

## Allgemeines Grundbuchgesetz 1955

BG 2. 2. 1955, BGBl 39, idF BGBl 1956/48, BGBl 1957/256, BGBl 1958/15, BGBl 1968/306, BGBl 1976/91, BGBl 1980/550, BGBl 1983/136, BGBl 1989/343, BGBl I 1997/140, BGBl I 2001/98, BGBl I 2002/76, BGBl I 2003/112, BGBl I 2008/100, BGBl I 2009/52, BGBl I 2009/71, BGBl I 2010/29, BGBl I 2010/58 und BGBl 2012/30

### ERSTES HAUPTSTÜCK.

#### Von den Grundbüchern im allgemeinen.

#### Hauptbuch und Urkundensammlung

### § 1. Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und der Urkundensammlung.

[BGBl I 1955/39]

Das Grundbuch hat in Österreich immer schon den Charakter eines Liegenschaftsverzeichnisses (öffentliches Register) gehabt, wobei für einen großen Teil der Bevölkerung Grundbuch gleich Hauptbuch war. In die Grundbücher wurden alle Liegenschaften, die im privatrechtlichen Verkehr stehen, mit Ausnahme jener aufgenommen, die Gegenstand eines Eisenbahnrechts (§ 2 EisbAG) oder eines Bergrechts (§ 70 BergG; jetzt MinROG) waren (§ 1 Abs 1 AllgGAG). Die Aufnahme der in § 1 Abs 1 AllgGAG bezeichneten Liegenschaften erfolgte von Amts wegen (§ 1 Abs 3 AllgGAG). Die Landtafeln wurden bereits im Zuge der Umstellung des Grundbuchs auf ADV endgültig aufgelöst (§ 24 GUG). **Die Grundbuchsnovelle 2008** (BGBl I 2008/100) führte teilweise zu erheblichen Änderungen im GBG, GUG, LiegTeilG, VermG und im ABGB (Kellereigentum, § 300 ABGB). Mit dieser Novelle wurde eine grundlegende technologische Erneuerung der Grundstücksdatenbank in all ihren Anwendungen in Angriff genommen, wobei das Hauptaugenmerk beim Design der GDB-neu auf das optimale Zusammenwirken von Hauptbuch, digitalem Urkundenarchiv, Kataster, Adressenregister sowie Verfahrensautomation Justiz und die Verfahrensautomation „Vermessungsämter“ gelegt wurde, was zu einer Beschleunigung der Eingabenprozesse, zu einer Erweiterung der Abfragemöglichkeiten und zu einer Integration weiterer Verfahren führen sollte (542 BlgNR 23. GP 2). § 2a Abs 3 GUG sieht vor, dass die intern gespeicherten Einlagezahlen zu „offiziellen“ Einlagezahlen werden und bei Neueröffnung von Einlagen auf die Lage der Liegenschaft im Bereich einer der bisher bestehenden Abteilungen keine Rücksicht mehr genommen wird. Rechtstechnisch sollte das dadurch geschehen, dass die betroffenen Einlagezahlen im Weg der elektronischen Datenverarbeitung um die in einer Anlage zum GUG bestimmte Grundzahl der jeweiligen Abteilung erhöht werden (*Auinger*, ÖJZ 2009/2, 6). Für im Firmenbuch oder Vereinsregister eingetragene Rechtsträger sollte zur Individualisierung von am Titelgeschäft beteiligten juristischen Personen in der Titelurkunde die Firmenbuchnummer bzw die Vereinsregisterzahl angegeben werden. Im Grundbuchverfahren wurde erstmals die Möglichkeit der Verbesserung von Formgebrechen geschaffen und in § 31 Abs 6 GBG wurde die Vorsorgevollmacht von der Befristung ausgenommen. Die Eisenbahngrundstücke sollten unter Aufrechterhal-

tion der für Eisenbahnanlagen geltenden rechtlichen Besonderheiten in das allgemeine Grundbuch übergeführt und das bisher nicht verbücherte öffentliche Gut vereinfacht eingebüchert werden (§§ 24a bis c GUG). Im LiegTeilG wurde die lastenfreie Abschreibung geringwertiger Trennstücke erleichtert und auch das Verfahren nach §§ 15 ff LiegTeilG erfuhr eine Änderung. Im UHG wurde die bisher geltende Regelung über die Ersichtlichmachung eines Superädifikats geändert und es wurden die gesetzlichen Voraussetzungen für die Umstellung der Urkundenhinterlegung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung geschaffen. Schließlich wurde mit der Neueinführung des § 300 ABGB die Eintragung von Kellereigentum geschaffen. Durch die Novellierung des VermG wurden jene legistischen Maßnahmen getroffen, welche für die Implementierung der technologisch erneuerten Grundstücksdatenbank und der damit verbundenen Verfahrensabläufe erforderlich waren. Da einige Aspekte des bisher geltenden Grundbuchsrechts einen verstärkten IT-Einsatz bei der Erstellung und Übermittlung von Anträgen und Entscheidungen im Grundbuchsverfahren erschwerten und zu manchen Fragen Auslegungsschwierigkeiten bestanden haben (1675 BlgNR 24. GP 1), wurde mit der **Grundbuchsnovelle 2012** die Möglichkeit einer – vom Grundbuchsgesuch losgelösten – „Rangordnungserklärung“ eingeführt, es wurde damit die Namensrangordnung geschaffen, es erfolgten Klarstellungen beim Verbesserungsauftrag im Grundbuchsverfahren (§ 82a GBG) sowie bei der Kumulierung (§ 86 GBG), die Kumulierungsmöglichkeit bei Liegenschaften, an denen Wohnungseigentum begründet ist, wurde eingeschränkt (§ 86 GBG), die Möglichkeit eines Verzichts auf Zustellung wurde eingeräumt (§ 119 GBG), die Definition gegenstandsloser Eintragungen wurde ausgeweitet (§ 131 GBG), die Zuständigkeit des Eisenbahngerichts wurde eingeschränkt (§ 24c GUG), die gebührenfreie Berichtigung von Namensschreibweisen mit im Grundbuch bislang nicht darstellbaren diakritischen Zeichen wurde ermöglicht, die Zweistufigkeit des Verfahrens zur Begründung eines Baurechts wurde abgeschafft, die Berichtigung von Miteigentumsanteilen im Wohnungseigentumsrecht ebenso ermöglicht (§§ 3 und 10 WEG) wie die Änderung von Eintragungen, die noch auf Schilling oder andere „Altwährungen“ lauten (Art I § 5 Abs 4 I. Euro-Ju-BegG).

Die **gesetzlichen Grundlagen** des Grundbuchsrechts finden sich in erster Linie im GBG und im GUG. Daneben enthalten das AllgGAG (mit AllgGAV), das LiegTeilG und das VermG Bestimmungen, die das Grundbuch betreffen. Zahlreiche andere einschlägige Vorschriften finden sich im WEG, im BauRG, im UHG, in der Geschäftsordnung der Gerichte und in anderen Gesetzen (in Tirol und Vorarlberg auch in Landesgesetzen). Für Liegenschaften, soweit diese nicht verbüchert sein sollten, und für Superädifikate gilt das Urkundenhinterlegungsgesetz (siehe § 434 ABGB). Neben dem allgemeinen Grundbuch bestehen nur mehr Bergbücher, die der Eintragung von Bergwerksberechtigungen dienen (MinROG und BergBV) und die Wasserbücher für die Eintragung der Wasserbenutzungsrechte (§§ 24 ff WRG idGF). Für Tirol und Vorarlberg bestehen Sonderstimmungen (siehe auch *Hinteregger* in *Schwimmann/Kodek*, ABGB<sup>4</sup> Vor §§ 431–446 Rz 1).

- 2 Die **Grundstücksdatenbank** (GDB; auch Grundbuch Neu) ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Register und wurde am 07.05.2012 in Betrieb genommen (Version 1.5; an der Version 1.6 wird derzeit noch gearbeitet; Ziel für die übernächste Version 2.0 ist es, dass alle Begehren strukturiert übermittelt und auch bei Ge-

