



Grundbuch und Kataster für Baumeister

Dipl.-Ing. Manfred Huber

09/2022

Impressum

Hersteller:

Wirtschaftsförderungsinstitut der Wirtschaftskammer Niederösterreich
(WIFI Niederösterreich)

Für den Inhalt verantwortlich:

WIFI Niederösterreich, Institutsleitung
3100 St. Pölten, Mariazeller Straße 97

© 2021, alle Rechte vorbehalten

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ohne Zustimmung des Wirtschaftsförderungsinstitutes der Wirtschaftskammer Österreich ist unzulässig.

Das gilt insbesondere für Fotokopien, Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Soweit im Folgenden personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen oder Männer in gleicher Weise. Bei der Anwendung auf bestimmte Personen wird die jeweils geschlechtsspezifische Form verwendet.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Der Begriff „Recht“

- 1.1 Entstehung des ABGB
- 1.2 Zuständigkeiten
- 1.3 Einteilung/Übersicht

2. Sachenrecht

- 2.1 Grundbegriff „Sache“
 - 2.1.1 Eigentumserwerb von beweglichen Sachen
 - 2.1.2 Eigentumserwerb von unbeweglichen Sachen
 - 2.1.3 Sicherungsmöglichkeiten beim Liegenschafts Kauf
 - 2.1.4 Ausnahmen des Eigentumserwerb
- 2.2 Dingliche Rechte
 - 2.2.1 Eigentumsrecht
 - 2.2.2 Wohnungseigentum
 - 2.2.3 Gebäude als Bestandteil des Grundstückes
 - 2.2.4 Beschränkte dingliche Rechte
 - 2.2.5 Privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen

3. Grundbuch

- 3.1 Allgemeines
 - 3.1.1 Funktionen und Prinzipien des Grundbuchs
 - 3.1.2 Bestandteile des Grundbuchs
- 3.2 Arten von Eintragungen bürgerlicher Recht
- 3.3 Hauptbuch
 - 3.3.1 A-Blatt (Gutbestandsblatt)
 - 3.3.2 B-Blatt (Eigentumsblatt)
 - 3.3.3 C-Blatt (Lastenblatt)
- 3.4 Hilfseinrichtungen
- 3.5 Urkunden

4. Kataster

- 4.1 Ursprung und Aufbau des Katasters
- 4.2 Teile des Katasters
- 4.3 Arten des Katasters
- 4.4 Durchführung von Änderungen des Gutbestandes im Grundbuch
 - 4.4.1 Ab- und Zuschreibung
 - 4.4.2 Teilung im Eigenbesitz
 - 4.4.3 Einbeziehung von Grundstücken
 - 4.4.4 Vereinigung ganzer Grundstücke zu einem Grundbuchskörper
 - 4.4.5 Abschreibung geringwertiger Trennstücke nach §13 LiegTeilG

Anhänge

1. Der Begriff „RECHT“

1.1 Entstehung des ABGB

1811	<u>Anlass</u>	<p>Reformgesetzgebung von Joseph II (Aufhebung der Leibeigenschaft, Toleranzpatent, Erbfolgepatent, Ehepatent)</p> <p>Erste Ausgabe, regelt in nur 1502 Paragraphen das allgemeine Zivilrecht und beschränkt sich auf das Privatrecht</p> <p>Geistige Väter waren: Karl Anton von Martini (1726-1800) Franz Anton von Zeiller (1751-1828)</p>
	<u>Umsetzung</u>	durch Leopold II (Kaiserliche Sanktion und Kundmachung des ABGB durch Patent v. 1.6.1811, JGS 946;)
1812		am 1.1.1812: Inkrafttreten des ABGB
1915/16		umfangreichen Novellierungen des ABGB unter Justizminister Franz Klein (1854-1926). Sie sind stark von dem 1900 in Kraft getretenen dt. BGB beeinflusst. Damit wird das ABGB – 100 Jahre nach seinem Inkrafttreten – an die neuen gesellschaftlichen Bedürfnisse angepasst.

1.2 Zuständigkeiten

Gesetzgebung (<u>Legislative</u>)	= gesetzgebende Gewalt
	<input type="checkbox"/> Bund (Bundesgesetze): Parlament <input type="checkbox"/> Länder (Landesgesetze): Landtag
Vollziehung (<u>Exekutive</u>)	= Regierung und Verwaltung als vollziehende Gewalt (ihnen wird die Ausführung der Gesetze anvertraut)
	<input type="checkbox"/> Bundesregierung und Bundeskanzler <input type="checkbox"/> jedes Bundesland hat eine Exekutive: Landesregierung (Polizei, ...)
Durchsetzung (<u>Judikative</u>)	= Rechtssprechung
	<input type="checkbox"/> privates Recht: Gerichte (unabhängige Richter → Urteil, Beschluss) <input type="checkbox"/> öffentliches Recht: Verwaltungsbehörden (abhängige Verwaltungsorgane → Bescheid)

(1) Bezirksgericht (BG)

Seit Jänner 2018 gibt es in Österreich 115 *Bezirksgerichte (BG)*.

- in Zivilrechtssachen für Streitige Zivilprozesse
 - generell mit einem Streitwert von nicht mehr als 15.000 Euro;
 - für bestimmte Sachen aber unabhängig von der Höhe des Streitwertes (z. B. Ehe- und Familiensachen, Miet- und Pachtsachen, Grenz- und Dienstbarkeitssachen, Besitzstörungssachen).
- im Verfahren außer Streitsachen
 - familienrechtliche Angelegenheiten (Obsorge über Kinder, Unterhalt für Kinder, Regelung des Besuchsrechtes, Adoptionen, Erwachsenenschutz (= Sachwalter), Verlassenschaften, Todeserklärung verschollener Personen)
 - Streitigkeiten zwischen Miteigentümern von Liegenschaften
 - bestimmte Angelegenheiten des Wohnungseigentums- und Mietrechtes und
 - Verfahren über Enteignungsentschädigungen
- für sämtliche Exekutionen (Zwangsvollstreckungen) sowie für Insolvenzsachen von Personen, die kein Unternehmen betreiben (Privatkonkurs)
- in Strafsachen für Vergehen, für die nur eine Geldstrafe oder eine Freiheitsstrafe angedroht ist, deren Höchstmaß ein Jahr nicht übersteigt
- zur Führung des Grundbuchs

(2) Landesgericht (LG)

Die 20 Landesgerichte, auch Gerichtshöfe erster Instanz (GH I) genannt, sind in 16 Orten von überregionaler Bedeutung eingerichtet, und zwar in

Eisenstadt, Feldkirch, Graz, Innsbruck, Klagenfurt, Korneuburg, Krems an der Donau, Leoben, Linz, Ried im Innkreis, Salzburg, St. Pölten, Steyr, Wels, Wien und Wiener Neustadt.

In Graz und Wien gibt es jeweils zwei Gerichte, eines für Zivilrechtssachen und eines für Strafsachen.

In Wien bestehen zudem ein eigenes Handelsgericht Wien und das Arbeits- und Sozialgericht Wien.

(3) Oberlandesgericht (OLG)

Die vier Oberlandesgerichte, auch Gerichtshöfe zweiter Instanz (GH II) genannt, bestehen in *Graz (Ktn, Stmk)*, *Innsbruck (T, Vbg)*, *Linz (OÖ, S)* und *Wien (W, NÖ, Bgld)*

Als Rechtsmittelgerichte sind sie zuständig

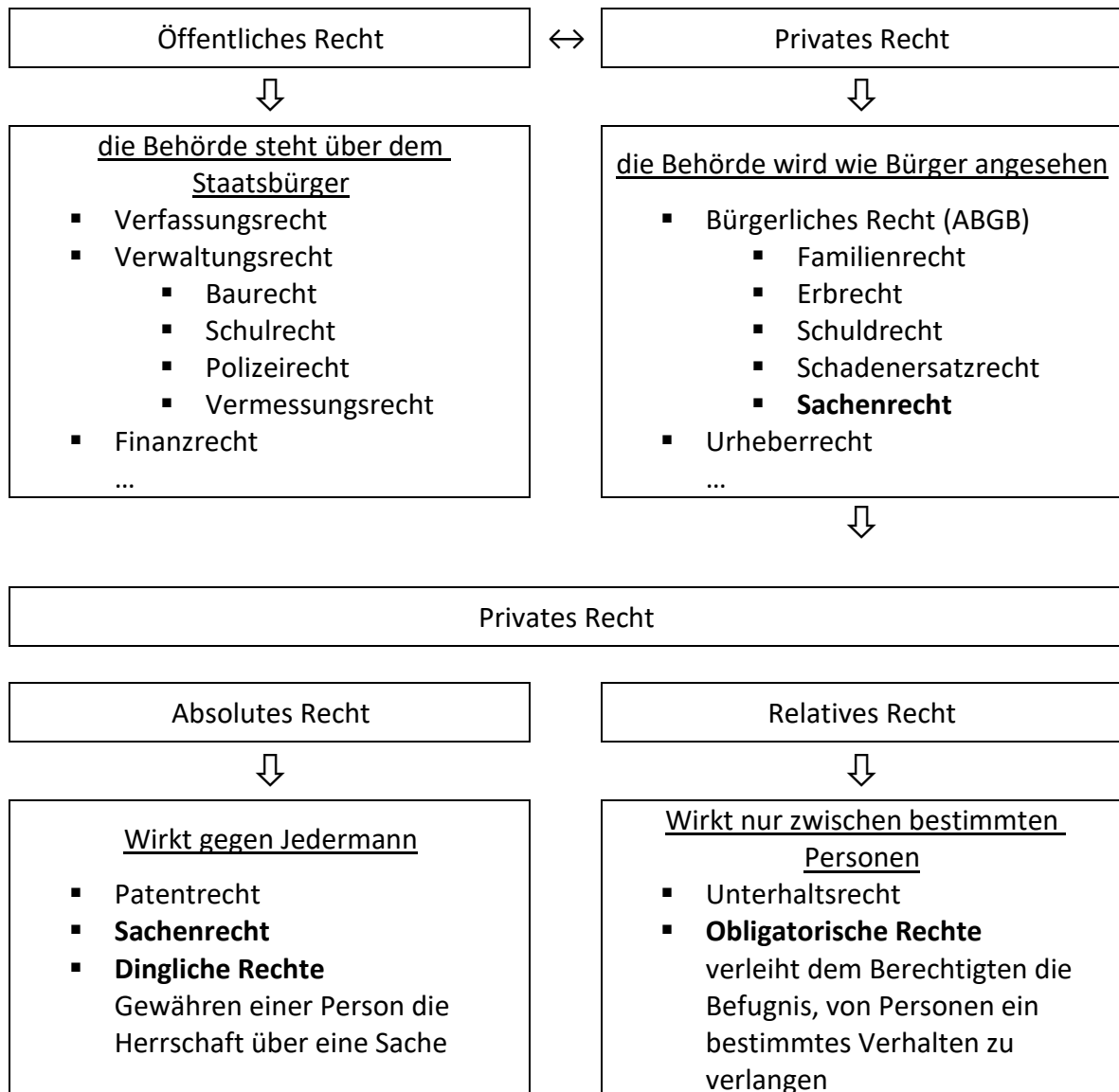
- in Zivilrechtssachen für Berufungen und Rekurse gegen die in erster Instanz ergangenen Urteile und Beschlüsse der Landesgerichte,
- in Strafsachen für (volle) Berufungen und Beschwerden gegen Urteile und Beschlüsse, die das Landesgericht durch den Einzelrichter erlassen hat, und für Berufungen gegen die Höhe der in Urteilen des Landesgerichtes als Schöffengericht oder Geschworenengericht verhängten Strafen.

