

# Das Grundbuch – (k)ein Buch mit sieben Siegeln

EINE RECHTZEITIGE ÜBERPRÜFUNG DES GRUNDBUCHES BEWAHRT DAVOR, BETRÜGERN AUF DEN LEIM ZU GEHEN.

VON DR. GEORG RÖHSNER

PARTNER BEI LAMBERT EVERSHEDS, 1010 WIEN, KÄRTNERING 12  
G.RÖHSNER@LAMBERTEVERSHEDS.COM, WWW.LAMBERTEVERSHEDS.COM

Das Eigentum an einem Grundstück oder einer Wohnung erwirbt man – entgegen einem weit verbreiteten Irrtum – nicht schon durch den Kaufvertrag, sondern erst mit der Eintragung in das Grundbuch. Es ist daher wichtig, rechtzeitig zu überprüfen, ob derjenige, der die Wohnung zum Kauf anbietet, überhaupt deren Eigentümer ist. Auch künftige Mieter tun gut daran, zu überprüfen, ob ihr potenzieller Vermieter überhaupt über das Mietobjekt verfügen kann ...

Doch was ist überhaupt das „Grundbuch“? Waren es früher tatsächlich Bücher, in die die Eintragungen erfolgten, ist an deren Stelle längst ein – im europäischen Vergleich führendes – elektronisches Verzeichnis getreten. Damit lässt sich in Minutenschnelle für jedes Grundstück in Österreich feststellen, wem es gehört, ob es belastet ist oder ob andere Verfügungsbeschränkungen bestehen. Jeder, der sich für diese Information interessiert, kann einen Grundbuchsauszug (Ausdruck aller relevanten Eintragungen) für jedes beliebige Grundstück anfordern. Dies ist bei allen Bezirksgerichten möglich, aber auch Ihr Rechtsanwalt kann für Sie jederzeit derartige Auszüge herstellen.

Der Auszug selbst ist in drei Abschnitte unterteilt, die voneinander durch eine „Sternchen“-Linie getrennt sind. Im so genannten A-Blatt finden Sie allgemeine Angaben über das Grundstück (die Einlagezahl [EZ], die Grundstücksnummer, Adresse, Größe etc.). Danach folgt das B-Blatt, in dem Sie den (die) Eigentümer (bei mehreren Eigentümern samt Angabe der jeweiligen Anteile) finden können. Den Abschluss bildet das C-Blatt, das Auskunft über die vorhandenen Belastungen (Hypotheken etc.) gibt.

Bei jeder Eintragung steht die so genannte Tagbuchzahl – unter dieser Nummer finden Sie beim Grundbuchsgeschäft (ganz oben auf dem Auszug) in der Urkundensammlung Kopien aller wesentlichen Dokumente, die zu dieser Eintragung geführt haben (etwa den Kaufvertrag). In die Urkundensammlung können Sie jederzeit und ohne besondere Formalitäten Einsicht nehmen (oder wollten Sie nicht schon

immer wissen, wie viel Ihr Nachbar für seine Wohnung gezahlt hat?). Ganz wichtig ist das beim Grundbuch geltende Prioritätsprinzip – also „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst“ oder „Ältere Eintragungen sind stärker als jüngere“. Sie finden auf dieser Seite ein Muster eines Grundbuchsauszuges samt weiterführenden Erläuterungen, das Ihnen einen ersten Einblick in die Systematik des Grundbuches gibt. Dennoch sollten Sie bei jeder Liegenschaftstransaktion (für die meisten Menschen ist dies die größte Investition ihres Lebens!) rechtzeitig einen Experten Ihres Vertrauens beiziehen, damit aus der „Traumwohnung“ kein „Alptraum“ wird. Ihr Rechtsanwalt sorgt als Vertragserichter und Treuhänder dafür, dass Ihre Rechte bestmöglich gewahrt werden.

01 Mit dieser Grundbuchsnummer und der jeweiligen Einlagezahl ist jede Liegenschaft in Österreich eindeutig bezeichnet und im elektronischen Grundbuch auffindbar.