richt automationsunterstützt abgearbeitet werden); seit dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme werden nur mehr Anträge in der Version 1.5 entgegengenommen. Darin werden Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen. Die GDB wird zentral für alle Bundesländer vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (siehe die Vermessungsverordnung 2010, BGBl II 2010/115, und die Benützungsarten-Nutzungen-Verordnung) in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Justiz geführt. Die GDB umfasst Grundbuch und Kataster und verknüpft die Daten beider Bereiche. Mit der GDB sind Grundbuchurkunden Teil des Grundbuchs geworden (siehe dann bei § 5 GBG). In der GDB können Online-Abfragen aus den Grundbüchern (geführt von den Bezirksgerichten) und aus dem Kataster (Pläne, geführt von den Vermessungsämtern) abgefragt werden. Mit der Inbetriebnahme der GDB erfolgte eine vollständige Übertragung bzw Umschreibung aller bestehenden Daten der rund elf Millionen Grundstücke in die neue Datenbank (siehe Kundmachung 4089 im Amtsblatt für das Vermessungswesen vom 31.5.2012, Stück 3, GZ 3250/2012, „*aller im Rahmen der Inbetriebnahme der neuen Grundstücksdatenbank elektronisch umgeschriebenen Grundstücke gem § 57 Abs 9 VermG*“ und Homepage des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen [www.bev.gv.at](http://www.bev.gv.at)). Gem § 57 Abs 9 VermG konnten die betroffenen Eigentümer innerhalb von sechs Monaten nach der Kundmachung Rechtsmittel oder Rechtsbehelfe hinsichtlich der Richtigkeit der Grenzkatastereigenschaft bzw der Grundsteuerkatastereigenschaft der umgeschriebenen Grundstücke bei jenem Vermessungsamt erheben, in dessen Sprengel sich das Grundstück befindet. Nach Ablauf von sechs Monaten nach dieser Kundmachung konnten keine Rechtsmittel und Rechtsbehelfe mehr gegen die Einverleibung eines Grundstücks in den Grenzkataster erhoben werden. Von den elf Millionen Grundstücken sind rund eine Million Grundstücke im Grenzkataster aufgenommen worden. Auf die Einverleibung im Grenzkataster wird durch Kennzeichnung „G“ neben der Grundstücksnummer im Grundstücksverzeichnis hingewiesen. Bei Grundstücken ohne diesen erhöhten Rechtsschutz (Grundstücke des Grundsteuerkatasters) fehlt die Kennzeichnung „G“. Um sicherzustellen, dass die fehlerfreie und lückenlose Umschreibung aller Grundstücke in die neue GDB von den Grundstückseigentümern überprüft werden kann, wurden diese Grundstücke am 1.6.2012 im Amtsblatt für Vermessungswesen kundgemacht. Diese Kundmachung enthält die Grundstücksnummer und den Indikator „G“ für jedes Grundstück des Grenzkatasters je Katastralgemeinde. Bürgerinnen und Bürger können die richtige Umschreibung anhand dieser Veröffentlichung überprüfen.

Die **Datenmigration** der neuen RDB erfasst nicht nur die Grundbuchseinlagen aller Katastralgemeinden, sondern auch die bisherigen unechten Einlagen für nicht verbüchertes öffentliches Gut und die Einlagen des Eisenbahnbuchs. Die bislang gemeinsam geführten Datenbanken von Kataster und Grundbuch wurden getrennt und die automationsunterstützte Eintragung in das Grundbuch umgesetzt, sodass am 7.5.2012 mit dem Betrieb der neuen Datenbank begonnen wurde und am 26.4.2012 um 17.00 Uhr der Elektronische Rechtsverkehr (ERV) 1.2 eingestellt wurde. Nach diesem Zeitpunkt im ERV 1.2 eingebrachte elektronische Anträge konnten bei Gericht weder übernommen noch gespeichert werden. Nur der ERV-Rückverkehr (elektronische Zustellungen) bleibt in Betrieb. Mit dem Umstellungsdatum beginnt der Lauf der sechsmonatigen Frist des § 2a Abs 4 GUG in Verbindung mit § 21, innerhalb der eine Berichtigung der umge-

schriebenen Daten auch dann zulässig ist, wenn durch die Berichtigung bürgerliche Rechte Dritter berührt werden (**Aussetzung des Gutgläubenschutzes**). Die erfolgte Umstellung ist der Aufschrift der Grundbucheinlagen zu entnehmen. Innerhalb der sechs Monate wird auf Verlangen ohne zusätzliche Gebühren der Grundbuchsauszug mit der ursprünglichen Fassung der Grundbucheinlage wiedergegeben, sodass dem Einsichtnehmenden bis zum 9.11.2012 die Vergleichsmöglichkeit mit dem früheren Buchstand zur Verfügung gestanden ist. Für Mitteilungen über vermutete Fehler bei der Umschreibung der Grundbuchsdaten sowie für Anträge auf Berichtigung der erkannten Umschreibungsfehler wurden keine Eingabegebühren eingehoben. Mit dem Zeitpunkt der technischen Umsetzung des Geschäftsregisters und der Trennstücktafel traten auch die Vermessungsverordnung 2010 und die Benützungarten-Nutzungen-Verordnung in Kraft, sodass die Speicherung von Teilungsplänen im Geschäftsregister der Vermessungsbehörde möglich ist. Solche Teilungspläne müssen künftig dem Gericht nicht mehr vorgelegt werden und es reicht auch, dass im Grundbuchs Antrag auf die Speicherung des Plans im Geschäftsregister der Vermessungsbehörde verwiesen wird. Die Inhalte elektronisch eingebrachter Anträge werden so weit als möglich in eine Arbeitsversion des Grundbuchs eingespielt und müssen vom Diplomrechtspfleger nur noch bearbeitet und ergänzt werden. Der für Juli 2013 in Aussicht genommene Release 1.6 zielt auf die vollständige Digitalisierung der Datenflüsse zwischen Kataster und Grundbuch und damit auf eine weitere Verbesserung dieser Zusammenarbeit insbesondere im Zusammenhang mit Grundstücksteilungen ab.

- 3 § 287 ABGB unterscheidet zwischen den dem Gemeingebrauch gewidmeten Sachen des Staates und jenem des Staatseigentums, das zur Bedeckung der Staatsbedürfnisse bestimmt ist. § 288 ABGB führt die gleiche Unterscheidung für das Gemeindegut durch (EvBl 2003/134, 642 = NZ 2003/97, 347 = SZ 2003/33 = MietSlg LV/8). Die Unterscheidung zwischen dem öffentlichen Gut (Staatsgut) und Gemeindegut (Gemeindevermögen) ist veraltet. Nach nun hA sind **öffentliches Gut** alle Sachen, die im Eigentum des Bundes, eines Landes, einer Gemeinde (Gemeindegut iSd § 288 ABGB, das jedermann zur Benützung freisteht) oder einer anderen physischen oder juristischen Person stehen (siehe § 12 AllgGAG), aber von einem Rechtssubjekt der öffentlichen Verwaltung dem **Gemeingebrauch** (dazu SZ 31/146; SZ 57/134; RZ 1973/196; MR 2003, 416) gewidmet sind (dazu *Melichar*, JBl 1967, 179; *Neisser*, ÖJZ 1967, 597; *Hofmann* in *Schwimann/Kodek*, ABGB<sup>4</sup> § 287 Rz 2; *Stabentheiner* in *Klang*<sup>3</sup> § 287 Rz 1 ff; *Rassi*, Grundbuchsrecht Rz 229; 5 Ob 283/05m; RS0009763; RS0115960; NZ 2011/87, 273). Während teilweise die Aufnahme des öffentlichen Guts in das Grundbuch nur auf Antrag in das Grundbuch erfolgte (siehe auch § 65 Abs 2 AllgGAG) und das öffentliche Gut im „Grundstücksverzeichnis II“ verzeichnet war, wurde in einigen Bundesländern die Einbücherung des öffentlichen Guts von Amts wegen vorgeschrieben. Mit der Einführung des § 2b GUG durch die GB-Nov 2008 wurde die Grundlage für die von keinem Antrag abhängige und auch ohne Gerichtsbeschluss vorzunehmende elektronische Verbücherung der zwar gespeicherten, aber noch nicht in das Grundbuch aufgenommenen Grundstücke des öffentlichen Guts geschaffen (siehe auch § 2a GUG; *Rassi* in *Kodek*, Grundbuchsrecht –ErgBd § 2b GUG Rz 1). § 2b Abs 4 GUG nimmt zum Zeitpunkt der elektronischen Umschreibung bestehende Rechte an einem Grundstück des öffentlichen Guts vom Publizitätsgrundsatz aus; sie bedürfen keiner Eintragung im Grundbuch. Das

bedeutet, dass ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb solcher Grundstücke mit Beziehung auf Lasten ausgeschlossen ist, die vor der elektronischen Umschreibung entstanden sind. Andererseits steht es den Inhabern „alter“ Rechte frei, deren Eintragung im Weg der Berichtigung nach § 136 GBG zu beantragen. Für die Neubegründung von Rechten gelten Eintragungs- und Vertrauensgrundsatz aber unbeschränkt. Auf Grundlage der genannten Bestimmungen des GUG wurde mit der elektronischen Umschreibung der Daten des Grundbuchs das öffentliche Gut eingebüchert. Auch nach der elektronischen Umschreibung der Daten des Grundbuchs (Datenmigration) werden die Eigentümer nicht eingetragen. Der Eigentümer (Bund, Land, Gemeinde, in deren Gebiet sich das Grundstück befindet: SZ 32/63; 6 Ob 54/00k; RS0115960; im Zweifel wird Gemeindegut angenommen: RS0009793), kann aber seine Eintragung auch im Fall der elektronischen Einbüchierung beantragen (siehe auch § 12 AllgGAG). Nach § 2c Abs 1 GUG können auch Personen, denen am öffentlichen Gut Rechte zustehen, die in das Grundbuch eingetragen werden können, die Eintragung des Eigentümers beantragen. Die Aufnahme des öffentlichen Guts in echte Grundbuchseinlagen könnte dazu führen, dass eine Einlage Grundstücke enthält, die im Eigentum verschiedener Gebietskörperschaften stehen. Soll ein Eigentümer eingetragen werden, ist es notwendig, die betroffenen Grundstücke in eine eigene Grundbuchseinlage zu übertragen. Auch die Rechte am öffentlichen Gut, die in das Grundbuch eingetragen werden können, waren bislang in keinem Grundbuchkörper eingetragen, sondern betrafen nur einzelne Grundstücke. § 2c Abs 3 GUG stellt für die Bildung der neuen Einlagen grundsätzlich darauf ab, möglichst alle Grundstücke eines bestimmten Eigentümers zu erfassen, überlässt es aber dem einzutragenden Eigentümer, auf die Bildung von Grundbuchseinlagen für bestimmte gleich belastete Grundstücke zu bestehen. Sollten Grundstücke, die zum öffentlichen Gut gehören, von der automatischen elektronischen Einbüchierung nicht erfasst worden sein, können diese nach § 1 Abs 2 AllgGAG auf Antrag in das Grundbuch aufgenommen werden (siehe auch § 65 AllgGAG und 542 BlgNR 23. GP 8 und NZ 2002/116, 300). Zur „Entwidmung“ des Gemeingebrauchs bedarf es eines der ursprünglichen Widmung entgegengesetzten Rechtsakts (SZ 72/65; immolex 2008/42,89; ÖGZ 2009 H 4, 52 = MietSlg 60.010). Mit der Entwidmung verliert das Grundstück seinen Charakter als öffentliches Gut und wird „gewöhnliches“ Privatvermögen des Eigentümers (*Stabentheiner in Klang*<sup>3</sup> § 287 Rz 11).