(4) Oberster Gerichtshof (OGH)

Der Oberste Gerichtshof in Wien ist die höchste Instanz der ordentlichen Gerichtsbarkeit.

- in Zivilrechtssachen in *dritter Instanz* über Revisionen gegen Urteile sowie Revisionsrekurse gegen Beschlüsse, welche die Landesgerichte und Oberlandesgerichte als zweite Instanz gefällt haben.
- in Strafsachen über Nichtigkeitsbeschwerden gegen Urteile der Landesgerichte als Schöffengericht- und Geschworenengerichte.

1.3 Einteilung / Übersicht



👍 Das geplatze Wasserrohr

Einem Installateur unterlief ein Montagefehler, so dass es zu einem Wasseraustritt kam und zu zusätzlichen Kosten von 3000 EUR führte. Die beklagte Versicherung des Installateurs wandte ein, dass kein Sachschaden vorliege. Anmerkung: Lt. ABGB ist Wasser keine Sache.

OGH-Rechtssatz: Allgemeingüter wie Luft, fließendes Wasser oder Grundwasser werden nicht als Sachen angesehen. Anders verhält es sich, wenn diese allgemeinen Güter abgegrenzt oder einer gesonderten wirtschaftlichen Verwendung zugeführt werden. Im Leitungsrohr geführtes Wasser ist also eine Sache.

2. Sachenrecht

2.1 Grundbegriff „Sache“

Definition von Sachen:

Laut ABGB sind Sachen alles, was von der Person des Menschen verschieden ist und dem Gebrauch des Menschen dient.

○ Bewegliche Sachen

Alle Sachen, die ohne Verletzung der Substanz von einem Ort zum anderen gebracht werden kann. Beispiele: Auto, Uhr, totes Reh, menschlicher Leichnam, ...

○ Unbewegliche Sachen

Alle Sachen, die mechanisch oder organisch mit der Erdoberfläche verbunden sind. Beispiele: Bäume, Häuser, Rinder/Schafe, lebendes Reh, ...



Ausnahmen

„Sachen, die an sich beweglich sind, werden im rechtlichen Sinn für unbeweglich gehalten, wenn sie vermöge des Gesetzes oder der Bestimmung des Eigentümers das Zugehör einer unbeweglichen Sache ausmachen.“

Beispiele: Vieh (gehört zur Weide), Wild (gehört zum Wald), Fische (gehören zum Teich/Bach/See), noch nicht geerntete Früchte, Servitute, Reallasten, Jagdrecht



Dachfolienfall

Je nachdem, ob jemand die (Dichtungs-) Folie selbst kauft (= bewegliche Sache) und selbst verlegt, oder ob die Folie von einem Baumeister im Rahmen von vereinbarten Bauarbeiten verlegt wird (Errichtung eines Bauwerks = unbewegliche Sache), findet die 2-jährige oder die 3-jährige Gewährleistungsfrist des § 933 ABGB Anwendung.

Anmerkung: Verwendet wurde die Dichtungsfolie, die sich als undicht erwies, im konkreten Fall vom Käufer zum Abdichten seines Garagenflachdachs.

2.1.1 Eigentumserwerb von beweglichen Sachen

(1) Eigentum

Das Eigentum gibt jemandem das Recht, mit einer Sache nach Willkür zu verfahren.

Der Eigentumserwerb erfordert 2 Kriterien:

1. Tauglicher Erwerbsgrund (= Titel)

Vertrag (Kauf, Schenkung, Tausch), der gültig sein muss:

- Erwerbsfähigkeit (Betrunkene, Geisteskranke, Minderjährige können keine Verträge abschließen)
- Preisbestimmung darf nicht völlig unbestimmt sein.
Im Zweifel enthält die Summe auch die Mehrwertsteuer (gilt für Verbraucher und Kaufleute!)

2. Taugliche Erwerbsart (= Modus)

Übergabe der beweglichen Sache



Autokauf

Der Typenschein ist nicht der wesentlichste Bestandteil des Kaufvertrags über ein Kraftfahrzeug. Die symbolische Übergabe eines Kraftfahrzeugs durch bloße Aushändigung des Typenscheines ist vielmehr im Sinne des § 427 ABGB nicht gültig (OGH).

(2) Besitz

erfordert 2 Kriterien:

- tatsächliche Herrschaft über eine Sache
- Besitzwille

Beispiel: Dieb

Anmerkung:

Besitzen kann man nicht nur körperliche Sachen, sondern auch unkörperliche, insbesondere Rechte (Grunddienstbarkeiten, Miet- oder Pachtrecht)

(3) Innehabung

Dies ist der Fall, wenn jemand die Herrschaft über eine Sache ausübt, aber diese nicht besitzen will.

Beispiel: Postbote

2.1.2 Eigentumserwerb bei unbeweglichen Sachen

Beim Liegenschaftskauf erfolgt die Erfüllung typischerweise in mehreren Akten:

- Wurde der Liegenschaftskauf bloß mündlich geschlossen, muss nachträglich noch ein verbücherungsfähiger, schriftlicher Kaufvertrag ausgefertigt werden.
- Zu beachten ist dabei, dass die Unterschriften der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum enthält.
- Zur Verbücherung bedarf es aber (auch im Normalfall) noch weiterer Voraussetzungen:
 - Aufsandungserklärung
 - Unbedenklichkeitsbescheinigung
 - Gutgläubigkeit
 - Weitere Genehmigungen (Grundverkehrsbehörde, ...)

(1) Aufsandungserklärung

Unter Aufsandungserklärung versteht das Grundbuchsrecht „die ausdrückliche Erklärung desjenigen, dessen bücherliches Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden soll, dass er in die Einverleibung einwillige“.

Die Aufsandung kann:

- im Kaufvertrag selbst enthalten sein, oder
- als eigene Urkunde errichtet werden.



Grundbuchsverfahren

Ein im Kaufvertrag fehlende Aufsandung wirkt als Sicherung des Verkäufers, der dann immer noch formeller Liegenschaftseigentümer bleibt, obwohl die Liegenschaft u.U. sogar schon an den Käufer (außerbücherlich) übergeben wurde und dieser bereits Besitzer geworden ist (z.B. Schlüsselübergabe für gekaufte Wohnung).

Sinnvoll ist diese Vorgangsweise dann, wenn der Verkäufer den Kaufpreis des Käufers nicht Zug um Zug gegen Aushändigung des verbücherungsfähigen Kaufvertrages erhält. Der Verkäufer erteilt in einem solchen Fall die Aufsandung erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung. Diese Vorgangsweise dient nur der Sicherheit des Verkäufers.



Titel und Modus

Beim Liegenschaftserwerb ist der Kaufvertrag der Titel, die Aufsandung und die Eintragung ins Grundbuch bilden den Modus (ist also zweiaktig)

(2) Unbedenklichkeitsbescheinigung

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes bestätigt, dass der Liegenschaftskäufer alle mit dem Grund(stücks)erwerb zu entrichtenden Steuern, Gebühren und Abgaben bezahlt hat. Die Vorlage dieser Bescheinigung ist für die Verbücherung notwendig. Rechtssicherheit als Serviceleistung des Staates !

(3) Gutgläubigkeit

Üblicherweise wird Eigentum derivativ, d.h. von einem (berechtigten) Vormann, erworben. § 423 ABGB spricht von „Sachen, die schon einen Eigentümer haben“. So wird z.B. das Eigentumsrecht einer Käuferin unmittelbar vom Veräußerer / Verkäufer, der i.d.R. Eigentümer ist, abgeleitet. Dabei gilt der Grundsatz, dass niemand mehr Recht übertragen kann, als er selbst hat.

Der bestohlene Eigentümer verliert sein Eigentum, wenn der Erwerber (= Käufer) die gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere die der Gutgläubigkeit, erfüllt. Der frühere Eigentümer kann sich nur an jene schadlos halten, die ihm dafür verantwortlich sind (= Dieb, Hehler). Diese harte Sanktion wurde als Vertrauensschutz installiert – man muss vertrauen können, wenn man z.B. ein Auto erwirbt, dass man Eigentümer wird.

Gutgläubiger Erwerb von beweglichen Sachen ist an bestimmte gesetzliche Voraussetzungen geknüpft:

3 allgemeine Voraussetzungen:

- der Erwerber muss redlich, d.h. gutgläubig sein; wenn man bloß vermuten müsste, dass der Verkäufer kein Eigentümer ist, verliert man seine Gutgläubigkeit
- es muss sich um eine bewegliche Sache handeln (gilt also nicht für Liegenschaften)
- der Erwerb muss entgeltlich erfolgen

3 besondere Voraussetzungen:

- Erwerb der Sache in einer öffentlichen Versteigerung
- Erwerb von einem zu diesem Verkehre befugten Gewerbsmann
- wer die Sache von jemandem an sich gebracht hat, dem sie der Kläger (= Eigentümer) selbst zum Gebrauch oder zur Verwahrung anvertraut hat (= Vertrauensperson) . Die Versicherung des Verkäufers allein, dass er über die Sache verfügen kann, kann guten Glauben des Erwerbers nicht begründen. Beispiel: Wer beim Kauf eines Gebrauchtwagens nicht in den Typenschein Einsicht nimmt, kann das Auto mangels Redlichkeit in aller Regel nicht gutgläubig erwerben.

Gutgläubiger Erwerb von unbeweglichen Sachen



Doppelverkauf von Liegenschaft

Der Erstkäufer, dem die Liegenschaft nicht physisch außerbücherlich übergeben wurde, kann vom Verkäufer nur Schadenersatz wegen Nichterfüllung begehren, selbst wenn der Zweitkäufer vom ersten Kauf Kenntnis hatte.

Der Erstkäufer einer Liegenschaft hat gegen den Zweiterwerber unter bestimmten Voraussetzungen einen Restitutionsanspruch. Dieser besteht nur dann, wenn das durch den Besitz verstärkte Forderungsrecht des Ersterwerbers für seinen Gegner (= Zweiterwerber) deutlich erkennbar war. In diesem Fall genügt bereits, dass sein Gegner seine obligatorische Position kannte oder bei gehöriger Aufmerksamkeit kennen musste.

Aber nur wer sieht, dass das Grundstück, welches er erwerben will, schon von einem Dritten bewohnt oder benützt wird, muss fragen, ob dieses Wohnen oder Benützen nicht einen rechtlichen Hintergrund haben könnte.

Der Besitz bildet gleichsam ein Alarmsignal, das den Erwerber zu Nachforschungen verpflichtet.

Nur bei Verleitung zum Vertragsbruch durch den Zweitkäufer und bei arglistigem Zusammenwirken von Verkäufer und Zweitkäufer kann der Erstkäufer die ihm verkaufte, aber nicht übereignete Liegenschaft als Naturalersatz herausverlangen.

2.1.3 Sicherungsmöglichkeiten beim Liegenschafts Kauf

(1) Anmerkung der Rangordnung

Es wird ein Rangordnungsbescheid ausgestellt, der den Rang sichert (siehe Kapitel 2, Grundbuch). Sie ist ideal für Verkäufer und Käufer.

(2) Restkaufpreishypothek

Anzahlung, Rest über Hypothek gesichert (ansonsten kann das Geschäft rückabgewickelt werden – wenn sich der Käufer weigert, das Geschäft rückabzuwickeln, muss er geklagt werden). Sichert nur den Verkäufer.

(3) Zurückhaltung der Aufsandungserklärung

Sichert nur den Verkäufer. Siehe oben.

(4) Bauträgervertragsgesetz (BGBl. I, Nr. 7/1997)

Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen.