02 Hier steht, welches Bezirksgericht für die Liegenschaft „zuständig“ ist (Grundbuchsgeschäft) – dort kann auch in die den Eintragungen zugrunde liegenden Urkunden (Kaufverträge etc.) eingesehen werden.

03 Dieses Datum zeigt, von wann der vorliegende Grundbuchsauszug stammt – nur aktuelle Auszüge haben Aussagekraft!

04 Nur wenn hier „WOHNUNGSEIGENTUM“ steht, ist die Wohnungseigentumsbegründung tatsächlich

bereits abgeschlossen.

05 Ist hier eine „Plombe“ eingetragen, bedeutet dies, dass derzeit ein Antrag beim Grundbuchsgeschäft in Bearbeitung ist, dessen Inhalt dem vorliegenden Grundbuchsauszug nicht zu entnehmen ist (z. B. die Eintragung eines Pfandrechtes). Da dieser Antrag aber jedem späteren im Rang vorgeht, sollte im Zweifelsfall beim Grundbuchsgeschäft nachgefragt werden, worum es bei dieser Plombe geht.

06 Gibt die Gesamtfläche der Liegenschaft in Quadratmetern an.

07 Im so genannten B-Blatt finden sich die

GRUNDBUCH 11006 Korneuburg  
BEZIRKSGERICHT Korneuburg  
Letzte Tz 2164/2002  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Plombe 4063/2008

GST-NR G BA (NUTZUNG) A1  
427/1 G GST-Fläche 463  
Baufl. (Gebäude) 106  
Baufl. (Begrünt) 357  
FLÄCHE GST-ADRESSE  
2 a 1635/1992 Aufschließungsabgabe hins Gst 427 entrichtet  
b 6147/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en)  
1 ANTEIL: 68/2014  
Erläuterung  
GEB: 1955-01-31 ADR: Silberg 3, Windigberg 3841  
c 893/1984 Kaufvertrag 1984-06-29 Eigentumsrecht  
c 893/1984 Kaufvertrag 1984-06-29 Eigentumsrecht an W 12 Kellerabteil 12

2 ANTEIL: 74/2014  
Mustermann Georg  
GEB: 1955-01-20 ADR: Favoritenstr. 46/10, Wien 1046  
a 881/1989 Wohnungseigentum an W 21 Terrasse Kellerabteil 12  
b 10559/2001 IM RANG 8597/2001 Kaufvertrag 2001-08-01 Eigentum  
c 1372/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot

3 ANTEIL: 247/2014  
Redlich Helmut  
GEB: 1955-09-22 ADR: Mariahilferstr. 59-61, Wien 1060  
a 6891/1989 Wohnungseigentum an Geschäftslokal GE 2  
b 4767/1996 Einantwortungsurkunde 1595-11-16 Eigentumsrecht  
c 10560/2001 Rangordnung für die Veräußerung bis 2008-12-01

.... vom Abdruck der weiteren Anteile wird hier aus Platzgründen abgese.  
(Anm. d. Red.)

1 a 923/1996 IM RANG 4240/1995 Pfandurkunde 1994-06-22, Urkunde  
PFANDRECHT  
für Raiffeisen Zentralbank Österreich Aktiengesellschaft  
Höchstbetrag 3.500.000,-  
c 10168/1998 B-LNR 3  
PFANDRECHT  
20 % Z, 20 % VuZ, NGS 206.000,-- für Weinviertler  
Sparkasse  
auf Anteil B-LNR 1  
a 2994/1996 Pfandurkunde 1996-06-03  
PFANDRECHT  
für Raiffeisen Zentralbank Österreich Aktiengesellschaft  
Zweigstelle St. Marx  
e 2994/1998 Hypothekarklage hins 3.088.797,21 s.A. (5 Cg)  
Höchstbetrag 4.500.000,--  
5 auf Anteil B-LNR 2  
a 5557/1996 Urkunde 1996-09-24  
PFANDRECHT  
Kosten 30,-- für Stadtgemeinde Korneuburg (8 E 4757/961)  
c 6147/1996 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 213  
6 auf Anteil B-LNR 3  
a 1539/1998  
VORKAUFRECHT  
Max Mieter, Geb 1962-09-05  
a 280/2002  
Hereinbringung des Versteigerungsverfahrens zur  
2000-10-18, Kosten EUR 282.609,91 + 7,75 % Z seit  
für Raiffeisen Zentralbank Österreich Aktiengesellschaft  
19 E 3/07s)  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in Ans

