

Die Grundlagen des Liegenschaftsrechts

I. Allgemeines

Das ABGB unterscheidet sogenannte „bewegliche“ Sachen, das sind solche, die ohne Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle zu anderen versetzt werden können, und „unbewegliche“ Sachen.

Liegenschaften gehören zu den unbeweglichen Sachen.

Sachen, die an sich beweglich sind, werden allerdings im rechtlichen Sinne auch für unbeweglich gehalten, **wenn sie aufgrund gesetzlicher Definition oder der Bestimmung des Eigentümers als Zubehör zu einer unbeweglichen Sache gewidmet sind.**

Als „Zubehör“ werden solche Nebensachen angesehen, ohne die die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, oder die der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt hat (§ 294 ABGB).

Alles was mit einer Liegenschaft in fortdauernder Verbindung steht, somit Gebäude, Ober- und unterirdische Einrichtungen etc. gehören daher ebenfalls zu den unbeweglichen Sachen und teilen im Zweifel das rechtliche Schicksal der Hauptsache „Liegenschaft“.

II. Das Grundbuch

A. Definition

Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes Register, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden sogenannten „dinglichen Rechte“ eingetragen werden.

Dieses Register wird heute über EDV geführt und die darin enthaltenen Daten sind für jedermann zugänglich, die darin enthaltenen Eintragungen genießen „öffentlichen Glauben“.

B. Drei Blätter

Aus einem über EDV abgerufenen Auszug aus dem Grundbuch sind drei Abteilungen („Blätter“) ersichtlich:

Das sogenannte „**A-Blatt**“ (das Gutsbestandsblatt), enthält die genaue Bezeichnung der Liegenschaft samt Grundstücken und Benützungsort; darin werden auch die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (Herrschaftsrechte, Dienstbarkeiten etc.) eingetragen.

Darüber hinaus sind im A-Blatt auch Veränderungen des Grundstücks ersichtlich (Zuschreibungen oder Abschreibungen infolge von Grundstücksteilungen etc.).

Im sogenannten „**B-Blatt**“ (dem Eigentumsblatt) sind die Eigentumsverhältnisse der jeweiligen Liegenschaft enthalten.

Im „**C-Blatt**“ (dem Lastenblatt) sind die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Belastungen (insbesondere Pfandrechte, Dienstbarkeiten in dienender Stellung, Reallasten und auch sonstige objektive Beschränkungen wie Veräußerungs- und Belastungsverbote, Vor- und Wiederkaufsrechte, verbücherte Bestandrechte etc.) eingetragen.

In der „Urkundensammlung“ der Grundbuchsabteilung des jeweiligen Bezirksgerichtes werden alle Urkunden aufbewahrt, die Grundlage für eine Eintragung im EDV-Register waren.

Vor einiger Zeit wurden in Österreich elektronische Urkundenarchive („Archivium“ und „Cyberdoc“), in denen digitalisierte Abschriften von Originalurkunden gespeichert werden, eingeführt.

Seit der Inbetriebnahme der elektronischen Urkundenarchive im Jahr 2006 werden alle Grundbuchsunterlagen, die mit einem Grundbuchsbesuch vorgelegt werden, darin gespeichert und können von den Benutzern – kostenpflichtig – am Bildschirm eingesehen und heruntergeladen werden. Möchte daher etwa ein Kärntner Interessent einen im Jahr 2008 abgeschlossenen Kaufvertrag über eine Liegenschaft in Wien einsehen, so muss er sich nicht mehr ins zuständige Bezirksgericht in Wien begeben und dort in den Büchern der Urkundensammlung stöbern, bis er die gewünschte Urkunde gefunden hat, sondern kann über eine Abfrage bei einer zugelassenen Abfragestelle (jedes Bezirksgericht, Rechtsanwälte, Notare, aber auch über private Anbie-

ter im Internet) problemlos einen Grundbuchauszug dieser Liegenschaft und auch eine Abschrift dieses elektronisch gespeicherten Dokuments erhalten (Näheres unter www.help.gv.at, sowie auf den Homepages der Anbieter).

Daneben wird beim jeweiligen Bezirksgericht auch die „Grundbuchsmappe“ geführt, das ist eine informationsreduzierte Landkarte, die die örtliche Lage der Grundstücke im Sprengel und ihre Grenzen wiedergibt.

