

Garantien für ein sicheres Grundbuch

Beispiel Österreich



- Organisation
- Struktur
- Geschichte
- Workflow
- Technik
- Rahmenbedingungen
- Prinzipien

Organisation

- In Österreich bestehen Kataster und Grundbuch nebeneinander.
- Kataster:
vermisst und beschreibt das Land (Nutzung, Ausmaß, etc).
- Grundbuch:
hält die Sachenrechte fest (Eigentum, Pfandrecht, andere Belastungen).

Organisation

- Kataster:
 - wird von 48 Vermessungsämtern geführt;
 - zuständig: Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit.
- Grundbuch:
 - wird von Grundbuchsabteilungen bei 141 Bezirksgerichten geführt;
 - zuständig: Bundesministerium für Justiz.

Organisation

- Grundbuch:
 - jeder Grundbuchsabteilung steht ein Richter vor;
 - die Arbeit wird jedoch von Rechtspflegern geleistet;
 - diese sind nur an Weisungen ihres Richters gebunden;
 - diese Personen werden nach der Matura (Abitur) von der Justiz durch 3 Jahre ausgebildet und erhalten nach einer Prüfung die Befähigung für diese Arbeit.

Struktur

- Das Staatsgebiet Österreichs ist in (politische) Gemeinden eingeteilt.
- Diese Gemeinden sind in Katastralgemeinden (KG) eingeteilt.
- Das Grundbuch teilt die Katastralgemeinden in Liegenschaften ein.
- Der Kataster teilt die Katastralgemeinden in Grundstücke (GSt) ein.
- Daher ist jedes Stück Land
 - mit Grundstücksnummer und Nummer/Name der Katastralgemeinde (KG) eindeutig bezeichnet, zB GSt Nr. 123/1 KG Neubau 01010
 - **und** gehört zu einer Liegenschaft, eindeutig bezeichnet mit Einlagezahl (EZ) und Katastralgemeinde (KG)
zB EZ 322 KG Neubau 01010

Struktur

- Kataster
 - Besteht aus
 - Beschreibung der Grundstücke:
ID, Nutzung, Ausmaß, Nummer der Katastralmappe,
 - Adressregister¹⁾:
Adresse der Grundstücke und
 - Katastralmappe:
Vermessungsdaten, zeichnerische Darstellung;

¹⁾ Ist eigenes Register außerhalb der Grundstücksdatenbank zur österreichweiten Führung der Adressen durch die Gemeinden; nicht identisch mit Adreßabfrage/Straßenverzeichnis im Grundbuch!

Struktur

- Grundbuch
 - Besteht aus Hauptbuch, Urkundensammlung und Grundbuchsmappe
 - Im Hauptbuch werden die Daten der Liegenschaften eingetragen.
 - In der Urkundensammlung werden alle Urkunden hinterlegt, die die Grundlage der Eintragung sind.
 - Die Grundbuchsmappe enthält Papier-Kopien der Katastermappe (heute praktisch ersetzt durch DKM)
 - Weiters ist das Hauptbuch in drei Blätter eingeteilt:

Struktur - Grundbuch

Die einzelnen Blätter enthalten folgende Eintragungen:

- A-Blatt:
 - alle Grundstücke, aus der die Liegenschaft besteht,
 - Änderungen (Zu- und Abschreibung von Grundstücken),
Kontrolleintragungen und öffentlich rechtliche Lasten.
- B-Blatt:
 - der Eigentümer oder die Miteigentümer und deren
Miteigentumsanteil
- C-Blatt:
 - Pfandrechte, Servituten und andere Lasten.

Struktur – Grundbuch Beispiel

```

GRUNDBUCH 01010 Neubau                               EINLAGEZAHL  322
BEZIRKSGERICHT Josefstadt
***** ABFRAGEDATUM  2004-11-08
Letzte TZ  4989/2000
***** A1 *****
  GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  123/1   G  Baufl.(Gebäude)      *      5828  Neustiftg. 2
***** A2 *****
  4  a  3778/1996  Urkunde 1995-06-06  Zuschreibung Teilfläche(n)  Gst 1863/1 aus
        EZ 324, Einbeziehung in Gst 123/1
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Republik Österreich (Bundesgebäudeverwaltung)
    ADR: Burghauptmannschaft Österreich  Hofburg-Schweizerhof  1010
    a 1500/1961 Kaufvertrag 1960-03-28 Eigentumsrecht
***** C *****
  1  a  1500/1961
      VORKAUFSRECHT gem Par 10 Kaufvertrag 1960-03-28 für
      Volksrepublik Ungarn
  2  a  3778/1996
      DIENSTBARKEIT an Gst 123/1, beschränkt auf Teilstück 5 gem
      Vertrag 1995-06-06 Pkt 1 für Stadt Wien (Wasserwerke)
***** ENDE *****
  