Das Bauträgervertragsgesetz schützt die Erwerber von Rechten an Gebäuden, Wohnungen und Geschäftsräumen vor dem Verlust ihrer Vorauszahlungen, falls es zu einer Insolvenz des Bauträgers kommt.

Vertrag zwischen Bauträger (er vergibt das Recht) und Erwerber (er hat Anspruch auf den Erwerb) muss schriftlich abgefasst sein.

Hinweis:

Eine Treuhandlösung sichert beider Vertragsteile: Das Kreditinstitut zahlt das Geld der Kaufpreisfinanzierung nicht dem Käufer und Darlehensnehmer aus, sondern (auch zur eigenen Sicherung) einem Treuhänder (Notar, Rechtsanwalt), der laut Vereinbarung das Geld an den Verkäufer nur dann auszahlen darf, wenn einerseits alle Verbücherungsvoraussetzungen für den Käufer erledigt wurden und zudem der Bank am Grundstück eine Hypothek eingeräumt wurde.



Notartreuhandbank

Die österreichischen Notare haben ein notarielles Treuhandregister und eine Notartreuhandbank eingerichtet. Versicherungsschutz von 7,5 Mio. EUR - Partner der Bank sind Unicredit (Bank Austria) und Raiffeisen Zentralbank Österreich.

2.1.4 Ausnahmen des Eigentumserwerb

(1) Ersitzung

Dies ist der Erwerb von dinglichen Rechten (Eigentum, Servitute) und erfordert 3 Kriterien:

- echter Besitz (man muss die Herrschaft ausüben, rechtmäßiger Besitz ist nicht erforderlich)
- Gutgläubigkeit des Besitzers (man ist der Meinung, dass man dazu berechtigt ist)
- Zeitablauf (gutgläubiger Besitz über 30 Jahre)

Die Ersitzung erfolgt durch Ablauf der Zeit und nicht durch Eintragung ins Grundbuch.

Auf diese Art können auch Servitute wie Wege- und Fahrrechte ersessen werden. Verhindert der Eigentümer einer Liegenschaft 30 Jahre hindurch nicht die Benützung eines Weges durch den Nachbarn, so kommt es zum außerbücherlichen Rechtserwerb an dem Servitut.

OGH:

Die laufende Ersitzung wird durch den Eintritt eines neuen bücherlichen Eigentümers unterbrochen, der sowohl im Zeitpunkt des Erwerbsgeschäftes als auch in dem der bücherlichen Eintragung den wahren Sachverhalt weder kannte noch kennen mußte.

Der Erwerb im Vertrauen auf das öffentliche Buch macht eine vollendete Ersitzung wirkungslos, unterbricht auch die laufende Ersitzung und hindert die Besitzanrechnung.

Anmerkung:

Der redliche Erwerber wird jedoch nicht geschützt, wenn seine irrige Vorstellung auf Fahrlässigkeit beruht.

Ein den guten Glauben des Bucherwerbers ausschließendes Verschulden kann nicht schon dann angenommen werden, wenn er es unterlassen hat, die Richtigkeit des Grundbuchsstandes durch eigene Nachforschungen zu überprüfen.

Eine solche Überprüfung vom Bucherwerber grundsätzlich zu verlangen, würde den Wert des Grundbuches allzusehr in Frage stellen.

Der Bucherwerber ist daher erst dann, wenn sich besondere Bedenken ergeben, wenn ihm also zur Überprüfung des Grundbuchstandes ein konkreter Anlass geboten wurde, zur eigenen Prüfung verpflichtet.

Freiheitsersitzung

Wenn eine Dienstbarkeit ersessen worden ist, der Eigentümer des dadurch belasteten Grundstücks aber die Ausübung der Dienstbarkeit tatsächlich behindert, erlischt diese Dienstbarkeit nach 3 Jahren. Um das zu verhindern, muss vor Ablauf der Frist eine Klage bei Gericht einlangen.

Auch Dienstbarkeiten, die nicht durch Ersitzung erworben wurden, erlöschen durch Freiheitsersitzung.

- Solange eine erloschene Dienstbarkeit im Grundbuch noch eingetragen ist, kann sie im Vertrauen auf den Grundbuchsstand gutgläubig erworben werden.
- Gutgläubigkeit setzt aber voraus, dass für den Erwerber nicht erkennbar ist, dass der Ausübung tatsächlich ein Hindernis entgegensteht.

(2) Eigentumserwerb durch Bauführung

Hier erwirbt der Bauführer das Grundstückseigentum. Wieder sind 3 Kriterien notwendig:

- Gutgläubigkeit
- Eigentümer muss von Bauführung gewusst haben
- Eigentümer hat die Bauführung nicht untersagt

Es ist aber nur jener Teil des Grundstückes betroffen, der verbaut wird und zur Benutzung des Bauwerks notwendig ist (z.B. Bauwuch).

(3) Weitere Ausnahmen

- Zwangsversteigerung (Eigentumserwerb durch Zuschlag)
- Enteignung (Eigentumserwerb mit Erlag der Entschädigungssumme)
- Erbe (Eigentumserwerb mit Einantwortungsurkunde)
- Anspülung und Anschwemmung von Seegebiete
- Bei gemeinsamer Feuermauer lt. NÖ BauO, §13 (Grenzverlegung)

2.2 Dingliches Recht

Dingliches Recht ist ein absolutes Recht (wirkt gegen Jedermann) und gewährt einer Person die Herrschaft über eine Sache.

Eigentum gilt das dingliche Vollrecht an einer Sache. Alle anderen dinglichen Sachenrechte sind demgegenüber bloße Abspaltungen oder Teile dieses umfassenden dinglichen Vollrechts (= beschränkte dingliche Rechte):

- Eigentumsrecht
 - Alleineigentum / Miteigentum
 - Wohnungseigentum
 - Gebäude als Bestandteil des Grundstückes
 - ❖ Baurecht
 - ❖ Keller unter fremden Grund (Kellereigentum)
 - ❖ Stockwerkseigentum
 - ❖ Superädifikat
- Beschränkte dingliche Rechte
 - Pfandrecht
 - Dienstbarkeiten
 - Notweg
 - Reallasten
- Privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen
 - Vorkaufsrecht
 - Wiederkaufsrecht
 - Veräußerungs- und Belastungsverbot
 - Bestandsrecht

2.2.1 Eigentumsrecht

(1) Alleineigentum

Eine Person hat das alleinige Eigentumsrecht an einer Sache. Es können aber gesetzliche Einschränkungen des Privateigentums gegeben sein:

- es bestehen Rechte eines Dritten (z.B. Servitute)
- für das öffentliche Wohl
- Privatrecht (privates Nachbarrecht)
- öffentliches Recht (Enteignung, Flächenwidmung)
- subjektives öffentliches Recht (öffentlicher Nachbarschutz, Bauordnungen)
- seitliche Schranken (Immissionen, Notwegerecht, Bauordnung)
- Schranken nach oben und unten (Luftfahrt, Starkstromleitungen, Bergrecht)
nur im beherrschbaren Rahmen



Turmdrehkran

Das Hineinragen eines Turmkranes in den Luftraum des Nachbargrundstückes (4 m weit in einer Höhe von 35 m) ist als Eindringen eines grobkörperlichen Stoffes zu werten. Der Luftraum ist gemäß § 297 ABGB Zubehör der darunterliegenden Liegenschaft. Den Klägern steht ein Abwehrrecht nach § 523 ABGB zu, das im ordentlichen Rechtsweg zu verfolgen ist.

Lediglich das Ausmaß der Duldungspflicht des Grundeigentümers nach § 7 Abs 1 der NÖBO wäre von der Verwaltungsbehörde - über Auftrag des Bauführers - zu beurteilen.

(2) Miteigentum

Über seinen Miteigentümeranteil kann jeder frei verfügen. D.h. er kann seinen Anteil veräußern, vererben und verpfänden oder sonst belasten, ohne die anderen zu verständigen oder gar ihrer Zustimmung zu bedürfen. Auf den einzelnen Anteil kann auch gesondert Exekution geführt werden.

Realteilung – Zivilteilung

Die Teilung von Miteigentum kann in natura erfolgen – man spricht von Realteilung.

Beispiel: Baugrund mit 2000m² - wird in 2 getrennte Grundstücke geteilt

Einigen sich die Miteigentümer aber nicht auf eine Realteilung, kommt es zur Zivilteilung, was Teilung des Erlöses aus öffentlicher Feilbietung bedeutet.

- Die Miteigentümer müssen die Sache, im Verhältnis ihres Anteils daran, gemeinsam verwalten, wobei die absolute Mehrheit ausschlaggebend ist.
- Bei außerordentlichen Entscheidungen über das Schicksal der Sache wird Einstimmigkeit verlangt. Kann diese nicht erzielt werden, entscheidet das Gericht im Außerstreitverfahren.

Aufhebungsklage:

Wenn keine einvernehmliche Auflösung erzielt werden kann.

Sie kann von jedem Miteigentümer eingebracht werden, darf aber nicht zur Unzeit oder zum Nachteil der Übrigen erfolgen.

- Unzeit = vorübergehender Ausnahmezustand (anhängige Gerichtsverfahren, Reparaturbedürftigkeit der Immobilie, in absehbarer Zeit freiwerdende Wohnungen, bevorstehender Wegfall von Störungen wie Großbaustelle in der Nähe,...
- Nachteil = bei drohender Obdachlosigkeit der übrigen Miteigentümer

Realgeteiltes Miteigentum

Die Sache selbst (nicht nur rechtlich, sondern auch tatsächlich) ist geteilt. Realgeteiltes Eigentum kann nicht mehr neu begründet werden. Es existiert aber noch von früher als sogenanntes Stockwerk- und Kellereigentum.

Ideelles Miteigentum

Wird auch Quoten- oder Anteilseigentum genannt. Jeder ist Miteigentümer über die ganze Sache mit allen Rechten und Pflichten, gewährt aber noch kein konkretes Nutzungsrecht an einem bestimmten Sachteil. Es braucht dazu vielmehr eine sogenannte Benützungsregelung oder Gebrauchsordnung.

- 👉 Es besteht die Möglichkeit, dass ein Miteigentümer die ihm zur ausschließlichen Benützung überlassene Wohnung mietet. Er wird dann auf der Vermieter-Seite für die Miteigentümerseite tätig und tritt auf der anderen Seite als Vertragspartner dieser Gemeinschaft auf (=) In-Sich-Geschäft). Damit dieses Geschäft wirksam wird, muss der Mietvertrag von allen übrigen Miteigentümern genehmigt werden.

2.2.2 Wohnungseigentum

Das ist das ausschließliche Benützungsrecht eines Miteigentümers an einer Wohnung in einem Haus. Der Wohnungseigentümer besitzt also bereits das dingliche Recht, eine Wohnung ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Jeder Wohnungseigentümer ist gleichzeitig Miteigentümer an der gesamten Liegenschaft, aber nicht jeder Miteigentümer muss Wohnungseigentümer sein.

Üblicher Ablauf bei Wohnungseigentumsbegründung:

1. Wohnungseigentumsorganisator (BauGes oder BauGen) ist zunächst Alleineigentümer
2. Kaufverträge mit den zukünftigen Miteigentümern werden abgeschlossen. Die „Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums“ wird ins Grundbuch eingetragen – der Käufer hat eine rechtlich geschützte Position
3. Der Nutzwert wird auf Grundlage eines Gutachtens festgestellt (Parifizierung)
4. Der Wohnungseigentumsvertrag zwischen allen Miteigentümern wird abgeschlossen
5. Eintragung ins B-Blatt des Grundbuches

2.2.3 Gebäude als Bestandteil des Grundstückes

Grundsätzlich gehören alle auf einem Grundstück befindlichen Gebäude dem Grundeigentümer. Das Gebäude ist unselbständiger Bestandteil des Grundstückes.

