

# Baulandmobilisierung – Türkis-Grünes Regierungsprogramm setzt auf das Baurecht

Dr Daniela Witt-Döring  
Mag Klaus Pfeiffer

Mittwoch, 19.2.2020

# Seminarinhalte

Das erwartet Sie heute:

- Regierungsprogramm & Baurecht / Immobilienrecht, Preisentwicklung
- Definition des Baurechts
- Umfang und wesentliche Merkmale
- Begründung von Baurechtswohnungseigentum
- Finanzierung
- Bauzinsvereinbarung
- Vereinbarungen über die Vertragsdauer
- Beendigung

# Einführung

## Regierungsprogramm & Baurecht

- Das Instrument des Baurechts soll attraktiver gestaltet werden.
- Angestrebt wird, den Grundstücksbestand in der öffentlichen Hand zu behalten und hauptsächlich per Baurecht an Dritte zu vergeben.
- Unternehmen, die dem Bund mehrheitlich gehören, wie ÖBB, BIG udgl. werden angeleitet, bei Grundstücksverwertungen von Bauland geförderten Wohnbau besonders zu berücksichtigen.

# Einführung

## Regierungsprogramm & Immobilienrecht

- Vergabe von Wohnbaufördermitteln nur noch unter der Voraussetzung, dass umweltschonend gebaut wird.
- Überarbeitung der Anforderungen an sozialen und geförderten Wohnbau in den Bauordnungen mit Ziel, dass Wohnraum unter Anwendung ökologischer Maßnahmen besser leistbar wird.
- Novellierung und Modernisierung des WEG ua. Durchsetzbarkeit von notwendigen Erhaltungsmaßnahmen erhöhen, Erleichterung der Beschlussfassung, Schaffung von neuen Mehrheitsverhältnissen

# Einführung

## Regierungsprogramm & Immobilienrecht

- Novellierung des Mietrechts - Transparentes, nachvollziehbares Mietrecht für Mieter sowie Eigentümer
- Transparente Preisbildung, die zu einem leistbaren Mietpreis für die Mieter führt und zugleich die Wirtschaftlichkeit von Investitionen, Instandhaltung und Sanierung sicherstellt.
- Hohe Rechtssicherheit und Rechtsdurchsetzbarkeit für Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer.
- Mietrecht attraktivieren, um Ökologisierung zu forcieren.

# Einführung

## Regierungsprogramm & Immobilienrecht

- Wohnraum leistbarer machen
- Bildung von Eigentum erleichtern und Mieten günstiger gestalten.
- Unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern, Expertinnen und Experten, Ländern und Gemeinden, der Zivilgesellschaft, Kammern und Interessenvertretungen im Rahmen parlamentarischer Instrumente das Wohnrecht (MRG, WGG, WEG, ABGB, WBF) reformieren
- Baukosten senken ua. durch Schaffung bundesweit einheitlicher Regelungen zu technischen Vorschriften
- Mietkauf als sozial orientierter Start ins Eigentum

# Einführung

## Regierungsprogramm & Immobilienrecht

- Angebot an Wohnungen vergrößern und zu diesem Zweck gemeinsam mit den Ländern Leerstand mobilisieren.
- Verbot von Zweitwohnsitzen im Gemeindebau und im geförderten Mietverhältnis
- Kosten des Maklers bei Vermittlung von Mietwohnungen nach dem Bestellerprinzip.

