

## Notare treten für Reform des Baurechtsgesetzes ein

Mehr Rechtssicherheit bei Bauten auf fremdem Grund

*Am Donnerstag, den 21.10.2010 trafen sich rund 120 Baurechtsexperten und Notare im Rahmen des Delegiertentages des Österreichischen Notariates in Salzburg, um die Ergebnisse der Arbeitsgruppe zur Reform von Bauten auf fremden Grund zu diskutieren. Die Hauptforderung: Eine grundlegende Reform des rund hundert Jahre alten Österreichischen Baurechtsgesetzes, das 2012 neu in Kraft treten soll.*

Zahlreiche Gebäude in Österreich stehen auf äußerst unsicherem Grund. Sie basieren auf sogenannten Superädifikaten. Diese Superädifikate oder Überbauten sind selbständige Bauwerke, die auf fremden Grund in der Absicht errichtet werden, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen. Bei Marktständen und Hütten im Wiener Prater ist die befristete Belassung des Bauwerkes bereits durch die Bauweise ersichtlich. Bei stabileren und größeren Gebäuden erfolgt die Errichtung auf Grund eines zeitlich begrenzten Nutzungsrechtes am Grundstück.

Um bei der heiklen Gesetzeslage rund um das Superädifikat rechtliche Klarheit zu schaffen, fordern die Vertreter der Arbeitsgruppe zur Reform von Bauten auf fremden Grund \*) sowie die Österreichische Notariatskammer, den Anwendungsbereich des Superädifikats auf labile Bauwerke wie Baracken oder Verkaufsstände zu beschränken. In allen anderen Fällen sollten Gebäude auf fremdem Grund mit dem Baurecht und einer Eintragung ins Grundbuch abgesichert sein. Weiters wird gefordert, die abgabenrechtliche Ungleichbehandlung von Superädifikat und Baurecht aufzuheben. Ein klares Baurecht ist wichtig, denn weder der Grundeigentümer, noch der Bauberechtigte und schon gar nicht die Rechtsberater wollen sich hier auf ein „Abenteuer mit ungewissem Ausgang“ einlassen. Handlungsbedarf ortet auch der Oberste Gerichtshof, der das Superädifikat als höchst problematischen Vermögenswert bezeichnet.

### **Rechtsunsicherheiten des Superädifikats**

Andreas Kletečka, Professor für Zivilrecht an der Universität Salzburg und Leiter der Arbeitsgruppe zur Reform von Bauten auf fremden Grund, erklärt die Problematik: „Ein Superädifikat entsteht durch Bauführung, ohne dass es einer Eintragung ins Grundbuch oder einer Urkundenhinterlegung bedarf. Es genügt, dass dem Bauführer die Belassungsabsicht fehlt, er also die Eigentumsspaltung nicht für die gesamte Nutzungsdauer des Bauwerks aufrecht erhalten will.“ Die meisten Schwierigkeiten des Superädifikatsrechts folgen aus dieser mangelnden Publizität. Trotz Einsichtnahme ins Grundbuch können Interessierte die Eigentumsverhältnisse nicht erkennen und laufen somit Gefahr, in ihrem Vertrauen auf das Grundbuch enttäuscht zu werden.

## Presseinformation

### Weitere Nachteile des Superädifikates

Durch das Superädifikat wird besonders die Kreditwirtschaft belastet. Dies lässt sich an einem Salzburger Fall zeigen, den der Oberste Gerichtshof (OGH) im Jahr 2007 zu entscheiden hatte. Hier hatten zwei Banken Kredite gewährt. Die eine Bank vertraute auf den Grundbuchsstand und akzeptierte die Liegenschaft als Sicherheit; die andere auf das darauf errichtete Superädifikat. Wenn es sich tatsächlich um ein Superädifikat handelt – der Oberste Gerichtshof ließ dies in genanntem Fall noch von den Unterinstanzen klären –, erleidet die Bank, welche die Hypothek an der Liegenschaft akzeptiert hat, trotz Redlichkeit einen schweren Schaden: Sie hat dann nämlich als Sicherheit nur eine verbaute Liegenschaft ohne Bauwerk. Eine solche Liegenschaft ist praktisch unverwertbar.

Auch darüber hinaus sind mit Superädifikaten große Probleme verbunden, die aus der geringen Regelungsdichte in diesem Bereich herrühren. Der Rechtsanwender ist hier letztlich auf die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs verwiesen, die viele Fragen offen lässt.

### Baurechtsbauwerke als Lösungsansatz

Diesen rechtlichen Unsicherheiten kann vorgebeugt werden, wenn Bauwerke auf fremdem Grund auf einem Baurechtsvertrag basieren. Im Gegensatz zum Superädifikat ist das Baurecht ein sicheres, dingliches Recht, das gegenüber jedem wirkt. Durch die Eintragung im Grundbuch wird die Publizität gewährleistet.

### Reform des Baurechtsgesetzes gefordert

Das 1990 novellierte, in Österreich geltende Baurecht hat jedoch beim Bauen auf fremdem Grund ebenfalls seine Lücken. „Die Meinungsvielfalt zur rechtlichen Zulässigkeit vieler sinnvoller Gestaltungsmöglichkeiten ist sehr groß. Dies bedeutet für den Rechtsanwender eine nicht zu unterschätzende Unsicherheit über viele Jahre und Jahrzehnte“, erklärt der Salzburger Notariatspräsident Claus Spruzina. Beispiele dafür sind offene Fragen über die Zulässigkeit des Eigentümerbaurechts, von Verwendungsbeschränkungen und Rückübertragungspflichten, die rechtliche Qualifikation des Baurechtsvertrags, die Bauzinszahlungspflicht oder Unsicherheiten in der Begründungsphase im Zusammenhang mit treuhändigen Finanzierungen. Daher schlägt die Arbeitsgruppe eine grundlegende Reform des Baurechtsgesetzes vor. Das Reformvorhaben soll im Jahr 2011 abgeschlossen werden, sodass ein neues Baurechtsgesetz (BauRG) mit 2012 das dann 100-jährige BauRG ablösen kann. Bei diesem Reformvorhaben kann auf den Ergebnissen der Arbeitsgruppe, der neben Notaren auch Vertreter von Universität, dem Bundesministerium für Justiz, Anwälte und Bankenvertreter angehören, aufgebaut werden.

*\*) Diese Arbeitsgruppe wurde im Oktober 2005 aus Anlass des Tages des Lateinischen Notariats im Wiener Museumsquartier von den Österreichischen gegründet.*

Salzburg, Oktober 2010

### Rückfragehinweis

**P r e s s e i n f o r m a t i o n**

PR Agentur Prima, Herrengasse 17, 1010 Wien,  
Tel.: +43/1/533 66 70-0, [andrea.schneider@prima.co.at](mailto:andrea.schneider@prima.co.at)

