

Grundbuch

Grundbuch 1 von 3

Bei dem Erwerb einer Liegenschaft ist das Grundbuch ein wesentlicher und wichtiger Bestandteil der Kaufabwicklung. Damit Sie sich rasch zurechtfinden, haben wir Ihnen nachstehend wichtige Begriffserklärungen sowie Informationen über Aufbau und Zweckbestimmung von Grundbüchern zusammengestellt.

Funktionen des Grundbuches

Das Grundbuch ist ein öffentlich zugängliches Register, über welches man Auskunft über die Rechtsverhältnisse an einer Liegenschaft erhält. Neben den Eigentumsverhältnissen kann daher auch nachgelesen werden, ob die entsprechende Liegenschaft in irgendeiner Weise belastet ist. Weiters spricht man von einer rechtsbegründenden Funktion des Grundbuches, wodurch dingliche Rechte (wie Eigentums- und Pfandrechte) nur durch Eintragung rechtswirksam entstehen. Daher sollten Sie beim Erwerb einer Liegenschaft den Kaufvertrag umgehend in das Grundbuch eintragen lassen. Das Einsparen von Gebühren ist hier nicht nur fehl am Platz, sondern könnte Sie bei eventuellen Rechtsstreitigkeiten sogar teuer zu stehen kommen. Dies hängt mit einer weiteren rechtlichen Eigenschaft des Grundbuches zusammen, nämlich mit dem „öffentlichen Glauben“. Indem das Grundbuch „öffentlichen Glauben“ besitzt, haben alle, im Grundbuch festgehaltenen rechtlichen Vorgänge Vorrang gegenüber sogenannten außerbüchlichen Vorgängen.

Erwirbt man also eine Liegenschaft aufgrund der Information im Grundbuch, bekommt man im Falle einer rechtlichen Auseinandersetzung gegenüber Interessen, welche sich auf Rechtshandlungen beziehen, die nicht im Grundbuch eingetragen sind (zum Beispiel Verpfändungen), Recht zugesprochen. Kurz gesagt: es gilt jener Rechtszustand, der im Grundbuch eingetragen ist.

Einsichtnahme & Grundbuchauszug

Unabhängig davon, ob man Eigentümer an der entsprechenden Liegenschaft ist oder nicht, kann jeder in das Grundbuch Einsicht nehmen und zwar ohne Angaben von Gründen. Wie bereits ausgeführt, sollten Sie sich vor einem käuflichen Erwerb eines Grundstückes / einer Liegenschaft auf alle Fälle einen Grundbuchauszug beschaffen oder zumindest in das Grundbuch Einsicht nehmen. Dieses liegt beim entsprechenden Bezirksgericht auf und ist öffentlich zugänglich. Da Grundbücher mittlerweile via EDV geführt werden, verfügen heute bereits auch viele Notare, Rechtsanwälte und Bankinstitute über einen entsprechenden technischen Anschluss und können Grundbuchsauszüge ausdrucken.

Natürlich ersparen wir Ihnen im Zuge der Finanzierungsabwicklung alle diesbezüglichen Wege und beschaffen Ihnen einen aktuellen Grundbuchauszug für die Ihnen ins Auge gefasste Liegenschaft.

Eintragung ins Grundbuch

Für Eintragungen sind neben dem mittels Unterschrift dokumentierten Einverständnis der / des derzeitigen Eigentümer(s) und der Einhaltung bestimmter Formvorschriften (Eintragungen können z.B. nur mittels Gesuch erfolgen) auch sogenannte grundbuchsfähige Urkunden erforderlich. Um als neuer Eigentümer ins Grundbuch einverleibt werden zu können, müssen daher folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Kaufvertrag mit Einverleibungsbewilligung (Einantwortungsurkunde des Verlassenschaftsgerichtes – bei Erbschaft)

- Unbedenklichkeitsbescheinigung (Erklärung d. Finanzamtes, dass z.B. die Grunderwerbs-steuer entrichtet wurde)
- Bewilligung der Grundverkehrs-Kommission (für Ausländer)
- Grundbuchsgesuch

Die mit der Eintragung ins Grundbuch entstehenden Kosten setzen sich hauptsächlich aus Eintragungsgebühren, Kosten für die Erstellung des Grundbuchsgesuches und der Beglaubigung der Unterschriften sowie den Stempelgebühren zusammen. Ihr REALfinanz-Berater informiert Sie detailliert über alle zu berücksichtigenden Kosten und Gebühren, welche im Zusammenhang mit der Eintragung anfallen.

