

ERSTES HAUPTSTÜCK.

Von den Grundbüchern im allgemeinen.

§ 1. Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und der Urkundensammlung.

Anmerkung

1) Das Grundbuch hat in Österreich seit jeher den Charakter eines Liegenschaftsverzeichnisses. Wenn der Laie vom „Grundbuch“ spricht, meint er meist nur das Hauptbuch. In die Grundbücher sind alle Liegenschaften, die im privatrechtlichen Verkehr stehen, mit Ausnahme jener aufzunehmen, die den Gegenstand eines Eisenbahn- oder Bergbuchs bilden. Die Aufnahme der in § 1 Abs 1 AllgGAG bezeichneten Liegenschaften in das Grundbuch erfolgt von Amts wegen. Die Grundbuchseinlagen je einer Katastralgemeinde bilden zusammen das Hauptbuch. Die Landtafeln wurden im Zuge der Grundbuchsumstellung auf ADV endgültig aufgelöst.¹

2) Zum Hauptbuch siehe insb § 2 Abs 1 sowie § 68 Abs 1 AllgGAG, BGBl 1930/2, zur Urkundensammlung § 6 sowie § 13 AllgGAG.

3) Im automationsunterstützten Grundbuch kommt noch das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen hinzu. (§ 3 Abs 1 GUG, BGBl 1980/550)

4) Seit der Umstellung des „händisch geführten“ Grundbuchs auf das ADV-Grundbuch (ADV = automationsunterstützte Datenverarbeitung) wird die Grundstücksdatenbank mit dem Kataster verknüpft geführt.

Neben dem Hauptbuch, wo nur die „aktuellen“ (= aufrechten) Grundbucheintragungen ersichtlich sind, besteht das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen (= historisches Einlagezahlenverzeichnis bzw historischer Auszug), welches rechtlich dem Hauptbuch gleichsteht. (Das Hauptbuch setzt sich somit seit der Umstellung aus dem aktuellen und dem historischen Teil zusammen.)²

5) Das Hauptbuch ist nur durch Speicherung der Eintragungen in einer Datenbank zu führen und mit dem Grundstücksverzeichnis des Grundsteuer- oder Grenzkatasters zu verknüpfen (Grundstücksdatenbank). (§ 2 Abs 1 GUG)

Die Benützungsarten der Grundstücke sind nicht als Grundbucheintragung zu führen. Mit den Eintragungen des Hauptbuchs sind jedoch die Eintragungen des Grundsteuer- oder Grenzkatasters über die Benützungsarten, das Flächenausmaß und die Anschrift der Grundstücke wiederzugeben. (§ 2 Abs 2 GUG)

Benützungsarten und Flächenausmaße genießen keinen Vertrauensschutz.

1 Vgl Feil/Marent/Preis, Grundbuchsrecht² (2010) § 1 GBG Rz 2.

2 Vgl Bayer, Grundbuch NEU⁵ (2022) 1.

I. Entscheidungen zu § 3 Abs 1

1. Auch das Wiederkaufsrecht kann nur auf dem ganzen Grundbuchskörper (und nicht nur auf demjenigen Teil, auf den sich die Ausübung dieses Rechts bezieht), also nicht auf einzelnen Grundstücken oder Grundstücksteilen, einverleibt werden; eine abweichende Regelung vom Grundsatz des § 3 GBG kann weder aus § 3 Abs 2 LiegTeilG noch aus § 12 Abs 2 GBG gewonnen werden. (RIS-Justiz RS0060186)

2. Es ist also aus materieller Sicht möglich, ein Vorkaufsrecht nur für eines von mehreren Grundstücken einer Liegenschaft oder für einen bloßen Grundstücksteil zu vereinbaren. Die Belastung ist aber dennoch auf dem ganzen Grundbuchskörper einzuverleiben. (OGH 6.11.2008, 6 Ob 238/08f = RIS-Justiz RS0060186 [T2, T3]; RS0118470 [T3] = RpfISlG 3778)

3. Es ist auch ohne ausdrückliche Regelung (hinsichtlich Servituten vgl § 12 Abs 2 GBG) zulässig, auf der gesamten Liegenschaft ein Bestandrecht einzuverleiben, das sich nur auf ein bestimmtes Grundstück erstreckt.

