

BAURECHT RUTHNERGASSE – EIN SCHRITT ZUM LEISTBAREN WOHNTRAUM

Baurecht – Eine Lösung gegen steigende Grundkosten

Ein Baurecht ist seiner Natur nach ein dingliches Recht (=untrennbar mit dem Grundstück verbunden). Es entsteht daher erst mit der Eintragung ins Grundbuch. Das Baurecht erhält, so wie ein Grundstück auch, eine eigene Grundbucheinlage, in der der Baurechtsnehmer als Eigentümer des Hauses auf dem Baurechtsgrundstück eingetragen wird.

Man ist im Grundbuch Berechtigter des Grundstücks, aber Eigentümer des Gebäudes. Die Immobilie kann veräußert, vermietet, verpfändet und natürlich auch vererbt werden.

Das Baurecht darf nicht für weniger als 10 Jahre und nicht mehr als 100 Jahre eingeräumt werden, danach kann es wieder um bis zu 100 Jahre verlängert werden. In der Ruthnergasse haben wir das Maximum von 100 Jahren ausgenutzt. Bezüglich des Erlöschens des Baurechts sieht das Baurechtsgesetz einen besonderen Schutz für den Baurechtsnehmer vor: wegen Zahlungsverzug darf das Baurecht nur dann erlöschen, wenn der Bauzins mindestens auf zwei aufeinanderfolgende Jahre nicht gezahlt wurde. Dies bedeutet, dass eine Kündigung grundsätzlich fast nicht möglich ist. Der Baurechtszins ist an den VPI gebunden. Nach Ablauf der 100 Jahre kann das Baurecht verlängert werden oder das Bauwerk fällt an den Grundstückseigentümer zurück. Er muss dann an den Baurechtsnehmer eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 25% des Bauwertes (zwischen Jänner 1970 und Jänner 2018 hat sich der Baukostenindex um 878,3% erhöht) des Bauwerkes im Zeitpunkt der Beendigung des Baurechts. Die Verlängerung ist der gebräuchlichere Weg.

Quelle: https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Bauwerke_auf_fremdem_Grund.html

Aufgrund des Baurechtszinses, der den Käufer vor den oftmals sehr hohen Grundstückskosten bewahrt, ist der Erwerb von Baurechtswohnungseigentum daher eine zukunftsweisende und nachhaltige Möglichkeit leistbare Eigentumswohnungen bzw. Häuser zu begründen.

Zusammenfassend:

Baurechtszins ist vertraglich geregelt – Erhöhung nur nach VPI

Beendigung de facto nur durch Ablauf – dann wird eine Entschädigungszahlung für das Haus fällig.

Vergleich Baurecht – Eigentum

Baurecht	Eigentum
Befristet auf 100 Jahre	Unbefristet
Preis niedriger	Preis höher
Verpfändung für finanzierende Bank möglich	
Verkauf jederzeit möglich	
Vermietung jederzeit möglich	
Vererbung jederzeit möglich	
Im Grundbuch eingetragen	

Abgrenzung Pacht – Baurecht – Superädifikat

Bei der **Pacht** wird eine Immobilie immer mit dem gesamten Zubehör zum Gebrauch gegen Entgelt überlassen. Der Unterschied zur Miete besteht darin, dass der Pächter die Immobilie immer mit der Absicht eine Geschäftstätigkeit auszuüben, übernimmt. (z.B.: Geschäftslokal mit der gesamten Ausstattung oder Acker jeweils mit dem Ziel der Bewirtschaftung) Die Pacht wird nicht im Grundbuch eingetragen.

Das **Baurecht** ist ein **grundbücherlich sichergestelltes Recht** auf einem Grundstück ein Bauwerk errichten zu dürfen und es während der Vertragsdauer frei nutzen zu dürfen. Es ist dem Eigentum sehr ähnlich. Das Bauwerk und das Grundstück können während der Vertragsdauer frei verpfändet, verkauft, vererbt, verschenkt, vermietet, ... werden.

Das **Superädifikat** betrifft ein Gebäude auf fremden Grund, ähnlich wie das Baurecht. Im Unterschied zum Baurecht kann das Superädifikat nicht im Grundbuch sichergestellt werden. Der Vertrag über ein Superädifikat wird nur in der Urkundensammlung im Grundbuch dokumentiert. Es kann daher auch nicht belastet werden. Erwerbsvorgänge (Vererbung, Verkauf, Schenkung, ...) erfolgen ohne Veröffentlichung im Grundbuch.