

# DAS GRUNDBUCH



AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL

Titel der Präsentation, Name Referent/Referentin



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Titolo della presentazione, Nome relatore/relatrice

# DAS GRUNDBUCH

---

## **I. KUNDMACHUNG AN LIEGENSCHAFTEN**

## **II. DINGLICHE BASIS**

## **III: EINTRAGUNG MIT RECHTSBEGRÜNDENDER WIRKUNG**



# GRUNDBUCH IN ITALIEN

---

## Gebiete in Italien, in welchen das Grundbuchwesen auf dinglicher Basis gilt

- in den Provinzen von **Bozen**, **Trient**, **Triest** und **Görz**;
- in einigen Gebieten der Provinzen von **Udine** (Cervignano und Pontebba), von **Belluno** (Cortina D'Ampezzo, Pieve di Livinallongo e Colle S.Lucia) und **Brescia** (Valvestino)

## im restlichen Staatsgebiet:

gilt das Kundmachungssystem auf **persönlicher Basis** laut dem italienischen Zivilgesetzbuch (Art. 2643 und folgende ZGB)



# ZWEI UNTERSCHIEDLICHE KUNDMACHUNGSSYSTEME

## Eintragung

- Baut auf den Grundsatz der Willenseinigung auf (Art. 1376 ZGB)
- Der Vertrag hat dingliche Wirkung
- Das dingliche Recht entsteht bei Rechtsgeschäften unter Lebenden durch die rechtmäßige Willensäußerung und einen gültigen und wirksamen Rechtstitel
- Die Eintragung erfüllt die Funktion der Einwendbarkeit gegenüber Dritten der Begebenheiten an den Realrechten (Art. 2644 ZGB)

## Grundbuch

- Die Willenseinigung laut Art. 1376 ZGB ist notwendig, aber nicht ausreichend, um das dingliche Recht zu begründen, bzw. zu ändern oder zu löschen
- Der Vertrag hat keine dingliche, sondern obligatorische Wirkung
- Das dingliche Recht entsteht bei Rechtsgeschäften unter Lebenden
- n u r nach der Eintragung in das Grundbuch aufgrund eines gültigen und wirksamen Rechtstitels
- Für Rechtsgeschäfte unter Lebenden ist demnach die Eintragung Voraussetzung für die Begründung, Änderung oder Löschung des dinglichen Rechtes





# DEFINITION UND BESTANDTEILE

---

## DEFINITION

öffentliches zweisprachiges Register (deutsch – italienisch)  
bestimmt für die Eintragung von Liegenschaften  
(unterteilt in Bau- und Grundparzellen - Bp. und Gp.)  
und deren dinglichen Rechte  
eingeführt für jede Katastralgemeinde (K.G.)

## BESTANDTEILE

**HAUPTBUCH**

**URKUNDENSAMMLUNG**



# DAS HAUPTBUCH

---

unterteilt in

**SEKTION I**

**SEKTION II**

bestehend aus den

**GRUNDBUCHSEINLAGEN**

bestimmt zur Eintragung

1. der **Grundbuchkörper** und deren Änderungen
2. der **Realrechte** und **Reallasten** bezüglich der Grundbuchkörper
3. der gesetzlich anmerkbaren **Rechtsgeschäfte und Rechtstatsachen**



