

## Das Grundbuch

Das Grundbuch dient zur Sicherstellung von Rechtsverhältnissen (Rechte und Lasten), die am unbeweglichen Vermögen, also an Grund und Boden (Liegenschaften, Gebäuden usw.) existieren. Es wird von den Bezirksgerichten geführt und aus den Katastralgemeinden, die im gleichen Gerichtssprengel liegen gebildet.

### **Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und der Urkundensammlung.**

Zusätzlich zum Hauptbuch werden noch einige Hilfsverzeichnisse (z.B. Grundstücksverzeichnis, Personenverzeichnis usw.) geführt. Das Hauptbuch und die Hilfsverzeichnisse werden unter Verknüpfung mit dem Kataster in einer Grundstücksdatenbank geführt, d.h. dass die Daten des Grundbuches und des Katasters gemeinsam in einem Computer gespeichert und jederzeit zur Bearbeitung oder Ausgabe (Grundbuchsabschriften) abrufbar sind.

In das **Hauptbuch** werden alle Grundbuchskörper und ihre Änderungen und die sich darauf beziehenden dinglichen Rechte und ihre Änderungen eingetragen.

In die **Urkundensammlung** werden alle Urkunden, die die Grundlage einer bücherlichen Eintragung bilden, im Original oder in beigebrachten Abschriften, welche von Amts wegen beglaubigt werden, aufgenommen. Liegt diese Abschrift vor, wird das Original der Urkunde an die Partei zurückgestellt. Liegt keine oder keine brauchbare Abschrift vor, wird die Originalurkunde in die Urkundensammlung aufgenommen

**Das Grundbuch ist öffentlich**, d.h. dass jedermann ohne Angabe von Gründen in das Grundbuch durch Herstellung von Abschriften (ersetzen die frühere Einsicht in das Grundbuch) aus dem Grundbuch und den Hilfsverzeichnissen Einsicht nehmen kann. Der **Grundbuchsabschrift/dem Grundbuchsauszug** können Sie den aktuellen Grundbuchsstand wie Name und Adresse des Eigentümers, Hypotheken, Reallasten, Rechte etc. entnehmen.

Eine Einsichtnahme in das Grundbuch ist bereits mittels EDV-Zugriff möglich. Auch Ihr Berater verfügt über einen entsprechenden technischen Anschluß und hilft Ihnen gerne weiter!

Eine **Einschränkung des Öffentlichkeitsgrundsatzes besteht bei der Einsichtnahme in das Personenverzeichnis**. Einsicht in dieses Verzeichnis wird nur dem Liegenschaftseigentümer selbst, einem von ihm Bevollmächtigten oder jemanden gewährt, der ein rechtliches Interesse an der Erteilung der Auskunft darlegen kann.

Die Rechte am unbeweglichen Vermögen werden nur durch die **Eintragung im Grundbuch** erworben, beschränkt oder aufgehoben. Grundsätzlich werden Eintragungen im Grundbuch nur **auf Ansuchen** (Grundbuchsgesuch) durchgeführt.

### **Z.B. Einverleibung eines Pfandrechtes**

Die Bank stellt unter Anschluss einer vom Liegenschaftseigentümer und der Bank als Pfandgläubiger beglaubigt gefertigten Pfandbestellungsurkunde mittels Grundbuchsgesuches den Antrag zur Einverleibung des Pfandrechtes im Grundbuch.

Die Rangordnung einer Eintragung richtet sich nach dem Zeitpunkt des Einlangens der Eingabe beim Grundbuchsgericht. Auch die **Löschung eines Pfandrechtes** wird nur unter Anschluss einer beglaubigt gefertigten Löschungserklärung des Pfandgläubigers und nur über Ansuchen (Grundbuchsgesuch) des Liegenschaftseigentümers beim zuständigen Bezirksgericht im Grundbuch vorgenommen.