



Autonome Provinz Bozen  
Provincia autonoma di Bolzano  
Provincia autonoma de Bulsan  
**SÜDTIROL · ALTO ADIGE**

# DAS GRUNDBUCH



# **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

## Grundbuch

- 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)
- 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 **Grundbuchskörper** und deren Änderungen
2. der **Realrechte** und **Reallasten** bezüglich der Grundbuchskörper
3. der gesetzlich anmerkbaren **Rechtsgeschäfte und Rechtstatsachen**

# HAUPTBUCH I und II SEKTION

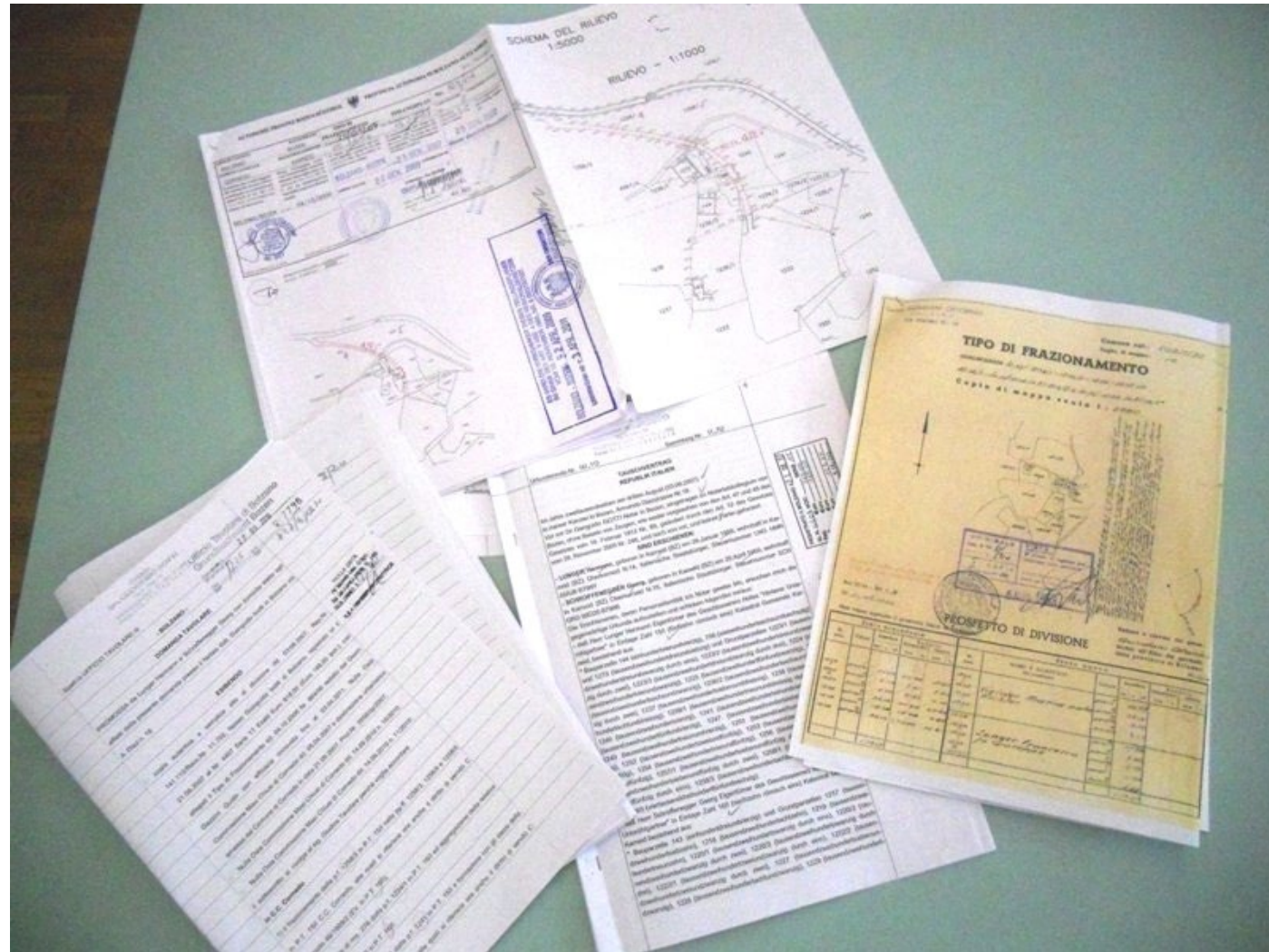
- **Sektion I**  
geschlossene Höfe
- **Sektion II**  
walzende Güter



