

# Grundbuchsabfrage

Mai 2020

Dr. Helmut Auer  
Bundesministerium für Justiz

## Wozu dient das Grundbuch ?

- der Sicherung des Rechtsverkehrs an Grund und Boden
  - durch Offenkundigkeit der Rechtsverhältnisse,
    - § 7 GBG. (1) *Das Grundbuch ist öffentlich.*  
(2) *Jedermann kann das Grundbuch [in Gegenwart eines Grundbuchsbeamten ....] einsehen.*
  - als Erwerbsart (Modus) für den Erwerb dinglicher Rechte
    - § 4 GBG. *Die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung der bürgerlichen Rechte (§ 9) wird nur durch ihre Eintragungen in das Hauptbuch [Grundbuch] erwirkt. ...*
    - § 431 ABGB. *Zur Übertragung des Eigentumes unbeweglicher Sachen muß das Erwerbengeschäft in die dazu bestimmten öffentlichen Bücher eingetragen werden. Diese Eintragung nennt man Einverleibung (Intabulation).*
  - der steuerlichen Überwachung
    - § 160 BAO. (1) *Eintragungen in das Grundbuch, denen Rechtsvorgänge über den Erwerb von Grundstücken zugrunde liegen, .. dürfen erst dann vorgenommen werden, wenn eine Bescheinigung des Finanzamtes vorliegt, dass der Eintragung .. Bedenken nicht entgegenstehen.*

- der steuerlichen Überwachung (Forts.)
  - *Solche Eintragungen dürfen auch vorgenommen werden, wenn eine Erklärung gemäß § 12 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 ... vorliegt.*
  - *Rechtsanwälte und Notare (Parteienvertreter) sind nach Maßgabe der §§ 12, 13 und 15 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 befugt, die Steuer für Erwerbsvorgänge, die diesem Bundesgesetz unterliegen, als Bevollmächtigte eines Steuerschuldners selbst zu berechnen (§ 11 GrEStG 1987).*
  - *Seit 1.1.2013: Nach § 10 Abs. 2 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 ist die Abgabenerklärung (grundsätzlich) nur mehr durch einen Parteienvertreter im Sinne des § 11 vorzulegen und elektronisch zu übermitteln.*

## Grundbuch

- Allgemeines Grundbuch
- Besonderes Grundbuch
  - Landtafel  
aufgelöst; Daten in das Allgemeine Grundbuch übertragen anlässlich EDV-Umstellung
  - Bergbuch  
enthält Bergwerksberechtigungen (gelten als unbewegliche Sachen, § 40 Mineralrohstoffgesetz), aber nicht mehr Liegenschaften
  - Eisenbahnbuch  
per 7.5.2012 aufgelöst (MigrationsVO 2012); jede Teileinlage des Eisenbahnbuchs wurde zu einer Eisenbahneinlage im Allgemeinen Grundbuch

## Daten im Grundbuch

- Dingliche Rechte und Lasten und verwandte Rechte (§ 9 GBG ff.)
  - Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum, Stockwerkseigentum)
  - Pfandrecht
  - Dienstbarkeiten und Reallasten
  - Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht (§§ 1070 und 1073 ABGB)
  - Bestandrecht (§ 1095 ABGB)
- Daten des Grundsteuer- bzw Grenzkatasters (VO BMJ gemäß § 2 Abs. 3 GUG, BGBl. II Nr. 139/1998) – Verknüpfung innerhalb der Grundstücksdatenbank
- Informationen über öffentlich-rechtliche Fakten
  - zB Gehsteigerstellung, Kanal (typisch aus dem Gemeindebereich)
  - zB Denkmalschutz, FlugsicherungszonenWirken (meistens) auch ohne Eintragung im Grundbuch
- Warnungen (meistens rangwährend)
  - zB Eröffnung des Zwangsversteigerungsverfahrens
  - Plombe: § 11 GUG. *Die Tagebuchzahl unerledigter Grundbuchsstücke ist unter Beifügung der Jahreszahl in der Aufschrift der Einlage, in der eine Eintragung stattfinden soll, als Plombe ersichtlich zu machen.*

## Woraus besteht das Grundbuch ?

- Hauptbuch
  - § 2 GBG. (1) *Das Hauptbuch wird aus den Grundbuchseinlagen gebildet.*
  - § 2 GUG. (1) *Das Hauptbuch ist nur durch Speicherung der Eintragungen in einer Datenbank zu führen und mit dem Grundstücksverzeichnis des Grundsteuer- oder Grenzkatasters zu verknüpfen (Grundstücksdatenbank).*
- Verzeichnis der gelöschten Eintragungen
  - § 3 GUG. (1) *Zu jedem Hauptbuch ist ein Verzeichnis der gelöschten Eintragungen zu führen; es steht rechtlich dem Hauptbuch gleich.*
- Urkundensammlung
  - § 6 GBG. (1) *Von jeder Urkunde, auf Grund deren eine bücherliche Eintragung vorgenommen wird, ist ... eine Abschrift zurückzubehalten.*
  - § 2 Abs. 4 GUG. *Die Urkundensammlung ist nur durch Speicherung der Urkunden in einer Urkundendatenbank zu führen; die Zurückbehaltung von Abschriften (§ 6 Abs. 1 GBG) hat zu unterbleiben.*
- Grundbuchsmappe
  - *Die Führung der Mappe nach § 3 AllgGAG hat zu unterbleiben.*
  - *Katastralmappe kann online abgefragt werden.*

