

Baugrund MIETEN statt kaufen

Wie man mit einem Baurecht ein Haus auf einem Grund baut, der einem gar nicht gehört. Wo die Ersparnis liegt, was nach dem Auslaufen des Baurechts passiert und warum Baurechte auch für Wohnungskäufer interessant sind.

VON ROBERT WIEDERSICH

► **D**rei Jahre hatte Elisabeth Koller* nach einem Grundstück westlich von Wien gesucht. In einer der charmanten Wienerwaldgemeinden sollte es liegen. Nah an der Stadt und doch im Grünen. Südseitig, um die Wärme der Sonne optimal ausnutzen zu können. Hanglage mit Blick auf den Wie-

*] Name von der Redaktion geändert.

nerwald. Doch wie überall im Speckgürtel sind hier die Preise hoch und die freien Bauparzellen rar. „Bei dem, was die Grundstücke heute kosten, musst du ins Waldviertel ziehen, wenn du Platz haben willst“, stellte Frau Koller resignierend fest.

Zufällig stieß sie dann doch auf ein Angebot der Österreichischen Bundesforste. Die hatten doch tatsächlich so ein Grundstück auf dem Areal eines alten Forsthauses im Angebot. Perfekt. Doch Frau Koller hatte schnell den Haken gefunden: „Ein Baurechtsgrund-

Mein erster Gedanke war: Was mach' ich mit einem Grundstück, das mir nicht gehört?“ Doch als Frau Koller zu recherchieren begann, wich die Skepsis. „Als ich erfahren habe, dass ich im Grundbuch stehe und dass ich das Haus vererben kann, war die Entscheidung für mich gefallen.“ Im vorigen Sommer ist Frau Koller mit ihrer Familie in ihr neues Haus eingezogen. Das Haus gehört ihr, die 800 Quadratmeter Grund den Bundesforsten. Dafür zahlt Frau Koller den Bundesforsten 400 Euro „Miete“ im Monat, den Baurechtszins:





Elisabeth Koller* vor ihrem Haus westlich von Wien. Das sonnige Grundstück gehört den Bundesforsten. Dafür zahlt Koller monatlich 400 Euro Baurechtszins

„Das Geld, das wir uns gegenüber dem Kauf erspart haben, wurde u. a. in die Haustechnik und den Garten investiert.“

Frau Koller ist kein Einzelfall. Zwar sind Baurechte noch eine Nische, doch mit steigenden Grundstückspreisen werden sie immer interessanter. „Der Bereich wächst sehr dynamisch. Wir haben in den letzten zehn Jahren 450 Baurechte in ganz Österreich vergeben“, erklärt Bundesforste-Vorstand Georg Schöppl.

Das Baurecht ist vor allem bei öffentlichen und kirchlichen Grundbe-

sitzern beliebt, die keinen Grund verkaufen wollen oder dürfen, aber trotzdem Einnahmen erzielen möchten. In Wien, besonders rund um die Alte Donau, zählt z. B. das Stift Klosterneuburg zu den größten Anbietern von Baurechten. Aber auch private Eigentümer vergeben immer wieder Baurechte: „Man hat regelmäßige Einnahmen und keine Zores wie ein Vermieter. Kein Mietrecht, keine Thermenreparatur etc.“, erklärt Durst-Bau-Chef Hannes Horvath die Motivation des Grundstücksbesitzers.

Für die meisten Baurechtsnehmer ist das Modell hingegen noch gewöhnungsbedürftig, was – wie bei Frau Koller – viele Fragen aufwirft. GEWINN liefert die wichtigsten Antworten.

Wem gehört das Grundstück, wem gehört das Haus, das darauf gebaut wird? Wo wird das Baurecht eingetragen?

Das Baurecht wird immer vom Grundstückseigentümer vergeben. Er bleibt Eigentümer des Grundstücks, erlaubt aber dem Baurechtsnehmer, darauf ein ▶

► Baurecht

Foto: Wohnbauvereinigung für Privatangestellte/AnnABlaU



Auch so kann ein Baurecht aussehen: Auf dem Dach des Wiener Einkaufszentrums Auhofcenter entstehen geförderte Wohnungen

Foto: Durst-Bau/Christoph Panzer



Wohnungen von Durst-Bau in Wien-Sievering. Wird das Baurecht nicht verlängert, fällt das Haus in 99 Jahren an den Grundeigentümer

► Haus zu bauen. Das Haus ist Eigentum des Baurechtsnehmers. Festgehalten wird das Baurecht im Grundbuch. Haus und Grundstück sind dort getrennt eingetragen. Es ist für jedermann ersichtlich und bleibt bestehen, wenn das Grundstück oder Haus verkauft werden. Die neuen Eigentümer übernehmen den Baurechtsvertrag automatisch.