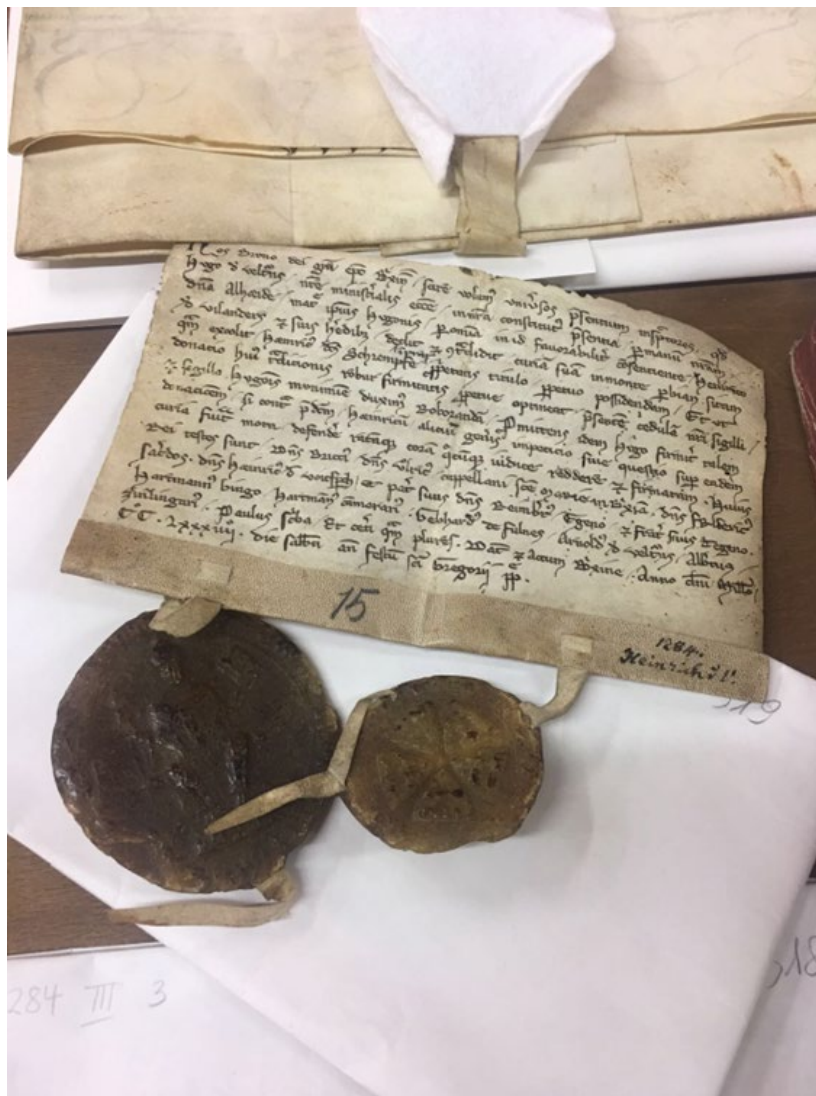
# URKUNDENSAMMLUNG

1. Von jeder Urkunde (Rechtstitel), aufgrund deren eine bücherliche Eintragung vorgenommen wird, ist beim Grundbuch eine **beglaubigte Abschrift** zurückbehalten.
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



