

Kataster und Grundbuch – welche Daten enthalten sie und wie verlässlich sind die Angaben für statistische und ökonomische Analysen?

Lukas Simhandl¹, Karin Wagner, Corinna Zeiser²

Der Kataster bildet gemeinsam mit dem Grundbuch das österreichische Verzeichnis der Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden. Eine Analyse der Entwicklungen am Immobilienmarkt und deren mannigfaltigen Implikationen ist nicht nur für die Einschätzung der Vulnerabilität der privaten Haushalte, sondern auch für die Stabilität des Finanzmarktes wesentlich und bildet die Grundlage für wirtschaftspolitische Entscheidungsträger. Auskünfte aus dem öffentlich zugänglichen Grundbuch sollten zur Verbesserung der Datenbasis und damit auch zur Verbesserung der Qualität der damit durchgeführten Analysen führen.

Im vorliegenden Artikel werden die Daten des Grundbuches und des Katasters hinsichtlich Herkunft, Zugänglichkeit und statistischer Güte beleuchtet. Da die Grundbuchdaten zwar öffentlich, aber nicht maschinenlesbar sind, muss auf kommerzielle Anbieter der Datensätze zurückgegriffen werden. Bei einem Vergleich der Datenmeldungen von drei Anbietern zur gleichen Gemeinde ergaben sich teilweise deutliche Unterschiede. Es wird aufgezeigt, dass eine Verbesserung der Datensituation dringend notwendig ist, um eine ausreichende Datenqualität für eine Vielzahl von Analysen bereitstellen zu können.

Entwicklungen auf den Immobilienmärkten sind für die gesamte Volkswirtschaft und die Finanzmarktstabilität von besonderer Bedeutung. Daher ist es wesentlich, diese Entwicklungen und ihre Implikationen eingehend zu analysieren. Eine möglichst detaillierte Datenbasis hinsichtlich der Grundstücke und Eigentumsverhältnisse ist hierbei essenziell.

Während der *Kataster* seit über 200 Jahren einen sehr detaillierten Überblick über die Vermessung der Grundstücksgrenzen bietet und somit über die *tatsächlichen Grundstücksverhältnisse* (wie Lage, Fläche, Benützungsort) Auskunft gibt, enthält das *Grundbuch* bzw. enthalten die Urkunden Angaben zu *Veränderungen der Eigentums- bzw. Grundstücksverhältnisse* (durch Kauf, Schenkung etc.). Die vorliegende Studie soll einen Überblick über die entsprechende Datenlage in Österreich bieten.

Nach einer kurzen Darstellung der historischen Hintergründe des Katasters und des Grundbuchs in Kapitel 1 folgt in Kapitel 2 eine Darstellung dazu, wo jeweils welche Daten zu finden sind. Schließlich beschäftigen wir uns in Kapitel 3 mit der Frage, warum man die Informationen aus den Kauf-, Schenkungs- und sonstigen Urkunden nur von kommerziellen Anbietern bekommt, und untersuchen die Qualität dieser Daten. In der Zusammenfassung werden die Schlussfolgerungen präsentiert.

¹ Oesterreichische Nationalbank, Abteilung Statistik – Data Governance, Stammdaten und Bankenabwicklung, lukas.simhandl@oenb.at.

² Oesterreichische Nationalbank, Referat Forschung, karin.wagner@oenb.at, corinna.zeiser@oenb.at.

1 Die Liegenschaftserfassung mittels Kataster und Grundbuch

Der *Kataster* teilt das Staatsgebiet in sogenannte Katastralgemeinden und in Grundstücke. Er wird von den Vermessungsämtern zur Ersichtlichmachung *tatsächlicher Grundstücksverhältnisse* (z. B. Lage, Fläche, Benützungsort) geführt und – im Falle des (neueren nachgemessenen) Grenzkatasters – zum verbindlichen Nachweis der Grenzen herangezogen.

Die Erfassung der Liegenschaften hat ihren Beginn in der Einhebung von Grundsteuern. Kaiserin Maria Theresia verpflichtete mittels Patent vom 5. September 1747 die Grundeigentümerinnen bzw. -eigentümer, ihren Steuerbekanntnissen Vermessungsunterlagen beizulegen. Nur wenn das unterblieb, erfolgte eine Vermessung von Amts wegen (Theresianischer Kataster). In den folgenden Jahrzehnten kam es unter Kaiser Josef II. (erstmalig) zur systematischen Erfassung aller Gebiete der Monarchie in einem einheitlichen, großmaßstäbigen Kartenwerk mit detaillierter Darstellung des Geländes und der Topografie. Unter Kaiser Franz I. erfolgte 1817–1865 die Katastervermessung der Grundstücksgrenzen der österreichischen Länder der Monarchie. Der Franziszeische Kataster umfasst weite Teile Mitteleuropas. Erst durch den Kataster konnten die Grenzen der Gemeinden gebildet werden. Auf dem heutigen Staatsgebiet Österreichs befinden sich ca. 10 Mio Grundstücke. Mit dem Vermessungsgesetz 1968 wurde die Möglichkeit geschaffen, die Grenzen der Grundstücke exakt und rechtsverbindlich zu sichern und damit die Ersitzung von Grundstücksteilen auszuschließen (BEV, 2019). Es wird auf Basis von genau definierten technischen und rechtlichen Verfahren geodätisch³ vermessen.

Der Grundbegriff *Katastralgemeinde* (KG) bezeichnet Teile der Erdoberfläche. Die KG umfasst meist eine politische Gemeinde oder einen Bezirk. Jede Katastralgemeinde hat einen Namen und eine 5-stellige Nummer (z. B. Katastralgemeinde Hirtenberg 04312). Im Jahr 2021 gab es laut Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) 7850 Katastralgemeinden in Österreich.

