

Novellierung des Baurechtsgesetzes (unsere Vorschläge)

Zahlreiche Gebäude in Österreich, gerade auch in Langenzersdorf, sind sogenannte Superädifikate auf fremdem Grund. Ein Superädifikat entsteht in der Regel durch Bauführung in Verbindung mit einem Grundnutzungsvertrag, ohne dass es einer grundbücherlichen Eintragung oder einer Urkundenhinterlegung bedarf. Es genügt, dass der Bauführer keine Belassungsabsicht hat bzw. die Eigentumsspaltung zwischen Grundstück und Bauwerk nicht für die gesamte Nutzungsdauer des Bauwerks aufrecht erhalten will. Erst für eine Übereignung des Bauwerkes ist eine Urkundenhinterlegung erforderlich.

Diese Rechts-Konstruktion ist mit einer Reihe von Unsicherheiten behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann, die aber zu einer Initiative des Österreichischen Notariats, zurück gehend auf das Jahr 2005, geführt haben, wonach das Superädifikat zu Gunsten eines novellierten Baurechtes auf seine ursprünglich vorgesehenen Anwendungsfälle (Bauwerke in nicht massiver Bauweise, z.B. Baracken, Verkaufsstände, Praterbuden, etc.) zurück gedrängt werden soll.

Ein Baurechtsbauwerk ist im Vergleich zum Superädifikat grundsätzlich besser abgesichert. Das Baurecht, also das „dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben“ wird durch das Baurechtsgesetz und den jeweiligen Baurechtsvertrag geregelt und wird im Grundbuch publiziert.

Von der konkreten Ausgestaltung des Baurechtsvertrages hängt vieles ab: Dauer, Bauzins, Wertsicherung, allfällige Verpflichtungen und Beschränkungen des Bauberechtigten und auch die Höhe der Entschädigung bei Erlöschen des Baurechts, die schon lange vor dem Erlöschen den Verkehrswert des Baurechts wesentlich beeinflusst. Das Baurechtsgesetz setzt dem Vertrag bei einigen Punkten zwingende Grenzen, die in der geplanten Novelle ebenfalls zur Disposition stehen.

Inzwischen liegt ein erster Gesetzesentwurf vor und eine hochrangige Arbeitsgruppe im Justizministerium soll auf Basis dieses Entwurfs einen Vorschlag zur Novellierung des Baurechtsgesetzes ausarbeiten.

Der Entwurf konzentrierte sich vorerst vor allem auf eine flexiblere Handhabung des Baurechts und auf die Lösung bisheriger Probleme von Grundeigentümern, Bauwirtschaft und Banken, wodurch viele bisherige Anwendungsgebiete des Superädifikates dem Baurecht zugänglich werden.

Allerdings werden dadurch noch mehr Gegenstände als bisher der freien Vertragsgestaltung überlassen, was insbesondere für juristische und finanzmathematische Laien noch mehr als bisher zu erheblichen wirtschaftlichen Benachteiligungen führen kann. Es soll z.B. dabei bleiben, dass bei Erlöschen des Baurechts – mangels anderer Vereinbarung – das Bauwerk gegen eine Entschädigung von 25% des verbliebenen Bauwertes an den Liegenschaftseigentümer „heimfällt“. Vertraglich kann sogar ein entschädigungsloser Heimfall vereinbart werden. Wertsicherungen sind nunmehr in beliebiger Weise zulässig und irgendwelche Obergrenzen für den Bauzins gibt es auch nicht.

Aufgrund verschiedener Kontakte und Interventionen wurden wir anfangs September zu einer Diskussion der aktuellen Probleme der Eigentümer von Baurechts-Bauwerken oder Superädifikaten und zur Diskussion geeigneter Vorschläge vom Leiter der Arbeitsgruppe ins Justizministerium eingeladen. Die Einladung erging an den Leiter des Arbeitskreises Baurechte der Landesgruppe Wien des Österreichischen Siedlerverbandes sowie an die Obfrau des Pächtervereins Langenzersdorf und an mich als dessen Beiratsmitglied.

Von meiner Seite wurde vorweg ein Diskussionsbeitrag formuliert und übermittelt, der nachfolgend in verkürzter Form wiedergegeben wird und der in den wesentlichen Punkten sowohl der Meinung der Obfrau des Pächtervereins als auch des Vertreters des Österreichischen Siedlerverbandes entsprach.