# Einführung

## Preisentwicklung Österreich & Wien

- durchschnittliche Miete inkl BK 2018 EUR 517,60 pro Wohnung\*
- durchschnittliche Miete inkl BK Wien 2018 € 537,80 pro Wohnung\*
- Neue Wohnungserrichtungen 2018 Österreich 65.987
- Neue Wohnungserrichtungen 2018 Wien 13.039\*
- Hauptwohnsitzwohnungen 2018 Österreich 3.916100\*
- Hauptwohnsitzwohnungen 2018 Wien 909.500\*

\* laut Statistik Austria ([www.statistik.at](http://www.statistik.at))

# Wesen des Baurechtes

## Definition des Baurechtes

- Dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs 1 BauRG)
- Entstehen: durch bücherliche Eintragung als Belastung auf der Stammliegenschaft (§ 5 Abs 1 BauRG)
  - Gleichzeitig ist für das Baurecht eine eigene Grundbuchseinlage („Baurechtseinlage“) zu eröffnen.
  - Eintragungen gegen Bauberechtigten auf Baurechtseinlage
- Auch bei erstmaliger Einräumung kann sich Baurecht auf erst zu errichtendes, oder schon bestehendes Gebäude beziehen (Achtung: Superädifikat!)

# Wesen des Baurechtes

## Befristung

- Wesensnotwendig für Baurecht: Bestellung auf bestimmte Zeit
- Minimum: 10 Jahre
- Maximum: 100 Jahre
- Bindung an den Grundbuchskörper (= EZ)
- Baurecht kann nicht an Teilen eines Grundbuchskörpers begründet werden (§ 5 Abs 2 BauRG), aber:
- Beschränkung der Ausübung nach auf Teile eines Grundbuchskörpers

# Wesen des Baurechtes

## Umfang

- Beschränkung der Ausübung nach → im Baurechtsvertrag zu vereinbaren
- Beschränkung auf bestimmte Flächen der Stammliegenschaft (Grundstücke oder auch nur Teile davon)
- Beschränkung auf bestimmte Gebäude auf der Stammliegenschaft
- Nicht: Beschränkung der Ausübung nach auf bestimmte Teile eines auf der Stammliegenschaft befindlichen oder auf dieser zu errichtenden Gebäudes (§ 1 Abs 3 BauRG) → nur vertikale Abgrenzung möglich
- Nicht: Beschränkung der Ausübung nach auf Teile (einzelne Stockwerke oder Bestandseinheiten) eines Gebäudes

# Wesen des Baurechtes

## Wesentliche Merkmale

- Baurecht kann – ungeteilt – einem Bauberechtigten oder – anteilmäßig – mehreren Bauberechtigten zustehen.
- Die Teilung kann zustande kommen
  - Fall 1: bei der erstmaligen Einräumung des Baurechts durch Abschluss des Baurechtsvertrages mit mehreren Bauberechtigten,
  - Fall 2: späterhin durch Veräußerung eines Anteils am Baurecht durch den alleinigen Bauberechtigten
- Geteiltes Baurecht besteht in Form von
  - Fall 1: Ideellen Anteilen
  - Fall 2: Baurechtswohnungseigentum (§ 6a BauRG)

# Wesen des Baurechtes

## Endigungsgründe

- Verwirkung wegen Bauzinsrückstand
- Einzige Ausnahme zu § 4 Abs 1 BauRG, wonach Baurecht nicht durch auflösende Bedingung beschränkt werden darf
- § 4 Abs 2 BauRG lässt die Vereinbarung zu, dass das Baurecht erlischt, wenn der Bauzins für zumindest 2 aufeinanderfolgende Jahre rückständig bleibt
- § 4 Abs 2 BauRG führt nicht zu *ipso iure* Erlöschen des Baurechts (entgegen Wortlaut!), sondern bloß zu einem Löschungstitel / relatives Erlöschen

# Baurechtswohnungseigentum

## Begründung von Baurechtswohnungseigentum

- Erstmalige Begründung des Baurechts
  - Abschluss Baurechtsvertrag
  - Vertragsparteien
    - der/die (alle) Eigentümer der Stammliegenschaft als Baurechtsgeber (Baurechtsbesteller)
    - einem oder mehreren Baurechtsnehmern (Bauberechtigten)
  - Form – schriftlich, grundbuchsfähig / beglaubigt unterfertigt
  - Aufschiebende Bedingungen sind zulässig – Nachweis Eintritt für Verbücherung erforderlich