Dies gilt jedoch nur, wenn das Gebäude in der Absicht errichtet wurde, dass es stets auf der Liegenschaft verbleibt.

Es gibt aber 4 wichtige Ausnahmen:

(1) Baurecht

Das Baurecht ist das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstückes ein Bauwerk zu haben. Seit 1990 kann jeder Liegenschaftseigentümer ein Baurecht einräumen, vorher konnte dies nur die öffentliche Hand und Kirchen.

Das Baurecht ist eine unbewegliche Sache. Das errichtete Bauwerk gilt als Zugehör des Baurechts und ist wie dieses unbeweglich. Eigentümer des Bauwerks ist der Bauberechtigte. Das Baurecht entsteht durch Verbücherung im C-Blatt der belasteten Liegenschaft, wobei für das Baurecht eine eigene Baurechtseinlage angelegt wird.

Das Baurecht schafft eine Art Eigentum auf Zeit. Es muss ,mindestens für 10 Jahre und darf maximal für 100 Jahre eingeräumt werden.

- Baurecht ist nicht veräußerbar
- auf ein Baurecht kann eine Hypothek aufgenommen werden
- das Bauwerk fällt nach Ablauf der Zeit an den Grundeigentümer zurück.
Ohne andere Vereinbarung erhält der Bauberechtigte eine Entschädigung von $\frac{1}{4}$ des vorhandenen Bauwertes

Zweck

Der Eigentümer kann die Liegenschaft verwerten, ohne sein Eigentum aufgeben zu müssen.

- rares Bauland kann zu günstigen Bedingungen genützt werden
- Bauberechtigte ersparen sich den Kaufpreis für die Liegenschaft, denn sie zahlen bloß den Bauzins

(2) Keller unter fremden Grund

Abweichend von der Grundregel können unter der Erdoberfläche liegende Räume und Bauwerke (Keller, Stollen, Tiefgaragen...) vom Grundeigentümer getrennte, selbständige Rechtsobjekte sein. Diese sind wie unbewegliche Sachen zu behandeln und als Grundbuchkörper zu verbüchern. Sie dürfen nicht der Fundierung von über der Erdoberfläche errichteten Bauwerken dienen und benötigt die Einwilligung des Liegenschaftseigentümers.

(3) Stockwerkseigentum

Dies ist das Miteigentum an materiell geteilten Häusern, wobei jeder materielle Anteil als eigener Grundbuchskörper behandelt wird.

Werden solche Anteile vereinigt, können sie nicht mehr getrennt werden. Es kann nicht mehr neu begründet werden – bereits bestehendes Stockwerkseigentum bleibt allerdings weiterhin gültig.

(4) Superädifikat

Ein Superädifikat ist ein Gebäude, das nicht dauerhaft auf dem Grundstück verbleiben soll. Es entsteht dadurch, dass Bauherr und Grundeigentümer sich darüber einigen, dass das zu errichtende Bauwerk dem Grundeigentümer nicht ins Eigentum zuwachsen soll.

Diese Übereinkunft muss immer vor Baubeginn gesetzt werden. Ein bereits errichtetes Gebäude kann nachträglich nicht zum Superädifikat werden.

Die mangelnde Belassungsabsicht kann sich

- in der Bauweise (Holzhütten, Baracken),
- in einem zeitlich begrenzten Grundnutzungsverhältnis oder
- im Zweck des Gebäudes ausdrücken.

Das Eigentum am Superädifikat wird nicht ins Grundbuch eingetragen, sondern wird durch eine Urkundenhinterlegung erworben.

Es gibt eine Befristung (max. 100 Jahre), danach fällt das Gebäude dem Grundeigentümer zu.

Beispiele:

Markthütten, Bootshütten, Schrebergartenhütten, Wiener Prater
Bekannteste untypische Beispiel ist das ehemalige (bis 2013) Hauptgebäude der
Wirtschaftsuniversität Wien (wurde von Anfang an nicht für die Ewigkeit errichtet)

Laut OGH verliert ein in stabiler und massiver Bauweise ausgeführtes Superädifikat seine rechtliche Selbständigkeit, wenn der Eigentümer des Superädifikats auch die Liegenschaft erwirbt – ein Superädifikat ist immer ein Bauwerk auf fremden Grund.

Hinweis:

Eine grundbücherliche Ersichtlichmachung ist zwar vorgesehen, aber nicht zwingend. Bei Kauf sollte man sich erkundigen, ob das Gebäude ein Superädifikat ist.

2.2.4 Beschränkte dingliche Rechte

(1) Pfandrecht

Es dient zur Sicherstellung von Geldforderungen an beweglichen und unbeweglichen Sachen. Wenn der Schuldner nicht zahlt, so hat der Verleiher das Recht, die Sache versteigern zu lassen und damit die Tilgung der Schuld zu erreichen.

- Pfandrecht gilt immer auf eine Sache (egal, wer Eigentümer ist)
- Bei unbeweglichen Sachen wird es auch als Hypothek bezeichnet.
- Bei verzinslichen Forderungen ist auch die Höhe des Zinssatzes einzutragen.
- Weiters ist ein Höchstbetrag anzugeben, bis zu dem der Kredit oder die Haftung reichen soll.

Die Pfandverwertung hat grundsätzlich im Exekutionsverfahren zu erfolgen.

Eine Hypothek kann nur auf den gesamten Grundbuchskörper, nicht jedoch auf ein einzelnes Grundstück eingetragen werden.

(2) Dienstbarkeiten (Servitute)

Die Servituten bilden mit dem Eigentum und dem Pfandrecht den Kernbereich der dinglichen Rechte. Gemeinsam mit dem Pfandrecht gehören sie zu den beschränkten dinglichen Sachenrechten.

- Sie regeln das Recht, ein fremdes Grundstück zu benützen. Der Eigentümer muss etwas dulden oder unterlassen (nicht aktiv etwas tun!)
- Servitute müssen möglichst schonend und einschränkend ausgeübt werden
- es darf zu keiner eigenmächtigen Erweiterung des Servituts kommen
- die Dienstbarkeit muss nicht dauernd oder periodisch ausgeübt werden – eine einmalige Ausübbarkeit genügt

Grunddienstbarkeiten

Grunddienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks am dienenden Grundstück. Sie dienen der funktionalen Ergänzung des Grundeigentums.

- Sie ist keiner Person, sondern einem Grundstück zugeschrieben
- Sie ist nur an unbeweglichen Sachen möglich
- Sie dient zur besseren Nutzung des Grundbesitzes
- Auch für den Erwerb von Servituten gilt die Lehre von Titel und Modus

Sie entstehen mit ihrer Verbücherung. Ausnahmen sind bestimmte Felddienstbarkeiten in Tirol und auf Grund der Rechtsprechung bei offenkundigen Dienstbarkeiten.



Offenkundige Dienstbarkeiten

Sind solche, die sich bei einiger Aufmerksamkeit bei Besichtigung des dienenden Grundstückes wahrnehmen lassen – auch nur saisonal (z.B. Skiabfahrt, Langlaufloipe, Weide, ...).

Sie wirken gegenüber dem Erwerber auch dann, wenn diese nicht im Grundbuch eingetragen sind.

Dienstbarkeiten, die auf Grund gesetzlicher Regelungen bestehen, müssen nicht eingetragen werden (z.B. Bauverbot unter einer Hochspannungsleitung).

Beispiele für Felddienstbarkeiten

- Wegerecht (Recht, ein benachbartes Grundstück zu überqueren, zu befahren, Vieh zu treiben, als Skipiste zu benützen,...)
- Wasser: Schöpf-, Tränk-, Leitungsrecht
- Elektrizitätsleitungsrecht: über/unter fremdes Grundstück
- Notwegerecht: wenn ein Grundstück keinen Zugang zum öffentlichen Wegenetz hat oder der Zugang unzugänglich ist, kann das Gericht zwangsweise eine Dienstbarkeit schaffen (man muss dafür aber zahlen)

Beispiele für Gebäudedienstbarkeiten

- Recht, den Rauch über benachbarten Schornstein zu führen (gemeinsame Instandhaltung)
- Erkerrecht, Traufrecht, Licht-, Luft- und Aussichtsrecht, Fensterrecht,...
- Pflicht, sein Haus nicht zu erhöhen oder niedriger zu machen

Persönliche Dienstbarkeiten

Eine bestimmte Person ist Träger des Servituts. Sie sind nicht übertragbar und Erlöschen spätestens mit dem Tod ihres Trägers.

- Fruchtgenussrecht
= Recht einer Person, eine fremde Sache mit Schonung (also Wahrung der Substanz) aber sonst ohne alle Einschränkung (Ausnahme: Veräußerung) zu gebrauchen – unabhängig von seinen Bedürfnissen.
In Frage kommende Objekte müssen nutzbar und unverbrauchbar sein (landwirtschaftliche Grundstücke, ein Mietshaus,...). Allfällige Lasten (z.B. Instandhaltungskosten, Gebühren, Steuern) trägt der Fruchtnießer.

- 👉 Auch Inhalte von Grunddienstbarkeiten – etwa Geh- und Fahrrechte – als Personalservitute begründet werden: z.B. eine alten Frau erhält vom freundlichen Nachbar ein Gehrecht zur Wegabkürzung.

○ Gebrauchsrecht

= Recht zur Nutzung einer fremden Sache, aber bloß zur Befriedigung der eigenen Bedürfnisse des Berechtigten

Wohnrecht

= kann als Fruchtgenussrecht an einer Wohnung oder als Gebrauchsrecht ausgestaltet sein.

Beispiele:

- Übergabe eines Hofes: die Altbauern haben danach ein Wohnrecht
- Eigentümer hat Freundin und wohnen im gemeinsamen Haushalt (nicht verheiratet, daher nicht erbberechtigt): man räumt ihr ein Wohnrecht ein – wenn Eigentümer stirbt, kann sie weiterhin in der Immobilie wohnen

Erweiterung von Servituten

Der Besitzer des herrschenden Gutes kann zwar sein Recht auf die ihm gefällige Art ausüben, doch dürfen Servituten nicht erweitert, sie müssen vielmehr, insoweit es ihre Natur und der Zweck der Bestellung gestattet, eingeschränkt werden.

Unzulässig ist

- die Erweiterung der Dienstbarkeit des Fahrwegs über ein unbebautes Feld
- wenn die Beschaffenheit des Wegs (etwa dessen Breite oder Befestigung) geändert werden muss, um seine Benützung durch Fahrzeuge zu ermöglichen
- zu einem ursprünglich bloß als Einfamilienhaus geplanten Gebäude bei Hinzukommen einer Fremdenzimmervermietung, es sei denn, dass dadurch keine erhebliche Mehrbelastung für das dienende Grundstück entsteht

👉 Erweiterung einer Dienstbarkeit durch Grundteilung

Das herrschende Grundstück wird geteilt und ein weiteres Wohnhaus errichtet. Der Eigentümer des belasteten Grundstückes bekämpft die nunmehr intensivere Nutzung des Weges.

OGH-Rechtssatz:

Eine Mehrbelastung durch Grundteilung ist dann zulässig, wenn bei der Bestellung der Dienstbarkeit an eine durch Teilung des Grundstückes künftig entstehende Mehrbelastung gedacht wurde oder daran nach den Umständen zu denken war. Die vorausschauende Erweiterung der Dienstbarkeit durch das Hinzukommen weiterer Wegbenützer ... ist hinzunehmen.