§ 4 Abs 1 WRG bestimmt das **öffentliche Wassergut** als Wasser führende und verlassene Bette öffentlicher Gewässer sowie deren Hochwasserabflussgebiet, wenn der Bund als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Wasser führende und verlassene Bette öffentlicher Gewässer und deren Hochwasserabflussgebiet (das bei einem dreißigjährigen Hochwasser überflutet wird) gelten insbesondere bis zum Beweis des Gegenteils auch dann als öffentliches Wassergut, wenn sie wegen ihrer Eigenschaft als öffentliches Gut nicht in das Grundbuch aufgenommen sind oder im Grundbuch ihre Eigenschaft als öffentliches Gut zwar ersichtlich gemacht (§ 12 AllgGAG), aber kein Eigentümer eingetragen ist. § 4 Abs 1 zweiter Satz WRG regelt somit die widerlegbare Vermutung der Zugehörigkeit einer bestimmten Grundfläche zum öffentlichen Wassergut (1 Ob 7/01p mwN; 1 Ob 50/04s; Zak 2009/460, 294 = RZ 2009/EÜ 324, 243 = MietSlg 61.099)



Ist ein Grundstück **nicht** öffentliches Wassergut (dazu EvBl 1968/212; SZ 66/59) und kann zudem mangels gegenteiligen Vorbringens von den Voraussetzungen des § 288 ABGB (dass es dem Gebrauch der Gemeindemitgliedern dient) ausgegangen werden, ist im Zweifel Gemeindegut anzunehmen (SZ 52/96). Die bloße Ersichtlichmachung der Zugehörigkeit einer Liegenschaft zum öffentlichen Gut, die auf die Beschränkung des Eigentümers durch den bestehenden Gemeingebrauch hinweist (MietSlg 52.220), erklärt sich daraus, dass der konstitutive Akt für das Entstehen des Rechtszustands in einem außerbücherlichen Vorgang liegt (immolex 2004/61, 89). – Siehe *Rechberger/Bittner*<sup>2</sup> Rz 70.

- 5 Die **Landtafeln** (siehe §§ 67, 68 AllgGAG) für die früher ständischen Güter in Ober- und Niederösterreich, Kärnten, Steiermark und Wien wiesen bis zu ihrer Auflösung die gleiche Einrichtung auf wie die Grundbücher. Gem § 24 GUG konnten landtäfliche Grundbuchkörper von Amts wegen in die umgestellten Grundbücher übertragen werden. Die landtäflichen Einlagen werden wie folgt bezeichnet: „Einlagezahl ... des Grundbuchs über landtäfliche Liegenschaften in Wien und Niederösterreich (OÖ, StmK, Krnt)“, gekürzt „EZ ... der nö (oö, stmK oder krnt) Landtafel“. – Siehe *Höller in Kodek*, Grundbuchsrecht Vor § 1 GBG Rz 43; *Rassi*, Grundbuchsrecht Rz 60.
- 6 Die **Eisenbahnbücher** (siehe §§ 1ff EAG und §§ 1ff EisBV) wurden im Jahr 1874 als Sondergrundbücher eingeführt. Gegenstand des Eisenbahnbuchs ist die Bahn als Ganzes (Bahneinheit). Zur Bahn gehören auch alle zum Betrieb nötigen Gegenstände (Material, Fahrpark). Das Eisenbahnbuch ist wie das Grundbuch in A-Blatt, B-Blatt und C-Blatt unterteilt, das C-Blatt weist zum Unterschied gegenüber dem Grundbuch aber **zwei Abteilungen** auf. Im ersten Teil des Lastenblattes sind die die Bahn betreffenden Lasten, im zweiten Teil die Lasten der einzelnen Grundstücke (zB Grunddienstbarkeiten) eingetragen. Die in der zweiten Abteilung des C-Blattes eingetragenen Lasten haben Vorrang vor den Lasten der ersten Abteilung. Die Abschreibung einzelner Grundstücke und Grundstücksteile aus einer Eisenbahneinlage und deren Zuschreibung in das allgemeine Grundbuch ist nach den Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes ohne weitere Voraussetzungen auch dann zulässig, wenn diese Grundstücke und Grundstücksteile weiterhin dem Betrieb der Eisenbahn zu dienen haben (§ 44 Abs 5 Eisenbahnbuchgesetz). – Siehe *Rassi*, Grundbuchsrecht Rz 58.

**Eisenbahneinlagen**, für die bislang sowohl rechtliche als auch tatsächliche Besonderheiten bestanden haben, haben dazu geführt, dass diese Einlagen in einem Sondergrundbuch (Eisenbahnbuch) geführt wurden. Diese Sondergrundbücher wurden konzentriert bei den Grundbuchsgerichten in den Landeshauptstädten geführt. Die rechtlichen Besonderheiten bestanden insbesondere darin, dass eine Bahn(linie) eine bücherliche Einheit bildete, die nur zur Gänze mit Hypotheken belastet werden konnte, während andere Lasten auch an einzelnen Eisenbahngrundstücken bestehen konnten. Die Umstellung auf die Grundbuchsdatenbank neu ermöglichte es, das Eisenbahnbuch unter Wahrung der rechtlichen Besonderheiten der Eisenbahnbucheinlagen aufzulassen. Die Übertragung in das allgemeine Grundbuch erfolgte im Zuge der elektronischen Umschreibung ohne Gerichtsbeschluss (§ 2a GUG iVm § 24a GUG). Nach § 24b GUG sind Grundstücke, die zu einer bücherlichen Einheit iSd § 5 EisbG gehören, in jeder Katastralgemeinde zu einem Grundbuchkörper zu vereinigen. Die Einlagen, in denen diese Grundstücke eingetragen sind, sind in der Aufschrift als Eisenbahneinlagen zu bezeich-

nen. Der Begriff der Eisenbahneinlage bezieht sich dann nicht mehr auf die Gesamtheit der die bücherliche Einheit bildenden Bahngrundstücke, sondern nur auf die Grundstücke, die bisher in einer Teileinlage vereinigt waren. Die bücherliche Einheit wird dadurch dargestellt, dass nach § 24c Abs 1 GUG in jeder Eisenbahneinlage die Zugehörigkeit zu einer bestimmten bücherlichen Einheit iSd § 5 EisbG unter Angabe des Namens und der Richtung der Bahn sowie des für die Anlegung und Führung der bücherlichen Einheit zuständigen Grundbuchsgerichts eingetragen wird. Darüber hinaus können gem § 24c Abs 3 GUG alle zu einer bestimmten bücherlichen Einheit gehörenden Eisenbahneinlagen gemeinsam abgefragt werden. Die §§ 24a bis 24c GUG lassen die bislang geltenden Bestimmungen des EisebG grundsätzlich bestehen, auch wenn bei einzelnen Bestimmungen, die auf den Einlagen des bisherigen Eisenbahnbuchs aufbauen, mit dieser Umstellung die Basis entzogen wird. § 24c Abs 1 GUG ordnet die sinngemäße Geltung der für eine gesamte Bahnlinie geltenden Bestimmungen des EisebG (§§ 2 und 5 bis 7) für die Gesamtheit der zu einer bücherlichen Einheit gehörenden Eisenbahneinlagen an. Die §§ 44 und 45 (Veränderung und Löschung einer Einlage) gelten mit der Maßgabe weiter, dass an die Stelle von Zuschreibungen und Abschreibungen die entsprechenden Änderungen der Anmerkung der Zugehörigkeit zu einer bücherlichen Einheit treten. An die Stelle der Eintragung von dem Betrieb der Eisenbahn dienenden Grundstücken in das Eisenbahnbuch tritt künftig die Aufnahme solcher Grundstücke in eine Eisenbahneinlage, in der die Zugehörigkeit zur bücherlichen Einheit (Bahnlinie) eingetragen ist. Nach § 24b Abs 2 GUG ist in den neu eingeführten Eisenbahneinlagen die Anmerkung der Simultanhaftung mit den anderen zu derselben bücherlichen Einheit gehörenden Einlagen überflüssig, weil es sich bei Pfandrechten auf einer Eisenbahneinlage nach § 6 Abs 1 EisebG immer nur um eine Simultanhypothek an allen zur bücherlichen Einheit gehörenden Einlagen handeln kann. § 24b Abs 3 GUG sieht die Weitergeltung von Vorschriften in Bundesgesetzen, die sich auf Einlagen des Eisenbahnbuchs beziehen, auch für die neuen Eisenbahneinlagen vor. § 24c Abs 2 GUG lässt trotz Auflösung des Eisenbahnbuchs die Zuständigkeit der bisherigen Eisenbahnbuchgerichte unberührt. Zur Anlegung und Führung von Eisenbahneinlagen bleibt also dasjenige Grundbuchsgericht zuständig, das über die jeweilige bücherliche Einheit für die Anlegung und Führung des Eisenbahnbuchs zuständig wäre. Für die Abschreibung einzelner Grundstücke aus einer Eisenbahneinlage und deren Zuschreibung in das allgemeine Grundbuch ist jedoch das Grundbuchsgericht als Abschreibegericht iSd § 18c GUG zuständig, in dessen Sprengel sich der abzuschreibende Grundstücksteil befindet.

