

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur vierten Auflage	V
Vorwort zur dritten Auflage	VII
Vorwort zur zweiten Auflage	IX
Vorwort zur ersten Auflage	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXV
1. Kapitel Grundbegriffe und Einrichtungen des Grundbuchs	1
I. Grundbegriffe	2
A. Grundbuch und Grundstück	2
B. Grundbuchskörper und Grundbuchseinlage	4
C. Katastralgemeinde	6
II. Einrichtungen der Vermessungsbehörden	6
A. Grenzkataster und Grundsteuerkataster	6
B. Zusammenspiel von Grundbuch und Vermessungsbehörden	10
III. Einrichtungen des Grundbuchs	12
A. Hauptbuch	12
1. Allgemeines	12
2. Aufschrift	13
3. A1-Blatt	13
4. A2-Blatt	14
5. B-Blatt	16
6. C-Blatt	17
B. Urkundensammlung	18
C. Hilfsverzeichnisse	21
D. Verzeichnis der gelöschten Eintragungen	23
E. Grundbuchsmappe	24
F. Das Geschäftsregister	26
IV. Sondergrundbücher und sonstige öffentliche Bücher	26
V. Das ADV-Grundbuch	29
2. Kapitel Die Prinzipien des Grundbuchsrechts	35
I. Eintragungsprinzip	36
A. Allgemeines	36
B. Ausnahmen	38
II. Vertrauensgrundsatz	41
III. Rangprinzip	45
A. Allgemeines	45
B. Entscheidungsrelevanter Zeitpunkt und Zwischenerledigungsverbot	47
C. Rangprinzip und insolvenzrechtliche Grundbuchssperre	48
D. Änderung der Rangordnung	49
IV. Formelles Publizitätsprinzip	52
V. Spezialitätsgrundsatz	55
VI. Bücherlicher Vormann	61

Inhaltsverzeichnis

3. Kapitel	Eintragungsarten	67
I.	Einverleibung	68
A.	Allgemeines	68
B.	Anforderungen an Urkunden	70
C.	Rechtsgrund	82
D.	Aufsandungserklärung	85
E.	Verfügun ^g vollmacht	86
F.	Unbedenklichkeitsbescheinigung	88
II.	Vormerkung	89
III.	Anmerkung	96
A.	Allgemeines	96
B.	Anmerkung der Rangordnung	102
C.	Anmerkung des Maschineneigentums	113
4. Kapitel	Bücherliche Rechte als Gegenstand der Einverleibung und Vormerkung	115
I.	Einleitung	120
II.	Eigentumsrecht	121
A.	Allgemeines	121
B.	Sonderformen des Eigentumsrechts	123
1.	Miteigentum	123
2.	Wohnungseigentum	124
3.	Real geteiltes Eigentum	137
4.	Agrargemeinschaft	138
C.	Ausgewählte Beschränkungen des Eigentumsrechts	140
1.	Allgemeines	140
2.	Nacherbschaft	140
3.	Besitznachfolgerecht	142
4.	Gütergemeinschaft unter Lebenden	144
5.	Öffentliches Gut und Gemeingebrauch	146
D.	Dereliktion	149
III.	Pfandrecht	150
A.	Allgemeines	150
B.	Grundsätze des Hypothekenrechts	151
1.	Akzessorietät	151
2.	Spezialitätsprinzip	152
3.	Prinzip der ungeteilten Pfandhaftung	155
4.	Rangprinzip	155
5.	Sachenrechtliches Publizitätsprinzip	155
C.	Höchstbetragspfandrecht und Nebengebührensicherstellung	155
D.	Simultanhypothek	157
E.	Verfügungsrecht des Eigentümers	161
F.	Übertragung und Einlösung des Pfandrechts	165
IV.	Dienstbarkeiten	167
A.	Allgemeines	167
B.	Grunddienstbarkeiten	170
C.	Personaldienstbarkeiten	173
1.	Allgemeines	173
2.	Fruchtgenussrecht	174
3.	Gebrauchsrecht	174
4.	Wohnungsrecht	175
D.	Unregelmäßige Servituten	176
V.	Reallasten	178
VI.	Ausgedinge	180