Beendigung von Servituten

Ist das Sachenrecht durch Verbücherung einmal entstanden, kann es als dingliche Dauerrechtsbeziehung nicht ohne weiteres – z.B. durch Kündigung wie bei normalen Dauerschuldverhältnissen – aufgelöst werden.

Erlöschen von Dienstbarkeiten

- durch Untergang der dienstbaren Sache oder des herrschenden Guts
- durch Vereinigung
- durch Verjährung - langjährige Nichtausübung (30 bzw. 40 Jahre) oder Duldung der Behinderung der Ausübung (Freiheitsersitzung: 3 Jahre)
- mit dem Tod der berechtigten Person (persönliche Servitute) – ein Erstrecken auf Erben und die Familie ist aber möglich

(3) Notweg

Fehlt einem Grundstück der Zugang zu einer öffentlichen Straße, so hat der Grundeigentümer, der zwischen dem entsprechenden Grundstück und dem nächstgelegenen öffentlichen Weg liegt, die Benützung zu dulden. Dies gilt aber nur, soweit die Benutzung unumgänglich ist.

Der Vorteil des Notweges muss die Nachteile (beim belasteten Grundstück) überwiegen.

Zur Erzielung einer kürzeren als der bestehenden Wegeverbindung wird ein Notweg nicht gewährt.

Notweg besteht in der Servitutseinräumung oder – bei bestehender Wegerechte – in deren Erweiterung (z.B. Verbreiterung, damit Traktor fahren kann).

Geregelt im Notwegegesetz.

(4) Reallasten

Die Reallasten sind neben den Servituten und Hypotheken dingliche Lasten von Liegenschaften. Inhalt von Reallasten können nur positive Leistungen sein (etwa Arbeiten, das Erbringen von Naturalien oder Geld). Der Reallastverpflichtete hat sie zu erbringen oder erbringen zu lassen.

Leistungspflicht – darin liegt der Unterschied zu den Servituten, die keine (positive) Leistungsverpflichtung, sondern nur ein negatives Dulden bzw. Unterlassen beinhalten können.

Reallasten können wie Dienstbarkeiten auf Dauer oder zeitlich begrenzt vereinbart werden. Wie Dienstbarkeiten können auch Reallasten als Personal- oder Grundreallasten begründet werden.

Sie können auch vererbt werden, muss aber genau festgehalten werden.

Privatrechtliche Reallasten

Es ist das Recht einer bestimmten Person, aus einem Grundstück wiederkehrende Leistungen zu verlangen. Sie wird zwischen den Parteien vereinbart. Sie müssen im Grundbuch eingetragen sein.

Ausgedinge

Das Ausgedinge ist vor allem im bäuerlichen Bereich von Bedeutung, kommt aber auch im gewerblichen vor.

Mittels Übergabevertrag überträgt der bisherige Unternehmer (Altbauer, Gewerbeinhaber) sein lebendes Unternehmen (Bauernhof, Werkstatt) auf einen Nachfolger (meist ein Kind). Die vom Übernehmer übernommenen Lasten, die oft vielgestaltig sind, werden (zur Sicherheit für den Übergeber) als Reallasten verbüchert. Früher besaß das Ausgedinge für den Übergeber geradezu eine Art Sozialversicherungscharakter.

Weitere Beispiele:

Monatliche Rente, Wohnrecht, Pflegeleistungen ...

Öffentliche Reallasten

Sie ergeben sich unmittelbar aus dem Gesetz (z.B. aus der Bauordnung) und gelten unabhängig von der Eintragung im Grundbuch.

Beispiele:

Gehsteig herstellen, Schneeräumung von Gehsteigen, Teile eines Grundstückes an das öffentliche Gut abtreten, ...

Betretungsrechte, Überfliegen fremden Luftraumes, Zwangsrechte nach dem Wasserrechtsgesetz,...

Baurecht (Flächenwidmung, Bebauungsplan, Grundverkehr, Grundteilungsbeschränkungen, Landwirtschaftliches Sonder-Erbrecht = Erbbhof

2.2.5 Privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen

(1) Vorkaufsrecht

Es schränkt den Eigentümer in der Verfügung über seine Liegenschaft ein – er kann die Sache nicht beliebig veräußern, sondern muss sie dem Vorkaufsberechtigten zu den gleichen Bedingungen anbieten wie sie ein Dritter bietet. Der Berechtigte hat 30 Tage Zeit, es einzulösen. Danach ist das Vorkaufsrecht erloschen.

Das Vorkaufsrecht erlischt mit dem Tod des Berechtigten bzw. nach Ablauf einer vereinbarten oder gesetzlichen Frist.

- 👉 Hat der Besitzer dem Berechtigten die Einlösung nicht angeboten, so muss er ihm für allen Schaden haften. Im Falle eines dinglichen Vorkaufsrechtes kann die veräußerte Sache dem Dritten abgefordert werden, und dieser wird nach Beschaffenheit seines redlichen oder unredlichen Besitzes behandelt.“
- 👉 Das vertraglich oder allenfalls gesetzlich eingeräumte Gestaltungsrecht (des Vorkaufs) wird durch den sogenannten Vorkaufsfall ausgelöst. Unstreitig löst ein Kaufvertragsabschluss, also ein perfekter Kaufvertrag mit einem Dritten das Vorkaufsrecht aus; ob auch schon die bindende Offerte eines Dritten, ist strittig. Konsequenter ist es, einen perfekten Kaufvertrag (verbindlicher Vorvertrag) zu verlangen, zumal Missbrauchsmöglichkeiten ohnehin Tür und Tor geöffnet ist.
- 👉 Ersatzanspruch
Als der Vorkaufsberechtigte die Einlösung erklärt, verlangt die Drittkäuferin von diesem den Ersatz der frustrierten Vertragserrichtungskosten als „Nebenleistungskosten“. OGH verneint die Subsumtion der Vertragserrichtungskosten unter die „Nebenbedingungen“. Dieses Kostenrisiko trägt der Drittkäufer.

(2) Wiederkaufsrecht

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

(3) Bestandsrecht

Eine Sache kann jemanden „in Bestand“ gegeben werden.

Man unterscheidet zwischen Miete (die den Gebrauch einer Sache z.B. Wohnung hat) und Pacht (hier kann der Gegenstand auch bearbeitet werden).

Die „Einverleibung“ wird dadurch nicht zum dinglichen Recht – die Wirkung der Eintragung beschränkt sich im Wesentlichen darauf, dass sie das Kündigungsrecht des Erwerbers der Liegenschaft beseitigt (es gibt für den Käufer kein gesondertes Kündigungsrecht).

Sie müssen auf eine bestimmte Dauer vereinbart werden, damit sie verbüchierungsfähig sind und sie können nur auf ganze Liegenschaften eingetragen werden (Ausnahme: Wohnungseigentum)

(4) Belastungs- und Veräußerungsverbot

Hier handelt es sich um das dem Liegenschaftseigentümer auferlegte Verbot, die Liegenschaft ohne Zustimmung des Berechtigten zu belasten bzw. zu veräußern. Sie sind grundsätzlich auf nahe Verwandte beschränkt.

Manche Gesetze sehen diese Eintragung auch vor (z.B. Wohnbauförderungsgesetz, richterliches Belastungs- und Veräußerungsverbot in einem Scheidungsverfahren).

3. Grundbuch

3.1 Allgemeines

Das Grundbuch ist ein öffentliches, d.h. jedermann zugängliches Register. Die Grundbücher werden von den Bezirksgerichten geführt. Im Grundbuch sind grundsätzlich alle Liegenschaften verzeichnet (Ausnahme: öffentliches Gut).

3.1.1 Funktionen und Prinzipien des Grundbuchs

Das Grundbuch hat eine

- Beweisfunktion (durch die Urkundensammlung)
- rechtsbegründende Funktion (durch Zwang, Urkunden zu hinterlegen)

Weiters unterliegt das Grundbuch 4 Prinzipien:

(1) Antragsprinzip

Es werden nur auf Grund eines Antrages Eintragungen durchgeführt.

Ausnahme: Anmeldebögen des Vermessungsamtes.

Das Grundbuchsgericht darf nicht mehr bewilligen, als beantragt wurde.

Ausnahme: Gegenstandslose oder unzulässige Eintragungen sind von Amts wegen zu löschen.

(2) Eintragungsprinzip

Dingliche Rechte erreicht man erst dann, wenn diese im Grundbuch eingetragen sind.

Ausnahmen: Ersitzung, Erwerb durch Bauführung, Einantwortung, Enteignung, ...

Die Grundbucheintragung ist Erwerbsart (Modus) und setzt einen gültigen Titel voraus. Ins Grundbuch können eingetragen werden:

- dingliche Rechte und Lasten
 - Eigentum, Wohnungseigentum
 - Dienstbarkeiten, Reallasten
 - Pfandrecht
 - Baurecht
- verbücherbare obligatorische Rechte
 - Vorkaufsrecht
 - Wiederkaufsrecht
 - Bestandsrecht (= Miete, Pacht)
 - Veräußerungs- und Belastungsverbot

(3) Prioritätsprinzip

Die zeitliche Reihenfolge wird streng eingehalten. Der Zeitpunkt des Einlangens wird noch in der Einlage eingetragen (Plombe). Damit sieht man, dass ein Grundbuchsakt anhängig ist.

Die Stärke einer Eintragung wird durch den Zeitpunkt des Einlangens beim Grundbuchsgericht bestimmt – „wer zuerst kommt, mahlt zuerst“. Jede Eintragung erhält einen Rang.

Vorrangseinräumung

Dadurch kann die Rangordnung der auf einer Liegenschaft verbücherten Rechte geändert werden. Dazu bedarf es jedoch der Einwilligung des zurücktretenden und des vortretenden Berechtigten und (wenn es sich um eine Hypothek handelt) auch noch des Eigentümers. Nötig ist u.U. auch die Zustimmung der Zwischenberechtigten.

Anmerkung der Rangordnung und Rangordnungsbeschluss

Ein Eigentümer will seine Liegenschaft verkaufen und dabei sichergehen, dass er auch sein Geld bekommt; ein Käufer will zahlen, aber nur gegen Aushändigung jener Urkunden, die seine Verbücherung ermöglichen. Zu zahlen ohne entsprechende Sicherheit zu erhalten, wäre purer Leichtsinn. Hier hilft das Rechtsinstitut der Ranganmerkung (=Ausstellung eines Rangordnungsbescheids), wodurch das Zug-um-Zug-Prinzip beim Liegenschafts Kauf verwirklicht wird.

Zu beachten ist, dass eine Rangordnung „mit Ablauf eines Jahres nach ihrer Bewilligung“ ihre Wirksamkeit verliert. Ein Rangordnungsbescheid muss also innerhalb dieser Frist konsumiert werden. Wird über dieses Gesuch die Einverleibung oder Vormerkung des Käufers bewilligt, kommt der (endgültigen) Eintragung die angemerkte Rangordnung zu und nicht etwa der (spätere) Rang des Eintragungsgesuchs.



Konkurs

Verfällt der Eigentümer der Liegenschaft vor Überreichung des Eintragungsgesuchs durch den Käufer in Konkurs, so kann die Eintragung bewilligt werden, wenn die Urkunde über das Geschäft schon vor dem Tage der Konkurseröffnung ausgefertigt war und dies gerichtlich oder notariell beglaubigt wurde.

Das Rechtsinstitut der Anmerkung der Rangordnung schafft hohe Sicherheit beim Liegenschafts Kauf (Rechtssicherheit) und beseitigt allfälliges gegenseitiges Misstrauen und eine daraus resultierende Pattstellung. – Die Anmerkung der Rangordnung samt Rangordnungsbescheid schafft überdies Sicherheit für beide Seiten eines Liegenschafts Kauf(vertrag)

(4) Publizitätsprinzip

Das Grundbuch ist öffentlich, d.h. jeder darf Einsicht nehmen.

