

Vor- und Nachteile einer Baurechtsliegenschaft: Bauen auf fremden Grund

Markus Gramann

Zusammenfassung

In Hinblick auf die jüngste Zinsentwicklung wurde die Finanzierung von Immobilien zunehmend schwieriger. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen, wie z.B. die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) führte zusätzlich zu einer Verschärfung der Kreditvergabemöglichkeiten. Auf der Suche nach Alternativen werden immer wieder Baurechtsliegenschaften ins Treffen geführt. Dieser Beitrag beleuchtet die damit verbundenen denkbaren Vor- und Nachteile.

Einleitung

Das Baurecht regelt die rechtlichen Rahmenbedingungen für Bauvorhaben und die Nutzung von Gebäuden auf fremden Grundstücken. In Österreich sind die Rechtsvorschriften aus dem Baurechtsgesetz (BauRG) maßgeblich und bezieht sich folgender Beitrag auf ebendiese Norm. Auf andere länderspezifische Bestimmungen wird in diesem Beitrag nicht Bezug genommen (z.B. Erbbaurecht in Deutschland).

§ 1 BauRG sieht vor, dass ein Grundstück mit dem

- dinglichen,
- veräußerlichen und
- vererblichen

Rechte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden kann.

Wesentlich ist, dass ein Baurecht nicht auf weniger als 10 und nicht mehr als 100 Jahre bestellt werden kann. Ein vereinbartes Baurecht entsteht erst durch die bürgerliche Eintragung im Lastenblatt des Grundstückes. Die Eintragung erfolgt dabei in der Stammeinlage als Belastung im C-Lastenblatt und in der Baurechtseinlage.

Wie funktioniert Bauen auf einem fremden Grundstück?

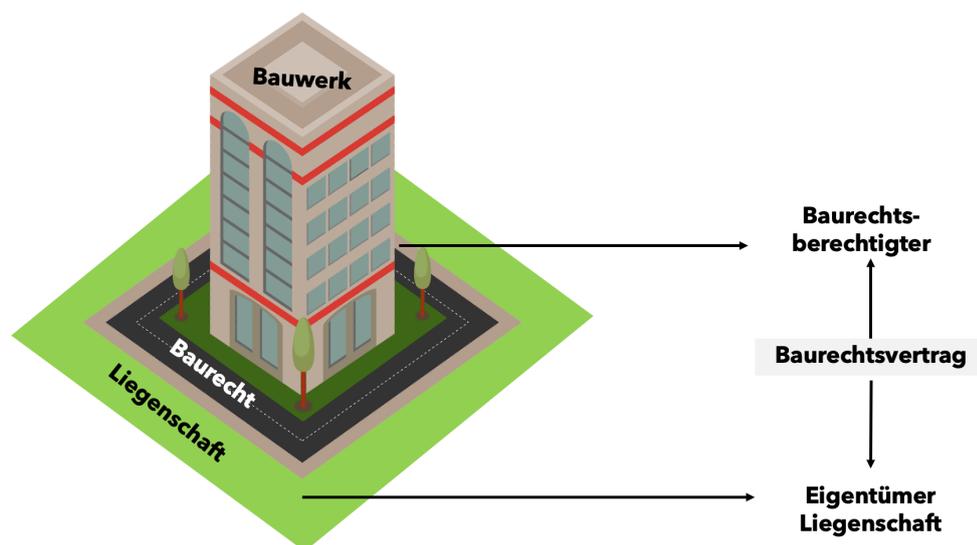


Abbildung: Bildhafte Darstellung eines Baurechts

Der Eigentümer einer Liegenschaft schließt mit einem Baurechtsberechtigten einen **Baurechtsvertrag** ab. Der Bauberechtigte erwirbt damit das Recht auf dem Baurechtsgrund zu bauen und zu wohnen.

Für die Einräumung des **zeitlich begrenzten Nutzungsrechts** (am Grundstück) muss der Baurechtsberechtigte einen regelmäßigen (z.B. jährlichen) **Baurechtszins** an den Eigentümer der Liegenschaft entrichten. Dieser Baurechtszinssatz ist in der Regel **wertgesichert**. Die Wertsicherungsklausel darf allerdings keinen Bezug zur Wertentwicklung von Grund und Boden umfassen.

Zu den möglichen Vorteilen eines Baurechts zählen:

- a) **Geringerer Liquiditäts- bzw. Finanzierungsbedarf:** Da kein Grundstück erworben wird, besteht ein geringerer Liquiditäts- und Finanzierungsbedarf im Vergleich zur „klassischen“ Anschaffung einer Immobilie (= Kauf des Grundstückes und des Gebäudes).
- b) **Rechtssicherheit:** Das Baurechtsgesetz bietet klare Regeln und Vorschriften, die den Bauherren, Architekten und Immobilienprojektentwicklungsunternehmen Orientierung geben. Dadurch wird die Rechtssicherheit erhöht, da alle Parteien wissen, welche Anforderungen erfüllt werden müssen.
- c) **Schutz der Interessen:** Ein Baurechtsvertrag zielt u.a. auch darauf ab, die Interessen der beiden Parteien (Liegenschaftseigentümer und Baurechtsbegünstigte) zu schützen. Er sorgt dafür, dass zukünftige Nutzerinnen und Nutzer – im Vergleich zu befristeten Mietverhältnissen – die Liegenschaft entsprechend den zu Grunde gelegten Vereinbarungen **langfristig** nutzen, grundbücherlich belasten, veräußern und vererben können.

