

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XVII
1. Allgemeines	1
1.1. Grundbuch	1
1.2. Kataster	3
1.2.1. Grundsteuerkataster (Franzsiszeischer Kataster)	3
1.2.2. Grenzkataster	4
1.2.3. Grundbuch NEU	6
2. Grundbegriffe	8
2.1. Grundstück	8
2.2. Katastralgemeinde	8
2.3. Hauptbuch	8
2.4. Einlage	8
2.4.1. Gutsbestandsblatt	9
2.4.1.1. Die erste Abteilung (A1)	9
2.4.1.1.1. Kopf	9
2.4.1.1.2. Hinweise	9
2.4.1.1.3. Aufschrift	9
2.4.1.1.4. Die Bestandteile des Grundbuchskörpers	9
2.4.1.2. Die zweite Abteilung (A2)	10
2.4.2. Eigentumsblatt	11
2.4.3. Lastenblatt	12
3. Hilfsverzeichnisse	16
3.1. Das Anschriftenverzeichnis	16
3.2. Das Personenverzeichnis	17
3.3. Das Grundstücksverzeichnis	18
3.4. Die Grundbuchsmappe (nunmehr digitale Katastralmappe bzw DKM-Rastergrafik)	19
3.5. Das Verzeichnis der Katastralgemeinden (Regionalinformation)	20
3.6. Das Verzeichnis der Liegenschaftsgruppen (Gruppenverzeichnis)	21

4.	Einige Prinzipien des Grundbuchsrechts	23
4.1.	Öffentlichkeitsprinzip (Publizitätsprinzip)	23
4.2.	Rangprinzip (Prioritätsprinzip)	24
4.2.1.	„Ausnahmen“ vom Rangprinzip	25
4.2.2.	Weitere „Ausnahmen“ vom Rangprinzip	26
4.3.	Eintragungsprinzip (Intabulationsprinzip)	26
4.3.1.	Einige Fälle außerbücherlichen Eigentums	27
4.3.1.1.	Erwerb durch Einantwortung	27
4.3.1.2.	Erteilung des Zuschlags	27
4.3.1.3.	Ersitzung	27
4.3.1.4.	Enteignung	28
4.3.1.5.	Eigentumserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken auf Grund eines Zusammenlegungs- verfahrens	28
4.3.1.6.	Gesellschaftsrechtliche Gesamtrechtsnachfolge	28
4.3.1.7.	Erwerb durch Bauführung	28
4.4.	Antragsprinzip (Dispositionsprinzip)	29
4.5.	Prinzip des bücherlichen Vormanns	29
5.	Eintragbare Rechte	31
5.1.	Dingliche Rechte	31
5.1.1.	Eigentumsrecht	31
5.1.2.	Wohnungseigentum	33
5.1.3.	Pfandrecht	37
5.1.3.1.	Gesetzliches Pfandrecht	39
5.1.3.2.	Richterliches Pfandrecht	39
5.1.3.3.	Rechtsgeschäftliches Pfandrecht	40
5.1.3.4.	Simultanpfandrecht	42
5.1.4.	Dienstbarkeiten (Servituten)	44
5.1.4.1.	Persönliche Dienstbarkeiten	44
5.1.4.1.1.	Wohnungsservitut	44
5.1.4.1.2.	Gebrauchsrecht	45
5.1.4.1.3.	Fruchtgenussrecht	45
5.1.4.2.	Grunddienstbarkeiten	46
5.1.4.2.1.	Feldservituten	46
5.1.4.2.2.	Hausservituten	47
5.1.4.3.	Unregelmäßige Dienstbarkeiten	48
5.1.5.	Reallasten	49
5.1.5.1.	Ausgedinge	49
5.1.5.2.	Bauzins	50
5.1.6.	Baurecht	50
5.2.	Obligatorische Rechte	54
5.2.1.	Vorkaufrecht	54

5.2.2.	Wiederkaufsrecht	54
5.2.3.	Belastungs- und Veräußerungsverbot	56
5.2.3.1.	Vertragliches Belastungs- und Veräußerungsverbot (BVV)	56
5.2.3.2.	Gesetzliches Belastungs- und Veräußerungsverbot (BVV)	57
5.2.3.3.	Richterliches Belastungs- und Veräußerungsverbot (BVV)	58
5.2.4.	Bestandrecht	58
6.	Eintragungsarten	60
6.1.	Grundbücherliche Eintragungsarten	60
6.1.1.	Einverleibung	60
6.1.2.	Vormerkungen	60
6.1.3.	Bloße Anmerkungen und Ersichtlichmachungen	60
6.1.4.	Löschungen	61
6.1.5.	Ab- und Zuschreibung (von Grundstücken bzw Grundstücksteilen)	61
6.2.	Die Eintragungen im Einzelnen	61