Man darf auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuches vertrauen, d.h. geschützt wird, wer im Vertrauen auf das Grundbuch erwirbt:

- im Vertrauen auf seine Richtigkeit
- im Vertrauen auf die Vollständigkeit des Grundbuchs

Voraussetzung dafür ist jedoch, dass der Erwerber

- in das Grundbuch Einsicht genommen hat und
- auch sonst die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit nicht kennt

Nach diesem Grundsatz gelten unrichtige oder unvollständige Eintragungen solange als richtig, als sie nicht berichtigt wurden. Gutgläubige Dritte werden in ihrem Vertrauen auf den Grundbuchsstand geschützt. Darin liegt öffentlicher Glaube / Vertrauensgrundsatz. Erworben werden kann aber grundsätzlich nur vom bürgerlichen Vormann. Nur bürgerlich berechnete Personen sind Verfügungsberechtigt.

3.1.2 Bestandteile des Grundbuches

Hauptbuch (= rechtsbegründende Funktion)

Hier werden die Eintragungen vorgenommen. Mittlerweile alles auf EDV-Basis. Sie besitzt die rechtsbegründende Funktion.

Urkundensammlung (= Beweisfunktion)

Sie enthält alle Urkunden, die eine Eintragung in das Grundbuch erwirkt haben. Sie müssen in der Urschrift vorliegen (keine Kopie).

3.2 Arten von Eintragungen bücherlicher Rechte

(1) Einverleibungen

Ist der unbedingte Erwerb, Übertragung, Beschränkung oder Löschung bücherlicher Rechte.

(2) Vormerkungen

Es erfolgt nur eine bedingte Einverleibung – diese braucht eine nachträgliche Rechtfertigung (es fehlen noch einzelne Voraussetzungen für die Einverleibung, z.B. Aufsandungserklärung).
Werden diese Voraussetzungen erfüllt, kommt es zur Einverleibung (der Rang bleibt gesichert).

(3) Anmerkungen

Dient der Begründung bestimmter Rechtswirkungen (z.B. Streitanhängigkeit; Minderjährigkeit,...)

(4) Ersichtlichmachungen

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (z.B. Naturschutzgebiet)
- persönliche Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit)
- Grunddienstbarkeiten im A2-Blatt des herrschenden Grundstücks

3.3 Hauptbuch

Im Hauptbuch wird für jeden Grundbuchskörper eine eigene Grundbuchseinlage mit eigener Einlagezahl (EZ) angelegt.

Jede Grundbucheinlage ist folgendermaßen aufgebaut:

- Aufschrift: Katastralgemeinde, Einlagezahl, Bezirksgericht ...
- A-Blatt: Gutsbestandsblatt,
- B-Blatt: Eigentumsblatt
- C-Blatt: Lastenblatt

Man kann mit 3 verschiedenen Daten auf ein Grundstück zugreifen:

- Einlagezahl (kann mehrere Grundstücke enthalten)
- Grundstücksnummer
- Namen der Eigentümer (nur bei öffentlichem Interesse möglich)

3.3.1 A-Blatt (Gutbestandsblatt)

(1) A1-Blatt

- Anschrift des Grundstückes
- Einlagezahl
- Grundstücke
- Rechte (Baurecht, Bergwerkseigentum,...)

(2) A2-Blatt

- öffentlich-rechtliche Reallasten (haben auch ohne Eintragung ihre Gültigkeit)
- Dienstbarkeiten im herrschenden Status
- Ab- und Zuschreibung (ein Grundstück wird von einer Einlage ab- und einer anderen Einlage zugeschrieben)
- Abtretung der Hauptmietzinse

👉 Das A2-Blatt gibt Auskunft über Veränderungen am Gutbestand des jeweiligen Grundbuchkörpers, insbesondere durch Zu- und Abschreibung und – praktisch bedeutsam – über die mit dem Liegenschaftseigentum verbundenen Rechte; z.B. Servituten oder Reallasten, wenn die Liegenschaft herrschendes Grundstück ist

3.3.2 B-Blatt (Eigentumsblatt)

Es enthält das Eigentumsrecht, d.h.

- Eigentümer
- Verfügungsbeschränkungen
(Minderjährigkeit, Sachwalterschaft, Konkursverfahren, Vorkaufsrecht).

Das Ersichtlichmachen persönlicher Beschränkungen im Grundbuch „zerstört“ den guten Glauben eines Erwerbers, der sich dann nicht mehr darauf berufen kann, er habe von nichts gewusst.

- öffentliches Gut wird als solches gekennzeichnet

3.3.3 C-Blatt (Lastenblatt)

Hier werden alle Belastungen eingetragen:

- privatrechtliche Reallasten
- alle bürgerlichen Rechte mit Ausnahme des Eigentumsrechts
 - Dienstbarkeiten im dienenden Status
 - Pfandrecht (Höchstbetragshypothek, Festbetragshypothek, Simultanhypothek, Nebengebührensicherstellung NGS, Lösungsverpflichtung)
 - Vorkaufsrecht (inkl. den Begünstigten)
 - Wiederkaufsrecht (inkl. den Begünstigten)
 - Belastung durch ein Baurecht
 - Veräußerungs- und Belastungsverbot
 - Vorrangseinräumung (Rangtausch)
 - Anmerkung der Rangordnung

3.4 Hilfseinrichtungen

Die nachgenannten Hilfseinrichtungen sind nicht im Gesetz verankert, dienen aber dazu, sich einfacher Kenntnis über das Grundbuch zu verschaffen.

- Grundbuchsmappe
enthält eine planliche Darstellung der Grundstücke; hat für den Verlauf der Grenzen keine Bedeutung
- Grundstücksverzeichnis
enthält auch Grundstücke des öffentlichen Gutes
- Tagebuch
hier werden aktuelle Akten und deren Aufenthaltsort dokumentiert; dient dem Problem der Aktensuche; jeder Antrag erhält eine Tagebuchzahl (fortlaufende Nummer und die Jahreszahl)
- Verzeichnis der gelöschten Eintragungen

3.5 Urkunden

Das Grundbuchsverfahren ist ein reines Urkundenverfahren. Es stützt sich einzig und allein auf Urkunden. Sie müssen immer in der Urschrift vorliegen.

Bei einem mündlichen Kaufvertrag wird die Eintragung im Grundbuch erst nach einem Gerichtsverfahren, die die Echtheit des Vertrages mittels eines Urteils (= Urkunde) feststellt, ermöglicht.

- öffentliche Urkunden
sie werden von Behörden oder dafür befugten Personen ausgestellt (Notare, ...)

- private Urkunden
Können von jeder Person abgeschlossen werden, wobei es aber bestimmte Voraussetzungen für die Eintragung ins Grundbuch gibt:
 - Einzelblätter müssen geheftet sein
 - frei von äußeren Mängeln (Radierungen, durchgestrichene Worte,...)
 - Ort und Datum
 - Unterschriften müssen beglaubigt sein (Richter, Notar)
 - Aufsandungserklärung
 - im Kaufvertrag: Daten des Käufers und Verkäufers, Kaufpreis, Grundstücksdaten

4. Kataster

4.1 Ursprung und Aufbau des Katasters

Von Maria Theresia eingeführt; unmittelbar für die Einhebung der Grundsteuer zuständig
(= Grundsteuerkataster)

Heute ist er eine Ergänzung zum Grundbuch (definiert das Grundstück; Veränderungen dürfen nur durch Beschluss des Grundbuchsgerichtes durchgeführt werden)

4.2 Teile des Katasters

Der Kataster besteht aus:

- technischem Operat (Koordinatenverzeichnis, Katastralmappe)
- Grundstücksverzeichnis

4.3 Arten des Katasters

Der Grundsteuerkataster hat keine verpflichtende Aussage über den tatsächlichen Grenzverlauf und auch nicht über die Benützungsort oder die Flächenangabe.

Seit Einführung des Grenzkatasters wurde der Verlauf der Grenzen rechtsverbindlich festgelegt.

Grundstücke im Grenzkataster:

- die Grundstücksnummer ist im Katasterplan strichliert unterstrichen
- im Grundbuch steht neben der Grundstücksnummer ein „G“
- es gibt keine Grenzstreitigkeiten (Grenze ist ja eindeutig feststellbar)
- es gibt keine Ersitzung

4.4 Durchführung von Änderungen des Gutsbestandes im Grundbuch

4.4.1 Ab- und Zuschreibung

Besteht ein Grundbuchskörper aus mehreren Liegenschaften oder ist das einzige Grundstück eines Grundbuchskörpers parzelliert, müssen diese unselbständigen Teile – bspw. im Falle des Verkaufs nur einer Liegenschaft oder von nur einer oder mehreren Parzellen – ab- oder zugeschrieben werden.

Durch Ab- oder Zuschreibung ändert sich demnach der Umfang eines Grundbuchskörpers. Im Falle der Abschreibung wird für den abgeschriebenen Teil ein neuer Grundbuchskörper mit neuer Einlagezahl (EZ) geschaffen.

(1) Abschreibung von einem Grundstück und Zuschreibung zu einem bestehenden Grundstück

Wenn Eigentümer und Belastung gleich sind, gibt es keine Probleme. In anderen Fällen muss eine Urkunde vorgelegt werden, aus der sich der Titel für die Eigentumsverschiebung ergibt.

Ein belastetes Grundstück kann nicht auf ein unbelastetes Grundstück überschrieben werden, umgekehrt schon. Es kann aber mit Zustimmung des Berechtigten lastenfrei abgeschrieben werden (Freilassungserklärung notwendig).

(2) Abschreibung eines Grundstückes und Eröffnung einer neuen Einlage

Sowohl das Eigentumsrecht als auch die Belastungen müssen überschrieben werden.

Bei Grunddienstbarkeiten, die auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkt sind, entfällt die Eintragung in die neue Einlage, wenn sich diese Lasten nicht auf das Trennstück beziehen.

4.4.2 Teilung im Eigenbesitz

Die Teilung wird im A-Blatt des Grundbuches durchgeführt und wird erst durch einen Beschluss des Grundbuchsgerichtes wirksam.

Alle entstehenden Trennstücke bleiben in einer Einlage, es muss aber ein wirtschaftliches Interesse nachgewiesen werden (z.B. geplanter Verkauf).

Belastungen beziehen sich auf den gesamten Grundbuchskörper (= Einlagezahl), haben daher hier keine Bedeutung.

4.4.3 Einbeziehung von Grundstücken

Sie ist die Übertragung einer Teilfläche eines Grundstückes auf ein anderes Grundstück, ohne dass die Teilfläche zwischenzeitlich zu einem eigenen Grundstück wird (= Methode aus der Praxis). Es ergibt sich eine Änderung der Grenzen nur aus dem A2-Blatt.

4.4.4 Vereinigung ganzer Grundstücke zu einem Grundbuchkörper

Sie werden einer Einlage abgeschrieben und einer anderen Einlage zugeschrieben. Die Grenzen ändern sich dabei nicht (reines Grundbuchsverfahren).

Voraussetzungen sind die gleichen Eigentums- und Belastungsverhältnisse.