Die *Einlagezahl* (EZ) ist eine noch kleinere territoriale Bezeichnung von Grund und Boden. Eine Liegenschaft wird daher oft auch als „Grundbuchseinlage“ (oder „Grundbuchkörper“) bezeichnet. Eine Einlage enthält ein oder mehrere Grundstücke, die im Eigentum einer Person bzw. mehrerer Personen stehen. Im Jahr

1874 wurden die Grundbücher neu angelegt, daher bekam damals jedes Haus zusätzlich zur Ordnungsnummer eine eigene Grundbuchs-Einlagezahl zugeteilt (Abbildung 1).

Das *Grundbuch* enthält Angaben zu *Veränderungen* der im Kataster vermerkten *Grundstücksverhältnisse* und enthält die Sammlung der diesen Veränderungen zugrunde liegenden Urkunden (z. B. Eigentumsverträgen, Schenkungen etc.). D. h. im Grundbuch findet man nur Angaben zu Grundstücken, bei denen sich eine Veränderung ergeben

Abbildung 1

Im Inneren eines Wiener Hauses angebrachte Grundbuchs-Einlagezahl



Quelle: <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Grundbuchs-Einlagezahl>.

³ Eine geodätische Linie ist die kürzeste Verbindung zwischen zwei Punkten auf einer Fläche.

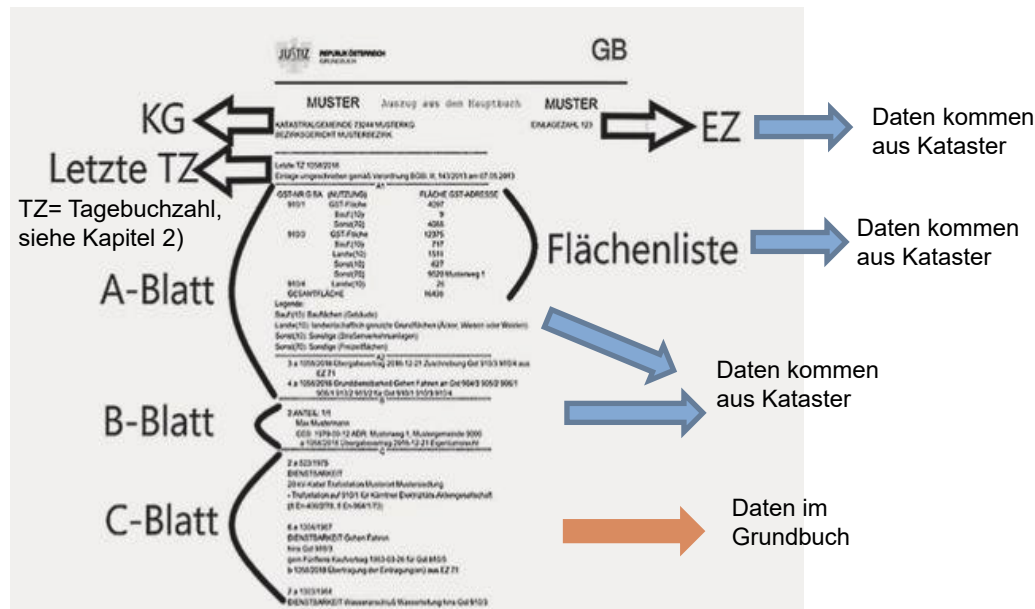
hat (Verkauf, Schenkung, Parifizierung etc.), jedoch NICHT zu allen Grundstücken des Staatsgebietes. Seit 1883 wurde das Grundbuch in seiner heutigen Rechtsform für den verbindlichen Nachweis der dinglichen Rechte wie (Wohnungs-)Eigentum, Baurechte, Pfandrechte und die privatrechtlichen Verpflichtungen/Lasten an Liegenschaften geführt. Öffentliche Güter (z. B. Straßen, Gehwege) werden nicht im Grundbuch vermerkt. Die Bezirksgerichte führen die Grundbücher mit über 2 Mio Grundbucheinlagen (Barta, 2014). Laut Vereinigung der österreichischen Richterinnen und Richter gibt es derzeit 116 Bezirksgerichte.⁴

Der *Abgleich zwischen Kataster und Grundbuch* erfolgt auf täglicher Basis (Abbildung). Seit 1999 ist die Abfrage der Grundstücksdatenbank (die die Daten des Grundbuchs und Katasters enthält) online möglich⁵, und zwar über die Verrechnungsstellen der Republik Österreich und das BEV. Die Abfragen sind kostenpflichtig, die Verrechnung der Gebühren erfolgt über die bereits erwähnten Verrechnungsstellen.

Erst durch die Verschränkung dieser beiden Datenbereiche ist eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke zur Eigentümerin bzw. zum Eigentümer möglich (da bei 40 % der Einlagezahlen mehr als ein Grundstück enthalten ist, reicht die Angabe der KG und der EZ des Katasters nicht aus, man benötigt die Grundstücksnummer des Grundbuchs).

Abbildung 2

Woher kommen die Daten des Grundbuchs?



Quelle: OeNB.

⁴ [https://richtervereinigung.at/justiz/gerichtsbarkeit/ordentliche-gerichtsbarkeit/#:~:text=Die%20ordentlichen%20Gerichte%20in%20%C3%96sterreich,4%20Oberlandesgerichte%20\(OLG\)%2C%20und.](https://richtervereinigung.at/justiz/gerichtsbarkeit/ordentliche-gerichtsbarkeit/#:~:text=Die%20ordentlichen%20Gerichte%20in%20%C3%96sterreich,4%20Oberlandesgerichte%20(OLG)%2C%20und.)

⁵ Dagegen ist z. B. das Eigentümerverzeichnis nicht öffentlich zugänglich.

