© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Allgemeine Checkliste für Grundbuchsgesuche

- ❑ Grundbuchsstand:
  Überprüfen, ob der Grundbuchsstand unverändert ist. Ist die letzte TZ (Tagebuchzahl) unverändert? Wenn nein, aktuelle Grundbuchsabschrift (Grundbuchsauszug) beschaffen und Änderungen allenfalls berücksichtigen.
- ❑ Gesuche sind deutlich durch Anführung des Wortes „GRUNDBUCHSSACHE“ als solche zu bezeichnen.
- ❑ Zuständiges Grundbuchsgericht:
  - ❑ Gesuche sind im Allgemeinen bei dem Gericht einzubringen, bei dem sich die Einlage (Liegenschaft) befindet. Grundbuchsgesuche sind grundsätzlich elektronisch einzubringen. In einfachen Fällen können Grundbuchsanträge auch bei Gericht zu Protokoll gegeben werden, dh mündlich bei Gericht vorgebracht werden.
  - ❑ Wird der Antrag bei einem unzuständigen Gericht eingebracht, so ist dieser, von den Fällen des § 111 Abs 2 GBG abgesehen, abzuweisen. Eine Weiterleitung an das zuständige Grundbuchsgericht ist nicht zulässig. Eine Entscheidung durch dieses Gericht würde zu einer unheilbaren Nichtigkeit führen. Ebenso ist es unzulässig, ein bei einem unzuständigen Gericht eingebrachtes Gesuch dem Antragsteller auszufolgen, damit dieser den Antrag beim zuständigen Gericht einbringen kann.
  - ❑ **Ausnahmen:**
    - ❑ Gesuche, die Simultanpfandrechte betreffen, waren bisher immer beim Gericht der Haupteinlage, Anträge auf Rangänderung der Simultanhypothek in einer Nebeneinlage ebenso wie die Löschung eines Pfandrechtes gem §§ 49 und 57 GBG beim Gericht der betreffenden Nebeneinlage einzubringen. Seit der Aufgabe des Systems von Haupteinlage und Nebeneinlage durch die Grundbuchsnovelle 2008 und der zugleich geschaffenen Möglichkeit des Grundbuchsgerichts, auch an einer „fremden“ Einlage zu vollziehen, können diesbezügliche Gesuche nun grundsätzlich bei jedem Grundbuchsgericht einer betroffenen Einlage eingebracht und von diesem Gericht auch bei den Grundbüchern anderer Gerichte vollzogen werden (§§ 18a ff GUG). Auch müssen nunmehr sämtliche Eintragungen, die alle Einlagen betreffen, auch in allen Einlagen eingetragen werden. Es empfiehlt sich, bei den zuständigen Rechtspflegern nachzufragen, ob dafür die technischen Möglichkeiten bereits gegeben sind.
    - ❑ Die Verbücherung einer Einantwortungsurkunde ist beim Verlassenschaftsgericht einzubringen.
- ❑ Der (Die) Antragsteller ist (sind) mit Vor- und Zunamen, Beruf und genauer Wohnadresse anzugeben. Sinnvoll ist es, auch das Geburtsdatum anzuführen.
  Auch wenn hundert oder mehr Personen einschreiten, befreit dies nicht von der nach § 84 GBG erforderlichen Verpflichtung zur Anführung sämtlicher Antragsteller.
  Seit in Kraft Treten der Grundbuchsnovelle 2008 am 01.01.2009 muss darüber hinaus bei im Firmenbuch eingetragenen Rechtsträgern die Firmenbuchnummer und bei inländischen Vereinen die Vereinsregisterzahl angeführt werden. Für ausländische Rechtsträger gilt dies nicht (§ 27 Abs 2 GBG nF).
- ❑ Eine Bewilligung kann nur hinsichtlich jener Eintragungen geschehen, über die die Summe der Einschreiter verfügen kann.
- ❑ Wird das Gesuch von einem Vertreter eingebracht, so ist die entsprechende Einschreitervollmacht vorzulegen, wobei eine beglaubigte Abschrift ausreicht.
  Ist der Vertreter ein öffentlicher Notar oder Rechtsanwalt, so reicht die Berufung auf die erteilte Vollmacht aus.
