

Verträge des Sachenrechts

Schwerpunkt Immobilien

Bearbeitet von
Julia Moser, Armin Kammel, Gerhard Schummer

1. Auflage 2016 2016. Taschenbuch. 300 S. Paperback
ISBN 978 3 7073 3305 3
Format (B x L): 15,5 x 22,5 cm
Gewicht: 800 g

[Recht > Europarecht , Internationales Recht, Recht des Auslands > Recht des Auslands > Ausländisches Recht: Österreich](#)

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

I. Allgemeiner Teil

A. Grundgehalt sachenrechtlicher Berechtigungen

Das Sachenrecht und die sachenrechtlichen Verträge bestimmen im Wesentlichen, wem eine Sache zusteht und in welchem Umfang diese Berechtigung besteht. Die einzelnen Sachenrechte (§ 308 ABGB) werden als **dingliche** (dh ein unmittelbares Herrschaftsrecht über eine Sache vermittelnde) und **absolute** (dh gegen jedermann wirkende) Rechte verstanden. Das Herrschaftsrecht des Berechtigten ist ausschließlich und kann gegenüber jedermann durchgesetzt werden. Dem Berechtigten stehen hierfür insbesondere Herausgabe-, Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche zur Verfügung.¹ Neben den dinglichen Sachenrechten kennt das ABGB auch noch die persönlichen Sachenrechte (Schenkungsvertrag, Verwahrungsvertrag, Leihvertrag etc), die allerdings – bis auf die Schenkung – nicht in diesem Band behandelt werden.

Das ABGB kennt (anders als etwa das deutsche BGB) einen **weiten Sachbegriff**. Der Sachbegriff des § 285 ABGB steckt den Rahmen dessen ab, was Vermögensbestandteil eines Rechtssubjektes, dh Gegenstand von Rechtsbeziehungen, sein kann und umfasst nicht nur körperliche, sondern prinzipiell auch unkörperliche Sachen, wie Forderungsrechte, Immaterialgüterrechte oder Dienstleistungen. Trotz dieses weiten Sachbegriffes hat das Sachenrecht des ABGB und auch der Rechtsanwender idR meist körperliche Sachen vor Augen und stellt typischerweise auf die tatsächliche Beherrschbarkeit des Vermögensobjektes ab.² Auch das vorliegende Werk beschränkt sich auf Verträge über körperliche Sachen, die sich wiederum in unbewegliche und bewegliche Sachen (§ 293 ABGB) unterteilen lassen, wobei nachfolgend im Wesentlichen Verträge über unbewegliche Sachen (Liegenschaften) im Blickpunkt des Interesses stehen werden.

Zentrales dingliches Sachenrecht – als Recht der Güterzuordnung – ist das **Eigentumsrecht**. Das Eigentumsrecht ist das dingliche Vollrecht an einer Sache. Alle übrigen Herrschaftsrechte haben bloß schwächere Wirkungen und gelten daher als beschränkte dingliche Rechte. Sie sind Abspaltungen vom Eigentumsrecht und beschränken als solche die Berechtigung und die Befugnisse des Eigentümers.³ Neben dem Eigentumsrecht regelt das Sachenrecht noch den **Besitz**

1 Koziol/Welser, Bürgerliches Recht I¹³, 238.

2 Klicka in Schwimann, ABGB Praxiskommentar³, § 285 Rz 1 mwN.

3 Koziol/Welser, Bürgerliches Recht I¹³, 241.

(§§ 309 ff ABGB), das **Pfandrecht** (§§ 447 ff ABGB), die **Dienstbarkeiten** (§§ 473 ff ABGB) und auch das **Erbrecht** (§§ 531 ABGB). Diese an sich abschließende Liste der dinglichen Sachenrechte, die uns die Rechtsordnung zur Verfügung stellt, ist mittlerweile überholt. Die Aufzählung ist gedanklich einerseits einzuschränken, gleichzeitig aber auch zu erweitern.⁴

- 4 Das Eigentumsrecht ist aber nur dann absolutes Recht (und als solches gegen jedermann durchsetzbar), wenn es keinen Beschränkungen unterworfen wurde. Solche Beschränkungen können sich zu Einen im Interesse der Allgemeinheit ergeben (etwa Naturschutz, Denkmalschutz etc), zum anderen im Interesse bestimmter Dritter (zB der Nachbarn etwa iZm der Duldungspflicht von Immission in einem bestimmten, örtlichen Ausmaß). Schließlich können auch gesetzliche, richterliche oder rechtsgeschäftlich eingeräumte Veräußerungs- und Belastungsverbote das Eigentumsrecht (weiter) beschränken.

