AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG
Landhaus, A-6901 Bregenz

Aktenzahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 14. September 1990

An alle
Gemeinden

in Vorarlberg

Betrifft: Kurzinformation Baurecht und Raumplanung, Nr. 36;
B a u r e c h t
Anlagen: - 1 -

Bereits im Jahre 1912 wurde durch das Gesetz vom 26. April 1912 RGBl 86 betreffend das Baurecht das Rechtsinstitut des Baurechtes geschaffen. Von diesem Rechtsinstitut wurde allerdings eher selten Gebrauch gemacht, da ein Baurecht nur an Grundstücken von Gebietskörperschaften, kirchlichen Einrichtungen sowie gemeinnützigen Anstalten oder Vereinigungen begründet werden konnte.

Mit der Baurechtsgesetznovelle 1990, BGBl. Nr. 258/1990, die am 1. Juli 1990 in Kraft getreten ist, wurde die Beschränkung des Baurechtes auf Grundstücke von Gebietskörperschaften usw. aufgehoben. Die Einräumung eines Baurechtes ist seither auch an Grundstücken, die im Eigentum von Privaten stehen, möglich.

Das Baurecht ist somit ein taugliches Instrument, um der Immobilität des Bodenmarktes etwas entgegenzuwirken. Es bietet dem Grundeigentümer die Möglichkeit, Grundstücke auf begrenzte Zeit hin einer Verwertung zuzuführen, ohne diese veräußern zu müssen. Besondere Beachtung verdient die Möglichkeit der Einräumung eines Baurechtes bei der Beschaffung von Grundstücken für betriebliche Zwecke.

Im folgenden wird auf einige besonders wichtige Regelungen aufmerksam gemacht:

- Durch die Begründung eines Baurechtes wird ein Grundstück mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet (§ 1).

- Das Baurecht kann nicht auf weniger als 10 und nicht auf mehr als 100 Jahre bestellt werden (§ 3 Abs. 1).

- Das Baurecht entsteht durch die bücherliche Eintragung als Last im Grundbuch. Für das eingetragene Baurecht ist eine besondere Grundbuchseinlage zu eröffnen (§ 5).

- Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und an den Grundstücken, soweit im Baurechtsvertrag nichts anderes bestimmt ist, die Rechte des Nutznießers zu (§ 6 Abs. 2).

- An einem Baurecht können bis zu einer gewissen Höhe auch Pfandrechte (Hypotheken) eingeräumt werden (§ 7).

- Bei Erlöschen des Baurechtes fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer. Mangels anderer Vereinbarung ist dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertteiles des vorhandenen Bauwertes zu leisten (§ 9).

Der Gesetzestext in der derzeit geltenden Fassung ist angeschlossen.
Zusätzlich wird darauf hingewiesen, daß die Einräumung eines Baurechtes gemäß § 3 Abs. 1 lit. b des Grundverkehrsgesetzes genehmigungspflichtig ist.

Es wird empfohlen, Grundeigentümer, die zwar an einer Verwertung von Grundstücken, nicht aber an deren Veräußerung interessiert sind, auf die Möglichkeiten der Einräumung eines Baurechtes entsprechend den nunmehr geltenden Vorschriften aufmerksam zu machen.

Für die Vorarlberger Landesregierung:

Landesrat Hans Dieter Grabher

Gesetz
betreffend das Baurecht (Baurechtsgesetz - BauRG)

idF BGBl.Nr. 258/1990

(Auszug)

I. Privatrechtliche Bestimmungen

§ 1. (1) Ein Grundstück kann mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht).

(2) Das Baurecht kann sich auch auf Teile des Grundstückes erstrecken, die für das Bauwerk selbst nicht erforderlich, aber für dessen Benützung vorteilhaft sind.

(3) Die Beschränkung des Baurechtes auf einen Teil des Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig.

§ 2. aufgehoben (BGBl.Nr. 258/1990).

§ 3. (1) Das Baurecht kann nicht auf weniger als zehn und nicht auf mehr als hundert Jahre bestellt werden.

(2) Besteht das Entgelt für die Bestellung des Baurechtes in wiederkehrenden Leistungen (Bauzins), so muß deren Ausmaß und Fälligkeit bestimmt sein; Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig, sofern das Ausmaß des Bauzinses nicht durch die Bezugnahme auf den Wert von Grund und Boden bestimmt wird.

§ 4. (1) Das Baurecht kann nicht durch eine auflösende Bedingung beschränkt werden.

(2) Das Erlöschen des Baurechtes wegen Verzuges in der Berichtigung des Bauzinses kann nur für den Fall vereinbart werden, daß der Bauzins für wenigstens zwei aufeinanderfolgende Jahre rückständig bleibt.

§ 5. (1) Das Baurecht entsteht durch die bücherliche Eintragung als Last des Grundstückes.

(2) Ein Baurecht kann nicht an einem Teile eines Grundbuchskörpers begründet werden. Pfand- und andere Belastungsrechte, die auf Geldzahlung gerichtet sind oder dem Zwecke des Baurechtes entgegenstehen, dürfen dem Baurecht im Range nicht vorgehen. Für das eingetragene Baurecht ist gleichzeitig eine besondere Grundbuchseinlage zu eröffnen. Alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten sind in dieser Einlage zu vollziehen.