Eintragungsrang

werden Pfandrechte in das Grundbuch eingetragen (beispielsweise im Falle einer Finanzierung), so sind diese immer mit einem Eintragungsrang verbunden. Dieser Rang hat im Ernstfall (z.B. Exekution) eine sehr große Bedeutung, da sämtliche Forderungen / Gläubiger dem Rang entsprechend befriedigt werden. Sind also beispielsweise drei Pfandrechte im Grundbuch eingetragen, wird vom Erlös der Liegenschaft nicht anteilig allen drei Forderungen nachgekommen, sondern in der Reihenfolge des eingetragenen Ranges. Sofern der Erlös für alle Gläubigerinteressen nicht ausreicht, gehen nachrangige Pfandrechte leer aus.

Im Falle einer Finanzierung ist für das Bankinstitut daher nicht nur der maximale Betrag, mit welchem eine Liegenschaft als Besicherung angenommen werden kann, von großem Interesse, sondern auch in welchem Rang das etwaige Pfandrecht eingetragen werden kann. Sind bei einer Liegenschaft bereits Pfandrechte vorhanden, besteht die Möglichkeit, sogenannte „Rangtäusche“ oder „Vorränge“ mit vorgereichten Gläubigern zu vereinbaren. Dies ist insofern von Bedeutung, da beispielsweise bei Bausparkassen und Wohnbauförderungs-Darlehen erst- bzw. vorrangige Eintragungen unumgänglich sind.

Für eine rasche und für Sie einfache Abwicklung achtet Ihr REALfinanz-Berater darauf, dass alle im Finanzierungskonzept beteiligten Geldgeber korrekt im Grundbuch gereiht sind, damit eine reibungslose Umsetzung Ihres Kaufes möglich ist.

Aufbau des Grundbuches

Das Grundbuch setzt sich aus dem Hauptbuch und der Urkunden-Sammlung zusammen. Letztere enthält all jene Dokumente, aufgrund derer die Eintragungen im Hauptbuch vorgenommen wurden. Wesentlich für alle genannten Informationen ist somit das Hauptbuch, welches im übrigen auch jener Teil ist, der auf dem Grundbuchsauszug angeführt wird. Als wichtige Grundbucheinlagen sind vor allem das Gutsbestandsblatt, Eigentumsblatt und Lasten-Blatt von Interesse. Diese werden im allgemeinen A, B und C Blatt genannt und sind beim Grundbuchsauszug untereinander aufgelistet. Lasten, Pflichten und Rechte – alle wesentlichen Eintragungen sind hier verzeichnet:

A-Blatt / Gutsbestandsblatt

Es enthält Informationen, wo die entsprechende Liegenschaft erfasst ist, wie:

- Einlagezahl
- Grundbuch

- Bezirksgericht

Das A1 Blatt enthält eine Aufzählung der einzelnen Grundbuchskörper der Gesamt-Liegenschaft, inklusive Größen-Angaben und Widmungen.

Achtung (!) – die Angaben hinsichtlich der Zweckbestimmungen (Grünland, Ackerland, Bauland,...) müssen im Grundbuch nicht aktuell sein, daher sollte die Widmung der Liegenschaft unbedingt im Flächenwidmungsplan eingesehen werden.

Das A2 Blatt gibt Auskünfte über Servitute und informiert über Verpflichtungen der Liegenschaft von öffentlich rechtlichem Belang, wie beispielsweise die Einhaltung der Baulinie

B-Blatt / Eigentumsblatt

Es enthält Informationen über die Eigentumsverhältnisse, wie:

- Name(n) des/r Eigentümer
- Anteilsverhältnisse in Bruchzahlen, wenn das Eigentum nicht als Alleineigentum, sondern nach Anteilen eingetragen wurde.
- Eigentumsbeschränkungen persönlicher Natur, z.B. Minderjährigkeit
- Verfügungsbeschränkungen, z.B. Veräußerungs- und Belastungsverbote

C-Blatt / Lastenblatt

Es enthält Informationen über den Belastungsstand der Liegenschaft, wie:

- Pfandrechte
- Geh- und Fahrrechte
- Fruchtgenussrechte
- Wohnrechte
- Leibrenten

Bei einem Liegenschaftskauf ist ein Blick auf das Lastenblatt von großer Wichtigkeit, um etwaige Belastungen entweder nicht zu übernehmen oder diese beim Kaufpreis entsprechend zu berücksichtigen.

Achtung (!): Beträge von eingetragenen Pfandrechten müssen nicht in voller Höhe aushaftend, sondern können teilweise oder zur Gänze bereits rückgeführt, aber im Grundbuch noch nicht gelöscht worden sein.