Das **Grundbuch** ist bei unbeweglichen Sachen das, was der Besitz bei beweglichen ist: es **schafft einen Rechtsschein, ist Voraussetzung zur Übertragung von Rechten und kann zum gutgläubigen Erwerb führen**. Nur wenn die im Hauptbuch enthaltenen Eintragungen sich auf die für die dingliche Rechtslage wesentlichen Informationen beschränken und die Grundbuchsurkunden in eine vom Hauptbuch abgesonderte Urkundensammlung ausgelagert sind, kann der Gegenstand des bücherlichen Vertrauensschutzes derart eingegrenzt werden, dass für die Richtigkeit und Vollständigkeit garantiert werden kann (JBl 1989, 390). Allerdings sollte von der in § 5 GBG vorgesehenen Möglichkeit der „Verweisung auf die Urkundensammlung“ möglichst wenig Gebrauch gemacht werden, um das Zurateziehen der Urkundensammlung gering zu halten. (siehe auch *Rassi*, Grundbuchsrecht Rz 83) – Siehe bei § 5 GBG. 7

Die **Erteilungsvorschriften des Tiroler Hofgerichts** sind ohne Rücksicht auf die Lebensfähigkeit des Hofes anzuwenden, wenn der Hof in die Abteilung I des Hauptbuchs des Grundbuchs eingetragen ist; allein damit wird die Frage der Eigenschaft eines Hofes als geschlossener Hof beantwortet (RS0063726; 6 Ob 88/12b).

- 8 Für das auf ADV **umgestellte Grundbuch** gilt weiterhin der Grundsatz des § 1 GBG, dass das **Grundbuch aus dem Hauptbuch** (dieses ist ein Teil der Grundstücksdatenbank) **und aus der Urkundensammlung besteht** (siehe § 2 Abs 4 GUG und § 6 GBG; *Rassi*, Grundbuchsrecht Rz 21). Durch die Umstellung auf ADV änderte sich nur das äußere Erscheinungsbild, uzw insoweit, als die Grundbucheintragungen nicht mehr wie bisher in den Folianten erfolgen, sondern zentral in einer elektronischen Datenverarbeitungsanlage gespeichert wurden (JBl 1991, 584; siehe *Menzel/Limberger*, Informationstechnik (IT) in der Grundbuchsführung, in *Rechberger/Kletečka*, Bodenrecht in Österreich, 193). Die **Speicherung ist die Eintragung im Rechtssinn und ersetzt damit das Hauptbuch in seiner bisherigen Form** (§ 2 GUG; *ecolex* 2003/135, 334 = RdW 2003/260, 317 = NZ 2003, 317 = *JUS Z/3508* = AGS 572). Das Hauptbuch ist zwar ein Teil der Grundstücksdatenbank, aber nur die Daten des Hauptbuches genießen Vertrauensschutz. Das zu jedem Hauptbuch zu führende **Verzeichnis der gelöschten Eintragungen** steht rechtlich dem Hauptbuch gleich (§ 3 Abs 1 GUG; *ImmZ* 1998, 541 = *immolex* 1999/17 = NZ 2000, 80 = *MietSlg* 50.096; siehe auch NZ 1995, 284 = *ÖBA* 1995, 542 = *GBSlg* 338; siehe Rz 10). Die betreffenden Eintragungen werden in der zeitlichen Abfolge ihrer Löschung in das Verzeichnis übertragen (§ 3 Abs 2 GUG). Aus dem Hauptbuch ist somit nur noch der aktuelle Stand ersichtlich.

Die **Urkundensammlung** (siehe auch § 6 GBG) wurde ADV umgestellt (§ 2 Abs 4 GUG), wobei der Zeitpunkt der Umstellung der jeweiligen Gerichte auf der Homepage des BMJ ([www.edikte.justiz.gv.at](http://www.edikte.justiz.gv.at)) bekannt gemacht wurde. Die Urkunden werden seither ausschließlich elektronisch in einem Langzeitarchiv der BRZ GmbH gespeichert (siehe auch § 91d GBG) und Abschriften werden nicht mehr zurückbehalten (siehe *Hinteregger* in *Schwimann/Kodek*, ABGB<sup>4</sup> Vor §§ 431–446 Rz 8). Der im elektronischen Urkundenarchiv gespeicherte Dateninhalt gilt bis zum Nachweis des Gegenteils als Original der Urkunde („Urkundenfiktion“). **Die Urkundenspeicherung ist von der Urkundenerfassung zu trennen** (*Rassi*, Grundbuchsrecht Rz 40). Urkunden, die in Papierform eingebracht werden, sind für die elektronische Speicherung zu scannen und als Erfassungsvorgang kommt alternativ die Übernahme einer elektronisch zugänglichen Urkunde aus dem Urkundenarchiv einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft (derzeit *cyberdoc GmbH CoKG* für Notare und *Archivium für Rechtsanwälte*, das nach § 91b GOG eingerichtete *Beglaubigungsarchiv der Justiz* und das elektronische Urkundenarchiv der Architekten und Ingenieurkonsulenten in Betracht (siehe die *UAV* 2007, *BGBI* II 2006, 481; dazu *Feil/Wennig*, *Anwaltsrecht*<sup>7</sup> 297, 783 und 797). Nach § 10 Abs 2 *ERV* 2006 idgF hat die elektronische Übermittlung von Beilagen, die auf Grund gesetzlicher Bestimmungen im Original oder in beglaubigter Abschrift vorzulegen sind, so zu erfolgen, dass auf die Einstellung in einem Urkundenarchiv einer Körperschaft öffentlichen Rechts (§ 91c GOG) hingewiesen und unter Bekanntgabe eines eindeutigen Urkundenidentifizierungsbegriffs wirksam die Ermächtigung zum Zugang zu den Daten der gespeicherten Urkunde erteilt wird; in der Urkundensammlung des Grundbuchs gespeicherte Urkunden werden durch einen Hinweis auf die Einstellung in der Urkundensammlung vorgelegt. In der Eingabe



sind auch die Beilageneigenschaften (Urkundenart, Datum der Errichtung, Name, Bezeichnung der Behörde, Aktenzeichen sowie allfällige weitere Anmerkungen zur Beilage), die eine eindeutige Unterscheidbarkeit der Urkunde ermöglichen, anzugeben. Seit 7.5.2012 ist auch ein elektronischer Zugriff auf das Geschäftsregister des Vermessungsamts zur Einsicht der dort gespeicherten Urkunden (zB Teilungspläne) möglich. Teilungspläne sind dem Grundbuchsgericht nicht mehr als Beilagen vorzulegen, weil diese im Geschäftsregister der Vermessungsbehörden elektronisch gespeichert sind. Rechtsanwälte und Notare sind grundsätzlich zur elektronischen Einbringung von Grundbuchsunterlagen verpflichtet (§ 11 Abs 1a ERV 2006 iVm § 89c GOG), soweit die konkreten technischen Voraussetzungen gegeben sind. Das Nichtvorliegen der technischen Voraussetzungen haben Notare und Rechtsanwälte zu bescheinigen.

Der **Grenzkataster** ist eine von den Vermessungsämtern (also Verwaltungsbehörden) geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke (§ 8 Z 1 VermG) und ist zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse mit Hilfe der automationsunterstützten Datenverarbeitung (Grundstücksdatenbank) zu führen (§ 8 Z 2, 3 VermG). Gem § 9 Abs 1 VermG besteht der Grenzkataster aus dem technischen Operat (Abs 2), dem Grundstücksverzeichnis (Abs 3) und dem Adressenregister (§ 9a). Es ist, soweit technisch möglich, automationsunterstützt zu führen und mit dem Grundbuch zu verknüpfen (Grundstücksdatenbank). Die Einsicht in die Grundstücksdatenbank ist gem § 14 Abs 3 und 4 VermG durch die Ausfertigung von Auszügen und durch automationsunterstützte Datenverarbeitung zu gewähren und erstreckt sich auch auf Angaben des Grenzkatasters. **Benützungsarten** und **Flächenausmaße** genießen **keinen Vertrauensschutz**. – Siehe auch *Höller* in *Kodek*, Grundbuchsrecht § 1 GBG Rz 21 bis 26; *Rassi*, Grundbuchsrecht Rz 13 ff; *derselbe* in *Kodek*, ErgBd mit GB-Nov 2008, VermG 127 ff. – Siehe auch Rz 21.

Gem § 9 Abs 1 VermG idF der GB-Novelle 2008 ist der Grenzkataster, soweit technisch möglich, automationsunterstützt zu führen und mit dem Grundbuch (Grundbuchsdatenbank) zu verknüpfen. Das neue **Geschäftsregister**, auf das auch das Grundbuchsgericht Zugriff hat und wodurch die Archivierung von katasterrelevanten Urkunden (Teilungspläne, Bescheide usw) künftig in einem zentralen Register zusammengefasst wird, ist ebenfalls elektronisch zu führen. Es sind zu jedem Geschäftsfall die relevanten Urkunden zu speichern. – Siehe *Rassi*, Grundbuchsrecht Rz 19, 41 f.