Sind Baurechte nur für Häuslbauer interessant oder auch für Wohnungskäufer? Kann ein Baurecht auch an mehrere Nutzer vergeben werden?

Auf einem Baurechtsgrund kann vom Einfamilienhaus über einen Supermarkt bis zum Mehrparteienhaus alles errichtet werden. Werden Eigentumswohnungen gebaut, erwirbt zuerst der Bauträger das Baurecht. Mit dem Verkauf der Wohnungen an die Bewohner geht das Baurecht auf diese über. Die Kosten für das Baurecht werden dann zwischen den Bewohnern – abhängig von der Wohnungsgröße bzw. den Nutzwertanteilen – aufgeteilt und von der Hausverwaltung über die Betriebskostenabrechnung verrechnet.

Was kostet ein Baurecht pro Jahr? Wo liegt die Ersparnis für Häuslbauer und Wohnungskäufer?

Der Baurechtsnehmer muss zu Beginn nur die Bau- und Planungskosten zahlen bzw. fremdfinanzieren. So entstehen je nach Lage und Bebauungsdichte Preisunterschiede von einigen hundert Euro pro Quadratmeter. Der Wiener Bauträger Haring Group errichtet derzeit eine Wohnhausanlage an der Alten Donau auf einem Baurechtsgrund des

Stift Klosterneuburg. Der Kaufpreis liegt bei 3.500 Euro pro Quadratmeter Wohnung. Müsste man auch das Grundstück kaufen, geht man bei Haring von 4.800 Euro aus.

Die Kosten für das Grundstück werden in Form des Baurechtszinses über die Laufzeit bezahlt. Der Zins berechnet sich vom Marktwert des Grundstücks. Als Faustregel gelten für Einfamilienhausgründe drei bis vier Prozent des Marktwerts, die jedes Jahr in Form des Baurechtszinses anfallen. So verlangen die Bundesforste in Mauerbach bei Wien 5,90 Euro pro Quadratmeter und Jahr. Im oberösterreichi-



Foto: aringerherbst/winklbauer rechtsanwälte

Stephan Winklbauer, AHW Rechtsanwälte: „Üblich ist eine Bindung des Baurechtszinses an den Verbraucherpreisindex.“

schen Molln beläuft sich der Zins nur auf 1,85 Euro jährlich. (siehe auch: Das kostet ein Baurecht). Im Vergleich zu einer Kreditfinanzierung fällt zwar ebenfalls eine monatliche Zinsbelastung an, dafür spart man sich die Tilgung der Kreditsumme.

Bei Eigentumswohnungen auf Baurechtsgründen richtet sich die Belastung nach der Wohnfläche bzw. den Nutzwertanteilen. Beim oben genannten Beispiel an der Alten Donau beträgt der monatliche Baurechtszins 98 Cent

pro Quadratmeter. Auch im geförderten Bereich auf Baurechtsgründen der Stadt Wien liegen die Kosten derzeit bei rund 90 Cent pro Quadratmeter.

Für Frau Koller ist die Rechnung klar: „Um den Kaufpreis des Grundstücks kann ich 40 Jahre lang den Baurechtszins zahlen.“

Welche Steuern und Gebühren fallen bei Abschluss eines Baurechts an?

Erstaunlicherweise fällt für den Abschluss eines Baurechts Grunderwerbsteuer (GrESt) an, obwohl gar kein Grundstück erworben wird. „Das Baurecht ist bezüglich GrESt genau so zu behandeln wie ein Kauf“, erklärt Stephan Winklbauer von Aringer Herbst Winklbauer Rechtsanwälte. Allerdings kommt der Baurechtsnehmer doch günstiger davon als der Grundstückskäufer. Die 3,5 Prozent Steuer bemessen sich nicht vom Grundstückswert, sondern nur vom 18-fachen jährlichen Baurechtszins. Dieser Wert ist auch die Bemessungsgrundlage für die 1,1 Prozent Grundbucheintragungsgebühr.

Darf der Grundstückseigentümer den Baurechtszins beliebig erhöhen?