6.2.1.	Einverleibung des Vorrangs (Rangtausch von bücherlichen Rechten)	61
6.2.1.1.	Absolute Wirkung des Rangtausches	62
6.2.1.2.	Relative Wirkung des Rangtausches	63
6.2.2.	Einige Anmerkungen	63
6.2.2.1.	Anmerkung der Rangordnung	63
6.2.2.1.1.	Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung einer Liegenschaft	64
6.2.2.1.2.	Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung einer Liegenschaft	64
6.2.2.1.3.	Rangordnung für die beabsichtigte Abtretung einer Hypothekarforderung	64
6.2.2.1.4.	Rangordnung für die beabsichtigte Löschung einer Hypothekarforderung	64
6.2.2.2.	Anmerkung der Abweisung	73
6.2.2.3.	Anmerkung des Rekurses	73
6.2.2.4.	Anmerkung der Klage nach § 27 WEG 2002	75
6.2.2.5.	Anmerkung der Klage nach § 43 WEG 2002	76
6.2.2.6.	Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum	77
6.2.2.7.	Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung	77
6.2.2.8.	Anmerkung der Hypothekarklage	77
6.2.2.9.	Anmerkung der Vollstreckbarkeit	78

6.2.2.10.	Anmerkung der Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO	78
6.2.2.11.	Anmerkung der Einleitung des Versteigerungs- verfahrens	79
6.2.2.12.	Anmerkung der Erteilung des Zuschlags	79
6.2.2.13.	Anmerkung der Zwangsverwaltung	80
6.2.2.14.	Anmerkung der Streitanmerkung und Löschungsklage	80
6.2.2.15.	Weitere (mögliche) Streitanmerkungen	82
6.2.2.15.1.	Teilungsklage	82
6.2.2.15.2.	Anfechtungsklage	82
7.	Urkundserfordernisse	83
7.1.	Allgemeine Urkundserfordernisse	83
7.2.	Besondere Urkundserfordernisse	84
8.	Das Liegenschaftsteilungsgesetz (LiegTeilG)	85
8.1.	Allgemeines	85
8.2.	Abschreibung von Grundstücken bzw Grundstücksteilen	85
8.3.	Das Aufforderungsverfahren	88
9.	Muster für Grundbuchsanträge – Allgemeines	90
9.1.	Allgemeine Beschreibung	90
9.2.	Beschreibung der Stammdaten	90
9.2.1.	Bezeichnung als Grundbuchsantrag	90
9.2.2.	Vollmacht	91
9.2.3.	Gebühren	92
9.2.3.1.	Möglichkeiten der Gebührentrichtung	92
9.2.3.1.1.	Gebührenbefreiung	92
9.2.3.1.2.	Abbuchung und Einziehung	92
9.2.3.1.3.	Barzahlung/Bezahlung mit Bankomatkarte	92
9.2.3.1.4.	Selbstberechnung	92
9.2.3.2.	Gebührenarten	93
9.2.3.2.1.	Eingabengebühr	93
9.2.3.2.2.	Eintragungsgebühr	93
9.2.4.	Personenliste	94
9.2.4.1.	Rollen	94
9.3.	Urkundenliste	94
9.4.	Verpflichtung zum ERV	95
9.5.	Urkundenvorlage	96
9.6.	Kumulierung (mehrere Begehren in einem Antrag)	96
10.	Grundbücherliche Durchführung eines Teilungsplans	97
10.1.	Einleitung	97
10.1.1.	Einführung der elektronischen Trennstücktafel ...	97
10.1.2.	Mitübertragung von Eintragungen	97

10.2. Neuplanung	97
10.3. Aufbau der Trennstücktafel	99
10.3.1. Aufbau der BEV-Trennstücktafel	99
10.3.2. Aufbau der Justiz-Trennstücktafel (J-TST)	100
10.3.3. Erklärung (Ausfüllen) der Justiz-Trennstücktafel (J-TST)	101
10.4. Mitübertragung von Eintragungen (zB Dienstbarkeiten) aus der Schnittstellenbeschreibung	103
11. Wohnungseigentum	104
11.1. Begründungstafel – Änderungstafel – Umwandlungs- begehren	104
11.1.1. Begründungstafel	104
11.1.2. Änderungstafel	104
