

---

## A. Allgemeine Einführung in das Grundbuch

Das Grundbuch dient zur Sichtbarmachung von Rechtsverhältnissen (Rechten und Lasten), die am unbeweglichen Vermögen, also an Grund und Boden, bestehen.

Feststellungen an Grund und Boden gab es praktisch schon immer. Unser Grundbuch in der derzeitigen Form wurde unter Zugrundelegung des Grundkatasters (in diesem sind alle Grundstücke eingetragen) geschaffen und in Buchform geführt. Diese Form der Führung in Büchern führte im Lauf der Zeit zu einer gewissen Unübersichtlichkeit der Grundbuchseinlagen. Umfangreichere Einlagen wurden in verschiedenen Bänden fortgesetzt, alte Schriften wurden immer unlesbarer; der Raumbedarf wurde im Lauf der Zeit immer größer. Es wurden daher Überlegungen angestellt, die eine neue Form des Grundbuchs unter Beibehaltung des bisherigen Rechtssystems zum Ziel hatten. Diese Überlegungen führten zum Ergebnis, das Grundbuch nicht mehr in Buchform, sondern durch Speicherung in einer Grundstücksdatenbank zu führen. Dadurch wurde neben einer schnelleren Bearbeitungsmöglichkeit auch eine bessere Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Grundbuches erreicht, was einen rascheren und besseren Zugriff auf die Grundbuchsdaten zur Folge hat. Die maschinelle Grundbuchsabschrift durch Ausdruck aus der Grundstücksdatenbank ist wesentlich schneller erstellt, als früher ein mit der Hand geschriebener Grundbuchsauszug. Gleichzeitig wurden die Daten des Grundbuchs (rechtliche Daten) mit denen des Katasters (Grundstücksdaten) verknüpft und somit eine automatische Übereinstimmung dieser Daten hergestellt. Diese Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) wurde im Jahr 1980 begonnen und im Oktober 1992 für ganz Österreich abgeschlossen. Aufgrund dieser Umstellung (gesetzliche Grundlage ist das Grundbuchsumstellungsgesetz, GUG, BGBl 1980/550) ist es nunmehr möglich, die Grundbuchs- bzw. Katasterdaten aus ganz Österreich von jeder angeschlossenen Abfragestelle aus unmittelbar abzurufen. Zusätzlich wurde die Möglichkeit geschaffen, diese Daten auch außerhalb der Gerichte bzw. Vermessungsämter über das Medium Internet abzufragen.

Seit 2006 wird auch die Urkundensammlung des Grundbuches nicht mehr in Papierform, sondern in elektronischer Form geführt. In der Urkundensammlung befinden sich jene Urkunden, die die Grundlage der Eintragungen bilden. Wenn aus technischen Gründen eine Speicherung in elektronischer Form (scannen) nicht möglich ist, wird die Urkunde nach wie vor in Papierform beim Grundbuchsgericht aufbewahrt. Dies erkennt man durch einen Hinweis in der elektronischen Urkundensammlung.



---

## B. Grundlegende Begriffe

### 1. Grundbuch

Das Grundbuch besteht aus dem **Hauptbuch** und der **Urkundensammlung** (§ 1 GBG). Das Hauptbuch ist nur durch die Speicherung der Eintragungen in einer Datenbank zu führen und mit dem Grundstücksverzeichnis des Grundsteuer- oder Grenzkatasters zu verknüpfen (§ 2 GUG). Dabei werden mit den Eintragungen des Hauptbuches auch die Eintragungen des Grundsteuer- oder Grenzkatasters über die Benützungsarten, das Flächenausmaß und die Anschrift der Grundstücke wieder gegeben.

Das **Hauptbuch** dient zur Aufnahme der Grundbucheintragungen. Für jede Katastralgemeinde wird ein Hauptbuch geführt, dieses besteht aus den einzelnen Grundbucheinlagen. Für jeden Grundbuchkörper wird eine eigene Einlage gebildet, die mit der so genannten **Einlagezahl** eindeutig bezeichnet ist. Die Hauptbücher aller Katastralgemeinden eines Gerichtes bilden das Grundbuch des Gerichts.

