

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur dritten Auflage	V
Vorwort zur zweiten Auflage	VII
Vorwort zur ersten Auflage	IX
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXIII
1. Kapitel Grundbegriffe und Einrichtungen des Grundbuchs	1
I. Grundbegriffe	2
A. Grundbuch und Grundstück	2
B. Grundbuchkörper und Grundbuchseinlage	4
C. Katastralgemeinde	5
II. Einrichtungen der Vermessungsbehörden	6
A. Grenzkataster und Grundsteuerkataster	6
B. Zusammenspiel von Grundbuch und Vermessungsbehörden	9
III. Einrichtungen des Grundbuchs	11
A. Hauptbuch	11
1. Allgemeines	11
2. Aufschrift	11
3. A1-Blatt	12
4. A2-Blatt	12
5. B-Blatt	14
6. C-Blatt	15
B. Urkundensammlung	15
C. Hilfsverzeichnisse	18
D. Verzeichnis der gelöschten Eintragungen	19
E. Grundbuchsmappe	20
F. Das Geschäftsregister	22
IV. Sondergrundbücher und sonstige öffentliche Bücher	23
V. Das ADV-Grundbuch	25
2. Kapitel Die Prinzipien des Grundbuchsrechts	31
I. Eintragungsprinzip	32
A. Allgemeines	32
B. Ausnahmen	34
II. Vertrauensgrundsatz	36
III. Rangprinzip	40
A. Allgemeines	40
B. Entscheidungsrelevanter Zeitpunkt und Zwischenerledigungsverbot	42
C. Rangprinzip und insolvenzrechtliche Grundbuchssperre	42
D. Änderung der Rangordnung	43
IV. Formelles Publizitätsprinzip	45
V. Spezialitätsgrundsatz	48
VI. Bücherlicher Vormann	53

3. Kapitel Eintragungsarten	59
I. Einverleibung	60
A. Allgemeines	60
B. Anforderungen an Urkunden	62
C. Rechtsgrund	71
D. Aufsandungserklärung	73
E. Verfügungsvollmacht	74
F. Unbedenklichkeitsbescheinigung	76
II. Vormerkung	77
III. Anmerkung	83
A. Allgemeines	83
B. Anmerkung der Rangordnung	87
C. Anmerkung des Maschineneigentums	97
4. Kapitel Bücherliche Rechte als Gegenstand der Einverleibung und Vormerkung	99
I. Einleitung	104
II. Eigentumsrecht	104
A. Allgemeines	104
B. Sonderformen des Eigentumsrechts	106
1. Miteigentum	106
2. Wohnungseigentum	107
3. Real geteiltes Eigentum	117
4. Agrargemeinschaft	118
C. Ausgewählte Beschränkungen des Eigentumsrechts	120
1. Allgemeines	120
2. Nachbarschaft	121
3. Besitznachfolgerecht	122
4. Gütergemeinschaft unter Lebenden	124
5. Öffentliches Gut und Gemeingebrauch	125
D. Dereliktion	129
III. Pfandrecht	129
A. Allgemeines	129
B. Grundsätze des Hypothekenrechts	130
1. Akzessorietät	130
2. Spezialitätsprinzip	131
3. Prinzip der ungeteilten Pfandhaftung	133
4. Rangprinzip	133
5. Sachenrechtliches Publizitätsprinzip	134
C. Höchstbetragspfandrecht und Nebengebührensicherstellung	134
D. Simultanhypothek	135
E. Verfügungsrecht des Eigentümers	139
F. Übertragung und Einlösung des Pfandrechts	142
IV. Dienstbarkeiten	144
A. Allgemeines	144
B. Grunddienstbarkeiten	146
C. Personaldienstbarkeiten	148
1. Allgemeines	148
2. Fruchtgenussrecht	149
3. Gebrauchsrecht	149
4. Wohnungsrecht	149
D. Unregelmäßige Servituten	151
V. Reallasten	151
VI. Ausgedinge	154