Einverleibung eines Vorkaufsrechts nur hinsichtlich eines Grundstücksteils. (T2)

Durch die Einverleibung des Vorkaufsrechts ob der gesamten Liegenschaft wird der Grundsatz der einheitlichen Eintragung von Belastungen des § 3 GBG gewahrt. Die Bejahung der materiellen Zulässigkeit der Vereinbarung eines Vorkaufsrechts bloß für Teile eines Grundstücks ist letztlich konsequente Fortschreibung der vom OGH schon bisher bejahten Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht bloß für einzelne Grundstücke zu vereinbaren, besteht doch vor dem Hintergrund des § 3 GBG in Ansehung der Sonderrechtsunfähigkeit kein prinzipieller Unterschied zwischen Grundstücken und bloßen Grundstücksteilen. (T3) (RIS-Justiz RS0118470)

4. Vorkaufsrecht nur an einzelnen Gst – Einverleibung des Eigentumsrechts an der gesamten Liegenschaft – Vorkaufsfall wird nicht ausgelöst (§ 1078 ABGB; § 3 Abs 1 GBG)

Ein einverleibtes Vorkaufsrecht bildet grundsätzlich ein Eintragungshindernis und die Einverleibung des Eigentumsrechts an einer Liegenschaft, an der ein verbüchertes Vorkaufsrecht besteht, darf nur dann bewilligt werden, wenn

- a) kein Vorkaufsfall vorliegt,
- b) der Vorkaufsberechtigte zustimmt oder
- c) urkundlich nachgewiesen wird, dass dem Vorkaufsberechtigten die Liegenschaft zum Kauf angeboten wurde und er von seinem Recht keinen Gebrauch gemacht hat. Liegt kein Vorkaufsfall vor, dann bleibt das verbücherte Vorkaufsrecht bestehen, haftet weiterhin auf der belasteten Liegenschaft und kommt erst zum Tragen, wenn der Erwerber seinerseits die Liegenschaft veräußern will.

§ 4. Die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung der bürgerlichen Rechte (§ 9) wird nur durch ihre Eintragungen in das Hauptbuch erwirkt.

Anmerkung

1) Eintragungsprinzip (Intabulationsprinzip)

Die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung der bürgerlichen Rechte werden nur durch ihre Eintragung in das Hauptbuch erwirkt.

Für die Eintragung eines dinglichen Rechts im Grundbuch ist ein gültiger Titel Voraussetzung für einen wirksamen Erwerb des Rechts. Grundsätzlich bewirkt eine Eintragung ohne gültigen Titel keinen Eigentumsübergang. Der bisherige rechtmäßig eingetragene Eigentümer bleibt Eigentümer, kann jedoch nicht mehr bürgerlich über die Liegenschaft verfügen.

Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes: „Außerbürgerliches Eigentum“ ist nur in den Fällen der Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes denkbar. In all diesen Fällen kommt der Eintragung ins Grundbuch nur noch deklarative Bedeutung zu. (Erwerb durch Einantwortung; Erteilung des Zuschlags; Ersitzung; Enteignung; Eigentumserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken aufgrund eines Zusammenlegungsverfahrens; gesellschaftsrechtliche Gesamtrechtsnachfolge; Erwerb durch Bauführung)⁴

Schrifttum

Prader, Kein Schutz einer kreditgewährenden Bank für Vermögensschäden durch Kreditgewährung wegen eines unvollständigen Grundbuchsstandes, MANZ Wohnrecht-E 2019/16/08

Rechtsprechung

1. Wer Eigentümer ist, richtet sich nach den Bestimmungen des Zivilrechts. Gemäß dem in § 431 ABGB und im Allgemeinen Grundbuchsgesetz verankerten Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip) kann die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung bürgerlicher Rechte nur durch Eintragung im Grundbuch bewirkt werden. Vom Eintragungsgrundsatz bestehen zwar Ausnahmen (zB Erwerb des Erben durch Einantwortung, Erwerb des Erstehers bei einer Zwangsversteigerung durch Zuschlag, Erwerb durch Enteignung entsprechend den jeweiligen Verwaltungsvorschriften, Erwerb durch Ersitzung nach Zeitablauf), doch gehört die Übergabe eines Grundstücks in den Besitz aufgrund eines Kaufvertrags nicht zu diesen Ausnahmen. Der Erwerber einer Liegenschaft hat aufgrund des Kaufvertrags lediglich einen schuldrechtlichen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums (Hinweis E 24.2.1975, 2003/74). (VwGH 30.8.1994, 94/05/0055)

⁴ Vgl *Bayer*, Grundbuch NEU⁵ (2022) 26 ff.