**Im Hauptbuch werden alle Grundbuchkörper und ihre Änderungen und die sich darauf beziehenden dinglichen Rechte und ihre Änderungen eingetragen (§ 2 Abs 2 GBG).**

Um eine bessere Übersicht zu gewährleisten, werden im ADV-Grundbuch im Hauptbuch in der Regel nur die aufrechten Eintragungen dargeboten. Jede selbstständige Eintragung wird unter einer eigenen Zahl, der so genannten **laufenden Nummer** (LNR) sowie einem Kleinbuchstaben (lit-Buchstabe), beginnend mit „a“ (lit a) eingetragen. Weitere Eintragungen, die zu einer solchen Eintragung gehören, werden unter weiteren Kleinbuchstaben (lit b, c usw) zugeordnet. Zu löschende Eintragungen werden in der Regel in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen übertragen. Die Summe der Eintragungen in der aufrechten und gelöschten Einlage ergibt das, was sich früher in der Grundbucheinlage des händisch geschriebenen Hauptbuches befunden hat, nämlich alle aufrechten und gelöschten (rot unterstrichenen) Eintragungen.

Das A1-Blatt enthält Daten des Vermessungsamtes. Es werden neben den Grundstücksnummern Angaben über Grundsteuer- oder Grenzkataster, Benützungsart gemäß der BANU (Benützungsarten und Nutzungen-Verordnung), Fläche und Adresse angezeigt.

.....

#### Beispiel:

```
KATASTRALGEMEINDE 63005 Gams                               EINLAGEZAHL 199
BEZIRKSGERICHT Graz-West
*****
Letzte TZ 1794/2006
WALCHMÜHLE auch DORNER
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
    GST-NR      G      BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 63005 Gams
    853/4      G      GST-Fläche *          1678
                                Bauf. (Gebäude)      144
```

## B. Grundlegende Begriffe

---

	Landw (Feld/Wiese)	320	
	Gärten	1214	Gams 8a Gams 8c
KATASTRALGEMEINDE: 63006 Gamsgraben			
13/6	Landw (Feld/Wiese) *	2011	
GESAMTFLAECHE		3689	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

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

Wald (10): Wald (Wälder)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

5 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/2

Anton Jaufer

GEB: 1966-12-27 ADR: Gams 20, Frohnleiten 8130

a 708/2002 Kaufvertrag 2001-08-27 Eigentumsrecht

b 160/2006 Realteilungsvertrag 2005-05-17 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/2

Renate Jaufer

GEB: 1970-07-20 ADR: Gams 20, Frohnleiten 8130

a 708/2002 Kaufvertrag 2001-08-27 Eigentumsrecht

b 160/2006 Realteilungsvertrag 2005-05-17 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

3 a 205/2006 Pfandurkunde 2003-05-16

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 250.000, --

für Raiffeisenbank Birkfeld

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

\*\*\*\*\*

⋮

Zu jedem Hauptbuch wird ein **Verzeichnis der gelöschten Eintragungen** geführt, es steht rechtlich dem Hauptbuch gleich (§ 3 Abs 1 GUG). In das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen werden alle Eintragungen aufgenommen, die im Hauptbuch gelöscht wurden und zum Verständnis des Grundbuches nicht mehr notwendig sind. Es besteht also zu jeder Grundbuchseinlage, in der sich die aufrechten, aktuellen Eintragungen befinden, eine „Paralleleinlage“, in

welcher sich die gelöschten oder veränderten Eintragungen befinden. Diese „Historischen Einlagen“ bilden in ihrer Summe das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen.

Auch die Durchführung einer Löschung in der aktuellen Einlage wird in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen durch Angabe des Datums (Tag, Monat und Jahr) der Übertragung aufgenommen. Diese Eintragung ersetzt großteils die Löschungseintragung.

Wird eine nur teilweise gelöschte Eintragung übertragen, so ist sie im Hauptbuch durch die Eintragung zu ersetzen, die den noch aufrechten Teil der Eintragung wiedergibt. In dieser Eintragung ist die neue Tagebuchzahl, zu der die Übertragung erfolgt ist, zusätzlich angegeben.