Im Zuge der Diskussion wurde uns versichert, dass durchaus im Sinne unserer Vorschläge der bisherige Gesetzes-Entwurf in Richtung spezieller Schutzbestimmungen für Bauberechtigte mit Wohnhäusern noch zu überarbeiten sein wird. Es sind noch viele Stellungnahmen ausständig und

deshalb wird die Novelle auch erst in der nächsten Gesetzgebungsperiode zur Abstimmung gelangen können. Nach einer kurzen Übergangszeit soll ein möglichst umfassender Umstieg auf das Baurecht erreicht werden. Eine verpflichtende Übertragung von Superädifikaten auf Baurechtsverträge wird allerdings nicht realisierbar sein. Falls aber nach der Übergangszeit neue Verträge für massive Wohngebäude nur noch in Form von Baurechtsverträgen zulässig sein sollten, hat das sicherlich erhebliche Auswirkungen – speziell bei Übereignungen – auch für die derzeitigen Eigentümer von Superädifikaten.

Der gesamte Arbeitskreis umfasst eine große Vielfalt von Interessensvertretern, darunter auch Vertreter der Arbeiterkammer und der Mietervereinigung, denen unsere Vorschläge ebenfalls übermittelt wurden.

In der Folge gebe ich nun meinen (unseren) Diskussionsbeitrag in leicht verkürzter Form wieder:

*Sehr geehrte Herr Doktor,
ich wende mich mit den nachfolgenden Vorschlägen an Sie, weil meines Erachtens ein wichtiger Aspekt im vorliegenden Entwurf der Baurechtsgesetz-Novelle bisher zu wenig Niederschlag findet, nämlich die grundsätzlich unterschiedliche Auswirkung mancher Regelungen in Abhängigkeit davon, ob es sich um Baurechts-Bauwerke für wirtschaftliche Zwecke oder für Wohnraum handelt.*

Während Baurechts-Bauwerke oder Superädifikate im Bereich der Wirtschaft (Lagerhallen, Produktionsstätten, Tankstellen etc.) meist kurzlebigen Charakter aufweisen und man tatsächlich von einer absehbar zu Ende gehenden Nutzungsdauer reden kann, verhält es sich bei Wohngebäuden in der Regel anders. Das eigene Haus oder die eigene Wohnung nehmen – wirtschaftlich und auch was den Standort betrifft – einen wesentlich bedeutenderen Platz im Leben der Bewohner ein als betriebliche Bauwerke in der Werteskala eines Unternehmens.

Wohngebäude werden oft lebenslänglich genutzt, an die sich ändernden Bedürfnisse immer wieder angepasst und meist an die Nachkommen weitergegeben oder, wenn sie verkauft werden, wieder für den Erwerb von Wohnraum verwendet. Sie stellen regelmäßig den überwiegenden Teil des Vermögens der Eigentümer dar, was bei betrieblichen Gebäuden kaum jemals der Fall ist. Der Wert des Wohngebäudes übersteigt auch regelmäßig den Wert des Grundstücks.

Auch sind Privatpersonen, die ein Eigenheim errichten oder erwerben wollen, meist nicht in der Lage, die langfristig oft erheblichen Nachteile eines Baurechts oder einer Bodenmiete beispielsweise gegenüber einem Kreditkauf des Grundstückes zu erkennen. Während Wirtschaftsbetriebe durchwegs als gleichwertige Verhandlungspartner gegenüber den Grundeigentümern auftreten können, verfügt der typische private Bauwerber oder Käufer nicht über das rechtliche und finanzmathematische Wissen, um seine Position umfassend beurteilen zu können. Er ist oft auf Aussagen oder auch mündliche Zusagen der Vertreter der Grundeigentümer angewiesen, die sich Jahrzehnte später in keiner Weise erfüllen. Dies ist – wie viele Beispiele zeigen – gerade auch bei Gemeinden oder kirchlichen Institutionen der Fall.

Wie finanzmathematische Analysen zeigen (Frau Weidenthaler hat Ihnen dazu einige Beispiele gesandt), ist ein angeblich günstig bemessener Bauzins bzw. eine Bodenmiete von jährlich 3% des anfänglichen Verkehrswertes des Baugrundes, wertgesichert nach VPI, nach einer Laufzeit von rund 60 Jahren dem vollen Kaufpreis gleichzusetzen (Barwertvergleich!), nur dass dann das Grundstück weiterhin dem Baurechtsgeber bzw. Vermieter gehört, der sich noch dazu am Ende der Laufzeit - oft um einen Bruchteil des Bauwertes - das Haus aneignen kann oder aus seiner Monopol-Situation heraus dem Eigentümer des Hauses, der dessen Verlust fürchten muss, seine Bedingungen diktieren kann.