B. Sachenrechtliche Prinzipien

1. Typenzwang

- 5 Es gibt – anders als bei Schuldverhältnissen, die prinzipiell der Grundsatz der Vertragsfreiheit beherrscht – eine geschlossene Zahl an Sachenrechten („*numerus clausus*“ oder sachenrechtlicher Typenzwang). Die Vertragsparteien haben zwar die Freiheit zu entscheiden, ob ein dingliches Recht überhaupt begründet oder übertragen werden soll, die Rechtsordnung schreibt aber zwingend vor, welche absoluten Rechte (Typen) zur Wahl stehen und welchen Inhalt sie haben. Der Typenzwang beschränkt also sowohl die Zahl als auch den Inhalt der Sachenrechte. Die Privatrechtsordnung stellt anhand der taxativen Aufzählung des § 308 ABGB folgende Institute zur Verfügung:

- Das bereits eingangs erwähnte **Eigentumsrecht** (§§ 353 ff ABGB),
- das **Pfandrecht** (§§ 447 ff ABGB),
- das **Recht der Dienstbarkeiten** (§§ 472 ff ABGB),
- den Besitz und
- das subjektive Erbrecht.⁵

Die (ursprünglich abschließende) Aufzählung der dinglichen Rechte des § 308 ABGB ist heute zu ergänzen, und zwar insbesondere um

- die **Reallasten** (§ 530 ABGB),
- das **Baurecht** (§ 1 BauRG),
- das **Wohnungseigentumsrecht** (§ 2 Abs 1 WEG 2002) und
- das dingliche Teilzeitnutzungsrecht (§ 2 Abs 1 TNG).

4 Dazu im Einzelnen sogleich iZm mit dem Typenzwang Rz 5 ff.

5 Koziol/Welser, Bürgerliches Recht I¹³, 238, 241.

Während die Einbeziehung des Besitzes als an sich nur tatsächlicher Zustand in die Liste der dinglichen Sachenrechte durch die mit diesem verbundenen Rechte (insbesondere Besitzschutz, Nutzungsrechte oder Aufwandersatz) gerechtfertigt erscheint, gilt das Erbrecht nach hA richtigerweise zwar als absolut, nicht aber als dinglich. Schließlich werden diejenigen obligatorischen Rechte, die kraft ausdrücklicher gesetzlicher Bestimmung bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen verbüchert werden können (das Bestandrecht nach § 1095 ABGB; das Wiederkaufs- und das Vorkaufsrecht nach §§ 1070, 1073 ABGB; das Veräußerungs- und Belastungsverbot nach § 364c ABGB), in bestimmten Aspekten den dinglichen Rechten gleichgestellt, behalten im Übrigen aber ihre schuldrechtliche Rechtsnatur.⁶

Wenn die Aufzählung der einzelnen dinglichen Rechte auch taxativ ist, so hindert der sachenrechtliche Typenzwang freilich nicht die **privatautonome Gestaltung innerhalb des einzelnen Typus**.⁷

2. Publizität und Zweiaktigkeit des sachenrechtlichen Rechtsgeschäfts

Der Grundsatz tritt als materielles und formelles Publizitätsprinzip zutage. Das **formelle Publizitätsprinzip** ergibt sich aus § 7 GBG, der die **Öffentlichkeit des Grundbuchs** fest schreibt.⁸ Bei jedem Grundbuchsgericht kann in alle Grundbücher Einsicht genommen werden. Zudem kann auch bei jedem Notar, bei Vermessungsämtern, Rechtsanwälten und über private Verrechnungsstellen⁹ das elektronische Grundbuch abgefragt werden. Gegen Kostenersatz können Grundbuchsauszüge angefordert werden.¹⁰ Die Öffentlichkeit des Grundbuchs ist lediglich hinsichtlich Einsichtnahme in das Personenverzeichnis beschränkt.¹¹

Das **materielle Publizitätsprinzip (Vertrauensgrundsatz)** beinhaltet den Schutz des Vertrauens Dritter auf eingetragene dingliche Rechte. So kann derjenige, der in seinen bürgerlichen Rechten verletzt ist, gegen den (etwa wegen Titelmangels)

6 Koziol/Welser, Bürgerliches Recht I¹³, 240 f; Eccher in Koziol/Bydlinski/Bollenberger, ABGB³ (nachfolgend: KBB³) § 308 Rz 1.