§ 7. (1) Das Grundbuch ist öffentlich.

(2) Jedermann kann das Grundbuch in Gegenwart eines Grundbuchsbeamten einsehen und Abschriften oder Auszüge daraus erheben; der Grundbuchsführer hat sie zu erteilen.

Anmerkung

1) Vgl §§ 583 bis 587 Geo, BGBl 1951/264.

2) Abweichende Bestimmungen für das automationsunterstützte Grundbuch; § 5 GUG, BGBl 1980/550.

3) Jeder kann in das Hauptbuch, das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen, die Hilfsverzeichnisse, das Tagebuch, die Urkundensammlung und die Grundbuchsmappe nach Maßgabe des § 5 GUG Einsicht nehmen. Die Einsicht in das Hauptbuch hat grundsätzlich durch Ausfolgung eines (gebührenpflichtigen) Ausdrucks zu erfolgen. Auf Verlangen hat der Grundbuchsführer jedoch mündlich kurze Mitteilungen über Eintragungen im Hauptbuch oder in Hilfsverzeichnissen (wobei die Einsicht in das Personenverzeichnis eingeschränkt ist [Auskunft aus dem Personenverzeichnis erhalten nur die im Grundbuch eingetragenen Personen und die Personen, die ein rechtliches Interesse darlegen, in dem dadurch gerechtfertigten Umfang] zu erteilen.

Jeder, der in das Grundbuch Einsicht nimmt, kann sich darauf verlassen, dass alle Eintragungen vollständig und richtig sind. Das Öffentlichkeitsprinzip kann als grundlegendes Prinzip des Grundbuchsrechts bezeichnet werden.

Das Öffentlichkeitsprinzip teilt sich in den formellen Teil (Öffentlichkeitsgrundsatz) und den materiellen Teil (Vertrauensgrundsatz [positive Seite: was eingetragen ist, gilt; negative Seite: was nicht eingetragen ist, gilt nicht]).⁷

Schrifttum

Divis/Rfha, Vom Notar vorgenommene Eintragungen in öffentliche Register in der Tschechischen Republik, NZ 2017/48, 121

Rechtsprechung

1. Ein (urkundlich nachgewiesener) Pflichtteilsberechtigter/Alleinerbe hat Anspruch auf Einsicht in das Personenverzeichnis des Grundbuchs gemäß § 5 Abs 4 GUG. Auch aufgrund des geringeren Schutzes der im Grundbuch gespeicherten Daten (vgl § 6 GUG) ist das Auskunftersuchen auch datenschutzrechtlich zulässig. (LG f ZRS Wien 27.4.2019, 46 R 417/18s = VdRÖ-GB-045-2019)

2. Der Umstand, dass ein Register, also vor allem das Firmenbuch und das Grundbuch, öffentlich ist, bedeutet nur, dass jeder darin Einsicht nehmen

⁷ Vgl Bayer, Grundbuch NEU⁵ (2022) 23 f.

Bei der Hypothek bedarf es der Einverleibung der Übertragung des Pfandrechts. (T1); Bem: Nicht: Einverleibung der Übertragung der besicherten Forderung. (T2) (RIS-Justiz RS0015158)

15. Die Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts infolge Nichtvorliegens der erforderlichen Zustimmung der Grundverkehrsbehörde kann im Falle der dennoch erfolgten grundbücherlichen Durchführung des Rechtsgeschäfts, die im rechtlichen Interesse beider vertragschließenden Teile gelegen ist, im Bereich des Grundverkehrsrechts ausschließlich im Rahmen des § 14 Abs 3 Sbg GVG wahrgenommen werden; die Austragung zivilrechtlicher Streitigkeiten kann nur auf dem dafür vorgesehenen Wege erfolgen. (VwGH 9.5.1990, 89/02/0136)

2. Gegenstand der Einverleibung oder Vormerkung.

§ 9. Im Grundbuch können nur dingliche Rechte und Lasten, ferner das Wiederkaufs- und das Vorkaufsrecht (§§ 1070 und 1073 ABGB.) sowie das Bestandrecht (§ 1095 ABGB.) eingetragen werden.

