

Das Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Verzeichnis, das den Zweck hat, die Eigentumsverhältnisse an Liegenschaften allgemein ersichtlich zu machen. Im Grundbuch sind alle dinglichen Rechte (Eigentum und dingliche Rechte auf Sachen Dritter) sowie Belastungen aufgezeichnet, die eine bestimmte Liegenschaft betreffen.

Das Grundbuch ist eine Einrichtung, die aus dem österreichischen Recht stammt und in der Region Trentino-Südtirol sowie in bestimmten anderen Gebieten Italiens (die historisch der Österreichisch-Ungarischen Monarchie angehört hatten) seine Ursprünge im Maria-Theresianischen Kataster findet. Nach dem ersten Weltkrieg wurde das Grundbuchsystem für die ehemaligen österreichischen Gebiete Norditaliens mit Königlichem Dekret vom 28. März 1929, Nr. 499 (Bestimmungen über die Grundbücher der Gebiete der neuen Provinzen) vom staatlichen Gesetzgeber übernommen und dem italienischen Zivilgesetzbuch von 1865 angepasst.

Das Königliche Dekret vom 28. März 1929, Nr. 499 und dessen Anhang, das Allgemeine Grundbuchgesetz, regeln auch heute noch die Einrichtung und Führung der Grundbücher in Südtirol. Bei Unvereinbarkeiten mit dem allgemeinen Zivilgesetz geht das Grundbuchgesetz vor.

Das Grundbuch ist ein, für jede Katastralgemeinde eingerichtetes zweisprachiges, in italienischer und deutscher Sprache geführtes, Verzeichnis aller Grundstücke und enthält Angaben über die jeweiligen Rechtsverhältnisse. Auch sämtliche, Liegenschaften betreffende, Veränderungen von Tatsachen werden im Grundbuch eingetragen.

Das Verfahren des Grundbuches zählt zur so genannten freiwilligen Gerichtsbarkeit. Jeder Grundbuchsbezirk umfasst eine gewisse Anzahl von Katastralgemeinden (K.G.), die sich allerdings nicht immer mit den politischen Gemeinden decken.

Änderungen im Grundbuch dürfen nur durch Dekret des Grundbuchsrichters nach vorhergehender strengster Kontrolle der Gesetzmäßigkeit und Wirkung des Rechtstitels sowie der Übereinstimmung mit dem Grundbuchsstand, auf Grund von beglaubigten Testamenten, gerichtlichen Urteilen oder legalisierten Urkunden durchgeführt werden. Änderungen im Grundkataster können nur aufgrund eines vollendeten Grundbuchdekrets erfolgen.

Die fortschreitende Digitalisierung der ursprünglichen Papiersammlungen in ein „elektronisches Grundbuch“, bietet die Möglichkeit, Grundbuchseintragungen digital zu speichern und über das Internet abzurufen. Die Südtirolweite Einführung des elektronischen Grundbuches konnte noch nicht flächendeckend für sämtliche Katastralgemeinden abgeschlossen werden.

Das Grundbuchsystem basiert hauptsächlich auf drei Grundsätzen: dem Eintragungsgrundsatz, dem Legalitätsgrundsatz und dem Grundsatz des Öffentlichen Glaubens.

Das Grundbuchssystem stützt sich auf eine Realbasis, d.h., es berücksichtigt nicht die "Personen", in ihrer Eigenschaft als Eigentümer oder als Gläubiger, sondern ausschließlich die Liegenschaft, die Gegenstand der Rechte ist. Die Einsichtnahme ist daher einfach und sicher und wird durch das Verzeichnis der Parzellen (Realregister), der Eigentümer sowie der Gläubiger erleichtert. Ist nämlich die Nummer einer bestimmten Parzelle bekannt, so können die Rechtsverhältnisse an Liegenschaften (wer der Eigentümer ist bzw. war, welche Hypotheken bzw. Dienstbarkeit, die die Liegenschaft belasten usw.) in Erfahrung gebracht werden. Über das Realregister kann die Einlagezahl ermittelt werden, unter der die Parzelle eingetragen ist. Auf diese Weise erhält man umgehend sämtliche Eintragungen zu dieser Parzelle.