Tabelle 1

Katasterdaten

Grundstücksverzeichnis	Eigentümerverzeichnis
Katastralgemeindennummer	Katastralgemeindennummer
Einlagezahl	Einlagezahl
Grundstücksnummer	Laufende Nummer des Anteils (Erklärung siehe Kapitel 2)
Grenzkatasterindikator	Zähler des Anteils (Erklärung siehe Anhang)
Benützungsart	Nenner des Anteils (Erklärung siehe Anhang)
Nutzung	Nachname
Teilflächenindikator	Vorname
Indikator	Geburtsdatum
Fläche	Juristische Person (Ja/Nein)
Ertragsmesszahl	Bezeichnung (Firmenname)
Geschäftsfallnummer	Registerart (Angabe des Registers (z. B. Firmenbuch))
Geschäftsfalltyp	Registercode (z. B. Firmenbuchnummer)
	Adresse der Liegenschaft ODER des Hauptwohnsitzes des Eigentümers bzw. der Eigentümerin

Quelle: BEV, OeNB.

2 Welche Angaben findet man wo?

Im Kataster findet man folgende Informationen:

Der Kataster besteht aus dem sogenannten Technischen Operat (technische Unterlagen, Geschäftsregister, Katastralmappen), dem Grundstücks-, Eigentümerverzeichnis und dem Adressregister und enthält beispielsweise Variablen, die in Tabelle 1 dargestellt sind.

Welche Daten enthält das Grundbuch?

In der *Urkundensammlung* des Grundbuchs findet sich z. B. der Kaufvertrag

mit Vertragsdatum und Kaufpreis, ein Schenkungsvertrag etc. Die Urkunden wurden bis zur elektronischen Umstellung (im Jahr 2007) in Papier in der Reihenfolge ihrer Tagebuchzahl jahrgangsweise geordnet, zu Bänden gebunden und beim jeweiligen Bezirksgericht aufbewahrt. Daher stammt auch der Grundbegriff der *Tagebuchzahl* (TZ), z. B. 1099/2000. Diese nennt die Nummer und das Jahr der Urkunde, auf die sich die Eintragung bezieht.

Die Urkunden bilden die Grundlage der Eintragung ins *Hauptbuch*, das aus der „*Aufschrift*“ und drei Abschnitten, die „*Blätter*“ genannt werden, besteht. Die Aufschrift enthält die Angabe der Katastralgemeinde, der Einlagezahl und des Gerichtsbezirks, sie bildet gleichsam die „*Überschrift*“ einer Grundbucheinlage (Abbildung 3).

Im *Blatt A* (*Gutsbestandblatt*), das in die Abschnitte „A1“ und „A2“ unterteilt ist, werden alle zur Liegenschaft gehörigen Grundstücke mit ihrer zugehörigen Grundstücksnummer angeführt sowie die mit dem Eigentum an Grundstücken verbundenen Rechte, sowie öffentlich-rechtliche Beschränkungen und Zu- oder Abschreibungen von Grundstücken. Ein „G“ neben der Grundstücksnummer bedeutet, dass dieses Grundstück im Grenzkataster (siehe Kapitel 1) eingetragen ist, d. h. dass die Grenzen von allen Nachbarinnen und Nachbarn anerkannt wurden.

Für die Richtigkeit der Angabe der Fläche haftet die Auftraggeberin bzw. der Auftraggeber (meist Verkäuferin bzw. Verkäufer), nicht die beauftragte Anwältin

Abbildung 3

Auszug aus dem Hauptbuch

```

KATASTRALGEMEINDE 11116 Niederhollabrunn          EINLAGEZAHL 0000
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

*****
Letzte TZ 4201/2016
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
    
```

Quelle: <https://faq.auszug.at/Welche-Informationen-beinhaltet-der-Grundbuchauszug/>

oder der beauftragte Anwalt bzw. die beauftragte Notarin oder der beauftragte Notar. Zusätzlich wird auch die Benutzungsart der jeweiligen Liegenschaft angeführt (z. B. Baufläche, Landwirtschaft etc.).

Im Abschnitt A1 werden die Grundstücksnummer, die Fläche der Liegenschaft, die Flächenwidmungen und die Adresse angezeigt. Im Abschnitt A2 finden sich etwaige mit dem Grundstück verbundene Rechte.

Im *Eigentumsblatt B* werden die Anteile an der Liegenschaft, der Name, das Geburtsdatum und die Adresse der Eigentümerin bzw. des Eigentümers, sowie die Art, auf die der Eigentumsvermerk zurückgeht, angezeigt. Bei einer Urkunde (z. B. Kauf) wird auch das Datum vermerkt. Nach einer laufenden Nummer ist jeweils die Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl und die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Miteigentumsanteils angegeben. Bei natürlichen Personen wird das Geburtsdatum, die Wohnadresse und Postleitzahl, bei juristischen Personen die Firmenbuchnummer und der Sitz des Unternehmens angegeben. Es wird nicht immer die korrekte Eigentümerin bzw. der korrekte Eigentümer vermerkt, sondern manchmal ein Proxy (eine Bevollmächtigte bzw. ein Bevollmächtigter) eingetragen. Diese Tatsache erschwert den Abgleich der Daten mit anderen Datenquellen (wie z. B. Kataster).⁶

Das *Lastenblatt C* schließlich enthält die mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen (z. B. Pfandrechte, Veräußerungs- oder Belastungsverbote, Dienstbarkeiten (Servituten), Bestands-, Vor- oder Wiederkaufsrechte). Hier sind auch etwaige beim Eigentumstransfer bestehenden Besicherungen angegeben.

3 Warum für aussagekräftige Analysen Daten von kommerziellen Anbietern benötigt werden und welche Qualität diese Daten haben?

Benötigt man beispielsweise für die Analyse der Entwicklungen am Immobilienmarkt Daten des Grundbuchs, das *Angaben von Veränderungen* enthält (wie z. B. Kaufpreis, Vertragsdatum von Käufen bzw. Schenkungen), so stößt man auf folgende Hürden:

Erstens wurde die elektronische Hinterlegung der Urkunden erst in der zweiten Hälfte der 2000er-Jahre verpflichtend vorgeschrieben. Zuvor sind die Urkunden nur in Papierform bei den Bezirksgerichten einzusehen. Selbst seit 2007 liegen die Urkunden *nur im PDF-Format und nicht in maschinenlesbarem Format* vor. Es kommen für die Extrahierung von PDFs bzw. Bildern verschiedene Methoden (z. B. Anwendung von Optical Character Recognition [OCR/optischer Zeichenerkennung] und Machine Learning [ML] oder manuelle Extraktion) zur Anwendung (siehe Kasten A1 im Anhang).