7 Eccher in KBB³, § 308 Rz 1.

8 Für Grundbuchsabschriften, -einsicht und -abfragen siehe §§ 5 ff GUG.

9 Der öffentliche Zugang zur Grundstücksdatenbank erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Justiz über bestimmte Unternehmen, die Verrechnungsstellen. Für eine Liste dieser Unternehmen siehe die Homepage des Justizministeriums www.justiz.gv.at.

10 Für Notare siehe § 6 Abs 1 und § 7 GUG; diese sind verpflichtet, in Amtskanzlei die technischen Voraussetzungen für die Grundbuchsabfrage zu schaffen und gegen Kostenersatz jedermann Grundbucheinsicht zu gewähren; dazu sogleich.

11 Siehe § 5 Abs 4 GUG, wonach Abschriften und Mitteilungen aus dem Personenverzeichnis nur denjenigen Personen, die ein rechtliches Interesse daran darlegen, in dem dadurch gerechtfertigten Umfang erteilt werden dürfen.

nicht berechtigten Nachmann die Löschungsklage nach § 62 GBG erheben. Gutgläubige Dritte können im Vertrauen auf den (materiell unrichtigen) Registerstand nach Maßgabe der §§ 63 f GBG vom nicht berechtigten Nachmann originär dingliche Rechte erwerben. Andererseits schützt § 1500 ABGB (iVm § 71 GBG) denjenigen, der auf die Vollständigkeit des Buchstandes vertraut, wenn dieser nachträglich unrichtig geworden ist (durch Ersitzung, Verjährung oder auch etwa im Fall des § 418 Satz 3 ABGB).¹² Vom Vertrauensgrundsatz nicht geschützt ist nach der Rsp allerdings der unentgeltlich Erwerbende.¹³ Für diesen gilt weder die positive noch die negative Seite des Publizitätsgrundsatzes.¹⁴

- 8 Nicht zuletzt der **Grundsatz der Publizität** bedingt schließlich auch, dass für den dinglichen Rechtserwerb von Sachenrechten das Verfügungsgeschäft in einer vom Gesetz vorgeschriebenen Form nach außen in Erscheinung treten muss. Denn als dingliche, absolute Rechte mit Außenwirkung, die gegenüber jedermann durchsetzbar sind, müssen diese Rechtspositionen auch offenkundig und für jedermann erkennbar sein. Das sachenrechtliche Rechtsgeschäft ist daher stets **zweiaktig**: Begründet und übertragen werden Sachenrechte durch **Verfügungsgeschäfte**, die – wie grundsätzlich jedes Rechtsgeschäft – gültige und übereinstimmende Willenserklärungen der Parteien des Rechtsgeschäftes (**Verpflichtungsgeschäft**) voraussetzen. Die Willenserklärungen der Vertragsparteien sind auf die Begründung oder die Übertragung eines Sachenrechtes (wie etwa dem Eigentums-, oder Pfandrecht) gerichtet. Das dingliche Erwerbsgeschäft (Verfügungsgeschäft) muss auf einem gültigen Titel beruhen (obligatorisches Verpflichtungsgeschäft; etwa Kauf, Tausch, Schenkung, Pfandbestellungsvertrag, Servitutsbestellungsvertrag etc.)¹⁵ und hängt in seiner Wirksamkeit vom Bestehen eines derartigen Rechtsgrundes ab, der es rechtfertigt (sog Kausalität oder eben Zweiaktigkeit des sachenrechtlichen Rechtsgeschäftes).
- 9 Die erforderliche Offenkundigkeit bei der Übertragung von Sachenrechten wahrt bei beweglichen, körperlichen Sachen der Besitz,¹⁶ bei Rechten an unbeweglichen Sachen das Grundbuch.¹⁷ Bei unbeweglichen Sachen wird die (körperliche) Übergabe (als **Modus**¹⁸ beim derivativen Rechtserwerb an beweg-