Für jede Katastralgemeinde ist ein Hauptbuch eingerichtet, das aus der Sammlung sämtlicher Grundbuchseinlagen besteht, die mit fortlaufenden Zahlen (Einlagezahlen, E.ZI.) bezeichnet werden. Gegenstand einer Grundbuchseinlage sind alle in ihr zusammengefassten Flächen als Ganzes: der Grundbuchskörper. Der, aus einer oder mehreren Grundparzellen oder Bauparzellen bestehende, Grundbuchskörper bildet die Realbasis der Grundbuchseinlage, die wiederum aus einer bestimmten Anzahl von Blättern besteht. Auf diesen sind die Eintragungen, der sich auf den

Grundbuchskörper beziehenden Parzellen, angeführt. Die einzelnen Gründe und Bauwerke (z.B. ein Haus mit Hofraum, Garten, Garage) sind Teilstücke des Grundbuchskörpers.

Bei Erwerb von Liegenschaften mit Rechtsgeschäft unter Lebenden (Kaufvertrag, Tausch, Schenkung), ist die grundbücherliche Eintragung auch zwischen den Vertragspartnern (trotz des Verweises auf die erforderliche Urkunde), grundlegender Bestandteil des Rechtes. Sowohl die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, als auch die Belastung eines Grundstücks, bedürfen also in diesem Fall, zu ihrer Wirksamkeit, der Eintragung in das Grundbuch.

Der Erwerb des Eigentums und anderer dinglicher Rechte an Liegenschaften aufgrund von Gerichtsurteilen, erfolgt durch das, der Klage stattgebende, Urteil. Im Falle von Erbschaften erfolgt der Erwerb durch die Erbfolge selber und bei Ersitzung, durch das Urteil, mit dem die Ersitzung gerichtlich festgestellt wird. Der Erwerb des Eigentums und anderer dinglicher Rechte an Liegenschaften aufgrund von Enteignung, erfolgt hingegen durch das Enteignungsdekret.

Ein wesentlicher Grundsatz im Grundbuchsrecht ist das Prioritätsprinzip: „Der zeitlich Frühere ist auch der rechtlich Stärkere“; das bedeutet, dass bei konkurrierenden Ansuchen um die Einräumung des gleichen dinglichen Rechtes der frühere Antrag dem späteren vorgeht.

Die Bestandteile des Grundbuchs

Das, in zwei Abteilungen unterteilte, Hauptbuch ist für jede Katastralgemeinde angelegt und stellt den wichtigsten Teil des Grundbuches dar.

In der Abteilung römisch „I“ scheinen nur jene Liegenschaften auf, die geschlossene Höfe bilden und daher bei Veränderungen des Gutsbestandes den Bestimmungen des Höfegesetzes unterliegen. In Südtirols Grundbüchern sind die Einlagezahlen aller geschlossenen Höfe daher mit einer „I“ gekennzeichnet.

In Abteilung römisch „II“ des Hauptbuches, werden die restlichen Liegenschaften angeführt, die keinen Verwaltungsbeschränkungen unterliegen. Es handelt sich hierbei um die so genannten „walzenden“, d.h. frei verfügbaren Liegenschaften, die mit einer „II“ gekennzeichnet sind.

Neben dem Hauptbuch, werden im Grundbuch auch noch die Urkundensammlung (die allerdings im Gegensatz zum Hauptbuch nicht nach Katastralgemeinden getrennt wird, sondern für sämtliche Hauptbücher des gesamten Grundbuchbezirkes angelegt ist) und andere Hilfsmittel geführt, wie z.B. das Liegenschaftsverzeichnis, das Eigentümergebietverzeichnis und die Grundbuchsmappen.

Das Hauptbuch

Im Hauptbuch scheinen der Bestand, die aktiven Rechte, die Eigentümer, die Dienstbarkeiten und Belastungen aller eingetragenen Grundbuchskörper auf.