## Was ist die Grundbuchseinlage ?

- Eine rechtliche Einheit, eindeutig spezifiziert durch Katastralgemeinde (KG) und Einlagezahl (EZ)
- Die Grundbuchsabschrift gibt die Grundbuchseinlage wieder
- Österreich ist in Katastralgemeinden eingeteilt
  - Jede KG hat einen Namen und – weil dieser nicht eindeutig ist – eine fünfstellige Nummer.
- Jede KG ist (lückenlos) in Grundstücke<sup>1)</sup> (GSt; Parzellen) aufgeteilt.
  - Jedes GSt ist mit KG und seiner Nummer eindeutig bezeichnet.
  - In manchen KGs können GSt in Flurstücke und Bauflächen eingeteilt sein: Dann erfolgt sogenannte getrennte GSt-Nummerierung; den Nummern der Baugrundstücke ist ein „.“ vorangestellt: „GSt .100“ ist daher ein anderes Grundstück als „GSt 100“.

<sup>1)</sup> umfasst auch Gewässer

## Kataster

- Vermessungsämter, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)
- Schafft die Grundlagen:
  - Katastralgemeinden
  - Grundstücke
  - Basis für alle Landkarten, Geo-Informationssysteme, Grundbuch
- Kataster und Grundbuch müssen immer in Übereinstimmung gehalten werden
  - Verknüpfung ausschließlich über Identifikation der Grundstücke (KG/GSt-Nummer).
- Grundstücksdatenbank umfasst beide Bereiche (seit 7.5.2012 aber physisch und organisatorisch getrennt)
- Grundstücksteilung/vereinigung
  - Zusammenarbeit
    - Vermesser (Teilungsplan),
    - Vermessungsamt (Bescheinigung = Kontrolle des Plans),
    - Gericht (Durchführung der Teilung im Grundbuch),
    - Vermessungsamt (Durchführung im Kataster)

## Wie ist die Grundbuchseinlage/abschrift aufgebaut ?

Kopf : Katastralgemeinde (Grundbuch), Einlagezahl, zuständiges Gericht

Hinweise: auf besondere Abschrift, Abfragedatum

Aufschrift

- Letzte Tagebuchzahl, vorläufige Plombe, Plombe, Wohnungseigentum, öffentliches Gut, Baurecht etc.

A1-Blatt (Gutsbestandsblatt)

- Nummer, Grenzkataster, Benützungsort, Angabe über die Fläche, Flächenausmaß und Adresse der zum Gutsbestand gehörenden Grundstücke, Gesamtfläche

A2-Blatt

- Änderungen am Gutsbestand, öffentlich-rechtliche Lasten, dingliche Berechtigungen

B-Blatt (Eigentumsblatt)

- Miteigentumsanteile, diesen zugeordnet Eigentümer einschließlich Geburtsdatum und Adresse, samt Rechtstatsachen

C-Blatt (Lastenblatt)

- Belastungen (Pfandrecht, Dienstbarkeit, etc) samt Rechtstatsachen

Hinweis/Ende

- Informationen über Ausgabestelle, gebührenpflichtige Zeilen und Abfragegebühr, Hinweis auf Gebührenbefreiung oder amtswegige Erstellung, Sicherheitscode

Wahlfachkorb Computer und Recht: Elektronischer Verkehr mit Gerichten  
Sommersemester 2020

## Grundbuchsabschrift

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1422

\*\*\*\*\* TESTDATEN \*\*\*\*\*

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

## Grundbuchsabschrift 2

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 \*\*\*\*\*  
1 a 863/1952 Schuldschein 1952-07-25  
PFANDRECHT 1.566.700,--  
für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds  
b 1507/1990 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Österreichische Credit-Institut Aktiengesellschaft  
4 auf Anteil B-LNR 1  
a 875/1974 112/1976 Urteil 1973-11-10  
PFANDRECHT vollstr 77.304,76  
9 % Z seit 1972-11-24, Kosten 3.846,60, 1.819,10 für  
Immobilienverwertungsgesellschaft mbH (1 E 147/74)  
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  
Österreichisches Credit-Institut Aktiengesellschaft  
c 1507/1990 VORRANG von LNR 12 vor 5

## Grundbuchsabschrift 3

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  
Österreichisches Credit-Institut Aktiengesellschaft  
c 1507/1990 VORRANG von LNR 12 vor 5

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

---

**Grundbuch**

**15.03.2012 10:08:40**

---

## Aufschrift

\*\*\*\*\* TESTDATEN \*\*\*\*\* ABFRAGEDATUM 1996-11-29

Letzte TZ 1146/1996

Plombe 1406/1996

Wohnungseigentum

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

- In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung "Letzte TZ" immer die Aktenzahl (**Tagebuchzahl: TZ**) angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsabschriften leicht feststellbar, ob sich seit der letzten Einsicht etwas geändert hat.
- Als **Plombe**<sup>1)</sup> wird die Tagebuchzahl von Anträgen angeführt, die noch in Arbeit sind. Eine solche Eintragung weist also auf einen offenen Antrag hin: es wird sich der Stand des Grundbuchs im Rang dieses Antrags wahrscheinlich ändern. Will man genaueres wissen, muss man Einsicht in das Tagebuch, das ist das Geschäftsregister des Grundbuchs, nehmen oder in der Grundbuchsabteilung rückfragen.
- Darüber hinaus sind in der Aufschrift **Hinweise** auf besondere rechtliche Umstände eingetragen, wie z.B. Wohnungseigentum, öffentliches Gut, Baurecht, Keller oder auch Vulgo-Namen.

