

[Home](#) > [Laufender Betrieb](#) > [Grundbuch](#)

Grundbuch

Dieses Dokument wurde erstellt am 22.04.2019

Inhaltsverzeichnis

- [Grundbuch – Allgemeines](#)
 - [Weiterführende Links](#)
 - [Rechtsgrundlagen](#)
- [Grundbuch – Bestandteile](#)
 - [Grundbuchsmappe](#)
 - [Weiterführende Links](#)
 - [Hauptbuch](#)
 - [Rechtsgrundlagen](#)
 - [Hilfsverzeichnisse](#)
 - [Weiterführende Links](#)
 - [Urkundensammlung](#)
 - [Weiterführende Links](#)
 - [Rechtsgrundlagen](#)
 - [Verzeichnis der gelöschten Eintragungen \(Löschungsverzeichnis\)](#)
- [Grundbuchseintragung](#)
 - [Rechtsgrundlagen](#)
 - [Einverleibung bzw. Löschung](#)
 - [Inhaltliche Beschreibung](#)
 - [Zuständige Stelle](#)
 - [Kosten](#)
 - [Zusätzliche Informationen](#)
 - [Weiterführende Links](#)
 - [Rechtsgrundlagen](#)
 - [Experteninformation](#)
 - [Vormerkung](#)
 - [Inhaltliche Beschreibung](#)
 - [Zuständige Stelle](#)
 - [Kosten](#)
 - [Rechtsgrundlagen](#)
 - [Experteninformation](#)
 - [Anmerkung](#)
 - [Inhaltliche Beschreibung](#)
 - [Anmerkung der Rangordnung](#)
 - [Anmerkung der Rangordnung zugunsten einer bestimmten Person](#)
 - [Zuständige Stelle](#)
 - [Kosten](#)
 - [Zusätzliche Informationen](#)
 - [Weiterführende Links](#)
 - [Rechtsgrundlagen](#)
 - [Experteninformation](#)
 - [Ersichtlichmachung](#)
 - [Inhaltliche Beschreibung](#)
 - [Zuständige Stelle](#)
 - [Kosten](#)
 - [Rechtsgrundlagen](#)
 - [Experteninformation](#)
- [Grundbuchseinsicht](#)
 - [Allgemeines zur Grundbuchseinsicht](#)
 - [Weiterführende Links](#)
 - [Rechtsgrundlagen](#)
 - [Einsichtnahme und Abfragen bei Gericht](#)
 - [Zuständiges Gericht](#)
 - [Gebühren](#)
 - [Einsichtnahme bei Notaren](#)
 - [Weiterführende Links](#)
 - [Grundbuchsabfrage über das Internet](#)
 - [Gebühren](#)
- [Erläuterungen zum Grundbuchsauszug](#)
 - [Aufbau eines Grundbuchsauszugs](#)

- [Rechtsgrundlagen](#)
- [Beispiel eines Ausdrucks eines Grundbuchsatzugs](#)
- [Besonderheiten im B-Blatt](#)
 - [BEISPIEL](#)
 - [BEISPIEL](#)
 - [BEISPIEL](#)
- [Besonderheiten im C-Blatt](#)
 - [BEISPIEL](#)
 - [BEISPIEL](#)
 - [BEISPIEL](#)
 - [BEISPIEL](#)
- [Erläuterungen zur Aufschrift](#)
- [Gestaltung des A1-Blattes](#)
 - [BEISPIEL](#)
- [Gestaltung von A2-, B- und C-Blatt](#)
 - [BEISPIEL](#)
 - [BEISPIEL](#)
 - [BEISPIEL](#)
- [Kosten eines Grundbuchsatzugs](#)
 - [Rechtsgrundlagen](#)
- [Verwendete Abkürzungen](#)

Grundbuch

Aktuelle Informationen über Grundbuch, Grundbucheintragung, Einverleibung, Vormerkung, Anmerkung, Ersichtlichmachung, Erklärungen zum Grundbuchsauszug etc.

Information für Einsteiger

Das Grundbuch ist ein öffentliches Verzeichnis, das von den [» Bezirksgerichten](#) geführt wird. Jede/jeder hat die Möglichkeit in das Grundbuch Einsicht zu nehmen. Die Einsichtnahme kann bei Gericht, bei Notarinnen/Notaren oder auch elektronisch erfolgen.

Durch die Eintragung in das Grundbuch können bestimmte Rechte erworben werden und jede/jeder kann grundsätzlich auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs vertrauen.

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Grundbuch – Allgemeines

Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Verzeichnis, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden [» dinglichen Rechte](#) eingetragen werden:

- Eigentum
- [» Wohnungseigentum](#)
- [» Pfandrecht](#)
- [» Baurecht](#)
- [» Dienstbarkeiten](#) und Reallasten (von beiden gibt es verschiedene Arten)

Darüber hinaus kann durch [» Anmerkungen](#) (z.B. [» Anmerkung der Rangordnung](#), Konkurs, Minderjährigkeit, laufendes Versteigerungsverfahren) und Ersichtlichmachungen (Berechtigungen aus Grunddienstbarkeiten, öffentlich rechtliche Verpflichtungen etc.) auf bestimmte rechtlich erhebliche Tatsachen hingewiesen werden.

HINWEIS Nähere Informationen zur [» Namensänderung im Grundbuch](#) finden sich auf oesterreich.gv.at.

Die Bedeutung des Grundbuchs liegt vor allem darin, dass die erwähnten [» dinglichen Rechte](#) nur durch [» Eintragung in das Grundbuch](#) erworben werden können (sogenannter Eintragungsgrundsatz) und dass jede/jeder grundsätzlich auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs in Verbindung mit der Urkundensammlung vertrauen kann (sogenannter Vertrauensgrundsatz).

HINWEIS Eine [» Grundbucheinsicht](#) ist für jede/jeden möglich!

Die Basis für das Grundbuch bildet der **Kataster**, weil er [» Katastralgemeinde](#) und Grundstück definiert. Er ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zur Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse (z.B. Lage, Fläche, Benützungsort) und – soweit der [» Grenzkataster](#) angelegt worden ist – zum verbindlichen Nachweis der Grenzen. Beim Vermessungsamt kann auch ein [» Antrag auf Durchführung verschiedener Amtshandlungen](#), wie Grenzvermessung oder Vereinigung von Grundstücken, aber auch Grundstücksübertragungen, sofern bestimmte gesetzliche Regelungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes zutreffen, gestellt werden.

Somit verwalten Grundbuch und Kataster überschneidende Datenkreise. Seit der Umstellung auf die **Grundstücksdatenbank** – das ist eine zentrale Datenbank, die in der Bundesrechenzentrum GesmbH eingerichtet ist – werden die Daten beider Bereiche elektronisch miteinander verknüpft.

Im Hinblick auf das Grundbuch werden in der Grundstücksdatenbank

- das [Hauptbuch](#),
- das [Verzeichnis der gelöschten Eintragungen](#) und
- die [Hilfsverzeichnisse](#)

(durch Speicherung der Eintragungen) geführt.

HINWEIS Die [Urkundensammlung](#) ist nicht in der Grundstücksdatenbank gespeichert, sondern seit etwa dem Jahr 2006 im Urkundenarchiv der Justiz. Nicht gespeicherte Urkunden können nach wie vor nur bei dem Gericht eingesehen werden, bei dem sie in die Urkundensammlung aufgenommen worden sind. Die Einsicht in bereits elektronisch gespeicherte Urkunden erfolgt wie die Einsicht in das [Hauptbuch](#). Ab wann bei den einzelnen Gerichten die Urkundensammlung elektronisch geführt wird (also der Umstellungszeitpunkt), ist aus den Kundmachungen der Justiz zu ersehen.

Im Hinblick auf den Kataster kann mit Hilfe der Grundstücksdatenbank u.a. in

- das Grundstücksverzeichnis,
- die digitale Katastralmappe (DKM), das ist eine geometrische Darstellung der Grundstücke in einheitlichem Landessystem, und in
- die Koordinatenverzeichnisse der Fest- und Grenzpunkte

unmittelbar eingesehen werden.

