



## Das Grundbuch

**H**eute darf ich mich einem Thema zuwenden, welches insbesondere jene Gemeindeglieder betrifft, die über Liegenschaftseigentum verfügen. Ich darf also eine kurze Übersicht über „das Grundbuch“ geben.

Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Verzeichnis, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen werden. Jedes Grundstück ist also im Grundbuch verzeichnet. Wie vielleicht bekannt sein dürfte,

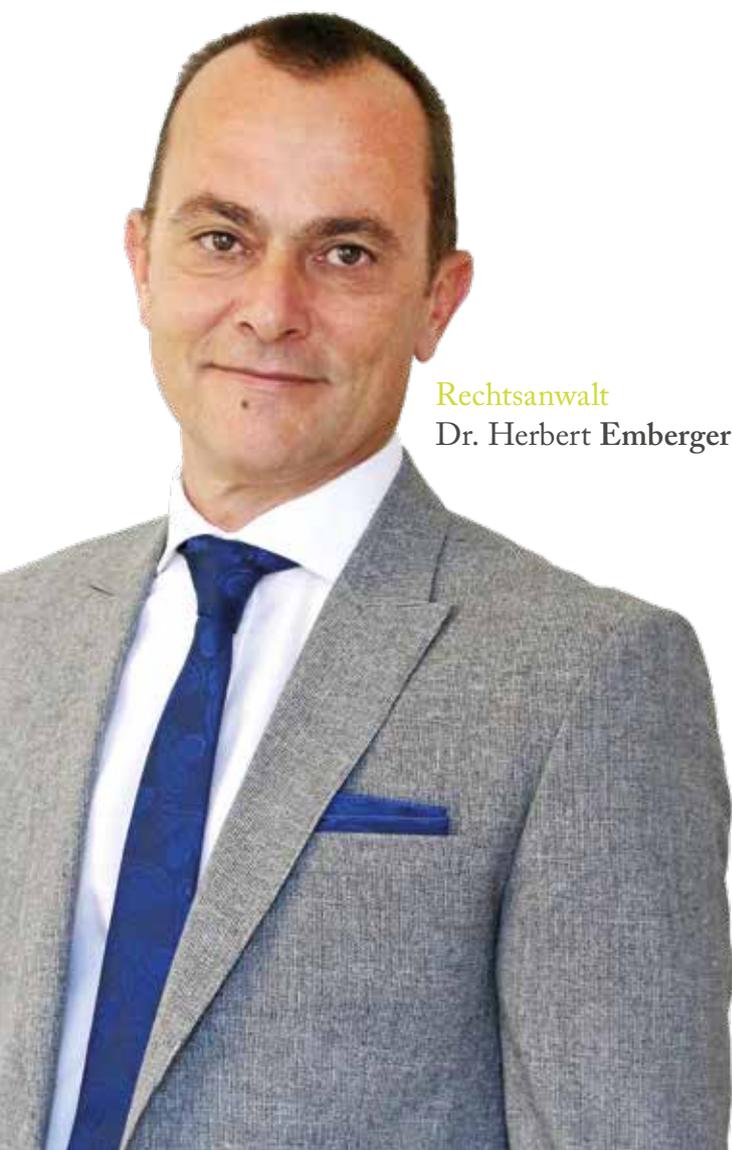
wird Eigentum an Liegenschaften (Grundstücken, Häusern, Eigentumswohnungen etc.) erst mit der Eintragung des diesbezüglichen Rechts im Grundbuch endgültig erworben. Bedeutsam ist auch, dass aufgrund des geltenden Vertrauensgrundsatzes jeder auf die Richtigkeit des Grundbuchsstandes vertrauen kann.

Das Gemeindegebiet besteht in der Regel aus mehreren Katastralgemeinden, für jeden Grundbuchkörper – das ist die Liegenschaft, auf die sich Eintragungen beziehen – besteht eine sogenannte Einlage, die mit der Einlagezahl eindeutig bezeichnet ist. Jede Einlage besteht aus drei Teilen, gibt also Auskunft über alle zur Liegenschaft gehörigen Grundstücke. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass eine (Gesamt-)liegenschaft oftmals aus mehreren Grundstücken besteht. Im sogenannten A-Blatt sind neben den Grundstücken auch mit dem Eigentum an diesen Grundstücken verbundene Rechte (z. B. das Recht des Zuganges über ein Nachbargrundstück) vermerkt.

Im „B-Blatt“ sind die Eigentümer der Liegenschaft eingetragen. Im

„C-Blatt“ finden sich die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Belastungen, wie etwa Pfandrechte, Dienstbarkeiten etc.

Da das Grundbuch öffentlich ist, kann jeder in das Grundbuch Einsicht nehmen und sogenannte Grundbuchsauszüge einholen. Damit ist eben ersichtlich, wer Eigentümer eines Grundstückes ist bzw. welche sonstigen Rechte oder Belastungen auf dieser Liegenschaft eingetragen sind. Wenngleich das Grundbuch ein öffentliches Register ist und Sie sich auf die Richtigkeit bzw. Aktualität des Grundbuches verlassen dürfen, ist zu berücksichtigen, dass Änderungen im Grundbuch wie etwa Änderungen in den Eigentumsverhältnissen, die Eintragung und Löschung von Pfandrechten etc. nicht „automatisch“, sondern in der Regel jeweils nur auf Antrag geschehen. Erwerben Sie etwa eine Liegenschaft, ist es also notwendig, dass dieser Liegenschaftserwerb vom Vertragserrichter, etwa dem Anwalt Ihres Vertrauens, durch die entsprechende Antragstellung finalisiert wird. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang aber auch, dass ebenso Löschungen von Belastungen, wie etwa Pfandrechten, Belastungs- und Veräußerungsvoten usw., nur auf Antrag durchgeführt werden. Ist Ihre Liegenschaft etwa mit einem Pfandrecht belastet, so wird auch dieses nach gänzlicher Kreditrückzahlung nicht automatisch gelöscht, in der Regel veran-



Rechtsanwalt  
Dr. Herbert Emberger



## Das Grundbuch

lasst auch Ihre Bank die Löschung nicht. Diese Löschung haben Sie selbst durch die entsprechende Antragstellung unter Vorlage einer Urkunde, aus der die Zustimmung Ihrer Bank hervorgeht, zu beantragen. Selbes gilt etwa auch für ein

Belastungs- und Veräußerungsverbot, wenn der Verbotsberechtigte bereits verstorben ist. Auch in diesem Fall ist die Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbot unter Vorlage einer den Tod bestätigenden Urkunde zu beantragen!

Selbstverständlich stehe ich auch gerne für alle Anfragen zum Thema Grundbuch sowie für Vertretungstätigkeiten in diesem Zusammenhang gerne zur Verfügung!

### **Kostenlose Erstberatung mit Dr. Herbert Emberger**

nach Terminvereinbarung.  
Anmeldung im Markt-  
gemeindeamt Wagna:  
T 03452 82582



**§** RECHTSANWALT  
DR. HERBERT EMBERGER

Dechant-Thaller-Straße 22, 8430 Leibnitz  
T 03452 74 625 | office@ra-emberger.at  
[www.ra-emberger.at](http://www.ra-emberger.at)

**Achtung:  
Neue  
Adresse!**