Anmerkung

1) Überdies können die Vorrangseinräumung und das Veräußerungs- und Belastungsverbot nach § 364c ABGB, JGS 1811/946, einverleibt und vormerkelt werden.

Rechtsprechung

- I. Allgemeine Entscheidung zu § 9 (E 1)
- II. Entscheidungen zu § 9 (Eigentumsrecht) (E 2–E 4)
- III. Entscheidungen zu § 9 (Dienstbarkeit) (E 5–E 9)
- IV. Entscheidung zu § 9 (Reallast) (E 10)
- V. Entscheidungen zu § 9 (Baurecht) (E 11–E 13)
- VI. Entscheidungen zu § 9 (Vorkaufsrecht) (E 14–E 44)
- VII. Entscheidungen zu § 9 (Bestandrecht) (E 45–E 58)
- VIII. Entscheidungen zu § 9 (Belastungs- und Veräußerungsverbot) (E 59–E 70)

I. Allgemeine Entscheidung zu § 9

1. Im Sachenrecht herrscht Typenzwang. Aus dem Gesetz ergibt sich eine geschlossene Zahl von dinglichen Rechten. Den Parteien steht es nicht frei, neue Sachenrechte zu bilden. Auch die Ausgestaltung der Sachenrechte nach Inhalt und Umfang ist abschließend im Gesetz geregelt. Das gilt auch für das Fischereirecht.

Eine gesetzlich nicht vorgesehene Verdinglichung eines obligatorischen Rechtsverhältnisses ist daher nicht möglich. (T2)

Die in den Jagdgesetzen enthaltenen Regelungen über die Ausübung des Jagdrechts ändern nichts daran, dass das Jagdrecht an sich dem Grundeigen-

97. Für das Wirksamwerden des Richtervorbehalts nach § 16 Abs 2 Z 6 RpfLG reicht es aus, dass die Notwendigkeit der Berücksichtigung einer ausländischen Rechtsvorschrift zumindest in Betracht kommt.

Das Recht der Europäischen Union zählt zum österreichischen Rechtsbestand und ist daher nicht als ausländisches Recht anzusehen. (T2)

Anwendung nicht nur der zum österreichischen Rechtsbestand gehörigen EuErbVO, sondern aufgrund des dort angeordneten Kollisionsrechts auch des materiellen deutschen Erbrechts (T3)

Auch das Haager Unterhaltsprotokoll (HUP) ist nicht als ausländisches Recht anzusehen. (T4) (RIS-Justiz RS0125906)

98. Gesellschaftsverträge – Anwendung deutschen Rechts (§ 16 Abs 2 Z 6 RpfLG; §§ 1, 10 IPRG; § 477 Abs 1 Z 2 ZPO)

Für das Wirksamwerden des Richtervorbehalts nach § 16 Abs 2 Z 6 RpfLG reicht es aus, dass die Notwendigkeit der Berücksichtigung einer ausländischen Rechtsvorschrift zumindest in Betracht kommt oder bloß Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ausländisches Recht relevant sein wird. Das Recht der Europäischen Union zählt zum österreichischen Rechtsbestand und ist nicht als ausländisches Recht anzusehen; hingegen ist das materielle Recht eines Mitgliedsstaats der Europäischen Union als ausländisches Recht anzusehen. (LG f ZRS Wien 19.5.2021, 47 R 94/21b = RpfLSlgG 3868)

99. Belastungs- und Veräußerungsverbot – Lebensgefährte zählt nicht zum Personenkreis (§ 364c ABGB). (LG f ZRS Wien 7.8.2015, 47 R 196/15v = RpfLSlgG 3499)

100. „Übernahme“ eines Belastungs- und Veräußerungsverbotes (kein Personenkreis des § 364c ABGB)

Ein Belastungs- und Veräußerungsverbot, das zugunsten einer Person eingetragen ist, die nicht zum Personenkreis des § 364c ABGB gehört, kann als unzulässig gelöscht werden bzw ist nicht zu beachten. (LG f ZRS Wien 14.9.2012, 47 R 264/12i = RpfLSlgG 3323)