Eintragungen, die für die Wiedergabe des aufrechten Grundbuches nicht mehr von Bedeutung sind, können von Amts wegen in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen aufgenommen werden.

Im Verzeichnis der gelöschten Eintragungen sind aber auch Hinweise über den Vollzug von Eintragungen im Hauptbuch unter Angabe des Datums (Tag, Monat und Jahr) zu finden. Es entsteht dadurch eine Art Protokoll über Veränderungen im Grundbuch.

Das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen wird nach Arbeitsfällen geführt, wobei die jüngste Eintragung, gleichgültig ob es sich um eine Eintragung im A-, B- oder C-Blatt handelt, immer am Beginn der Ausgabe steht.

Es wird für jede Einlage seit dem Zeitpunkt der Umstellung der jeweiligen Katastralgemeinde auf automationsunterstützte Datenverarbeitung geführt. Alle vor diesem Zeitpunkt im Grundbuch aufscheinenden gelöschten Eintragungen sind nur im alten, händischen Grundbuch ersichtlich.

.....  
**Beispiel bis 1. 5. 2012:**

```

VERZEICHNIS DER GELÖSCHTEN EINTRAGUNGEN      ABFRAGEDATUM 2006-08-06
GRUNDBUCH 63004 Frohnleiten                    EINLAGEZAHL 271
BEZIRKSGERICHT Frohnleiten
beschränkt auf die Zeit zurück bis 1986-03-03
*****
** C ** übertragen und/oder als Hinweis aufgenommen am 2005-12-30,
      2917/2005:
      8 C-LNR in das HB eingetragen
        a in das HB eingetragen
*****
** B ** übertragen und/oder als Hinweis aufgenommen am 2000-10-02,
      924/2000:
      1 ANTEIL: 1/1
        Sokor Erich
      GEB: 1927-08-20 ADR: Rabensteinerweg 1      8130
        a 1020/1935 Kaufvertrag 1935-05-10 Eigentumsrecht
        b 1021/1970 Realteilungsvertrag 1970-02-26 Eigentumsrecht
        c 1021/1970 Namensänderung

```

## B. Grundlegende Begriffe

---

e 728/1996 Geburtsdatum  
f in das HB eingetragen  
\*\*\*\*\*  
\*\* B \*\* übertragen und/oder als Hinweis aufgenommen am 1996-06-10,  
728/1996:  
1 ANTEIL: 1/1  
Sokor Erich  
GEB: ADR: Rabensteinerweg 1 8130  
e in das HB eingetragen  
\*\* C \*\*  
1 C-LNR gelöscht  
a 421/1964 Pfandurkunde 1964-06-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag 250.000,--  
für Steirische Bauernkasse registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
b 377/1971 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Raiffeisenkasse Frohnleiten registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
c 753/1971 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Raiffeisenkasse Frohnleiten registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
d 239/1974 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Steirische Raiffeisenbank in Graz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
e 727/1977 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Steirische Raiffeisenbank in Graz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
f 865/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Steirische Raiffeisenbank in Graz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
2 C-LNR gelöscht  
a 377/1971 Pfandurkunde 1971-04-26  
PFANDRECHT Höchstbetrag 180.000,--  
für Raiffeisenkasse Frohnleiten  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
b 753/1971 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Raiffeisenkasse Frohnleiten registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
c 239/1974 VORRANG von LNR 4 vor 2

- d 727/1977 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Steirische Raiffeisenbank in Graz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- e 865/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Steirische Raiffeisenbank in Graz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 3 C-LNR gelöscht
  - a 753/1971 Schuldschein und Pfandurkunde 1971-08-17  
PFANDRECHT 120.000,--  
7,5 % Z, 9,5 % VZ, NGS 24.000,-- für  
Raiffeisenkasse Frohnleiten  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
  - b 239/1974 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Steirische Raiffeisenbank in Graz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
  - c 727/1977 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Steirische Raiffeisenbank in Graz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
  - d 865/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Steirische Raiffeisenbank in Graz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 4 C-LNR gelöscht
  - a 239/1974 Pfandurkunde 1974-02-11  
PFANDRECHT Höchstbetrag 390.000,--  
für Steirische Raiffeisenbank in Graz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
  - b 239/1974 VORRANG von LNR 4 vor 2
  - c 727/1977 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Steirische Raiffeisenbank in Graz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
  - d 865/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Steirische Raiffeisenbank in Graz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 5 C-LNR gelöscht
  - a 727/1977 Pfandurkunde 1977-06-03  
PFANDRECHT Höchstbetrag 195.000,--  
für Steirische Raiffeisenbank in Graz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
  - b 865/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Steirische Raiffeisenbank in Graz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