11.1.3. Kombination	104
11.1.4. Umwandlungsbegehren	104
11.1.5. Partnerschaftswohnungseigentum	104
11.1.6. Nur Teile der Liegenschaft betroffen	105
11.1.7. Vorläufiges Wohnungseigentum	105
11.2. Achtung	105
12. Beispiel 1 – Einverleibung Eigentumsrecht ob der gesamten Liegen- schaft, ein Eigentümer, zwei Erwerber	106
13. Beispiel 2 – Einverleibung Eigentumsrecht ob der gesamten Liegen- schaft, ein Eigentümer, drei Erwerber	109
14. Beispiel 3 – Einverleibung Eigentumsrecht ob der gesamten Liegen- schaft, zwei Eigentümer, ein Erwerber - unbelastete Liegenschaft	112
15. Beispiel 4 – Einverleibung Eigentumsrecht ob einem WE-Objekt, ein Eigentümer, zwei Erwerber (Eigentümerpartnerschaft)	114
16. Beispiel 5 – Einverleibung Eigentumsrecht ob einem WE-Objekt; Eigentümerpartner als Eigentümer, ein Erwerber	117
17. Beispiel 6 – Einverleibung Eigentumsrecht ob einer Hälfte, Erwerber ist bereits Eigentümer der übrigen Hälfte – Zusammenziehung der Anteile	119
18. Beispiel 7 – Einverleibung Eigentumsrecht ob der gesamten Liegen- schaft, zwei Eigentümer, ein Erwerber (erworbene Anteile unter- schiedlich belastet)	121
19. Beispiel 8 – Einverleibung Eigentumsrecht ob der gesamten Liegen- schaft, ein Eigentümer, ein Erwerber samt Beschränkung durch fideikommissarische Substitution	124
20. Beispiel 9 – Einverleibung Eigentumsrecht ob der gesamten Liegen- schaft, ein Eigentümer, zwei Erwerber samt Beschränkung durch ein Nachfolgerecht	127

21. Beispiel 10 – Einverleibung Eigentumsrecht ob einem Miteigentumsanteil, ein Eigentümer, ein Erwerber – Erwerber allerdings unter Sachwalterschaft	131
22. Beispiel 11 – Namensänderung	133
23. Beispiel 12 – Adressänderung	135
24. Beispiel 13 – Vormerkung Eigentumsrecht ob der gesamten Liegenschaft, ein Eigentümer, ein Erwerber – mangels Unbedenklichkeitsbescheinigung	137
25. Beispiel 14 – Rechtfertigung Eigentumsrecht ob der gesamten Liegenschaft, ein Eigentümer, ein Erwerber – aus Beispiel 13	139
26. Beispiel 15 – Einverleibung Eigentumsrecht IM RANGE 7899/2009 ob der gesamten Liegenschaft, zwei Eigentümer, ein Erwerber, samt Einverleibung der Löschung eines Pfandrechts	141
27. Beispiel 16 – Einverleibung der Löschung eines Pfandrechts ob einem Wohnungs- bzw Miteigentumsanteil	144
28. Beispiel 17 – Einverleibung der Löschung eines Simultanpfandrechts jedoch nur hinsichtlich der NE (zwei Gerichte)	146
29. Beispiel 18 – Einverleibung der Löschung eines Pfandrechts ob der gesamten Liegenschaft	149
30. Beispiel 19 – Einverleibung der Löschung einer Grunddienstbarkeit, samt Löschung der korrespondierenden Eintragung	151
31. Beispiel 20 – Einverleibung der Löschung eines Fruchtgenussrechts ob der gesamten Liegenschaft	154
32. Beispiel 21 – Löschung einer Anmerkung des Bauplatzes	156
33. Beispiel 22 – Einverleibung der Löschung eines Simultanpfandrechts	158
34. Beispiel 23 – Einverleibung der Löschung einer Grunddienstbarkeit, samt Löschung der korrespondierenden Eintragung, jedoch nur hinsichtlich eines Grundstücks	160