Namen, Adressen und Geburtsdaten der (Mit-) Eigentümer, die Angabe, wie viele Anteile sie jeweils halten und – bei Wohnungseigentum – welche Wohnung dem einzelnen Miteigentümer gehört.  
08 Die einzelnen Anteile des B-Blattes sind fortlaufend nummeriert (in späterer Folge B-LNR ... bezeichnet) – Gleiches gilt unten dann auch für das C-Blatt (C-LNR ...).

09 Diese Eintragung zeigt, wie viele Anteile an der gesamten Liegenschaft der jeweilige Eigentümer besitzt.

10 Unter der so genannten Tagebuchzahl (bestehend aus einer 4- oder 5-stelligen Zahl und der jeweiligen Jahreszahl) findet man die Kopie der Urkunde, die zu dieser Eintragung gehört, in der Urkundensammlung des Grundbuchsgerichtes.

11 Hier erkennt man, welche Wohnung zu den jeweiligen Anteilen gehört und ob es zu der Wohnung so genanntes Zubehör (z. B. ein Kellerabteil) gibt.

12 Ist eine Veräußerungsrangordnung angemerkt, sollte der Käufer dieser Anteile jedenfalls darauf bestehen, das Original des Rangordnungsbeschlusses bei Vertragsunterfertigung übergeben zu erhalten – andernfalls könnte er auch durch einen später abgeschlossenen zweiten Kaufvertrag des Verkäufers sein bereits eingetragenes Eigentumsrecht wieder verlieren.  
13 Im so genannten C-Blatt findet man die auf der Liegenschaft haftenden Belastungen (Pfandrechte etc.).

14 Ist hier keine Einschränkung auf einen oder mehrere Anteile angeführt, gilt das Pfandrecht für die gesamte Liegenschaft.

15 Dieses Pfandrecht betrifft nur den Anteil des im B-Blatt mit B-LNR 3 bezeichneten Miteigentümers.

16 Der Miteigentümer des Anteiles B-LNR 1 konnte offenbar den Kredit, der diesem Pfandrecht zugrunde liegt, nicht mehr bedienen – die Bank hat den offenen Betrag eingeklagt.

17 „vollstr“ steht für „vollstreckbar“ – dies bedeutet, dass bereits ein gerichtlicher Exekutionstitel gegen den betroffenen Miteigentümer vorliegt – üblicherweise ein Hinweis darauf, dass derselbe in finanziellen Schwierigkeiten steckt ...

18 Ist hinsichtlich eines Anteils ein Vorkaufsrecht angemerkt, so kann dieser Anteil nur verkauft werden, wenn der Vorkaufsberechtigte dem Verkauf ausdrücklich zustimmt oder nachweislich von seinem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch gemacht hat – Vorsicht ist für einen potenziellen Käufer jedenfalls angebracht!

19 Die Bank hat die o. g. Hypothekarklage erfolgreich abgeschlossen, das Verfahren betreffend die gerichtliche Zwangsversteigerung läuft (es ist aber offenbar noch kein Versteigerungstermin festgesetzt – dieser wäre sonst ebenfalls angemerkt).

20 Dieser Hinweis zeigt, dass alle angeführten Beträge – soweit nicht ausdrücklich anders angeführt (wie in C-LNR 15) – noch auf Schillinge lauten.

01 EINLAGEZAHL 4711  
03 XGEDATUM 2008-09-05  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
US EZ 2475  
\*\*\*\*\*  
07  
recht  
then  
\*\*\*\*  
--  
--