur. Zur Prüfung ist der dort angegebene Link anzuklicken und den weiteren Anweisungen am Bildschirm zu folgen.

4.1. Grundbuchsabschrift

Eine solche Grundbuchsabschrift ist grundsätzlich wie folgt aufgebaut:

Logo der Republik Österreich und des Grundbuchs
Kopf Katastralgemeinde (Grundbuch), Einlagezahl, zuständiges Gericht
Hinweise auf besondere Abschrift
Aufschrift Letzte Tagebuchzahl, Plombe, Wohnungseigentum, öffentliches Gut, Baurecht etc. Hinweis auf die elektronische Umschreibung
A1-Blatt Folgende Spalten: Grundstücksnummer, Hinweis auf Grenzkataster, Benützungsart, Berechnung der Fläche, Ausmaß der Fläche (gesamt und je Benützungsabschnitt) und Grundstücksadresse

A2-Blatt Ersichtlichmachung von Änderungen am Grundbuchskörper, öffentlich-rechtlicher Lasten, dinglicher Berechtigungen
B-Blatt Miteigentumsanteile, diesen zugeordnet Eigentümer einschließlich Geburtsdatum und Adresse, samt Rechtstatsachen
C-Blatt Belastungen (Pfandrecht, Dienstbarkeit, etc) samt Rechtstatsachen
Hinweis Informationen über Ausgabestelle, Gebühr, Hinweis auf Gebührenbefreiung oder amtswegige Erstellung
Schlusszeile Angabe des Abfragezeitpunkts

Als Ausdruck sieht eine Grundbuchsabschrift typischerweise wie folgt aus:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16111 Guntramsdorf
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 1947

```

*****
Letzte TZ 2471/2008
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II Nr.XXX/2012 am 22.11.2011
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
214/9    GST-Fläche              705
         Baufl.(Gebäude)         196
         Gärten                  509  Kamillenweg 9
***** A2 *****
1  a 9088/1991 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 214/8 aus EZ 1946,
    Einbeziehung in Gst 214/9
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Otto Russmann
  GEB: 1949-07-02 ADR: Kamillenweg 9, Guntramsdorf 2353
  d 4007/1991 IM RANG 8521/1990 Kaufvertrag 1990-11-12 Eigentumsrecht
  e 2764/1998 Adressenänderung
***** C *****
2  gelöscht

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

***** GEBÜHR: EUR 3,00
Grundbuch 15.03.2012 10:08:40

```

Wurde die Abfrage beschränkt, so wird im Kopf der Abschrift darauf hingewiesen, z.B.:

```
KATASTRALGEMEINDE 20103 Altenberg          EINLAGEZAHL  358
BEZIRKSGERICHT Tulln

*****
***  Eingeschränkter Auszug                      ***
***    ohne A2-Blatt                             ***
***    ohne C-Blatt                             ***
*****
Letzte TZ 4889/2010
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II Nr.XXX/2012 am 22.11.2011
***** A1 *****
```

In geringem Umfang werden bei der Wiedergabe Abkürzungen verwendet, und zwar:

EZ	Einlagezahl
FWGN	Für Wohnzwecke genutzte Einheit (Substandardwohnung)
G	Garage
GR	Geschäftsraum
GST	Grundstück
HE	Haupteinlage
NE	Nebeneinlage
NGS	Nebengebührensicherstellung
TZ	Tagebuchzahl
VuZZ	Verzugs- und Zinseszinsen
VZ	Verzugszinsen
W	Wohnung
ZZ	Zinseszinsen

4.2. Aufschrift

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.

Als Plombe wird die Tagebuchzahl von Anträgen angeführt, die noch in Arbeit sind. Eine solche Eintragung weist also auf einen offenen Antrag hin: es wird sich der Stand des Grundbuchs im Rang dieses Antrags wahrscheinlich ändern. Will man Genaueres wissen, muss man Einsicht in das Tagebuch (das Geschäftsregister des

Grundbuchs) nehmen (siehe Menüpunkt Register) oder in der Grundbuchsabteilung rückfragen.

