

Der Baurechtsvertrag in seiner praktischen Anwendung - Eine Analyse von Baurechtsverträgen

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Mag. Markus Reithofer MSc MRICS

Mag. Judith Hofstadler

01055765

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. JUDITH HOFSTADLER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DER BAURECHTSVERTRAG IN SEINER PRAKTISCHEN ANWENDUNG - EINE ANALYSE VON BAURECHTSVERTRÄGEN", 121 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 15.09.2022

Unterschrift

KURZFASSUNG

Während das Instrument des „Bauens auf fremdem Grund“ bereits im römischen Recht verankert war, wird heutzutage von Privaten an einer „Immobilie mit Ablaufdatum“ wenig Gefallen gefunden. Die derzeitigen Entwicklungen am Immobilienmarkt fordern jedoch regelrecht Alternativen zur klassischen Eigentumsimmobilie. Mit dem 1912 eingeführten BauRG hat der Gesetzgeber – zusätzlich zum Superädifikat – eine Möglichkeit für Bauten auf fremdem Grund auch für Österreich geschaffen. Diese Arbeit befasst sich mit dem Rechtsinstrument des Baurechtes. Dabei wird in einem ersten Schritt ein historischer Abriss zum Entstehen des Baurechtes gegeben. Für die Beurteilung der praktischen Relevanz wurden die vom Bundesministerium für Justiz zur Verfügung gestellten Daten statistisch verarbeitet. Dies umfasst ua die Anzahl von Baurechten nach Bundesländern und Wiener Gemeindebezirken und Neubegründungen von Baurechten nach Bundesländern. Im Kapitel „Rechtliche Grundlagen“ werden die wesensbildenden Charakteristika, die Voraussetzungen für die Begründung eines Baurechtes und die Beendigung des Baurechtes abgehandelt. In einem weiteren Kapitel wird näher auf die zwingenden, wesentlichen sowie auch verbotenen Vertragsbestimmungen eingegangen, die für die Gestaltung und Durchführung von Baurechtsverträgen von Bedeutung sind. In Ergänzung zu den inhaltlichen Ausführungen werden auch themenbezogene Musterklauseln präsentiert. Im letzten Teil der Arbeit werden tatsächlich abgeschlossene Baurechtsverträge analysiert und die üblichen und besonderen Vertragsbestimmungen dieser Verträge erhoben und verglichen. Anhand dieser Verträge soll ermittelt werden, welche Vertragsgestaltung in der Praxis vorwiegend gewählt wird.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	1
2. Historie	4
3. Praktische Bedeutung	7
3.1. Statistische Aushebungen	8
3.2. Das Baurecht in anderen Rechtsordnungen	12
3.2.1. Deutschland	12
3.2.2. Schweiz	12
3.2.3. Großbritannien	13
4. Rechtliche Grundlagen	14
4.1. Begriff	14
4.1.1. Rechtsnatur	14
4.1.2. Begriffsabgrenzungen.....	15
4.2. Parteien	19
4.2.1. Baurechtsgeber / Grundeigentümer	19
4.2.2. Baurechtsnehmer	19
4.3. Umfang des Baurechtes	20
4.3.1. Dinglichkeit	20
4.3.2. Veräußerlichkeit / Vererblichkeit	21
4.3.3. Bauwerk	21
4.3.4. Dauer	23
4.3.5. Bauzins	24
4.4. Begründung des Baurechtes	28
4.4.1. Titel	29
4.4.2. Modus	29
4.4.3. Exkurs: Baurechtswohnungseigentum	32
4.5. Beendigung des Baurechtes	34
4.5.1. Beendigungsgründe.....	34

4.5.2. Rechtsfolgen.....	36
4.6. Exkurs: Grunderwerbsteuer.....	39
5. Der Baurechtsvertrag	40
5.1. Abänderungen	41
5.2. Vertragliche Regelungen	42
5.2.1. Zwingende Regelungen.....	42
5.2.2. Weitere Regelungen	44
5.2.3. Verbotene Regelungen.....	59
6. Analyse der Verträge	61
7. Schlussfolgerungen.....	69
Literaturverzeichnis	72
Abkürzungsverzeichnis	74
Abbildungsverzeichnis	75
Tabellenverzeichnis	75
Diagrammverzeichnis	75
Anhang	76
Vertrag A	76
Vertrag B	89
Vertrag C	94
Vertrag D	106