Aus historischen Gründen haben sich folgende Zuständigkeiten ergeben:

- Einrichtung des Grundbuchs: das Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz
- Führung des Grundbuchs: die Bezirksgerichte
- Einrichtung des Katasters: das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
- Führung des Katasters: die Vermessungsämter

Weiterführende Links

- [Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz \(BMVRDJ\)](#)
- [Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen \(BEV\)](#)
- [Bundesrechenzentrum GesmbH \(BRZ\)](#)
- [Ediktsdatei \(BMVRDJ\)](#)
- [Gerichtssuche \(BMVRDJ\)](#)
- [Kundmachungen der Justiz \(BMVRDJ\)](#)
- [Vermessungsamt \(BEV\)](#)

Rechtsgrundlagen

- [Allgemeines Grundbuchgesetz 1955](#) (GBG 1955)
- §§ [13](#), [15](#) ff [Liegenschaftsteilungsgesetz](#)

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Grundbuch – Bestandteile

Das Grundbuch besteht aus mehreren Teilen, nämlich dem Hauptbuch, welches zur Aufnahme der Grundbucheintragungen bestimmt ist, dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen, den Hilfsverzeichnissen, der Urkundensammlung sowie der Grundbuchsmappe.

Stand: 08.04.2019

Abgenommen durch:

- USP-Redaktion

Grundbuchsmappe

Das ist eine Landkarte, die die örtliche Lage der Grundstücke (unter Angabe der Grundstücksnummer) und ihre Grenzen wiedergibt. Sie ist ein Abdruck der Katastermappe und hat keine rechtliche Bedeutung im Grundbuch, sondern dient nur der Auffindung der » [Einlagezahl](#) (EZ) über die in der Mappe gefundene Grundstücksnummer. Die Mappe kann am Bildschirm (Gericht, Vermessungsamt, » [Internet](#)) dargestellt und ausgedruckt werden. Beim Vermessungsamt kann auch ein Antrag auf Durchführung verschiedener Amtshandlungen, wie Grenzvermessung oder Vereinigung von Grundstücken, aber auch Grundstücksübertragungen, sofern bestimmte gesetzliche Regelungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes zutreffen, gestellt werden.

Weiterführende Links

- » [Antrag auf Durchführung verschiedener Amtshandlungen \(BEV\)](#)
- » [Gerichtssuche \(BMVRDJ\)](#)
- » [Vermessungsamt \(BEV\)](#)

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Hauptbuch

Das Hauptbuch ist zur Aufnahme der » [Grundbucheintragungen](#) bestimmt. Es ist zunächst in » [Katastralgemeinden](#) (KG) gegliedert. Für jeden Grundbuchkörper (das ist die Liegenschaft, auf die sich Eintragungen beziehen) besteht eine so genannte **Einlage**, die je Katastralgemeinde mit der sogenannten **Einlagezahl (EZ)** eindeutig bezeichnet ist.

Jede Einlage besteht aus drei Teilen ("Blättern"):

- **A-Blatt – Gutsbestandsblatt**

Es besteht aus zwei Teilen:

- Im **A1-Blatt** sind alle zur Liegenschaft gehörigen Grundstücke mit ihrer Grundstücksnummer angeführt (in der Grundstücksabschrift werden hier weitere Daten des Katasters zum Grundstück wiedergegeben).
- Das **A2-Blatt** enthält mit dem Eigentum an Grundstücken verbundene Rechte (z.B. das Recht des Zugangs zu dem Grundstück über ein Nachbargrundstück) oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Auch Veränderungen des Grundbuchkörpers durch Zu- oder Abschreibungen von Grundstücken werden hier eingetragen.

- **B-Blatt – Eigentumsblatt**

Im Eigentumsblatt sind die Eigentümerin/der Eigentümer bzw. die Eigentümerinnen/Eigentümer der Liegenschaft eingetragen. Nach einer laufenden Nummer ist jeweils die Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl und die Eigentümerin/der Eigentümer des Miteigentumsanteils angegeben. Außerdem wird jedenfalls die Urkunde angeführt, die die Grundlage für den Eigentumserwerb war. Sie wird in der » [Urkundensammlung](#) verwahrt. Unterliegt die Eigentümerin/der Eigentümer in ihrer/seiner Vermögensverwaltung irgendwelchen Beschränkungen (z.B. Minderjährigkeit, Erwachsenenvertretung, Konkurs etc.), so ist das ebenfalls im B-Blatt eingetragen.

- **C-Blatt – Lastenblatt**

Es enthält die mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen (z.B. » [Pfandrechte](#), Veräußerungs- oder Belastungsverbote, » [Dienstbarkeiten \(Servituten\)](#), Bestands-, Vor- oder Wiederkaufsrechte). Solche Belastungen können sich auf die gesamte Liegenschaft oder auf bestimmte Eigentumsanteile erstrecken. In letzterem Fall wird durch den Vermerk "auf Anteil B-LNR..." darauf hingewiesen.

Belastungen gehen bei Kauf oder Verkauf grundsätzlich nicht unter, belasten daher die neue Eigentümerin/den neuen Eigentümer. Lässt die Verkäuferin/der Verkäufer diese Belastungen beim Verkauf löschen, spricht man von Lastenfreistellung.

HINWEIS Die » [Eintragungen im Grundbuch](#) über ein » [Pfandrecht](#) sagen nichts über die aktuelle Höhe der noch aushaftenden Verbindlichkeiten aus. Die Schuld kann schon teilweise oder ganz getilgt sein.

TIPP Erfragen Sie unbedingt den aktuellen Stand!

Rechtsgrundlagen

- [» Allgemeines Grundbuchgesetz 1955](#) (GBG 1955)
- §§ [» 13](#), [» 15](#) ff [» Liegenschaftsteilungsgesetz](#)

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Hilfsverzeichnisse

Hilfsverzeichnisse stellen Abfragemöglichkeiten aus der [» Grundstücksdatenbank](#) dar, um über einen Suchbegriff die [» Katastralgemeinde](#) und die [» Einlagezahl](#) der gesuchten Liegenschaft zu finden:

- **Personen- (Eigentümerinnen-/Eigentümer-)Verzeichnis**
Enthält für jedes Bundesland die Namen und Anschriften der im Grundbuch eingetragenen oder eingetragenen ehemaligen Eigentümerinnen/Eigentümer und Bauberechtigten. Die Suche in diesem Verzeichnis ist aus Datenschutzgründen beschränkt: Sie müssen dem Gericht bei der [» Grundbuchseinsicht](#) ein rechtliches Interesse darlegen bzw. ein solches urkundlich nachweisen.
- **Grundstücksverzeichnis**
Enthält für jede [» Katastralgemeinde](#) die Grundstücksnummern.
- **Anschriften (Straßen-)Verzeichnis**
Enthält für jede Ortsgemeinde die Grundstücksanschriften

Weiterführende Links

- [» Gerichtssuche \(BMVRDJ\)](#)

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Urkundensammlung

[» Grundbuchseintragungen](#) können nur auf Grund von Urkunden erfolgen. Diese Urkunden (z.B. der Kaufvertrag beim Erwerb des Grundeigentums durch Kauf) wurden bis zur elektronischen Umstellung in der Reihenfolge ihrer Tagebuchzahl (TZ; Aktenzahl des Grundbuchs) jahrgangsweise geordnet, zu Bänden gebunden und bei dem Bezirksgericht oder bei dem jeweiligen Landesarchiv verwahrt, das die [» Grundbuchseintragung](#) durchgeführt hat. Solche Urkunden können nur bei diesem Bezirksgericht (oder, sollten die Urkunden schon an das Landesarchiv abgegeben worden sind, bei diesem) eingesehen werden.

Seit etwa dem Jahr 2006 werden die Urkunden im elektronischen Urkundenarchiv der Justiz gespeichert. Die Einsicht in solche Urkunden erfolgt wie die Einsicht in das [» Hauptbuch](#).

Ab wann bei den einzelnen Gerichten die Urkundensammlung elektronisch geführt wird (also der Umstellungszeitpunkt), ist aus der Ediktsdatei unter Kundmachungen der Justiz zu ersehen.

Seit 1. Mai 2012 müssen Urkunden, speziell die im elektronischen Wege übermittelten Urkunden, einwandfrei lesbar und damit zur Aufnahme in die Urkundendatenbank geeignet sein.

Weiterführende Links

- [» Gerichtssuche \(BMVRDJ\)](#)
- [» Ediktsdatei \(BMVRDJ\)](#)
- [» Kundmachungen der Justiz \(BMVRDJ\)](#)

Rechtsgrundlagen

» [Allgemeines Grundbuchgesetz 1955](#) (GBG)

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Verzeichnis der gelöschten Eintragungen (Löschungsverzeichnis)

In das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen werden die von der Löschung betroffenen Eintragungen des » [Hauptbuchs](#) (automationsunterstützt) übertragen. Durch diese sofortige "Auslagerung" in das Lösungsverzeichnis bleiben einerseits jene von der Löschung betroffenen Eintragungen erhalten und andererseits ist es möglich, das Hauptbuch von den gelöschten Eintragungen freizuhalten.