12 Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.01, § 431 Rz 5 f; Hinteregger in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar⁴, Vor §§ 431–446; Mader/Janisch in Schwimann, ABGB Praxiskommentar³, § 1500 Rz 1: „Was nicht eingetragen ist, gilt nicht (negatives Publizitätsprinzip).“

13 RIS-Justiz RS0060795.

14 OGH 18.2.2003, 4 Ob 189/02a.

15 Siehe für den Erwerb des Eigentumsrechts § 380 ABGB; für den Erwerb von Servituten §§ 480 ff ABGB sowie für den Erwerb des Pfandrechts § 451 ABGB.

16 Die Übertragungsformen für bewegliche Sachen regeln §§ 426 ff ABGB. In Betracht kommt die körperliche Übergabe (§ 426 ABGB), die symbolische Übergabe (§ 427 ABGB) und die Übergabe durch Erklärung (§ 428 ABGB).

17 Koziol/Welser, Bürgerliches Recht I¹³, 239.

18 Mit den Worten des § 380 ABGB, „rechtliche Erwerbungsart“.

lichen Sachen) grundsätzlich durch die Eintragung in das Grundbuch, die sog Verbücherung oder Intabulierung, ersetzt.¹⁹

3. Spezialität

Sachenrechte beziehen sich immer auf einzelne, **individualisierte Sachen**²⁰ und bürgerliche Rechte können nur an **bestimmten Grundbuchskörpern**²¹ begründet werden. Umgekehrt beziehen sich Eintragungen grundsätzlich immer auf den ganzen Grundbuchskörper. Der Umfang eines Grundbuchskörpers kann nur durch Ab- und Zuschreibung von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen geändert werden.²² An Teilen eines Grundbuchskörpers können nur ausnahmsweise Rechte (insbesondere Servituten,²³ Veräußerungs- und Belastungsverbote oder auch Bestandrechte²⁴ sowie Vorkaufsrechte²⁵) begründet werden, wobei

19 Vgl § 431 ABGB für Liegenschaften, § 451 ABGB für den Erwerb von Pfandrechten und § 481 ABGB für den Erwerb von Dienstbarkeiten. Von diesem sog Eintragungsgrundsatz gibt es allerdings Ausnahmen, wie etwa im Falle des Eigentumserwerbs durch Ersitzung, durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren, durch Einantwortung oder im Falle der Enteignung.

20 *Koziol/Welser*, Bürgerliches Recht I¹³, 239.

21 Aus Zweckmäßigkeitsgründen werden Grundstücke im Grundbuch idR zu sog Grundbuchskörpern iSd Allgemeinen Grundbuchanlegungsgesetzes (Allg GAG) zusammengefasst. Der Grundbuchskörper kann entweder aus einem oder aber auch mehreren Grundstücken bestehen; vgl dazu § 5 Abs 1 und 2 Allg GAG. Für jeden dieser Grundbuchskörper wird sodann eine eigene Grundbucheinlage gebildet und mit einer Einlagezahl (EZ) versehen, unter der dieser fortan abrufbar ist. Eintragungen (auch betreffend nur eines von mehreren dem Grundbuchskörper inne liegenden Grundstücken) beziehen sich immer auf den Grundbuchkörper. Siehe zu alldem sogleich unten Rz 17 ff.

22 § 3 GBG; vgl auch das LiegTeilG.

23 Für Dienstbarkeiten stellt § 12 GBG noch ein spezielles Bestimmtheitsgebot auf, das sowohl für das Grundbuchsgesuch als auch für die der beantragten Eintragung zugrundeliegenden Urkunden gilt. Nach § 12 Abs 2 GBG müssen im Fall, dass Dienstbarkeiten auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkt werden sollen, diese Grenzen genau bezeichnet werden. Aus den vorzulegenden Urkunden muss der räumliche Umfang der Dienstbarkeit klar ersichtlich sein, was in der Regel durch eine Urkunde iSd § 74 GBG zu geschehen hat. In der Regel wird dazu die Beibringung eines Plans erforderlich sein. Zu beachten ist auch dass dann, wenn sich der räumliche Umfang der Dienstbarkeit aus der farblichen Darstellung der Begrenzung in einem Lageplan ergibt, die in einem Urkundenarchiv im Sinn des § 91c GOG eingestellte elektronische Schwarz-/Weiß-Kopie dieses Lageplans keine taugliche Eintragungsgrundlage bilden kann. Vgl RIS-Justiz RS0119604, insb OGH 28.4.2009, 5 Ob 37/09s. Ob ein Gesuch auf Einverleibung einer Dienstbarkeit dem sich aus § 85 Abs 2 GBG und § 12 Abs 2 GBG ergebenden Bestimmtheitsgebot entspricht und ob der Anschluss einer planlichen Darstellung des Verlaufs des Servitutswegs im Einzelfall erforderlich ist, stellt regelmäßig eine Frage des Einzelfalls dar; OGH 21.2.2014, 5 Ob 24/14m.