# Baurechtswohnungseigentum

## Begründung von Baurechtswohnungseigentum

- Gesetzliche Verankerung des Baurechts-Wohnungseigentums in § 6a BauRG
- Begründung von Wohnungseigentum auf Baurecht:
  - Bestehender Baurechtsvertrag
  - (Einräumung des Rechtes zur Wohnungseigentumsbegründung)
  - Abschluss eines Wohnungseigentumsvertrages
  - Überbindung der Pflichten des ursprünglichen Baurechtsnehmers auf alle Baurechtswohnungseigentümer (Erwerber)
  - Entlassung des ursprünglichen Baurechtsnehmers aus der Haftung
- Empfehlung: klare Regelungen im Baurechtsvertrag und Wohnungseigentumsvertrag, juristische Begleitung

# Baurecht als Kreditsicherheit

## Finanzierung

- Baurechtsliegenschaft
  - Reallast: Zahlung des Bauzinses
  - Pfandrecht: finanzierende Bank des Baurechtsnehmers
- Ohne vertragliche Regelung:
  - Zeitpunkt der Antragstellung & Rang (Rangordnung)
  - Risiko für Bank: Nachrangigkeit nach Reallast
  - Keine gesetzliche Verpflichtung zur Vorrangseinräumung
- Empfehlung: Vertragsbestimmungen vorausschauend planen, insbesondere bei Bauträgerprojekten (verschiedene finanzierende Banken)

# Bauzins

## Bauzinsvereinbarungen

- Bauzins
  - Bauzins stellt die (zumeist wiederkehrende) Abgeltung für die Gewährung des Baurechtes während der Laufzeit dar
  - Ausmaß und Fälligkeit muss bestimmt sein (§ 3 Abs 2 BauRG)
- Fälligkeit
  - Üblicherweise jährliche oder monatlich fällige Geldleistung
  - Einmalzahlungen als Gegenleistung für die Einräumung des Baurechtes sind zulässig.
  - In der Praxis v.A. Kombination von Einmalzahlungen und wiederkehrenden Leistungen.

# Bauzins

## Bauzinsvereinbarungen

- Schutz des Baurechtsbestellers (nicht zwingend)
  - Eintragung der Reallast im ersten Geldlastenrang der Baurechtseinlage
  - Reallast des Bauzinses immun gegen Weiterveräußerung des Baurechts; „überlebt“ auch die Zwangsversteigerung des Baurechts
- Verbücherung
  - Eintragung als Reallast im Lastenblatt der Baurechtseinlage
  - Einräumung der Reallast muss im Baurechtsvertrag vereinbart und im Grundbuch (C-Blatt) eingetragen werden
  - Keine gesetzliche Reallast des Bauzinses

# Bauzins

## Steuern und Gebühren

- Bei Einräumung Baurecht fällt auf Basis der Bemessungsgrundlage an:
  - Grunderwerbsteuer (3,5%)
  - Eintragungsgebühr (1,1%)
- Bemessungsgrundlage bei Vereinbarung der Leistung des Bauzins als Einmalzahlung ist die Höhe der Einmalzahlung
- Bemessungsgrundlage bei wiederkehrendem Bauzins
  - Wert der Gegenleistung ist der kapitalisierte Bauzins (§ 15 Bewertungsgesetz), maximal der 18-fache Jahresbauzins
- NEU: Änderung der Grundstückswertverordnung (seit 1.10.2019)

# Bauzins

## Bauzinsvereinbarungen- Steuern und Gebühren

- Bei Kombination Einmalzahlung und wiederkehrender Bauzins werden die Bemessungsgrundlagen summiert
- Achtung: Bei Verlängerung des Baurechts fällt erneut Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr an

