



universität  
wien

# Vorlesung Sachenrecht

## 10: Grundbuch

Univ.-Prof. Dr. Ernst Karner

---

## Grundlagen und Grundbegriffe (1)

- Das **Grundbuch** ist ein von zuständigen Bezirksgerichten geführtes öffentliches Register, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen werden.
  - zuständig ist BG in dessen Sprengel sich Liegenschaft befindet (§ 118 Z 4 JN)
  - Grundbuchsgericht entscheidet im Verfahren Außerstreitsachen (§ 75 Abs 2 GBG)
  - Grundbuchsverfahren werden idR von Rechtspflegern geführt
- **Hauptzweck: Gewährleistung von Offenkundigkeit und damit Verkehrssicherheit**
  - **Öffentlichkeitsprinzip** (formelles Publizitätsprinzip)
  - **Vertrauensprinzip** (materielles Publizitätsprinzip)
    - positives (§§ 62 ff GBG) und negatives (§ 1500 ABGB) Publizitätsprinzip
- **Vollständigkeit** des Grundbuchs (§ 1 Abs 3 AGAG; §§ 2b f, §§ 24a ff GUG)
  - jedes Grundstück ist von Amts wegen aufzunehmen

## Grundlagen und Grundbegriffe (2)

- Registereintragung übernimmt bei Liegenschaften weitgehend die **Funktion des Naturalbesitzes** bei beweglichen Sachen:
  - Vermutung eines gültigen Titels (§§ 323 f ABGB)
  - Modus für die Übereignung (§ 431 ABGB) und Begründung sonstiger dinglicher Rechte
  - Rechtsscheingrundlage (§§ 62 ff GBG; § 1500 ABGB)
- **Tabularbesitz begründet keinen Besitzschutz**
- **Bsp: rechtsgeschäftlicher Eigentumserwerb an Liegenschaften**
  - Titel (grds formfrei); einverleibungsfähige Urkunde (§§ 26 f, 31 ff GBG; § 432 ABGB); Aufsandungserklärung (§ 32 GBG; § 433 ABGB)
  - Modus: Einverleibung im Grundbuch (§ 8 Z 1, §§ 31 ff GBG; § 431 ABGB)
  - RdV: Bücherlicher Vormann (§ 21 GBG); „Sprungerwerb“ (§ 22 GBG)

## Grundlagen und Grundbegriffe (3)

- **Wichtigste gesetzliche Grundlagen des Grundbuchs**
  - insb §§ 431 – 446, § 451, § 481, 1500 ABGB
  - GrundbuchsG (GBG), Allgemeines GrundbuchsanlegungsG (AGAG), GrundbuchsumstellungsG (GUG), VermessungsG (VermG), LiegTeilG
- **Wichtige Grundbegriffe**
  - „Der **Kataster** ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zur Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse und – soweit der **Grenzkataster** angelegt worden ist – zum verbindlichen Nachweis der Grenzen.“<sup>1</sup>
    - Grundlage bildet „**Grundsteuerkataster**“ aus dem 19. Jhd; eingetragene Grenzen sind rechtlich nicht verbindlich (vgl § 52 VermG)
    - „**Grenzkataster**“ (§ 8 VermG): wird seit 1969 neu angelegt; bisher nur rund 15 % aller Grundstücke erfasst<sup>2</sup>; Grenzen rechtlich verbindlich: Erwerb im Vertrauen auf „Papiergrenzen“ möglich (§ 49 VermG); Ersitzung von Teilen eines im Grenzkatasters enthaltenen Grundstücks ist ausgeschlossen (§ 50 VermG)

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/K/Seite.991160.html>

<sup>2</sup> Quelle: [www.grenzkataster.at](http://www.grenzkataster.at) (Folder 50 Jahre Grenzkataster; Stand: 2019)

## Grundlagen und Grundbegriffe (4)

- „**Katastralgemeinden** sind diejenigen Teile der Erdoberfläche, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche namentlich bezeichnet sind.“ (§ 7 Abs 1 VermG)
  - 7850 KG in Österreich<sup>1</sup>; politische Gemeinden bestehen idR aus mehreren KG; jedes Bezirksgericht ist für mehrere KG zuständig;
- „Ein **Grundstück** ist jener Teil einer Katastralgemeinde, der im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solcher mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist.“ (§ 7a Abs 1 VermG)
  - ca 10,2 Millionen Grundstücke in Österreich<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: [www.grenzkataster.at](http://www.grenzkataster.at) (Folder 50 Jahre Grenzkataster; Stand: Ende 2017)