# HISTORISCHE URKUNDEN



# I. KUNDMACHUNG AN LIEGENSCHAFTEN

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

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

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

## II. DINGLICHE BASIS

- Die **Grundbuchseinlage** ist die grundlegende Einheit, die das Hauptbuch bildet.
- Die **Parzellen** bilden die Grundbuchkörper der Grundbucheinlagen, die in den Hauptbüchern enthalten sind und stellen die **dingliche Grundlage** der Eintragungen dar.
- Sie sind demnach die «**grundlegenden Liegenschaftseinheiten**» des Grundbuchkörpers
- Die Parzellen werden in den **Katasterkarten** grafisch dargestellt und vom Grundkataster geführt.

# DIE KATASTERPARZELLE

**Bauparzelle**

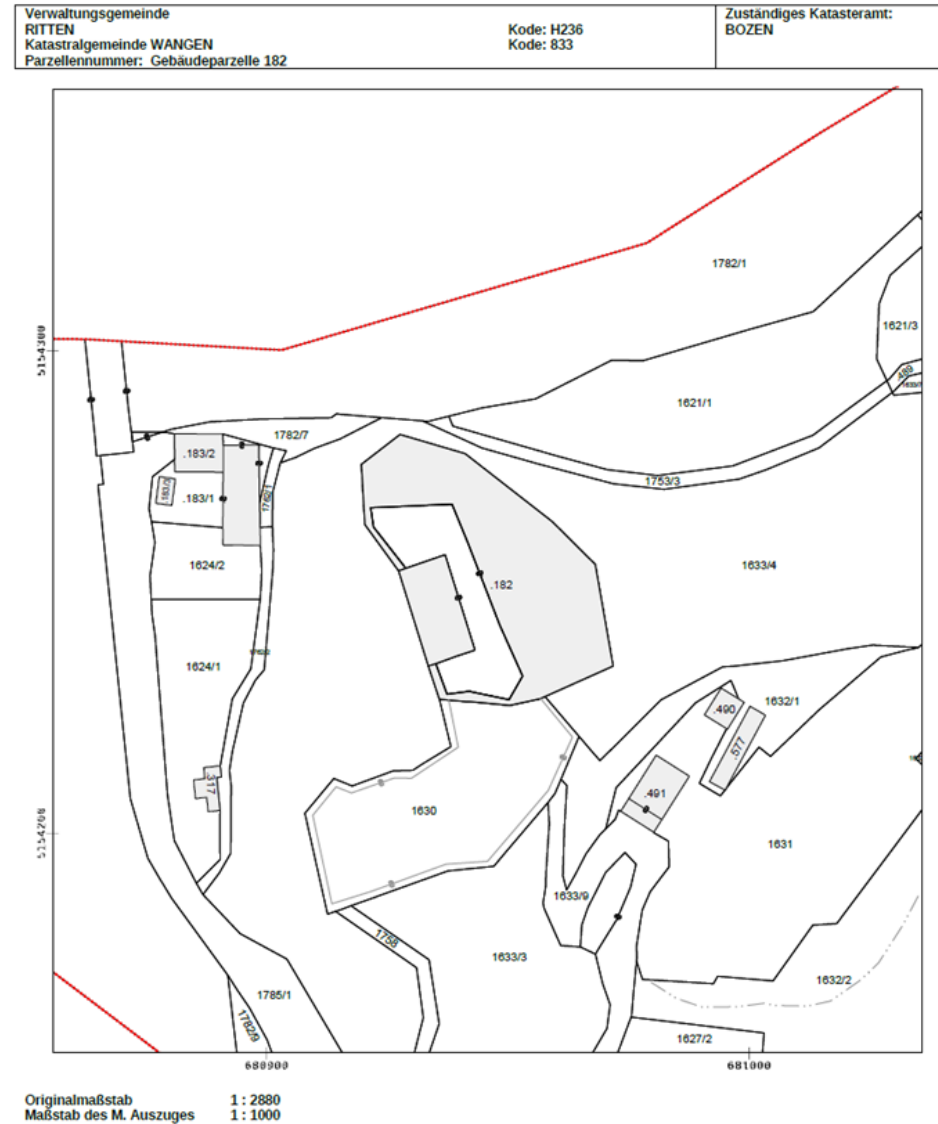
**Grundparzelle**

- 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 Katastermappe 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
  - **Erbbaurechtsparzellen (Parzellen des Oberflächenrechtes)**
    1. können ober- oder unterhalb der Erdoberfläche bestehen
    2. neben der Parzellennummer stehen folgende Zeichen:  
$$>-----< \text{ bzw. } >.....<$$
  - **Unterirdische Gebäude**
    - gehören demselben Eigentümer des Grundes
    - es ist eine bebaute Fläche unterhalb der Erdoberfläche
    - die Parzellennummer steht in einer Klammer (.....)
    - Punktierte Schraffur neben der Polygonlinie