<sup>1)</sup> In Abschriften findet sich mitunter auch eine **Vorläufige Plombe**: Das bedeutet, dass der Antrag bereits von der Kanzlei bearbeitet worden ist, aber noch nicht vom Rechtspfleger

## A1-Blatt

Im A1-Blatt scheinen alle zu dieser Einlage gehörenden Grundstücke, sortiert nach ihren Grundstücksnummern auf. Gehört ein Grundstück zu einer anderen Katastralgemeinde als im Kopf der Grundbuchsabschrift angeführt (sogenannte Überlandgrundstücke), dann wird zur Grundstücksnummer auch die Nummer dieser Katastralgemeinde wiedergegeben, z.B.:

KATASTRALGEMEINDE 23001 Aspang EINLAGEZAHL 5  
BEZIRKSGERICHT Aspang

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 550/1991

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
245	GST-Fläche	14257	
	Landw. genutzt	9165	
	Wald	5092	
264	Wald	574	
.7	G Baufläche	279	Wechselstr. 30
.8	Baufläche	3452	

KATASTRALGEMEINDE: 23009 Kleines Amt

747/1	Landw. genutzt	*	8093
749/1	Landw. genutzt		1336
GESAMTFLÄCHE			27991

## Gestaltung von A2-, B- und C-Blatt

- Die Daten im A2-, B- und C-Blatt werden unter Nummern (LNR für laufende Nummer) und innerhalb dieser Nummern unter Kleinbuchstaben eingetragen. "Selbständige" Eintragungen, d.h. Eintragungen, die nicht unmittelbar zu einer anderen Eintragung gehören, erhalten eine neue Nummer in chronologischer Folge. Hingegen werden andere Eintragungen unter der Nummer der Eintragung, zu der sie gehören, unter dem nächsten Buchstaben vorgenommen.
- Jede Eintragung beginnt mit der Tagebuchzahl (TZ), das ist die Zahl jenes Grundbuchsaktes, in dem die Entscheidung über die Eintragung getroffen wird.

TZ

1 a 863/1952 Schuldschein 1952-07-25  
PFANDRECHT 1.566.700,--  
für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds  
LNR b 1507/1998 VORRANG von LNR 3 vor 1

LNR

- Wenn eine Eintragung gelöscht wird, dürfen deren Ordnungsmerkmale idR nicht neu vergeben werden (Ausnahme z.B. Wiederherstellung einer Eintragung auf Grund einer Rekursentscheidung): eine bestimmte Eintragung ist daher durch ihre Ordnungsmerkmale für alle Zeiten individualisiert. Die gelöschte Eintragung verschwindet nicht: sie wird in das "Verzeichnis der gelöschten Eintragungen" übertragen und kann dort nachgesehen werden .

Wahlfachkorb Computer und Recht: Elektronischer Verkehr mit Gerichten  
Sommersemester 2020

- Der Umstand, dass eine bestimmte Eintragung in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen übertragen worden ist (§ 3 GUG), ist somit grundsätzlich daraus ersichtlich, dass in der Reihenfolge der LNR oder Buchstaben eine entsprechende Lücke auftritt, z.B. wie in der folgenden Eintragung (im B-Blatt), in der die Buchstaben a bis d und f fehlen, g tatsächlich die bislang letzte Eintragung unter der LNR 1 ist:

1 ANTEIL: 104/172

Tupek Gottlieb Wilhelm

GEB: 1924-05-05 ADR: Anton Benyag. 9/4 1010

e 581/1954 Wohnungseigentum an W 1

g 406/1996 Einantwortungsurkunde 1996-04-17 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 68/172

.....

- Wird jedoch die Eintragung unter der letzten LNR oder innerhalb einer LNR unter dem letzten Buchstaben in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen übertragen, so scheint im Grundbuch der Hinweis "gelöscht" auf:

5 auf Anteil B-LNR 2

a 347/1981

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Eva Seifert, geb 1965-12-04

b **gelöscht**

12 auf Anteil B-LNR 2

.....

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

## Besonderheiten im B-Blatt

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

1 ANTEIL: 104/172

Tupék Gottlieb Wilhelm

GEB: 1924-05-05 ADR: Anton Benyag. 9/4 1010

e 581/1954 Wohnungseigentum an W 1

g 406/1996 Einantwortungsurkunde 1996-04-17 Eigentumsrecht

- Die Eigentumsanteile bleiben unter ihrer Nummer bestehen, auch wenn der Eigentümer wechselt. Der Anteil geht nur unter, wenn sich seine Größe ändert.