## Indexierung

- Aufgrund der Langfristigkeit der Baurechtsverträge ist tragfähige Wertsicherungsvereinbarung besonders wesentlich
- Bodenwertklauseln (Bindung des Baurechtszinses an die Entwicklung der Grundstückspreise) sind unzulässig (§ 3 Abs 2 BauRG)

# Beendigung des Baurechtes

## Vereinbarungen über die Vertragsdauer

- Dauer – Problematik
  - Vertragsbeginn
  - Baurecht entsteht erst mit Verbücherung
  - Laufzeit in Jahren und fixer Endtermin
  - Praxis beim Grundbuch begnügt sich mit Eintragung des Endtermins

# Beendigung des Baurechtes

## Vereinbarungen über die Vertragsdauer

- Zeitablauf
  - führt zum Erlöschen des Baurechts;
  - Untergang des Baurechts *ipso iure*, durch Verlauf der Zeit;
  - Pfandgläubiger und andere auf der Baurechtseinlage besicherte Buchgläubiger verlieren ihre Rechtsposition (Ausnahme Vorzugspfandrechte). Vorzugspfandrechte gehen auf die Stammliegenschaft über (§ 9 Abs 1 BauRG)
  - Bei Erlöschen durch Zeitablauf fällt das Eigentum am Bauwerk an den Eigentümer der Stammliegenschaft (§ 9 Abs 1 BauRG)

# Beendigung des Baurechtes

## Vereinbarungen über die Vertragsdauer

- Zu überlegen
  - vertragliche Call Option des Baurechtsnehmers auf Erwerb der Stammliegenschaft
  - vertragliche Put Option des Liegenschaftseigentümers bei Laufzeitende
- Verlängerung durch Parteienvereinbarung möglich, sofern dadurch nicht eine Restlaufzeit bewirkt wird, die die gesetzliche Maximaldauer (100 Jahre) überschreitet.
  - Bei Verlängerung § 5 Abs 2 BauRG beachten → auch für die verlängerte Laufzeit muss Erstrangigkeit des Baurechtes im C-Blatt der Stammliegenschaft gewährleistet sein

# Beendigung des Baurechtes

## Rechtsfolgen der Beendigung infolge Zeitablauf

- In § 9 BauRG geregelt:
  - Bauwerk fällt an den Grundeigentümer
  - Dispositives Recht: Bauberechtigter erhält 25% des vorhandenen Bauwerts
- Zulässig vereinbart (im Baurechtsvertrag) werden kann aber auch: Keine Entschädigung, Entfernungspflicht, jede andere Höhe der Abgeltung
- Angemessenheit der Entschädigung: immobilienwirtschaftliche Frage, die auch von der Vertragsdauer, der Regelung der Erhaltungspflichten sowie davon abhängt, welcher Vertragsteil das Gebäude errichtet hat
- MRG Mietverhältnis im Vollanwendungsbereich geht auf den Eigentümer der Stammliegenschaft über → Bestandfreiheit des Bauwerks bei Laufzeitende ist zuzusichern und Verstoß zu pönalisieren.

# Beendigung des Baurechtes

## Einvernehmliche Verkürzung des Baurechtes

- Verzicht auf das Baurecht – einseitiger Verzicht ist nicht möglich
- Vereinbarung der Verkürzung der Laufzeit ist möglich
  - § 8 BauRG ist zu beachten: die Löschung des Baurechtes vor Ablauf der Zeit, für die es bestellt ist, wirkt ohne deren Zustimmung nicht gegen die auf der Baurechtseinlage besicherten Buchgläubiger
  - es entsteht „Eigentümerbaurecht“, das Gegenstand der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung sein kann

# Beendigung des Baurechtes

## Vorzeitige Beendigung aus wichtigem Grund (Zahlungsverzug)

- § 4 Abs 2 BauRG: Bauzins für 2 Jahre rückständig
- Beendigung nach § 4 Abs 2 BauRG führt nicht zum Untergang der auf der Baurechtseinlage haftenden Lasten
- § 8 BauRG: die Löschung des Baurechtes vor Ablauf der Zeit, für die es bestellt ist, wirkt nicht gegen die auf der Baurechtseinlage besicherten Buchgläubiger
- Eigentümerbaurecht entsteht