Zweitens wird die Anwendung dieser Methoden (siehe Kasten A1 im Anhang) erschwert, weil die *Urkunden weder vom Aufbau noch vom Inhalt her standardisiert* sind.

Drittens ist der Abruf der Angaben im Grundbuch sowie der elektronischen Urkunden kostenpflichtig.

⁶ Eine B-Laufende Nummer wird im Falle mehrerer Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer übersprungen, wenn diese Laufende Nummer gelöscht wird (z. B. bei Löschung eines Pfandrechts). Nur wenn es die letzte Nummer zu dieser Liegenschaft war, wird der Hinweis „gelöscht“ hinzugefügt. Erst seit rund drei Jahren dürfte aufgrund einer Anweisung der Notariatskammer immer eine neue B-Laufende Nummer vergeben werden müssen, sobald eine Änderung der Eigentumsverhältnisse erfolgt.

Tabelle 2

Attribut

Katastralgemeinde	ESVG-Sektoreinteilung – Privat, Unternehmen, öffentliche Einheiten etc.
Einlagezahl	Firmenbuchnummer
Grundstücksnummer	Geburtsdatum (Ver-)Käuferin bzw. (Ver-)Käufer
B-Laufende Nummer	PLZ (Ver-)Käuferin bzw. (Ver-)Käufer
TOP-Nr.	Darlehen
Fläche	Baujahr
Kaufvertragsdatum	Nutzungsart – granularere Einteilung
Jahr der Verbücherung	Widmung – (Bauland, Wohnen etc.)
Käuferin bzw. Käufer	Gesamtpreis
Land / Auslandstransaktion	Längengrad, Breitengrad

Quelle: OeNB.

Qualität der Daten kommerzieller Anbieter

Um die Qualität der Grundbuchdaten (in maschinenlesbarem Format) von kommerziellen Anbietern einzuschätzen und die Frage, wie groß die Abweichungen unter den potenziellen Lieferanten sind, beantworten zu können, wurden drei Anbieter zur Übermittlung eines Testdatensatzes zu einer kleinen Gemeinde (ca. 2.500 Einwohnerinnen bzw. Einwohner) mit nachfolgenden Attributen eingeladen (Tabelle 2)⁷.

Es wurden für den Vergleich der Testdatensätze nur die Jahre 2015–2019 herangezogen, da in den anderen Jahren die Abdeckung der Anbieter unterschiedlich ist und daher nicht vergleichbar wäre. Es zeigte sich, dass die Anzahl der Objekte und die Angaben der Einlagezahlen und Katastralgemeinden unterschiedlich waren. Erstaunlich war, dass nur bei rund 75 % bis 80 % der gelieferten Objekte (Tabelle 3) die Angaben unter den drei Anbietern gleich waren. Diese Resultate wurden mittels Abfragen der Objekte im Grundbuch verifiziert.

Bei einem Vergleich der Attribute (Tabelle 4) zeigt sich ebenfalls ein deutlicher Unterschied – nur bei 70 % (Variable: Käuferin/Käufer) und bei rund 80 % (z. B. Variablen: Fläche, Preis) sind die Angaben aller drei Anbieter gleich.

Pro Objekt werden die verschiedenen Attribute (Fläche, Preis, Jahr etc.) in den Datenbanken der Datenlieferanten gespeichert. Neben dem Zeitpunkt und der Aktualisierungsfrequenz sowie der technisch-methodischen Herangehensweise (manuelle Erfassung, ML, OCR etc.) kann es zu unterschiedlich vielen Einträgen pro Objekt in den gemeldeten Datensätzen kommen (siehe Tabelle 4). Bei der Überprüfung der Resultate konnte man bei manchen Liegenschaften die Ergebnisse der Anbieter nicht eindeutig nachvollziehen. Möglicherweise haben manche Anbieter nur die Urkundensammlung ausgewertet, während andere Anbieter viel-

Tabelle 3

Vergleich zwischen den Anbietern

	Anzahl der Objekte im Testdatensatz 2015–2019	Unterschiede in der Anzahl der Objekte als Prozentsatz des Gesamtdatensatzes des Anbieters	Anzahl der Objekte, die nur ein Anbieter hat	Anzahl der Objekte, wo nur zwei Anbieter dieselben Angaben machen	Prozentsatz der Grundstücke, die im Vergleich zu den beiden anderen Anbietern gleich sind
Anbieter 1	69	10 (14 %)	4	6	59 (von 69) = 86 %
Anbieter 2	73	19 (26 %)	10	7	54 (von 73) = 74 %
Anbieter 3	64	9 (14 %)	2	9	55 (von 64) = 86 %

Quelle: OeNB.

⁷ Die Autorinnen und der Autor danken Valentin Vertneg (Oesterreichische Nationalbank, Abteilung Statistik – Data Governance, Stammdaten und Bankenabwicklung), der bei der Auswertung dieses Datenvergleichs tatkräftig involviert war.

Tabelle 4

Attribute: Datenabgleich

Grundmenge 168 Objekte	Anzahl der Ein- träge pro Objekt, bei denen dieses Attribut bei allen Anbietern gleich ist	in % der Grundmenge	Anzahl der Ein- träge pro Objekt, bei denen das Attribut bei nur zwei Anbietern gleich ist	in % der Grundmenge	Anzahl der Ein- träge pro Objekt, bei denen es den Wert nur bei einem Anbieter gibt	in % der Grundmenge
Fläche	133	79	10	6	25	15
Preis	139	83	12	7	17	10
Jahr der Verbücherung	164	98	2	1	2	1
Verkäuferin/Verkäufer	117	70	20	12	31	18
Käuferin/Käufer	118	70	28	17	22	13
Land Verkäuferin/Verkäufer	159	95	6	4	3	2
Land Käuferin/Käufer	155	92	2	1	2	1
Durchschnitt	141	84	11	7	15	9