35. Beispiel 24 – Einverleibung der Löschung eines Pfandrechts, jedoch nur hinsichtlich eines Teilbetrages	163
36. Beispiel 25 – Einverleibung der Löschung eines Fruchtgenussrechts (zwei Berechtigte) hinsichtlich erstem Berechtigten, samt einfacher Löschung hinsichtlich zweitem Berechtigten	165
37. Beispiel 26 – Löschung einer Leibrentenforderung	168
38. Beispiel 27 – Löschung der Anmerkung der Gütergemeinschaft	170
39. Beispiel 28 – Einverleibung der Löschung eines Simultanpfandrechts jedoch nur hinsichtlich einer Einlage (von mehreren)	172

40. Beispiel 29 – Einverleibung der Löschung eines Pfandrechts zugunsten des Landes Niederösterreich, samt Einverleibung der Löschung des Veräußerungsverbotes ob der gesamten Liegenschaft ...	175
41. Beispiel 30 – Einverleibung der Löschung eines Simultanpfandrechts, jedoch nur hinsichtlich einer Einlage, und nur hinsichtlich eines Wohnungs- bzw Miteigentumsanteils (die [alte] Simultanhaftungsanmerkung bleibt somit unverändert bestehen)	179
42. Beispiel 31 – Einverleibung der Löschung eines Simultanpfandrechts, jedoch nur hinsichtlich einer Liegenschaft (der ehemaligen HE), sodass das Pfandrecht sodann ob der anderen Liegenschaft (der ehemaligen NE) singular bestehen bleibt	181
43. Beispiel 32 – Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum	184
44. Beispiel 33 – Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung	186
45. Beispiel 34 – Übertragung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum	188
46. Beispiel 35 – Ersichtlichmachung eines Verwalters der Liegenschaft (§19 WEG 2002)	190
47. Beispiel 36 – Ersichtlichmachung einer von der Regelung des § 32 Abs 1 WEG 2002 abweichenden Abrechnungseinheit	192
48. Beispiel 37 – Ersichtlichmachung einer von der Regelung des § 32 Abs 1 WEG 2002 abweichenden Abstimmungseinheit	194
49. Beispiel 38 – Ersichtlichmachung eines von der Regelung des § 32 Abs 1 WEG 2002 abweichenden Aufteilungsschlüssels über die Aufwendungen für die Liegenschaft	196
50. Beispiel 39 – Ersichtlichmachung einer Benützungsregelung (§17 WEG 2002)	198
51. Beispiel 40 – Ersichtlichmachung einer Gemeinschaftsordnung (§ 26 WEG 2002)	200
52. Beispiel 41 – Ersichtlichmachung eines Eigentümerversprechers (§ 22 WEG 2002)	202
53. Beispiel 42 – Erstmalige Einverleibung von Wohnungseigentum (zwei Objekte) nach Einverleibung des Eigentumsrechts	204
54. Beispiel 43 – Erstmalige Einverleibung von Wohnungseigentum (zwei Objekte) nach Einverleibung des Eigentumsrechts samt Partnerschaftswohnungseigentum	206
55. Beispiel 44 – Erstmalige Einverleibung von Wohnungseigentum von den Miteigentümern der Liegenschaft an zwei wohnungseigentums-tauglichen Objekten	208

56. Beispiel 45 – Erstmalige Einverleibung von Wohnungseigentum von den Miteigentümern der Liegenschaft an zwei wohnungseigentums-tauglichen Objekten samt Partnerschaftswohnungseigentum	210