## Besonderheiten im C-Blatt

- Durch die vorgesehene Ordnung der Eintragungen (insb. im Fall der Eintragung in einem besseren Rang) entspricht die Reihenfolge der Eintragungen grundsätzlich ihrem Rang. Eine Ausnahme besteht im Fall der Vorrangseinräumung.
- Keine Umordnung der Eintragungen im Sinn der Rangfolge: Deshalb wird die Vorrangseinräumung sowohl beim vor- als auch rücktretenden Recht eingetragen.
- Die im C-Blatt eingetragenen Rechte können die ganze Liegenschaft oder bestimmte Miteigentumsanteile belasten. Im letzteren Fall wird die Beziehung zwischen der Eintragung im C-Blatt und dem B-Blatt durch die Anführung der Nummer dieser Anteile nach dem Hinweis "auf Anteil B-LNR" hergestellt. **Fehlt ein solcher Hinweis, dann bezieht sich das Recht auf alle Anteile.**

## Besonderheiten im C-Blatt (Forts.)

Zum Beispiel:

- |   |   |           |  |         |              |
|---|---|-----------|--|---------|--------------|
| 1 | a | 863/1952  | Schuldschein 1952-07-25                              |         |              |
|   |   |           | PFANDRECHT   |         | 1.566.700,-- |
|   |   |           | für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds                       |         |              |
|   | b | 1507/1990 | Löschungsverpflichtung 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)   |         |              |

- Im vorstehenden Beispiel belastet daher das Pfandrecht unter der C-LNR 1 alle Eigentumsanteile, hingegen das Pfandrecht unter C-LNR 4 nur den Miteigentumsanteil, der unter B-LNR 1 eingetragen ist<sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> in der Grundbuchsabschrift erfolgt der Ausdruck „auf Anteil ..“ nur in schwarzer Schrift.

## Löschungsverpflichtung

- Nach § 469 ABGB bleibt ein Hypothekargut so lange verhaftet, bis die Schuld aus den öffentlichen Büchern gelöscht ist. Seit der 4. Teilnovelle zum ABGB (1.1.1917) gilt weiters, dass bis zu dieser Löschung der Eigentümer des Gutes das Pfandrecht auf eine neue Forderung übertragen kann, die den Betrag der eingetragenen Pfandforderung nicht übersteigt (Verfügungsrecht über die Pfandstelle). Darüber hinaus gilt nach § 469a ABGB, dass bei Bestellung des Pfandrechtes auf dieses Verfügungsrecht nicht verzichtet werden kann.
- Bis zum 31.12.1997 bestimmte § 469a ABGB weiters: Verpflichtet sich der Eigentümer einem andern gegenüber, eine bestimmte Hypothek löschen zu lassen, so kann er über die Hypothek nicht verfügen, wenn diese Verpflichtung im öffentlichen Buch bei der Hypothek angemerkt ist – „Löschungsverpflichtung“.

```
***** C *****  
1 auf Anteil B-LNR 8 17 20 29 30  
a 3739/1970 Schuldschein 1970-09-21  
PFANDRECHT 693.000,--  
höchstens 11 1/2 % Z, höchstens 13 1/2 % VuZZ, NGS  
138.600,-- für Zentralsparkasse der Gemeinde Wien  
c 3804/1979 Löschungsverpflichtung zugunsten Girozentrale und  
Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft  
hins Ant wie C-LNR 27  
d 2718/1987 Löschungsverpflichtung zugunsten Österreichische  
Länderbank Aktiengesellschaft hins Ant wie C-LNR 33
```

## Löschungsverpflichtung 2

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

```
***** C *****  
Ausgabe der Löschungsverpflichtungen unterdrückt  
1 auf Anteil B-LNR 8 17 20 29 30  
  a 3739/1970 Schuldschein 1970-09-21  
    PFANDRECHT 693.000,--  
    höchstens 11 1/2 % Z, höchstens 13 1/2 % VuZZ, NGS  
    138.600,-- für Zentralsparkasse der Gemeinde Wien  
2 .....
```

- Dazu war im Feld Beschränkung der Abfragemaske „Einlagezahl“ am Schluss allfälliger anderer Beschränkungen das Minuszeichen einzugeben.

## Löschungsverpflichtung 3

- Mit der Grundbuchsnovelle 1997 - GBNov. 1997 (BGBl. I Nr. 30/1997, in Kraft getreten mit 1.1.1998) wurde § 469a ABGB insofern geändert, als der Eigentümer über die Hypothek nun nur dann verfügen kann, wenn er sich das Verfügungsrecht gegenüber dem Buchberechtigten vertraglich vorbehalten hat und dieser Vorbehalt im öffentlichen Buch bei der Hypothek angemerkt ist.
- Die Übergangsbestimmungen sehen vor, dass Anmerkungen der Löschungsverpflichtung nach § 469a ABGB in der früheren Fassung weiterhin die vorgesehene Rechtswirkung zukommt.
- In einer Grundbuchsabschrift kann aus der Tagebuchzahl (TZ) ersehen werden, welche Regel hinsichtlich des Verfügungsrechts über die Pfandstelle gilt: Der Eigentümer kann verfügen:
  - wenn die Jahreszahl der TZ beim nachrangigen Buchberechtigten 1997 oder kleiner ist, sofern keine Löschungsverpflichtung angemerkt worden ist;
  - wenn die Jahreszahl der TZ beim nachrangigen Buchberechtigten 1998 oder größer ist, sofern ein Vorbehalt angemerkt worden ist.