Quelle: OeNB.

leicht auch Angaben aus den Blättern des Grundbuchs herangezogen haben. Dies ist u. a. auch eine Kostenfrage, da die einzelnen Teile unterschiedliche Kosten verursachen. Es wurde bei der Auswertung ersichtlich, dass die Anbieter bei dem Testlauf die Daten unterschiedlich intensiv nachbearbeitet haben.⁸

Fehler können beim Auslesen der Urkunde aus dem PDF-Format entstehen, manche passieren auch bei der manuellen Eingabe der Daten (manche Felder werden manuell eingegeben) oder sie entstehen der Grundbuchführerin bzw. dem Grundbuchführer, die bzw. der für die Erfassung des unterschriebenen und von einer oder einem Anwältin/Anwalt bzw. Notarin/Notar bzw. Ziviltechnikerin/Ziviltechniker übermittelten Vertrags zuständig ist.

Die Auswertungen der Testdaten machen deutlich, dass die Qualität der Daten der kommerziellen Anbieter nicht ausreichend ist und ein Abgleich mit dem Kataster unabdingbar ist.

Eine (sektorale) Betrachtung der Transaktionszahl und des -volumens ist für die Betrachtung der Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt interessant. Erhöht sich die Zahl der Transaktionen ungewöhnlich schnell und deutlich, so könnte dies beispielsweise auf die Entstehung eines Preisdrucks hindeuten (Tabelle 5).⁹

Eine solche Analyse wird dadurch erschwert, dass jegliche Änderung im Grundbuch durch eine (weitere) Tage-

Tabelle 5

Schätzung der Transaktionszahl für das Jahr 2019

Gesamt ca. 105.000–130.000, davon:
Gewerbeimmobilien ca. 5.000–15.000
Wohnungen ca. 60.000
Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ca. 30.000–45.000
Sonstiges ca. 10.000

Quelle: REMAX STAT, DSS GmbH.

⁸ Es wurde von den Anbietern angekündigt, gegebenenfalls im Echtbetrieb eine zusätzliche manuelle Nachbearbeitung durchführen zu wollen.

⁹ Die von der OeNB regelmäßig veröffentlichten Kennzahlen zur Immobilienmarktanalyse basieren auf anderen Datengrundlagen und sind von den hier aufgezeigten Inkonsistenzen der Testdaten nicht betroffen.

buchzahl eingetragen wird – z. B. bei Eintragung eines Pfandrechtes auf eine Immobilie ohne Änderung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers. Daher kann die Anzahl der Transaktionen und damit des -volumens nicht einfach ermittelt werden, sie muss um derartige Änderungen bereinigt werden. Aus diesen Gründen schwanken die Angaben zur Transaktionszahl unter den kommerziellen Anbietern der Grundbuchdaten. Eine (annähernd) korrekte Angabe ist nur in der Zusammenschau von Grundbuch und Kataster möglich.

Vergleicht man zu guter Letzt die Grundbuchdaten kommerzieller Anbieter mit den Daten des Katasters (wie z. B. Grundstücksfläche, Angabe der EZ und KG), so kann z. B. die Flächenangabe aus dem Grundbuch (die eigentlich aus dem Kataster stammt und nachgemessen wurde) von der in der Kaufurkunde angegebenen Flächenangabe abweichen, da ja die Angaben in der Urkunde von der Verkäuferin oder dem Verkäufer bzw. der Käuferin oder dem Käufer angegeben werden.

Da die kommerziellen Datenanbieter in der Regel die Urkunden zukaufen und nicht über einen Zugang der gesamten Grundbuchdaten verfügen, sind manche Daten im Kataster oftmals genauer bzw. aktueller.

Ein kurzer Blick zur Datenlage unter den drei zufällig ausgewählten europäischen Ländern Irland, Niederlande und Kroatien (Kasten 1) zeigt, dass die zugrunde liegenden Datenquellen und der Zugang zu Daten sehr unterschiedlich sind. Auch die rechtlichen Rahmenbedingungen sind in den Ländern sehr divers ausgestaltet. Irland ist hier herausragend, weil sehr detaillierte Daten kostenlos öffentlich zur Verfügung gestellt werden.

Kasten 1

Datenzugang zu Immobiliencharakteristika in Irland, in den Niederlanden sowie in Kroatien¹⁰

In Irland gibt es die Property Services Regulatory Authority (PSRA), deren Aufgabe darin besteht, die Property Services Providers (PSPs), d. h. Auktionärinnen bzw. Auktionäre, Immobilienmaklerinnen bzw. -makler, Vermieterinnen bzw. Vermieter und Verwaltungsagentinnen bzw. -agenten zu kontrollieren und zu überwachen. Es sollen bei der Erbringung von Immobiliendienstleistungen hohe Standards eingehalten werden. Die PSRA erfüllt diese Aufgabe durch die Lizenzierung und Regulierung von Immobiliendienstleistern. Die PSRA ist gemäß Property Services (Regulation) Act 2011¹¹ für drei öffentliche Register verantwortlich, nämlich das Property Price Register¹², das Commercial Property Lease Register¹³ und das Property Services Providers Register¹⁴. Damit sind sehr detaillierte Daten verfügbar. Das Commercial Property Lease Register enthält die folgenden Informationen zu allen seit dem 1. Jänner 2010 abgeschlossenen gewerblichen Mietverträgen: Adresse des Gewerbeobjekts, das Gegenstand des Mietvertrags ist, Datum der Vermietung des Objekts, Laufzeit der Mietjahre und die für das Objekt zu zahlende Miete.

In Bezug auf gewerbliche Mietverträge, die ab dem 3. April 2012 abgeschlossen wurden, verpflichtet das Gesetz die Mieterinnen bzw. Mieter, der PSRA folgende Informationen zusätzlich zu übermitteln: Anfangsdatum der Mietbedingungen, jede Kapitaleinlage, die für das Eigentum gezahlt wird, Häufigkeit der Mietänderungen, Angabe, wer für Versicherungen, Servicegebühren und Reparaturen zuständig ist bzw. haftet, Nettofläche der Immobilie, Angaben zu mietfreien

¹⁰ Verfasst von Karin Wagner, Oesterreichische Nationalbank, Referat Forschung, karin.wagner@oenb.at.

