



Superädifikate im Grundbuch, Vorstellung Begünstigte von Lasten

Georg Hittmair
27.06.2024

Inhalt

1. Superädifikate
2. Begünstigte der Lasten

Problemstellung

Superädifikate sind eine Ausprägung von Bauen auf fremdem Grund.

Sie sind im Unterschied zu Baurechten nicht im Grundbuch eingetragen.

Damit wird ist die Publizitätswirkung nicht mehr gegeben.



Originärer Eigentumserwerb an Superädifikaten

Der erste Eigentumserwerb erfolgt durch die Errichtung des Gebäudes. Zu diesem Zeitpunkt muss schon klar sein, dass Bauführer nicht die Absicht hat, das Bauwerk auf Dauer auf dem fremden Grund zu belassen.



Modus des derivativen Eigentumserwerbs bei Superädifikaten

Superädifikate sind Bauwerke, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen, sofern sie nicht Zugehör eines Baurechtes sind.

Zur Übertragung des Eigentums muss eine mit den Erfordernissen der §§ 432 und 433 versehene Urkunde bei Gericht hinterlegt werden.

An die Stelle der Bewilligung der Einverleibung tritt die Erklärung der Einwilligung zur Hinterlegung der Urkunde.



Die alten Einträge im UH Register sind immer noch analog, wird parallel weiter geführt

Auf die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Kartei kann sich niemand berufen! (§ 20 UHG)

Folienzahl:		Katastralgemeinde	Bauwerkskartenummer	Einlagezahl	Gundstücknummer
		Klosterneubau	1	5057	266P.7
Liegenschaftsbezeichnung: Gohrseude 44					
Bauwerksbezeichnung: Nollhaus					
Andere, dieselbe Liegenschaft betreffende Bauwerkskartenummern					
Fortlaufende Zahl	Tag des Eintrags	Aktenzeichen (UH)	Inhalt	Art der Erledigung	Bemerkungen
1 ₃₄	29.7.86	4P.86	Ufandrecht Ködnitzhof 20.000,- für Darlehenbank Klosterneubau sp. G.m.b.H.	Bew.	
2	12.3.04	29/04	Ufandrecht für die Liegenschaft Gohrseude 44 mit Ufandrecht für ein Grundstück 12.3.04	Bew.	
3	21.5.04	44/04	Ufandrecht für die Liegenschaft Gohrseude 44 mit Ufandrecht für ein Grundstück 21.5.04	Bew.	12.9.2022

Geform 107a Liegenschafts- und Bauwerkskartei zur Urkundenhinterlegung Ein. 10.807a/4 - 1/04

Fortlaufende Zahl	Tag des Eintrags	Aktenzeichen (UH)	Inhalt	Art der Erledigung	Bemerkungen
4 ₃₄	25.10.04	83/04	1. Ufandrecht Ködnitzhof 20.000,- für Darlehenbank Klosterneubau sp. G.m.b.H. 2. Ufandrecht für die Liegenschaft Gohrseude 44 mit Ufandrecht für ein Grundstück 25.10.04	Bew.	
5 ₃₄	21.2.06	16/06	Ufandrecht für die Liegenschaft Gohrseude 44 mit Ufandrecht für ein Grundstück 21.2.06	Bew.	
6	22.4.06	37/06	Ufandrecht für die Liegenschaft Gohrseude 44 mit Ufandrecht für ein Grundstück 22.4.06	Bew.	
7	3.12.09	100/09	Ufandrecht für die Liegenschaft Gohrseude 44 mit Ufandrecht für ein Grundstück 3.12.09	Bew.	
8	17.3.10	24/10	Ufandrecht für die Liegenschaft Gohrseude 44 mit Ufandrecht für ein Grundstück 17.3.10	Bew.	