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

- In den Katastralgemeinden 23443 Wiener Neustadt, 56537 Salzburg und 72127 Klagenfurt wurde bis **27. Jänner 2010** das Grundbuch ausnahmsweise in mehreren Abteilungen geführt, wobei die Einlagezahl in jeder Abteilung von 1 aufsteigend nummeriert wurde.
- In diesen Katastralgemeinden musste der Einlagezahl in der jeweiligen Abteilung eine Schlüsselzahl hinzugezählt werden (siehe Anlage zu § 2a Abs. 3 GUG), zB:

EZ 1 KG Salzburg (56537), Abteilung Äußerer Stein (Schlüsselzahl 10 000)

- Die derart ergänzte Einlagezahl war bei allen Eingaben, die dem Aufruf der Grundbuchseinlage in der Grundstücksdatenbank dienen, zu verwenden, zB:

Eingabefeld KG: 56537

Eingabefeld EZ: 10001

- Bei der Ausgabe aus dem Hauptbuch und dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen wurde jedoch entschlüsselt:

GRUNDBUCH Äußerer Stein (KG 56537 Salzburg)

EINLAGEZAHL 1

## Höfeabteilungen in Tirol

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

## Gerichtszusammenlegungen

- Erfordern manchmal besondere Bemühungen, um eine geordnete Führung der Akten zu gewährleisten, z.B.
  - Die drei Gerichte Stainz, Bad Radkersburg und Gleisdorf wurden per 01.07.2014 mit den Gerichten Deutschlandsberg, Feldbach bzw. Weiz zusammengelegt. Ab 1.07.2014 wurde die TZ-Vergabe bei den aufnehmenden Gerichten mit 5001 fortgesetzt (mit dem Wissen, dass bei keinem dieser Gerichte bis zum 30.6.2014 eine TZ höher 5000 vergeben worden ist) .

## Nicht verbücherte Grundstücke

- Die Programme der Grundstücksdatenbank gehen davon aus, dass jedes Grundstück einer Einlagezahl zugeordnet ist. Nicht verbücherten Grundstücken wurden deshalb in jeder Katastralgemeinde "Hilfseinlagen" zugeordnet, und zwar:

50 000	Gemeindegut (Straßen und Wege)
50 001	Gemeindegut (Gewässer)
50 002	Gemeindegut (Grundstücke, die einen Ertrag abwerfen)
50 003	Öffentliches Gut (Straßen und Wege)
50 004	Öffentliches Gut (Gewässer)

- Allerdings gilt seit der Grundbuchs-Novelle 2008 nach § 2b GUG:  
*(1) In Katastralgemeinden, für die die elektronische Umschreibung durch Verordnung nach § 2a\*) angeordnet ist, ist das in der Grundstücksdatenbank unter einer Einlagezahl gespeicherte nicht verbücherte öffentliche Gut (§§ 287 und 288 ABGB) im Weg der automationsunterstützten Datenverarbeitung einzubüchern; eines gerichtlichen Beschlusses bedarf es dazu nicht.*

\*) „Datenmigration“: MigrationsVO 2012, BGBl. II Nr. 143/2012 – per 7.5.2012.

## Verzeichnis der gelöschten Eintragungen

- Jede Änderung im Hauptbuch, sei es durch gänzliche Löschung oder durch teilweise Löschung oder sonstige Änderung einer bestehenden Eintragung, sei es durch Vornahme einer neuen Eintragung führt zu einer Eintragung in das Lösungsverzeichnis.
- Das Lösungsverzeichnis wird nach Arbeitsfällen gegliedert. Die dadurch gebildeten Abschnitte werden chronologisch geordnet, und zwar zeitlich absteigend, sodass neue Arbeitsfälle immer am Anfang eingefügt werden.
- Ist der Text „lesbar“, dann handelt es sich um den gelöschten Text; steht nur „in das HB eingetragen“, handelt es sich um einen aktuellen Text, der der Grundbuchsabschrift entnommen werden kann.

Wahlfachkorb Computer und Recht: Elektronischer Verkehr mit Gerichten  
Sommersemester 2020



GB

Verzeichnis der gelöschten Eintragungen

Bezirksgericht 081 Meidling  
Katastralgemeinde 01305 Meidling  
Einlagezahl 2242

\*\*\*\*\*  
beschränkt auf den Zeitraum: 15.03.2007 bis 15.03.2012  
\*\*\*\*\*  
Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2011-07-27, 1975/2011:

-----  
\*\*\*\*\*  
\* B \*  
\*\*\*\*\*

13 e 1513/2011 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Geburtsdatum  
\*\*\*\*\*  
Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2011-06-15, 1513/2011:

-----  
\*\*\*\*\*  
\* B \*  
\*\*\*\*\*

13 ANTEIL: 96/1090  
Stiubea Marius  
GEB: 1070-11-04 ADR: Hofherrgasse 5-13/1/2, Wien 1100  
e in das HB eingetragen  
\*\*\*\*\*  
Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2011-05-12, 1128/2011:

Ein  
Eintragungs-  
vorgang



TZ

Änderung hier  
im B-Blatt

Gelöschter Text



## Umstellung auf IT

- Siehe §§ 19 ff GUG
- Durchgeführt von 1981 bis 1992
- Ediktalverfahren: 6-monatige Frist zur Berichtigung unter Eingriff in Rechte Dritter (§ 21 GUG **lesen !!**)