57. Beispiel 46 – Erstmalige Einverleibung von Wohnungseigentum (vier Objekte) nach Einverleibung des Eigentumsrechts, an den der bisherigen Eigentümerin verbleibenden Anteilen wird ebenfalls Wohnungseigentum begründet	212
58. Beispiel 47 – Erstmalige Einverleibung von Wohnungseigentum von den Miteigentümern der Liegenschaft an zwei wohnungseigentums-tauglichen Objekten samt „Berichtigung“ von Anteilen gem § 3 Abs 4 WEG 2002	214
59. Beispiel 48 – Wohnungseigentum schon begründet – Ankauf eines Raumes der Nachbarwohnung, alle übrigen Anteile der Miteigentümer bleiben gleich	216
60. Beispiel 49 – Ausbau des Dachbodens – Begründung von Wohnungseigentum an zwei Objekten im Dachboden (zwei „liegenschaftsfremde“ Personen erwerben die Objekte)	220
61. Beispiel 50 – Einbeziehung eines allgemeinen Teils in ein WE-Objekt (Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechts und des Wohnungseigentums gem § 10 Abs 3 WEG 2002 iVm § 136 BGB)	223
62. Beispiel 51 – Einverleibung der Löschung von Wohnungseigentum ...	226
63. Beispiel 52 – Einverleibung von vorläufigem Wohnungseigentum ...	230
64. Beispiel 53 – Einverleibung des Eigentumsrechts bei einverleibtem vorläufigem Wohnungseigentum und Umwandlung des vorläufigen Wohnungseigentums in endgültiges Wohnungseigentum	232
65. Beispiel 54 – Einverleibung der Löschung von vorläufigem Wohnungseigentum	235
66. Beispiel 55 – Einverleibung eines Belastungs- und Veräußerungsverbots	240
67. Beispiel 56 – Einverleibung eines Vorkaufsrechts	242
68. Beispiel 57 – Einverleibung eines Wiederkaufsrechts	244
69. Beispiel 58 – Einverleibung eines Wohnungsgebrauchsrechts	246
70. Beispiel 59 – Einverleibung eines Gebrauchsrechts	248
71. Beispiel 60 – Einverleibung eines Fruchtgenussrechts	250
72. Beispiel 61 – Einverleibung einer Reallast des Ausgedinges	252
73. Beispiel 62 – Einverleibung einer Grunddienstbarkeit (Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über ein Grundstück für ein Grundstück) ...	254
74. Beispiel 63 – Einverleibung Höchstbetragspfandrecht in einer Einlage	257

75. Beispiel 64 – Einverleibung eines Höchstbetragspfandrechtes in zwei Einlagen	259
76. Beispiel 65 – Einverleibung eines Höchstbetragspfandrechtes in einer weiteren Einlage	261
77. Beispiel 66 – Einverleibung eines Höchstbetragspfandrechtes in einer weiteren Einlage, nachdem in zwei Einlagen bereits ein Simultanpfandrecht eingetragen ist	264
78. Beispiel 67 – Einverleibung Festbetragspfandrecht in einer Einlage	268
79. Beispiel 68 – Einverleibung Festbetragspfandrecht in drei Einlagen ...	270
80. Beispiel 69 – Einverleibung Festbetragspfandrecht in einer weiteren Einlage. Das Pfandrecht ist bereits in drei Einlagen eingetragen.	272
81. Beispiel 70 – Einverleibung Höchstbetragspfandrecht in einer Einlage im Rang einer Rangordnung	277
82. Beispiel 71 – Einverleibung Höchstbetragspfandrecht auf einzelnen Anteilen in einer Einlage	279
83. Beispiel 72 – Einverleibung des Pfandrechtes mit dem Zusatz „monatl“	281
84. Beispiel 73 – Vormerkung Festbetragspfandrecht in einer Einlage	283