4.4.5 Abschreibung geringwertiger Trennstücke nach §13 LiegTeilG

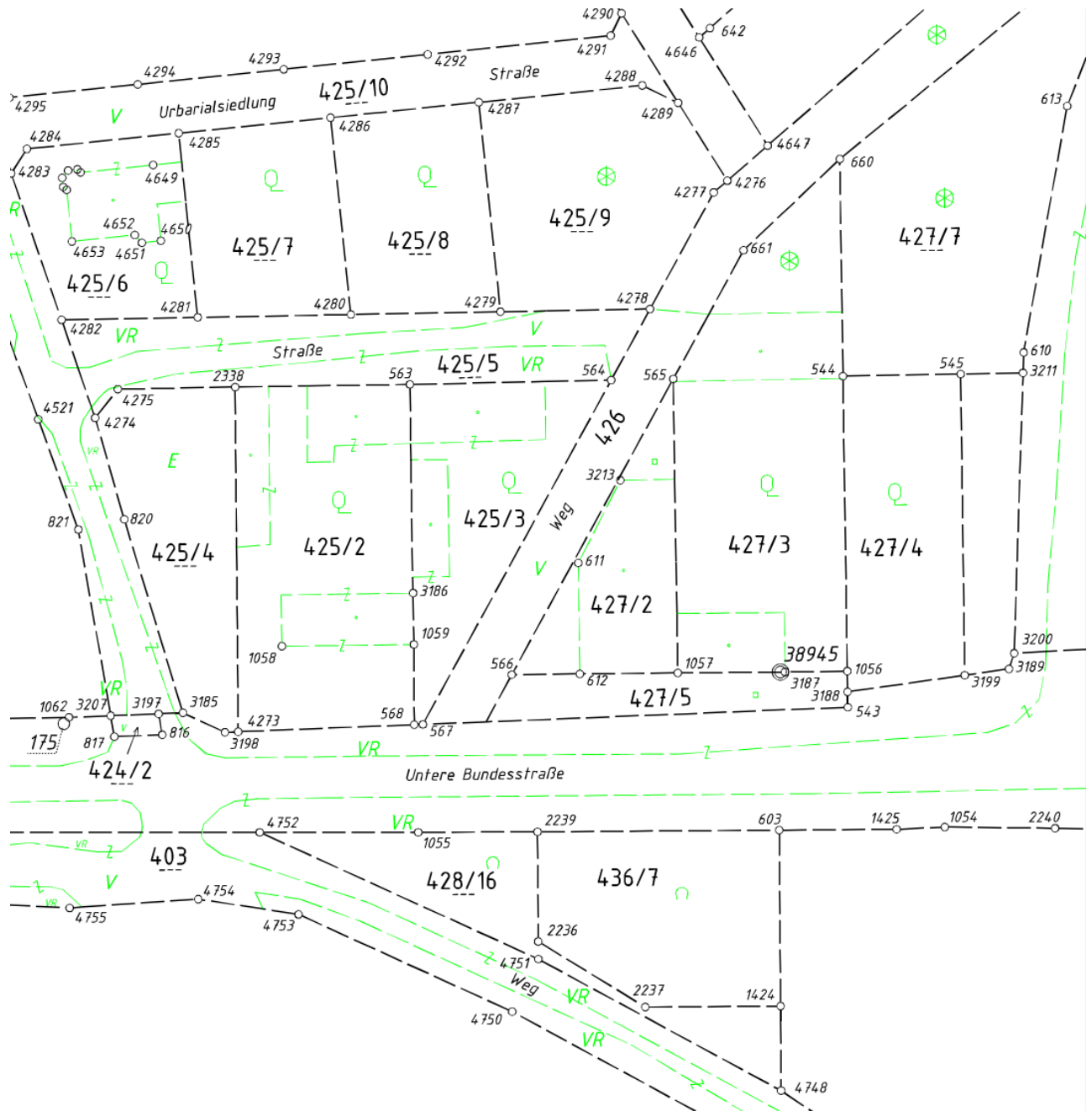
Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren und wird immer lastenfrei abgeschrieben.

Das Vermessungsamt beurkundet mit Hilfe eines Anmeldebogens den Wert und /oder die Fläche des Trennstückes sowie bei Eigentumsübertragung auch den Eigentumserwerb (= Kaufvertrag).

Voraussetzungen:

- der Maximalwert aller Trennstücke darf 2000 EUR nicht übersteigen
- die Summe der Flächeninhalte der Trennstücke 5/100 des Flächeninhaltes des zusammenhängenden Teiles des Grundbuchkörpers nicht übersteigt
- wenn in den letzten 5 Jahren keine Abschreibung nach §13 LiegTeilG durchgeführt wurde
- wenn die Ausübung einer Grunddienstbarkeit nicht unmöglich gemacht oder behindert wird

Anhang: Auszug aus dem Digitalen Kataster





Anhang: Grundbuchsauszüge

Beispiel Realrecht, Servitut, Belastungs- und Veräußerungsverbot

Grundbuch 01305 Meidling EINLAGEZAHL 1422
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus SEITE 1
***** ABFRAGEDATUM 1996-11-29
Letzte TZ 1146/1996
Plombe 1406/1996
Wohnungseigentum
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
127/105 Baufl. (begrünt) 91 Bräuerstr. 10
.612 G Baufl. 130 Löhnerg. 17
GESAMTFLÄCHE 221
***** A2 *****
1 a 439/1963 Sicherheitszone Gendarmerieflugplatz Meidling
hins Gst 127/105 .612
3 a 324/1979 Realrecht des Gehens und Fahrens über Gst 59/4 für Gst
.612
***** B *****
1 ANTEIL: 104/172
Tupek Gottlieb Wilhelm
GEB: 1924-05-05 ADR: Anton Benyag. 9/4 1010
e 581/1954 Wohnungseigentum an W 1
g 406/1996 Einantwortungsurkunde 1996-04-17 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 68/172
Merloth Maria
GEB: 1945-02-05 ADR:Schloßstr. 8, Bruck/Mur 5631
a 581/1954 Wohnungseigentum an W 2
b 766/1971 Schenkungsvertrag 1970-07-27 Eigentumsrecht c
347/81 Belastungs- und Veräußerungsverbot
d 1145/1996 Änderung der Adresse
e 1146/1996 Geburtsdatum
***** C *****
1 a 863/1952 Schuldschein 1952-07-25
PFANDRECHT 1.556.700,--
für Wohnhaus-Wiederaufbaufond
b 1507/1990 Lösungsverpflichtung zugunsten
Österreichische Credit-Institut Aktiengesellschaft
4 auf Anteil B-LNR 1
a 875/1974 112/1976 Urteil 1973-11-10
PFANDRECHT vollstr 77.304,76
9 % Z seit 1972-11-24, Kosten 3.846,60, 1.819,10 für
Immobilienverwertungsgesellschaft mbH (1 E 147/74)
5 auf Anteil B-LNR 2
a 347/1981
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Eva Seifert, geb
1965-12-04
b 1507/1990 VORRANG von LNR 12 vor 5
12 auf Anteil B-LNR 2
a 1507/1990 Schuldschein und Pfandurkunde 1990-07-18
PFANDRECHT 405.000,--
8,25 % Z, höchstens 18 % VuZZ, NGS 81.000,-- für
Österreichische Credit-Institut-Aktiengesellschaft
c 1507/1990 VORRANG von LNR 12 vor 5

Beispiel Servitut, Ausgedinge

KATASTRALGEMEINDE 23004 Grimmenstein
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

EINLAGEZAHL 4

Letzte TZ 3855/2009

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
605	Landw. genutzt	113615	
613	Landw. genutzt	18372	
616	Landw. genutzt	4024	
617	Garten	7745	
622	Landw. genutzt	852	
624	Landw. genutzt	10150	
625/1	Wald	174727	
.12	Baufläche	784	Koglweg 1
.13	Baufläche	43	
.15	Baufläche	43	
GESAMTFLÄCHE		330355	

***** A2 *****

- 1 a 120/1904 RECHT des Wasserbezuges und der Wasserleitung hins Gst .11 für Gst .12
- 2 a 59/1949 311/1970 822/1971 RECHT des Gehens über Gst 676 für Gst 625/1
- 3 a 425/1989 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 625/2 676 für Gst 625/1

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/2
Anton Kogelbauer
GEB: 1965-01-14 ADR: Koglweg 1, Grimmenstein 2840
a 878/1996 Übergabsvertrag 01996-01-02 Eigentumsrecht
b 1204/1996 Veräußerungsverbot

***** C *****

- 1 a 59/1949 311/1970 822/1971
DIENSTBARKEIT des Gehens, Fahrens und Viehtreibens über
Gst 625/1 für Gst 676
- 5 a 57/1963
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitungsanlagen über
Gst 605 613 616 617 625/1
gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1963-01-15 für
EVN Energie-Versorgung Niederösterreich Aktiengesellschaft
- 6 a 425/1989
DIENSTBARKEIT des Wasserbezugs und der Wasserleitung hins
Gst 625/1 gem Pkt III Servitutsvertrag 1989-04-28 für
Gst .17
- 7 a 425/1989
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 625/1
gem Pkt II Servitutsvertrag 1989-04-28 für Gst 625/2
- 9 a 878/1996
AUSGEDINGE gem Pkt IV B Übergabsvertrag 1996-01-02 für
Magdalena Kogelbauer, geb 1928-03-10



Beispiel Ab- und Zuschreibung

KATASTRALGEMEINDE 31036 Ollersdorf EINLAGEZAHL 154
BEZIRKSGERICHT Güssing

Letzte TZ 4671/2018

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2802	Landw(10)	1177	
2803	Landw(10)	3341	
3182	Landw(30)	302	
GESAMTFLÄCHE		4820	

Legende:

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen, Weiden)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (verbuschte Flächen)

***** A2 *****

5 a 2514/1998 Ab- und Zuschreibung von Teilflächen gem § 15 LTG hins Gst
2802 2803 (A 163/96)

11 a 4671/2018 Kaufvertrag 2018-07-25 Zuschreibung Gst 3182 aus EZ 319

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Alexander Pieber

GEB: 1971-12-09 ADR: Graben 5a, Ollersdorf im Burgenland 7533

f 1529/2013 Einantwortungsbeschluss 2013-02-28 Eigentumsrecht

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungszeichen sind Beträge in ATS.

Beispiel einer Rangordnung

```
***** B *****
58 ANTEIL: 78/1174
   Huber Manfred, Dipl.-Ing.
   GEB: 1964-09-08 ADR: Nobileg. 38/1/3, Wien 1150
     a 903/1980 Wohnungseigentum an W I/6 mit Keller 6 Stg I
     b 306/1998 IM RANG 1517/1997 Kaufvertrag 1997-05-06 Eigentumsrecht
     c 306/1998 Verbindung gem 12 Abs 1 WEG 1975
     f gelöscht
59 ANTEIL: 78/1174
   Huber-Zenz Christiane
   GEB: 1961-04-06 ADR: Nobileg. 38/1/3, Wien 1150
     a 903/1980 Wohnungseigentum an W I/6 mit Keller 6 Stg I
     b 306/1998 IM RANG 1517/1997 Kaufvertrag 1997-05-06, Schenkungsvertrag
       1997-07-25, Urkunde 1997-12-23 Eigentumsrecht
     c 306/1998 Verbindung gem 12 Abs 1 WEG 1975
***** C *****
25 auf Anteil 58 bis 59
   A 1124/1997
   RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag 2.080.000,-- bis 1998-04-08
```

Beispiel einer Fideikommissarischen Substitution (= Nacherbe)

Die fideikommissarische Substitution ist dadurch gekennzeichnet, dass der Erblasser seinen Erben (Vorerben) verpflichtet, die angetretene Erbschaft nach seinem Tod, oder in anderen bestimmten Fällen, einem zweiten Erben (Nacherben) zu überlassen (§ 608 ABGB).