101. Das Unterfertigen eines Vertrags durch einen Dritten ohne jeden Zusatz eines abzuleitenden Erklärungsinhalts ist undeutlich und deckt jedenfalls nicht die Zustimmung zur Liegenschaftsveräußerung durch das nach § 364c ABGB verbotsberechtigte Land. (OGH 20.3.2012, 5 Ob 32/12k = NZ 2014/3)

102. Das sich aus der Anmerkung der Konkursöffnung ergebende Eintragungshindernis nach § 94 Abs 1 Z 2 GBG bleibt weiterhin bestehen. Die Wirkungen einer Konkursaufhebung treten nämlich nicht schon mit dem Anschlag des Aufhebungsedikts, sondern erst mit der Rechtskraft des Aufhebungsbeschlusses ein (SZ 40/149). Erst dann erlangt der Gemeinschuldner die volle Verfügungsfähigkeit über sein vormals konkursunterworfenen Vermögen (vgl SZ 34/72). (RIS-Justiz RS0114075)

Der Postlauf wird bei der Berechnung der Rekursfrist miteingerechnet, das heißt, dass der Rekurs am letzten Tag der Frist beim Grundbuchsgericht eingelangt sein muss.

Fällt jedoch das Ende der Frist auf einen Samstag, Sonntag, gesetzlichen Feiertag oder den Karfreitag, gilt der Rekurs als rechtzeitig, wenn er am nächstfolgenden Werktag bei Gericht einlangt.⁴³

Rechtsprechung

1. Samstage, Sonntage und gesetzliche Feiertage werden zwar grundsätzlich bei der Berechnung der Frist mitgezählt. Fällt aber der letzte Tag einer Frist, vor deren Ablauf eine Handlung vorzunehmen ist, auf einen solchen Tag, so wird die Frist dahin verlängert, dass sie den nächstfolgenden Werktag einschließt. (OGH 31.8.2010, 5 Ob 160/10f = RpfISlgG 3204)

2. Zurückweisung eines verspäteten Rekurses (§ 123 GBG; § 106 ZPO)

Die Zustellung eines Grundbuchsbeschlusses erfolgt entsprechend der Vorschriften des § 120 GBG iVm § 106 ZPO. Ein verspätet eingelangtes Rechtsmittel ist zurückzuweisen. (LG f ZRS Wien 23.8.2013, 47 R 249/13k = RpfISlgG 3393)

3. Unterbrechung der Rechtsmittelfrist aufgrund eines Verfahrenshilfeantrags

Beantragt eine Partei innerhalb einer verfahrensrechtlichen Notfrist oder einer für eine solche eingeräumten Verbesserungsfrist die Begebung eines Rechtsanwalts im Wege der Verfahrenshilfe, so beginnt gemäß § 7 Abs 2 AußStrG für sie die Frist mit der Zustellung des Bescheids über die Bestellung des Rechtsanwalts und, wenn ein Schriftstück fristauslösend war, mit Zustellung auch dieses an den bestellten Rechtsanwalt neu zu laufen. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Begebung eines Rechtsanwalts abgewiesen, so beginnt die Frist mit dem Eintritt der Rechtskraft des abweisenden Beschlusses.

Hat der Antragsteller mit seinem Verfahrenshilfeantrag gerade nicht (auch) die Begebung eines Rechtsanwalts begehrt, so tritt die nach § 7 Abs 2 AußStrG damit verbundene Unterbrechungswirkung nicht ein und das vom Antragsteller erhobene Rechtsmittel ist somit verspätet.

Auch wenn der Antragsteller bei Erhebung seines Verfahrenshilfeantrags (noch) nicht anwaltlich vertreten war und er über die Voraussetzungen für die Unterbrechung der Rechtsmittelfrist nicht belehrt wurde, treten Säumnisfolgen grundsätzlich ex lege ein und sind davon unabhängig, ob die Partei in diesem Zusammenhang über die Rechtsfolgen belehrt wurde. (OGH 9.11.2011, 5 Ob 206/11x = RpfISlgG 3284)

43 Vgl Bayer, Grundbuch NEU⁵ (2022) 76 f.

VIERTES HAUPTSTÜCK.