- Mehrere Flächen bzw. Polygone einer gleichen Parzelle werden mit Haken zusammengelegt.

# SCHLOSS RUNKELSTEIN - MAPPE



# DIE KATASTRALGEMEINDE

Die Katastralgemeinde entspricht nicht immer der Verwaltungsgemeinde

| Katastralgemeinde | K.G. | Verwaltungsgemeinde | Verwaltungskodex |
|-------------------|------|---------------------|------------------|
| BOZEN             | 613  | Bozen               | A952             |
| GRIES             | 669  | Bozen               | A952             |
| ZWÖLFMALGREIEN    | 652  | Bozen               | A952             |
| WANGEN            | 833  | Ritten              | L663             |
| RITTEN I          | 754  | Ritten              | H236             |
| RITTEN II         | 755  | Ritten              | H236             |

# SCHLOSS MARETSCH - MAPPE

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



Scala originale 1 : 1000  
Scala disegno 1 : 1000

# 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 Rechtstitels.

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

# WESENTLICHE GRUNDSÄTZE

## EINTRAGUNGSGRUNDSATZ

## RECHTSMÄSSIGKEITSPRINZIP

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

### Die «Gesetzmäßigkeitskontrolle»

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



# PRINZIP DES ÖFFENTLICHEN GLAUBENS



Die Eintragung bewirkt vollständige Sicherheit und Vertrauen.