§ 6. (1) Das Baurecht gilt als unbewegliche Sache, das auf Grund des Baurechtes erworbene oder hergestellte Bauwerk als Zugehör des Baurechtes.

(2) Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und an dem Grundstücke, soweit im Baurechtsvertrag nichts anderes bestimmt ist, die Rechte des Nutznießers zu.

(3) Die für Gebäude geltenden Vorschriften finden auf das Baurecht entsprechende Anwendung.

§ 6 a. Einem Bauberechtigten kann von den anderen Bauberechtigten Wohnungseigentum eingeräumt werden (Baurechtswohnungseigentum). Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl.Nr. 417, in der jeweils geltenden Fassung gilt für das Baurechtswohnungseigentum sinngemäß.

§ 7. Ein Pfandrecht an einem Baurecht ist als gesetzmäßig sicher (§ 1374 ABGB) anzusehen, wenn die Belastung nicht die Hälfte des Wertes des Baurechtes übersteigt und die Schuld durch die vereinbarten Annuitäten oder durch gleichmäßige in Zeitabschnitten von höchstens einem Jahre fällige Ratenzahlungen spätestens im fünften Jahre vor Erlöschen des Baurechtes berichtigt sein wird.

§ 8. Die Löschung des Baurechtes kann vor Ablauf der Zeit, für die es bestellt ist, ohne Zustimmung der darauf eingetragenen Pfandgläubiger und anderer dinglich Berechtigten nur mit der Beschränkung bewilligt werden, daß die Rechtswirkung in Ansehung der Pfand- und anderen dinglichen Rechte erst mit deren Löschung einzutreten hat.

§ 9. (1) Bei Erlöschen des Baurechtes fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer. Gesetzliche Pfand- und Vorzugsrechte, die auf dem Baurecht haften, gehen auf das Grundstück über, sobald das Baurecht erlischt.

(2) Mangels anderer Vereinbarung ist dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertteiles des vorhandenen Bauwertes zu leisten.

§ 10. Wenn dem Bauberechtigten bei Erlöschung des Baurechtes nach Gesetz oder Vertrag eine Entschädigung für das Bauwerk gebührt, erstrecken sich Pfand- und andere dingliche Rechte an dem Baurecht auf die Entschädigung.

§ 11. Bei der Exekution auf ein mit Baurecht belastetes Grundstück sind die Vorschriften über die Exekution auf ein mit einer Dienstbarkeit belastetes Grundstück sinngemäß anzuwenden; Bauzinsforderungen sind als Einkünfte der Liegenschaft zu behandeln. Sofern zugunsten öffentlicher Abgaben, die nach den bestehenden Vorschriften ein gesetzliches Pfand- oder Vorzugsrecht am Grundstücke genießen, Zwangsversteigerung stattfindet, muß das Baurecht vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot übernommen werden.

§ 12. Die bestehenen Vorschriften über die Benützung der Unter- und Oberfläche eines Grundstückes bleiben unberührt.

II. Verfahren

§ 13. (1) Wenn dem Ansuchen um Eintragung des Baurechtes nach dem Grundbuchsstand und den vorliegenden Urkunden stattgegeben werden kann, ist es zunächst im Grundbuch anzumerken. Diese Anmerkung hat die Wirkungen einer Anmerkung der Rangordnung nach §§ 53 bis 56 des Allgemeinen Grundbuchsgesetzes 1955.

(2) Zugleich sind die zur Vorschreibung und Eintreibung der von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern, Zuschläge, Vermögensübertragungsgebühren und sonstigen öffentlichen Abgaben berufenen Organe, soweit diese Abgaben ein Vorzugsrecht vor den im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten genießen, aufzufordern, ihre Ansprüche binnen 14 Tagen bei Gericht anzumelden, widrigens sie dem einzutragenden Baurecht im Range nachstehen würden. Die Aufzufordernden sind in dem Gesuch um Eintragung des Baurechtes anzugeben. Der Beschluß ist den Aufgeforderten zu eigenen Handen zuzustellen.

§ 14. Ist innerhalb der Aufforderungsfrist kein das Vorzugsrecht genießender Anspruch angemeldet worden, so ist unverzüglich über die Eintragung des Baurechtes zu entscheiden. Sind solche Ansprüche angemeldet worden, so ist der Gesuchsteller von den Anmeldungen durch Beschluß in Kenntnis zu setzen. Die Eintragung des Baurechtes darf nur bewilligt werden, wenn die Berichtigung oder Sicherstellung der angemeldeten Ansprüche dargetan ist. Wenn dieser Nachweis nicht binnen sechzig Tagen nach der Verständigung von der Anmeldung dem Gericht erbracht wird, so ist die Anmerkung des Ansuchens von Amts wegen zu löschen.

III. Gebührenrechtliche Bestimmungen

§§ 15 bis 19 ...

IV. Schlußbestimmungen

§ 20. Mit dem Vollzuge dieses Gesetzes sind [Mein Minister für öffentliche Arbeiten] und [Meine Minister der Justiz und der Finanzen] betraut.