Nein. Wann und wie der Baurechtszins angehoben wird, legen Grundstückseigentümer und Baurechtsnehmer im Vertrag fest. „In der Vertragsgestaltung ist man völlig frei. Üblich ist aber wie bei Mietwohnungen eine Bindung an den Verbraucherpreisindex. Die Wertesicherung darf nur nicht an den Wert von Grund und Boden geknüpft wer-

Foto: ÖBf-Archiv



Wohnen im Grünen: In der Nationalparkgemeinde Molln bieten die Bundesforste günstige Baurechtsgründe an (siehe Rechnung rechts)

Das kostet ein Baurecht

Ort: Molln, Oberösterreich

Fläche: 807 m²

Baurechtsgeber: Bundesforste

Laufzeit: 100 Jahre

Jährlicher Baurechtszins: 1.493 Euro [1,85 Euro/m²]

Grunderwerbsteuer: 941 Euro

Grundbucheintragungsgebühr: 296 Euro

Aufschließungskosten: gleiche Höhe wie bei Grundkauf

den, um Spekulationen zu verhindern. Die Anhebung sollte schriftlich erfolgen. Wird gar nichts vereinbart, gibt es auch keine Anhebungen“, so Winklbauer.

Was darf man auf einem Baurechtsgrundstück bauen? Gibt es irgendwelche Einschränkungen?

Darf man auf dem Baurechtsgrund einen Swimmingpool errichten, hohe

Bäume pflanzen oder das Haus rosa anmalen? „Die Regelung von solchen Details ist nicht üblich. Der Baurechtsnehmer muss sich nur nach den allgemeinen Bebauungsbestimmungen richten“, meint Manuela Maurer-Kollenz von Müller Partner Rechtsanwälte. Das bestätigen auch große Baurechtsgeber wie die Bundesforste. Dort macht man den Baurechtsnehmern keine Vor-

schriften. Das Grundstück darf so bebaut werden, als wäre es das eigene.

Kann ich die Immobilie ohne Einschränkungen vererben, verkaufen, vermieten und darauf einen Kredit aufnehmen?

Ja. Der Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses auf einem Baurechtsgrund unterliegt keinen Beschränkungen. ▶

Porotherm

So baut der Baumeister,
weil sich Energieeffizienz rechnet.

So baut Österreich!

Mehrwert statt Mehrkosten: Der Porotherm W.i Ziegel ermöglicht durch kürzere Arbeitsprozesse eine schnellere Bauzeit und spart so Kosten und Material. Denn dank der integrierten Mineralwolle sind zusätzliche außenliegende Wärmedämmsysteme meistens nicht notwendig. So bleibt mehr Raum fürs Wohnen und die Umwelt wird geschont.

Porotherm W.i – der Ziegel mit Wärmedämmung inklusive.

www.wienerberger.at



Wienerberger
Building Material Solutions

► Baurecht

Projekt der Haring Group an der Alten Donau. Gebaut wird auf einem Baurechtsgrund des Stift Klosterneuburg. Der monatliche Baurechtszins beträgt z. B. für eine 70-Quadratmeter-Wohnung ca. 70 Euro



Foto: Haring Group

moblie investieren, wenn in absehbarer Zeit die Enteignung droht. „Die Wahrscheinlichkeit einer Verlängerung ist hoch, wenn die Partnerschaft in der Vergangenheit gut funktioniert hat“, betont Bundesforste-Vorstand Schöppl.

Durst-Bau-Chef Horvath hält die Ängste vor der Enteignung für übertrieben: „Die meisten Diskussionen beim Verkauf unserer Eigentumswohnungen drehten sich um den Ausstieg in 100 Jahren. Im Schnitt zieht der Österreicher aber alle zwölf Jahre um. Man muss auch daran denken, welchen Bauwert ein Haus in 100 Jahren noch hat. In Wahrheit entspricht ein 30 Jahre altes Haus schon heute nicht mehr den Gegebenheiten.“

gen. Das gilt auch für die Aufnahme eines Kredits und das Eintragen eines Pfandrechts im Grundbuch.

Beim Wiederverkauf muss man sich in der Praxis aber auf einige Herausforderungen einstellen. Im Gegensatz zu Ländern mit langer Baurechtstradition wie England wirkt das Modell auf viele Österreicher noch abschreckend. Für so manchen ist ein Baurecht kein vollwertiges Eigentum. Das ver-

bung.“ Verkauft der Grundstückseigentümer sein Land, ändert sich für den Baurechtsnehmer übrigens nichts. Das Baurecht, das ja im Grundbuch eingetragen ist, besteht unter dem neuen Eigentümer weiter.