## Elektronische Umschreibung

- Verallgemeinerung der Umstellung zur „Datenmigration“
- Siehe § 2a GUG
- § 21 GUG sinngemäß anzuwenden
- In dieser Frist kann eine aktuelle Grundbuchsabschrift zuzüglich der übertragenen ursprünglichen Fassung verlangt werden  
Dabei liegt es in der Verantwortung der Person, die sich auf die Grundbuchsauskunft beziehen will, Unterschiede in den beiden Fassungen festzustellen und bejahendenfalls eine Berichtigung beim Gericht zu beantragen! Nach § 21 Abs. 3 GUG ist der Vertrauensgrundsatz während der 6-monatigen Frist aufgehoben.

## Zugang

Wie kommt man zu einer amtlichen Grundbuchsauskunft?

- bei beliebigem Bezirksgericht [außer BG für Handelssachen] täglich am Vormittag.
- bei Notar oder Rechtsanwalt: Sind verpflichtet, Grundbuchsauszüge zu erteilen (dürfen dafür eine Gebühr wie das Gericht einheben).
- Online (Internet) über eine Verrechnungsstelle (Zugangsprovider); dazu ist ein Vertrag mit einer solchen Verrechnungsstelle erforderlich.

Welche Verrechnungsstellen aktuell eingerichtet sind, kann der WEB-Präsenz des Bundesministeriums für Justiz auf „[www.justiz.gv.at](http://www.justiz.gv.at)“, Auswahl „E-Justice“ -> „Grundbuch“ -> „Die Grundstücksdatenbank“ entnommen werden.

- Online über nicht autorisierte Anbieter: Bieten Suche und Hilfe an, aber keine Haftung der Justiz für unrichtige Aus/Wiedergabe.

# Wahlfachkorb Computer und Recht: Elektronischer Verkehr mit Gerichten Sommersemester 2020



JUSTIZ  
REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

[Hilfe](#) | [Impressum](#) | [Kontakt](#)

Sie sind hier: Grundbuch

Info NEU

Auszug

Historischer Auszug

Register

Urkundensammlung

Gruppenverzeichnis

DKM-Grafik

Grundstücksverzeichnis

Änderungsdaten

Suche

Anschriftenverzeichnis

Dokumentensuche

BEV GFN

Gemeindesuche

Regionalinfo

## Grundbuch

**Zugang Portal Betriebszeiten:** Montag bis Sonntag von 0:00 Uhr bis 24:00 Uhr

Wartungsintervall: täglich ab 20:00 Uhr für ungefähr zwei Stunden

Betriebsstörungen werden nur Montag bis Freitag von 7:00 Uhr bis 17:00 Uhr behoben.

Barrierefreiheit.

### Hinweis

- Der Datenstand ist aktuell. Für Abfragen wird der Datenstand vom **XX.XX.XXXX** verwendet.

Bei **Problemen mit der Anzeige** in Ihrem Browser gehen Sie bitte wie folgt vor, damit Ihr Browser die aktuellste Grundbuch-Programmversion lädt:

- Leeren Sie Ihren Browser-Cache:  
Im Internet Explorer unter Windows gehen Sie zu Extras / Internetoptionen / Registerkarte Allgemein / Browserverlauf. Button "Löschen" → Temporäre Internetdateien ankreuzen → erneut Button "Löschen", Button "Ok".
- Um Ihren Browserinhalt erneut zu laden, drücken Sie unter Windows die Funktionstaste "F5" ("Aktualisieren").

## Grundbuchsabfrage

- Um eine Grundbuchsabschrift (die immer nur den aktuellen Stand enthält) zu erhalten, muss in die Abfragemaske mindestens eingegeben werden:
  - die Katastralgemeinde, und zwar deren Nummer, und
  - die Einlagezahl der gewünschten Liegenschaft **oder** die Nummer eines Grundstücks, das zum Gutsbestand dieser Liegenschaft gehört.

- So könnte eine Abfrage wie folgt aussehen:

Grundbuch-Nr:	01305		Grundbuch-Nr:	01305
Einlagezahl:	1422	<b>oder</b>	Einlagezahl:	
Grundstück-Nr:			Grundstück-Nr:	127/105

- In beiden Fällen würden alle aktuellen Daten, die in der Grundstücksdatenbank in der Einlage 1422 der Katastralgemeinde Meidling gespeichert sind, ausgegeben werden.
- Die abverlangte Grundbuchsabschrift erscheint grundsätzlich als PDF-Dokument; auf Verlangen auch elektronisch signiert – oder
- wenn angekreuzt im HTML-Format, in welcher Wiedergabe die Urkunden, die im Urkundenarchiv abgerufen werden können, als Links (bei mehreren Urkunden über die TZ, bei einzelnen Urkunden über die Urkundenbezeichnung) zum Aufrufen der Urkunden dargestellt sind.