# Beendigung des Baurechtes

## Vorzeitige Beendigung aus anderem wichtigen Grund

- Kündigung
  - Im BauRG nicht vorgesehen
  - Ohne wichtigen Grund einhellig abgelehnt, auch wenn Baurechtsvertrag ordentliche Kündigung vorsieht – Verstoß gegen § 4 Abs 1 BauRG
  - Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes („außerordentliche Kündigung“) kontroversiell; auch von Befürwortern wird für den Verstoß höherer Maßstab gefordert (etwa Straftat, krasse Fälle von rücksichtslosem oder anstößigem Verhalten)

# Beendigung des Baurechtes

## Vorzeitige Beendigung aus anderem wichtigen Grund

- Vereinigung:
  - Eigentümer der Stamm- und Baurechtsliegenschaften ident
  - Kein Erlöschen: Eigentümerbaurecht
  - Achtung Superädifikat: Vereinbarung führt zum Erlöschen des Baurechtes, kein „Eigentümersuperädifikat“ (5 Ob 278/07 d)
- Kein Endigungsgrund: Untergang des Bauwerks

# Anregungen & Diskussion

- Flexibilisierung bei Vertragsdauer, Verlängerungsoptionen über 100 Jahre
- Vereinbarung von eingeschränkten weiteren Kündigungsrechten neben Zahlungsverzug
- Mehrere Baurechte auf einer Liegenschaft sollen möglich sein
- Bessere gesetzliche Verzahnung von Baurecht und Wohnungseigentum
- Klarstellungen für das Baurechtswohnungseigentum
- Klarstellungen über die Haftung bei Verkauf des Baurechtes bzw eines Anteils am Baurecht
- Erweiterung der gesetzlichen Regelungen für die Beendigung des Baurechtes
- Reduktion der Steuerlast (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr) zur Incentivierung des Baurechtes



**Vortragende: Daniela Witt-Dörring**  
RA, Dr. iur., Mag.rer.soc.oec., MRICS  
E: [d.witt-doerring@weber.co.at](mailto:d.witt-doerring@weber.co.at)

Zur Person:

- Doktoratsstudium der Rechtswissenschaften an der Universität Wien (Dr.iur.), Diplomstudium der Sozial und Wirtschaftswissenschaften an der Wirtschaftsuniversität Wien (Mag.rer.soc.oec)
- Rechtsanwalt und Partner bei Weber & Co.
- Spezialisierung: Real Estate & Construction
- Lehr- und Vortragstätigkeit im Immobilienrecht, Fachautorin zum Bauträgerrecht und Baurecht und Superädifikat
- Mitglied des Advisory Board von RICS Österreich, Stellvertretende Obfrau des SALON REAL, Verein von und für Frauen in der österr. Immobilienwirtschaft, Mitgliedschaften: Rechtsanwaltskammer Wien, RICS, ImmQu, ÖVI, FIABCI, SALON REAL



**Vortragender: Klaus Pfeiffer**

RA, Mag., Bakk. LL.M.

E: [k.pfeiffer@weber.co.at](mailto:k.pfeiffer@weber.co.at)

Zur Person:

- Diplomstudium der Rechtswissenschaften und Bakkalaureatsstudium Italienisch an den Universitäten Salzburg und Rom III
- Masterstudium (LL.M.) am University College London
- Rechtsanwalt und Partner bei Weber & Co.
- Spezialisierung: Real Estate, Construction und M&A
- Vortragstätigkeit bei ARS, ÖPWZ, zt:akademie und Linde
- Mitgliedschaften: Rechtsanwaltskammer Wien, ÖGEBAU, AIGLI, IBA