24 Nach stRsp ist es auch ohne ausdrückliche Regelung (hinsichtlich Servituten vgl den eben erwähnten § 12 Abs 2 GBG) zulässig, auf der gesamten Liegenschaft ein Bestandrecht einzuverleiben, das sich nur auf ein bestimmtes Grundstück erstreckt. Das Bestandrecht belastet aber auch diesfalls den gesamten Grundbuchskörper. Und auch in einem solchen Fall muss aus den vorliegenden Urkunden der räumliche Umfang des Bestandrechts klar ersichtlich sein. RIS-Justiz RS0118470.

25 Vgl OGH 6.11.2008, 6 Ob 238/08f. Der OGH hat in dieser Entscheidung die Zulässigkeit der Einverleibung eines Vorkaufsrechts nur hinsichtlich eines Grundstücksteils anerkannt, denn in konsequenter Fortschreibung der vom Obersten Gerichtshof schon bisher bejahten Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht bloß für einzelne Grundstücke zu vereinbaren, bestehe vor dem Hintergrund des § 3 GBG in Ansehung der Sonderrechtsunfähigkeit kein prinzipieller Unterschied zwischen Grundstücken und bloßen Grundstücksteilen.

aus grundbuchsrechtlicher Sicht auch diesfalls der ganze Grundbuchskörper als belastet gilt.²⁶

4. Priorität

- 11 Ein weiterer Grundsatz, der das Sachenrecht wesentlich vom Schuldrecht unterscheidet, ist der Grundsatz der Priorität: *Prior tempore potior iure*. Das Schuldrecht kennt keinen allgemeinen Grundsatz des Vorranges älterer Rechte vor jüngeren.

Der **Rang** einer grundbücherlichen Eintragung richtet sich nach dem **Zeitpunkt des Einlangens** des Grundbuchgesuchs bei Gericht;²⁷ bei gleichzeitig einlangenden Gesuchen sind diese nebeneinander (im gleichen Rang) einzutragen.²⁸ Werden mehrere Gesuche von ein und demselben Liegenschaftseigentümer eingebracht, so kann dieser allerdings verlangen, dass diese in einer bestimmten Reihenfolge behandelt werden.²⁹

Der (vorläufigen) **Sicherung eines bürgerlichen Ranges** dienen verschiedene grundbuchsrechtliche Institute, wie die Vormerkung und die Anmerkung der Rangordnung (§§ 53 ff GBG), die Vorrangseinräumung (§ 30 GBG), ebenso § 13 Abs 1 BauRG (über die Anmerkung des Ansuchens auf Eintragung des Baurechts), § 40 Abs 2 WEG 2002 (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum) und § 42 WEG (Anmerkung der unbefristeten Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum).³⁰

C. Überblick Grundbuchsrecht

1. Eintragungsgrundsatz und Vertrauensgrundsatz

- 12 Bedingt durch die dargestellten sachenrechtlichen Prinzipien, ist für den rechtswirksamen (derivativen) Erwerb von Sachenrechten (Eigentumsrecht, Wohnungseigentumsrecht, Pfandrecht, Dienstbarkeit etc) an bebauten und unbebauten Liegenschaften in aller Regel also die Einverleibung des Rechts im Grundbuch erforderlich (**Eintragungsgrundsatz**).³¹ Die Intabulierung bildet den Modus, der zum Verpflichtungsgeschäft hinzutreten muss, wenn dieses dingliche und absolute Wirkung entfalten soll.³² Die Eintragung wirkt konstitutiv, also rechtsbegründend. Oftmals werden im Grundbuch aber auch andere

26 Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.01, § 431 Rz 9.

