

2. GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

19. Jahrhundert → Eigentumsverhältnisse aller Grundbesitzer erhoben und

Einteilung in Katastralgemeinden

Aufzeichnungen → Grundlage zur Einführung des Einheitswertes

2.1. Grundbuch

- liegt beim jeweiligen Bezirksgericht auf
- ist für jedermann einsichtig
- gibt Auskunft über die erfassten Liegenschaften
- heute mittels EDV in einer Datenbank geführt
- gelöschte Eintragungen in eigenem Verzeichnis erfasst



2.1.1. Liegenschaft

① Merke

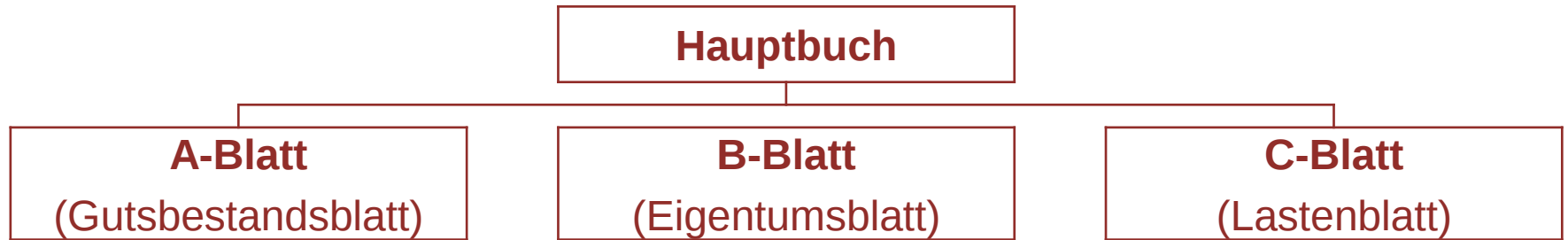
Liegenschaft = alle Grundstücke
 unter der **gleichen Einlagezahl** im Grundbuch
 mit und ohne Gebäude
 gehören einem oder mehreren Eigentümern

2.1.2. Das Grundbuch ist gegliedert in

- das Hauptbuch und
- die Hilfsverzeichnisse (**Urkundensammlung**, Grundstücks-, Anschriften-, Personenverzeichnis, Lösungsverzeichnis)



a. Teile des Hauptbuches



b. Welche Informationen enthalten Hauptbuch und Hilfsverzeichnisse?

1. Kopf

- Nummer und Name der Katastralgemeinde
- Einlagezahl der Liegenschaft
- Name des Bezirksgerichtes
- Abfragedatum



- ☐ Letzte Tagebuchzahl (Auskunft über die letzte Eintragung)
- ☐ (vorläufige) Plombe (= Hinweis auf einen noch offenen Antrag ⇒ Stand des Grundbuches wird sich wahrscheinlich ändern)
- ☐ Name der Liegenschaft

2. A1 – Blatt (1. Teil des Gutsbestandsblattes)

enthält alle Grundstücke einer Liegenschaft mit folgenden Angaben

- | | |
|---------------------|--|
| ☐ GST-Nr. | Grundstücksnummer |
| ☐ BA | Benutzungsart |
| ☐ Fläche | Größe der Liegenschaft in m ² |
| ☐ GST-Adresse | Grundstücksadresse |



3. A2-Blatt (2. Teil des Gutsbestandsblattes)

- enthält alle **Rechte** (z.B. *Durchfahrtsrechte durch fremde Liegenschaften, Weiderechte auf fremden Liegenschaften*)
- und alle **öffentlichen Lasten**, die mit der Liegenschaft verbunden sind
- sowie die **Veränderungen am Grundbuchskörper** (z.B. Zu- und Abschreibungen nach einem Grundzusammenlegungsverfahren)

4. B-Blatt (Eigentumsblatt)

enthält **Name und Anschrift des Eigentümers** bzw. **der Miteigentümer** und gibt Auskunft über

- die Höhe der Eigentumsanteile
z.B.: 1/2, 1/3, 1/7 usw.
- und die Art sowie das Datum des Eigentumserwerbs
z.B. Erbschaft, Schenkung, Kauf

5. C-Blatt (*Lastenblatt*)

- enthält alle Belastungen, die auf der Liegenschaft ruhen

z.B.: fremde Rechte, Hypotheken, Erbteilsforderungen, Vorkaufsrechte, Belastungsverbote usw.