Darüber hinaus sind in der Aufschrift Hinweise auf besondere rechtliche Umstände eingetragen, wie z.B. Wohnungseigentum, öffentliches Gut, Baurecht, Keller, Eisenbahneinlage oder auch Vulgo-Namen.

4.3. Gestaltung des A1-Blattes

Im A1-Blatt scheinen alle zu dieser Einlage gehörenden Grundstücke, sortiert nach ihren Grundstücksnummern, auf.

Werden in einer Katastralgemeinde die Grundstücke ausnahmsweise getrennt nach Bauflächen und Flurstücken nummeriert, ist der Grundstücksnummer der Bauflächen zur Unterscheidung ein Punkt vorangesetzt.

Gehört ein Grundstück zu einer anderen Katastralgemeinde als im Kopf der Grundbuchsabschrift angeführt (sogenannte Überlandgrundstücke), wird zur Grundstücksnummer auch die Nummer dieser Katastralgemeinde wiedergegeben, z.B.:

```
.....
***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
245      GST-Fläche              14257
          Landw. genutzt         9165
          Wald                   5092
264      Wald                    574
.7       G Baufläche            279  Wechselstr. 30
.8       Baufläche              3452
KATASTRALGEMEINDE: 23009 Kleines Amt
747/1    Landw. genutzt        *    8093
749/1    Landw. genutzt        *    1336
GESAMTFLÄCHE                                27991
***** A2 *****
.....
```

Die Eintragungen nach der Grundstücksnummer (GST-NR) werden aus dem Kataster übernommen:

G: Ein "G" neben der Grundstücksnummer bedeutet, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist.

BA (Nutzung): Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Benützungsarten auf. Dies können bei einem Grundstück auch mehrere sein (Benützungsabschnitte). Bei den Benützungsarten "sonstige und Gewässer" (Abs. 1 Z. 8 Anhang zum VermG) wird überdies eine nähere Bezeichnung der Grundstücksnutzung angegeben.

: Befindet sich neben der BA (Nutzung) ein Stern (), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

FLÄCHE: Das Flächenausmaß in m² (§ 11 Abs. 1 Z. 3 VermG). Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis "Änderung der Fläche in Vorbereitung" angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).

GST-ADRESSE (Grundstücks-Adresse): Eine oder mehrere Grundstücksanschriften. Die Adresse stammt von den Gemeinden.

Von der Grundstücksadresse ist die Eigentümeradresse zu unterscheiden.

4.4. Gestaltung von A2-, B- und C-Blatt

Die Grundbuchseintragungen im A2-, B- und C-Blatt werden nach Nummern (LNR für laufende Nummer) und innerhalb dieser Nummern nach Kleinbuchstaben geordnet (d.h. dass jeder Eintragung auch ein Kleinbuchstabe zugeordnet ist). "Selbständige" Eintragungen, d.h. Eintragungen, die nicht unmittelbar zu einer anderen Eintragung gehören, erhalten eine neue Nummer und werden chronologisch eingetragen. Hingegen werden andere Eintragungen unter der Nummer der Eintragung, zu der sie gehören, und einem weiteren Buchstaben vorgenommen. Jede Eintragung beginnt mit der Anführung der sogenannten Tagebuchzahl, das ist die Zahl jenes Grundbuchsaktes, in dem die Entscheidung über die Eintragung getroffen wird. Anschließend folgt der Text der Eintragung, z.B.:

```
1 a 863/1952 Schuldschein 1952-07-25
    PFANDRECHT
    für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds
b 1507/1998 VORRANG von LNR 3 vor 1
```

1.566.700,--

Wenn eine Eintragung gelöscht wird, dürfen deren Ordnungsmerkmale idR nicht neu vergeben werden; eine bestimmte Eintragung ist daher durch ihre Ordnungsmerkmale für alle Zeiten individualisiert. Die gelöschte Eintragung verschwindet allerdings nur aus dem aktuellen Bestand; sie bleibt gespeichert und kann im sogenannten "Verzeichnis der gelöschten Eintragungen" nachgesehen werden (siehe unten unter Punkt 8.).