Von der Bereinigung und Berichtigung des Grundbuches.

ERSTER ABSCHNITT.

Bereinigung des Grundbuches von Amts wegen.

1. Unzulässige Eintragungen.

§ 130. Ergibt sich aus einer Eintragung, daß ihr Inhalt nach dem Gesetz nicht Gegenstand einer grundbücherlichen Eintragung sein kann, so ist sie von Amts wegen als unzulässig zu löschen. Die Vorschriften des ersten bis dritten und fünften Hauptstückes, insb über die Verständigung der Beteiligten und den Rekurs, sind entsprechend anzuwenden.

Rechtsprechung

1. Grundbuchswidrige Eintragungen sind mit unheilbarer Nichtigkeit behaftet; sie ziehen daher auf keinen Fall – auch nicht gutgläubigen Dritten gegenüber – Rechtswirkungen nach sich. Darunter fallen jedoch nur solche Eintragungen, die ihres Gegenstands wegen nicht hätten stattfinden dürfen. Es muss sich um Eintragungen handeln, die ein Recht zum Gegenstand haben, das der geltenden Rechtsordnung überhaupt fremd ist oder dessen Eintragung weder im Grundbuchsgesetz noch in anderen Gesetzen zugelassen ist, und die einen physisch oder rechtlich unmöglichen Grundbuchsstand, dem die materielle Rechtsgrundlage nicht entsprechen kann, schaffen. Dass die der Eintragung zugrunde liegenden Urkunden nicht den Vorschriften des GBG (§§ 26 f, 32) entsprechen, macht die Eintragung noch nicht grundbuchswidrig; solche Formverletzungen können nur mit Rekurs gegen die Einverleibungsbewilligung bekämpft werden. (RIS-Justiz RS0060300)

2. Die Maßnahmen nach § 130 und § 131 GBG dienen der Grundbuchsbereinigung von Amts wegen, sodass den Parteien kein Antragsrecht und kein Rechtsmittel, sondern nur die Möglichkeit einer Anregung zusteht.

Es ist aber zu prüfen, ob die Eingabe nicht als Antrag nach § 136 GBG zu betrachten ist. (T2)

Ist eine Eintragung gegenstandslos, weil das Recht nachträglich außerbücherialich erloschen ist, besteht allerdings ein Überschneidungsbereich zu § 136 GBG. Im Fall einer gegenstandslos gewordenen und vom Grundbuchsgericht gemäß § 131 GBG unter Umständen von Amts wegen zu löschenden Eintragung kann nämlich grundsätzlich auch eine Berichtigung des Grundbuchs gemäß § 136 GBG vorgenommen werden. (T8) (RIS-Justiz RS0060931)

3. Hinsichtlich der Maßnahmen nach §§ 130, 131 GBG steht den Parteien weder ein Antragsrecht noch ein Rechtsmittel, sondern nur die Möglichkeit einer Anregung zu.

Anhang 1: AllgGAG (Auszug)

Bundesgesetz vom 19. Dezember 1929 über die innere Einrichtung und die Anlegung der Grundbücher (Allgemeines Grundbuchslegungsgesetz [Allg. G. A. G.]).

StF: BGBl. Nr. 2/1930 (NR: GP III 375 AB 418 S. 116.)

Änderung

BGBl. Nr. 39/1955 (NR: GP VII RV 382 AB 436 S. 60. BR: S. 90.)

BGBl. Nr. 306/1968 (NR: GP XI RV 508 AB 949 S. 105. u. 109. BR: S. 267.)

BGBl. I Nr. 112/2003 (NR: GP XXII RV 225 AB 269 S. 38. BR: AB 6896 S. 703.)

I. Innere Einrichtung der Grundbücher.

§ 1. (1) In die Grundbücher sind alle Liegenschaften mit Ausnahme jener aufzunehmen, die den Gegenstand eines Eisenbahnbuches oder Bergbuches bilden.

(2) Das öffentliche Gut (§ 287) und das Gemeindegut (§ 288 a. b. G. B.) sind auf Antrag in das Grundbuch aufzunehmen. Zur Antragstellung ist die zu privatrechtlichen Verfügungen über die Liegenschaft berufene öffentliche Stelle sowie jeder berechtigt, dem an ihr ein Recht zusteht, das in das Grundbuch eingetragen werden kann.