Die ursprüngliche Intention der Baurechtsgeber bzw. Vermieter von Baugrund – es waren dies in der Vergangenheit meist Gebietskörperschaften (z.B. die Stadt Wien) oder kirchliche Institutionen (z.B. das Stift Klosterneuburg) – war in der Regel sozialer Natur (und ist es oft auch heute noch). Es sollte die Errichtung von Wohnraum für sozial schwächere Bevölkerungsschichten - zum Teil auch für Freizeitzwecke - durch günstige Bereitstellung von Baugründen gefördert werden. Jahrzehnte später sind diese Motive den dann agierenden Vertretern der Grundeigentümer oft nicht mehr erinnerlich und es treten gegen Ende der Vertragslaufzeit vielfach harte Interessenskonflikte auf, bei denen durch die bestehende Gesetzeslage die Hauseigentümer eklatant benachteiligt und in die Defensive gedrängt sind.

Kurioser Weise sind manche Eigentümer von Superädifikaten durch die langjährig geübte Spruchpraxis des OGH (Analogien zum MG bzw. MRG) besser geschützt als Baurechtsnehmer, deren Baurecht ausläuft.

Wenn nun – in absolut nachvollziehbarer Weise – das Superädifikat zugunsten eines novellierten Baurechtes auf ihren ursprünglich gedachten Anwendungsbereich zurückgedrängt werden soll, könnte selbst diese kleine Bastion der Hausbesitzer auch noch fallen.

Es sollte daher – aus allen angeführten Gründen – das novellierte Baurecht besondere (Schutz-) Bestimmungen für die Eigentümer von Wohngebäuden erhalten, was nach meinem Eindruck auch im deutschen Erbbaurechtsgesetz zumindest ansatzweise gegeben ist.

Ich bin kein Jurist und nicht in der Lage, dafür einen geeigneten Gesetzestext zu entwerfen, möchte aber versuchen, die angesprochenen Grundsätze durch die folgenden Formulierungen zu veranschaulichen:

Bemessung des Bauzinses bei Wohnnutzung:

§6. (1a) Wurde das Baurecht überwiegend zwecks Wohnnutzung der Bauwerke errichtet, dann ist der Bauzins, solange diese Nutzung aufrecht ist, nur bis zu dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nach Größe, Art, Beschaffenheit und Lage angemessenen Betrag zulässig (Analogie zu MRG § 16 (1)??). Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig, soweit die dadurch bedingte Erhöhung des Bauzinses über die seit Vertragsabschluss eingetretene Erhöhung des Verbraucherpreisindex nicht hinausgeht.

Erlöschen des Baurechtes bei Wohnnutzung:

§ 12. (3) Wurde das Baurecht überwiegend zwecks Wohnnutzung der Bauwerke errichtet und ist diese Nutzung aufrecht, so gebührt dem Bauberechtigten eine Entschädigung in voller Höhe des vorhandenen Bauwertes (inklusive aller Nebenanlagen und der vom Bauberechtigten getätigten Aufwendungen für Urbarmachung und Aufschließung der Liegenschaft).

(4) Falls der Liegenschaftseigentümer diese Entschädigung nicht leisten will oder kann, hat er die Liegenschaft bzw. deren Anteil (§1. (2)) dem Bauberechtigten zum Kauf anzubieten oder ihm eine Erneuerung des Baurechtes zu Bedingungen, die den bisherigen in äquivalenter Weise entsprechen, für eine Mindestdauer von zehn Jahren anzubieten.

Der angebotene Kaufpreis darf den Verkehrswert der Liegenschaft bzw. des betroffenen Anteils nicht überschreiten, wobei dieser vorerst unter der Annahme, dass der Heimfall des Bauwerkes (§ 12. (1)) bereits erfolgt sei, zu bestimmen ist und davon ist dann der Bauwert gemäß § 12. (3) in voller Höhe abzuziehen.

(5) Falls der Bauberechtigte ein so gestaltetes Kaufangebot nicht annehmen kann oder will, hat der Liegenschaftseigentümer eine Erneuerung des Baurechtes wie in § 12. (4) anzubieten.

*Mit freundlichen Grüßen
Rudolf Klenk*

Unsere oben beschriebenen Vorschläge erscheinen im ersten Moment vermutlich etwas radikal. Aber vielleicht ist das nur deshalb so, weil man sich Jahrhunderte lang an die Vorrechte von Grundherren gewöhnt hat? Das Haus des Pächters darf anscheinend zu 75% oder sogar zur Gänze de facto enteignet werden bzw. zum Grundherrn „heimfallen“, aber das Eigentum und die zuletzt wiederum freie Verfügbarkeit über Grund und Boden hat als sakrosankt zu gelten. Der Gesetzgeber sollte endlich zur Kenntnis nehmen, dass Feudalismus nicht mehr gilt, auch wenn der Feudalherr ein Probst oder der Wiener Bürgermeister ist.