Der Umstand, dass eine bestimmte Eintragung in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen übertragen worden ist (§ 3 GUG), ist somit grundsätzlich daraus ersichtlich, dass in der Reihenfolge der LNR oder Buchstaben eine entsprechende

Lücke auftritt, wie z.B. in der folgenden Eintragung (im B-Blatt), in der die Buchstaben a bis d und f fehlen, g tatsächlich die bislang letzte Eintragung unter der LNR 1 ist:

```
1 ANTEIL: 104/172
  Tupek   Gottlieb Wilhelm
  GEB: 1924-05-05 ADR: Anton Benyag. 9/4   1010
    e 581/1954 Wohnungseigentum an W 1
    g 406/1996 Einantwortungsurkunde 1996-04-17 Eigentumsrecht
2 ANTEIL: 68/172
  .....
```

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:

```
5   auf Anteil B-LNR 2
  a 347/1981
    BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
    Eva Seifert, geb 1965-12-04
  b gelöscht
12  auf Anteil B-LNR 2
```

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

4.5. Besonderheiten im B-Blatt

Die Eintragungen in das B-Blatt werden nach den folgenden Grundsätzen vorgenommen:

Jeder Eigentumsanteil (nicht Eigentümer!) wird unmittelbar (ohne Buchstabe) unter einer LNR eingetragen. Die auf diesen Anteil bezüglichen Eintragungen werden im Anschluss daran unter Buchstaben eingetragen. Dazu gehören auch die eigentlichen Eigentumseintragungen. Im folgenden Beispiel ist ersichtlich, dass der Anteil 1 im Erbwege auf den derzeitigen Eigentümer übergegangen ist.

```
1 ANTEIL: 104/172
  Tupek   Gottlieb Wilhelm
  GEB: 1924-05-05 ADR: Anton Benyag. 9/4   1010
    e 581/1954 Wohnungseigentum an W 1
    g 406/1996 Einantwortungsurkunde 1996-04-17 Eigentumsrecht
```

Die Eigentumsanteile bleiben unter ihrer Nummer bestehen, auch wenn der Eigentümer wechselt. Der Anteil geht nur unter, wenn sich seine Größe ändert (Eigentumsübergang an mehrere Personen; Erwerb mehrerer Anteile durch eine Person; Eigentumsübergang an einem Teil eines Anteils; Eigentumsübergang und Zusammenziehung mit einem bestehenden Anteil des neuen Eigentümers; Teilung des Anteils ohne Eigentumsübergang; Zusammenziehung zweier bestehender

Anteile eines Eigentümers). Im folgenden Beispiel ist das Ergebnis einer Transaktion zu sehen, mit der der Anteil 1 an zwei Käufer zu gleichen Teilen verkauft worden ist:

```
3 ANTEIL: 1/4
  Petersil   Peter
  GEB: 1930-06-06 ADR: Zwettler Str. 1a, Zwettl   3910
    a 617/1987 Kaufvertrag 1987-08-20 Eigentumsrecht
4 ANTEIL: 1/4
  Petersil   Petra
  GEB: 1935-09-09 ADR: Zwettler Str. 1a, Zwettl   3910
    a 617/1987 Kaufvertrag 1987-08-20 Eigentumsrecht
```

Die Beziehung zwischen alten und neuen Anteilen, somit auch die Darstellung von Rechtsübergängen, werden durch entsprechende Hinweise im Verzeichnis der gelöschten Eintragungen hergestellt.

Jeder Anteil kann im C-Blatt nur einheitlich belastet sein. Bei Erwerb eines weiteren, anders belasteten Anteiles unterbleibt eine Zusammenziehung. Bei gleichzeitigem Erwerb mehrerer verschieden belasteter Anteile ist die Eigentumseintragung bei jedem dieser Anteile vorzunehmen. Kommt es nachträglich zu einer teilweisen Belastung eines Anteils, müsste dieser (wie bei der teilweisen Veräußerung) geteilt werden.