# HAUPTBUCH I und II SEKTION

- **Sektion I**  
geschlossene Höfe
- **Sektion II**  
walzende Güter



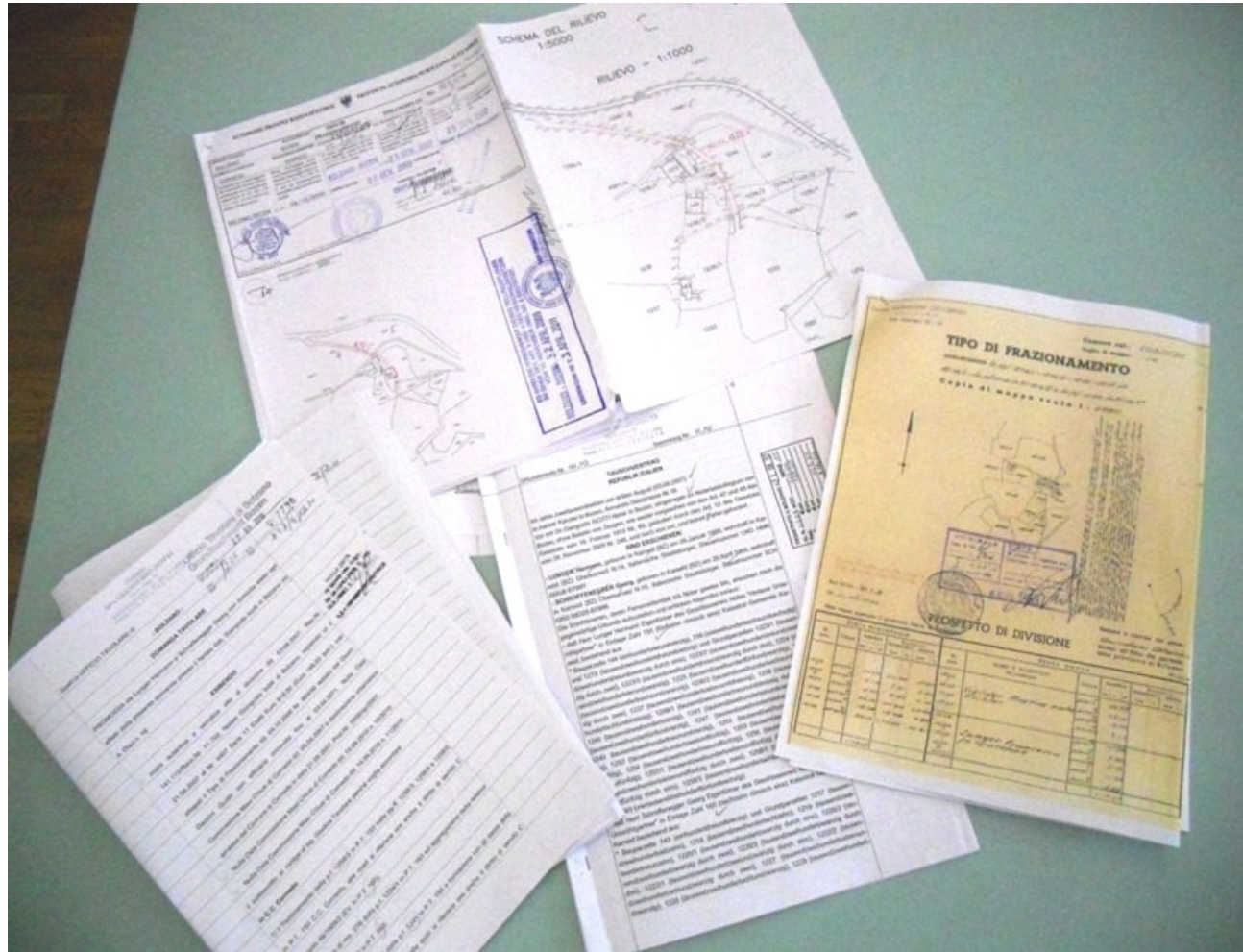
# URKUNDENSAMMLUNG

---

1. Von jeder Urkunde (Rechtstitel), aufgrund deren eine bücherliche Eintragung vorgenommen wird, ist beim Grundbuch eine **beglaubigte Abschrift** zurückzubehalten.
2. Es besteht auch die Möglichkeit der telematischen Sendung der Grundbuchsgesuche sowie der jeweiligen Urkunden.
3. Diese Abschriften bilden – zusammen mit dem Grundbuchsgesuch und dem Grundbuchsdekret – die **Urkundensammlung**.
4. Die Urkunden werden **in chronologischer Reihenfolge** (gemäß der Tagebuchszahl – T.Z.) aufbewahrt und sind beim zuständigen Grundbuchsamt hinterlegt.
5. Die Urkundensammlung wird derzeit digitalisiert.