# Aufbau des Grundbuchs (1)

## Überblick

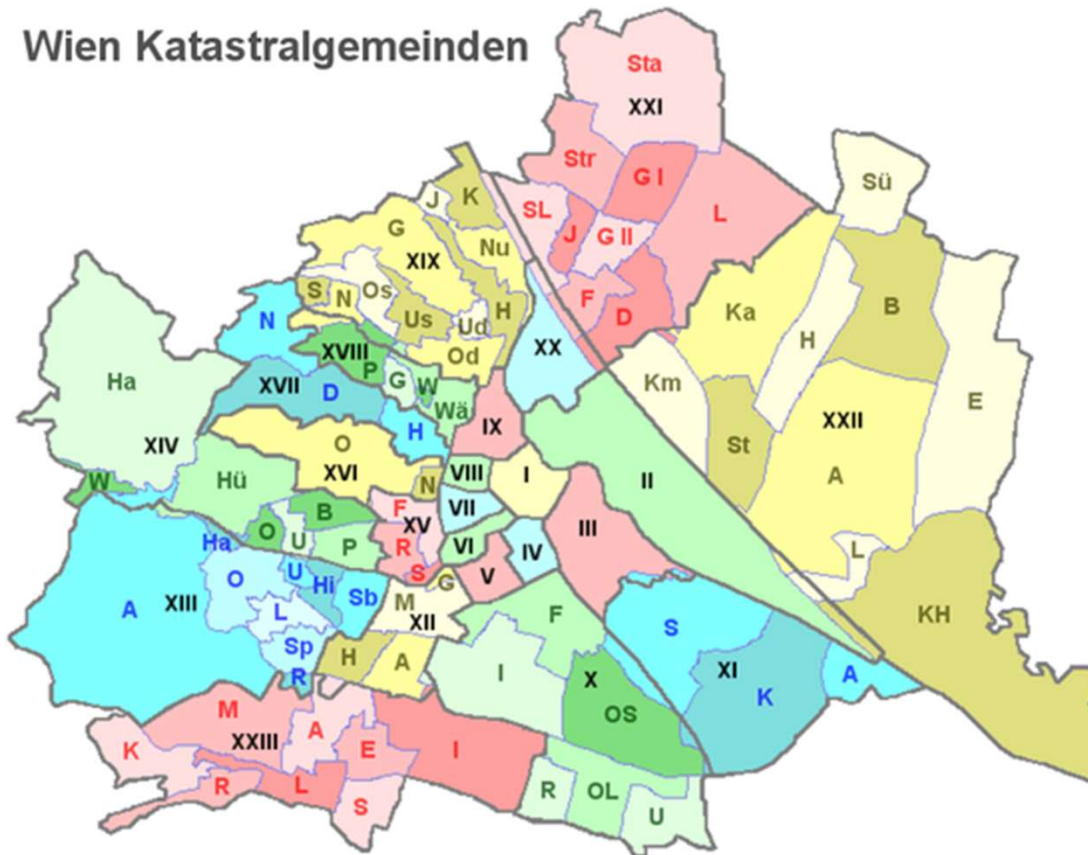
- Einrichtungen des Grundbuchs
  - **Hauptbuch** samt **Verzeichnis der gelöschten Eintragungen** und **Urkundensammlung** (§§ 1, 3 GBG)
- Hilfseinrichtungen (nicht Bestandteil des Grundbuchs)
  - digitale Katastralmappe (früher: Grundbuchsmappe), Grundstücksverzeichnis, Anschriftenverzeichnis, Personenverzeichnis, Tagebuch

## Aufbau des Grundbuchs (2)

- Für jede Katastralgemeinde wird ein **Hauptbuch** angelegt. Jedes Hauptbuch besteht aus **Grundbuchseinlagen**, die mit einer **Einlagezahl (EZ)** bezeichnet werden (vgl § 2 GBG)
- Eintragungen in einer Grundbuchseinlage beziehen sich grds auf den gesamten **Grundbuchskörper**. Unter Grundbuchskörper versteht man die zu einer Grundbuchseinlage zusammengefassten Grundstücke.
  - Praxis lässt Ausnahmen vom Einheitlichkeitsprinzip zu: zB Veräußerungs- und Belastungsverbot (§ 364c ABGB), Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung (§ 53 GBG) und Dienstbarkeiten an einzelnen Grundstücken eines Grundbuchskörpers
- Grundbuchskörper kann durch **Zu- und Abschreibung** von Grundstücken oder Grundstücksteilen geändert werden (§ 3 GBG; §§ 3 ff LiegTeilG)