Vormerkungen des Eigentumsrechts werden auf den Anteil eingetragen, auf den sie sich beziehen; d.h., dass einverleibter und vorgemerakter Eigentümer unter derselben LNR eingetragen sind. Die Zuordnung weiterer Eintragungen gegen den einverleibten oder vorgemerkten Eigentümer muss daher durch entsprechende Zusätze in diesen Eintragungen geschehen. Dies gilt auch für Eintragungen gegen einen der beiden Eigentümer im C-Blatt. Z.B.:

```
9 ANTEIL: 51/60
  Mayer   Albert
  GEB: 1952-02-24 ADR: Einsiedlerg. 35/1/5   1050
    a 4255/1986 Einantwortungsurkunde 1986-02-01 Eigentumsrecht
    e 3345/1995 IM RANG 980/1995 Kaufvertrag 1995-03-07 Eigentumsrecht
      vorgemerkt für Brix Peter geb 1947-04-12, Sonnhof 1, Wien 1010
***** C ZU B - LNR 9 *****
5   auf Anteil B-LNR 9
    a 3345/1995 11829/1995 Pfandurkunde 1995-02-20
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag 2.600.000,--
      für Volksbank Donau-Weinland registrierte Genossenschaft
      mit beschränkter Haftung
      gegen vorgemerkten Eigentümer LNR 9 e
```

4.6. Besonderheiten im C-Blatt

Durch die vorgesehene Ordnung der Eintragungen (insb. im Fall der Eintragung in einem besseren Rang) entspricht die Reihenfolge der Eintragungen grundsätzlich ihrem Rang. Eine Ausnahme besteht im Fall der Vorrangseinräumung:

- 1 a 2269/1995 Pfandurkunde 1995-03-22
PFANDRECHT Höchstbetrag 13.000.000,--
für Raiffeisenbank Illmitz registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
d 7711/1995 VORRANG von LNR 3 vor 1
- 2 a 5318/1995 Schuldschein und Pfandurkunde 1995-06-29
PFANDRECHT 417.600,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 83.600,-- für Allgemeine
Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter
Haftung
d 7711/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
- 3 a 7711/1995 Schuldschein und Pfandurkunde 1995-10-11
PFANDRECHT 257.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 50.000,-- für
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
b 7711/1995 VORRANG von LNR 3 vor 1

Eine Umordnung der Eintragungen im Sinn der Rangfolge ist jedoch nicht vorgesehen. Deshalb wird die Vorrangseinräumung sowohl beim vortretenden als auch beim rücktretenden Recht eingetragen.

Wird nach einer Vorrangseinräumung zwischen nicht unmittelbar aufeinanderfolgenden Rechten das zurücktretende Recht gelöscht, so geschieht dies durch eine Löschungseintragung im Hauptbuch unter Belassung der gelöschten Eintragung, da die gelöschte Eintragung für die bestehenden Rangverhältnisse nach wie vor von Bedeutung ist.

- 1 a 2269/1995 Pfandurkunde 1995-03-22
PFANDRECHT Höchstbetrag 13.000.000,--
für Raiffeisenbank Illmitz registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
d 7711/1995 VORRANG von LNR 3 vor 1
f 7748/1996 Pfandrecht **g e l ö s c h t**
- 2 a 5318/1995 Schuldschein und Pfandurkunde 1995-06-29
PFANDRECHT 417.600,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 83.600,-- für Allgemeine
Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter
Haftung
d 7711/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
- 3 a 7711/1995 Schuldschein und Pfandurkunde 1995-10-11
PFANDRECHT 257.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 50.000,-- für
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
b 7711/1995 VORRANG von LNR 3 vor 1

Die im C-Blatt eingetragenen Rechte können die ganze Liegenschaft oder bestimmte Miteigentumsanteile belasten. Im letzteren Fall wird die Beziehung zwischen der Eintragung im C-Blatt und dem B-Blatt durch die Anführung der Nummer dieser Anteile nach dem Hinweis "auf Anteil B-LNR" hergestellt. **Fehlt ein solcher Hinweis,** bezieht sich das Recht auf **alle** Anteile.