§ 3 Abs 1 GUG bestimmt, dass zu jedem Hauptbuch ein **Verzeichnis der gelöschten Eintragungen** zu führen ist, in das die von der Löschung betroffenen Eintragungen zu übertragen sind; dieses Verzeichnis steht dem Hauptbuch rechtlich gleich (NZ 1995, 284 = ÖBA 1995, 542 = GBSIlg 338 = JUS Z/1715; JBl 1991, 584 = EvBl 1990/141 = JBl 1991, 446 = SZ 63/73; ImmZ 1998, 541 = immolex 1999/17 = NZ 2000, 80 = MietSIlg 50.096) und es unterliegt daher auch dem Vertrauensgrundsatz (RS0060179; *Rassi*, Grundbuchsrecht Rz 83). Die Tatsache der Löschung ist im Hauptbuch nur dadurch ersichtlich, dass in der Reihenfolge der dort aufscheinenden laufenden Nummern bzw der diesen beigesetzten Kleinbuchstaben Lücken bestehen. Wird die Eintragung mit der letzten LNr oder mit dem letzten Kleinbuchstaben innerhalb einer LNr gelöscht, bleibt diese LNr mit dem Hinweis „gelöscht“ so lange im Hauptbuch ersichtlich, bis einer (neuen) Eintragung die nächste LNr bzw der nächste Kleinbuchstabe der LNr im Hauptbuch zugewiesen wird. Bei der Prüfung nach § 94 Abs 1 Z 1 und 3 GBG hat das Grundbuchsge-

richt von Amts wegen Einsicht in dieses Verzeichnis zu nehmen (JBl 1991, 584 = EvBl 1990/141 = SZ 63/73 [Hoyer/Pfersmann]). – Siehe auch Höller in *Kodek*, Grundbuchsrecht § 1 GBG Rz 27 bis 30; *Rassi*, Grundbuchsrecht Rz 49 f.

Gem § 3 Abs 2 GUG hat die Einverleibung der Löschung **nur dann** durch bloße Übertragung in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen zu erfolgen, wenn die Wiedergabe des Grundbuchstands dadurch nicht beeinträchtigt wird. Gegebenenfalls ist eine Pfandrechteintragung wiederherzustellen und die Löschungseintragung und die Klageanmerkung im Hauptbuch einzutragen. Wurde die Einverleibung der Löschung einer Eintragung durch Übertragung in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen vollzogen, kann anlässlich der Anmerkung, dass sie streitig sei, die Löschungseintragung im Hauptbuch nachgeholt werden (RPfISlgG 2459).

- 11** Zu den **Hilfseinrichtungen** (Hilfsverzeichnissen), die nicht Bestandteil des Grundbuchs sind, zählen die Grundbuchsmappe, die Grundstücks-, Adressen- und **Personenverzeichnisse**. Das **Personenverzeichnis** hat für jedes Bundesland in alphabetischer Reihung die Eigentümer und Bauberechtigten und den Hinweis auf die Einlagen der Eintragung anzugeben (vgl § 458 Geo). Im alten Grundbuch ermöglichten die Grundstücks-, Adressen- und Personenverzeichnisse das Auffinden einer Grundbucheinlage, wenn nicht die Einlagezahl, sondern bloß die Grundstücksnummer oder die Anschrift eines in einem Grundbuchkörper enthaltenen Grundstücks oder der Name eines in einer Einlage eingetragenen Eigentümers bekannt waren. Nach § 4 Abs 1 GUG ist in der **Grundstücksdatenbank** auch ein Verzeichnis der Anschriften der Grundstücke (Anschriftenverzeichnis) sowie im Verzeichnis der Liegenschaftsgruppen (Gruppenverzeichnis) zu führen. Die Hilfsverzeichnisse (Grundstücks-, Adressen- und Personenverzeichnis) sind nur durch Verknüpfung der in der Grundstücksdatenbank gespeicherten Eintragungen des Grundbuchs und des Grundsteuer- oder Grenzkatasters zu führen (§ 4 Abs 2 GUG; § 45 Abs 1 VermG). – Siehe auch § 458 Geo idF BGBl 1991/423 und § 9a VermG. – Siehe *Rassi*, Grundbuchsrecht Rz 48.

Das für jedes Bundesland getrennt geführte **Personenverzeichnis** umfasst neben einverleibten und vorgemerkten Liegenschaftseigentümern auch Bauberechtigte. Nach § 5 Abs 4 GUG sind Abschriften und Mitteilungen aus dem Personenverzeichnis den dort eingetragenen Personen über die sie betreffenden Eintragungen zu erteilen. Abschriften und Mitteilungen aus dem Personenverzeichnis sind nur jenen Personen, die ein rechtliches Interesse daran darlegen, in dem dadurch gerechtfertigten Umfang zu erteilen. Über die Verweigerung der Erteilung einer Abschrift ist mit Beschluss zu entscheiden. Die Anfechtung dieses Beschlusses richtet sich nach den Vorschriften des AußStrG. Zur Abfrage sind auch Notare, die als Gerichtskommissäre oder als Erbenmachthaber in Verlassenschaftssachen tätig werden, und Rechtsanwälte, um als Erbenmachthaber verbücherte Rechte des Erblassers zu ermitteln, sowie bestimmte Verwaltungsbehörden (Dienststellen des Bundes, der Länder und der Gemeinden), die Sozialversicherungsträger und der Hauptverband der Sozialversicherungsträger, soweit dies zur Erfüllung der ihnen übertragenen Aufgaben notwendig ist, berechtigt (§ 6 Abs 2 GUG). Notare und Rechtsanwälte sind außerdem berechtigt, in das Personenverzeichnis Einsicht zu nehmen, um Personen, die im Personenverzeichnis eingetragen sind, Abschriften und Mitteilungen über die sie betreffenden Eintragungen zu erteilen (§ 6 Abs 2 GUG iVm § 7 und § 5 Abs 4 GUG) oder um als Vertreter des Gläubigers einer vollstreckbaren Geldforderung

verbücherte Rechte des Schuldners zu ermitteln (§ 6 Abs 2 Z 1b GUG). – Siehe *Bayer*, Grundbuch NEU 31 f; *Rassi*, Grundbuchsrecht Rz 48; *Kodek* in *Kodek*, § 5 GUG Rz 1.

Gem § 3 AllgGAG dient (siehe auch § 460 Geo idF BGBl 1991/423) die **Grundbuchsmappe** (ab 1.1.2009: § 4 Abs 1 letzter Satz GUG – die Führung der Mappe hat zu unterbleiben) nur der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft (dazu *Spielbüchler*, Grundbuch und Grenze, JBl 1980, 169; *Twaroch*, Grundstücksgrenzen und Kataster, NZ 1994, 54; *derselbe*, Grenzüberbauten und Grundstücksgrenzen, NZ 1996, 80; ZfVB 2010/229/235 = RdU-LSK 2010/70, 197). Sie ist bloß eine sekundäre Informationsquelle und macht keinen Beweis über die tatsächliche Ausdehnung und die natürlichen Grenzen eines Grundstücks (EvBl 1965/64; 1967/101; SZ 56/141; SZ 60/2 = JBl 1987, 308; NZ 1998, 377). **Öffentlichen Glauben** genießt nur das Grundbuch selbst, welches aus dem Hauptbuch und aus der Urkundensammlung besteht (SZ 26/216; 38/32; RZ 1966, 185; EvBl 1967/101; NZ 1980, 110; SZ 56/141). Das Grundbuch aber gibt keine verbindliche Auskunft über Grundgrenzen. – Siehe *Angst* in NZ 2010/49, 193; *Twaroch* in NZ 2011/9, 42.

Die **digitale Katastralmappe** (DKM) ist dadurch obsolet geworden, dass das Gericht Einsicht in die DKM hat und die DKM den Inhalt der beiden Mappen in einer Einrichtung zusammenfasst (*Rechberger/Bittner*<sup>2</sup> Rz 22). Die Verpflichtung der Vermessungsämter, den Gerichten eine Kopie der Katastralmappe als eigene Grundbuchsmappe zur Verfügung zu stellen, entfällt deswegen, weil dem Gericht gem § 45 Abs 3 VermG im Weg der ADV die Einsicht in die DKM zu gewähren ist und das Gericht auf das Original Zugriff hat. Die Funktion und Wirkung der DKM entspricht jener der analogen Grundbuchsmappe und dient der Aufforderung der Einlagezahlen über die in der Mappe gefundenen Grundstücksnummern. Die DKM genießt daher keinen öffentlichen Glauben betreffend die Richtigkeit der eingezeichneten Grenzen und des Flächenausmaßes und ist bei einem Grenzstreit nur ein Beweismittel, dessen Beweiskraft der Richter nach freier Beweiswürdigung zu beurteilen hat. Erst der Grenzkataster schafft einen umfassenden Vertrauensschutz (SZ 62/59). – Siehe *Bayer*, Grundbuch NEU Rz 3.4 und Rz 3.5.