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Grundbuchseintragung

Normalerweise gilt im Grundbuch das Prinzip: Wer zuerst kommt, hat das stärkere Recht. Ein » [Pfandrecht](#), das an 1. Stelle eingetragen ist, ist für die Gläubigerin/den Gläubiger besser abgesichert, als eines an 2. oder späterer Stelle.

Es gibt vier Arten von Eintragungen: Einverleibung, Vormerkung, Anmerkung, Ersichtlichmachung.

ACHTUNG Auch die **Löschung** ist eine Eintragung.

Grundbuchsansprüche sind grundsätzlich schriftlich einzubringen. Nur in einfachen Fällen (Löschungsansprüche, Ansprüche um Namensänderungen, einfache Eigentumsübertragungen) können Grundbuchsansprüche – sogenannte Grundbuchsgesuche – auch bei Gericht zu Protokoll erklärt werden d.h. mündlich bei Gericht vorgebracht werden.

Rechtsgrundlagen

» [Allgemeines Grundbuchgesetz 1955](#) (GBG)

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Einverleibung bzw. Löschung

Inhaltliche Beschreibung

Die Einverleibung (Eintragung) dient dem unbedingten Rechtserwerb bzw. Rechtsverlust, d.h. ein bestimmtes Recht geht ohne weitere Bedingungen auf eine Person über. Einverleibt wird z.B. das Eigentumsrecht, ein » [Pfandrecht](#), eine » [Dienstbarkeit \(Servitut\)](#). Auch die » [Löschung](#), z.B. eines » [Pfandrechts](#) oder einer » [Dienstbarkeit \(Servitut\)](#), ist eine Einverleibung.

Zuständige Stelle

Das örtlich zuständige » [Bezirksgericht](#), ausgenommen

- Das [» Bezirksgericht](#) für Handelssachen Wien
- Die Eisenbahnbücher (z.B. BG Linz, BG Innere Stadt Wien)

Kosten

- Eingabengebühren für den Antrag im [» Elektronischen Rechtsverkehr](#) : 44 Euro
Wenn die Antragstellung nicht im [» Elektronischen Rechtsverkehr](#) erfolgt: 62 Euro
- Zusätzlich für die Eintragung (Einverleibung) zum Erwerb des Eigentums und des [» Baurechts](#):
 - 1,1 Prozent vom Wert des Rechts
- Zusätzlich für die Eintragung (Einverleibung) zum Erwerb des [» Pfandrechts](#):
 - 1,2 Prozent vom Wert des Rechts
- Zusätzlich für die Eintragung einer Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung:
 - Prozent des Wertes
- Zusätzlich für die nachträgliche Eintragung (Einverleibung) des [» Pfandrechts](#) in der [» angemerkten Rangordnung](#) der beabsichtigten Verpfändung:
 - 0,6 Prozent vom Wert des Rechts

Der Wert des Rechts für die Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zu erzielen wäre (= **Verkehrswert**). Dies ist bei Kaufverträgen in der Regel der Kaufpreis. **Begünstigt** sind jedoch

- Rechtsgeschäfte im **erweiterten Familienkreis**, wie z.B. Übertragung eines Grundstücks an die Ehegattin/den Ehegatten, die eingetragene Partnerin/den eingetragenen Partner, die Lebensgefährtin/den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährtinnen/Lebensgefährten einen gemeinsamen Wohnsitz haben oder hatten, an Geschwister, Nichten und Neffen, etc. und
- bestimmte **gesellschaftsrechtliche Vorgänge** zur Änderung von Unternehmensstrukturen, z.B. Übertragung eines Grundstücks aufgrund einer Verschmelzung.

Für diese Fälle bemisst sich die Eintragungsgebühr mindestens nach dem Dreifachen des Einheitswerts, höchstens aber nach 30 Prozent des Verkehrswerts.

TIPP Wird bei Eintragungen zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts die Gebühr durch Abbuchung oder Einziehung entrichtet, ermäßigt sich diese um 22 Euro.

Der Wert des Rechts für die **Eintragung zum Erwerb eines Pfandrechts** und für die **Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Verpfändung** bestimmt sich nach dem Nennbetrag der Forderung (Höchstbetrag) einschließlich der Nebengebührensicherstellung.

Zusätzliche Informationen

Grundbuchsgesuche sind grundsätzlich schriftlich einzubringen.

In einfachen Fällen können Grundbuchsanträge auch bei Gericht zu Protokoll gegeben werden, d.h. mündlich bei Gericht vorgebracht werden. Unter einfachen Fällen sind solche zu verstehen, bei denen die Antragstellerin/der Antragsteller bereits über die notwendigen Urkunden in der gesetzlich vorgeschriebenen Form verfügt und bei welchen die Protokollaufnahme durch das Gericht für dieses nur mit einem vertretbaren Arbeitsaufwand verbunden ist (z.B. Anträge auf Löschung eines Pfandrechts oder Namensänderung).

[» Weitere Informationen und Musteranträge](#) (speziell Muster über Löschanträge und Anträge auf Namens- oder Adressenänderungen) finden sich auf den Seiten der Arbeiterkammer.

Weiterführende Links

- [» Elektronischer Rechtsverkehr \(BMVRDJ\)](#)

Rechtsgrundlagen

[» Allgemeines Grundbuchgesetz 1955](#) (GBG 1955)

Experteninformation

Es steht keine Experteninformation zur Verfügung.

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Vormerkung

Inhaltliche Beschreibung

Die Vormerkung im Grundbuch dient dem bedingten Rechtserwerb oder Rechtsverlust, d.h. diese Eintragung bewirkt nur nach Erfüllung bestimmter Bedingungen die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung oder das Erlöschen bürgerlicher Rechte. Die Vormerkung erfolgt z.B., wenn die zur Eintragung erforderlichen Urkunden noch nicht allen Erfordernissen entsprechen oder die [» Unbedenklichkeitsbescheinigung](#) des Finanzamtes über die Bezahlung der Grunderwerbssteuer nicht vorliegt. Auch die Löschung eines bedingten Rechtserwerbs ist eine Vormerkung.

Durch die Vormerkung wahrt sich die Antragstellerin/der Antragsteller ihren/seinen [» Rang](#), d.h. sie/er verhindert dadurch, dass bis zur [» Einverleibung](#) andere Personen Rechte an der Liegenschaft erwerben könnten, die ihrem/seinem Rechtserwerb entgegenstehen oder von ihr/ihm sonst mitübernommen werden müssten.

Können die Bedingungen nicht erfüllt werden, so kann die Vormerkung auf Antrag des Vormerkungsgegners gelöscht werden; andernfalls erhält die Vormerkung die Wirkung einer [» Einverleibung](#) (durch Anmerkung der Rechtfertigung = Nachweis der fehlenden Erfordernisse).

Zuständige Stelle

Das örtlich zuständige [» Bezirksgericht](#), ausgenommen

- Das [» Bezirksgericht](#) für Handelssachen Wien
- Die Eisenbahnbücher (z.B. BG Linz, BG Innere Stadt Wien)

Kosten

- Eingabengebühren für den Antrag im [» Elektronischen Rechtsverkehr](#): 44 Euro
Wenn die Antragstellung nicht im [» Elektronischen Rechtsverkehr](#) erfolgt: 62 Euro
- Zusätzlich für die Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des [» Baurechts](#): 74 Euro

Rechtsgrundlagen

[» Allgemeines Grundbuchgesetz 1955](#) (GBG 1955)

Experteninformation

Es steht keine Experteninformation zur Verfügung.

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Anmerkung

Inhaltliche Beschreibung

Die Anmerkung dient der Ersichtlichmachung gewisser Umstände.

Anmerkung der Rangordnung

Die Anmerkung der Rangordnung dient der Sicherung des bürgerlichen Ranges für eine beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung während der Dauer eines Jahres ab dem Tage der Bewilligung des Antrages. Das Gericht stellt

einen Rangordnungsbeschluss in einfacher Ausfertigung aus. Wer diesen in Händen hat ist gegen Verfügungen der (noch) Liegenschaftseigentümerin/des (noch) Liegenschaftseigentümers abgesichert, sofern sie/er innerhalb der Wirkungsfrist der Rangordnung sein Recht eintragen lässt.