# URKUNDEN



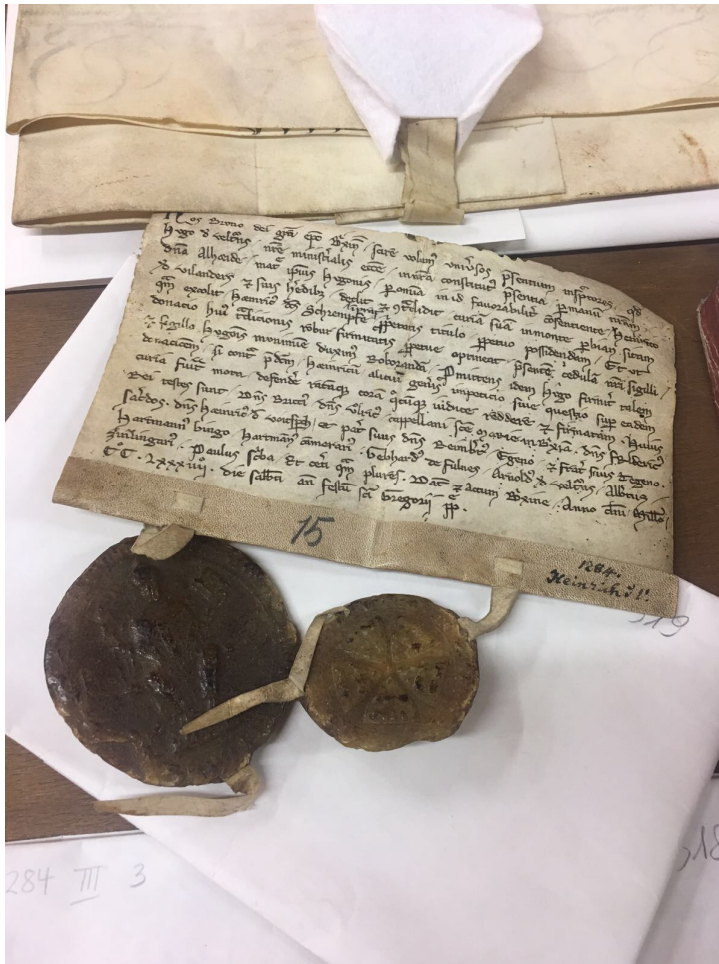
AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL  
Titel der Präsentation, Name Referent/Referentin



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE  
Titolo della presentazione, Nome relatore/relatrice



# HISTORISCHE URKUNDEN



# I. KUNDMACHUNG AN LIEGENSCHAFTEN

---

Das Grundbuch dient also der Kundmachung an Liegenschaften mittels eines **REGISTERS**, welches

- öffentlich zugänglich
- zweisprachig
- für jede Katastralgemeinde (K.G.) eingerichtet ist

## **BESTIMMT FÜR DIE EINTRAGUNG DER LIEGENSCHAFTEN UND DEREN DINGLICHEN RECHTE**



# II. DINGLICHE BASIS

---

- Die **Grundbucheinlage** ist die grundlegende Einheit, die das Hauptbuch bildet.
- Die **Parzellen** bilden die Grundbuchskörper der Grundbucheinlagen, die in den Hauptbüchern enthalten sind und stellen die **dingliche Grundlage** der Eintragungen dar.
- Sie sind demnach die **„grundlegenden Liegensehafteinheiten“** des Grundbuchskörper
- Die Parzellen werden in den **Katastermappen** grafisch dargestellt und vom Grundkataster geführt.



