

## Das Baurecht

Das Baurecht ist das Recht, gegen Zahlung eines einmaligen oder regelmäßigen Entgeltes (des Bau(rechts)zinses) auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 Baurechtsgesetz, kurz: BauRG), wobei für Räume und Bauwerke unter der Erdoberfläche auch das Kellereigentum begründet werden kann (§ 300 ABGB). Das Baurecht kann nicht auf weniger als zehn und nicht mehr als hundert Jahre bestellt werden (§ 3 BauRG). Aus der Sicht des Eigentümers des Grundstücks (des sogenannten Baurechtsgebers) ist das Baurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet.

Das Baurecht wird durch einen Baurechtsvertrag zwischen Baurechtsberechtigtem und Grundstückseigentümer und anschließender Eintragung ins Grundbuch begründet. Das Baurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (sogenanntes grundstücksgleiches Recht) und kann sich auf Teile des Grundstücks erstrecken, die nicht erforderlich, aber vorteilhaft sind (etwa ein kleiner Garten).

Das Baurecht kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden, beispielsweise mit Pfandrechten (Hypothek), Dienstbarkeiten (etwa Wegerecht) oder Reallasten (etwa Verpflichtung zur Bezahlung des Bauzinses). Es wird deshalb auch notwendigerweise in ein eigenes Grundbuchblatt eingetragen, der sogenannte Baurechtseinlage, und entsteht auch erst mit der bücherlichen Eintragung (§ 5 BauRG). Das jeweilige Grundstück bekommt ebenfalls notwendigerweise ein eigenes Grundbuchsblatt, die sogenannte Stammeinlage.

Prinzipiell gilt ein Bauwerk (Gebäude) als wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks. Das Baurecht durchbricht diese Regel, was zu einem Auseinanderfallen des Eigentums am Grundstück und dem darauf befindlichen Bauwerk führt. Ein aufgrund eines Baurechts errichtetes Bauwerk gilt daher als wesentlicher Bestandteil des Baurechts und nicht des Grundstücks. Eigentümer des Bauwerks ist somit der Baurechtsberechtigte und nicht der Grundstückseigentümer.

Erlischt das Baurecht (etwa nach Ablauf der vereinbarten Zeit), so wird das Bauwerk zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, d.h. dass der Grundstückseigentümer zum Eigentümer des Bauwerks wird (§ 9 Abs. 1 BauRG). Errichtete Gebäude müssen aber nicht zwangsweise nach Ablauf der vereinbarten Zeit vom Grundstück entfernt werden; der Baurechtsberechtigte erhält vielmehr eine Vergütung für den Gebäudewert. Mangels anderer Vereinbarung hat der Baurechtsgeber ein Viertel des vorhandenen Bauwerts zu ersetzen (§ 9 Abs 2 BauRG).

Der Bauzins wird zu Beginn vertraglich festgelegt. Der Zins orientiert sich am Grundstückswert, ist aber frei verhandelbar. Wie bei Immobilien im Volleigentum ist auch im Baurecht die Lage des Grundstücks entscheidend für die Wertermittlung. Dieser Grundstückswert, festgestellt z.B. durch Sachverständige oder Gutachter, ist Basis für die Festlegung des Bauzinses.

## **Baudarlehen und Baurecht**

Beim Erwerb oder bei der Errichtung einer Wohnung oder eines Hauses im Baurecht ist der Kaufpreis in der Regel niedriger, da die Liegenschaft eben nicht gekauft wird, sodass die Summe für das Baudarlehen sinkt. Allerdings kommt zur monatlichen Kreditrate noch der Bauzins hinzu, den ein Baurechtsnehmer an den Grundstückseigentümer im Regelfall monatlich oder jährlich zu bezahlen hat. Bei der Finanzierungsplanung sollte überdies berücksichtigt werden, dass der Bauzins meist eine Wertsicherungsklausel enthält und analog zum Verbraucherpreisindex der Statistik Austria steigen kann.

Eine weitere Besonderheit tritt dann zutage, wenn die letzte Kreditrate an die Bank bezahlt ist, denn der Bauzins läuft natürlich trotzdem weiter. Für den Fall, dass ein Bauherr entscheiden kann, ob eine Liegenschaft gekauft oder im Baurecht vergeben wird, ist es daher ratsam, die Alternative von Kauf und Baurecht auf lange Sicht durchzurechnen und zu ermitteln, welche der beiden Varianten auf die kommenden Jahrzehnte betrachtet günstiger ist. Im Regelfall obliegt diese Entscheidung aber nicht dem Bauherren, sondern wird vom Grundstückseigentümer vorgegeben (die Kirche etwa verkauft meist nicht, sondern räumt Baurechte ein).

Wichtig ist zudem, dass nicht jede Bank oder Bausparkasse ein Darlehen für den Erwerb eines Baurechts finanziert und die Banken bei Kauf im Baurecht an die Vergabe des Darlehens oft bestimmte Bedingungen stellen, unter anderem an die Laufzeit des Baurechtsvertrages.

## **Eintragungsgebühr und Grunderwerbsteuer**

Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühren sind im Regelfall vom Kaufpreis zu bezahlen und betragen üblicherweise 3,5% und 1,1%. Beim Baurecht fällt die Besonderheit an, dass das Baurecht meist für einen Zeitraum von 60-99 Jahren vergeben wird, die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühren aber maximal vom 18-fachen Jahresbauzinses bezahlt wird. Die Gebühr und die Steuer ist daher im Regelfall deutlich niedriger, als beim Erwerb der Liegenschaft.

Für den Fall, dass zusammen mit dem Baurecht ein Bauträgervertrag abgeschlossen wird, fällt vom Kaufpreis des Bauwerks zusätzlich Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr an.