1 a 863/1952 Schuldschein 1952-07-25
 PFANDRECHT 1.566.700,--
 für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds
 b 1507/1990 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Österreichische Credit-Institut Aktiengesellschaft
 4 auf Anteil B-LNR 1
 a 875/1974 112/1976 Urteil 1973-11-10
 PFANDRECHT vollstr 77.304,76
 9 % Z seit 1972-11-24, Kosten 3.846,60, 1.819,10 für
 Immobilienverwertungsgesellschaft mbH (1 E 147/74)

Eine weitergehende Bezugnahme auf das B-Blatt ist jedoch dann notwendig, wenn dort eine noch nicht gerechtfertigte Vormerkung eingetragen ist. In diesem Fall wird im C-Blatt überdies ein Verweis auf die B-LNR samt lit (Litera, Buchstabe), gegen die sich die Eintragung richtet, in den Text der Eintragung aufgenommen. Wird die Vormerkung gerechtfertigt, ist bei den gegen den vorgemerkten Eigentümer gerichteten Eintragungen dieser Zusatz zu löschen. Das gleiche geschieht auch bezüglich der gegen den einverleibten Eigentümer gerichteten Eintragungen, wenn die Vormerkung mangels Rechtfertigung gelöscht wird.

9 ANTEIL: 51/60
 Mayer Albert
 GEB: 1952-02-24 ADR: Einsiedlerg. 35/1/5 1050
 a 4255/1986 Einantwortungsurkunde 1986-02-01 Eigentumsrecht
 e 3345/1995 IM RANG 980/1995 Kaufvertrag 1995-03-07 Eigentumsrecht
 vorgemerkt für Brix Peter geb 1947-04-12, Sonnhof 1, Wien 1010
 ***** C ZU B - LNR 9 *****
 5 auf Anteil B-LNR 9
 a 3345/1995 11829/1995 Pfandurkunde 1995-02-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag 2.600.000,--
 für Volksbank Donau-Weinland registrierte Genossenschaft
 mit beschränkter Haftung
 gegen vorgemerkten Eigentümer B-LNR 9 e

4.7. Lösungsverpflichtung

Das ABGB stellt in § 469 fest, dass ein Hypothekargut so lange verhaftet bleibt, bis die Schuld aus den öffentlichen Büchern gelöscht ist. Seit der 4. Teilnovelle zum ABGB (1.1.1917) gilt weiters, dass bis zu dieser Löschung der Eigentümer des Gutes das Pfandrecht auf eine neue Forderung übertragen kann, die den Betrag der eingetragenen Pfandforderung nicht übersteigt (Verfügungsrecht über die Pfandstelle). Darüber hinaus gilt nach § 469a ABGB, dass bei Bestellung des Pfandrechtes auf dieses Verfügungsrecht nicht verzichtet werden kann.

Bis zum 1.1.1998 bestimmte § 469a ABGB weiters, dass der Eigentümer auf sein Verfügungsrecht gegenüber einem nachrangigen Gläubiger verzichten konnte, vorausgesetzt diese Verpflichtung wurde im öffentlichen Buch bei der Hypothek angemerkt,

z.B.:

```
***** C *****
1   auf Anteil B-LNR 8 17 20 29 30
   a 3739/1970 Schuldschein 1970-09-21
       PFANDRECHT 693.000,--
       höchstens 11 1/2 % Z, höchstens 13 1/2 % VuZZ, NGS
       138.600,-- für Zentralsparkasse der Gemeinde Wien
   c 3804/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten Girozentrale und
       Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft
       hins Ant wie C-LNR 27
   d 2718/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten Österreichische
       Länderbank Aktiengesellschaft hins Ant wie C-LNR 33
   e 3103/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten Bank für Arbeit
       und Wirtschaft Aktiengesellschaft hins Anteile zu C-LNR 34
   f 4537/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Dornbirner
       Sparkasse hins Ant wie C-LNR 38
2   ....
```

Dies hat in der Praxis insofern zu Problemen geführt, als solche Grundbuchseintragungen bei mehreren Hypotheken (bei Wohnungseigentum nicht ungewöhnlich) zu unübersichtlichen Abschriften geführt haben. Um dem zu begegnen, wurde im ADV-Grundbuch eine eigene besondere Abschrift eingeführt, die die Lösungsverpflichtungen unterdrückt. In der Abschrift wird darauf in der Aufschrift mit

*** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen

hingewiesen.