① **Merke**

Im C-Blatt scheinen die Forderungen in der Reihenfolge ihrer Entstehung auf. Die Befriedigung der eingetragenen Forderungen erfolgt in der **Reihenfolge ihrer Entstehung** (⇒ Ältere vor Jüngeren!).

Ausnahme: **Vorrang** (nur mit Zustimmung des Berechtigten!)



2.1.3. Mögliche Rechte und Pflichten

a. Die wichtigsten Rechte (A2-Blatt)

- Recht des Gehens und/oder Fahrens über ein benachbartes Grundstück = WEGERECHT
- Recht der Wasserentnahme, Wasserleitung, Quelfassung, ... an einem nicht zur Liegenschaft gehörenden Grundstück = WASSERRECHT
- Recht der Beweidung eines nicht zur Liegenschaft gehörigen Grundstückes = WEIDERECHT
- Wohnungseigentum
- Holzbringungsrecht
- Fruchtgenussrecht
- Gebrauchsrecht
- Fischereirecht



b. Die wichtigsten Pflichten

Öffentlichrechtliche Beschränkungen (A2-Blatt)

- Anschlusspflichten (Abwasser- oder Wasserleitungsnetz)
- Immissionsverbote

Privatrechtliche Verpflichtungen (C-Blatt)

- Rechte anderer Grundstücke oder Liegenschaften an meinem Grundstück oder meiner Liegenschaft
- Pfandrecht z.B. für eine Bank
- Wohnrecht für eine andere Person
- Belastungs- und Veräußerungsverbot
- Vor- und Wiederkaufsrecht

2.1.4. Eintragungen ins Grundbuch

- Einverleibung
- Vormerkung
- Anmerkung

a. Einverleibung

- unbedingter Rechtserwerb oder Rechtsverlust
- an keine Bedingungen geknüpft

Bsp.: Eigentumsrecht geht auf Grund eines Testamentes ohne Bedingungen vom Vater auf den Sohn über

b. Vormerkung

- bedingter Rechtserwerb oder Rechtsverlust
- Erfüllung bestimmter Bedingungen notwendig

Bsp.: Eigentumsrecht geht vom Vater Kraft einer Schenkung an den Sohn über, wenn er das 18. Lebensjahr vollendet hat



c. Anmerkung

⇒ ersichtlich machen gewisser Umstände

Bsp.: Anmerkung der Rangordnung

Anmerkung einer Zwangsversteigerung

Anmerkung der Konkurseröffnung

2.1.5. Einsichtnahme ins Grundbuch

das Grundbuch ist öffentlich, d.h. jedermann kann ins Grundbuch Einsicht nehmen

a. Voraussetzung

begründetes Interesse (z.B. Kaufinteresse)

b. Wozu?

um sich Rechtssicherheit zu verschaffen

Bsp.: Eigentumserwerb an Grund und Boden: Käufer sollte sich vergewissern, ob die als Verkäufer auftretende Person auch rechtmäßiger Eigentümer ist.

c. Wie?

- Grundbuchsamt – Bezirksgericht
 - mündliche Auskunft
 - Einsicht in Bildschirmeintragungen oder Abschriften beim zuständigen Bezirksgericht
 - Anforderung einer Abschrift (EDV-Ausdruck)
- Internet (nur Hauptbuch; Urkundensammlung ist nur am jeweiligen Bezirksgericht einsehbar)

2.2. Kataster = Basis für das Grundbuch

- öffentliche Einrichtung
- ersichtlich machen bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse (z.B. Lage, Fläche, Nutzung)
- vom Vermessungsamt geführt

2.2.1. Besteht aus

- Koordinatenverzeichnis (Lagebestimmung der Festpunkte und Grundstücksgrenzen)
- Plänen und Luftbildern
- Katastralmappe (zeichnerische Darstellung der Grundstücke)
- Grundstücksverzeichnis (enthält Grundstücksnummer, Benützungsart oder Benützungsabschnitte [z.B. *Baufläche, Garten etc.*] und das Flächenausmaß jedes Grundstückes)

