

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. In der Ruthnergasse haben wir das Maximum von 100 Jahren ausgenutzt. Bezüglich des Erlöschens des Baurechts sieht das Baurechtsgesetz eine Beschränkung vor: So darf das Erlöschen des Baurechts wegen Verzuges der Zinszahlung nur für den Fall vereinbart werden, dass der Bauzins mindestens auf zwei aufeinanderfolgende Jahre nicht gezahlt wurde. Dies bedeutet, dass trotz einer lang andauernden Vertragsbeziehung eine Kündigung grundsätzlich fast nicht möglich ist. Der Baurechtszins ist an den VPI gebunden.

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

Mit dem Erlöschen des Baurechts (z.B. durch Zeitablauf) fällt das Bauwerk an den Grundstückseigentümer zurück. Für die Aufwendungen des Baurechtsnehmers für das Bauwerk gebührt ihm eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 25% des Bauwertes des Bauwerkes im Zeitpunkt der Beendigung des Baurechts.

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.

Vergleich Baurecht – Eigentum

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

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.