(3) Die übrigen im Absatz 1 bezeichneten Liegenschaften sind in die Grundbücher von Amts wegen aufzunehmen.

Anmerkung

1) Gegenstand eines Eisenbahnbuchs: § 2 EAG, RGBl 70/1874/70.

2) Liegenschaften können einer Bergbucheinlage nicht mehr zugeschrieben werden.

3) Siehe auch § 2b GUG (Anhang 3) und Anmerkung 1 zu § 2b GUG.

Rechtsprechung

1. Unter der Oberfläche einer Liegenschaft befindliche, nicht als Fundament eines Gebäudes dienende Presshäuser, Keller und auch Tiefgaragen können als selbstständige unbewegliche Sachen gesehen und als eigene Grundbuchs-körper behandelt werden.

Seit 1.1.2009 ist die Sonderrechtsfähigkeit von unterirdischen Räumen nach § 300 ABGB idF BGBl I 2008/100 zu beurteilen. Mit § 300 ABGB nF soll die durch das Hofkanzleidekret bewirkte Rechtslage über den 31.12.2009 hinaus aufrechterhalten werden.

(4) Die Urkundensammlung (§ 1 GBG) ist nur durch Speicherung der Urkunden in einer Urkundendatenbank zu führen; die Zurückbehaltung von Abschriften (§ 6 Abs. 1 GBG) hat zu unterbleiben.

Anmerkung

1) Zu Abs 1: Integration von Grundbuch und Kataster.

2) Seit der Umstellung des „händisch geführten“ Grundbuchs auf das ADV (= automationsunterstützte Datenverarbeitung)-Grundbuch wird es in der Grundstücksdatenbank mit dem Kataster verknüpft geführt.

Neben dem Hauptbuch (wo nur die „aktuellen“ = aufrechten Grundbucheintragen ersichtlich sind) besteht das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen (= historisches Einlagezahlenverzeichnis bzw historischer Auszug), welches rechtlich dem Hauptbuch gleicht. (Das Hauptbuch setzt sich somit seit der Umstellung aus dem aktuellen und dem historischen Teil zusammen.)

Bis zum Jahr 2006 wurde von jeder Urkunde, aufgrund derer eine bürgerliche Eintragung erfolgte, eine beglaubigte Abschrift (bzw das Original) beim Grundbuch zurückbehalten. Diese Abschriften bilden die (händisch geführte) Urkundensammlung. Diese ist nach Jahren und Tagebuchzahlen geordnet. Sucht man eine Urkunde, muss man im Hauptbuch Einsicht nehmen, da die Tagebuchzahl jeder Urkunde vor der grundbücherlichen Eintragung angeführt ist.

Seit Mitte 2006 ist die Urkundensammlung österreichweit nur durch Speicherung der Urkunden in einer Urkundendatenbank zu führen; die Zurückbehaltung von Abschriften hat seitdem zu unterbleiben. Wie schon vorstehend erwähnt, befinden sich bis zum Zeitpunkt der Umstellung die Urkunden (Eintragungsgrundlagen) in Urschrift oder in beglaubigter Abschrift in der händisch geführten Urkundensammlung bei dem Gericht, bei dem auch die Eintragung ins Grundbuch erfolgt ist. Nach dem Umstellungszeitpunkt eingelangte Urkunden sind mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung bundesweit über das Intranet (bzw Internet) abrufbar (ausgenommen davon sind lediglich Urkunden, die sich nicht zur elektronischen Speicherung eignen [zB Urkunden, die größer als DIN A4 sind, udgl]).¹

Rechtsprechung

1. Ein Recht auf Richtigstellung oder Löschung personenbezogener Daten im Grundbuch kann nur nach grundbuchsrechtlichen Vorschriften durchgesetzt werden, nicht jedoch nach Datenschutzrecht. (OGH 16.7.2013, 5 Ob 40/13p = jusIT 2013/107)

2. Der das Richtigstellungs- und Löschungsrecht regelnde § 27 DSG 2000 ist auf das Grundbuch nicht anzuwenden. Diese Rechte sind in Grundbuchs-

¹ Vgl Bayer, Grundbuch NEU⁵ (2022) 1 f.