85. Beispiel 74 – Einverleibung eines Pfandrechtes auf einem Anteil, der in einem Vorbegehren desselben Antrages erst aufgestellt wird	285
86. Beispiel 75 – Anmerkungen zum Pfandrecht, wie Kautionsband, Widmung für den Deckungsstock, Rechtfertigung, Vollstreckbarkeit ...	287
87. Beispiel 76 – Abschreibung eines Grundstückes aus einer Einlage, Eröffnung einer neuen Einlage, Zuschreibung des Grundstückes, Mitübertragung des Eigentumsrechtes samt Eigentumsrechtstitel, keine Mitübertragung von Rechten oder Lasten	289
88. Beispiel 77 – Abschreibung eines Grundstückes aus einer Einlage, Eröffnung einer neuen Einlage, Zuschreibung des Grundstückes, Einverleibung des Eigentumsrechtes für einen neuen Eigentümer, keine Mitübertragung von Rechten oder Lasten	292
89. Beispiel 78 – Abschreibung eines Grundstückes aus einer Einlage, Zuschreibung des Grundstückes zu einer anderen Einlage, beide Einlagen gehören demselben Eigentümer, Mitübertragung einer Eintragung (Dienstbarkeit)	295
90. Beispiel 79 – Abschreibung eines Grundstückes aus einer Einlage, Zuschreibung des Grundstückes zu einer anderen Einlage, die Einlagen gehören verschiedenen Eigentümern, keine Mitübertragung von Eintragungen	298

91. Beispiel 80 – Durchführung einer Trennstücktafel 300	300
92. Beispiel 81 – Anmerkung einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung ob der gesamten Liegenschaft 302	302
93. Beispiel 82 – Anmerkung einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung ob eines Liegenschaftsanteils für einen Treuhänder (Rechtsanwalt) 304	304
94. Beispiel 83 – Anmerkung einer Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung (Höchstbetrag) ob der gesamten Liegenschaft 306	306
95. Beispiel 84 – Anmerkung einer Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung (Festbetrag) ob eines Liegenschaftsanteils für ein Kreditinstitut (Namensrangordnung) 308	308
96. Beispiel 85 – Urkundenhinterlegung – Erwerb des Eigentumsrechts an einem Superädifikat (§ 435 ABGB) - Kaufvertrag 310	310
97. Beispiel 86 – Einreihung einer Urkunde – Erwerb des Eigentumsrechts an einem Superädifikat (§ 435 ABGB) - Einantwortung 313	313
98. Beispiel 87 – Urkundenhinterlegung - Erwerb eines Pfandrechts an einem Superädifikat (§ 435 ABGB) 315	315
99. Beispiel 88 – Einreihung einer Urkunde über das Erlöschen eines durch Hinterlegung begründeten Pfandrechts an einem Superädifikat (§ 435 ABGB) 317	317
100. Beispiel 89 – Einreihung einer Sterbeurkunde über das Erlöschen eines durch Hinterlegung begründeten Wohnungsfruchtgenussrechts sowie eines Belastungs- und Veräußerungsverbots an einem Superädifikat (§ 435 ABGB) 319	319
101. Beispiel 90 – Hinterlegung eines Kaufvertrags – Erwerb des Eigentumsrechts an einem Superädifikat (§ 435 ABGB) durch den Liegenschaftseigentümer samt Einreihung der Erwerbsurkunde und des bewilligenden Beschlusses in die Sammlung der gerichtlich hinterlegten und eingereichten Urkunden über den Wegfall der Superädifikatseigenschaft 321	321
Stichwortverzeichnis 323	323