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus der Liegenschafts- und Bauwerkskartei

KATASTRALGEMEINDE 64153 Unterrohr UH-EINLAGEZAHL 1
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld
Auszug aus der Liegenschafts- und Bauwerkskartei

Letzte TZ 5315/2023
Auf die Vollständigkeit und Richtigkeit dieses Auszugs kann sich niemand berufen (§ 20 UHG) !
***** A1 *****
Superädfikat "Photovoltaikanlage" auf
Gst 1467/35 (EZ 722)
***** A2 *****
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Anlage 2 PV Hartbergerland GmbH & Co KG (FN 370387m)
ADR: Penzendorf 273, Hartberg 8230
a 5315/2023 angeblicher Eigentümer
***** C *****
1 a 5315/2023 Pfandurkunde 2023-08-28 Höchstbetrag EUR 2.700.000,--
PFANDRECHT für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

25.10.2023 13:31:11

Ab 01.06.2022 wurde die „Liegenschafts- und Bauwerkskartei“ auf das neue, digital geführte **Urkundenhinterlegungs-Register** umgestellt

Die Urkundenhinterlegung wird ersichtlich gemacht

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64153 Unterrohr EINLAGEZAHL 722
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

.....
Letzte TZ 5315/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
..... A1

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
269	G Landw(10)	* 585	
504/3	G Landw(10)	* 6515	
604	G Landw(10)	* 3610	
629/1	G GST-Fläche	* 15148	
	Landw(10)	12564	
	Wald(10)	2584	
646	G GST-Fläche	* 8274	
	Landw(10)	3253	
	Wald(10)	5021	
1370/117	Wald(10)	991	
1370/120	Wald(10)	1610	
1370/125	Wald(10)	1579	
1370/132	Wald(10)	22045	
1370/171	G Wald(10)	* 333	
1465/9	Wald(10)	8416	
1467/14	Landw(10)	705	
1467/17	Landw(10)	1018	
1467/33	G Landw(10)	* 4958	
1467/34	G Wald(10)	* 509	
1467/35	G Landw(10)	* 2739	
1467/36	G Wald(10)	* 985	
1470/1	G Landw(10)	* 1885	
1470/2	G GST-Fläche	* 331	
	Bauf.(10)	66	
	Gärten(10)	265	
1566	G GST-Fläche	* 6839	
	Bauf.(10)	314	
	Landw(10)	6525	Rohrberg 82
1572	G GST-Fläche	* 839	
	Bauf.(10)	438	
	Landw(10)	401	Rohrberg 83
GESAMTFLÄCHE		89914	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Wald(10): Wald (Wälder)

..... A2

17 a 2180/1961 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren, Viehtreiben an Gst 609
b 2005/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 80

Seite 1 von 2

.....

23 a 5315/2023 Urkundenhinterlegung hins Gst 1467/35 1467/33 629/1
..... B

S ANTEIL: 1/1
Jürgen Peindl
GEB: 1977-06-05 ADR: Unterrohr 374 8294
a 2976/2015 Übergabevertrag vom 2014-08-22, Nachtrag vom 2014-12-22 und vom 2015-04-20 Eigentumsrecht
b 2976/2015 Vorkaufsrecht
c 2976/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

- Sowohl die alten Einträge in die Kartei als auch in das elektronische Register.
- Die Ersichtlichmachung dient gem. OGH Entscheidungen nur Informations- und Übersichtszwecken
- Durch die Grundbuchs-Novelle 2008 ([BGBI I 2008/100](#)) wurde seit 1. 1. 2009 die Bestimmung des § 19 UHG aufgehoben und durch § 10 Abs 1a UHG ersetzt. Seither ist nicht mehr das Bestehen eines Bauwerks iSd § 435 ABGB im Grundbuch ersichtlich zu machen, sondern der Umstand der Urkundenhinterlegung für ein Bauwerk.

Pfandurkunde bezieht sich auf Superädifikat

PFANDURKUNDE

Höchstbetragshypothek simultan
Superädifikate

Gebührenfrei gem. § 20 Z 5 GebG

Kreditvertrag ausgefertigt am 16.08.2023

Konto Nr 79509502010/LMA

Die 

im Folgenden Bank genannt, steht mit

Anlage 2 PV Hartbergerland

GmbH & Co KG

Penzendorf 273, 8230 Hartberg

im Folgenden Kreditnehmer genannt, in Geschäftsverbindung und hat diesem (diesen) Kredit gewährt.