¹¹ <https://www.irishstatutebook.ie/eli/2011/act/40/enacted/en/print#sec88>.

¹² <https://www.propertypriceregister.ie/>.

¹³ *Commercial Leases Register - Home Page* (propertypriceregister.ie).

¹⁴ *Register of Licensed Property Services Providers - Property Services Regulatory Authority* (psr.ie).

Zeiträumen, Einrichtungszeit, Ausstattungsbeihilfen und Kapitalüberlegungen sowie Angaben im Falle einer Unterbrechungsklausel im Mietvertrag.

Unter Artikel 88 (2) des Property Services Act 2011 ist die Mieterin bzw. der Mieter bei Änderung der Miethöhe verpflichtet, diese bekanntzugeben. Die „response rate“ (wie gut die Antwortrate an die PSRA laut Auskunft der irischen Notenbank ist) zeigt, dass 50%–60% der abgeschlossenen Verträge gemeldet werden. Die Datensituation in Irland kann als Best-Practice-Beispiel bezeichnet werden.

*In den **Niederlanden** ist der Datenzugang zum Grundbuch nicht öffentlich. Der sogenannte WOZ-Wert¹⁵ wird verwendet, um die Steuerlast zu berechnen. Man erhält jedes Jahr einen WOZ-Bescheid. Gemeinden fügen dem WOZ-Beschluss oft das Wertgutachten bei. Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer kann bei der Gemeinde/beim Grundbuchamt (Kataster) neben dem Wertgutachten für ihr bzw. sein Wohn- oder Geschäftshaus Informationen zum Preis von Immobilien anfordern, die in einer bestimmten Postleitzahl um den Stichtag (1. Jänner des Vorjahres) verkauft wurden. Auf dieser Weise kann sie bzw. er den WOZ-Wert des Eigenheims mit dem Preis ähnlicher Immobilien vergleichen.*

*In **Kroatien** ist der Zugang zum Kataster (inklusive Eigentümerdaten) sehr gut dokumentiert. Unter Angabe von EZ und KG sind die geografische Lage und die Eigentümerin bzw. der Eigentümer der Liegenschaft kostenlos im PDF-Format abrufbar¹⁶. Die Urkunden sind nicht öffentlich zugänglich.*

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Der Kataster als *Überblick* über die Grundstücksverhältnisse im gesamten Bundesgebiet bildet gemeinsam mit dem Grundbuch, das die *Veränderungen* dieser Verhältnisse erfasst, das österreichische Verzeichnis der Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden. Im Rahmen dieser Analyse wurden die Daten des Katasters und des Grundbuchs vorgestellt. Da die Urkunden des Grundbuchs als PDFs und vom Inhalt und Aufbau nicht standardisiert sind, sind sie nicht elektronisch verwertbar. Daher werden diese Daten von kommerziellen Unternehmen in maschinenlesbares Format gebracht. Wir haben angebotene Testdaten analysiert und die Möglichkeiten sowie die Beschränkungen dieser Datensätze aufgezeigt. Unsere Auswertungen machen deutlich, dass die Qualität der angebotenen Daten nicht ausreichend ist und daher ein Abgleich mit dem Kataster, aber auch mit weiteren Datenquellen unabdingbar ist.

Selbst die Zahl aller in einem bestimmten Zeitraum (Jahr, Quartal) stattgefundenen Transaktionen bzw. das Transaktionsvolumen ist nur durch die Zusammenschau von Grundbuch und Kataster möglich.

In einigen europäischen Ländern sind die Daten zum Grundbuch (teilweise gratis) und maschinenlesbar aufbereitet. Dagegen ist in Österreich ein Datenzugang nicht gegeben, weder für staatsnahe Unternehmen und Ministerien als Grundlage von wirtschaftspolitischen Entscheidungen noch für wissenschaftliche Forscherinnen bzw. Forscher, und zwar aus Datenschutzgründen, aus Kostengründen und aufgrund der technischen Aufbereitung.

Um den Fundus von Grundbuch- und Katasterdaten für Analysen verwendbar zu machen, schlagen wir folgende Schritte auf inhaltlicher Ebene vor: 1.) Standar-

¹⁵ WOZ ist die Abkürzung des niederländischen Valuation of Immovable Property Act (Wet Waardering Onroerende Zaken).

¹⁶ <https://oss.uredjenzemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>.

disierung der Erfassung der Daten und Inhalte des Grundbuchs, 2.) Abgleich der Inhalte des Grundbuchs mit dem Kataster, 3.) Vereinheitlichung der Flächenwidmungs- und Benützungangaben und Abgleich mit den Angaben des Katasters und 4.) Heranziehung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung¹⁷ beim Datenabgleich. Bei den Banken liegen Angaben zur aktuellen Nutzungsart der Immobilien vor, allerdings nur für jene, an denen ein aushaftender Kredit hängt. Erst nach dem Abgleich all dieser Datenquellen sind verlässliche Angaben für vielfältige Analysen möglich.

Zusätzlich braucht es maschinenlesbare Inhalte und Schnittstellen. In einer zunehmend komplexen und digitalisierten Welt ist daher weiterer Handlungsbedarf angezeigt, um den vorhandenen Datenschatz künftig besser zu organisieren und zu nutzen. Die Digitalisierung eröffnet neue Möglichkeiten, bringt aber auch große Herausforderungen. Die aktuell geführte Debatte über die Umsetzung der Verordnung über die europäische Datenverwaltung (Data Governance Act) in Österreich¹⁸ bietet eine große Chance zur Weiterentwicklung des Datenökosystems öffentlicher Stellen und für einen damit verbundenen Digitalisierungsschub. Dabei handelt es sich nicht um einen Automatismus, sondern es gibt konkreten Handlungsbedarf. Dazu zählen auch jene Maßnahmen, die in diesem Artikel aufgezeigt wurden.