Bei Eigentümern, die große Liegenschaftsbestände zu verwalten haben, wie etwa Straßen- oder Forstverwaltungen, kann ein Bedarf danach bestehen, eine Mehrzahl von Liegenschaften, die eine wirtschaftliche Einheit bilden und auf eine größere Anzahl von Grundbucheinlagen aufgeteilt wird (zB eine Autobahn), im Grundbuch gemeinsam abzufragen. § 8a GUG räumt daher Grundeigentümern das Recht ein, die Zugehörigkeit mehrerer Liegenschaften oder Liegenschaftsanteile zu einer Liegenschaftsgruppe mit einem bestimmten Namen in der Aufschrift der betreffenden Einlage ersichtlich zu machen. Das **Verzeichnis der Liegenschaftsgruppen** (Gruppenverzeichnis; § 4 Abs 1 GUG) wird in einem eigenen Verzeichnis in Evidenz geraten, wo unter dem jeweiligen Namen der Liegenschaftsgruppe die Einlagezahlen der zugehörigen Liegenschaften aufgefunden werden können, wobei diese Einlagen gemeinsam abgefragt werden können. Die Aufnahme in das Gruppenverzeichnis hat keine materiellrechtliche Wirkung und die Liegenschaftsgruppen können als solche nicht zum Gegenstand des Rechtsverkehrs oder der exekutiven Verwertung gemacht werden.

Jeder Erwerber erwirbt ein Grundstück nicht nach der **Darstellung in der Mappe**, sondern nach den tatsächlich vorhandenen **natürlichen Grenzen** (SZ 56/141; NZ 1996, 297; 1998, 377; EvBl 1998/110), so wie es der Rechtsvorgänger besessen hat (dazu

*Brunner* in NZ 1963, 146; *Dittrich* in ÖJZ 1954, 449 und *ImmZ* 1965, 263; *Spielbüchler* in JBl 1980, 169; *Wegan* in ÖJZ 1953, 34; *Twaroch*, NZ 1994, 54). Der Stand der Grundbuchsmappe allein kann also einen guten Glauben des Erwerbers iSd § 1500 ABGB nicht begründen (EvBl 1967/101 = HBZ 1967/5/3; bbl 2011/67, 244 = immoex 2011/115, 349). Wer ein Grundstück erwirbt, erwirbt zwar das im Gutsbestandsblatt angegebene Grundstück, nicht aber notwendig mit den in der Mappe ersichtlichen Grenzen und in der aus dieser hervorgehenden Ausdehnung. Maßgebend ist vielmehr der **Wille der Parteien** bezüglich der in der **Natur zu übergebenden Fläche** (dazu *Spielbüchler* in JBl 1980, 173) und der Umstand, in welchem Umfang das verkaufte Grundstück tatsächlich übergeben wurde (SZ 26/216; JBl 1985, 45; RPfISlG 269, 953; RZ 1965, 9 = RPfISlG 821; SZ 38/32; RZ 1966, 185; EvBl 1967/101; NZ 1980, 100; SZ 56/141; EvBl 1990/105; dazu NZ 1998, 377; bbl 2011/167, 244 = immoex 2011/115, 349 = wobl 2012/75, 203). – Siehe auch *Rassi*, Grundbuchsrecht Rz 52.

- 14 Eine Frage des Umfangs des der Eigentumsübertragung zugrunde liegenden Titels** ist es auch, wenn Besitz und Übergabe eines nur an fremde Grundstücke angrenzenden Grundstücks hinter den Tatsachen zurückbleiben. Nicht der Besitz der Voreigentümer und die Übertragung dieses Besitzes sind dann für den Umfang der Eigentumsübertragung entscheidend, sondern der Inhalt des Kaufvertrags, ob nämlich an der ganzen in der Mappe veranschaulichten Fläche oder ob nur an einem Teil dieser Fläche Eigentum übertragen und erworben werden sollte. Will eine Person von ihrem Voreigentümer in dem Umfang Eigentum erwerben, wie dieser das Grundstück zu besitzen berechtigt war, ist damit klargestellt, dass das gesamte Grundstück dem Erwerber ins Eigentum überlassen werden soll, der Titel sich somit auf die **tatsächliche** Grundstücksgrenze erstrecken sollte und sich der Veräußerer nicht etwa einen strittigen Grundstücksteil in seinem Eigentum vorbehielt, sei es, um ihn selbst zu bewirtschaften oder um ihn in der Folge auf Grund eines zu erstellenden Teilungsplans einem anderen oder dessen Rechtsnachfolger ins Eigentum zu übertragen. Erstreckt sich der Titel aber auf das gesamte Grundstück nach den dem Voreigentümer zustehenden rechtlichen Grenzen, dann kommt einer vor Abschluss des Kaufvertrags vorgenommenen Grenzbegehung, bei der der Voreigentümer dem Käufer irrtümlich einen anderen als den wahren Grenzverlauf gezeigt haben mag, keine selbständige Bedeutung zu. Der tatsächliche Grenzverlauf ist für die Eigentumsübertragung maßgeblich. Es kommt nur auf die zur rechtlichen Beurteilung notwendigen Feststellungen an, ob die Mappengrenzen, denen, was die Größe des Grundstücks betrifft, gem § 3 AllgGAG öffentlicher Glaube und die Bedeutung einer bücherlichen Eintragung nicht zukommt, die vielmehr nur der Veranschaulichung der Lage des Grundstückes dienen, den **wahren Grenzverlauf** wiedergeben oder nicht (SZ 56/141). Hat ein Dritter zB durch Ersitzung schon Eigentum an einem sichtbar abgegrenzten Teil eines Grundstücks erworben, kommt diesem Dritten gegenüber ein auf § 1500 ABGB gestützter Eigentumserwerb nicht in Frage (EvBl 1967/101 = HBZ 1967/5/3). Die **Grundbuchsmappe** ist aber trotzdem nicht ohne jede Relevanz; sie **ist ein vom Richter nach freiem Ermessen zu beurteilendes Beweismittel** (SZ 26/16; JBl 1954, 150; JBl 1956, 101 = SZ 28/127; RPfISlG 269; EvBl 1965/65 = HBZ 1965/5/2; RZ 1965, 9; EvBl 1967/101; NZ 1980, 100; RdU-LSK 2010/70, 197 = ZfVB 2010/229/235), wobei allerdings die Frage der Bedeutung der Grundbuchsmappe nicht Beweiswürdigung ist, sondern der rechtlichen Beurteilung zugeordnet wird (JBl 1961, 233).

Der **Grenzkataster** nach § 8 Z 1 VermG dient **zum verbindlichen Nachweis der Grundstücksgrenzen**. Derjenige, der auf die Grenzen vertraut, die im Grenzkataster enthalten sind, ist durch § 49 VermG geschützt (SZ 62/59; siehe dann Rz 20). Ob ein Grundstück vom Grenzkataster erfasst ist, ist aus der Katastralmappe ersichtlich, wo das Grundstück entsprechend gekennzeichnet ist. Weiters ist im Grundstücksverzeichnis und in den Grundbuchsabschriften der Indikator „G“ für jene Grundstücke angegeben, die im Grenzkataster eingetragen sind. **15**

Gem § 45 Abs 1 VermG idF GBG-Nov 2008 (In Kraft seit 1. 1. 2009) sind Grenzkataster und Grundbuch in Übereinstimmung zu halten. Dem Grundbuchsgericht sind nach Abs 2 die Ergebnisse von Amtshandlungen, die Eintragungen im Grundbuch nach sich ziehen können, mit Anmeldungsbogen mitzuteilen. Gem Abs 3 ist dem Grundbuchsgericht die unmittelbare Einsicht in den Kataster gem § 14 Abs 5 VermG zu gewähren. Die bisherige Bestimmung, dass das Grundstücksverzeichnis mit dem Grundbuch zu verknüpfen ist, wurde aus systematischen Gründen in den § 9 Abs 1 VermG neu aufgenommen. Künftig wird also keine analoge Kopie der Katastralmappe als Grundbuchstückenmappe dem Grundbuch zur Verfügung stehen, sondern dem Gericht im Weg der automationsunterstützten Datenverarbeitung Einsicht in **die digitale Katastralmappe (DKM)** gewährt. Die Grundbuchstückenmappe als Katastralmappe entfällt daher. – Siehe *Rassi*, Grundbuchsrecht Rz 18, 65 und 69.