VII. Bestandrecht	156
VIII. Wiederkaufsrecht	159
IX. Vorkaufsrecht	160
X. Veräußerungs- und Belastungsverbot	164
A. Verbot nach § 364c ABGB	164
B. Richterliche und gesetzliche Verbote	170
XI. Baurecht	172
XII. Exkurs: Superädifikat	177
A. Definition	177
B. Anwendung des UHG	180
5. Kapitel Grundbuchsverfahren	185
I. Allgemeines	188
II. Grundsätze des Verfahrens	189
A. Dispositionsgrundsatz	189
1. Allgemeines	189
2. Antragsprinzip bei Verfahrenseinleitung	189
3. Bindung an den Antragsinhalt	190
4. Antragszurücknahme	192
B. Beschränktes Legalitätsprinzip	193
C. Bestimmtheitsgebot	195
D. Rangprinzip	195
1. Allgemeines	195
2. Entscheidungsrelevanter Zeitpunkt	196
3. Zuwarten mit der Entscheidung bei einem Vorantrag?	197
4. Verbot von Zwischenerledigungen	197
III. Zuständigkeit	198
A. Örtliche Zuständigkeit	198
B. Funktionelle Zuständigkeit	200
C. Sachliche Zuständigkeit	201
IV. Parteien	203
A. Parteibegriff und Legitimation	203
B. Vertretung	204
1. Rechtsgeschäftliche Vertreter	204
2. Sonstige Vertreter	206
V. Verfahrensbausteine	207
A. Fristen	207
B. Kosten	208
C. Zustellung	209
VI. Verfahrensablauf	212
A. Grundbuchsantrag	212
1. Form des Antrags	212
2. Inhalt des Antrags	213
3. Kumulierung von Anträgen	215
4. Beilagen des Antrags	217
B. Registrierung des Antrags, Geschäftsregister (Tagebuch) und Plombe	219
C. Prüfung des Antrags	222
1. Allgemeines	222
2. Verbesserungsauftrag bei Formgebrehen	224
3. Hindernisse aus dem Grundbuchsstand	228
4. Fehlende (materielle) Verfügungsfähigkeit und (verfahrensrechtliche) Befugnis zum Einschreiten	230
5. Fehlende inhaltliche Deckung des Begehrens durch die Urkunden	233

6. Mangelnde Formerfordernisse der Urkunden	235
7. Alternativen zur (Gesamt)Abweisung	236
D. Entscheidung über den Antrag	237
1. Allgemeines	237
2. Bewilligung	238
3. Abweisung	239
E. Vollzug der Eintragung	240
1. Allgemeines	240
2. Inhalt der Eintragung	241
3. Berichtigung eines Vollzugsfehlers nach § 104 GBG	242
F. Exkurs: Eintritt der materiellrechtlichen Wirkungen einer Eintragung	244
VII. Sondervorschriften für Simultanhypotheken	245
VIII. Rechtsmittel, Bereinigung, Berichtigung und Löschungsklage	246
A. Rechtsmittel	246
B. Berichtigung und Bereinigung	252
1. Allgemeines	252
2. Bereinigung von unzulässigen Eintragungen nach § 130 GBG	253
3. Bereinigung von gegenstandslosen Eintragungen nach §§ 131 ff GBG und Berichtigung nach § 21 Abs 1 GUG	255
4. Berichtigung nach § 136 GBG	257
C. Löschungsklage	260
IX. Exkurs: Herstellung der Grundbuchsordnung	265
6. Kapitel Änderung von Liegenschaftsgrenzen	267
I. Allgemeines	268
II. Teilung von Grundstücken	268
III. Vereinigung von Grundstücken	270
IV. Ab- und Zuschreibung	271
V. Vereinfachtes Verfahren	276
A. Abschreibung geringwertiger Grundstücke	276
B. Abschreibungen bei Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen	278
7. Kapitel Grundbuch und Grundverkehr	283
I. Gegenstand des Grundverkehrsrechts	284
A. Allgemeines	284
B. Umfasste Rechtsgeschäfte	286
C. Vorgaben nach dem Recht der Europäischen Union	287
II. Voraussetzungen einer Grundbucheintragung	288
A. Genehmigung als notwendige Urkunde	288
B. Rechtskraftbestätigung	290
C. Prüfumfang und Entscheidungsbefugnis des Grundbuchsgerichts	291
D. Folgen bei einem Verstoß gegen die Vorgaben des Grundverkehrsrechts	296
8. Kapitel Steuern und Gebühren	299
I. Steuern	299
A. Grunderwerbsteuer	299
B. Immobilienertragsteuer	305
II. Gebühren nach dem GGG	307

Anhang: Muster und Beispiele

Anhang I	Musterabschrift einer Grundbuchseinlage (aktuelle Daten)	313
Anhang II	Musterabschrift einer Grundbuchseinlage (historische Daten)	322
Anhang III	Die (elektronische) Urkundensammlung	328
Anhang IV	Auszug aus dem Register (Tagebuch)	330
Anhang V	Beispiel einer Abfrage aus der DKM-Grafik – digitalen Katastralmappe (DKM)	334
Anhang VI	Abfrage aus den Grundbuchsprogrammen (Hilfsverzeichnissen) – aus der Online-Hilfe der GDB	336
Anhang VII	Beispiel von Grundbuchsanträgen	390
Anhang VIII	Protokollarantrag	402
Anhang IX	„Gang“ eines Grundbuchsgesuchs bei Gericht	405
Anhang X	Antrag um Hinterlegung eines Kaufvertrags und einer Pfandurkunde (Urkundenhinterlegung)	412
Anhang XI	Die Trennstücktafel (TST)	414
Anhang XII	Wohnungseigentum	432
Stichwortverzeichnis		439