C. Arten von Eintragungen

Gemäß § 8 GBG (Grundbuchsgesetz) können im Grundbuch drei Arten von Eintragungen erfolgen:

- die Einverleibung,
- die Vormerkung,
- die Anmerkung.

Daneben dienen sogenannte „Ersichtlichmachungen“ im Grundbuch dazu, Eintragungen, die ohne direkte rechtliche Wirkung, aber für die wirtschaftliche Beurteilung der Liegenschaft wichtig sind, bekanntzumachen.

Grundbucheintragungen dürfen nur dann bewilligt werden, wenn die vorgelegten Urkunden gewissen allgemeinen Anforderungen entsprechen (§§ 26ff GBG).

Danach muss die „Titelurkunde“ den für das Geschäft jeweils vorgeschriebenen allgemeinen Formerfordernissen (etwa Notariatsakt bei Kaufverträgen unter Ehegatten etc.) entsprechen und darf auch keine sichtbaren äußeren Mängel aufweisen. Dieser Grundsatz wird von den Grundbüchern sehr streng gehandhabt.

HINWEIS

Daher gehört es zu einer „Todsünde“, auf einer Originalurkunde, die dem Grundbuch vorgelegt werden soll, Streichungen oder handschriftliche Ergänzungen anzubringen, diese Änderungen/Vermerke machen die Urkunde „bedenklich“.

Eine Vertragsurkunde, die derartige Streichungen, Ergänzungen etc. enthält, oder bei der nicht mit Sicherheit gesagt werden kann, dass die

einzelnen Seiten auch tatsächlich von Anfang an angefügt waren (aus diesem Grund werden Grundbuchurkunden immer „gebunden“ und gesiegelt), wird im Regelfall vom Grundbuchsführer abgelehnt, eine Eintragung im Grundbuch kann aufgrund einer solchen Urkunde nicht erfolgen.

Dies kann für eine Vertragspartei, die aufgrund der Urkunde eine Eintragung zu ihren Gunsten im Grundbuch bewirken will, fatal sein: etwa weil sich der Vertragspartner weigert, eine neue Urkunde zu unterschreiben, nicht greifbar, verstorben oder im Ausland ist etc.

In solchen Fällen bleibt dem betroffenen Vertragspartner nur der äußerst mühsame Weg, eine gerichtliche **Klage „auf Unterfertigung“** einer neuen Vertragsurkunde einzubringen. Ein über eine solche Klage ergangenes Urteil gilt dann als „Original“.

D. Formelle Erfordernisse

Urkunden, aufgrund derer ein Rechtserwerb „*einverleibt*“ werden soll, müssen darüber hinaus wichtigen formellen Erfordernissen entsprechen.

- Sie müssen die am Rechtsgeschäft beteiligten Personen genau bezeichnen.
- Sie müssen die Einlagezahl jener vom Rechtsgeschäft betroffenen Liegenschaft angeben und eine sogenannte „*Aufsandungserklärung*“ = *Einverleibungserklärung*“ enthalten.

Diese Erklärung desjenigen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder übertragen werden soll (§ 32 Abs. 1 lit. b GBG) muss gerichtlich oder notariell beglaubigt sein, die Parteienbezeichnung in der Urkunde und der Beglaubigungsvermerk müssen bei natürlichen Personen auch *das Geburtsdatum enthalten, bei juristischen Personen (Gesellschaften und Vereinen, Stiftungen etc.) muss auch die entsprechende amtliche Registernummer angeführt werden.*

Auch die Unterschrift des durch das Geschäft Begünstigten muss beglaubigt sein.

E. Die Vormerkung

Die *Vormerkung* dient dem *bedingten Rechtserwerb* oder Rechtsverlust und bezweckt die Wahrung des Grundbuchs-rangs des Antragstellers, auch wenn bestimmte Formalerfordernisse der Urkunde noch nicht gegeben sind, aufgrund derer die Eintragung bewilligt werden soll, oder sonst bestimmte Voraussetzungen noch nicht vorliegen, etwa eine öffentliche Urkunde noch nicht vollstreckbar ist etc.