Die Entwicklungen am Immobilienmarkt haben diverse Implikationen für die Volkswirtschaft und die Finanzmärkte. Umfangreiche, datenbasierte Analysen sind wesentlich für die wirtschaftspolitischen Entscheidungsträger. Deswegen sind Schritte zur Verbesserung der Datensituation beim Kataster und beim Grundbuch dringend notwendig – gerade die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt unterstreichen diese Notwendigkeit.

Literatur

ADVOKAT. ERV Grundbuch – Elektronischer Rechtsverkehr– ADVOKAT Online.

Barta, H. 2004. onlineLehrbuch Zivilrecht. Kapitel 2. B. Die Lehre von Titel und Modus. 2 II. Das Grundbuch. https://www.uibk.ac.at/zivilrecht/buch/kap2_0.xml?section-view=true;section=2#DasGrundbuch

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen. 2019. BEV – Kataster.

Degenhardt, S. 2023. FinanzOnline-Leitfaden. Grunderwerbsteuer. Bundesministerium für Finanzen. <https://www.bmf.gv.at/dam/jcr:4e443bbf-af4d-4342-a777-8dbddfa38f5a/Handbuch%20FinOn%20Parteienvertreter%202023.pdf>.

¹⁷ <https://www.statistik.at/ueber-uns/erhebungen/registerzaehlung/gebaeude-und-wohnungszaehlung>.

¹⁸ <https://www.oenb.at/Statistik/positionspapier-datenverwaltung.html>.

Anhang

Kasten A1

Methoden zur Extrahierung von PDFs in maschinenlesbarem Format – Optical Character Recognition (Optische Zeichenerkennung, OCR) und Natural Language Processing (NLP)¹⁹

Optical Character Recognition (OCR) basiert auf Artificial Intelligence und Machine Learning und ist eine Technologie, die die Umwandlung von gescannten Papierdokumenten in maschinenlesbare Dokumente ermöglicht. Dazu werden Libraries mit vortrainierten, neuronalen Netzen (wie z. B. Tesseract) verwendet.

Auf Basis dieser Ergebnisse kann mittels Natural Language Processing (NLP) ein Text Mining erfolgen, um definierte Attribute, wie z. B. den Kaufpreis in einer Urkunde, zu erkennen und zu extrahieren. Da sich Kaufverträge jedoch signifikant von „normalen“ Texten unterscheiden, müssen für eine gute Erkennungsrate spezielle Modelle entwickelt und trainiert werden.

Der Weg von der Unterfertigung des (z. B. Kauf-)Vertrags zum Grundbuch und zum Kataster

Mit dem Berufsrechts-Änderungsgesetz für Notare, Rechtsanwälte und Ziviltechniker (BRÄG 2006)²⁰ wurde die Möglichkeit geschaffen, Urkundenarchive einzurichten. Damit dürfen Originalurkunden in Papier gescannt und in ein Datenarchiv („Archivium“ für Rechtsanwältinnen und -anwälte, „cyberDoc“ für Notarinnen bzw. Notare und „bAIK“ (für Zivilingenieurinnen bzw. -ingenieure) hochgeladen werden. Seit Jänner 2007 werden die Urkunden im elektronischen Urkundenarchiv der Justiz gespeichert. Rechtsanwältinnen bzw. -anwälte und Notarinnen bzw. Notare sind seit dem 1. November 2009 verpflichtet, Grundbuchseingaben und Beilagen *elektronisch* einzubringen.

Wie sieht nun beispielsweise der Weg von der Unterschrift des Vertrags bis zur Eintragung ins Grundbuch (= *Verbücherung*) aus?

Nachdem die Vertragsparteien den Kaufvertrag unterfertigt haben, sind zunächst z. B. etwaige eingetragene Pfandrechte und Hypotheken zu löschen (oder zu übernehmen²¹), etwaige Genehmigungen von Behörden²² einzuholen und die Grunderwerbsteuer zu entrichten.

Um Eigentum an einer Liegenschaft zu erwerben, muss beim für den Ort der Liegenschaft zuständigen Bezirksgericht um Einverleibung des Eigentumsrechts elektronisch²³ angesucht werden, d. h. die Kanzlei bringt das Grundbuchsgesuch²⁴ ein und sendet dieses per Elektronischem Rechtsverkehr (ERV) an eine Übermitt-

¹⁹ Verfasst von Thomas Bisanz, Oesterreichische Nationalbank, Abteilung IT-Development, thomas.bisanz@oenb.at.

²⁰ https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2005_I_164/BGBLA_2005_I_164.html.

²¹ Die Gläubigerinnen bzw. Gläubiger sind im Grundbuch bzw. in der Urkundensammlung des Grundbuchsgerichts ersichtlich.

²² Z. B. Grundverkehrsgenehmigung im Falle des Verkaufs an eine Ausländerin bzw. Ausländer (Nicht-EWR-Bürgerin oder -bürger).

²³ Davon ausgenommen sind derzeit Grundbuchsachen, die zu anderen Akten gehören, z. B. zu einem Exekutions- oder Verlassenschaftsakt. Zudem gibt es weiterhin Papieranträge, z. B. wenn die Antragstellerin bzw. der Antragsteller nicht durch eine Notarin bzw. einen Notar oder eine Rechtsanwältin bzw. einen Rechtsanwalt vertreten ist.

²⁴ Eintragung des Eigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung) (oesterreich.gv.at).

lungsstelle²⁵ (erster Schritt in Grafik A 1). Die Antragstellerin bzw. der Antragsteller kann eine Anwältin bzw. ein Anwalt, eine Notarin bzw. ein Notar oder eine Ziviltechnikerin bzw. ein Ziviltechniker sein; Steuerberaterinnen bzw. -berater sind ausgeschlossen. Die Berechnung der Grunderwerbsteuer kann im Wege der Selbstberechnung durch die Parteivertreterin bzw. den Parteivertreter (Notarin/Notar, Anwältin/Anwalt) erfolgen oder von der Käuferin bzw. dem Käufer über das Finanzamt abgeführt werden.