```

Geschichte

- Kataster:
 - Der Kataster in Österreich wurde zwischen 1817 und 1848 angelegt.
 - Seither wurde teilweise systematisch oder anlassbezogen (Teilung von Grundstücken) neu vermessen.
 - Die Führung des Katasters wurde von 1979 bis 1986 auf Informationstechnik umgestellt.
 - Die Katastralmappe (damit auch die Grundbuchsmappe) wird seit einigen Jahren als DKM²⁾ elektronisch geführt und kann im Internet eingesehen werden.

²⁾ Digitale Katastralmappe

Geschichte

- Grundbuch:
 - Der Eintragungsgrundsatz wurde bereits 1812 im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) festgelegt.
 - Grundbücher moderner Art wurden in Österreich um 1870 bei den Bezirksgerichten eingerichtet.
 - Von 1981 bis 1992 wurden die ledergebundenen Folianten in ein Datenbanksystem übertragen und die Führung des Grundbuchs auf Informationstechnik umgestellt.

Workflow - typisch

1. Vor dem Grundbuchsverfahren:

- Die Parteien einigen sich über Objekt und Preis.
- Ein schriftlicher Vertrag wird aufgesetzt (meistens mit Hilfe eines Notars oder Rechtsanwalts).
- Die Unterschriften der Parteien auf dem Vertrag werden beglaubigt (beim Notar oder bei Gericht).
- Der Vertrag wird den Finanzbehörden zur Bestimmung der Grunderwerbssteuer angezeigt.
- Im Fall eines bäuerlichen Gutes oder wenn der Käufer Ausländer ist: Einholung einer Genehmigung bei der Agrarbehörde.
- Antrag beim zuständigen Gericht samt Unterlagen

Workflow - typisch

2. In der Einlaufstelle des Gerichts:

- Antrag wird mit Eingangsstampiglie versehen, die Datum **und** Uhrzeit enthält,.

3. In der Grundbuchskanzlei:

- Der Antrag wird hinsichtlich seiner Metadaten im "Tagebuch" (elektronisch geführtes Aktenprotokoll) erfasst.
- Damit vergibt das System eine Aktenzahl, die sogenannte Tagebuchzahl (TZ) und setzt im Grundbuch die Plombe.
- Der Antrag und alle Unterlagen werden mit der TZ versehen.
- Der so gebildete Akt wird dem Rechtspfleger vorgelegt.

Workflow - typisch

4. Rechtspfleger/in:

- prüft Buchstand, Antrag und Unterlagen;
- wenn alles ok,
 - erfasst er/sie die Änderungen am Bildschirm
 - unterschreibt im Akt und
 - entfernt die Plombe - damit ist die Änderung im Grundbuch vollzogen und unveränderbar!