Der praktisch wichtigste Fall der Vormerkung ist die Eintragung des Rechts des Erwerbers aus einem Kauf oder einer Schenkung vor Verschreibung oder Bezahlung der Grunderwerbsteuer (siehe dazu auf Seite 65).

Kann der Antragsteller die fehlende Nachweise und Urkunden vorlegen, wird die Vormerkung „gerechtfertigt“ und hat er somit das Recht auch grundbuchsrechtlich unbedingt erworben.

F. Die Anmerkung

Die sogenannte *Anmerkung* dient entweder der Kenntlichmachung rechtserheblicher Umstände (etwa persönlicher Verhältnisse etc.) im Grundbuch, und/oder löst in bestimmten Einzelfällen besonders geregelte Rechtswirkungen aus, insbesondere bei

- der „Anmerkung der Rangordnung“ (siehe dazu unten Seite 61),
- der „Anmerkung der Streitanhängigkeit“,
- der Anmerkung der „Zwangsverwaltung“,
- der „Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum“ (siehe dazu auf Seite 80) etc.

Entscheidendes Kriterium der Anmerkung ist es, dass sich niemand auf die Unkenntnis der durch die Anmerkung kundgemachten Umstände berufen kann.

G. Die Grundsätze des Grundbuchsrechts

1. Vertrauensgrundsatz



Tipp

„Was eingetragen ist gilt, bzw. was nicht eingetragen ist, gilt nicht.“

Eine im Grundbuch eingetragene Tatsache muss der Eigentümer oder der davon Belastete gegen sich gelten lassen. Umgekehrt entfaltet eine im Grundbuch nicht eingetragene Tatsache nur Rechtswirkungen gegenüber demjenigen, dem sie bekannt gegeben wurde, oder der sie aus anderen Umständen beweisbar kannte oder kennen musste.

2. Prioritätsprinzip



Tipp

„Der zeitlich Frühere ist auch der rechtlich Stärkere.“

Oder unjuristisch: „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst.“

Der frühere Antrag geht daher dem späteren vor, maßgebend ist das Einlangen des Antrags bei Gericht (§ 29 Abs. 1 GBG).

Es ist durchaus möglich, mehreren Personen vertraglich dieselben Rechte einzuräumen. Ein betrügerischer Verkäufer könnte seine Liegenschaft durch äußerlich völlig unbedenkliche Geschäfte bzw. Vertragsurkunden mehrmals an verschiedene Käufer verkaufen. Da allerdings Eigentum nach österreichischem Recht nicht nur den sogenannten „Titel“ sondern auch einen „Modus“ erfordert, wird grundsätzlich nur derjenige Käufer Eigentümer, der als erster und auf richtige Art und Weise beim Grundbuch beantragt, dass aufgrund der vorgelegten Urkunden sein Eigentumsrecht „einverleibt“ wird.

Wird dieser Antrag bewilligt (der Grundbuchsführer kann und darf nicht beurteilen, ob die Urkunde früher oder später unterfertigt wurde, sie mit einer später vorgelegten Urkunde eines anderen Käufers kollidiert und dergleichen, sondern er muss ganz formalistisch nach dem Zeitpunkt des Einlangens vorgehen), so wird derjenige Käufer Eigentümer, der den schnellsten Vertragserrichter hatte. In einem solchen Fall können die übrigen – zu kurz gekommenen – Käufer nur straf- und zivilrechtlich gegen den betrügerischen Verkäufer und allenfalls auch gegen den Käufer vorgehen, der von der Mehrfachveräußerung wusste oder wissen musste.

Eine Durchbrechung dieses Grundsatzes im Sinne der Gewährleistung einer „normalen“ Vertragsabwicklung ist in der Praxis nur durch die „Veräußerungsrangordnung“ (siehe unten Seite 61) möglich.

3. Eintragungsgrundsatz

Der Eintragungsgrundsatz besagt, dass die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung oder Aufhebung der bürgerlichen Rechte nur durch die Eintragung im Grundbuch bewirkt werden kann.

Dieser Grundsatz ist im österreichischen Grundbuchsrecht nicht lückenlos durchgeführt, so bewirkt etwa der Ablauf der Ersitzungszeit den Eigentumserwerb auch ohne Grundbucheintragung.