Die Selbstberechnung durch die Parteivertreterin bzw. den Parteivertreter ist schneller (sie dauert rund 1–2 Tage) bis zur Eintragung ins Grundbuch im Vergleich zur Abführung der Steuer durch die Käuferin bzw. den Käufer (eine Abgabenerklärung mit Anzeige beim Finanzamt dauert ungefähr 4–5 Monate). In der Regel wird daher eine Steuerberaterin bzw. ein Steuerberater von der Notarin bzw. dem Notar oder der Anwältin bzw. dem Anwalt beauftragt, die bzw. der die Berechnung der Grunderwerbsteuer vornimmt.²⁶ Dem Finanzamt werden Kaufpreis, KG, EZ, Grundstücksnummer und Größe des Anteils (als Bruchzahl mit Zähler und Nenner) des Objekts übermittelt.²⁷

Die Übermittlungsstelle bestätigt die Entgegennahme, führt formale Prüfungen durch und leitet den Antrag an das Bundesrechenzentrum (BRZ, zweiter Schritt in Grafik A 1) weiter. Das BRZ protokolliert die Einbringung, bringt einen eindeutigen Zeitstempel an, leitet den Antrag an das zuständige Gericht weiter (dritter Schritt in Grafik A 1) und bestätigt den Erhalt des Antrags via Übermittlungsstelle an die Einbringerin bzw. den Einbringer. Aus dem ERV-Antrag werden die allgemeinen Daten, die Personenliste, die Zuordnung zur Rechtspflegerin bzw. zum Rechtspfleger, Urkunden etc. übernommen. Die Grundbuchführerin bzw. der Grundbuchführer oder die Rechtspflegerin bzw. der Rechtspfleger kontrolliert u. a. die Antragsdaten, den Beschlussvorschlag und prüft die Urkunden²⁸. Im Anschluss erfolgt die Übertragung der Arbeitsversion ins Hauptbuch des Grundbuchs und das Verfügen der Urkunden in die Urkundensammlung. Stimmt etwas nicht, wird das Gesuch von der Rechtspflegerin bzw. dem Rechtspfleger an die Einbringerin bzw. den Einbringer zurückgeschickt (zurück- bzw. abgewiesen, bei Abweisung bekommt der Antrag eine neue Tagebuchzahl).

Schlussendlich wird der Grundbuchbeschluss der Einbringerin bzw. dem Einbringer im ERV-Rückverkehr übermittelt.

Beim Eigentumserwerb gilt das grundbuchsrechtliche Vertrauensprinzip, wonach die Käuferin bzw. der Käufer auf die Korrektheit der Angaben im Grundbuch vertrauen darf. Ein Beispiel: A ist Eigentümerin bzw. Eigentümer einer Immobilie. B fälscht den Kaufvertrag und lässt sich als Eigentümerin bzw. Eigentümer der Immobilie im Grundbuch eintragen. B verkauft die Liegenschaft an C, die bzw. der auf den Grundbucheintrag des B vertraut. Sollte A nicht über diese

²⁵ Gemäß § 3 Abs. 1 Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr (ERV 2006), BGBl. II Nr. 481/2005 wurden diese bekanntgemacht. <https://edikte.justiz.gv.at/edikte/km/kmhlp05.nsf/all/erv>.

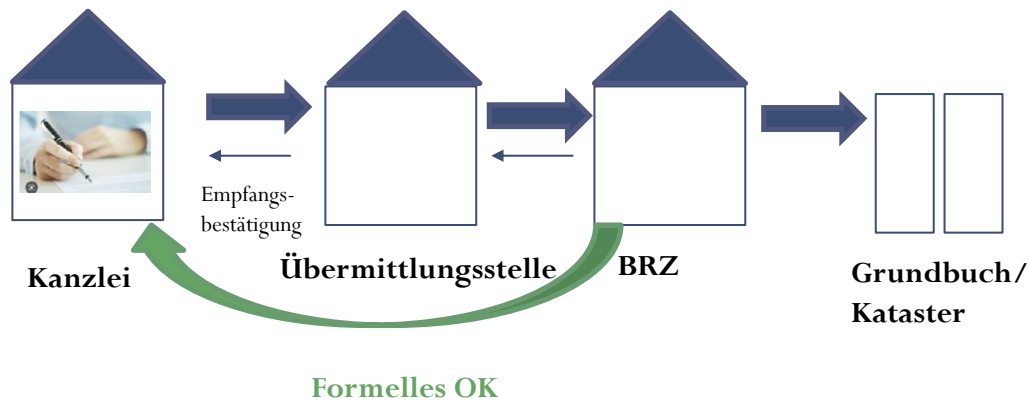
²⁶ Sobald ein Grunderwerbsteuerpflichtiger Erwerb vorliegt, muss (zumindest) eine Abgabenerklärung eingereicht werden. Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälte und Notarinnen bzw. Notare können im Rahmen der sogenannten Selbstberechnung den Steuerbetrag berechnen und die Grunderwerbsteuer im Namen der Steuerschuldnerin bzw. des Steuerschuldners an das Finanzamt abführen – dies ist spätestens bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Selbstberechnung erfolgt, zweitfolgenden Monats an das Finanzamt zu entrichten.

²⁷ Es wird vom Finanzamt eine Vorgangsnummer für die Selbstberechnung vergeben (für jede Transaktion separat).

²⁸ Urkunden in Papier werden gescannt und in das Urkundenarchiv gestellt.

Abbildung A1

Verbücherung



Quelle: OeNB.

Transaktion informiert worden sein, so kann A binnen der sogenannten Schrei-
jahre, also drei Jahre ab Eintragung des C, die Löschung der bzw. des C als Eigen-
tümerin bzw. Eigentümer verlangen (laut § 64 GBG). Es empfiehlt sich daher, alle
zwei bis drei Jahre das Grundbuch zu überprüfen.