Eine **Wendung von den Naturgrenzen hin zu den Papiergrenzen** brachte das VermG für im Grenzkataster aufgenommene Grundstücke. Nach den Materialien (508 BlgNR 11. GP 13) sollte die Landvermessung neu geordnet werden und der neue Kataster neben seiner bisherigen Aufgabe, der Finanzverwaltung die Grundlagen der Einheitsbewertung zu liefern, auch der Sicherung der Grundstücksgrenzen dienen. Die Neuanlegung des **Grenzkatasters** geht nur langsam vor sich. Die besondere Bedeutung des Grenzkatasters liegt darin, dass er unter anderem zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke bestimmt ist (§ 8 Z 1 VermG) und ein auf die in der Natur ersichtlichen Grenzen eines Grundstücks gegründeter Anspruch demjenigen nicht mehr entgegengesetzt werden kann, der ein Recht im Vertrauen auf die im Grenzkataster enthaltenen Grenzen erworben hat (§ 49 VermG). Auch die Ersitzung von Teilen eines im Grenzkataster enthaltenen Grundstücks ist ausgeschlossen (§ 50 VermG). §§ 40, 49 und 50 VermG sind auf Grenzen von Grundstücken, die nicht im Grenzkataster enthalten sind, nicht anzuwenden (§ 52 Z 1 VermG). Die **Grundbuchstückenmappe** und die Katastralmappe der Vermessungsbehörden schaffen für Grundstücke **keinen Beweis** über die **Richtigkeit der eingezeichneten Grenzen**. Erst der in Kraft getretene Grenzkataster schafft einen **umfassenden Vertrauensschutz** hinsichtlich der im Grenzkataster aufgenommenen Grundstücke (SZ 62/59), wobei aber diese Angaben iZm der Begriffsbestimmung des Grundstücks in § 7a Abs 1 VermG (siehe auch § 30 LiegTeilG; der allerdings mit BGBl I 2008/100 aufgehoben wurde) sowie der zivilrechtlichen Bestimmung des § 49 VermG nur so weit verbindlich sind, als ihnen ein entsprechender Bucheintrag gegenübersteht (EvBl 1990/105; NZ 1996, 31). Im Fall der Änderung einer Grenze durch außerbücherlichen Erwerb (siehe aber § 50 VermG, wonach die Ersitzung von Teilen eines im Grenzkataster enthaltenen Grundstücks ausgeschlossen ist) kann daher die Rechtswirkung des § 8 Abs 1 VermG erst dann eintreten, wenn dieser Erwerb auch im Grundbuch eingetragen ist. **16**



- 17 Bei der **Neuanlegung des Grenzkatasters** (§§ 15 ff VermG) bleibt für diesen zunächst die im **Außerstreitverfahren festgestellte Grenze** maßgeblich, wenn nicht mit der **Eigentumsklage** ein besseres Recht nachgewiesen werden kann; mit bloßen Hinweisen auf den Mappenstand oder auf die seinerzeitigen Grundbuchsanlegungsakten ist das aber nicht möglich (SZ 62/59). Um die rechtlichen Wirkungen des Grenzkatasters herbeizuführen, sind zum Zweck der Festlegung der Grenzen der Grundstücke an Ort und Stelle **Grenzverhandlungen** durchzuführen, zu denen sämtliche beteiligte Eigentümer zu laden sind (§ 24 VermG). Dem Eigentümer, der die Umwandlung seines Grundstücks (= dessen Aufnahme in den Grenzkataster) anstrebt, stehen zwei Wege offen: Der **erste Weg** besteht darin, an das zuständige Vermessungsamt als Behörde heranzutreten. Auf das darauf folgende Verfahren der Vermessungsbehörde ist gem § 3 Abs 1 VermG das AVG anzuwenden (EvBl 1992/186; SZ 67/68; BauSlg 2000/175). Einigen sich die Parteien bei der nach § 24 VermG vorgeschriebenen Grenzverhandlung (VwSlg 15.053 A = *JUS A/3153* = *ZfVB 2000/777/823*) über den **Grenzverlauf**, ist die Einigung in das **Protokoll über die Grenzverhandlung** aufzunehmen und damit zu beurkunden (§ 14 AVG; dazu *ZfVB 1997/335*). Einigen sie sich nicht, hat die Behörde nach § 25 Abs 2 VermG vorzugehen: Ist noch kein gerichtliches Verfahren anhängig, ist der Eigentümer, der behauptet, dass die Grenze nicht mit dem sich auf Grund der Behelfe ergebenden Grenzverlauf übereinstimmt, aufzufordern, binnen sechs Wochen ein für die Bereinigung des Grenzstreits bestimmtes gerichtliches Verfahren (§§ 850 ff ABGB) anhängig zu machen. – Siehe *Twaroch*, Nochmals: Zur Festlegung der Grundstücksgrenzen im Zuge von Grundstücksvermessungen, NZ 2011/9, 42.
- 18 Nach § 25 Abs 4 VermG haben die Parteien die **Möglichkeit**, ihr besseres Recht im **Prozessweg** geltend zu machen (§ 851 Abs 2 ABGB), uzw nur innerhalb von sechs Wochen nach rechtskräftiger Beendigung des Außerstreitverfahrens, wenn ein Eigentümer auf Grund einer solchen Aufforderung der Vermessungsbehörde einen Antrag auf Berichtigung der Grenze nach den §§ 850 ff ABGB stellt (dazu *ZfVB 1996/272*; siehe auch SZ 65/1 = EvBl 1992/186). Kommt der Eigentümer einer Aufforderung nach § 25 Abs 2 VermG nicht fristgerecht nach oder setzt er ein anhängiges gerichtliches Verfahren nicht gehörig fort, ist er als dem von den übrigen beteiligten Eigentümern in der Grenzverhandlung angegebenen Grenzverlauf oder, wenn eine den Grenzverlauf festsetzende Entscheidung des Außerstreitrichters vorliegt, als dem Inhalt dieser Entscheidung zustimmend anzusehen (§ 25 Abs 5 VermG).
- 19 Der **zweite Weg** kann dadurch beschritten werden, dass der Eigentümer nach § 18 VermG einen **Umwandlungsantrag** (Inhalt und Beilagen: § 18 VermG idF GB-Nov 2008) unter Anschluss des Plans einer der im § 1 Abs 1 Z 1 bis 3 und 4 sowie Abs 2 LiegTeilG bezeichneten Personen oder Dienststellen, der den Voraussetzungen des § 39 entspricht, anzuschließen ist, stellt. Daran schließt das Verfahren nach § 18a VermG an. Werden mit den Eigentümern der an das umzuwandelnde Grundstück angrenzenden Grundstücke die Grenzen des umzuwandelnden Grundstücks iSd Vermessungsergebnisse des Planverfassers einvernehmlich festgelegt (dazu BauSlg 2001/48 = *ZfVB 2002/1317*) und haben alle Anrainer entsprechende Zustimmungserklärungen abgegeben, verfügt das zuständige Vermessungsamt auf Antrag des Eigentümers zufolge dieser einvernehmlichen **Grenzberichtigung** mit Bescheid gem § 20 Abs 2 iVm § 17 Z 3 und 4 VermG die **Umwandlung** des Grundstücks nach dessen Rechtskraft iSd Eintragung im

Grundstücksverzeichnis. Eine von den Parteien einvernehmlich (außergerichtlich) vorgenommene **Grenzerneuerung** oder **Grenzberichtigung** ist keine bloße Wissenserklärung und begründet einen vollstreckbaren (§ 355 EO) Anspruch auf Duldung der Grenzziehung bzw einen Anspruch gem § 36 EO, wenn die Grenzziehung vereinbarungswidrig vorgenommen wird (SZ 40/29; siehe § 52 Z 6 VermG idF GB-Nov 2008). Für die Anfechtung eines vor einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen geschlossenen außergerichtlichen Vergleichs zwischen den Eigentümern anrainender Grundstücke über den vorher strittig gewesenen Grenzverlauf wegen **Irrtums** gelten wegen des Vergleichscharakters der Vereinbarung die Grundsätze der §§ 1385 ff ABGB. Ein Streit über den einer Partei bei einer Grenzverhandlung unterlaufenen Irrtum ist nicht im Verwaltungsverfahren betreffend die Umwandlung gem § 34 Abs 1 VermG auszutragen (JUS A/3289; dazu auch eolex 1999/154 = SZ 71/195). – Siehe *Ganner*, Eigentumsverhältnisse bei großflächigen Bodenverschiebungen, ÖJZ 2001, 781; *Muggenhuber/Schernthanner/Twaroch*, Verbücherbare Rechte im urbanen Raum. Anforderungen der Gesellschaft an den Informationsinhalt von Grundbuch und Kataster, NZ 2001, 453.

Vorschriften über Führung und Inhalt des Grenzkatasters enthalten die §§ 8 ff **20** VermG. Der **Grenzkataster** besteht nach § 9 Abs 1 VermG aus dem technischen Operat (§ 9 Abs 2 VermG), dem Grundstücksverzeichnis (Abs 3) und dem Adressregister (§ 9a VermG). § 9a Abs 3 VermG regelt, dass für jedes Gebäude, das sich an einer gem Abs 2 erfassten Adresse befindet, bestimmte weitere Angaben einzutragen sind. Die Daten des Grenzkatasters sind öffentlich (§ 14 Abs 1 VermG) und gem § 45 Abs 1 sind Grenzkataster und Grundbuch in Übereinstimmung zu halten (dazu bbl 2011/212, 290). Der Grenzkataster genießt öffentlichen Glauben (§ 49 VermG) und schließt die Ersitzung von Grundstücksteilen (nicht von ganzen Grundstücken) aus (§ 50 VermG). Wird eine Grundstücksgrenze streitig, finden die §§ 850 bis 853 ABGB keine Anwendung (§ 853a ABGB), sondern es entscheiden die Vermessungsbehörden auf Antrag des Eigentümers (§ 40 VermG).