- ❑ Werden mit dem Gesuch auch Eintragungen gegen den Antragsteller begehrt, so muss die Berufung auf die erteilte Vollmacht lauten: „Vollmacht gem § 30 Abs 2 ZPO iVm § 77 Abs 1 GBG erteilt“.
- ❑ Der Gegenstand des Gesuches ist durch stichwortartige Anführung der begehrten Eintragungen und der Liegenschaften, wenn nur Miteigentumsanteile betroffen sind, durch Nennung der laufenden Nummer (B-LNR), anzugeben.

- ❑ Die Angabe, dass das Gesuch einfach mit einer bestimmten Anzahl von Halbschriften eingebracht wird, kann unterbleiben, ebenso die Anführung der Urkunden.
  Der Beamte der Einlaufstelle hat – unabhängig davon, ob auf dem Gesuch angeführt ist, wievielfach dieses eingebracht wird und ob Halbschriften angeschlossen sind bzw welche Beilagen vorgelegt werden – auf dem Eingangsvermerk nach Prüfung festzuhalten, ob es einfach eingebracht wurde, wie viele Halbschriften und Beilagen angeschlossen sind.
  Wie aus den Musteranträgen zu ersehen ist, wird auf Seite 1 des Gesuches aufgrund der umseits genannten Urkunden die Erlassung des nachstehenden Beschlusses beantragt, sodass dadurch auf die vorgelegten Urkunden verwiesen wird.
- ❑ Gesuche sind grundsätzlich einfach einzubringen.
- ❑ Die beizulegende Anzahl der Halbschriften (= Beschlussentwurf ohne Seite 1 des Gesuches) richtet sich nach de Zahl der von der Erledigung zu verständigenden Personen sowie einer weiteren Halbschrift für den Akt.
  Ist die Zustellung des Beschlusses zB an sechs Personen, Behörden bzw Ämter vorzunehmen, so sind sieben Halbschriften vorzulegen.
  Bei Rangordnungsgesuchen sollte darauf geachtet werden, dass als Halbschrift nur der Beschlussentwurf ohne Unterfertigung und Beglaubigungsvermerk vorgelegt wird.
- ❑ Auf Seite 2 des Gesuches ist das Begehren in Beschlussform darzustellen, wobei aus den Musteranträgen ersichtlich ist, dass zwar die begehrten Eintragungen bestimmt sind (§ 85 Abs 2 GBG), darüber hinaus jedoch die Form variiert.
- ❑ Der Grundbuchsstand ist nur antragsbezogen anzugeben. Aufgrund der technischen Möglichkeiten ist die Überspielung des Grundbuchsstandes von der Grundstücksdatenbank in die Textverarbeitung leicht durchführbar. Das ist jedoch kein Grund zur Wiedergabe der gesamten Liegenschaft im Grundbuchsstand, wenn dies nicht erforderlich ist. So ist zB beim Antrag auf Anmerkung einer Rangordnung (§ 53 GBG) die Anführung des Lastenblattes nicht nötig.
- ❑ Betrifft der Antrag nur einzelne Miteigentumsanteile, so sind nur diese mit allenfalls diese betreffenden Belastungen anzuführen.
- ❑ Urkunden (Beilagen), die als Eintragungsgrundlage dienen, sind mit Buchstaben (zB [./= Beilagenzeichen] ./A, ./B ./C, ./D) zu bezeichnen. Eintragungsgrundlagen können zB Kauf-, Tausch-, Schenkungsvertrag, Schuld- und Pfandbestellungsurkunde, (Teil-)Löschungserklärung, Freilassungserklärung, Teilungsplan, Bescheid der Baubehörde mit der Verpflichtung zur Abtretung in das öffentliche Gut sein.
- ❑ Entscheidungsgrundlagen sind mit Ziffern (zB ./1, ./2, ./3) zu benennen. Entscheidungsgrundlagen sind zB der Staatsbürgerschafts-nachweis, die Geburtsurkunde, der Rangordnungsbeschluss, die Unbedenklichkeitsbescheinigung bzw an deren Stelle die Erklärung über die Selbstberechnung.