## Grundbuchsabfrage

- Um nur Teile eines Grundbuchsauszugs zu erhalten, kann über diverse Felder der Umfang der Ausgabe bestimmt werden.
- Sinnvoll ist dies v.a. bei Wohnungseigentum, weil man bei Beschränkung auf den Anteil, mit dem das Wohnungseigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden ist, nur die Daten erhält, die diesen Anteil betreffen (und nicht aller anderen Wohnungen auch)

# Wahlfachkorb Computer und Recht: Elektronischer Verkehr mit Gerichten Sommersemester 2020

The screenshot shows the website for the Austrian Land Register (Grundbuch). The header includes the logo of the Austrian Republic (JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH) and the letters 'GB'. A navigation bar contains links for 'Hilfe', 'Impressum', and 'Kontakt'. The main content area is titled 'Auszug' and features a search form. The form includes a dropdown menu for 'Katastralgemeinde-Nr.' with the value '01214', a 'Suche:' field, and radio buttons for 'Einlagezahl' (selected, value '524') and 'Grundstück-Nr.'. Below this is an 'Ausgabe' dropdown menu set to 'Vollständiger Auszug'. There are two checkboxes: 'Auszug (HTML) Hinweis: zusätzlich abgefragte Urkunden sind gebührenpflichtig' (checked) and 'Auszug mit Signatur' (unchecked). A 'Suchen' button is located below the form. A left sidebar contains a menu with options like 'Historischer Auszug', 'Register', 'Urkundensammlung', etc. The bottom of the page shows a taskbar with 'Lokales Intranet' and a zoom level of 100%.

Bei dieser Auswahl erscheint nach Drücken der Taste „Suchen“ das folgende Bild – nach der Abfragemaske erscheint der Grundbuchsauszug:

# Wahlfachkorb Computer und Recht: Elektronischer Verkehr mit Gerichten Sommersemester 2020

The screenshot shows the Austrian Grundbuch (Land Register) website. The header includes the logo of the Austrian Republic (JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH) and the letters 'GB'. A navigation bar contains links for 'Hilfe', 'Impressum', and 'Kontakt'. The main content area is titled 'Auszug' and contains a search form with the following fields: 'Katastralgemeinde-Nr.' (01214), 'Suche:' (empty), 'Einlagezahl' (524), and 'Grundstück-Nr.' (empty). The 'Ausgabe' dropdown is set to 'Vollständiger Auszug'. There are two checkboxes: 'Auszug (HTML) Hinweis: zusätzlich abgefragte Urkunden sind gebührenpflichtig' (checked) and 'Auszug mit Signatur' (unchecked). A 'Suchen' button is present. Below the search form, the search results are displayed in a structured format:

KATASTRALGEMEINDE 01214 Unterbaumgarten EINLAGEZAHL 524  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1699/2014  
Wohnungseigentum  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGS1. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BÄ (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
163/4	GST-Fläche	4122	

The footer of the page shows 'Lokales Intranet' and a zoom level of 100%.

## Suche

Wenn KG und/oder EZ nicht bekannt sind, kann in Hilfsverzeichnissen gesucht werden:

- Anschriftenverzeichnis:  
über die Adresse des Grundstücks,
- Personenverzeichnis:  
über den Namen des Eigentümers; allenfalls (bei größeren Wohneinheiten) auch um die laufende Nummer des Anteils im B-Blatt (B-LNR) zu finden \*).
- DKM-Grafik:  
über die Katastralmappe, um innerhalb der bekannten KG aus der Lage des Grundstücks in der Natur und dessen zeichnerischen Darstellung in der Mappe die GSt-Nr zu finden.
- Gruppenverzeichnis:  
Falls ein Gruppenname für mehrere Liegenschaften vergeben worden ist, kann man danach suchen.
- BEV GFN:  
Es können nach Eingabe der Daten eines Teilungsplans die Daten bzw. der Stand des Gerichtsverfahrens abgefragt werden.

exakt/erweitert:

mitunter kann in einer Abfrage/Suchmaske angegeben werden, dass die Suche „unscharf“ ausgeführt werden soll.

\*) In der Grundbuchsabfrage („Auszug“) kann über den Namen des Eigentümers eingeschränkt werden

# Regionalinfo

In den Suchmasken sind oft Kastralgemeinden, Ortsgemeinden etc. mit ihren in der Grundstücksdatenbank verwendeten Nummern zu bezeichnen. Sind diese etwa aus einer vorliegenden Grundbuchsabschrift nicht bekannt, kann unter „Regionalinfo“ nachgesehen werden:

Suche - Regionalinfo

Suche - Regionalinfo

Regionalinfo  Bezirksgericht-Nr.   
 Politische Gemeinde-Nr.  Suche   
 Katastralgemeinde-Nr. 63242 Suche Kehr und Plesch (Graz-Umgebung)  
 Region

Suchen

---

GRUNDBUCH  
Regionalinformation

---

Suche nach KG: 63242

---

Katastralgemeinde 63242 Kehr und Plesch

Bundesland:	Steiermark
Vermessungsamt:	Graz
Bezirksgericht:	Graz-West
Finanzamt:	Graz-Umgebung
Bezirkshauptmannschaft/Magistrat:	Graz-Umgebung
Politische Gemeinde (Kennziffer Name):	60664 Gratwein-Strausengel
Grundbuch umgestellt am:	1982-09-01
Grundstücksverzeichnis eingeführt am:	1981-02-20