VII. Bestandrecht	182
VIII. Wiederkaufsrecht	186
IX. Vorkaufsrecht	187
X. Veräußerungs- und Belastungsverbot	192
A. Verbot nach § 364c ABGB	192
B. Richterliche und gesetzliche Verbote	198
XI. Baurecht	200
XII. Exkurs: Superädifikat	205
A. Definition	205
B. Anwendung des UHG	210
5. Kapitel Grundbuchsverfahren	215
I. Allgemeines	218
II. Grundsätze des Verfahrens	220
A. Dispositionsgrundsatz	220
1. Allgemeines	220
2. Antragsprinzip bei Verfahrenseinleitung	220
3. Bindung an den Antragsinhalt	220
4. Antragszurücknahme	223
B. Beschränktes Legalitätsprinzip	224
C. Bestimmtheitsgebot	225
D. Rangprinzip	226
1. Allgemeines	226
2. Entscheidungsrelevanter Zeitpunkt	226
3. Zuwarten mit der Entscheidung bei einem Vorantrag?	228
4. Verbot von Zwischenerledigungen	228
III. Zuständigkeit	229
A. Örtliche Zuständigkeit	229
B. Funktionelle Zuständigkeit	231
C. Sachliche Zuständigkeit	232
IV. Parteien	234
A. Parteibegriff und Legitimation	234
B. Vertretung	236
1. Rechtsgeschäftliche Vertreter	236
2. Sonstige Vertreter	238
V. Verfahrensbausteine	239
A. Fristen	239
B. Kosten	240
C. Zustellung	241
VI. Verfahrensablauf	244
A. Grundbuchsantrag	244
1. Form des Antrags	244
2. Inhalt des Antrags	246
3. Kumulierung von Anträgen	248
4. Beilagen des Antrags	250
B. Registrierung des Antrags, Geschäftsregister (Tagebuch) und Plombe	252
C. Prüfung des Antrags	255
1. Allgemeines	255
2. Verbesserungsauftrag bei Formgebrechen	256
3. Hindernisse aus dem Grundbuchsstand	261
4. Fehlende (materielle) Verfügungsfähigkeit und (verfahrensrechtliche) Befugnis zum Einschreiten	263
5. Fehlende inhaltliche Deckung des Begehrens durch die Urkunden	267

Inhaltsverzeichnis

6. Mangelnde Formerfordernisse der Urkunden	270
7. Alternativen zur (Gesamt)Abweisung	271
D. Entscheidung über den Antrag	272
1. Allgemeines	272
2. Bewilligung	272
3. Abweisung	273
E. Vollzug der Eintragung	275
1. Allgemeines	275
2. Inhalt der Eintragung	276
3. Berichtigung eines Vollzugsfehlers nach § 104 GBG	277
F. Exkurs: Eintritt der materiellrechtlichen Wirkungen einer Eintragung	279
VII. Sondervorschriften für Simultanhypotheken	280
VIII. Rechtsmittel, Bereinigung, Berichtigung und Löschungsklage	281
A. Rechtsmittel	281
B. Berichtigung und Bereinigung	288
1. Allgemeines	288
2. Bereinigung von unzulässigen Eintragungen nach § 130 GBG	288
3. Bereinigung von gegenstandslosen Eintragungen nach §§ 131 ff GBG und Be- richtigung nach § 21 Abs 1 GUG	290
4. Berichtigung nach § 136 GBG	293
C. Löschungsklage	296
IX. Exkurs 1: Herstellung der Grundbuchsordnung	302
X. Exkurs 2: Rücksichtnahme auf Geheimhaltungsinteressen in der Urkundensammlung	303
A. Vorgeschichte zur GBNov 2024	303
B. Vertraulichkeitsschutz durch die GBNov 2024	306
1. Allgemeines	306
2. Beschränkung der Einsicht in die Urkundensammlung	306
3. Beschränkung der Aufnahme in die Urkundensammlung	308
6. Kapitel Änderung von Liegenschaftsgrenzen	311
I. Allgemeines	312
II. Teilung von Grundstücken	312
III. Vereinigung von Grundstücken	314
IV. Ab- und Zuschreibung	316
V. Vereinfachtes Verfahren	321
A. Abschreibung geringwertiger Grundstücke	321
B. Abschreibungen bei Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen	323
7. Kapitel Grundbuch und Grundverkehr	329
I. Gegenstand des Grundverkehrsrechts	330
A. Allgemeines	330
B. Umfasste Rechtsgeschäfte	332
C. Vorgaben nach dem Recht der Europäischen Union	334
II. Voraussetzungen einer Grundbucheintragung	335
A. Genehmigung als notwendige Urkunde	335
B. Rechtskraftbestätigung	336
C. Prüfumfang und Entscheidungsbefugnis des Grundbuchsgerichts	337
D. Folgen bei einem Verstoß gegen die Vorgaben des Grundverkehrsrechts	343
8. Kapitel Steuern und Gebühren	345
I. Steuern	346
A. Grunderwerbsteuer	346
B. Immobilienertragsteuer	352

II. Gebühren nach dem GGG 355
III. Exkurs: Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis 362

Anhang: Muster und Beispiele

Anhang I **Musterabschrift einer Grundbuchseinlage (aktuelle Daten) 365**
Anhang II **Musterabschrift einer Grundbuchseinlage (historische Daten) 375**
Anhang III **Die (elektronische) Urkundensammlung 381**
Anhang IV **Auszug aus dem Register (Tagebuch) 383**
Anhang V **Beispiel einer Abfrage aus der DKM-Grafik – digitalen Katastralmappe (DKM) 387**
Anhang VI **Abfrage aus den Grundbuchsprogrammen (Hilfsverzeichnissen) – aus der Online-Hilfe der GDB 389**
Anhang VII **Beispiel von Grundbuchsanträgen 442**
Anhang VIII **Protokollarantrag 459**
Anhang IX **„Gang“ eines Grundbuchsgesuchs bei Gericht 465**
Anhang X **Antrag um Hinterlegung eines Kaufvertrags und einer Pfandurkunde (Urkundenhinterlegung) 471**
Anhang XI **Die Trennstücktafel (TST) 478**
Anhang XII **Wohnungseigentum 495**

Stichwortverzeichnis 501