- ❑ Grundsätzlich sind die Urkunden (Beilagen) im Original (§ 87 Abs 1 GBG) vorzulegen.
  Wird die Rücksendung der Urkunden bzw Beilagen gewünscht, so sind auch Kopien beizulegen. Ausnahme hievon ist der Rangordnungsbeschluss. Hier genügt die Vorlage der einzigen Ausfertigung (ohne Kopie). Bei Ab- und Zuschreibung zwischen zwei Gerichten oder bei „Rundreisegesuchen“, welche zwei- oder mehrfach einzubringen sind, ist auch die entsprechende Anzahl der Kopien für jedes einzelne Grundbuchsgericht vorzulegen.
  Befindet sich bereits eine Kopie einer Urkunde bei Gericht (in der Urkundensammlung), so muss keine Kopie vorgelegt werden. Es genügt der Hinweis darauf mit einem Verweisungsblatt (Format A4), dass eine Kopie zB des Kaufvertrages vom … [Datum] zu TZ 10859/98 erliegt.
  Werden mehrere Gesuche (zB beim Abverkauf von Anteilen) hintereinander überreicht, ist eine Kopie beizubringen und anzugeben, wo sich das Original befindet (zB Original-Kaufvertrag vom … [Datum] befindet sich beim gleichzeitig überreichten Gesuch des XX [§ 87 Abs 2 GBG]). Das Original der Urkunde wird sinnvollerweise dem ersten Gesuch beigelegt.
- ❑ Urkunden müssen frei von solchen Mängeln sein, die ihre Glaubwürdigkeit herabsetzen (Lesbarkeit, Heftung, Ausbesserungen, Radierungen) (§ 27 Abs 1 GBG).
- ❑ Jede Urkunde muss zu ihrer Gültigkeit Ort und Datum der Ausfertigung enthalten (§ 27 Abs 2 GBG). Die allgemeine Voraussetzung einer Grundbuchsurkunde besteht gem § 27 Abs 2 GBG darin, Ort, Tag, Monat und Jahr „der Ausfertigung der Urkunde“ anzuführen (RIS-Justiz RS0117703).
- ❑ Im Begehren ist genau anzugeben, was im Grundbuch eingetragen werden soll (§ 85 Abs 2 GBG).

Mehrere Eintragungen, die durch dieselbe Urkunde begründet werden, sowie die Eintragung eines Rechtes in mehreren Grundbuchseinlagen oder die Eintragung mehrerer Rechte in einer Grundbuchseinlage können mit einem einzigen Gesuch begehrt werden (§ 86 GBG). Hier muss jedoch darauf geachtet werden, dass keine unzulässige Kumulierung erfolgt.

- ❑ Nach genauer Angabe der Eintragungen, deren Bewilligung beantragt wird, ist anzugeben, an wen die Zustellung des Beschlusses zu erfolgen hat. Im Detail wird auf die jeweiligen Musteranträge hingewiesen, aus welchen zu entnehmen ist, wer zu verständigen ist.
  Verständigungen der Republik Österreich können rechtswirksam nur an die Finanzprokuratur, 1011-Wien, Singerstr 17–19 erfolgen (OGH RpflSlgG 219, 231).
  Die Zustellung an das Amt der Landesregierung ersetzt nicht die eigenhändige Zustellung an den Landeshauptmann (OGH RpflSlgG 198).
  Analog dazu hat die Zustellung an eine Gemeinde zuhanden des Bürgermeisters zu erfolgen.
- ❑ Bei jedem Grundbuchsantrag ist die Eingabengebühr gem TP 9a GGG zu entrichten. Wird die Eingabengebühr nicht oder nicht zur Gänze entrichtet, so ist mit der Vorschreibung eines Mehrbetrages gem § 31 Abs 1 GGG zu rechnen.
- ❑ Abschließend ist das Gesuch zu unterschreiben. Der Antragsteller oder Vertreter muss das Gesuch entweder auf Seite 1 bei seinem Namen oder am Ende des Gesuches unterfertigen. Weiters sind Ort und Datum anzugeben. Dies ist unbedingt bei Gesuchen um Anmerkung der Rangordnung zu beachten, da diese den Charakter einer Urkunde haben.