## B. Grundlegende Begriffe

---

6 C-LNR gelöscht  
a 865/1984 Pfandurkunde 1983-12-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag 300.000,--  
für Steirische Raiffeisenbank in Graz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
\*\*\*\*\*  
\*\* A \*\* übertragen und/oder als Hinweis aufgenommen am 1994-12-23,  
1543/1994:  
1 a 197/1989 Enteignung bezüglich Gst 388/1  
\*\*\*\*\*  
\*\* A \*\* übertragen und/oder als Hinweis aufgenommen am 1993-12-17,  
1423/1993:  
2 a 1232/1993 Abschreibung Teilfläche (n) Gst 388/1 388/7 nach  
VZ I öffentl Gut EZ 50000, Einbeziehung in Gst 469/1 467/3  
\*\*\*\*\*  
\*\* A \*\* übertragen und/oder als Hinweis aufgenommen am 1993-12-06,  
1232/1993:  
2 a in das HB eingetragen  
\*\*\*\*\*  
\*\* A \*\* übertragen und/oder als Hinweis aufgenommen am 1989-02-06,  
197/1989:  
1 a in das HB eingetragen

.....  
.....

### Beispiel seit 1. 5. 2012:

Verzeichnis der gelöschten Eintragungen

Bezirksgericht 641 Graz-West

Katastralgemeinde 63012 Königgraben Einlagezahl 8

\*\*\*\*\*

beschränkt auf den Zeitraum: 11.11.2008 bis 10.11.2013

\*\*\*\*\*

Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2013-02-04, 331/2013:

---

\*\*\*\*\*

\* B \*

\*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/2

Zacharias Edi

GEB: 1953-07-16 ADR: Königgraben 221, Deutschfeistritz 8121

4 ANTEIL: 1/2

Zacharias Isa

GEB: 1953-10-02 ADR: Königgraben 221, Deutschfeistritz 8121

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Frohnleiten

\*\*\*\*\*

Die **Urkundensammlung** bildet einen Bestandteil des Grundbuches und ist ebenso wie das Hauptbuch (Grundstücksdatenbank) **öffentlich**.

In die Urkundensammlung werden alle Urkunden, die die Grundlage einer bücherlichen Eintragung bilden, im Original oder in Abschrift aufgenommen. Beigebrachte Abschriften für die Urkundensammlung werden von Amts wegen, gebührenfrei beglaubigt. Über Antrag wird eine Abschrift aus der Urkundensammlung gegen Einhebung einer Gebühr hergestellt. Liegt dem Grundbuchsantrag ein Papier-Original bei, wird diese Originalurkunde dem Einschreiter zurückgestellt. Die Urkunden wurden bis 2006 jahrgangsweise zu Büchern gebunden. Seither ist die Ausfolgung einer Urkunde nicht mehr möglich. Es können jedoch Abschriften aus der Urkundensammlung hergestellt werden.

Im Laufe des Jahres 2006 werden die Urkundensammlungen aller Grundbuchsgerichte in Entsprechung der Verordnung des Bundesministeriums für Justiz (BGBl II 2006/23) auf elektronische Form umgestellt. Seit Umstellung der Gerichte werden die vorgelegten Grundbuchsunterlagen elektronisch erfasst und in eine für jedermann abfragbare elektronische Urkundensammlung gestellt. Diese Erfassung erfolgt entweder durch Scannen beim Grundbuchsgericht oder durch Übernahme einer bereits gescannten Urkunde aus einem Urkundenarchiv einer Körperschaft öffentlichen Rechts (zB Notariats- oder Rechtsanwaltsarchiv). Elektronisch gespeicherte Urkunden in der Urkundensammlung des Grundbuches haben „Originalfiktion“.