Hinweis: der Erbe, der das Vermögen zuerst bekommt, darf das Vermögen nutzen, aber nicht verbrauchen (z.B. von einem Sparbuch lediglich die Zinsen beheben).

```
KATASTRALGEMEINDE 05102 Berg                               EINLAGEZAHL 778
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha
*****
Letzte TZ 3957/2005
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
     .186   Bauf.(10)         2
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
   Erika Vagner
   GEB: 1942-03-16 ADR: Steinbauerg. 4-6/8/9, Wien 1120
     b 1859/1992 Einantwortungsurkunde 1992-03-20 Eigentumsrecht
     c 1859/1992 fideikommissarische Substitution zugunsten
       Michael Vagner geb 1961-08-12
2 ANTEIL: 1/2
   Erika Vagner
   GEB: 1942-03-16 ADR: Steinbauerg. 4-6/8/9, Wien 1120
     a 496/1988 Kaufvertrag 1987-12-18 Eigentumsrecht
```



Beispiel Denkmalschutz

KATASTRALGEMEINDE 05102 Berg EINLAGEZAHL 604
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

Letzte TZ 1085/2021

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.170	Gärten(10)	38	
.171	Gärten(10)	39	
219/1	GST-Fläche	4817	
	Sonst(10)	2409	
	Sonst(30)	2408	
312/1	GST-Fläche	376999	
	Landw(10)	2585	
	Landw(30)	34613	
	Wald(10)	332703	
	Wald(30)	1420	
	Sonst(10)	5605	
	Sonst(100)	73	
312/10	Wald(10)	3365	
318/2	Landw(30)	302	

***** A2 *****

- 1 a 903/1925 3637/2011 Eintragung in das Alm(Alp)buch hins Gst 219/1 312/1 312/10 312/11 1213 1219/1 1219/2 1392/1
- 56 a 427/2004 Die Erhaltung der Figur Maria Immaculata auf Gst 312/16 liegt im öffentlichen Interesse (Denkmalschutz)
- 110 h gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Gemeinde Berg
ADR: Hauptstr. 33, Berg 2413
a 904/1925 Belastungs- und Veräußerungsverbot
b 1221/1960 Vorkaufsrecht
d 1399/1998 Urkunde 1996-09-11, Urkunde 1997-05-13, Urkunde 1998-03-25 Eigentumsrecht
e 167/2007 Adressänderung

***** C *****

- 1 a 904/1925 3637/2011
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT hins Gst 219/1 312/1 312/10 312/11 1213 1219/1 1219/2 1392/1
(NÖ Agrarbezirksbehörde)
- 2 a 1221/1960
DIENSTBARKEIT der Wasserleitung über Gst 312/1 gem Punkt V 1
Pacht- und Dienstbarkeitsvertrag 1958-05-12 für Republik Österreich
(Bundesministerium für Landesverteidigung)
- 3 a 1221/1960
DIENSTBARKEIT der Energiezuführung über Gst 312/1 gem Pkt V 2
Pacht- und Dienstbarkeitsvertrag 1958-05-12 für Republik Österreich
(Bundesministerium für Landesverteidigung)
- 12 a 1006/1997
DIENSTBARKEIT auf Duldung der Errichtung, des Betriebes, der Erhaltung, der Erneuerung und des Umbaues einer Rohrleitungsanlage samt Zubehör gem Art I. und II. Servitutsvertrag 1997-04-21 hins Gst 1169/21 für OMV Aktiengesellschaft

Beispiel Vorkaufsrecht, Wiederkaufsrecht

KATASTRALGEMEINDE 32015 Neudorf bei Parndorf Einlagezahl 1639
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

Letzte TZ 1242/2021
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
687/40 G Gärten(10) 601 Am Bahnhof 2
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
Radoljub Lilic
GEB: 1960-06-26 ADR: Hochbergstraße 18 Stg. 1/1, Perchtoldsdorf 2380
a 1242/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
b 1242/2021 Vorkaufsrecht
2 ANTEIL: 1/2
Dusica Lilic
GEB: 1961-04-02 ADR: Hochbergstraße 18 Stg. 1/1, Perchtoldsdorf 2380
a 1242/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
b 1242/2021 Vorkaufsrecht
***** C *****
1 a 1242/2021
WIEDERKAUFSRECHT
gem. Pkt. VIII. Kaufvertrag 2020-12-17 für Gemeinde Neudorf
2 a 1242/2021
VORKAUFSRECHT für alle Veräußerungsarten
gem. Pkt. IX. Kaufvertrag 2020-12-17 für Gemeinde Neudorf

Beispiel eines Baurechts

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg Einlagezahl 30677
BEZIRKSGERICHT Salzburg

Letzte TZ 8554/2010
STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 678
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
3520/6 G GST-Fläche 7760
Bauf.(10) 33
Gärten(10) 7727
3520/7 G Baufl.(20) 362
GESAMTFLÄCHE 8122
***** A2 *****
1 a 10777/2000 Eröffnung einer Einlage für Gst 3520/6 3520/7 aus EZ 19
2 a 1472/1964 Sicherheitszone hins aller Gst KG Salzburg
b 10777/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 19
3 a 8554/2010 Grunddiesnbarkeit der Duldung des Bestandes, der Erhaltung
und Erneuerung des unterirdischen Fluchtweges an Gst 3520/13 für Gst
3520/6
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Stadtgemeinde Salzburg
ADR: Schloß Mirabell 5024
a 899/1944 Kaufvertrag 1941-09-24 Eigentumsrecht
b 569/1947 Namensänderung
c 10777/2000 Übertragung der vorangegangenen Eintragung(en) aus EZ 19
***** C *****
1 b 16751/2000 IM RANG 10777/2000
BAURECHT bis 2051-08-13, Baurechtseinlage EZ 678
2 a 3129/2007 gleichzeitig mit 3130/2007
DIENSTBARKEIT der Überbauung hinsichtlich Gst 3520/6
gem. Pkt. 7/1/1 Kaufvertrag 2004-06-04 für Gst 3520/14 3520/15
3 a 3129/2007 gleichzeitig mit 3130/2007
DIENSTBARKEIT der Überbauung hinsichtlich Gst 3520/6
Gem. Pkt. 7/1/2 Kaufvertrag 2004-06-04 für Gst 3520/14 3520/15
4 a 3129/2007 gleichzeitig mit 3130/2007
DIENSTBARKEIT der Überbauung hinsichtlich Gst 3520/6
Gem. Pkt. 7/1/3 Kaufvertrag 2004-06-04 für Gst 3520/13
5 a 3129/2007 gleichzeitig mit 3130/2007
DIENSTBARKEIT der Errichtung einert ebenerdigen Terrasse hinsichtlich
Gst 3520/6 gem Pkt 7/1/5 Kaufvertrag 2004-06-04 für Gst 3520/13

Anhang Unbedenklichkeitsbescheinigung

Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien
1030, Vordere Zollamtsstraße 5, Referat 17

Steuernummer(n) : 873/4682

BETRIFFT: Kaufvertrag vom 6. Mai 1997
Bergmayer Gerhard
beim Finanzamt erfaßt unter Zahl 367.370/97 (0027)

=====

UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG

Gemäß § 160 Abs. 1 Bundesabgabenordnung
zur Vorlage an das Grundbuchgericht

Der grundbücherlichen Durchführung des im Betreff angeführten Vorganges,
beglaubigt von (vom) Schneider Dr. Wilhelm
Am 6. Mai 1997 unter Zahl 868/97,
stehen keine steuerlichen Bedenken entgegen.

=====

Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr:

Liegenschaftserwerber	Wertmäßiger Anteil
Huber Dipl.-Ing. Manfred	1.900.000,00 S

Anhang Aufsandung

XI.
Aufsandungserklärung

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen folgende Eintragungen im Grundbuch 60058 Seewiesen bewilligt werden können:

- in EZ 4 die Abschreibung der Grundstücke .15, .130 und 218 und die Zuschreibung in eine hierfür neu zu eröffnende ET und
- Ob dieser neu eröffneten EZ die Einverleibung des Eigentumsrechts für Walter Sammer, geboren am 01.02.1983














Huber Dipl.-Ing. Manfred
1.900.000,00 S

Anhang zur Vermessungsverordnung - Zeichenschlüssel

(1) Grundstücksbezeichnungen

Grundstücksnummer (Grundsteuerkataster)	19
Grundstücksnummer (Grenzkataster)	18/2







(2) Fest- und Grenzpunkte

TP - Hauptpunkt	 31-60
TP - Kirche	 31-60
TP - Hochpunkt	 31-60
Einschaltpunkt	 1
Einschaltpunkt - Kirche	 1
Einschaltpunkt - Hochpunkt	 1
Polygonpunkt	 P1
Messpunkt	 M1
Höhenpunkt	 23456
Grenzpunkt (Grundsymbol)	 1
Grenzpunkt (behauener Stein)	 2
Grenzpunkt (unbehauener Stein)	 3
Grenzpunkt mit näherer Bezeichnung (LM = Lochmarke, KR = Kreuz ...)	 LM 6

Grenzpunkt - Eisenrohr mit Marke (MM = Metallmarke, BZ = Bolzen ...)	
Grenzpunkt – Hausecke	
Grenzpunkt - Mauerecke	
Grenzpunkt – Zaunsäule	
Grenzpunkt - Bordsteinkante	











(3) Grundstücks- und Nutzungsgrenzen

Grundstücksgrenze (betroffen)	
Grundstücksgrenze (aus Kataster übernommen)	
Grundstücksgrenze (nicht messbar)	
Grundstücksgrenze (neu)	
Grundstücksgrenze (mappenberichtigt)	
Nutzungsgrenze	
Eckige Klammer (Zugehörigkeit)	
Nutzungsgrenze (aus Kataster übernommen)	
Servituts-, Baurechts- und Superädifikatsgrenze	
Sonstige Linie	
Politische Gemeindegrenze	
Katastralgemeindegrenze	

Mauer	
Zaun (unbefestigt)	
Zaun (beidseitig)	
Sockelzaun	
Gebäude (mit Nutzungssymbol und Zugehörigkeit)	
Bauwerk (Keller) unter fremden Grund (mit Nutzungssymbol und Zugehörigkeit)	

(4) Benützungsarten / Nutzungen

Gebäude	•
Gebäudenebenenflächen	◻
Landwirtschaftlich genutzte Fläche	LN
Dauerkulturanlagen oder Erwerbsgärten	∇
Verbuschte Flächen	∩
Gärten	Q
Weingärten	⌥
Alpen	⌠
Wälder	⌡
Krummholzflächen	∧

Forststraßen	<i>FS</i>
Fließendes Gewässer	
Stehendes Gewässer (Wasserflächen)	
Gewässerrandflächen	<i>GR</i>
Feuchtgebiete	
Straßenverkehrsanlagen	<i>V</i>
Verkehrsrundflächen	<i>VR</i>
Schienenverkehrsanlagen	
Parkplätze	<i>P</i>
Betriebsflächen	
Abbauflächen, Halden, Deponien	
Freizeitflächen	<i>E</i>
Friedhöfe	
Fels- und Geröllflächen	
Vegetationsarme Flächen	
Gletscher	

Literaturhinweis

Dipl.-Ing. Dr. iur. Christoph Twaroch,
Liegenschaft und Recht
Neuer wissenschaftlicher Verlag
ISBN 978-3-7083-0709-1

Dipl.-Ing. Dr. iur. Christoph Twaroch,
Kataster- und Vermessungsrecht
Neuer wissenschaftlicher Verlag
ISBN 978-3-7083-1141-8

Angaben des Vortragenden

Dipl.-Ing. Manfred Huber
vermessung@geoweb.at
www.geoweb.at