Weitere Anmerkungen wären etwa

- Die Streit'anmerkung der Klage einer Wohnungseigentumsbewerberin/eines Wohnungseigentumsbewerbers gegen die säumige Liegenschaftseigentümerin/den säumigen Liegenschaftseigentümer auf [» Einverleibung](#) des [» Wohnungseigentums](#)
- Die Anmerkung einer Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung
- Die Anmerkung der [» Konkursöffnung](#), der Minderjährigkeit
- und viele andere

Ist die Anmerkung im Grundbuch erfolgt, so kann sich niemand darauf berufen, sie/er habe bestimmte Handlungen in Unkenntnis der angemerkten Umstände gesetzt. Diese Anmerkungen haben den einzigen Zweck, den guten Glauben einer möglichen Rechtserwerberin/eines möglichen Rechtserwerbers zu stören.

Das Einverständnis der Eigentümerin/des Eigentümers zur Anmerkung einer beabsichtigten Veräußerung oder Verpfändung kann auch in einer besonderen Urkunde erklärt werden (**Rangordnungserklärung**). Die Unterschrift auf der Rangordnungserklärung muss in diesem Fall gerichtlich oder notariell beglaubigt sein. Dadurch kann eine Anmerkung der Rangordnung auch im [» elektronischen Rechtsverkehr](#) erfolgen.

Anmerkung der Rangordnung zugunsten einer bestimmten Person

Die Anmerkung einer Rangordnung ist auch zugunsten einer bestimmten Person möglich (**Namensrangordnung**). Die Eigentümerin/der Eigentümer und mit deren/dessen Einverständnis die Person, zu deren Gunsten die Rangordnung angemerkt werden soll, können einen solchen Antrag stellen. Dieser muss innerhalb eines Jahres nach Ausstellung der Rangordnungserklärung gestellt werden.

Eine Namensrangordnung kann mit rangwahrender Wirkung auf eine andere Person übertragen werden. Die bisherige Berechtigte/der bisherige Berechtigte muss dafür ihre/seine Zustimmung in einer Zustimmungserklärung geben. Die Unterschrift auf der Zustimmungserklärung muss gerichtlich oder notariell beglaubigt werden.

Eine Rangordnung kann auch zugunsten einer Treuhänderin/eines Treuhänders (z.B. eine Rechtsanwältin/ein Rechtsanwalt, eine Notarin/ein Notar) lauten.

Zuständige Stelle

Das örtlich zuständige [» Bezirksgericht](#), ausgenommen

- Das [» Bezirksgericht](#) für Handelssachen Wien
- Die Eisenbahnbücher (z.B. BG Linz, BG Innere Stadt Wien)

Kosten

- Eingabengebühren für den Antrag im [» Elektronischen Rechtsverkehr](#): 44 Euro
Wenn die Antragstellung nicht im [» Elektronischen Rechtsverkehr](#) erfolgt: 62 Euro
- Zusätzlich für die Anmerkung der Rechtfertigung der [Vormerkung](#) zum Erwerb des Eigentums und des [» Baurechts](#):
 - 1,1 Prozent vom Wert des Rechts
- Zusätzlich für die [Anmerkung der Rangordnung](#) der beabsichtigten Verpfändung:
 - 0,6 Prozent vom Wert des Rechts
- Zusätzlich für die nachträgliche Eintragung des [» Pfandrechts](#) in der angemerkten Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung:
 - 0,6 Prozent vom Wert des Rechts

Der Wert des Rechts für die **Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts** wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zu erzielen wäre (= **Verkehrswert**). Dies ist bei Kaufverträgen in der Regel der Kaufpreis. **Begünstigt** sind jedoch

- Rechtsgeschäfte im erweiterten Familienkreis, wie z.B. Übertragung eines Grundstücks an die Ehegattin/den Ehegatten, die eingetragene Partnerin/den eingetragenen Partner, die Lebensgefährtin/den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährtinnen/Lebensgefährten einen gemeinsamen Wohnsitz haben oder hatten, an Geschwister, Nichten und Neffen, etc. und

- bestimmte **gesellschaftsrechtliche Vorgänge** zur Änderung von Unternehmensstrukturen, z.B. Übertragung eines Grundstücks aufgrund einer Verschmelzung.

Für diese Fälle bemisst sich die Eintragungsgebühr mindestens nach dem Dreifachen des Einheitswerts, höchstens aber nach einem Drittel des Verkehrswerts.

TIPP Wird bei Anmerkungen der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts die Gebühr durch Abbuchung oder Einziehung entrichtet, ermäßigt sich diese um 22 Euro.

Der Wert des Rechts für die **Eintragung zum Erwerb eines Pfandrechts** und für die **Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Verpfändung** bestimmt sich nach dem Nennbetrag der Forderung (Höchstbetrag) einschließlich der Nebengebührensicherstellung.

Zusätzliche Informationen

Weiterführende Links

- [» Gerichtssuche \(BMVRDJ\)](#)

Rechtsgrundlagen

[» Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955](#) (GBG 1955)

Experteninformation

Es steht keine Experteninformation zur Verfügung.

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Ersichtlichmachung

Inhaltliche Beschreibung

Die Ersichtlichmachung dient der Anzeige von rechtserheblichen Umständen.

Insbesondere folgende Umstände gelten als rechtserheblich:

- Berechtigungen aus Grunddienstbarkeiten, die mit der Liegenschaft verbunden sind
- Öffentlich-rechtliche Beschränkungen (z.B. Gefahrenzonen)
- Bauplatzeigenschaft eines Grundstückes

Die Wörter Ersichtlichmachung, Anmerkung und Einverleibung kommen im EDV-Grundbuch nicht mehr vor, diese Eintragungsarten sind nur mehr für die Antragsstellung relevant.

Zuständige Stelle

Das örtlich zuständige [» Bezirksgericht](#), ausgenommen

- Das [» Bezirksgericht](#) für Handelssachen Wien
- Die Eisenbahnbücher (z.B. BG Linz, BG Innere Stadt Wien)

Kosten

Gebühren fallen bei der Anzeige dieser rechtserheblichen Umstände meist nicht an, da die Grundbuchsgerichte von Amts wegen tätig werden müssen. Die Rechtsgrundlagen dazu, wie z.B. Bescheide, werden von den jeweiligen zuständigen Behörden übermittelt.

Rechtsgrundlagen

» [Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955](#) (GBG 1955)

Experteninformation

Es steht keine Experteninformation zur Verfügung.

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Grundbuchseinsicht

In das Grundbuch kann jede/jeder Einsicht nehmen. Einsicht wird sowohl in das [Hauptbuch](#) als auch in die [Urkundensammlung](#) gewährt.

Einsichtnahmen sind sowohl bei Gericht als auch bei Notaren möglich. Außerdem kann eine Grundbuchsabfrage auch über das Internet stattfinden.

Stand: 08.04.2019

Abgenommen durch:

- USP-Redaktion

Allgemeines zur Grundbuchseinsicht

Beim Erwerb von Grund und Boden (Grundstück, » [Wohnungseigentum](#), Eigenheim) ist es unumgänglich, sich anhand des Grundbuchs zu informieren, wer "bücherliche" Eigentümerin/"bücherlicher" Eigentümer des Objekts ist und welche Belastungen eingetragen sind.

Wenn Wohnungseigentum auf dieser Liegenschaft begründet wurde, ist dies im » [Grundbuchsauszug](#) links oben vermerkt.

Welche Grundstücke zur Liegenschaft gehören, wird im Grundbuch eingetragen. Die im Grundbuchsauszug angeführten Daten der Grundstücke, wie Benützungsort (Nutzung), Flächenausmaß, Adresse etc. sind Daten des Katasters und unverbindlich. So wird die Benützungsort vom Vermessungsamt nach der Natur erhoben und hat mit der von der Gemeinde verwalteten Flächenwidmung nichts zu tun.

Findet man neben der Grundstücksfläche den Vermerk "Änderung der Fläche in Vorbereitung", so weist dies auf eine künftige Veränderung des Flächenausmaßes hin, welche ihren Grund in einer Neuvermessung der von dieser Anmerkung betroffenen Grundstücke hat. Daher sollte man bezüglich der Widmung auf jeden Fall bei der » [Gemeinde](#) rückfragen!