1a. entfällt.

Regional sehr unterschiedliche Fallzahlen

Volumina	1974 bis 1990	1990 bis 2008	GESAMT
1. Bezirk	3	3	6
2. Bezirk	74	175	249
3. Bezirk	21	49	70
4. Bezirk		3	3
5. Bezirk	3	2	5
6. Bezirk	1	9	10
7. Bezirk	2		2
8. Bezirk	1		1
9. Bezirk	2	8	10
10. Bezirk	305	410	715
11. Bezirk	175	186	361
12. Bezirk	39	117	156
13. Bezirk	31	68	99
14. Bezirk	111	179	290
15. Bezirk	17	27	44
16. Bezirk	49	44	93
17. Bezirk	54	124	178
18. Bezirk	160	201	361
19. Bezirk	24	24	48
20. Bezirk	49	32	81
21. Bezirk	719	692	1411
22. Bezirk	1191	1023	2214
23. Bezirk	178	277	455
GESAMT			6862

Wo tut`s weh? Wo könnte es weh tun?

- Vollständiges Verzeichnis von Superädifikaten
- Erkennung von Liegenschaften mit Superädifikat
- Verzeichnis der Eigentümer von Superädifikaten
- Risikobewertung bei Verpfändung von Superädifikaten

Aussicht: Begünstigte der Lasten

- Mit dieser Neuerung sollen Lasten übersichtlicher dargestellt werden
- Begünstigte werden leichter identifizierbar
- Lasten werden über mehrere B-laufende Nummern zusammengezogen

Summe der Anteile: 99.99 % ⓘ

Ehemalige Eigentümer ⓘ

+ Ehemalige Eigentümer auf abgerufenen Auszügen anzeigen

Lasten

Lastenblatt

Originalansicht

Begünstigte der Lasten ⓘ

- 77** auf Anteil B-LNR 58 59 60 61 62 63
a [4429/2017](#) RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 360.000,-- bis 2018-08-23
b [6579/2018](#) VORRANG von LNR 82 vor 77
- 81** auf Anteil B-LNR 58 59 60 61 62 63
a [4691/2018](#) Schuldschein und Pfandurkunde 2018-09-12 **PFANDRECHT** EUR 155.000,--
12 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 31.000,-- für Bausparkasse Wüstenrot
Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b [4691/2018](#) Kautionsband
- 82** auf Anteil B-LNR 58 59 60 61 62 63
a [4691/2018](#) Schuldschein und Pfandurkunde 2018-09-12 **PFANDRECHT** EUR 155.000,--
12 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 31.000,-- für Bausparkasse Wüstenrot
Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b [4691/2018](#) Kautionsband
c [6579/2018](#) VORRANG von LNR 82 vor 77

Formulare

Formulare

Art

Anmerkung Kautionsband Liegenschaft



C-LNr.

IBAN

Summe der Anteile: 99.99 % [i](#)

Ehemalige Eigentümer [i](#)

[+](#) Ehemalige Eigentümer auf abgerufenen Auszügen anzeigen

Lasten

Lastenblatt

Originalansicht

Begünstigte der Lasten [i](#)

NAME	C-LNR	B-LNR	DETAILS & URKUNDEN
Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit...	20	3	anzeigen
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktienges...	1, 2, 3, 25	14, 15, 19, 55	anzeigen
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österre...	77	82, 83, 84	anzeigen
Dagmar Pendl, geb. 1954-06-29	61	31	anzeigen
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	5, 6, 8, 9	1, 2, 17	anzeigen
Margarete Kiener, geb. 1944-08-01	4	33	anzeigen
Land Wien	27, 28, 29, 30	16, 18, 31, 66,... +3 weitere	anzeigen
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft	10	34	anzeigen
Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft	12	99	anzeigen
Raiffeisenbank Pischelsdorf-Stubenberg eGen (FN 67618p)	62	57	anzeigen

SEITE 1 VON 2



10 pro Seite [v](#)

Formulare

Formulare

Art

Anmerkung Kautionsband Liegenschaft [v](#)

C-LNr.