27 Zur (neuen) Möglichkeit elektronischer Eingaben vgl § 10 Abs 2 GUG (idF BGBl I Nr 2009/52); maßgeblich ist hier der Zeitpunkt, in dem die Daten der Eingabe zur Gänze beim Gericht eingelangt.

28 §§ 29, 103 GBG. Diesfalls: Anmerkung der Gleichzeitigkeit.

29 RIS-Justiz RS0011387.

30 Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.01, § 431 Rz 8.

31 Weitere Formen des Eigentumserwerbs sind Ersitzung, Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren, Einantwortung und Enteignung.

32 Vgl §§ 321 f ABGB, wonach der rechtmäßige Besitz eines dinglichen Rechtes auf unbewegliche Sachen nur durch die ordentliche Eintragung in die öffentlichen Bücher erlangt werden kann.

Umstände eingetragen, die ganz unabhängig von ihrer Eintragung in ein öffentliches Buch existieren (wie etwa Bestandverträge oder eine Benützungsvereinbarung nach dem WEG³³).

2. Einrichtung des Grundbuchs

Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes **öffentliches Verzeichnis**, in das sämtliche **Grundstücke** und die an ihnen bestehenden **dinglichen Rechte** (wie erwähnt sind das neben dem Eigentumsrecht insbesondere auch Pfandrechte, Dienstbarkeiten, Reallasten, Baurechte und das Wohnungseigentumsrecht) eingetragen werden. Das Grundbuch erfasst an sich flächendeckend alle Grundstücke. Lediglich jene Grundstücke, die im öffentlichen Gut oder im Gemeindegut stehen, sind nicht in allen Bundesländern erfasst; sie können auf Antrag in das Grundbuch aufgenommen werden. Eisenbahngrundstücke sind im Eisenbahnbuch eingetragen. Neben dem Grund- und Eisenbahnbuch³⁴ werden zudem noch das Bergbuch und das Wasserbuch geführt, in denen ebenfalls grundstückbezogene Rechte enthalten sein können.³⁵ 13

Das Grundbuch wird bei dem Bezirksgericht geführt, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet. Seit 1980 ist das Grundbuch auf **automationsunterstützte Datenverarbeitung** (ADV) umgestellt.³⁶ Ebenso wurde die früher bei den Bezirksgerichten aufliegende Grundbuchsmappe (Katastralmappe) mittlerweile gänzlich digitalisiert und durch die Digitale Katastralmappe (DKM) ersetzt. Die Katastralmappe ist eine Landkarte, die die örtliche Lage der Grundstücke und ihre Grenzen zeigt.³⁷ 14

Der Erwerb, die Übertragung und die Beschränkung eines dinglichen Rechtes auf eine unbewegliche Sache kann nur durch ihre **Eintragungen in das Hauptbuch** (die jeweilige Grundbuchseinlage) erwirkt werden, ebenso die Aufhebung der bücherlichen Rechte, weshalb zu jedem Hauptbuch auch ein **Verzeichnis über die gelöschten Eintragungen** geführt wird.³⁸ Von jeder Urkunde, auf deren Grundlage eine bücherliche Eintragung vorgenommen wird, ist beim Grundbuch eine beglaubigte Abschrift in der **Urkundensammlung** zurückzubehalten. 15

³³ Vgl § 17 WEG 2002.

³⁴ Vgl dazu das Eisenbahnbuchgesetz (EisBG), insb § 2 leg cit sowie § 24c Grundbuchsumstellungsgesetz (GUG) über die Einschränkung der Zuständigkeit des Eisenbahngerichts zugunsten der allgemeinen Grundbuchsgerichte und über die Führung der Eisenbahneinlagen.

³⁵ § 1 Allg GAG.

³⁶ Hauptbuch, Lösungsverzeichnis und die Hilfsverzeichnisse werden elektronisch und automationsunterstützt in der Grundstücksdatenbank, die Urkundensammlung seit 2006 im Justizarchiv geführt.

³⁷ Die Katastralmappe dient lediglich dazu, über die Grundstücksnummer die richtige Einlagezahl beim jeweiligen Grundbuchsgericht zu finden.

³⁸ § 3 GUG.