Der Liegenschaftseigentümer erwirbt einen Anspruch auf die laufende Entrichtung des vereinbarten (wertgesicherten) Baurechtszinses. Im Rahmen eines Baurechtsvertrages kann auch vereinbart werden, dass das Baurecht erlischt, falls die Entrichtung des Bauzinses für zumindest zwei aufeinanderfolgende Jahre rückständig bleibt (§ 4 Abs. 2).

Im Zusammenhang mit Baurechten sind auf folgende Nachteile denkbar:

- a) **Vermögensentwicklung für Baurechtsbegünstigte:** In Hinblick darauf, dass Gebäude laufend abgeschrieben werden, ist auch im Zeitverlauf mit einer Wertminderung zu rechnen. Parallel dazu steigen – aufgrund häufig vereinbarter Wertsicherungsklauseln – die laufenden Kosten des zu entrichtenden Baurechtszinses. Mangels Partizipation an etwaigen Wertzuwächsen des Grundstückes kann es im Zeitverlauf zu einer negativen Vermögensentwicklung kommen.
- b) **Komplexität bei der Kreditprüfung:** Die dem Baurecht zu Grunde gelegten Vereinbarungen sind häufig komplex und umfassen eine Vielzahl von Vorschriften, Regelungen und Verfahren. Dies kann zu einer gewissen Bürokratie führen und den Genehmigungsprozess von Kreditanträgen prolongieren, was zu Verzögerungen und zusätzlichen Kosten führen kann.
- c) **Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit:** Der Baurechtsvertrag kann in Hinblick auf die Erwartungen des Liegenschaftseigentümers bestimmte Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltung und Nutzung von Gebäuden vorschreiben. Dies kann für Bauherren und Architekten frustrierend sein, insbesondere wenn sie kreative Ideen umsetzen möchten, die nicht im Einklang mit den vorgegebenen Rahmenbedingungen stehen.

- d) **Kosten:** Die Einhaltung der Baurechtsvorschriften kann zusätzliche Kosten verursachen. Bauherren müssen möglicherweise zusätzliche Anforderungen erfüllen, spezialisierte Fachleute engagieren oder Änderungen vornehmen, um den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Dadurch können die Gesamtkosten eines Bauprojekts erhöht werden.

Conclusio

Insgesamt betrachtet sind sowohl die privatrechtlichen Baurechtsvereinbarungen als auch die öffentlich-(bau)rechtlichen Bestimmungen (z.B. Bauordnung, Flächenwidmung) wichtige Bestandteile des Rechtssystems, um Bauvorhaben zu regulieren und die Interessen aller Beteiligten so weit als (rechtlich) möglich zu berücksichtigen. Es ist jedoch wichtig, dass die zu Grunde gelegten Vereinbarungen zwischen Liegenschaftseigentümern und Baurechtsbegünstigten angemessen und ausgewogen sind, um eine effiziente und reibungslose Umsetzung von Bauprojekten zu ermöglichen.

Abhängig vom Alter, familiärer Situation, Eigenmitteln, Marktzinsniveau und Einkommen muss vor jeder vermögensrelevanten Entscheidung eine sorgfältige Abwägung zwischen den gebotenen Möglichkeiten vorgenommen werden.

Das Baurecht kann als eingeschränkt hybride Investitionsform betrachtet werden und steht daher in Konkurrenz zum klassischen Mietverhältnis und der Anschaffung von Immobilien im herkömmlichen Sinne (d.h. z.B. Kauf von Grundstück und Gebäude).

Interesse an Informationen zu Weiterbildungsmöglichkeiten?

Privatuniversität Schloss Seeburg

Seeburgstraße 8
5201 Seekirchen am Wallersee
Telefon: +43 6212 2626 0
E-Mail: weiterbildung@uni-seeburg.at

FIIMAK – Akademie für Finanzen, Immobilien und Management

Eduard-Bodem-Gasse 5-7/G6
6020 Innsbruck
Telefon: + 43 512 214 555 30
E-Mail: office@fiimak-akademie.at

Ass.-Prof. Dr. Markus Gramann ist Professor für Immobilienmanagement an der Privatuniversität Schloss Seeburg und Geschäftsführer der FIIMAK – Akademie für Finanzen, Immobilien und Management GmbH.

Jetzt zur kostenlosen Newsletter Anmeldung: www.fiimak-akademie.com/infomaterial-anfordern/

Infos zu den Universitätslehrgängen www.uni-seeburg.at/weiterbildung/

Weiterführende Infos zu Aus- und Weiterbildungsprogrammen: www.immobilienakademie.online

Disclaimer: Alle Ausführungen sind trotz sorgfältiger Aufbereitung ohne Gewähr.