# DIE KATASTERPARZELLE

---

## Bauparzelle

## Grundparzelle

- Das Gebiet einer jeden Katastralgemeinde ist kartographisch vermessen und in der graphischen Datenbank erfasst
- Die Katasterparzellen werden in getrennten Verzeichnissen geführt und getrennt nummeriert
- In der Mappe unterscheiden sich die Bauparzellen von den Grundparzellen durch einen Punkt vor der Kennnummer
- Was nicht Bauparzellen sind, sind Grundparzellen



# DIE BAUPARZELLE

---

- **Bauparzellen** sind:
  - **Gebäude** mit Zubehör
  - **Erbaurechtsparzellen (Parzellen des Oberflächenrechtes)**
    1. können ober- oder unterhalb der Erdoberfläche bestehen
    2. neben der Parzellennummer stehen folgende Zeichen:  
>-----< bzw. >.....<
  - **Unterirdische Gebäude**
    - gehören demselben Eigentümer des Grundes
    - die Parzellennummer steht in einer Klammer (...)
- Mehrere Flächen bzw. Polygone einer gleichen Parzelle werden mit Haken zusammengelegt.





# SCHLOSS RUNKELSTEIN - MAPPE

Verwaltungsgemeinde RITTEN Katastralgemeinde WANGEN Parzellennummer: Gebäudeparzelle 182	Kode: H236 Kode: 833	Zuständiges Katasteramt: BOZEN
---	-------------------------	-----------------------------------



Originalmaßstab 1 : 2880  
Maßstab des M. Auszuges 1 : 1000



# DIE KATASTRALGEMEINDE

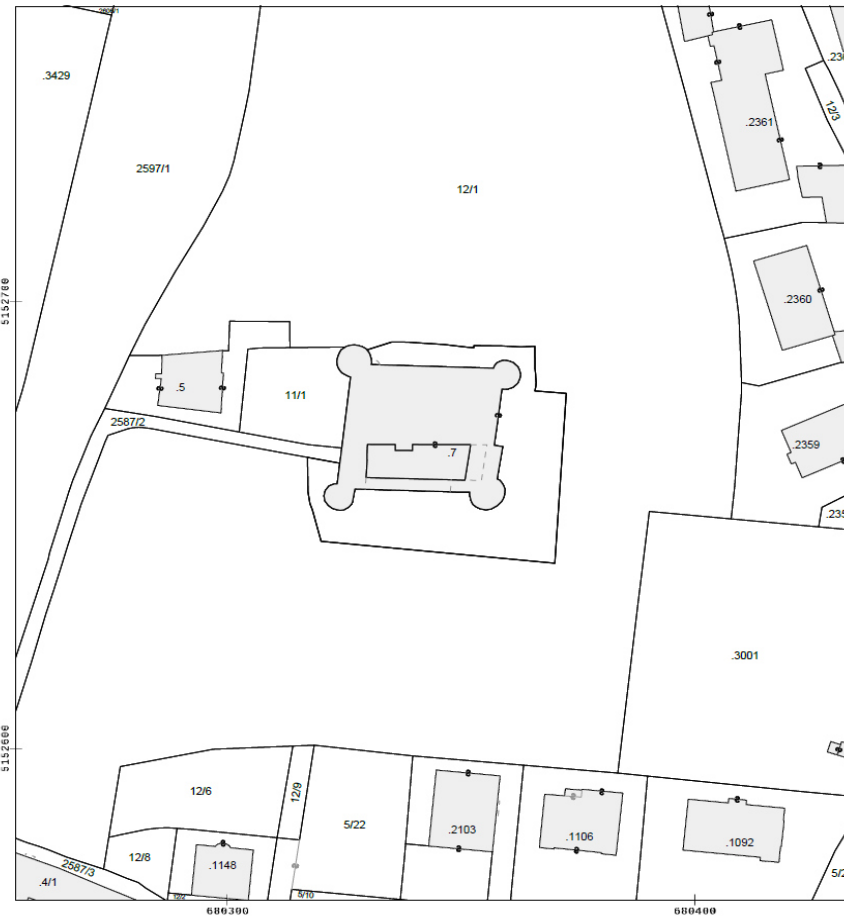
**Die Katastralgemeinde entspricht nicht immer der Verwaltungsgemeinde**

<b>Katastralgemeinde</b>	<b>K.K.</b>	<b>Verwaltungsgemeinde</b>	<b>Verwaltungskodex</b>
BOZEN	613	Bozen	A952
GRIES	669	Bozen	A952
ZÖLFMALGREIEN	652	Bozen	A952
WANGEN	833	Ritten	L663
RITTEN I	754	Ritten	H236
RITTEN II	755	Ritten	H236