2.2.2. Wir unterscheiden

- Grundkataster
- Grenzkataster (DKM): enthält rechtsverbindliche Grenzen

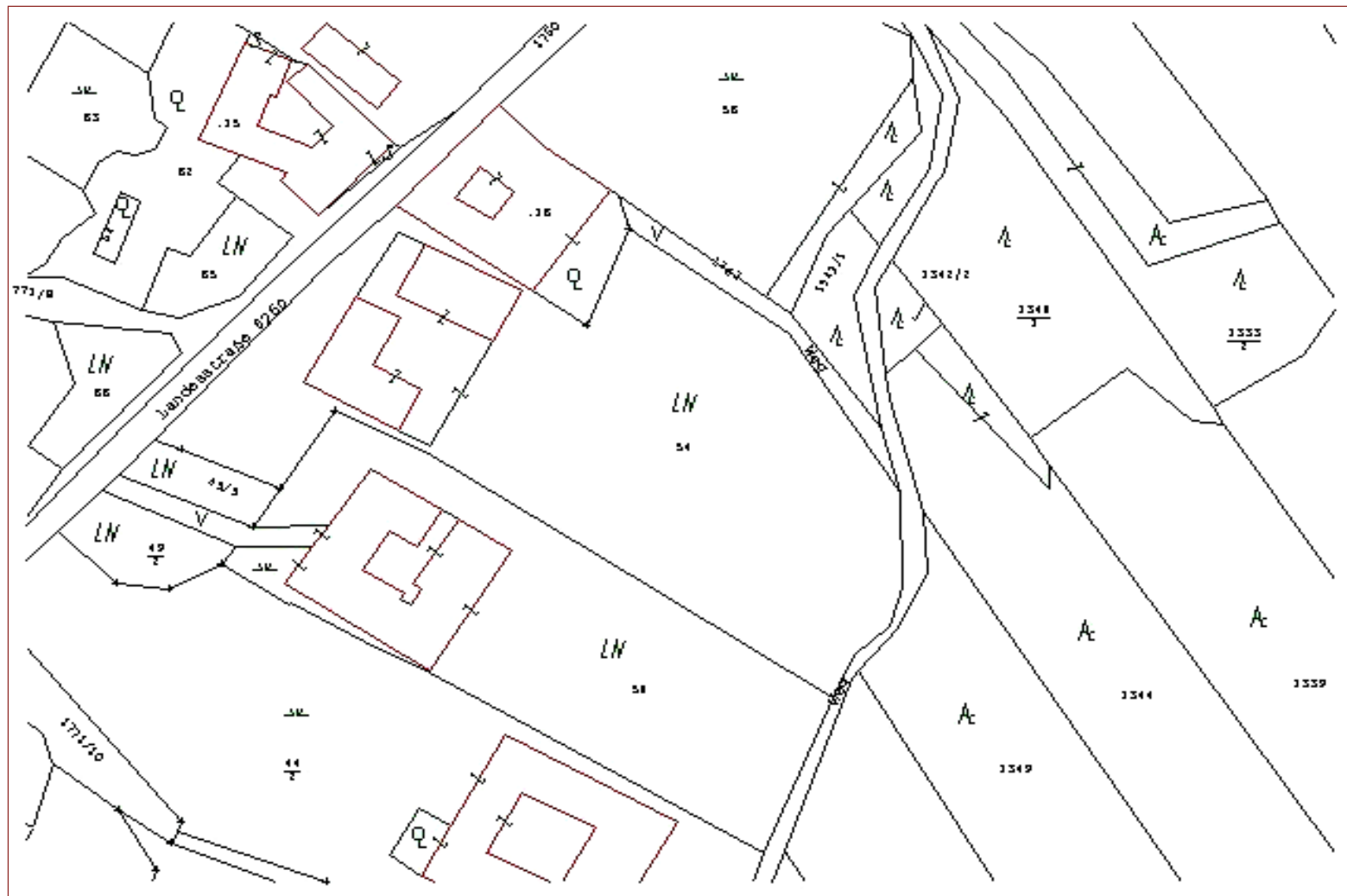
2.2.3. Grenzkataster - Digitale Katastermappe (DKM)

- stellt Grundstücke in digitaler Form dar (= Lageplan)
- genauere Ermittlung der Grundstücksgrenzen und der Flächen möglich