# WEITERE GRUNDSÄTZE

**TRANSPARENZ**

**KONTINUITÄTSPRINZIP**

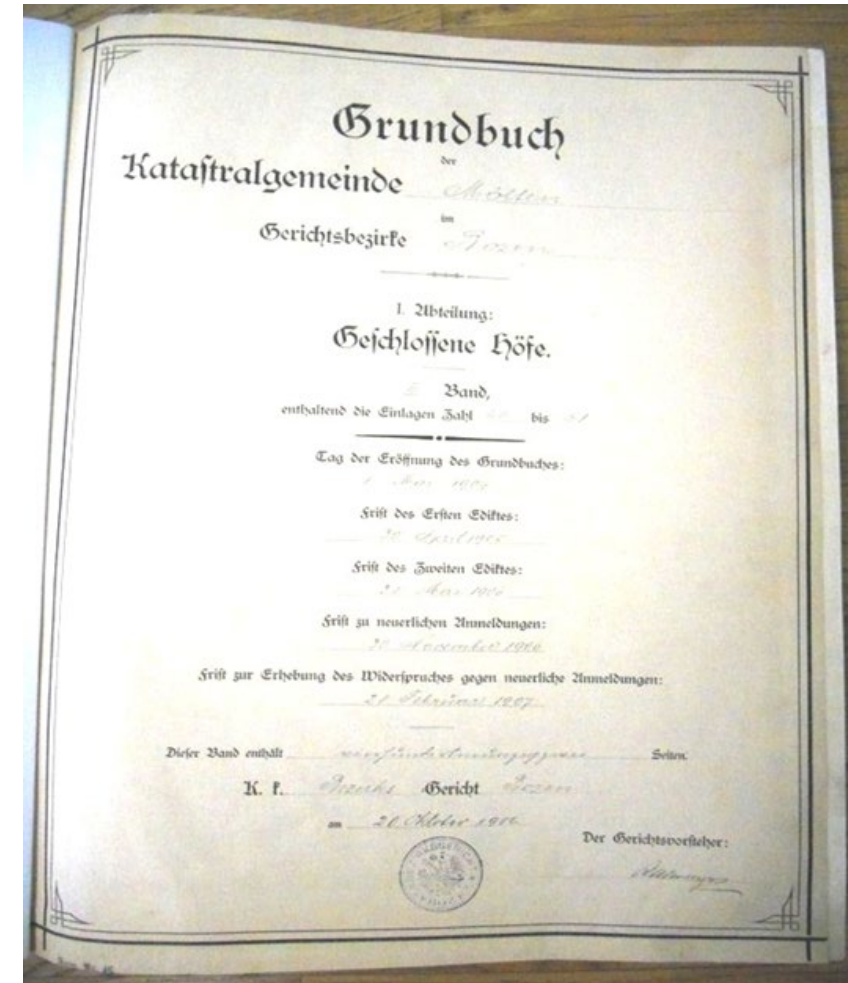
**ÖFFENTLICHKEIT**

**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 Grundbuchskörpers beziehen





## VOLLSTÄNDIGE ABSCHRIFT DES HAUPTBUCHES - PROVISORISCHER STAND

EINLAGE

321 II

KATASTRALGEMEINDE 613 Bozen

Eröffnung am 30/04/2004

BEZIRK Bozen

Plombierung T.Z. 41/2019

Letzte durchgeführte Tagebuchzahl T.Z. 2199/2006

A1

Parzelle

Grundbuchkörper

Katasterdaten am 08/10/2019

Bp. 1/1

| Eigenschaft | Klasse | Fläche<br>m² | Eigentumsanteil<br>Euro | Bodenertrag<br>Euro |
|-------------|--------|--------------|-------------------------|---------------------|
| Gebäude     | 0      | 252          | -                       | -                   |

A2

24/12/1996 - T.Z. 8790/1 ERSICHTLICHMACHUNG VERBUNDENES EIGENTUMSRECHT

von Grundbucheinlage zu 1/1  
mit Bp. 1/2

B

geb. am 05/05/19 in Bozen - Anteile 1/2

20/03/2006 - T.Z. 2199/1 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/2

Vertrag vom 10/01/2006  
betrifft Bp. 1/1

geb. am 01/01/19 in Bozen - Anteile 1/2

20/03/2006 - T.Z. 2199/1 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/2

Vertrag vom 10/01/2006  
betrifft Bp. 1/1

C

20/03/2006 - T.Z. 2199/3 EINVERLEIBUNG FRUCHTGENUSSRECHT

zu Lasten Bp. 1/1  
zu Gunsten  
Vertrag vom 10/01/2006

08/10/2019 - T.Z. 41/6 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK

Belastet Grundbuchkörper

Nebengebühren EUR 50.000,00, Zinsen 1,0%, Verzugszinsen 5,0%

EUR 150.000,00

Banca 122

Vertrag vom 01/10/2019

08/10/2019 - T.Z. 41/7 ANMERKUNG

Beschränkung des direkten Denkmalschutzes  
zu Lasten Bp. 1/1

## GRUNDBUCHSEINLAGE

# GRUNDBUCHSEINTRAGUNGEN

**Art. 8 Grundbuchgesetz**

**3 Arten von Eintragungen**

**EINVERLEIBUNG**

**VORMERKUNG**

**ANMERKUNG**

Artikel 8 GBG. zählt taxativ drei Arten von Eintragungen öffentlicher Kundmachungen auf, die im Hauptbuch vorzunehmen sind