# SCHLOSS MARETSCH - MAPPE

Comune amministrativo di <b>BOLZANO</b> Comune catastale di DODICIVILLE Particella: Edificiale 7	codice: A952 codice: 652	Ufficio Catasto competente <b>BOLZANO</b>
---	-----------------------------	--



Scala originale 1 : 1000  
Scala disegno 1 : 1000

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL  
Titel der Präsentation, Name Referent/Referentin



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE  
Titolo della presentazione, Nome relatore/relatrice

# ÄNDERUNGEN AN DEN PARZELLEN

---

- Grundbuch-und Katasterdaten sind im steten Wandel begriffen
- Parzellenänderungen bewirken eine Änderung und Ajournierung der Katastermappe

## Technische Unterlagen

- **Teilungsplan:** von einem befähigten Techniker erstellt
- **Anmeldungsbogen:** von amtswegen erstellt



# DER TEILUNGSPLAN

---

- notwendig bei **wesentlichen Änderungen** der Parzellen (Änderung der Parzellengrenzen, Teilung einer Grundparzelle, Löschung einer Grund- in eine Bauparzelle,...)
- von einem im Berufsalbum eingetragenen Techniker (Architekten, Ingenieur, Geometer, ...) erstellt
- im Auftrag der Partei
- zur Änderung der Katastermappe
- technische digitale Unterlage des Grundkatasters





# III. EINTRAGUNG MIT RECHTSBEGRÜNDENDER WIRKUNG

---

Das Eigentum oder die anderen dinglichen Rechte  
erwirbt man durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden  
n u r  
nach der Eintragung in das Grundbuch aufgrund eines  
gültigen Rechstitels

**Die Erfüllung der öffentlichen Formvorschrift der  
Publizität hat in Abweichung zu Art. 1376 ZBG  
rechtsbegründenden Charakter**



# WESENTLICHE GRUNDSÄTZE

## EINTRAGUNGSGRUNDSATZ

## RECHTMÄSSIGKEITSGRUNDSATZ

Die Eintragung kann nur aufgrund eines rechtlich gültigen und wirksamen Rechtstitels erfolgen

### **Die "Gesetzmäßigkeitskontrolle"**

ist begründet im Grundbuchsdekret, welches vom Grundbuchsrichter und vom Grundbuchsführer unterschreiben wird