Dazu ist in der Abfragemaske im Feld „Ausgabe“ die Beschränkung des Auszugs auszuwählen und dann im Feld „ohne Lösungsverpflichtungen“ die Check-Box anzuklicken.

Mit der Grundbuchsnovelle 1997 - GBNov. 1997 (BGBl. I Nr. 30/1997, in Kraft getreten mit 1.1.1998) wurde § 469a ABGB insofern geändert, als der Eigentümer über die Hypothek nun nur dann verfügen kann, wenn er sich das Verfügungsrecht gegenüber dem Buchberechtigten vertraglich vorbehalten hat und dieser Vorbehalt im öffentlichen Buch bei der Hypothek angemerkt ist.

Die Übergangsbestimmungen sehen vor, dass Anmerkungen der Lösungsverpflichtung nach § 469a ABGB in der früheren Fassung weiterhin die vorgesehene Rechtswirkung zukommt.

In einer Grundbuchsabschrift kann aus der Tagebuchzahl (TZ) ersehen werden, welche Regel hinsichtlich des Verfügungsrechts über die Pfandstelle gilt: Der Eigentümer kann verfügen:

- wenn die Jahreszahl der TZ beim nachrangigen Buchberechtigten 1997 oder kleiner ist, sofern **keine** Lösungsverpflichtung angemerkt worden ist;
- wenn die Jahreszahl der TZ beim nachrangigen Buchberechtigten 1998 oder größer ist, sofern **ein** Vorbehalt angemerkt worden ist.

4.8. Mehrere Grundbücher für eine Katastralgemeinde (Klagenfurt, Salzburg und Wiener Neustadt)

Für drei Katastralgemeinden wurde das Grundbuch ausnahmsweise in mehreren Abteilungen geführt, wobei die Einlagezahl in jeder Abteilung von 1 aufsteigend nummeriert wurde. Es sind dies die Katastralgemeinden 23443 Wiener Neustadt, 56537 Salzburg und 72127 Klagenfurt.

In diesen Katastralgemeinden musste der Einlagezahl in der jeweiligen Abteilung die folgende Schlüsselzahl hinzugezählt werden:

KATASTRALGEMEINDE: Wiener Neustadt, KG-NR.: 23443

Wr. Neustadt-Vorstadt	keine Hinzuzählung
Wr. Neustadt-Stadt:	EZ +20000

KATASTRALGEMEINDE: Salzburg, KG-NR.: 56537

Innere Stadt	keine Hinzuzählung
Äußerer Stein	EZ +10 000
Froschheim	EZ +20 000
Lehen	EZ +30 000
Mönchsberg	EZ +40 000
Mülln	EZ +50 000
Nonntal	EZ +60 000
Riedenburg	EZ +70 000
Schallmoos	EZ +80 000

KATASTRALGEMEINDE: Klagenfurt, KG-NR.: 72127

1. Bezirk	EZ +10 000
2. Bezirk	EZ +20 000
3. Bezirk	EZ +30 000
4. Bezirk	EZ +40 000
5. Bezirk	EZ +50 000
6. Bezirk	EZ +60 000
7. Bezirk	EZ +70 000
8. Bezirk	EZ +80 000

Bei der Ausgabe des Hauptbuchs und des Verzeichnisses der gelöschten Eintragungen wurde jedoch entschlüsselt, und zwar in der folgenden Form (in diesem Beispiel wurde die EZ 80001 abgefragt!):

Mit der elektronischen Umschreibung des Grundbuchs gemäß § 2a Abs. 3 GUG wurden mit 27.1.2010 die gesonderten Abteilungen aufgelöst und die Einlagezahlen der betroffenen Liegenschaften entsprechend der obigen Tabelle geändert.

4.9. Höfeabteilungen in Tirol

Gemäß § 18 Abs 2 GUG sind in Tirol die gesonderten Abteilungen des Hauptbuchs (§ 69 AllgGAG) dadurch zu bilden, dass den Einlagen der geschlossenen Höfe die Einlagezahlen von 90.000 aufwärts vorbehalten werden.