Auch der Erbe erwirbt schon mit der sogenannten Einantwortung sein Eigentum und nicht erst mit Eintragung im Grundbuch, der Erwerber einer Liegenschaft im Zuge der Zwangsversteigerung wird mit Rechtskraft des Zuschlags Eigentümer etc. In diesen Sonderfällen hat die Einverleibung des Eigentums im Grundbuch nur „deklarative“ Bedeutung.

H. Die Belastungen im Grundbuch

Im „C-Blatt“ = Lastenblatt des Grundbuchs können folgende wesentliche – den Eigentümer belastende – Rechte eingetragen werden:

1. Pfandrechte (Hypotheken)

Das Pfandrecht an einer Liegenschaft ist das gegen jedermann wirkende Vorzugsrecht, sich bei Nichterfüllung seiner Forderung aus der Verwertung der Pfandliegenschaft, egal ob sie dem Schuldner oder einer dritten Person gehört, wirtschaftlich zu befriedigen (eine dritte Person als Pfandschuldner muss der Eintragung des Pfandrechts auf ihrer Liegenschaft zuvor ausdrücklich in beglaubigter Form zugestimmt haben!).

Zum Erwerb des Pfandrechts bedarf es eines „Titels“ und der „Erwerbungsart“.

Titel kann ein Vertrag, ein richterliches Urteil („Exekutionstitel“) oder das Gesetz selbst sein („gesetzliches Pfandrecht“).

Als Erwerbungsart („Modus“) des Pfandrechts ist bei Liegenschaften immer die Eintragung im Grundbuch notwendig.

Die Eintragung des Pfandrechts ist grundsätzlich nur für eine ziffernmäßig bestimmte Geldsumme samt Zinsen und einer sogenannten Nebengebührenkaution zulässig.

Ein besonderes Pfandrecht an Liegenschaften ist die sogenannte Höchstbetragshypothek.

§ 14 Absatz 2 GBG gestattet für bestimmte Fälle die Eintragung eines Pfandrechts bis zu einem bestimmten ziffernmäßig angeführten Höchstbetrag.

Die Forderungen, die aus dem gesicherten Grundverhältnis erwachsen, sind – ohne besondere konkrete Eintragung – bis zum Höchstbetrag pfandrechtlich abgedeckt und somit besichert.

Der typische Fall einer Höchstbetragshypothek ist die sogenannte Kredithypothek. Eine Bank räumt einen Kredit bis zu einer bestimmten Höhe ein, die Liegenschaft haftet im Fall einer Versteigerung nur für die tatsächlich begründete Forderung, also nur insoweit, als der Kredit tatsächlich in Anspruch genommen wurde.

HINWEIS

○ Aus der Eintragung einer bestimmten Pfandsumme im Grundbuch ist nicht ersichtlich, ob und wie weit die dem Pfandrecht zugrunde liegende besicherte Forderung derzeit noch offen ist.

Dies ist konkret nur durch Anfrage beim Pfandgläubiger zu eruieren.

Ein weiterer Sonderfall des Liegenschaftspfandrechts ist die sogenannte **Simultanhypothek**: In einem solchen Fall haften zugunsten einer Forderung mehrere Liegenschaften gemeinsam.

Der Gläubiger hat das Recht, sich bei Nichtbezahlung seiner Forderung nach seinem Willen aus allen oder nur aus bestimmten Liegenschaften zu befriedigen, indem er sie einzeln oder gesamt versteigert.

2. Dienstbarkeiten (Servitute)

Dienstbarkeiten (Servitute) sind beschränkte (genau zu definierende) Nutzungsrechte an fremden Sachen.

Durch eine Dienstbarkeit kann der Eigentümer des davon belasteten Gutes nur dazu verpflichtet werden, etwas zu dulden oder zu unterlassen.

Da die Dienstbarkeit ein „dingliches Recht“ darstellt, hat der Inhaber der Dienstbarkeit ein Herrschaftsrecht, somit eine durch die Rechtsordnung geschützte, aus dem Grundbuch im Regelfall ersichtliche

Rechtsposition; diese kann er gegenüber jedermann – auch gegenüber dem Eigentümer des belasteten Grundstücks – verteidigen.

Zu unterscheiden sind

- „persönliche Dienstbarkeiten“ wie das Wohnungsrecht, das Fruchtgenussrecht, und das Gebrauchsrecht
- von den „Grunddienstbarkeiten“.