## 2. Kataster

Der Kataster wird von den Vermessungsämtern geführt und stellt alle Grundstücke des Bundesgebietes dar. Man unterscheidet den Grundsteuerkataster (Darstellung der Naturgrenzen) vom Grenzkataster (verbindlicher Nachweis der Grenzen).

Der Kataster besteht unter anderem aus der Katastralmappe und dem Grundstücksverzeichnis.

Die **Katastralmappe** dient der Lagebestimmung der Grundstücke. Sie ist ebenfalls auf automationsunterstützte Datenverarbeitung umgestellt. Diese digitale Katastermappe (DKM) ist über das Internet abfragbar.

Für das Grundbuch sind folgende Begriffe von Bedeutung:

## 3. Katastralgemeinde

Dies ist ein Teil der Erdoberfläche, der im Grundsteuer- oder Grenzkataster als solcher mit einem eigenen Namen versehen ist. Die Katastralgemeinde (KG) ist neben einem Namen auch mit einer fünfstelligen Zahl versehen (zB KG 63004 Frohnleiten).

Als Katastralgemeinde bezeichnet man einen Teil der Ortsgemeinde, der seit historischer Zeit mit einem eigenen Namen versehen ist, ähnlich wie in größeren Orten die Bezeichnung von Bezirken. Es gibt keine Norm für die Größe einer Katastralgemeinde.

### 4. Grundstück

Dies ist ein Teil einer Katastralgemeinde, welcher im Grundsteuer- bzw Grenzkataster als solcher mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist. Diese Bezeichnung erfolgt grundsätzlich durch fortlaufende Zahlen. Wird ein Grundstück in der Folge geteilt, so ergänzt man die Grundstücksnummer durch einen Schrägstrich und eine entsprechende Teilungszahl.

(zB:     GstNr vor der Teilung         320  
          GstNr nach der Teilung        320/1 320/2 320/3 320/4...)

Ein Grundstück wird vom Vermessungsamt im Kataster erst eingetragen, wenn ein entsprechender Beschluss des Grundbuchsgerichtes vorliegt.

Der nach Katastralgemeinden angelegte Kataster dient außerdem zur Ersichtlichmachung der Benützungsarten, Flächenausmaße und sonstiger Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke. Durch die Verknüpfung des Katasters mit dem Grundbuch sind im ADV-Grundbuch diese Angaben auch in der Grundbuchsabschrift enthalten.

### 5. Grundbuchseinlage

In jeder Katastralgemeinde werden für die Grundbuchkörper so genannte **Grundbuchseinlagen** eröffnet, die fortlaufend, jeweils mit „1“ beginnend nummeriert sind und der Identifizierung dieser Grundbuchkörper dienen (Einlagezahl). Ein Grundbuchkörper ist somit die Summe aller Grundstücke, die sich in einer Grundbuchseinlage befinden. Grundbuchseinlagen sind bestimmt zur Eintragung der Grundbuchkörper und ihrer Änderungen und der sich auf den Grundbuchkörper beziehenden Rechte und deren Änderungen.

Grundbuchkörper können für ein oder mehrere Grundstücke gebildet werden, die die gleichen Eigentums- und Belastungsverhältnisse aufweisen müssen. Ein eigener Grundbuchkörper wird auch für ein Baurecht (das Recht, auf einem fremden Grund ein Bauwerk zu errichten) oder eine Kellereintragung (das Recht, unter einem fremden Grund einen Keller zu haben) gebildet. Eine Baurechtseinlage oder eine Kellereinlage weist allerdings keine Grundstücke auf.

Eine Grundbuchseinlage ist eine grundbuchsrechtliche Einheit, die einem oder mehreren Eigentümern zugeordnet wird.

#### Bestandteile einer Grundbuchseinlage

Eine Grundbuchseinlage besteht aus:

- Aufschrift
- Gutsbestandsblatt (A-Blatt)
- Eigentumsblatt (B-Blatt) und
- Lastenblatt (C-Blatt)