Auf den ersten Blick sind » [Grundbuchsauszüge](#) recht unübersichtlich, vor allem wenn es viele Miteigentümerinnen/Miteigentümer gibt und auch zahlreiche » [Pfandrechte](#) (Hypotheken) eingetragen sind. In besonderem Maße gilt dies für Grundbuchsauszüge bei sehr großen Wohnungseigentumsanlagen, deren Ausdruck über die ganze Liegenschaft oft viele Seiten lang ist. Es ist allerdings möglich, gezielt nur nach bestimmten Anteilen abzufragen und damit einen in der Regel kurzen Grundbuchsauszug über eine bestimmte Wohnung zu erhalten. Umstände, die aus dem Grundbuch ersichtlich sind, aber dennoch von der Käuferin/dem Käufer übersehen werden, können später nicht mehr als Mangel geltend gemacht werden!

TIPP Das Studium eines » [Grundbuchsauszugs](#) ist nicht leicht. Fragen Sie, falls Sie eine Eintragung nicht verstehen, unbedingt z.B. bei einer Notarin/einem Notar, einer Rechtsanwältin/einem Rechtsanwalt oder bei der » [Wohnberatungsstelle](#) und natürlich bei jedem Grundbuchsgericht Ihres Bundeslandes nach.

Nähere Informationen zu den » [Bestandteilen des Grundbuchs](#) finden sich auf oesterreich.gv.at.

Weiterführende Links

- [» Notarsuche \(Österreichische Notariatskammer\)](#)
- [» Rechtsanwaltsuche \(ÖRAK\)](#)

Rechtsgrundlagen

» [Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955](#) (GBG 1955)

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Einsichtnahme und Abfragen bei Gericht

Einsicht in das » [Hauptbuch](#) sowie die » [Hilfsverzeichnisse](#) und in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen sowie auch in die aktuelle Grundbuchsmappe (digitale Katastralmappe) erfolgt bei » [Gericht](#) durch Ausdruck der gewünschten Daten aus der » [Grundstücksdatenbank](#) (= » [Grundbuchsauszug](#)).

Zuständiges Gericht

- Jedes » [Bezirksgericht](#) (ohne örtliche Beschränkung), nicht jedoch
 - Das » [Bezirksgericht](#) für Handelssachen Wien

Ein » [Grundbuchsauszug](#) ist grundsätzlich persönlich (während der Servicezeiten) oder schriftlich anzufordern.

Die » [Urkundensammlung](#) wurde etwa im Jahr 2006 auf elektronische Speicherung umgestellt, d.h. neue Urkunden können aus der Datenbank der Justiz abgerufen werden. Eine diesbezügliche Einsicht erfolgt daher wie die Einsicht in das » [Hauptbuch](#).

Noch nicht gespeicherte Urkunden können nach wie vor nur bei dem » [Gericht](#) eingesehen werden, bei dem sie in die » [Urkundensammlung](#) aufgenommen worden sind. Diese Einsicht in die Urkundensammlung kann entweder persönlich vorgenommen werden oder das Gericht erstellt auf Anforderung Kopien. Telefonische Auskünfte sind in den Organisationsvorschriften der Gerichte grundsätzlich nicht vorgesehen.

Ab wann bei den einzelnen » [Gerichten](#) die » [Urkundensammlung](#) elektronisch geführt wird (also der Umstellungszeitpunkt), ist aus der » [Ediktsdatei](#) unter » [Kundmachungen der Justiz](#) zu ersehen.

TIPP Beachten Sie bitte die Amtsstunden des » [Gerichts](#)!

Gebühren

- Grundbuchsauszüge aus dem Hauptbuch und Auszüge aus den » [Hilfsverzeichnissen](#):
 - 14,40 Euro in bar oder mittels alternativer Zahlungsmöglichkeiten (z.B. Bankomat-/Kreditkarte oder Gebühreneinzug)

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Einsichtnahme bei Notaren

Jede Notarin/jeder Notar kann in seiner oder ihrer Eigenschaft als Gerichtskommissärin/Gerichtskommissär Einsicht in das Grundbuch gewähren, » [Grundbuchsauszüge](#) herstellen und auch beglaubigen. Dafür haben Notarinnen/Notare Anspruch auf jene Gebühren, die auch vom Gericht für Grundbuchsauszüge verlangt werden.

Weiterführende Links

- » [Notarsuche \(Österreichische Notariatskammer\)](#)

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Grundbuchsabfrage über das Internet

Daten aus der Grundstücksdatenbank (die Grundstücksdatenbank umfasst das Grundbuch und den Kataster) stehen der Öffentlichkeit gegen Entgelt über folgende vom Bundesministerium für Justiz autorisierte Stellen (Verrechnungsstellen) online zur Verfügung:

- ➤ [ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH](#)
- ➤ [Auszug.at – Wiener Zeitung Digitale Publikationen GmbH](#)
- ➤ [BREX Business Register Exchange GmbH](#)
- ➤ [EDV-Technik DI Went GmbH](#)
- ➤ [HF Data Datenverarbeitungsges.m.b.H.](#)
- ➤ [lexunited – online information system GmbH](#)
- ➤ [MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH](#)
- ➤ [ÖGIZIN – GmbH Österreichische Gesellschaft für Information und Zusammenarbeit im Notariat](#)
- ➤ [UVST Datendienste GmbH](#)
- ➤ [360kompany GmbH](#)

Gebühren

Für diese Abfrage der "**Grundstücksdatenbank neu**" fallen Gebühren wie folgt an:

Art der Abfrage	Gebühren in Euro
Aktueller Grundbuchsauszug (Vollabfrage einer Einlagezahl)	3,53
Aktueller Teilauszug (Abfrage des A-, B- oder C-Blattes einer Einlagezahl)	1,88
Abfrage der letzten Tagebuchzahl (Plombe)	0,44
Abfrage der Urkundensammlung (je abgefragter Urkunde)	1,10
Abfrage des Personenverzeichnisses (je abgefragter Person)	1,76
Abfrage der historischen Einlagezahl (Verzeichnis der gelöschten Eintragungen) für die letzten fünf Jahre	1,76
Abfrage der historischen Einlagezahl (Verzeichnis der gelöschten Eintragungen) ohne zeitliche Beschränkung	4,19
Abfrage der KG-Änderungsdaten (je abgefragter KG)	0,44
Abfrage der Informationen zu einer Tagebuchzahl (Zusatzinformation)	1,76

Suche nach Kaufverträgen je Katastralgemeinde	1,76
Informationen zu einer Liegenschaftsgruppe im Gruppenverzeichnis	1,76
Abfrage aus der IMD – Informations-, Medien- und Datenverarbeitungsgesellschaft m.b.H (DKM-Grafik) bis zu 500 m bis zu 1.000 m bis zu 2.000 m	3,53 12,20 46
Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis ohne Grundstücksadresse (für ein bis zu zehn Grundstücke)	3,53
Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis ohne Grundstücksadresse (für 11 bis 100 Grundstücke)	12,20
Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis mit Grundstücksadresse (für ein bis zu zehn Grundstücke)	3,75
Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis mit Grundstücksadresse (für 11 bis zu 100 Grundstücke)	14,40
Suche nach Grundstücksadressen im Anschriftenverzeichnis – Adresssuche (für bis zu 10 Treffern)	1,10
Suche nach Grundstücksadressen im Anschriftenverzeichnis – Adresssuche (für bis zu 100 Treffern)	3,53
Suche nach Grundstücksadressen im Anschriftenverzeichnis – Adresssuche (für bis zu 1.000 Treffern)	36
Abfragen von Körperschaften öffentlichen Rechts (ausgenommen Abfragen der letzten Tagebuchzahl und der KG-Änderungsdaten)	1,66

Zusätzlich zur Abfragegebühr sind der Verrechnungsstelle deren Kosten abzugelten; diese erfahren Sie auf den Webseiten der jeweiligen Verrechnungsstelle.

Wer einen beglaubigten [Grundbuchsauszug](#) zwecks Vorlage vor einer Behörde etc. benötigt, erhält diesen bei [lexunited – online information system GmbH](#) oder von [Notarinnen/Notaren](#).

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Erläuterungen zum Grundbuchsauszug

Auszüge aus dem Grundbuch können sehr unübersichtlich sein. Empfehlenswert ist es daher, sich schon im Vorfeld darüber zu informieren, wie ein Grundbuchsauszug aufgebaut ist, welche Abkürzungen verwendet werden, wie die

einzelnen Blätter gestaltet sind und welche Besonderheiten es gibt.

