



# 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)

Folienungsblatt:		Katastralgemeinde	Bauwerkskartenummer	Einlagezahl	Gundstücknummer
		Klosterneubau	1	5057	266P.7
Liegenschaftsbezeichnung: Gohrseude 44					
Bauwerksbezeichnung: Nohlbau					
Andere, dieselbe Liegenschaft betreffende Bauwerkskartenummern					
Fortlaufende Zahl	Tag des Eintrags	Aktenzeichen (UH)	Inhalt	Art der Erledigung	Bemerkungen
1 <sub>34</sub>	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 <sub>34</sub>	25.10.04	83/04	1. Ufandrecht Lösungszahlung UH 49/86 2. Ufandrecht UH 21/04 3. Ufandrecht UH 27/04 4. Ufandrecht UH 28/04 5. Ufandrecht UH 29/04 6. Ufandrecht UH 30/04 7. Ufandrecht UH 31/04 8. Ufandrecht UH 1/05 9. Ufandrecht UH 2/05 10. Ufandrecht UH 3/05 11. Ufandrecht UH 4/05 12. Ufandrecht UH 5/05 13. Ufandrecht UH 6/05 14. Ufandrecht UH 7/05 15. Ufandrecht UH 8/05 16. Ufandrecht UH 9/05 17. Ufandrecht UH 10/05 18. Ufandrecht UH 11/05 19. Ufandrecht UH 12/05 20. Ufandrecht UH 13/05 21. Ufandrecht UH 14/05 22. Ufandrecht UH 15/05 23. Ufandrecht UH 16/05 24. Ufandrecht UH 17/05 25. Ufandrecht UH 18/05 26. Ufandrecht UH 19/05 27. Ufandrecht UH 20/05 28. Ufandrecht UH 21/05 29. Ufandrecht UH 22/05 30. Ufandrecht UH 23/05 31. Ufandrecht UH 24/05 32. Ufandrecht UH 25/05 33. Ufandrecht UH 26/05 34. Ufandrecht UH 27/05 35. Ufandrecht UH 28/05 36. Ufandrecht UH 29/05 37. Ufandrecht UH 30/05 38. Ufandrecht UH 31/05 39. Ufandrecht UH 1/06 40. Ufandrecht UH 2/06 41. Ufandrecht UH 3/06 42. Ufandrecht UH 4/06 43. Ufandrecht UH 5/06 44. Ufandrecht UH 6/06 45. Ufandrecht UH 7/06 46. Ufandrecht UH 8/06 47. Ufandrecht UH 9/06 48. Ufandrecht UH 10/06 49. Ufandrecht UH 11/06 50. Ufandrecht UH 12/06 51. Ufandrecht UH 13/06 52. Ufandrecht UH 14/06 53. Ufandrecht UH 15/06 54. Ufandrecht UH 16/06 55. Ufandrecht UH 17/06 56. Ufandrecht UH 18/06 57. Ufandrecht UH 19/06 58. Ufandrecht UH 20/06 59. Ufandrecht UH 21/06 60. Ufandrecht UH 22/06 61. Ufandrecht UH 23/06 62. Ufandrecht UH 24/06 63. Ufandrecht UH 25/06 64. Ufandrecht UH 26/06 65. Ufandrecht UH 27/06 66. Ufandrecht UH 28/06 67. Ufandrecht UH 29/06 68. Ufandrecht UH 30/06 69. Ufandrecht UH 1/07 70. Ufandrecht UH 2/07 71. Ufandrecht UH 3/07 72. Ufandrecht UH 4/07 73. Ufandrecht UH 5/07 74. Ufandrecht UH 6/07 75. Ufandrecht UH 7/07 76. Ufandrecht UH 8/07 77. Ufandrecht UH 9/07 78. Ufandrecht UH 10/07 79. Ufandrecht UH 11/07 80. Ufandrecht UH 12/07 81. Ufandrecht UH 13/07 82. Ufandrecht UH 14/07 83. Ufandrecht UH 15/07 84. Ufandrecht UH 16/07 85. Ufandrecht UH 17/07 86. Ufandrecht UH 18/07 87. Ufandrecht UH 19/07 88. Ufandrecht UH 20/07 89. Ufandrecht UH 21/07 90. Ufandrecht UH 22/07 91. Ufandrecht UH 23/07 92. Ufandrecht UH 24/07 93. Ufandrecht UH 25/07 94. Ufandrecht UH 26/07 95. Ufandrecht UH 27/07 96. Ufandrecht UH 28/07 97. Ufandrecht UH 29/07 98. Ufandrecht UH 30/07 99. Ufandrecht UH 31/07 100. Ufandrecht UH 1/08	Bew.	
5 <sub>34</sub>	21.2.06	16/06	Ufandrecht UH 83/04 (€ 44.100,-)	Bew.	
6	22.4.06	37/06	Ufandrecht UH 12/04 für die Liegenschaft Gohrseude 44 mit Ufandrecht für ein Grundstück € 26.620,-	Bew.	
7	3.12.09	100/09	Ufandrecht UH 12/04 für die Liegenschaft Gohrseude 44 mit Ufandrecht für ein Grundstück € 78.000,-	Bew.	
8	17.3.10	24/10	Ufandrecht UH 12/04 für die Liegenschaft Gohrseude 44 mit Ufandrecht für ein Grundstück € 186.000,-	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 BGBl. 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 ([BGBl 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 % ⓘ

Ehemalige Eigentümer ⓘ

**+** Ehemalige Eigentümer auf abgerufenen Auszügen anzeigen

Lasten

Lastenblatt

Originalansicht

**Begünstigte der Lasten** ⓘ

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

SEITE 1 VON 2



10 pro Seite ▾

Formulare

Formulare

Art

Anmerkung Kautionsband Liegenschaft ▾

C-LNr.



- SUCHE
  - Organisationen
    - Firmen
    - Gewerbe
    - Vereine
  - Personen
  - Melddaten
- 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

## B-LNR

<p><b>64</b> auf Anteil B-LNR 96</p> <p>a 759/2004 Pfandurkunde 2000-11-30, Urkunde 2004-01-27</p> <p><b>PFANDRECHT</b></p> <p>Höchstbetrag EUR 207.844,31 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG</p>	<p><b>96</b> ANTEIL: 85/25603</p> <p>Herbert Nitsch</p> <p>GEB: 1970-04-20 ADR: Matznergasse 7, 1140</p> <p>a 6197/2000 Veräußerungsverbot</p> <p>b 598/2004 IM RANG 6199/2000 Kaufvertrag 2001-01-11 Eigentumsrecht</p> <p>c 598/2004 IM RANG 6199/2000 Wohnungseigentum an W 2606</p>
---	---

## 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)

Eigentümer

Begünstigte der Lasten

Recherchedatum: 01.02.2021

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 2018-08-23b [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