

Grundbuchsanträge

Umstände, die einmal im Grundbuch eingetragen sind, können sich ändern. Will man einer solchen Änderung Rechnung tragen, muss man einen entsprechenden Antrag an das zuständige Grundbuchgericht stellen, damit dieses die Änderung auch im Grundbuch durchführt. Auch wenn das Grundbuch bzw ein Grundbuchsauszug kompliziert erscheinen, sind manche Änderungen, neuen Eintragungen oder Löschungen im Grundbuch eigentlich keine „Hexerei“.

Man denke etwa daran, dass jemand vor Jahren den Bau seines Hauses oder den Kauf seiner Eigentumswohnung mit einem Kredit finanziert hat, die Bank sich mit einem Pfandrecht im Grundbuch abgesichert hat und der Kredit in der Zwischenzeit aber völlig zurückgezahlt wurde. In diesem Fall möchte man natürlich gern das **Pfandrecht der Bank löschen** lassen. Relativ leicht wird man von der Bank ihr Einverständnis bekommen, dass das Pfandrecht gelöscht werden kann; diese von der Bank ausgestellte Urkunde nennt man „Freilassungserklärung“ oder „Löschungserklärung“. Früher ging man mit dieser Urkunde zum zuständigen Bezirksgericht und ersuchte mündlich um Durchführung der Löschung des Pfandrechts.

Seit dem 1.7.2009 konnten Grundbuchsgesuche bzw **Grundbuchsanträge beim zuständigen Bezirksgericht** aber **nur schriftlich** eingebracht werden. Auf Drängen der AK wurde diese Regelung im Jahr 2012 wieder etwas „entschärft“. Seither sieht das Gesetz vor, dass Grundbuchsgesuche „in der Regel“ schriftlich einzubringen sind, „in einfachen Fällen können Gesuche auch zu Protokoll erklärt werden.“

Welches diese „**einfachen Fälle**“ sind, in denen **nun wieder auch mündliche Anträge zulässig** sind, das erfragt man im konkreten Fall am besten gleich bei der Grundbuchabteilung des zuständigen Bezirksgerichts. Die Eintragung einer Namensänderung wird wohl darunter fallen. Wir bieten Ihnen trotzdem hier weiterhin – für manche einfache Fälle - Muster für schriftliche Anträge zum Downloaden.

Bei einem schriftlichen Gesuch sind nach der Praxis der Gerichte bestimmte formelle und inhaltliche Anforderungen einzuhalten, die einem juristischen Laien natürlich nicht bekannt ist. Entspricht ein schriftliches Grundbuchsgesuch nicht diesen Anforderungen, wird es in der Regel nicht zur Bearbeitung/Durchführung angenommen und vom Gericht abgewiesen (bei inhaltlichen Mängeln des Gesuches oder bei mangelhaften Urkunden) oder „zur Verbesserung“ (zB bei fehlender Unterschrift) zurückgeschickt.

Bei den entsprechenden Mustern für Grundbuchsanträge finden Sie auch das dazugehörige Muster eines Grundbuchsauszuges, da einige der in einem Grundbuchsauszug enthaltenen Daten beim Grundbuchsgesuch angeführt werden müssen. Um ein korrektes schriftliches Grundbuchsgesuch zu formulieren, braucht man also in der Regel einen **Grundbuchsauszug** der betreffenden Liegenschaft. Diesen kann man bei jedem Bezirksgericht erhalten.

Zum Inhalt eines Grundbuchsantrages

Das Grundbuchsgesuch ist an das für die Liegenschaft zuständige Bezirksgericht zu richten. Neben den persönlichen Daten der/des Antragsteller/s ist anzugeben, was man mit seinem Antrag begehrt; weiters sind die **Grundbuchsdaten der betreffenden Liegenschaft** zu nennen. Diese

Grundbuchsdaten **finden sich am Grundbuchsauszug**, rechts und links oben. Links oben ist die Katastralgemeinde angegeben (zB GRUNDBUCH 01008 Margarethen) sowie das zuständige Bezirksgericht. Rechts oben findet man die Einlagezahl (zB EINLAGEZAHL 2229); das Wort „Einlagezahl“ wird öfter auch nur mit „EZ“ abgekürzt.