Stand: 08.04.2019

Abgenommen durch:

- USP-Redaktion

Aufbau eines Grundbuchsauszugs

Ein Grundbuchsauszug ist grundsätzlich folgendermaßen aufgebaut:

<p style="text-align: center;">Kopf</p> <p style="text-align: center;">» Katastralgemeinde (Grundbuch) » Einlagezahl Zuständiges » Gericht Seitennummer</p>
<p style="text-align: center;">Hinweise</p> <p style="text-align: center;">Auf besondere Abschrift Abfragedatum</p>
<p style="text-align: center;">» Aufschrift</p> <p style="text-align: center;">Letzte Tagebuchzahl (TZ) » Vorläufige Plombe » Plombe Hinweis auf » Wohnungseigentum, öffentliches Gut, » Baurecht etc.</p>
<p style="text-align: center;">» A1-Blatt</p> <p style="text-align: center;">Grundstücksnummer, Zugehörigkeit zum » Grenzkataster, Flächenausmaß und Adresse der zum Gutsbestand gehörenden Grundstücke</p>
<p style="text-align: center;">» A2-Blatt</p> <p style="text-align: center;">Änderungen am Grundbuchkörper, Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, » Dingliche Berechtigungen (die mit der Liegenschaft verbunden sind)</p>
<p style="text-align: center;">» B-Blatt</p> <p style="text-align: center;">Miteigentumsanteile Diesen zugeordnet Eigentümerin/Eigentümer einschließlich Geburtsdatum und Adresse samt Rechtstatsachen</p>
<p style="text-align: center;">» C-Blatt</p> <p style="text-align: center;">Belastungen (» Pfandrecht, » Dienstbarkeit etc.)</p>

samt rechtserheblicher Tatsachen

Hinweis/Ende

Informationen über Ausgabestelle
Gebührenpflichtige Zeilen und Abfragegebühr
Hinweis auf Gebührenbefreiung oder amtswegige Erstellung
Sicherheitscode

Rechtsgrundlagen

⇒ [Allgemeines Grundbuchgesetz 1955](#) (GBG 1955)

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Beispiel eines Ausdrucks eines Grundbuchsauszugs

Als Ausdruck sieht ein Grundbuchsauszug typischerweise wie folgt aus:

```

GRUNDBUCH 01305 Meidling                               EINLAGEZAHL 1422
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus                               SEITE 1
***** TESTDATEN ***** ABFRAGEDATUM 1996-11-29
Letzte TZ 1146/1996
Plombe 1406/1996
Wohnungseigentum
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
127/105  Baufl.(begrünt)    91     Bräuerstr. 10
.612    G Baufl.           *      130     Löhnerg. 17
GESAMTFLÄCHE                221
***** A2 *****
1 a 439/1963 Sicherheitszone Gendarmerieflugplatz Meidling
    hins Gst 127/105 .612
3 a 324/1979 Realrecht des Gehens und Fahrens über Gat 59/4 für Gst .612
***** B *****
1 ANTEIL: 104/172
  Tupek  Gottlieb Wilhelm
  GEB: 1924-05-05 ADR: Anton Benyag. 9/4 1010
  e 581/1954 Wohnungseigentum an W 1
  g 406/1996 Einantwortungsurkunde 1996-04-17 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 68/172
  Merloth Maria
  GEB: 1945-02-05 ADR: Schloßstr. 8, Bruck/Mur 5631
  a 581/1954 Wohnungseigentum an W 2
  b 766/1971 Schenkungsvertrag 1970-07-27 Eigentumsrecht
  c 347/81 Belastungs- und Veräußerungsverbot
  d 1145/1996 Änderung der Adresse
  e 1146/1996 Geburtsdatum
***** C *****
1 a 863/1952 Schuldschein 1952-07-25
  PFANDRECHT                                     1.566.700,--
  für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds
  b 1507/1990 Lösungsverpflichtung zugunsten
  Österreichische Credit-Institut Aktiengesellschaft
4 a auf Anteil B-LNR 1
  a 875/1974 112/1976 Urteil 1973-11-10
  PFANDRECHT                                     vollstr 77.304,76
  9 & Z seit 1972-11-24, Kosten 3.846,60, 1.819,10 für
  Immobilienverwertungsgesellschaft mbH (1 E 147/74)
5 a auf Anteil B-LNR 2
  a 347/1981
  BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Eva Seifert,
  geb 1965-12-04
  b 1507/1990 VORRANG von LNR 12 vor 5
12 a auf Anteil B-LNR 2
  a 1507/1990 Schuldschein und Pfandurkunde 1990-07-18
  PFANDRECHT                                     405.000,--
  8,25 & Z, höchstens 18 & VuZZ, NGS 81.000,-- für
  Österreichisches Credit-Institut Aktiengesellschaft
  c 1507/1990 VORRANG von LNR 12 vor 5
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
***** 2001-03-23 13:26,23550 BJ ***** ZEILEN: 35

```

Bei der Wiedergabe einer [» Einlage](#) scheinen die Zeilen, in denen die einzelnen Blätter bezeichnet werden ("Sternchenzeilen") auch dann auf, wenn ein Blatt keine Eintragungen aufweist. Endet die Wiedergabe mit dem [» B-Blatt](#), so bedeutet das daher nicht Lastenfreiheit, sondern die Wiedergabe ohne [» C-Blatt](#).

Auf eine Beschränkung der Wiedergabe wird im [» Kopf](#) ("besondere Abschrift") in Verbindung mit der Bezeichnung des Grundbuchsblatts (in der "Sternchenzeile") hingewiesen. Beispiele sind:

- B-LNR 3
- B- LNR 3 4
- B-LNR folgende
- B-Müller
- C- LNR 3
- C zu B-LNR 3 4

In jedem Fall muss der Bereich "[» Hinweis](#)" mit dem Sicherheitscode vorhanden sein, anhand dessen in der [»](#)

[Grundstücksdatenbank](#) nachgeprüft werden kann, ob ein als Grundbuchsauszug bezeichneter Ausdruck tatsächlich aus der [Grundstücksdatenbank](#) stammt oder nicht. Ohne diesen Sicherheitscode liegt kein Dokument vor, für das die Justiz die Richtigkeit der Wiedergabe garantiert.

Der Sicherheitscode wird in der letzten "Sternchenzeile" mittig angeführt und besteht aus

- Datum,
- Uhrzeit und
- Unterscheidungsschlüssel.

HINWEIS Nähere Informationen zur [Grundbuchseinsicht](#) bzw. [Grundbuchsabfrage](#) finden sich auf oesterreich.gv.at.

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Besonderheiten im B-Blatt

Die Eintragungen in das [B-Blatt](#) werden nach den folgenden Grundsätzen vorgenommen:

- Jeder Eigentumsanteil (nicht Eigentümerin/Eigentümer!) wird unmittelbar (ohne Buchstabe) unter einer LNR eingetragen. Die auf diesen Anteil bezüglichen Eintragungen werden im Anschluss daran unter Buchstaben eingetragen. Dazu gehören auch die eigentlichen Eigentumseintragungen.

BEISPIEL

Hier ist ersichtlich, dass der Anteil im Erbwege auf die derzeitige Eigentümerin/den derzeitigen Eigentümer übergegangen ist:

```
1 ANTEIL: 104/172
Tupek  Gottlieb Wilhelm
GEB: 1924-05-05 ADR: Anton Benyag. 9/4 1010
e 581/1954 Wohnungseigentum an W 1
g 406/1996 Einantwortungsurkunde 1996-04-17 Eigentumsrecht
```

- Die Eigentumsanteile bleiben unter ihrer LNR bestehen, auch wenn die Eigentümerin/der Eigentümer wechselt. Der Anteil geht nur unter, wenn sich seine Größe ändert:
 - Eigentumsübertragung an mehrere Personen
 - Erwerb mehrerer Anteile durch eine Person
 - Eigentumsübertragung an einem Teil eines Anteils
 - Eigentumsübergang und Zusammenziehung mit einem bestehenden Anteil der neuen Eigentümerin/des neuen Eigentümers
 - Teilung des Anteils ohne Eigentumsübergang
 - Zusammenziehung zweier bestehender Anteile einer Eigentümerin/eines Eigentümers

BEISPIEL

Hier ist das Ergebnis einer Transaktion zu sehen, mit der der Anteil 1 an zwei Käuferinnen/Käufer zu gleichen Teilen

verkauft worden ist:

```
3 ANTEIL: 1/4
Petersil Peter
GEB: 1930-06-06 ADR: Zwettler Str. 1a, Zwettl 3910
a 617/1987 Kaufvertrag 1987-08-20 Eigentumsrecht
4 ANTEIL: 1/4
Petersil Petra
GEB: 1935-09-09 ADR: Zwettler Str. 1a, Zwettl 3910
a 617/1987 Kaufvertrag 1987-08-20 Eigentumsrecht
```

- Die Beziehung zwischen alten und neuen Anteilen und somit auch die Darstellung von Rechtsübergängen, werden durch entsprechende Hinweise im » [Verzeichnis der gelöschten Eintragungen](#) hergestellt.
- Jeder Anteil kann im » [C-Blatt](#) nur einheitlich belastet sein:
 - Bei Erwerb eines weiteren, anders belasteten Anteils unterbleibt eine Zusammenziehung
 - Bei Erwerb mehrerer verschieden belasteter Anteile ist die Eigentumseintragung bei jedem dieser Anteile vorzunehmen
 - Kommt es nachträglich zu einer teilweisen Belastung eines Anteils, müsste dieser (wie bei der teilweisen Veräußerung) geteilt werden
- » [Vormerkungen](#) des Eigentumsrechts werden auf den Anteil eingetragen, auf den sie sich beziehen, d.h. dass die/der » [einverleibte](#) und » [vorgemerkte](#) Eigentümerin/Eigentümer unter derselben LNR eingetragen sind. Die Zuordnung weiterer Eintragungen gegen diese Eigentümerin/diesen Eigentümer muss daher durch entsprechende Zusätze in diesen Eintragungen geschehen. Dies gilt auch für Eintragungen gegen eine/einen der beiden Eigentümerinnen/Eigentümer im » [C-Blatt](#).