Jede Grundbuchseinlage enthält die Nummer der Einlagezahl und, im Falle von geschlossenen Höfen, in der Regel auch die Benennung der Hofbezeichnung, sowohl die Angabe der Abteilung, der Katastralgemeinde und des Bezirkes.

Jede Grundbuchseinlage besteht aus drei, durch die Buchstaben A, B und C gekennzeichnete Blätter: dem A-Blatt (Gutbestandsblatt), dem B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt).

Gutbestandsblatt (A-Blatt):

Das A-Blatt besteht aus zwei Abteilungen:

- **A1-Blatt:** dieses Blatt enthält die Benennung der Grundbuchseinlage mit Angabe der Nummer, der Abteilung, der Katastralgemeinde, des Bezirkes (ehemaliger Gerichtsbezirk), der Nummer der den Grundbuchskörper bildenden Parzelle/n, der Nummer des Mappenblattes, auf dem die einzelnen Parzellen, die Ortschaft, die Kulturgattungen des Grundstückes sowie die Kategorie des Gebäudes angeführt sind.

- **A2-Blatt:** Dieses Blatt enthält einen chronologischen Überblick über die Eintragungen und über die im A1-Blatt angeführten Änderungen sowie die Ersichtlichmachung der aktiven dinglichen Rechte zugunsten der im A1-Blatt eingetragenen Parzellen.

Eigentumsblatt (B-Blatt):

Hier sind der Name des jeweiligen Eigentümers und eventueller Miteigentümer (inklusive der genauen Angabe der entsprechenden Quote in Brüchen, z.B. 1/2 Anteil) sowie eventuelle persönliche Verfügungsbeschränkungen des Eigentümers (z.B. wegen Vollentmündigung, beschränkter Entmündigung, Konkursöffnung) und der Rechtstitel des Eigentumserwerbs angeführt.

Lastenblatt (C-Blatt):

In diesem Blatt sind alle passiven Dienstbarkeiten und belastenden Rechte der Liegenschaft eingetragen (z.B. Dienstbarkeiten, Wohnungsrecht, Fruchtgenuss und Hypotheken, die sich auch nur auf einzelne Teile der Einlagezahl beziehen können).

Arten der Grundbuchseintragungen

In das Grundbuch werden nicht die Rechtstitel, sondern nur die Rechte eingetragen und zwar dingliche Rechte und einige wenige, vom Grundbuchsgesetz zugelassene persönliche Rechte (z.B. das Ausgedinge). Bei den Grundbuchseintragungen unterscheidet man zwischen Einverleibung, Vormerkung und Anmerkung.

Einverleibungen sind unbedingte Rechtseintragungen, also unbedingte Rechtserwerbungen oder unbedingte Löschungen oder Abschreibungen, die den Erwerb, die Änderung oder das Erlöschen von Grundbuchsrechten bewirken.

Rot unterstrichene Eintragungen bedeuten die Löschung dieser Eintragung. Rot unterbrochene Unterstreichungen weisen auf einen anhängenden Rechtsstreit hin.

Die Einverleibung erfolgt im Hauptbuch und zwar:

- Im A- oder Gutsbestandsblatt, wenn es sich um eine Änderung des materiellen Bestandes (Teilung, Zuschreibung, Abschreibung) oder um die Einräumung einer aktiven Dienstbarkeit handelt (z.B. Wasserrecht);
- im B- oder Eigentumsblatt, wenn sich aufgrund eines Vertrages, eines vorgelegten Erbscheines, eines Urteils oder einer Verwaltungsmaßnahme (z.B. Enteignungsdekret) der Inhaber des Eigentumsrechts ändert;
- im C- oder Lastenblatt, wenn es sich um dingliche Rechte handelt, welche eine Liegenschaft belasten (passive Dienstbarkeiten, Hypotheken).

Die **Vormerkung** (bedingte Rechtserwerbung oder bedingte Löschung) bewirkt unter der Bedingung ihrer nachfolgenden Rechtfertigung den Erwerb, die Änderung oder das Erlöschen von Grundbuchsrechten.