## Aufbau des Grundbuchs (3)

Wien Katastralgemeinden



- Wien besteht aus 89 Katastralgemeinden (KG), dh 89 Hauptbücher
  - zB KG 01004 Innere Stadt Wien
- KG bestehen wiederum aus Grundstücken
- ein oder mehrere Grundstücke bilden einen Grundbuchskörper, der mit Einlagezahl (EZ) bezeichnet wird
  - zB EZ 1114, KG 01004 (Wiener Juridicum)



# Aufbau des Grundbuchs (4)

## Gliederung der Grundbuchseinlagen

- **Gutbestandsblatt (A-Blatt)**

- „Aufschrift“: allgemeine Angaben (KG, EZ, Gerichtsbezirk,...); letzte vollzogene Eintragung („letzte TZ“) und noch nicht erledigte Grundbuchsansuchen („Plombe“)
- Erster Teil (A1-Blatt): Bestandteile des Grundbuchkörpers (Grundstücke, Fläche, Adresse); „G“ nach Grundstücksnummer bedeutet Aufnahme in Grenzkataster
- Zweiter Teil (A2-Blatt): Zu- und Abschreibungen; Dienstbarkeiten und Reallasten in herrschender Stellung; öffentlich-rechtliche Beschränkungen und Lasten; Anmerkung gem § 297a ABGB

- **Eigentumsblatt (B-Blatt)**

- Informationen zum Eigentümer; „subjektive Beschränkungen“ (zB Minderjährigkeit)

- **Lastenblatt (C-Blatt)**

- Pfandrechte; Dienstbarkeiten und Reallasten in dienender Stellung; „objektive Beschränkungen“ (zB Eintragung eines BVV gem § 364c<sup>1</sup>; Vor- und Wiederkaufsrechte)

<sup>1</sup> Belastungs- und Veräußerungsverbote gem § 364c werden im C-Blatt eingetragen und im B-Blatt ersichtlich gemacht

## Aufbau des Grundbuchs (5)

- **Verzeichnis der gelöschten Eintragungen (§ 3 GBG)**
  - existiert für jedes Hauptbuch; gegliedert nach Grundbuchseinlagen
  - gelöschte Eintragungen werden aus Hauptbuch übertragen
  - Lücke bei „Laufenden Nummern“ (LNR) im Hauptbuch gibt Hinweis auf gelöschte Eintragung
- **Urkundensammlung**
  - Sammlung der Urkunden auf Grund deren bücherliche Eintragungen vorgenommen wurden
  - neu hinzukommende Urkunden werden seit 1.1.2006 elektronisch gespeichert

## Aufbau des Grundbuchs (6)

- **Hilfseinrichtungen**

- digitale Katastermappe (DKM; früher „Grundbuchsmappen“)
  - flächendeckende Darstellung aller Grundstücke („Landkarte“)
  - Vertrauensschutz nur bezüglich im Grenzkataster eingetragener Grenzen!
- diverse Hilfsverzeichnisse
  - Personenverzeichnis (Eigentümergeverzeichnis)
  - Grundstücksverzeichnis
  - Anschriftenverzeichnis (Straßenverzeichnis)
  - Tagebuch

## Arten der bürgerlichen Eintragung – Überblick

- § 8 GBG nennt drei Arten von Eintragungen:
  - **Einverleibung**
  - **Vormerkung**
  - **Anmerkung**

## Einverleibung (1)

- **Einverleibung** dient dem unbedingten Rechtserwerb oder Rechtsverlust
    - grds konstitutive, ausnahmsweise nur deklaratorische Wirkung (zB Eintragung eines durch Ersitzung erworbenen Rechts)
  - Einverleibt werden können nach § 9 GBG:
    - **dingliche Rechte** (Eigentum, Pfandrecht, Dienstbarkeit, Reallast)
    - **bestimmte schuldrechtliche Rechtspositionen**
      - Wiederverkaufs- und Vorkaufsrechte, Bestandrechte
      - Eintragung im Grundbuch ist für Entstehung/Übertragung dieser Rechte ohne Bedeutung, sondern führt nur zu spezifischen Rechtsfolgen (vgl §§ 1070, 1079, 1095, 1102, 1120 f ABGB)
      - formell zwar Einverleibung, funktional gesehen jedoch Anmerkung
      - ebenso: Veräußerungs- und Belastungsverbot (§ 364c ABGB)
-