BEISPIEL

```
9 ANTEIL: 51/60
Mayer Albert
GEB: 1952-02-24 ADR: Einsiedlerg. 35/1/5 1050
a 4255/1986 Einantwortungsurkunde 1986-02-01 Eigentumsrecht
e 3345/1995 IM RANG 980/1995 Kaufvertrag 1995-03-07 Eigentumsrecht
vorgemerkt für Brix Peter geb 1947-04-12, Sonnhof 1, Wien 1010
***** C ZU B - LNR 9 *****
5 auf Anteil B-LNR 9
a 3345/1995 11829/1995 Pfandurkunde 1995-02-20
PFANDRECHT Höchstbetrag 2.600.000,--
für Volksbank Donau-Weinland registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
gegen vorgemerkten Eigentümer LNR 9 e
```

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Besonderheiten im C-Blatt

Durch die vorgesehene Ordnung der Eintragungen (siehe auch "» [Gestaltung von A2-, B- und C-Blatt](#)") – insbesondere im Fall der Eintragung in einem besseren Rang – entspricht die Reihenfolge der Eintragungen grundsätzlich ihrem Rang.

Rangordnung

Die Rangordnung einer » [Eintragung im Grundbuch](#) richtet sich nach dem Zeitpunkt, in dem die Eingabe beim » [Grundbuchsgericht](#) eingelangt ist (Rang- oder Prioritätsprinzip). Es gilt der alte Grundsatz: "Früher an Zeit, stärker an Recht".

Das » [Grundbuchsgericht](#) versieht einlangende » [Grundbucheintragungen](#) mit einem Einlaufstempel, der Datum und Uhrzeit enthält. Diese Eingaben werden im Tagebuch (Verzeichnis der eingelangten Eingaben) eingetragen und mit der Tagebuchzahl (TZ) versehen.

Diese Tagebuchzahl ist in der [» Aufschrift](#) der entsprechenden Grundbuchseinlage ersichtlich ([» Plombe](#)).

Vorrangseinräumung

Eine Ausnahme besteht im Fall der Vorrangseinräumung: Durch [» Einverleibung](#) oder [» Vormerkung](#) kann die Rangordnung der auf einer Liegenschaft verbücherten Rechte (mit Zustimmung aller Beteiligten) geändert werden.

BEISPIEL

```

1 a 2269/1995 Pfandurkunde 1995-03-22
  PFANDRECHT
  für Raiffeisenbank Illmitz registrierte Genossenschaft mit
  beschränkter Haftung
  Höchstbetrag 13.000.000,--
  d 7711/1995 VORRANG von LNR 3 vor 1
2 a 5318/1995 Schuldschein und Pfandurkunde 1995-06-29
  PFANDRECHT
  6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 83.600,-- für Allgemeine
  Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter
  Haftung
  417.600,--
  d 7711/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
  Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
3 a 7711/1995 Schuldschein und Pfandurkunde 1995-10-11
  PFANDRECHT
  6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 50.000,-- für
  Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
  257.000,--
  b 7711/1995 VORRANG von LNR 3 vor 1
  
```

Eine Umordnung der Eintragungen im Sinn der Rangordnung ist hier jedoch nicht vorgesehen. Deshalb wird die Vorrangseinräumung sowohl beim vortretenden Recht als auch beim rüchtretenden Recht eingetragen.

Wird nach einer Vorrangseinräumung zwischen nicht unmittelbar aufeinanderfolgenden Rechten das zurücktretende Recht gelöscht, so geschieht dies durch eine Löschungseintragung im [» Hauptbuch](#) unter Belassung der gelöschten Eintragung, da diese für die bestehenden Rangverhältnisse nach wie vor von Bedeutung ist.

BEISPIEL

```

1 a 2269/1995 Pfandurkunde 1995-03-22
  PFANDRECHT
  für Raiffeisenbank Illmitz registrierte Genossenschaft mit
  beschränkter Haftung
  Höchstbetrag 13.000.000,--
  d 7711/1995 VORRANG von LNR 3 vor 1
  f 7748/1996 Pfandrecht g e l ö s c h t
2 a 5318/1995 Schuldschein und Pfandurkunde 1995-06-29
  PFANDRECHT
  6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 83.600,-- für Allgemeine
  Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter
  Haftung
  417.600,--
  d 7711/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
  Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
3 a 7711/1995 Schuldschein und Pfandurkunde 1995-10-11
  PFANDRECHT
  6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 50.000,-- für
  Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
  257.000,--
  b 7711/1995 VORRANG von LNR 3 vor 1
  
```

Die im [» C-Blatt](#) eingetragenen Rechte können die ganze Liegenschaft oder bestimmte Miteigentumsanteile belasten.

Im letzteren Fall (bei Belastung bestimmter Miteigentumsanteile) wird die Beziehung zwischen der Eintragung im [» C-Blatt](#) und dem [» B-Blatt](#) durch die Anführung der Nummer dieser Anteile nach dem Hinweis "auf Anteil B- LNR" hergestellt.

Fehlt der Hinweis "auf Anteil B- LNR", dann bezieht sich das Recht auf alle Anteile.

BEISPIEL

```

1 a 863/1952 Schuldschein 1952-07-25
  PFANDRECHT 1.566.700,--
  für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds
b 1507/1990 Lösungsverpflichtung zugunsten
  Österreichische Credit-Institut Aktiengesellschaft
4 auf Anteil B-LNR 1
  a 875/1974 112/1976 Urteil 1973-11-10 vollstr 77.304,76
  PFANDRECHT
  9 & Z seit 1972-11-24, Kosten 3.846,60, 1.819,10 für
  Immobilienverwertungsgesellschaft mbH (1 E 147/74)

```

Eine weitergehende Bezugnahme (als mit dem Hinweis "auf Anteil B- LNR") auf das [B-Blatt](#) ist dann notwendig, wenn dort eine noch nicht gerechtfertigte [Vormerkung](#) eingetragen ist.

In diesem Fall wird im [C-Blatt](#) überdies ein Verweis auf die B- LNR samt Buchstaben, gegen die sich die Eintragung richtet, in den Text der Eintragung aufgenommen. Wird die [Vormerkung](#) gerechtfertigt, dann ist bei den gegen die [vorgemerkte](#) Eigentümerin/den [vorgemerkten](#) Eigentümer gerichteten Eintragungen dieser Zusatz zu löschen.

Das Gleiche geschieht auch bezüglich der gegen die [einverleibte](#) Eigentümerin/den [einverleibten](#) Eigentümer gerichteten Eintragungen, wenn die [Vormerkung](#) mangels Rechtfertigung gelöscht wird.

BEISPIEL

```

9 ANTEIL: 51/60
Mayer Albert
GEB: 1952-02-24 ADR: Einsiedlerg. 35/1/5 1050
a 4255/1986 Einantwortungsurkunde 1986-02-01 Eigentumsrecht
e 3345/1995 IM RANG 980/1995 Kaufvertrag 1995-03-07 Eigentumsrecht
  vorgemerkt für Brix Peter geb 1947-04-12, Sonnhof 1, Wien 1010
***** C ZU B - LNR 9 *****
5 auf Anteil B-LNR 9
  a 3345/1995 11829/1995 Pfandurkunde 1995-02-20 Höchstbetrag 2.600.000,--
  PFANDRECHT
  für Volksbank Donau-Weinland registrierte Genossenschaft
  mit beschränkter Haftung
  gegen vorgemerkten Eigentümer LNR 9 e

```

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Erläuterungen zur Aufschrift

In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung "**Letzte TZ**" (Tagebuchzahl) immer die Aktenzahl angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsauszügen leicht feststellbar, ob sich seit der letzten [Grundbucheinsicht](#) etwas geändert hat.