Workflow - typisch

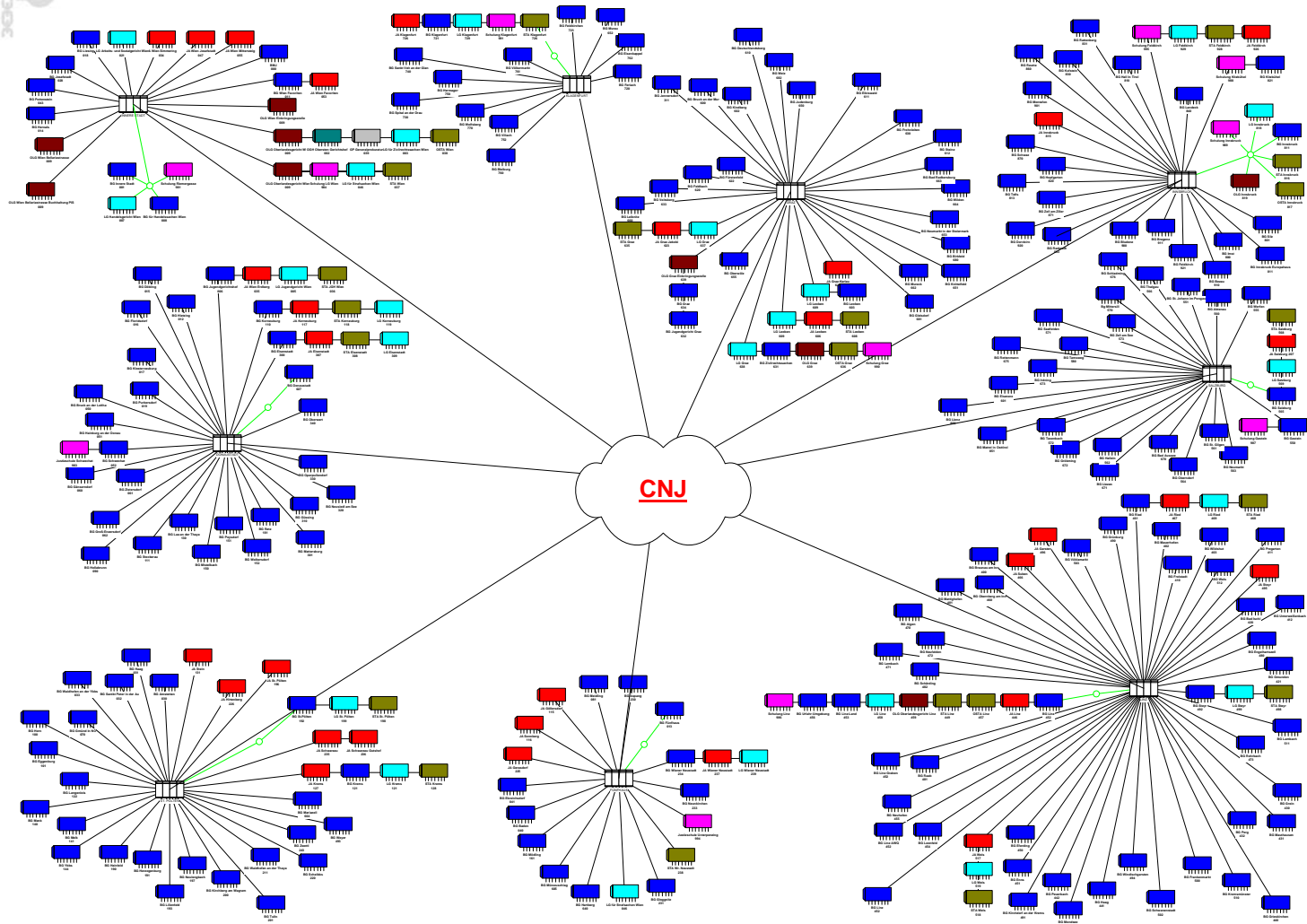
5. Grundbuchskanzlei:

- fertigt die Beschlüsse aus,
- berechnet die Gebühren,
- sendet Beschluss an
 - **alle, in deren bücherliche Rechte eingegriffen wird** (mit "Rückschein" ^{*)}),
 - Antragsteller,
 - Wohnsitzfinanzamt,
 - Gemeinde
- legt Urkunden, die die Basis für die Eintragung waren, in die Urkundensammlung

^{*)} postalische Empfangsbestätigung

Technik

- Grundbuch und Kataster sind in einer gemeinsamen Datenbank gespeichert = "Grundstücksdatenbank".
- Gericht und Vermessungsamt ändern im Rahmen ihrer Zuständigkeit den Inhalt dieser Datenbank.
- Die Datenbank ist für alle Gerichte und Vermessungsämter im "Bundesrechenzentrum" zentral installiert.
- Gerichte und Vermessungsämter sind über ein Netzwerk angeschlossen und
- verwenden Personal Computer als "Terminals".
- Die Leitungen sind sicher (geschlossenes Netzwerk).



Vorteile der zentralen Lösung:

- Keine Insellösungen an den einzelnen Standorten,
- die jeweils einen kompletten Rechenzentrumsbetrieb benötigen würden.
- Bei zentralem Betrieb kann die professionelle Betreuung sichergestellt und
- damit Datenverlust vermieden werden.
- Außerdem kann es nicht so leicht vorkommen, dass Rechtspfleger und Administrator betrügerisch zusammenarbeiten.
- Einheitlichkeit der Lösung ist gewährleistet,
- Änderungen im System müssen nur einmal zentral durchgeführt werden.