Nach § 49 VermG kann ein **auf die in der Natur sichtbaren Grenzen** eines Grundstücks gegründeter Anspruch demjenigen nicht entgegengesetzt werden, der ein Recht im **Vertrauen** auf die im **Grenzkataster enthaltenen Grenzen** erworben hat. § 49 VermG ergänzt den Schutz des guten Glaubens nach Grundbuchsrecht dahin, dass dem gutgläubigen Erwerber eines bücherlichen Rechts also nicht nur eine allfällige Ungültigkeit der Eintragung, von der sich sein Erwerb ableitet, sondern auch eine von den Papiergrenzen abweichende flächenmäßige Ausdehnung des von ihm erworbenen Rechts nicht mehr entgegengehalten werden kann. Es gibt keinen Rechtserwerb an Grundstücken des Grenzkatasters durch die bloße Eintragung einer solchen Tatsache im Grenzkataster, da dingliche Rechte an Grundstücken, die im Grundbuch eingetragen sind, im Allgemeinen wirksam nur durch den Bucheintrag erworben werden können. Fehlt es an einem entsprechenden Bucheintrag und ist daher im Hinblick auf den Eintragungszwang ein Recht nicht wirksam erworben worden, kommt eine Berufung auf den Grenzkataster insoweit nicht in Betracht. Eine Berufung auf den Grenzkataster wird aber in den Fällen möglich sein, wo der außerbücherliche Rechtserwerb vom Gesetzgeber unter **Durchbrechung des Eintragungszwangs** anerkannt ist (siehe bei § 4 GBG). **Der Schutz des Vertrauens auf den Grenzkataster gilt jedenfalls nicht im Verhältnis zum unmittelbaren Vormann.** Dadurch, dass der Vertragswille in der dem Bucheintrag zugrunde liegenden

Urkunde zum Ausdruck kommt, erwirbt ein Vertragsteil das bücherliche Recht nur so weit, als die hiezu erforderliche Eintragung im Hauptbuch gem § 4 GBG auf einer den Vorschriften des GBG entsprechenden Urkunde beruht. Der Bucheintrag muss sich mit der durch einen gültigen Titel belegten Verpflichtungserklärung und mit der Aufsandungserklärung (Einverleibungsbewilligung) decken. Ein Vertragspartner kann nicht mehr Rechte erwerben, als ihm nach dem Inhalt der Grundbuchsurkunde zustehen. Ist also der übereinstimmende Vertragswille auf den Erwerb des Grundstücks auf bestimmte, in der Natur ersichtliche Grenzen gerichtet, liegt nur insoweit ein Titel zum Eigentumserwerb vor und ist hinsichtlich einer allenfalls im Verhältnis zur Papiergrenze verbleibenden Restfläche ein Rechtserwerb iSd § 49 VermG nicht vermittelbar und erst der gutgläubige Einzelrechtsnachfolger des Erwerbers kann sich auf § 49 VermG berufen. Überbaut ein Eigentümer die Grenze zweier eigener Grundstücke und stehen die überbauten Teile zueinander im Verhältnis des § 416 ABGB, wächst die überbaute Fläche dem Hauptteil zu und Grenzkataster und Grundstücksmappe sind richtigzustellen (EvBl 1998/28 = bbl 1998/79 = SZ 70/185). – Siehe *Twaroch*, Kataster- und Vermessungsrecht<sup>2</sup> (2012).

- 21 Der nach Katastralgemeinden angelegte **Grenzkataster** ist gem § 8 VermG neben dem verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke (Z 1), zur **Ersichtlichmachung** der Benützungsorten, Flächenausmaße, den vermessungsbehördlich bescheinigten Änderungen des Katasters und sonstigen Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke (Z 2) auch zur Ersichtlichmachung der geocodierten (raumbezogenen) Adressen der Grundstücke und der darauf befindlichen Gebäude (Z 3) bestimmt. Der Grenzkataster besteht nach § 9 Abs 1 VermG aus dem technischen Operat (Abs 2), dem Grundstücksverzeichnis (Abs 3) und dem Adressregister (§ 9a). Er ist, soweit technisch möglich, automationsunterstützt zu führen und mit dem Grundbuch zu verknüpfen (Grundstücksdatenbank). Das **Adressregister** enthält nach § 9a Abs 1 VermG alle geocodierten (raumbezogenen) Adressen von Grundstücken und Gebäuden, die von der örtlich zuständigen Gemeinde vergeben werden. Eine geocodierte Adresse enthält nach § 9a Abs 2 VermG folgende Angaben: 1. die Bezeichnung der Gemeinde, 2. die Bezeichnung der Ortschaft, 3. die Bezeichnung der angrenzenden Straße (wenn vorhanden), 4. die Orientierungsnummer (Hausnummer, Konskriptionsnummer ua), 5. die Katastralgemeinde und die Grundstücksnummer(n), auf die sich die Adresse bezieht, 6. die repräsentative Koordinate im System der Landvermessung als räumliche Referenz der Adresse, 7. die Postleitzahl und etwaige sonstige Bezeichnungen zum leichteren Auffinden der Adresse die **Vulgo- oder Hofnamen**, 8. die Eignung für Wohnzwecke, 9. von der Gemeinde allenfalls gemachte sonstige Angaben und 10. den vom Adressregister vergebene Adresscode. Für jedes Gebäude, das sich an einer gem Abs 2 erfassten Adresse befindet, sind im Adressregister auch die in Abs 3 Z 1 bis 10 genannten Angaben einzutragen. Das **technische Operat** (§ 8 Abs 2 VermG) umfasst die technischen Unterlagen zur Lagebestimmung der Festpunkte und der Grenzen der Grundstücke, die technischen Unterlagen für die Ersichtlichmachungen, die Katastralmappe, die zur Darstellung der Festpunkte, der Grenzen der Grundstücke, der Abgrenzungen der Benützungsschnitte (Flächen gleicher Benützungsort) und allfälliger weiterer Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke bestimmt ist und das Geschäftsregister, in dem die Trennstücktabellen und alle für die Geschäftsfälle relevanten Urkunden, geordnet

nach Geschäftsfallnummern, enthalten sind. Der gespeicherte Dateninhalt gilt bis zum Nachweis des Gegenteils als ein Original der gespeicherten Urkunde.

Das **Tagebuch** (§§ 450 bis 457 Geo) enthält jährlich fortlaufend nummeriert die einlangenden Grundbuchstücke. Überreicht eine Partei mehrere Grundbuchsstücke, kann sie verlangen, dass sie in einer bestimmten Reihenfolge übernommen werden (dazu SZ 53/115 = NZ 1980, 181 = JBl 1981, 155 [Hoyer]; Rassi, Grundbuchsrecht Rz 55). Die Tagebuchzahl unerledigter Grundbuchsstücke ist unter Beifügung der Jahreszahl in der Aufschrift der Einlage, in der eine Eintragung stattfinden soll, als Plombe ersichtlich zu machen (§ 11 GUG). Als Folge der **Plombierung** ist die vorläufige Plombe (§ 453 Abs 2 Geo) im Weg der automationsunterstützten Datenverarbeitung vom Rechtspfleger zu entfernen (dazu Rassi, Grundbuchsrecht Rz 429 ff). Eine Plombe entfällt nach § 454 Abs 2 Geo, wenn die Liegenschaft oder das Recht, auf das die Eintragung erfolgen soll, aus dem Grundbuchsstück oder aus dessen Beilagen nicht ersichtlich ist oder in den Grundbüchern nicht vorkommt. Solche Grundbuchsstücke sind sogleich mit der Eintragung in das Tagebuch automationsunterstützt abzustreichen (siehe auch § 455 zweiter Satz, § 456 letzter Satz Geo). Das Setzen und Löschen der Plombe ist ein der Antragstellung der Parteien sowie ihrer Bekämpfung im Rechtsmittelverfahren entrücktes Hilfsmittel (RPfISlG 711). – Für das ADV-Grundbuch siehe Rz 19 (Verzeichnis der gelöschten Eintragungen); siehe auch § 10 Abs 2 GUG idF GBG-Nov 2008: „Der für das Einlangen einer elektronischen Eingabe beim Grundbuchsgericht maßgebliche Zeitpunkt ist jener Zeitpunkt, in dem die Daten der Eingabe beim Gericht eingelangt sind“ (dazu Rassi in EngBd mit GB-Nov 2008 zu § 10 GUG).

In jeder Einlage ist im Weg der automationsunterstützten Datenverarbeitung in der Aufschrift die Tagebuchzahl der jeweils letzten vollzogenen Eintragung unter Beifügung der Jahreszahl als letzte Tagebuchzahl ersichtlich zu machen. Diese Ersichtlichmachung ist gleichzeitig mit der Löschung der Plombe gem § 13 Abs 1 GUG zu berichtigen. Ein Beschluss des Grundbuchsgerichts ist hierzu nicht erforderlich (§ 14 GUG). Seit der Umstellung des Grundbuchs wird die Tagebuchzahl sofort mit der Speicherung des jeweiligen Grundbuchsgesuchs vergeben und es wird keine vorläufige Plombe gesetzt.

## **§ 2. (1) Das Hauptbuch wird aus den Grundbuchseinlagen gebildet.**

### **(2) Die Grundbuchseinlagen sind bestimmt zur Eintragung:**

- 1. der Grundbuchskörper und ihrer Änderungen;**
- 2. der sich auf die Grundbuchskörper beziehenden dinglichen Rechte und ihrer Änderungen.**

[BGBl I 1955/39]

Das Hauptbuch wird idR nach dem **Realfoliensystem** geführt, sodass jeder als rechtliche Einheit zu behandelnden Liegenschaft (Grundbuchskörper; §§ 5, 7 AllgGAG) eine Grundbuchseinlage entspricht (§§ 2 und 3 GBG; §§ 2, 4, 6 bis 12 AllgGAG; siehe *Rechberger/Bittner*<sup>2</sup> Rz 38). Die Möglichkeit abgesonderter Eigentums- und Lastenblätter bestand bei (nur bereits bestehendem) **materiell geteiltem Eigentum** (§ 6 Abs 2 AllgGAG; § 6 Abs 2 AllgGAG ist allerdings durch § 18 Abs 1 GUG, wonach abgesonderte Eigentums- und Lastenblätter nicht anzulegen sind, im umgestellten Grundbuch über-