## Personenverzeichnis

- Nach §5 Abs. 4 GUG ist aus Datenschutzgründen die Einsicht in das Personenverzeichnis
  - den betroffenen Personen, dh. den dort eingetragenen über die sie betreffenden Daten erlaubt;
  - anderen Personen nur dann, wenn sie ein rechtliches Interesse darlegen, z.B. wenn jemand einen Exekutionstitel gegen den Eigentümer hat.
- Die Prüfung dieser Voraussetzungen obliegt dem Gericht, weshalb diese Abfrage bei der "Externen Abfrage" im Internet grundsätzlich gesperrt ist.
- Zur Abfrage des Personenverzeichnisses online sind jedoch befugt:
  - Notare, um als Gerichtskommissäre in Verlassenschaftssachen verbücherte Rechte des Erblassers zu ermitteln,
  - Notare und Rechtsanwälte, um
    - als Erbenmachthaber verbücherte Rechte des Erblassers zu ermitteln,
    - Personen, die im Personenverzeichnis eingetragen sind, Abschriften und Mitteilungen über die sie betreffenden Eintragungen zu erteilen;
    - als Vertreter des Gläubigers einer vollstreckbaren Geldforderung verbücherte Rechte des Schuldners zu ermitteln;

## Personenverzeichnis (Forts.)

- **In allen anderen Fällen** haben auch Notare und Rechtsanwälte die Einsicht in das Personenverzeichnis nach § 5 Abs. 4 GUG bei Gericht zu beantragen und dafür ein rechtliches Interesse darzulegen.
- In technischer Hinsicht gehen die Einsichtsmöglichkeiten der Rechtsanwälte und Notare aber über ihre gesetzlich vorgesehenen Einsichtsrechte hinaus (Die Personenabfrage ist nicht gesperrt). Deshalb gilt der Tendenz der DSGVO \*) folgend seit 25. 5. 2018 nach § 6a GUG:
  - „Das Bundesministerium für [Verfassung, Reformen, Deregulierung und] Justiz hat über Abfragen des Personenverzeichnisses aus der Grundstücksdatenbank durch Notare und Rechtsanwälte auf Antrag der von der Abfrage betroffenen Person Auskunft darüber zu erteilen, von wem und zu welchem Zeitpunkt die Abfrage durchgeführt wurde.“
- Zur Abfrage des Personenverzeichnisses online sind weiters befugt:
  - die Dienststellen des Bundes, der Länder und der Gemeinden sowie die Sozialversicherungsträger und der Hauptverband der Sozialversicherungsträger, soweit dies zur Erfüllung der ihnen übertragenen Aufgaben notwendig ist.

\*) Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG ("Datenschutz-Grundverordnung", DSGVO)

## Dokumentensuche („Urkundensammlung“)

Seit ca. 2010 werden die der Eintragung zugrundeliegenden Urkunden gescannt oder elektronisch übernommen, in der Urkundendatenbank der Justiz gespeichert und können dort aufgerufen werden.

Zum Aufruf ist einzugeben:

- Gerichtskennung
- Tagebuchzahl
- Jahr

Es erscheint dann eine Liste, in der alle Urkunden mit ihrer Bezeichnung und Datum angeführt werden, die zum Suchargument gespeichert sind.

In der Liste kann jeweils die gewünschte Urkunde zum Ansehen abgerufen werden.

Es kann auch verlangt werden, dass die Urkunde von der Justiz elektronisch signiert wird. Zur elektronischen Signatur siehe die Ausführungen zum Firmenbuch.

## Register

- Im Grundbuch heißt das Geschäftsregister „Tagebuch“.
- Mit der Registerabfrage können Daten aus dem Tagebuch zu einem Grundbuchsakt abgefragt werden, solange dieser noch nicht erledigt ist.

## Änderungsdaten

- Diese Abfrage listet alle TZ unter Angabe der EZ auf, unter denen in einer bestimmten Katastralgemeinde zu einem eingegebenen Stichtag die TZ als Plombe (ohne Änderungen im Hauptbuch) gelöscht, als Plombe gesetzt oder als letzte TZ eingetragen worden ist. Wurden Zusatzdaten verlangt, dann wird noch angeführt, ob die Einlage (EZ) mit diesem Aktenvorgang (TZ) gelöscht worden ist, ob es sich um Wohnungseigentum handelt, und welche Eintragungen, angegeben mit ihrer LNR, geändert oder durch Änderungen betroffen worden sind.
- Stichtag kann einer der letzten 7 Tage sein.

## Gemeindesuche

- Die Abfrage dient dem Auffinden von Kenndaten von Gemeinden.

## Kosten

- bei Gericht (lt. Gerichtsgebührengesetz):
  - Auszüge aus dem Hauptbuch des Grundbuchs und aus dessen Hilfsverzeichnissen 14,40 Euro
- Online über Verrechnungsstelle (lt. Gerichtsgebührengesetz):
  - Vollabfrage einer Einlage (GB-Auszug aktuell) je abgefragter EZ 3,53 Euro
  - Abfrage des A-, B- oder C-Blattes einer Einlage (GB-Teilauszug aktuell) je abgefragtem Blatt einer EZ 1,88 Euro
  - etc., siehe GGG Tarifpost 9
  - **Plus** Zuschlag der Verrechnungsstelle und USt.