4.10. Nicht verbücherte Grundstücke

Seit der elektronischen Umschreibung des Grundbuchs zum 7.5.2012 gibt es keine nicht verbücherten Grundstücke mehr.

4.11. Besonderheiten durch Umstellung auf EDV

Das Grundbuch wurde von 1980 bis 1992 auf EDV umgestellt, das heißt, dass die Daten aus den alten Folianten in die Grundstücksdatenbank übertragen wurden. Rechtliche Grundlage dafür war das Grundbuchsumstellungsgesetz (GUG), BGBl. Nr. 550/1980. Hierbei galten folgende Regeln:

- Es wurden nur die aktuellen Daten erfasst: Daraus ergibt sich, dass ältere Daten nicht in der Grundstücksdatenbank zu finden sind, sondern in den alten Folianten im zuständigen Gericht, allenfalls bei Abgabe der Hauptbücher an das Landesarchiv dort nachgesehen werden müssen.
- Eintragungen, von denen mit großer Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann, dass sie gemäß § 131 Abs. 2 GBG 1955 gegenstandslos sind, wurden nicht übernommen.
- Vor dem 1. Mai 1945 eingetragene Pfandrechte zur Sicherung von Forderungen, die 1.100,-- Euro nicht übersteigen, wurden weggelassen (außer der Berechtigte verlangte im Berichtigungsverfahren deren Eintragung).
- Sobald die Eintragungen sämtlicher Einlagen einer Katastralgemeinde (Landtafel, Eisenbahnbuch) in der Grundstücksdatenbank gespeichert waren, wurde vom Grundbuchsgericht der Tag festgesetzt, mit dem sie als Grundbuch zu behandeln waren (Eröffnung des umgestellten Grundbuchs), und dieser Tag mit Edikt kundgemacht.
- Eintragsfehler wurden auf Antrag oder von Amts wegen im Verfahren in Grundbuchssachen berichtigt.

- Wurden durch die Berichtigung bürgerliche Rechte dritter Personen berührt, die auf Grund eines Rechtsgeschäftes nach der Umstellung des Grundbuchs eingetragen worden waren, war sie nur dann zulässig, wenn der Antrag auf Berichtigung innerhalb von sechs Monaten nach der Eröffnung des umgestellten Grundbuchs beim Grundbuchsgericht eingelangt oder die amtswegige Berichtigung innerhalb dieser Frist vollzogen worden war (Durchbrechung des Vertrauensprinzips während der Ediktalfrist von sechs Monaten).

Der Tag der Eröffnung des umgestellten Grundbuchs kann in der Grundbuchsdatenbank abgefragt werden (siehe Punkt 7.1).

4.12. Elektronische Umschreibung zum 7.5.2012

Die Bundesregierung hat im Jahr 2005 den Grundsatzbeschluss gefasst, die Grundstücksdatenbank technisch und organisatorisch zu erneuern. Die Grundbuchs-Novelle 2008, BGBl. I Nr. 100/2008, hat die hierfür notwendige gesetzliche Grundlage geschaffen; die Grundbuch-Novelle 2012 wird einige Ergänzungen hiezu enthalten.

5. Verzeichnis der gelöschten Eintragungen

5.1. Umfang der Eintragungen

Nach § 3 GUG sind in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen einerseits bestimmte Eintragungen aus dem Hauptbuch zu übertragen und andererseits Hinweise über den Vollzug von Eintragungen im Hauptbuch aufzunehmen. In das Lösungsverzeichnis werden aufgenommen:

- im Hauptbuch gelöschte, und zwar auch nur teilweise gelöschte Eintragungen;
- Hinweise über den Vollzug von (Neu-)Eintragungen im Hauptbuch.

Das heißt, dass grundsätzlich jede Änderung im Hauptbuch, sei es durch gänzliche Löschung oder durch teilweise Löschung oder sonstige Änderung einer bestehenden Eintragung, sei es durch Vornahme einer neuen Eintragung zu einer Eintragung in das Lösungsverzeichnis führt.

