

BAURECHT

Auf der Liegenschaft 1220 Wien, Ziegelhofstraße 28 und Kolletschkagasse 2-4 wird auf Grundlage der Bestimmungen des Baurechtsgesetzes (BauRG) ein Gebäude auf fremdem Grund errichtet. Dazu dürfen wir Ihnen relevante Informationen zu den Besonderheiten des Baurechtsgesetzes vermitteln.

Baurecht nach dem Baurechtsgesetz bedeutet, dass die Eigentümer des Baurechtes bzw. des Gebäudes nicht ident sind mit den Eigentümern der Liegenschaft.

Der Bauträger, die *wohngut „Projekt Ziegelhofstraße“ GmbH* hat das Baurecht auf 80 Jahre an der Liegenschaft 1210 Wien, Ziegelhofstraße 28 und Kolletschkagasse 2-4 erworben, um auf dieser ein Gebäude mit mehreren Baurechtswohneinheiten zu errichten. Im Baurechtsvertrag wurden unter anderem die Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Erhaltung der Baurechtsliegenschaft, der Errichtung des Baurechtsgebäudes und der Instandhaltung des Baurechtsgebäudes gestaltet. In weiterer Folge übernehmen die Käufer der einzelnen Baurechtswohnungen die Position der *wohngut „Projekt Ziegelhofstraße“ GmbH*.

Nach Fertigstellung und Übergabe der Baurechtswohnungen an die Käufer wird an diesem Gebäude das Baurechtswohnungseigentum begründet.

Im Grundbuch wurde nach Erteilung der Baubewilligung und Baubeginn für die Baurechtseinlage (sohin für das Gebäude) eine eigene Einlagezahl (EZ 2044) errichtet. Auf dieser Baurechtseinlage wird das Baurechtseigentum der einzelnen Käufer im Grundbuch einverleibt und das Baurechtswohnungseigentum begründet.

Im Vergleich zum „normalen“ Wohnungseigentum gibt es zum Baurechtswohnungseigentum folgende Aspekte, die zu beachten sind:

- Entfall der Grundkosten: Da das Grundstück vom Käufer nicht miterworben wird, ist beim Erwerb einer Baurechtseigentumswohnung mit einem günstigeren Kaufpreis zu rechnen, dies im Vergleich zu einer „normalen“ Eigentumswohnung mit den gleichen Ausstattungsmerkmalen. Anteilig reduzieren sich die Nebenkosten beim Erwerb sowie der Finanzierungsaufwand.
- Grunderwerbssteuer fällt vom Kaufpreis zuzüglich des Vertragserrichtungshonorars, sowie des 18-fachen jährlichen Bauszinses an;

Eintragungsgebühr fällt vom Kaufpreis zuzüglich des 18-fachen jährlichen Baurechtszinses an.

- Der Baurechtswohnungskäufer muss, neben den Betriebskosten, einen monatlichen Baurechtszins (€ 1,55,-- je m² Wohnfläche, indexiert mit dem VPI) an den Liegenschaftseigentümer bezahlen.
- Für die Einräumung des Baurechtswohnungseigentums ist der Abschluss eines Baurechtswohnungseigentumsvertrages nötig. Dieser wird entsprechend einem „normalen“ Wohnungseigentumsvertrag gestaltet.

- Das Baurechtswohnungseigentumsrecht des Käufers wird in der eigenen Baurechtseinlage einverleibt.
- Der Baurechtswohnungseigentümer kann seine Wohnung belasten, etwa mit einem Pfandrecht der finanzierenden Bank.
- Ebenso kann der Baurechtswohnungseigentümer seine Wohnung verkaufen und vererben.
- Dem Baurechtswohnungseigentümer steht es frei, seine Wohnung zu vermieten. Es gelten hier die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG).
- Nach 80 Jahren, sohin zum 31.12.2099, erlischt das Baurecht. 5 Jahre vor Zeitablauf, somit nach 75 Jahren im Jahr 2094, werden die Baurechtsgeber den Baurechtswohnungseigentümern mitteilen, ob sie das Baurecht verlängern (auf maximal 100 Jahre) oder einen neuen Baurechtsvertrag abschließen wollen. Entweder nach 80 Jahren oder nach einer Verlängerung durch die Baurechtsgeber geht das Gebäude gegen Bezahlung einer Entschädigung in der Höhe von 20% des zum Zeitpunkt des Erlöschens noch vorhanden Bauwertes (Sachwertverfahren iSd § 6 LiegenschaftsbewertungsG) in das Eigentum der Baurechtsgeber über, damit erlischt auch das Baurechtswohnungseigentum und wird die Baurechtseinlage im Grundbuch gelöscht.

Zusammenfassend ist daher auszuführen, dass die Nutzungsrechte und Verfügungsmöglichkeiten des Baurechtswohnungseigentümers im Vergleich zu einem „normalen“ Wohnungseigentümer während der Laufzeit des Baurechtes im Wesentlichen ident sind.