## Einverleibung (2)

- Einverleibung erfordert **einverleibungsfähige Urkunde**
  - öffentliche Urkunden (zB Einantwortungsbeschluss, gerichtlicher Vergleich)
  - Privaturkunden mit gerichtlich/notariell beglaubigten Unterschriften
- allgemeine (§§ 26 f GBG) und besondere (§§ 31 ff GBG) Voraussetzungen
  - bei Begründung/Änderung von bürgerlichen Rechten muss Urkunde auch **gültigen Rechtsgrund** enthalten (§ 26 Abs 2 GBG)
  - Einverleibung aufgrund einer Privaturkunde setzt **Aufsandungserklärung** voraus (§ 32 Abs 1 lit b GBG)
    - Erklärung desjenigen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder übertragen werden soll, in die Einverleibung einzuwilligen.
    - hM: Teil des Verfügungsgeschäfts

## Vormerkung

- **Vormerkung** dient einem mit der Rechtfertigung aufschiebend bedingten Rechtserwerb oder Rechtsverlust (§ 40 GBG)
- Rechtsänderung tritt mit **Rechtfertigung** ein (§ 41 GBG)
  - Wirkung vom Zeitpunkt des Vormerkungsgesuchs
- Vormerkung ist nur in vom Gesetz aufgezählten Fällen zulässig (§§ 35 GBG)
  - zB: Urkunde weist allgemeine, nicht aber besondere Voraussetzungen auf
- **Rechtfertigungsklage** (§§ 42 f GBG)
  - Antragsteller kann Vormerkungsgegner zur Mitwirkung (zB Abgabe der Aufsandungserklärung) zwingen
- Unterbleibt die Rechtfertigung, kann Vormerkungsgegner um Löschung ansuchen (§§ 45 ff GBG)

## Anmerkung

- Zwei unterschiedliche Anmerkungstypen:
  - **Ersichtlichmachung rechtserheblicher Tatsachen** (§ 20 lit a GBG)
    - insb relevante persönliche Verhältnisse von Buchberechtigten
      - Bsp: Minderjährigkeit, Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, Genehmigungsvorbehalt (§ 242 Abs 2 ABGB)
  - **Begründung bestimmter Rechtswirkungen** (§ 20 lit b GBG)
    - rangwahrende Wirkung; zB Anmerkung der Rangordnung (§§ 53 ff GBG); Zerstörung des Vertrauens auf Grundbuchsstand: Streitanmerkung (§§ 61 ff GBG)



## Anmerkung der Rangordnung (§§ 53 ff GBG)

- Anmerkung der Rangordnung dient der vorläufigen Sicherung eines bürgerlichen Rechts (Prioritätsgrundsatz)
- Grundeigentümer steht AnmRO für beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung zur Verfügung
  - Rangordnungsbeschluss 1 Jahr gültig
  - Erwerber kann unter Vorlage des Rangordnungsbeschlusses Eintragung (Eigentum, Pfandrecht) im angemerkten Rang (statt im laufendem Rang) erwirken
  - Erwerber kann Löschung aller Zwischeneintragungen verlangen, die seinem Recht entgegenstehen (§ 57 GBG)
- Namensrangordnung zugunsten bestimmter Personen (§ 57a GBG)

## Streitanmerkung (§§ 61 ff GBG)

- Streitanmerkung dient der Kenntlichmachung des Umstandes, dass bezüglich einer Eintragung eine Löschungsklage erhoben wurde
  - Löschungsklage setzt Verletzung in bürgerlichem Recht voraus
- Streitanmerkung zerstört den guten Glauben in den Grundbuchsstand
  - Löschungsurteil wirkt auch gegen Personen, deren Ansuchen um Eintragung der Streitanmerkung im Rang nachfolgt (§§ 61 Abs 2, 71 GBG)