SUCHE

Organisationen

Firmen

Gewerbe

Vereine

Personen

Meldedaten

GRUNDBUCH

Grundbuch-Suche

MONITORING

Firmenbuch-Monitoring

Insolvenz-Monitoring

Grundbuch-Monitoring

IHRE SERVICES

Neueintragungen

Insolvenzen

Stiftungen

Firmen mit Auslandsbezug

Weitere Services

ARCHIV

Archivierte Abfragen

Hilfe zu Suche,
Monitoring und Services

KG 01669 EZ 215

Begünstigte der Lasten-Report (PDF)

Recherchedatum: 01.02.2021

Eigentümer	Begünstigte der Lasten
Begünstigter der Last(en)	Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, FN 286283f
Adresse(n)	Eiswerkstraße 2 Eiswerkstraße 4A
C-LNR	64
B-LNR	96
Σ Pfandrechte	EUR 310.000,-

C-LNR

64 auf Anteil B-LNR 96
 a 759/2004 Pfandurkunde 2000-11-30, Urkunde 2004-01-27
PFANDRECHT
 Höchstbetrag EUR 207.844,31 für Erste Bank der oesterreichischen
 Sparkassen AG

B-LNR

96 ANTEIL: 85/25603
 Herbert Nitsch
 GEB: 1970-04-20 ADR: Matznergasse 7, 1140
 a 6197/2000 Veräußerungsverbot
 b 598/2004 IM RANG 6199/2000 Kaufvertrag 2001-01-11 Eigentumsrecht
 c 598/2004 IM RANG 6199/2000 Wohnungseigentum an W 2606

SUCHE

Organisationen

Firmen

Gewerbe

Vereine

Personen

Meldedaten

GRUNDBUCH

Grundbuch-Suche

MONITORING

Firmenbuch-Monitoring

Insolvenz-Monitoring

Grundbuch-Monitoring

IHRE SERVICES

Neueintragungen

Insolvenzen

Stiftungen

Firmen mit Auslandsbezug

Weitere Services

ARCHIV

Archivierte Abfragen

Hilfe zu Suche,
Monitoring und Services

KG 01669 EZ 215

Eigentümer-Report (PDF)

Recherchedatum: 01.02.2021

Eigentümer

Begünstigte der Lasten

Eigentümer

Dorri-Haller Dr. Kimia, geb. 13.05.1963

Adresse(n)

Eiswerkstraße 2
Eiswerkstraße 4A

Urkundenliste TZ 4691/2018

Bezirksgericht: [Fünfhaus \(BG Nr. 013\)](#)

Dokumente (7)

auf Nachreichungen prüfen

TAGEBUCHZAHL	B-LNR	BEZEICHNUNG	DATUM	BEMERKUNG	URKUNDE
4691/2018	47	Reisepass	13.09.2018		Urkunde kaufen
4691/2018	15	Schenkungsvertrag	13.09.2018		Urkunde kaufen
4691/2018	38	Urkunden iS § 5 (1) ERV 2006	10.09.2018		Urkunde kaufen
4691/2018	18	Löschungserklärung	10.09.2018		Urkunde kaufen
4691/2018	58	Kaufvertrag	10.09.2018		Urkunde anzeigen

SEITE 1 VON 2



5 pro Seite

77 auf Anteil B-LNR 58 59 60 61 62 63

- a [4429/2017](#) RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 360.000,-- bis 2018-08-23
- b [6579/2018](#) VORRANG von LNR 82 vor 77

81 auf Anteil B-LNR 58 59 60 61 62 63

- a [4691/2018](#) Schuldschein und Pfandurkunde 2018-09-12 **PFANDRECHT** EUR 155.000,--
12 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 31.000,-- für Bausparkasse Wüstenrot
Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- b [4691/2018](#) Kautionsband

Danke!

Georg Hittmair

Tel. +43 1 981 16-103

georg.hittmair@compass.at

Compass-Verlag GmbH

Schönbrunner Straße 231, 1120 Wien