Die Begründung bzw. Eintragung der **persönlichen Dienstbarkeiten** im Grundbuch kann nur zugunsten *einer bestimmten Person* erfolgen.

Das **Fruchtgenussrecht** ist das dingliche Recht, eine fremde Sache ohne jede Einschränkung, aber unter Schonung der Substanz zu gebrauchen.

Der Fruchtgenussberechtigte hat das Recht, die Sache für seine eigenen Zwecke zu nutzen und auch die Früchte daraus zu ziehen. Er hat das Recht, die Liegenschaft zu vermieten oder zu verpachten, umgekehrt muss er aber aus dem Ertrag Ausbesserungen vornehmen.

Selbstverständlich behindert die Begründung eines Fruchtgenussrechts die Veräußerung der damit belasteten Sache nicht. Ist das Fruchtgenussrecht im Grundbuch eingetragen, so ist ein späterer Erwerber der Liegenschaft an die getroffenen Vereinbarungen gebunden. Gleiches gilt, wenn ihm die Tatsache des Bestehens des Fruchtgenusses vor dem Erwerb der Liegenschaft bekanntgegeben wurde.

Ein eingeschränktes Fruchtgenussrecht ist das sogenannte **Gebrauchsrecht**.

Der Gebrauchsberechtigte darf die Sache nicht uneingeschränkt, sondern nur so weit verwenden, als es der Vereinbarung bzw. seinen persönlichen Bedürfnissen entspricht.

Im Zweifel darf der Gebrauchsberechtigte die Sache nicht vermieten.

Eine Sonderform des Gebrauchsrechts ist das **Recht der Wohnung**: Von der bloßen Miete oder Pacht unterscheidet sich das Recht der Wohnung durch seine Dinglichkeit, somit der absoluten Wirkung gegenüber jedem Erwerber der Liegenschaft, auf der dieses Recht der Wohnung besteht.

Auch dieses Recht kann nur zugunsten einer speziellen Person auf deren Lebenszeit im Grundbuch eingetragen werden.

Wird hingegen eine Dienstbarkeit zugunsten oder zu Lasten *des jeweiligen Eigentümers* einer Liegenschaft eingetragen, so spricht man von einer sogenannten „**Grunddienstbarkeit**“.

Dabei ist immer der *jeweilige Eigentümer* der begünstigten oder belasteten Liegenschaft berechtigt oder verpflichtet.

! AUS DER PRAXIS

- Beispiele für Grunddienstbarkeiten sind das Wegerecht oder das Recht, eine Leitung über ein fremdes Grundstück zu führen etc.

Wesentlich ist, dass derjenige, der durch die Dienstbarkeit belastet ist, nicht zu einem aktiven Tun, sondern bloß zu einem Dulden oder Unterlassen verpflichtet ist.

Der mit einem Wegerecht über seine Liegenschaft belastete Eigentümer hat daher die Benutzung des Weges durch die jeweils berechtigten Personen zu dulden, kann aber nicht dazu verhalten werden, Investitionen in die Erhaltung des Weges zu tätigen.

Umgekehrt ist der zur Ausübung der Dienstbarkeit Berechtigte dazu verhalten, seine Rechte möglichst schonend auszuüben. Diese Rechte dürfen keinesfalls eigenmächtig erweitert werden.

! ACHTUNG

- Servitute, die aus dem Grundbuch ersichtlich sind, müssen vom Erwerber der Liegenschaft jedenfalls übernommen werden.

! ACHTUNG

- Es existieren (leider) gar nicht so selten auch nicht im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten (Wegerechte etc.), etwa weil diese Benutzung der Liegenschaft durch einen Nachbarn durch viele Jahre vom Eigentümer geduldet wurde, somit vom Nachbarn „ersessen“ wurde.

! ACHTUNG

- Wenn diese, auf eine „fremde“ Benutzung hindeutenden „Signale“ *offenkundig* sind, da auf deren Vorhandensein, das Ausmaß und Lage durch die *äußere Gestaltung und entsprechende der fremden Benutzung dienende Einrichtungen* geschlossen werden kann, stehen solche Rechte Dienstbarkeiten, die ordnungsgemäß im Grund-