Wie lange läuft ein Baurecht? Was passiert, wenn es ausgelaufen ist? Wem gehören dann Haus und Grundstück?

Kann man das Baurecht vor Ende der Laufzeit kündigen?

Ein Baurecht muss auf mindestens zehn Jahre und maximal 100 Jahre abgeschlossen werden. Während bei Gewerbebauten kürzere Laufzeiten üblich sind, laufen die Verträge im Wohnbau meist 100 Jahre. Wird nichts anderes vereinbart, fällt das Haus des Baurechtsnehmers nach Ende der Laufzeit an den Grundstückseigentümer! Der Baurechtsnehmer enthält dafür nur eine Entschädigung von 25 Prozent des von einem unabhängigen Gutachter geschätzten Marktwerts.

Eine vorzeitige Kündigung ist für beide Seiten nicht vorgesehen. Einzige Ausnahme: Wird der Baurechtszins für zumindest zwei Jahre nicht bezahlt, darf der Grundstückseigentümer kündigen. Das Haus fällt dann an den Grundbesitzer. Handelt es sich um ein Mehrparteienhaus und einer von mehreren Eigentümern zahlt nicht, sollten die anderen deshalb für ihn einspringen, um eine mögliche Kündigung abzuwenden.

Pacht, Superädifikat oder Baurechtsgrund – was ist der Unterschied?

Den beschriebenen Baurechten auf den ersten Blick ähnlich sind Superädifikate. Dabei handelt es sich um ein Bauwerk auf einem fremden Grund. Das dazu notwendige Grundstück wird gepachtet. Das Baurecht bietet aber mehr Sicherheit. Im Gegensatz zum Baurecht kann das Superädifikat nicht im Grundbuch eingetragen werden. Der Vertrag über ein Superädifikat kann nur beim Grundbuchgericht hinterlegt werden. In vielen Fällen ist das Superädifikat aber nicht auf den ersten Blick ersichtlich, was zu Unsicherheit, z. B. bei einem Verkauf, führen kann. Das Superädifikat kann zwar verkauft oder vererbt werden, allerdings muss dann auch der dazugehörige Pachtvertrag mit dem Grundeigentümer neu abgeschlossen werden. 6



Foto: Maurer-Kollenz

Manuela Maurer-Kollenz, Müller Partner Rechtsanwältin: „Die Regelung von Bauverträgen wie Swimmingpools oder Gartengestaltung ist in Baurechtsverträgen nicht üblich.“

kleinert die Zielgruppe potenzieller Käufer. „Im Wiederverkauf sehe ich den einzigen Nachteil. Es besteht sehr viel Erklärungsbedarf. Der Verkäufer muss erst einmal einen Makler finden, der sich mit dem Thema auskennt“, schränkt auch Durst-Bau-Chef Horvath ein. Je näher das Ende des Baurechts rückt, desto schwieriger wird freilich der Verkauf. In diesem Fall sollte der Grundstückseigentümer einbezogen werden, um gleich über eine Verlängerung des Baurechts zu sprechen.

Frau Koller hat hingegen keine Sorgen, dass sich ihr Haus einmal schwierig verkaufen lassen könnte: „Ein zukünftiger Käufer erspart sich ja wieder den Preis für das Grundstück und muss nur das Haus finanzieren. Die Preishürde ist damit wesentlich geringer als für vergleichbare Häuser in der Umge-

Allerdings kann man vertraglich alles abändern und anders regeln. „In den meisten Verträgen wird es aber nicht geregelt“, beobachtet Anwalt Winklbauer. Schließlich erlebt der Baurechtsnehmer das Auslaufen im Normalfall nicht mehr. Erst die Enkelkinder sind damit konfrontiert. Denkbar ist z. B. ein Vorkaufsrecht für den Baurechtsnehmer, wenn das Grundstück verkauft werden sollte. Oder eine Option auf die Verlängerung des Baurechts. Die Bundesforste sichern z. B. nur zu, dass zu einem fix vereinbarten Zeitpunkt vor Ablauf des Vertrags über das weitere Schicksal des Baurechts (neuer Vertrag, Verkauf, Räumung etc.) Gespräche geführt werden müssen. Das ist eine wichtige Absicherung für die Erben oder zukünftigen Hausbesitzer. Schließlich will niemand in eine Im-