Im Grundbuchsantrag sind die Grundbucheintragungen (der aktuelle Grundbuchsstand) anzugeben, auf die sich die Änderung, Neueintragung oder Löschung beziehen soll. In der Regel ist/sind also anzugeben,

- der/die Eigentümer, bei dem/denen sich etwas ändert,
- und
- was genau sich ändern soll.

Der/die Eigentümer sind am Grundbuchsauszug im „B-Blatt“ ersichtlich. Dabei handelt es sich nicht wirklich um „ein Blatt“, sondern um den Abschnitt des Grundbuchsauszuges, der unter der Zeile

*****B***** und vor der Zeile *****C***** steht.

Ein Beispiel:

***** B *****

29 ANTEIL: 139/4144

Müller Walter

GEB: 1970-11-31 ADR: Rechte Wienzeile 288/22, Wien 1050

a 2000/2002 Wohnungseigentum an W 22

c 3901/2002 Kaufvertrag 2002-04-31

***** C *****

Vor dem Namen des Eigentümers steht die Größe seines Anteils.

„Anteil: 139/4144“ bedeutet, dass die dann nachfolgend genannte Person zu diesem Anteil (139/4144, also zu umgerechnet 3,354%) Miteigentümerin der Liegenschaft ist.

„Anteil: 1/1“ würde bedeuten, dass die dann nachfolgend genannte Person Alleineigentümerin der Liegenschaft ist.

Am linken Rand, vor der Größe des Miteigentumsanteils, steht jeweils eine Nummer; diese (fortlaufende) Nummerierung der jeweiligen Eigentümer ist beim Grundbuchsgesuch anzugeben. Dies erfolgt zB durch die kurze Angabe „B-LNR 29“, was bedeutet: hinsichtlich des im B-Blatt unter der laufenden Nummer 29 eingetragenen Anteils wird ein Antrag gestellt.

Dem Grundbuchsantrag ist die Urkunde (in der Regel im Original!) beizulegen, aufgrund derer eine Änderung, Eintragung oder Löschung begehrt wird; zB die Löschungserklärung der Bank, in welcher sie zustimmt, das das zu ihren Gunsten eingetragene Pfandrecht gelöscht wird (weil der Kredit vollständig zurückgezahlt wurde).

Einverleibungen im Grundbuch aufgrund von **Privaturkunden** sind grundsätzlich nur möglich, wenn auf diesen die **Unterschrift(en) gerichtlich oder notariell beglaubigt sind**.

Weiters ist genau **anzugeben, was begehrt wird**, zB „die Einverleibung der Löschung des Pfandrechtes C-LNR 15“. Damit würde die Löschung des im C-Blatt unter der laufenden Nummer 15 eingetragenen Pfandrechts beantragt.

Abschließend muss im Grundbuchsantrag angegeben werden, wer von der Bewilligung des Gesuches zu verständigen ist.

Formaler Aufbau eines Grundbuchsantrages

Ein schriftlicher Grundbuchsantrag besteht in der Regel aus zwei Teilen; dem Deckblatt und dem „Beschluss“.

Im Deckblatt ist anzugeben, an welches zuständige Bezirksgericht man sich wendet, wer Antragsteller ist, was beantragt wird und um welche Liegenschaft es geht.

Im Beschluss muss man bereits vorformulieren, welche Änderung, Eintragung oder Löschung das Gericht bei welcher Grundbucheintragung bewilligen soll. Weiters ist dort noch anzugeben, wer von diesem Beschluss verständigt werden soll. In der Regel sind das natürlich die beteiligten Personen, oft auch die (Stadt-)Gemeinde (in Wien stattdessen aber die MA 69 – Liegenschaftsmanagement).

Der Beschluss ist dem Deckblatt in zweifacher Ausfertigung beizulegen, einmal mit Datum und Unterschrift versehen, einmal ohne diese beiden Merkmale (siehe die entsprechenden Muster).

Nicht vergessen: es müssen alle Eigentümer unterschreiben, auf die sich der Antrag bezieht; ist also etwa ein Pfandrecht zu löschen, das auf den beiden Liegenschaftshälften eines Ehepaares eingetragen ist, müssen beide das Gesuch um Löschung unterschreiben.

Kosten

Die Gebühr für einfache Grundbuchsangelegenheiten, wie etwa Löschung eines Pfandrechtes oder eine Namensänderung, beträgt € 45,-. (Wird die Gebühr nicht spätestens gleich bei Überreichung des Grundbuchsantrages bezahlt, dann zahlt man einen empfindlichen Aufschlag)