# PRINZIP des ÖFFENTLICHEN GLAUBENS



Die Eintragung bewirkt vollständige Sicherheit  
und Vertrauen



# ANDERE GRUNDSÄTZE

---

**TRANSPARENZ**

**KONTINUITÄTSPRINZIP**

**ÖFFENTLICHKEIT**

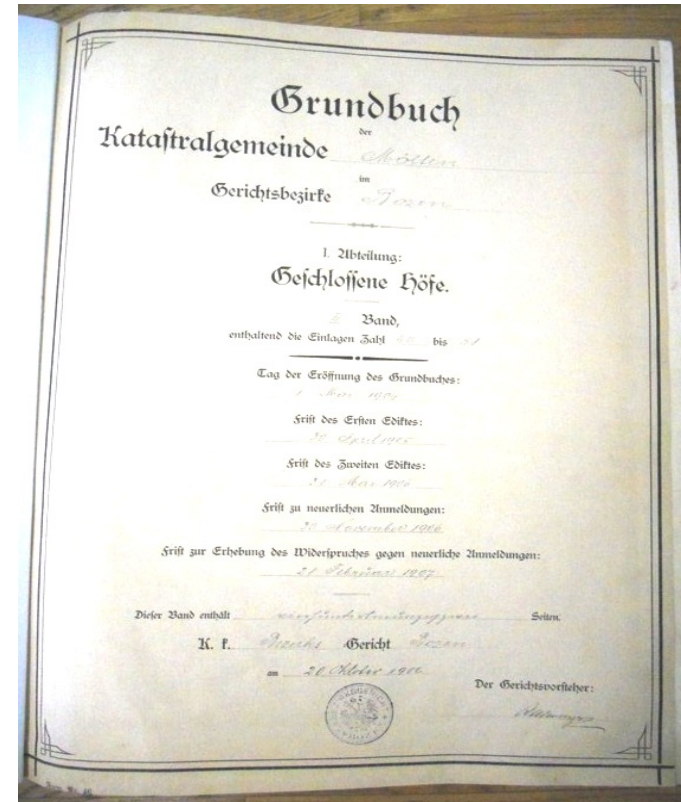
**ANTRAGSPRINZIP**

**RANG-PRIORITÄTSPRINZIP**



# STRUKTUR DER GRUNDBUCHSEINLAGE

- Die Grundbuchseinlage gliedert sich in drei, durch die Buchstaben A, B und C, gekennzeichneten Blätter
- Diese Blätter enthalten alle Eintragungen, die sich auf die jeweiligen Parzellen des Grundbuchskörper beziehen.





# GRUNDBUCHSEINTRAGUNGEN

---

---

## Art. 8 Grundbuchsgesetz

### 3 Arten von Eintragungen

**EINVERLEIBUNG**

**VORMERKUNG**

**ANMERKUNG**



# GEGENSTAND DER EINTRAGUNGEN

---

## DINGLICHE RECHTE und LASTEN

### EINVERLEIBUNG/VORMERKUNG

- Eigentumsrecht
- Fruchtgenussrecht
- Wohnungsrecht
- Gebrauchsrecht
- Oberflächenrecht
- Dienstbarkeit
- Erbpachtrecht
- Baurecht
- Hypothek
- Reallasten

## RECHTSGESCHÄFTE und RECHTSTATSACHEN

### ANMERKUNG

- Mietverträge über neun Jahre
- Vorkaufverträge
- bedingte Verträge
- Klageschriften und Urteile
- Familiengut
- Bindungen der Wohnbauförderung
- Sozialbindungen
- Denkmalschutzbindungen
- etc...



# GRUNDBUCHSVERFAHREN

---

**GESUCH**

**DEKRET**

**EINTRAGUNG**

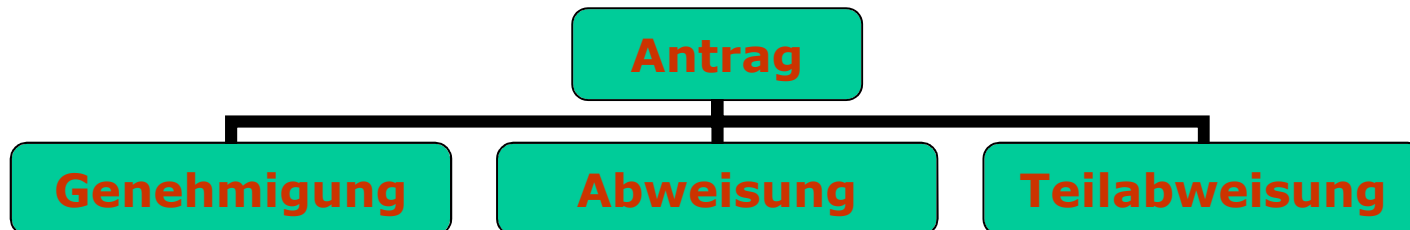
**ZUSTELLUNG**



# GRUNDBUCHSDEKRET

---

## GRUNDBUCHSDEKRET unwiderruflich und endgültig



# PHASE DER EINTRAGUNG

---

## Verfahren im Grundbuchsamt

- Die Eintragungen ins Grundbuch erfolgen nach dem genauen Inhalt des Grundbuchsdekretes
- Die Wirkungen der Eintragung gehen auf den Zeitpunkt des Antrages zurück



# REKURSMÖGLICHKEIT

---

## REKURS

durch Beschwerde  
gegen das Grundbuchsdekret  
innerhalb von **60 Tagen ab Zustellung**  
über das Grundbuchsamt  
an das Landesgericht als Kollegialorgan