# GEGENSTAND DER EINTRAGUNGEN

## DINGLICHE RECHTE UND LASTEN EINVERLEIBUNG/VORMERKUNG

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

## RECHTSGESCHÄFTE - RECHTSTATSACHEN ANMERKUNG

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

# GRUNDBUCHSVERFAHREN

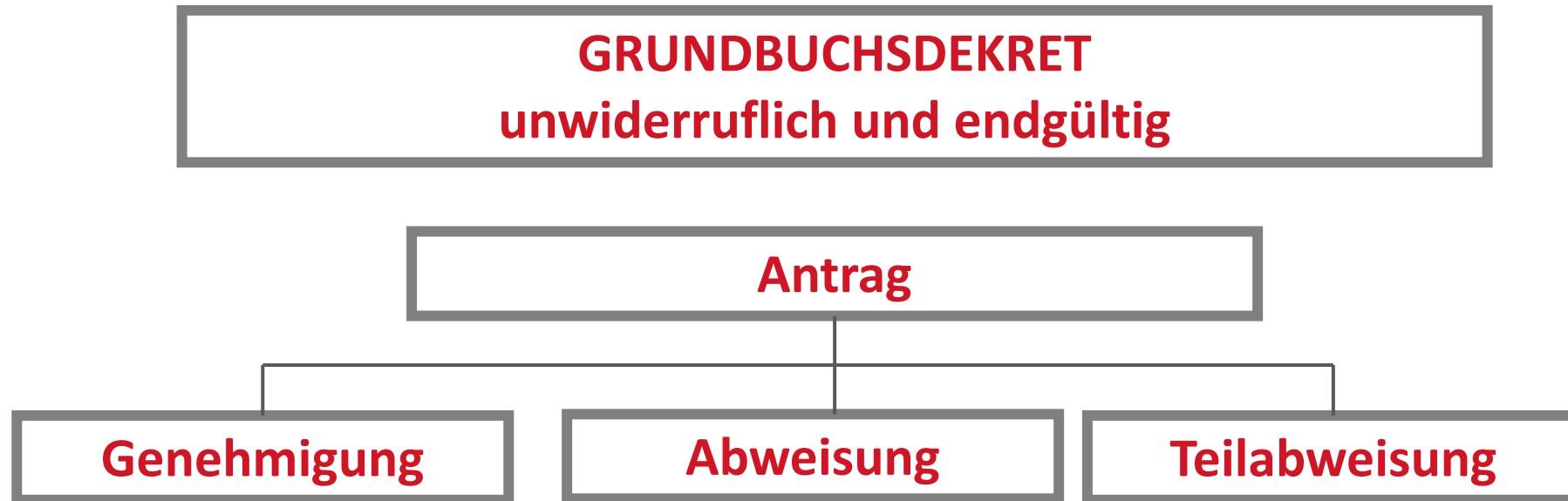
**GESUCH**

**DEKRET**

**EINTRAGUNG**

**ZUSTELLUNG**

# GRUNDBUCHSDEKRET



# PHASE DER EINTRAGUNG

## Verfahren im Grundbuchamt

- 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



Autonome Provinz Bozen  
Provincia autonoma di Bolzano  
Provincia autonoma de Bulsan  
**SÜDTIROL · ALTO ADIGE**

**Abteilung Grundbuch, Grund- und Gebäudekataster**

**Inspektorat für das Grundbuch**

Giorgio-Ambrosoli-Platz, 16, 39100 Bozen

[inspektorat.grundbuch@provinz.bz.it](mailto:inspektorat.grundbuch@provinz.bz.it)

[Homepage: Grundbuch und Kataster](#)