Zweck der Vormerkung ist es, zu verhindern, dass der bestehende Anspruch, bevor es noch zur endgültigen Einverleibung kommt, durch Eintragung Dritter (z.B. durch einen zweiten Käufer) beeinträchtigt wird. Es geht also darum, zu verhindern, dass ein dinglicher Rechtsanspruch, der zwar besteht, aber noch nicht einverleibt werden kann, durch Eintragungen Dritter vereitelt wird.

Gegenstand der Einverleibung und der Vormerkung

Folgende, in Art. 9 des allgemeinen Grundbuchsgesetzes, verbindlich aufgezählte Rechte, können Gegenstand einer grundbücherlichen Einverleibung oder Vormerkung sein, sofern sie sich auf Liegenschaften beziehen:

- das Eigentumsrecht,
- die Grunddienstbarkeiten (Durchfahrtsrecht, usw.),

- das Fruchtgenussrecht, mit Ausnahme des, in Art. 20, Buchstabe a.) Grundbuchgesetz, vorgesehenen Fruchtgenusses (es handelt sich hierbei um den gesetzlichen Fruchtgenuss zugunsten des Inhabers der elterlichen Gewalt),
- das Gebrauchsrecht,
- das Wohnungsrecht,
- das Erbpacht- und das Erbbaurecht,
- die Hypothek,
- jene Vorzugsrechte, für die die Eintragung in den Liegenschaftsregistern durch besondere Gesetze vorgeschrieben ist,
- Reallasten.

Demnach werden sämtliche dingliche (beschränkte und unbeschränkte) Nutzungs- und Garantierechte, die sich auf Liegenschaften beziehen, sowie Reallasten (z.B. „Ausgedinge“) ins Grundbuch eingetragen.

Einzige Ausnahme stellt der gesetzliche Fruchtgenuss, nach Maßgabe des Art. 324 ZGB, dar (der allerdings laut Art. 20, a.) Grundbuchgesetz, Gegenstand einer Anmerkung bilden kann).

Anmerkungen

Neben der Eintragung von unbedingten und bedingten Rechtserwerbungen von Eigentum und dinglichen Nutzungs- oder Garantierechten, unterliegen der Offenlegung im Grundbuch auch andere rechtserhebliche Umstände und Tatsachen. Durch ihre Anmerkung werden diese Tatsachen Dritten gegenüber geltend gemacht und können nicht ignoriert werden. Es handelt sich um eine Art der öffentlichen Bekanntmachung, die der des Eintragungssystems sehr ähnelt.

Durch die Anmerkungen werden allerdings keine dinglichen Liegenschaftsrechte begründet.

Einzige Zweckbestimmung der Grundbuchsanmerkungen ist jene, Dritte vom Vorhandensein bestimmter Rechtssituationen in Kenntnis zu setzen, welche die freie Verfügbarkeit der im Grundbuch eingetragenen Rechte einschränken.

Die Bestimmungen des Allgemeinen Grundbuchgesetzes listen eine ganze Serie von rechtserheblichen Umständen auf, die Gegenstand von Anmerkungen sind.

Sowohl der staatliche als auch der lokale Gesetzgeber, bedienen sich der Grundbuchsanmerkungen, um das Vorhandensein einschränkender Bindungen anzuzeigen. Wie z.B. in folgenden Fällen:

- Anmerkungen des Denkmalschutzes aufgrund eines Beschlusses der Landesregierung, wenn ein Gebäude besonderen künstlerischen oder/und historischen Wert aufweist;
- Anmerkungen der Gemeinnutzungsrechte, mit genauer Angabe jener Parzellen, auf die sich die Belastung mit Gemeinnutzungsrechten bezieht;
- Veräußerungseinschränkungen für Liegenschaften, die mit öffentlichen Beiträgen erworben wurden (geförderter Wohnbau).

Quelle:

Abteilung Landwirtschaft der Autonomen Provinz Bozen-Südtirol, im Bürgernetz unter www.provinz.bz.it/landwirtschaft (Jänner 2008)

Nützliche Links:

Abteilung Grundbuch und Kataster der Autonomen Provinz Bozen-Südtirol im Bürgernetz auf www.provinz.bz.it/kataster-grundbuch