# Prinzipien des Grundbuchsrechts (1)

## Öffentlichkeitsgrundsatz; Eintragungsgrundsatz

- **Öffentlichkeitsgrundsatz (formelles Publizitätsprinzip)**
  - jedermann kann ins GB Einsicht nehmen (§ 7 GBG)
  - beschränkte Publizität bei Personenverzeichnis
  
- **Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip)**
  - Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung bürgerlicher Rechte kann grds nur durch Eintragung im GB bewirkt werden (§ 4 GBG)
    - Eintragung im GB ist der für den Rechtserwerb erforderliche Modus
    - Eintragung wirkt auf Zeitpunkt des Einlangens des Ansuchens zurück (§ 29 GBG)

## Prinzipien des Grundbuchsrechts (2)

### Eintragungsgrundsatz

- Beispiele für Durchbrechungen des Eintragungsgrundsatzes
  - Ersitzung
  - Einantwortung
  - Zuschlag bei Zwangsversteigerung
  - Bauführung auf fremdem Grund (§ 418 letzter Satz ABGB)
  - offenkundige Dienstbarkeiten (stRsp)
- Eintragungsvoraussetzungen
  - Titel (Rechtsgrund), Berechtigung des Rechtsüberträgers (Vormannes), Einräumung des Rechts durch Vormann (Aufsandungserklärung), verbücherungsfähige Urkunde
  - Grundbuchsorgan (Rechtspfleger) prüft nur äußere Voraussetzungen der beantragten Grundbuchsänderung (§ 94 GBG)

## Prinzipien des Grundbuchsrechts (3)

### Eintragungsgrundsatz

- Löschung unberechtigter Eintragungen
  - bücherliche Eintragung aufgrund materiell ungültigen Titels muss Beschwerter durch Löschungsklage im streitigen Verfahren bekämpfen
  - **Löschungsklage (§§ 61 ff GBG)**
    - Klage des durch Einverleibung in seinem bücherlichen Recht verletzten Vormannes gegen den zu Unrecht eingetragenen Nachmann
    - gerichtet auf Unwirksamklärung und Löschung der bekämpften Eintragung
    - gerichtet gg unmittelbaren Nachmann (§ 62 GBG) oder Dritte (§§ 63 f GBG)
      - Beachte unterschiedliche Fristlänge!
    - „Absicherung“ durch Beantragung einer Streitanmerkung

## Prinzipien des Grundbuchsrechts (4)

### Bücherlicher Vormann; Vertrauensgrundsatz

- **Bücherlicher Vormann**

- Eintragungen sind nur gegen jene Person zulässig, die im Zeitpunkt des Ansuchens im Grundbuch aufscheint (vgl § 21 GBG)
- Ausnahme: „Sprungeintragung“ (§ 22 GBG)
  - Vorlage einer geschlossenen Kette einverleibungsfähiger Urkunden der Vormänner samt Aufsandungserklärungen erforderlich
  - Zweck: Vermeidung überflüssiger Zwischeneintragungen

- **Vertrauensgrundsatz (materielles Publizitätsprinzip)**

- Vertrauen auf Richtigkeit und Vollständigkeit des GB ist geschützt
- positive und negative Seite des Publizitätsprinzips

# Prinzipien des Grundbuchsrechts (5)

## Vertrauensgrundsatz

- **Voraussetzung des gutgläubigen Erwerbs von Liegenschaften**
    - **objektiv gültiger, entgeltlicher Titel**
    - **unrichtiger Grundbucheintrag**
      - positives Publizitätsprinzip → ursprüngliche Unrichtigkeit (§§ 62 ff GBG)
      - negatives Publizitätsprinzip → nachträgliche Unrichtigkeit (§ 1500 ABGB)
    - **Redlichkeit des Erwerbers bis zur Einreichung des Gesuchs**
      - Erwerber konnte Unrichtigkeit des Grundbuchsstandes trotz gehöriger Aufmerksamkeit nicht erkennen (leichte Fahrlässigkeit schadet)
      - tatsächliche Einsichtnahme ist nicht erforderlich; niemand kann sich auf Unkenntnis der Eintragung im Hauptbuch und im Verzeichnis der gelöschten Eintragungen berufen
      - uU auch Inhalt der Urkundensammlung für guten Glauben relevant
        - Verweis auf Urkundensammlung im Hauptbuch (§ 5 GBG); Verdachtsmomente
      - wenn die Besichtigung der Liegenschaft verkehrsblich ist, genügt die Einsichtnahme ins GB nicht (Relevanz va bei offenkundigen Dienstbarkeiten)
-