Eine Ausnahme besteht bezüglich der Plombe und der letzten TZ, da es sich dabei um keine Grundbucheintragungen im eigentlichen Sinn handelt. Aus Sicherheitsgründen wird jedoch die Löschung der Plombe nach § 456 Geo, die also zu keiner Eintragung im Hauptbuch geführt hat, protokolliert.

Im Lösungsverzeichnis werden schließlich auch die im A1-Blatt wiedergegebenen Katastereintragungen (also Benützungsart, Fläche und Grundstücksanschrift) nicht berücksichtigt. Auch dabei handelt es sich nicht um Grundbucheintragungen im

eigentlichen Sinn. Gelöschte Eintragungen können dem vom Kataster geführten "Grundstücksverzeichnis, historische Daten" entnommen werden.

5.2. Gliederung des Lösungsverzeichnisses

Das Lösungsverzeichnis wird nach Arbeitsfällen gegliedert. Die dadurch gebildeten Abschnitte werden chronologisch geordnet, und zwar zeitlich absteigend, sodass neue Arbeitsfälle immer am Anfang eingefügt werden. Diesen Abschnitten wird ein für Übertragungen und für Hinweise über Eintragungen im Hauptbuch gemeinsamer, stets gleichlautender Text vorangestellt: "Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am"; danach folgt das Datum der Eintragung und die Tagebuchzahl. Dieser Zeile folgen die in diesem Arbeitsfall übertragenen Eintragungen und/oder die vorgenommenen Hinweise, nach A-, B- und C-Blatt geordnet. Die Blätter werden dabei nur mit A, B und C bezeichnet. Eine Unterscheidung innerhalb des A-Blatts zwischen A1-, A2-Blatt und Aufschrift ist nicht vorgesehen; die Zugehörigkeit zu einem dieser Teile des A-Blatts ergibt sich schon aus dem Inhalt und der Form der übertragenen Eintragung oder des Hinweises.

Eine Abschrift aus dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen sieht typisch wie folgt aus:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Verzeichnis der gelöschten Eintragungen

Bezirksgericht 081 Meidling
Katastralgemeinde 01305 Meidling

Einlagezahl 2242

beschränkt auf den Zeitraum: 15.03.2007 bis 15.03.2012

Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2011-07-27, 1975/2011:

* B *

13 e 1513/2011 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Geburtsdatum

Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2011-06-15, 1513/2011:

* B *

13 ANTEIL: 96/1090
Stiubea Marius
GEB: 1070-11-04 ADR: Hofherrgasse 5-13/1/2, Wien 1100
e in das HB eingetragen

Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2011-05-12, 1128/2011:

Übertragene Eintragungen werden grundsätzlich in derselben Form aufgenommen, wie sie im Hauptbuch eingetragen sind. Bei mehreren, unter einer LNR eingetragenen Eintragungen wird die LNR, so wie im Hauptbuch, nur einmal wiedergegeben.

Der Hinweis auf Eintragungen im Hauptbuch lautet: "in das HB eingetragen". Bei Eintragungen, die einen Ordnungsbegriff aufweisen, wird er diesem nachgesetzt. Das gleiche gilt für die Nummer von in das A1-Blatt eingetragenen Grundstücken. Eintragungen in der Aufschrift werden, da sie nicht anders bezeichnet werden können, auch im Zusammenhang mit dem Hinweis auf ihre Eintragung in das Hauptbuch mit dem vollen Text in das Lösungsverzeichnis übernommen.

Im Lösungsverzeichnis sind für bestimmte das B-Blatt betreffende Eintragungen Verweisungen vorgesehen:

Wird ein Eigentumsanteil geteilt oder werden mehrere Miteigentumsanteile zusammengezogen, wird im Anschluss an die Übertragung der Eintragungen unter der LNR dieses Anteils oder den LNR dieser Anteile der Hinweis "SIEHE LNR ..." eingetragen; dementsprechend wird im Anschluss an die Hinweise oder den Hinweis auf die Eintragung der durch die Aufteilung entstandenen neuen Anteile oder des durch die Zusammenziehung entstandenen neuen Anteils der Hinweis "AUS LNR ..." eingetragen.