

# Liegenschaftserwerb und Grundbuch



Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Register, wo alle Liegenschaften und die Rechtsverhältnisse daran eingetragen sind.

Eine Einsichtnahme ins Grundbuch ist vor Erwerb einer Liegenschaft unerlässlich, da daraus wichtige Informationen wie insbesondere die Eigentumsverhältnisse und die mit der Liegenschaft verbundenen Lasten und Verfügungsbeschränkungen zu entnehmen sind. Lasten sind Pfandrechte, Dienstbarkeiten und Real-lasten. Ein Pfandrecht (Hypothek) ermöglicht einem Gläubiger die Verwertung der Liegenschaft, wenn der Schuldner seine Verbindlichkeiten nicht erfüllt. Dienstbarkeiten (Servituten) sind beschränkte Nutzungsrechte an fremden Sachen und verpflichten den jeweiligen Eigentümer der belasteten Liegenschaft, etwas zu dulden oder zu unterlassen (z.B. Wohnrecht, Wegerecht, Wasserleitungsrecht). Auch ohne Grundbucheintragung können Dienstbarkeiten bestehen, wenn diese offenkundig erkennbar sind, weshalb man vor Erwerb einer Liegenschaft bei der Besichti-



gung sorgfältig auf Hinweise einer „Fremdnutzung“ achten sollte (z.B. Gehweg zum Nachbargrundstück). Real-lasten hingegen verpflichten in der Regel zu einer re-

gelmäßig wiederkehrenden Leistung (z.B. Versorgungsrente, Gebäudeerhaltung). Eingetragene Verfügungsbeschränkungen können z.B. ein Veräußerungsverbot, ein

Vorkaufs- oder ein Wiederkaufsrecht sein. Zu beachten ist, dass man mit Abschluss des Kaufvertrages noch nicht Eigentümer der Liegenschaft wird. Für den Eigentumserwerb an Liegenschaften ist grundsätzlich die Eintragung im Grundbuch (Verbücherung) erforderlich. Dazu bedarf es der Abgabe einer Aufsandungserklärung durch den Verkäufer, mit welcher er in die Eintragung des Käufers im Grundbuch einwilligt. Schließt ein Eigentümer mit mehreren Interessenten nacheinander Kaufverträge über seine Liegenschaft, wird daher nur derjenige Eigentümer, der zuerst im Grundbuch eingetragen wird, während den übrigen Käufern lediglich ein Schadenersatzanspruch bleibt, da der Kaufvertrag nur das Forderungsrecht auf die Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft verschafft. Im Grundbuch gilt: Wer zuerst kommt, mahlt zuerst! ■

Text: RA Mag. Angelika Fehsler-Posset  
E-Mail: [redaktion@besser-wohnen.co.at](mailto:redaktion@besser-wohnen.co.at)  
Foto: Fotolia-G.Sanders

11., Luzegasse / Meidlgasse

Passivhaus-Standard Dachgeschossausbau



- 38 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
- Wohnungen von 45-120 m²
- PKW / Motorrad Garagenplätze
- Fertigstellung Herbst 2010



**EIGENTUM** Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsges. m.b.H.

01/328 27 70-18 Fr. Petkov; [passiv@eigentum.at](mailto:passiv@eigentum.at); [www.eigentum.at](http://www.eigentum.at)