## Prinzipien des Grundbuchsrechts (6)

### Vertrauensgrundsatz

- Beispiel 1
  - A kauft von B ein Grundstück. A wird als Eigentümer einverleibt. Der Kaufvertrag war ungültig.
- Lösung
  - kein gutgläubiger Erwerb des A mangels objektiv gültigen Titels
  - gutgläubiger Erwerb saniert nur Mangel der dinglichen Berechtigung des Vormanns
  - B kann gg unmittelbaren Nachmann A Löschung begehren (§§ 61 f GBG)
    - Frist nach allgemeinen Verjährungsregeln (zB 3 Jahre bei Irrtum)



## Prinzipien des Grundbuchsrechts (7)

### Vertrauensgrundsatz

- Beispiel 2 (Fortsetzung)
  - Während A noch im Grundbuch eingetragen ist, verkauft er das Grundstück weiter an D.
- **Gutgläubiger Erwerb nach §§ 62 ff GBG (positives Publizitätsprinzip)**
  - Dritter (D) erwirbt im Vertrauen auf anfänglich unrichtige Eintragung (des A), sobald der ursprünglich Berechtigte (B) keine Löschungsklage mehr erheben kann
    - ursprünglich Berechtigter (B) wurde von unrichtiger Eintragung (des A) verständigt
      - Streitanmerkung während lfd Rekursfrist und Erhebung der Löschungsklage spätestens binnen weiterer 60 Tage (§§ 63, 123 GBG)
    - ursprünglich Berechtigter (B) wurde von unrichtiger Eintragung (des A) nicht verständigt
      - Löschungsklage binnen dreier Jahre („Schreijahre“) ab dem Einlangen des Einverleibungsgesuchs (§ 64 GBG)
  - Gegen schlechtgläubigen Dritten ist Löschungsklage nach allgemeinen Verjährungsregeln möglich (§ 63 Abs 2 GBG)

## Prinzipien des Grundbuchsrechts (8)

### Vertrauensgrundsatz

- **Gutgläubiger Erwerb nach § 1500 ABGB (negatives Publizitätsprinzip)**
  - Erwerber vertraut auf nachträglich unrichtig gewordene Eintragung/unvollständiges Grundbuch
  - Erwerb sofort mit Eintragung

## Prinzipien des Grundbuchsrechts (9)

### Prioritätsgrundsatz

- **Prioritätsgrundsatz**
  - Wer zeitlich früher dran ist, hat die stärkere Rechtsposition
    - Zeitpunkt des Einlangens des Gesuchs entscheidet (§ 29 GBG)
    - „Tagebuchzahl“ (Zeitstempel) und „Plombe“
  - gleichzeitig eingelangte Anträge sind gleichrangig
    - Gleichzeitigkeitsvermerk
    - zueinander im Widerspruch stehende gleichzeitige Anträge sind abzuweisen
  - Vorrangeinräumung (§ 30 GBG)
    - Berechtigte können einvernehmlich Rang tauschen
    - Eigentümer muss nur bei Hypothek zustimmen
    - stehen Rechte rangmäßig nicht unmittelbar hintereinander, müssen Zwischenberechtigte zustimmen (§ 30 Abs 2 GBG)

## Prinzipien des Grundbuchsrechts (10)

### Spezialitätsprinzip; Antrags- und Legalitätsprinzip

- **Spezialitätsprinzip (Bestimmtheitsgrundsatz)**
  - Eintragung nur an bestimmten Grundbuchskörpern
  - Hypothek nur für bestimmte Summe
    - Ausnahme: Höchstbetragshypothek
- **Antrags- und Legalitätsprinzip**
  - Grundbucheintrag erfolgt idR nur auf Antrag (§ 76 GBG)
  - Eintragungsvoraussetzungen sind von Amts wegen zu prüfen (§ 94 GBG)

## Urkundenhinterlegung

- Geregelt im UrkundenhinterlegungsG (UHG)
- Rechte an nicht verbücherten Liegenschaften und Superädifikaten werden durch Urkundenhinterlegung oder Einreihung von Urkunden erworben
- Vertrauen auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Urkunden ist nicht geschützt (§ 20 UHG)
- Niemand kann sich auf Unkenntnis von Tatsachen und Rechten berufen, die in Karteien und den darin verzeichneten Urkunden ersichtlich sind.