Ein Lageplan gibt Auskunft über

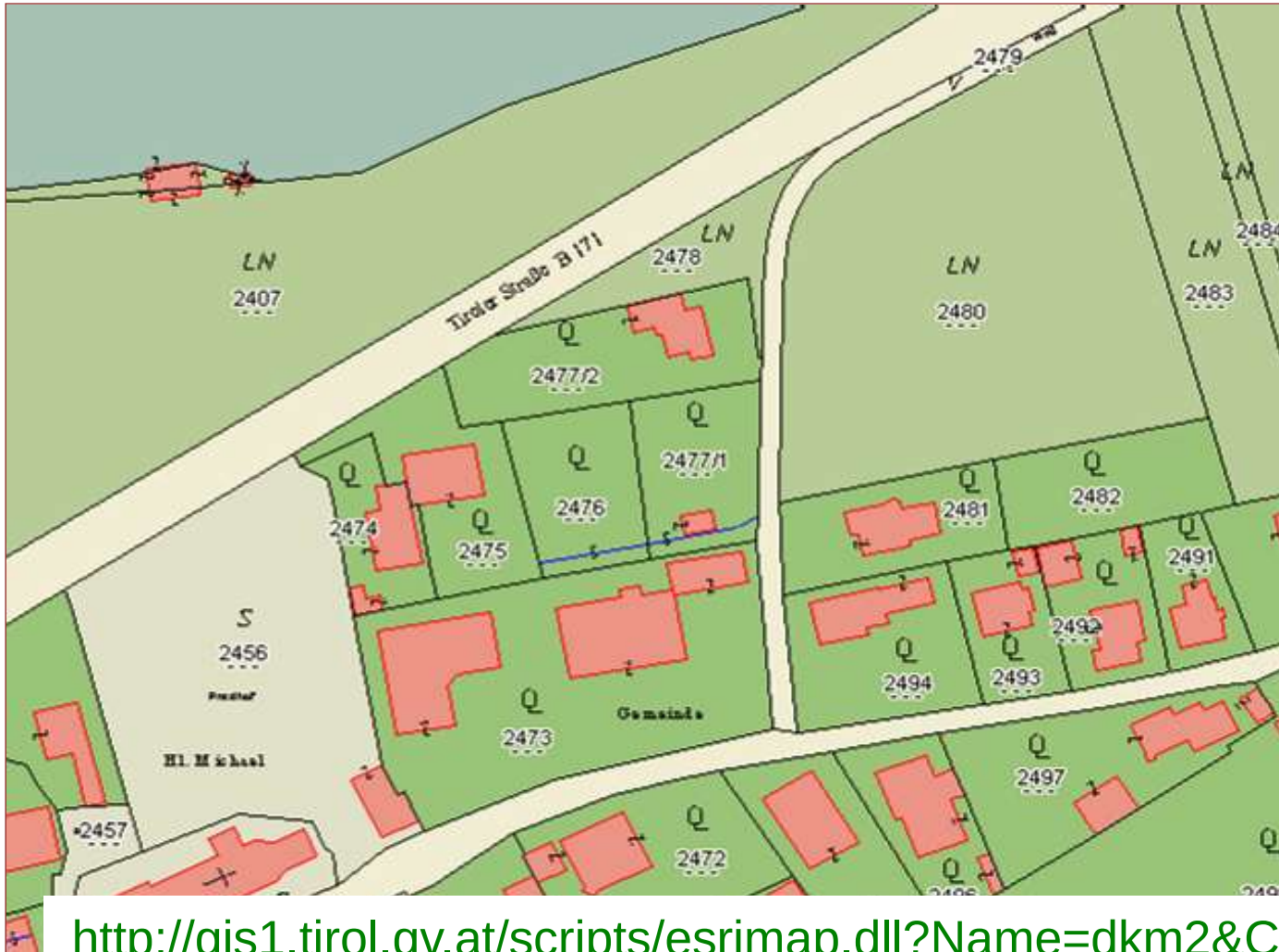
- die Benutzungsart
z.B. landwirtschaftlich genutzt, Garten, Baufläche, Wald usw.
- das Flächenausmaß in m² und
- die Anschrift des Grundstückbesitzers

Beispiel für einen Grundkatasterauszug





Auszug aus der DKM



<http://gis1.tirol.gv.at/scripts/esrimap.dll?Name=dkm2&Cmd=Start>



2.3. Interessante Internetadressen

2.3.1. Grundbuch

Allgemeine Informationen

www.help.gv.at

http://www.meingrundstueck.at/Mein_Grundstueck/_Grundbuch/_grundbuch.html

Abfragen über Internet

<http://www.jusline-pro.at/grundbuch.html>

<http://www.grundbuch.at/>

<http://www.bmj.gv.at/grundbuch/index.php?nav=89>

<http://www.bundesdienste.at/>

2.3.2. Kataster

<http://gis1.tirol.gv.at/scripts/esrimap.dll?Name=dkm2&Cmd=Start>