Weitere Sicherheitsvorkehrungen:

- Zutrittskontrolle zum Terminal,
- Zugangskontrolle (login) zur Grundbuchapplikation,
- Protokollierung des Datenverkehrs zwischen Terminal und zentraler Applikation, ergänzt um die Daten der Person, die sich eingeloggt hat, und um einen Timestamp,
- Datensicherung und -archivierung,
- "Löschen" von Eintragungen im Grundbuch (zB alter Eigentümer wird durch neuen Eigentümer ersetzt) darf nie physisches Löschen bedeuten: In Österreich werden die gelöschten Daten in ein eigenes Verzeichnis gestellt und bleiben dort abfragbar.

Rahmenbedingungen:

- Ausreichende Gehälter der Mitarbeiter
- Gute Schulung der Mitarbeiter
- Ordentlich ausgestattete Arbeitsplätze
- Zuverlässige Verfahren bei Beglaubigung der Unterschriften
- Bestmögliche Identifizierung von Personen (Österreich: Eigentümer über Name und Geburtsdatum)
- Seriöse Notare, die bei Vertragserrichtung **beide** Parteien korrekt beraten.

1. Eintragungsgrundsatz

- Die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung der bürgerlichen Rechte wird nur durch die Eintragung ins Grundbuch bewirkt.
- Ausnahmen:
 - Universalsukzession (Erbgang, Verschmelzung)
 - Zwangsversteigerung (Erwerb durch Zuschlag)
 - Enteignung (Erwerb zB mit Erlag der Entschädigungssumme)
 - Ersitzung (Gutgläubigkeit, 30/40 Jahre Zeitablauf)
 - Gutgläubige Bauführung auf fremdem Grund gegen schlechtgläubigen Eigentümer

2. Publizitätsgrundsatz

- *formell (Öffentlichkeitsgrundsatz):*

Das Grundbuch ist öffentlich; jedermann kann Einsicht nehmen.

- *materiell (Vertrauensgrundsatz):*

Geschützt wird, wer im Vertrauen auf das Buch erwirbt - im Vertrauen darauf, dass

- die Eintragungen richtig sind (positive Seite) bzw.
- es keine nicht eingetragenen Rechte gibt (negative Seite).

3. Antragsprinzip

- Eintragungen erfolgen nicht von Amtswegen, sondern nur auf Antrag - aber
 - unzulässige oder gegenstandslose Eintragungen sind von Amtswegen zu löschen;
 - erfährt das Gericht von Vermessungsbehörde, Verlassenschaftsgericht oder Exekutionsgericht, dass die Verbücherung des Eigentums unterblieben ist, hat es auf Ordnung zu dringen; im Falle der Verlassenschaftsabhandlung die Eintragung von Amtswegen zu bewirken.
- Das Grundbuchsgericht darf daher nicht mehr bewilligen als begehrt wurde (weniger schon: Teilstattgebung)

4. *Legalitätsprinzip*

- Das Gericht hat das Recht und die Pflicht, Antrag und Beilagen zu prüfen:
 - ob in Ansehung der Liegenschaft oder des Rechts kein Hindernis gegen die begehrte Eintragung hervorgeht (Vormann);
 - ob kein begründetes Bedenken besteht gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung oder gegen die Befugnis der Antragssteller zum Einschreiten;
 - ob das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Gültigkeit des Titels).
- Das Gericht hat sich dabei auf die Aktenlage (Grundbuchsstand und vorgelegte Urkunden) zu beschränken.

5. Rangprinzip

- Die Rangordnung einer Eintragung richtet sich nach dem Zeitpunkt, in dem die Eingabe beim Grundbuchsgericht eingelangt ist.
 - Bei widerstreitenden Gesuchen ist das spätere abzuweisen.
 - Besondere Bedeutung für das Pfand:
Befriedigung der Pfandgläubiger bei zwangsweiser Versteigerung richtet sich nach der Reihenfolge des Ranges, wenn der Erlös der Versteigerung nicht zur Befriedigung aller Gläubiger ausreicht.
- Ausnahmen:
Vorzugspfandrecht, nur ausnahmsweise; abgesichert durch Anmerkung, die warnt.

6. *Spezialitätsgrundsatz*

- Das Sachenrecht kennt grundsätzlich keine Universalsukzession; es können daher Sachenrechte nur an bestimmten Einzelsachen erworben werden,
 - hinsichtlich Grund und Boden daher nur an allen Grundstücken der Liegenschaft;
 - sollte nur ein Teil der Liegenschaft verkauft oder belastet werden, müssen zuvor die bestimmten Teile in eine neue Liegenschaft übertragen werden.
- Objekt und Inhalt der Eintragung müssen wie die Eintragung selbst genau bestimmt sein.