Als **vorläufige Plombe** oder als **Plombe** wird die Tagebuchzahl von Anträgen angeführt, die noch in Arbeit sind. Eine solche Eintragung weist also auf einen offenen Antrag hin: es wird sich der Stand des Grundbuchs im Rang dieses Antrags wahrscheinlich ändern.

TIPP Will man genaueres wissen, muss man Einsicht in das Tagebuch (Geschäftsregister des Grundbuchs) nehmen oder in der Grundbuchsabteilung rückfragen.

Darüber hinaus sind in der Aufschrift Hinweise auf besondere rechtliche Umstände eingetragen, wie beispielsweise:

- [Wohnungseigentum](#)
- Öffentliches Gut
- [Baurecht](#) u.a.
- Aber auch sog. "Vulgonamen" (sog. Hausnamen wie z.B. "Koaserbauergut")

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Gestaltung des A1-Blattes

Im [» A1-Blatt](#) scheinen alle zu dieser Einlage gehörenden Grundstücke, sortiert nach ihren Grundstücksnummern (GST-NR), auf. Gehört ein Grundstück zu einer anderen [» Katastralgemeinde](#) als im [» Kopf](#) des Grundbuchsatzugs angeführt (sogenannte Überlandgrundstücke), dann wird zur Grundstücksnummer auch die Nummer dieser [» Katastralgemeinde](#) wiedergegeben.

BEISPIEL

```

GRUNDBUCH 23001 Aspang                               EINLAGEZAHL 5
BEZIRKSGERICHT Aspang                               SEITE 1
***** ABFRAGEDATUM 1996-12-18
Letzte TZ 550/1991
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
245     G GST-Fläche            14257
        Landw. genutzt          9165
        Wald                    5092
264     Wald                    574
        G Baufläche             279 Wechselstr. 30
        .8 Baufläche            3452
KATASTRALGEMEINDE: 23009 Kleines Amt
747/1   Landw. genutzt *       8093
749/1   Landw. genutzt         1336
GESAMTFLÄCHE 27991
***** A2 *****
.....

```

Die Eintragungen nach der Grundstücksnummer (GST-NR) werden aus dem [» Kataster](#) übernommen:

- **G**
Mit den Eintragungen des [» Hauptbuchs](#) sind die Eintragungen des [» Grundsteuer-](#) oder [» Grenzkatasters](#) wiederzugeben. Wenn sich neben der Grundstücksnummer ein "G" befindet, bedeutet das, dass dieses Grundstück im [» Grenzkataster](#) eingetragen ist (dies hat u.a. zur Folge, dass eine Ersitzung von Teilen solcher Grundstücke nicht mehr möglich ist).
- **BA (Nutzung)**
Hier scheinen die im [» Kataster](#) eingetragenen Benützungsorten (z.B. Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Wald, Alpe, sonstiges) auf. Dies können bei einem Grundstück auch mehrere sein (Benützungabschnitte). Bei den Benützungsorten "sonstige und Gewässer" wird überdies eine nähere Bezeichnung der Grundstücksnutzung angegeben (diese Benützungsorten lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan zu).
- *****
Befindet sich neben "BA (Nutzung)" ein Stern (*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstückes auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.
- **Fläche**
Das Flächenmaß wird in Quadratmetern angegeben. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis "Änderung der Fläche in Vorbereitung" angefügt, sobald im [» Kataster](#) bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).
- **GST-ADRESSE**
Hier werden eine oder mehrere Grundstücksanschriften angeführt – diese Angaben sind die Basis des Anschriftenverzeichnisses. Die Adresse stammt von den Gemeinden und wird vom [» Vermessungsamt](#) in der [» Grundstücksdatenbank](#) nachgeführt.

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Gestaltung von A2-, B- und C-Blatt

Die [» Grundbucheintragungen](#) im [» A2-](#), [» B-](#) und [» C-Blatt](#) werden nach Nummern (LNR) und innerhalb dieser Nummern nach Kleinbuchstaben geordnet, d.h. dass jeder Eintragung auch ein Kleinbuchstabe zugeordnet ist.

Eine neue Nummer erhalten "selbstständige" Eintragungen, d.h. Eintragungen, die nicht unmittelbar zu einer anderen Eintragung gehören, diese werden chronologisch zugeordnet. Hingegen werden andere Eintragungen unter einem weiteren Buchstaben – unter der Nummer der Eintragung, zu der sie gehören – vorgenommen.

Jede Eintragung beginnt mit der Anführung der sogenannten Tagebuchzahl – das ist die Zahl jenes Grundbuchsaktes, in dem die Entscheidung über die Eintragung getroffen wird. Anschließend folgt der Text der Eintragung.

BEISPIEL

```
1 a 863/1952 Schuldschein 1952-07-25
  PFANDRECHT 1.566.700,--
  für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds
  b 1507/1998 VORRANG von LNR 3 vor 1
```

Ein Superädifikat wird durch "Ersichtlichmachung der Urkundenhinterlegung" wie folgt eingetragen:
"Urkundenhinterlegung an Gst. ... (Aktenzahl der Urkundenhinterlegung, also UH .../...)".

Löschung einer Eintragung

Wenn eine Eintragung gelöscht wird, dürfen deren Ordnungsmerkmale in der Regel nicht neu vergeben werden.

Ausnahme: Beispielsweise die Wiederherstellung einer Eintragung auf Grund einer Rekursentscheidung.

Eine bestimmte Eintragung ist daher durch ihre Ordnungsmerkmale für alle Zeiten individualisiert. Die gelöschte Eintragung verschwindet nur aus dem aktuellen Bestand, bleibt jedoch gespeichert und kann in dem sogenannten "[» Verzeichnis der gelöschten Eintragungen](#)" nachgelesen werden.

Grundsätzlich wird dieser Umstand der Übertragung in das [» Verzeichnis der gelöschten Eintragungen](#) daraus ersichtlich, dass in der Reihenfolge der LNR oder Buchstaben eine entsprechende Lücke auftritt.

BEISPIEL

Eintragung im [» B-Blatt](#), in der die Buchstaben "a" bis "d" und "f" fehlen – "g" tatsächlich die bislang letzte Eintragung unter der LNR ist:

```
1 ANTEIL: 104/172
  Tupek Gottlieb Wilhelm
  GEB: 1924-05-05 ADR: Anton Benyag. 9/4 1010
  e 581/1954 Wohnungseigentum an W 1
  g 406/1996 Einantwortungsurkunde 1996-04-17 Eigentumsrecht
2 ANTEIL: 68/172
  .....
```

Der Hinweis "gelöscht" scheint im [» Grundbuch](#) nur dann auf, wenn die Eintragung unter der letzten LNR oder innerhalb der LNR unter dem letzten Buchstaben in das [» Verzeichnis der gelöschten Eintragungen](#) übertragen worden ist.

BEISPIEL

```
5 auf Anteil B-LNR 2
  a 347/1981
  BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
  Eva Seifert, geb 1965-12-04
  b gelöscht
12 auf Anteil B-LNR 2
  .....
```

Wenn eine nachfolgende Eintragung durchgeführt wird, wird der Hinweis "gelöscht" automatisch wieder entfernt.

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Kosten eines Grundbuchsauszugs

Grundbuchsauszüge und Auszüge aus dessen Hilfsverzeichnissen kosten 14,40 Euro.

Rechtsgrundlagen

» [Gerichtsgebührengesetz](#) (GGG)

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

Verwendete Abkürzungen

In geringem Umfang werden bei der Wiedergabe einer Einlage Abkürzungen verwendet:

EZ	Einlagezahl
LNR	Laufende Nummer
FWGN	Für Wohnzwecke genutzte Einheit (Substandardwohnung)
G	Garage
GR	Geschäftsraum
GST	Grundstück
HE	Haupteinlage
NE	Nebeneinlage
NGS	Nebengebührensicherstellung
TZ	Tagebuchzahl
VuZZ	Verzugs- und Zinseszinsen
VZ	Verzugszinsen
W	Wohnung

ZZ	Zinseszinsen
----	--------------

Stand: 01.01.2019

Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz