

Die Baurechtsaktion St.Pölten

Das Land Niederösterreich führt seit Jahren Baurechtsaktionen in Abwanderungs-gefährdeten oder finanzschwachen Gemeinden durch. Ballungsgebiete und auch die Landeshauptstadt sind von diesen Aktionen ausgenommen. Daher startete die Stadt St.Pölten im Jahr 2001 eine **eigene Baurechtsaktion, die inzwischen mehr als zweihundert neue Eigenheime umfasst**. Sie ist inhaltlich an die Bestimmungen der Baurechtsaktion NÖ angelehnt, weist aber in manchen Details noch mehr Sicherheit bzw. Klarheit für die Bauberechtigten auf.

Geeignete Flächen wurden von der Stadt St. Pölten erworben oder eingetauscht und - falls noch erforderlich - umgewidmet und parzelliert. Auf den entstandenen Bauplätzen wurde förderungswürdigen Bewerbern ein Baurecht für 100 Jahre eingeräumt, um dort ein Eigenheim zu haben.

Der jährliche **Bauzins beträgt 1 %** des zugrunde gelegten Wertes der Liegenschaft, wobei dieser einem m²-Preis am unteren Ende der dortigen Marktpreis-Bandbreite (ca. € 55,-- / m²) entspricht. Der Bauzins ist wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex.

Dem Bauberechtigten wird eine **Kaufoption auf das Grundstück** zum obigen Wert zuzüglich 2% Zinsen p.a. eingeräumt. **Er kann auch sein Baurecht samt Eigenheim verkaufen.**

Die Förderungsrichtlinien und ein Muster-Vertrag liegen zur näheren Erläuterung bei.

Vergleich mit der Situation von Pächtern des Stiftes Klosterneuburg

Es kann nach unserer Einschätzung davon ausgegangen werden, dass vor rund 30 oder 40 Jahren **ursprünglich eine ähnliche Aktion mit ähnlichen Absichten** von der Gemeinde Langenzersdorf gemeinsam mit dem Stift Klosterneuburg gestartet wurde, allerdings mit dem damals meist angewandten Instrument der Errichtung eines Superädifikates. Sowohl die Höhe des wertgesicherten „Pachtzinses“ von vermutlich 1% (**Realzins! *)**) des damaligen Wertes der Liegenschaft als auch das langjährig praktizierte de facto Weitergaberecht des de facto unbefristeten Pachtvertrages deutet darauf hin.

Dass nun - nach Jahrzehnten - diese **faire Praxis** unvermutet durch eine, unter gewissen Umständen, radikal **profitorientierte Praxis** abgelöst wird (Anhebung des Pachtzinses auf bis zum Fünffachen – z.B. bei Verkauf des Hauses), wäre der Stadt St. Pölten wegen ihrer korrekten Vertrags-Konstruktion, die die Bauberechtigten vor zukünftigen Stadtvätern schützt, nicht möglich. Dem Stift scheint dieser Weg allerdings offen zu stehen und es wäre an der Zeit, den Bauberechtigten auch hier eine ähnliche Rechtsposition zu bescheren, wie sie – siehe oben - z.B. die Stadt St.Pölten bietet.

Dr. Rudolf Klenk

Beilagen: Richtlinien, Mustervertrag

***) Realzins** ist derjenige Teil des jährlichen Ertrages, der nach Ausgleich eines eventuellen relativen Wertverlustes des Vermögens (bzw. eines „Kaufkraftverlustes“) verbleibt. Bei vermieteten Grundstücken, die im langjährigen Durchschnitt werthaltig bleiben, ist der (wertgesicherte) Zins im Wesentlichen ein „Realzins“. **Bei Geldanlagen ist die jährliche Geldentwertung vom Nominalzins abzuziehen, um den Realzins zu ermitteln.** Der Bauzins bietet unter Umständen auch steuerliche Vorteile gegenüber der Verzinsung von Geldanlagen, weil in seinem Fall die Wertsicherung nicht besteuert wird.