1. Einleitung

Der Erwerb von Eigentum steht bei vielen Österreicherinnen und Österreichern noch sehr weit oben auf der Liste der Lebensziele.¹ 73 Prozent der Mieter haben den Wunsch eine eigene Immobilie zu besitzen.² Aber wie damit umgehen, wenn dieses Lebensziel aufgrund der steigenden Grundstückskosten immer in weitere Ferne rückt? Kann auch mit einem „*Eigenheim auf fremdem Grund*“³ dieses Lebensziel erfüllt werden? Die Bezeichnung „*Eigenheim auf fremdem Grund*“ mag zwar paradox erscheinen, aber daraus ergeben sich folgende Vorteile: der Grundeigentümer, der das Grundstück als Wertanlage besitzt, muss dieses nicht verkaufen; lässt dieses aber auch nicht brach liegen. Die Personen, die nicht genug Eigenmittel für den Kauf eines Grundstückes haben, können sich an diesem Grundstück ein Baurecht einräumen lassen.⁴ Ein weiteres Interesse an der Vergabe von Baurechten sollten die Städte und Gemeinden haben, die mit diesem Instrument flexibel auf Stadtveränderungen reagieren können und somit eine konsequente und vernünftige Bodenpolitikstrategie erarbeitet werden kann.⁵

Die Beliebtheit an der „*Immobilie mit Ablaufdatum*“ hält sich noch in Grenzen. Einerseits wegen der stark emotionalen Bindung zum Eigenheim bzw. Eigentum sowie andererseits wegen des Bestrebens der Schaffung von Werten für die Nachkommen. Aufgrund der derzeitigen Entwicklung am Immobilienmarkt braucht es jedoch Alternativen zur klassischen Eigentumsimmobilie und wird diesbezüglich auch notgezwungen ein Umdenken passieren müssen. Der die Immobilienbranche derzeit sehr stark prägende Faktor der hohen Grundstückskosten, verhindert in diesen Zeiten oft die Schaffung von Wohnraum. Das meist stiefmütterlich behandelte Baurecht kann einen weiteren Markt eröffnen und zu einer teilweisen Entlastung der Immobilienbranche beitragen. Mit dem 1912 eingeführten BauRG hat der Gesetzgeber – zusätzlich zum Superädifikat – eine Möglichkeit für Bauten auf fremdem Grund auch in Österreich geschaffen. Seit Einführung des BauRG unterlag das Baurecht verschiedenen Trendbewegungen: Nach dem ersten Weltkrieg wurde das Instrument des Baurechtes

¹ Vgl. *IMAS Report International*, Eigentum als Lebensziel? Motive für die Schaffung von Eigentum, http://www.imas.at/images/imas-report/2019/05_Eigentum.pdf (abgerufen am 17.8.2022)

² Vgl. *Die Presse*, Viele Österreicher träumen vom Haus im Grünen, <https://www.die-presse.com/6014032/viele-oesterreicher-traeumen-vom-haus-im-gruenen> (abgerufen am 17.8.2022)

³ Vgl. a.a.O.

⁴ Vgl. a.a.O.

⁵ Vgl. *Pichler*, Stadtpunkte Nr 26: Wien wächst – Wien baut (2018) 42.

vermehrt genutzt um den Siedlern, die Häuser erbaut haben, eine Rechtsposition zu verschaffen. Später verlor das Baurecht an Bedeutung und verlagerte sich hauptsächlich in den öffentlichen Bereich. So sollte bei der Einführung des BauRG das Rechtsinstrument des Baurechtes vorrangig für soziale Zwecke geschaffen werden. Heutzutage sollte das Baurecht nach dem britischen Vorbild vielmehr als ausgleichendes Instrument gegen die steigenden Grundstückspreise dienen.

Bei der Auseinandersetzung und allgemeinen Überlegung zur aktuellen Situation am Immobilienmarkt, wo derzeit die Preise durch die Decke gehen, kam auch die Überlegung zum rechtlichen Instrument zur Steuerung solcher Situationen dazu. Dabei tauchte die Frage auf, wieso in Österreich, nicht wie in anderen Ländern, vielmehr auf das Instrument des Bauens auf fremden Grund gegriffen wird? So bestätigte eine sehr enge Freundin, die vor Jahren nach London ausgewandert ist, dass es bei einem Kauf einer Immobilie in London, die Regel ist, ein „zeitlich befristetes Eigentum“ zu erwerben. Dies war auch die Motivation zur Erarbeitung der Thematik des Baurechtes in der gegenständlichen Arbeit und Betrachtung der Praxisrelevanz des Rechtsinstrumentes des Baurechtes in Österreich, sowie insbesondere die Analyse der Vertragsgestaltung in der Praxis.

Im Rahmen dieser Arbeit sollen folgende Forschungsfragen beantwortet werden:

Ist der Baurechtsvertrag ein praxistaugliches Instrument? Wie sieht die praktische Umsetzung des Baurechtes in den Verträgen aus? Welche Besonderheiten bei der Vertragsgestaltung in der Praxis gibt es?

Im Ergebnis soll die Arbeit die Unterschiede in der Vertragsgestaltung von Baurechtsverträgen veranschaulichen. Die Arbeit soll zudem als kompakter Leitfaden bei der Erstellung eines Baurechtsvertrages dienen, indem in strukturierter Form die rechtlichen Grundlagen mit den praxistauglichen Vertragsbestimmungen durch themenbezogenen Musterklauseln präsentiert werden.

Die Basis der Arbeit bildet die Abbildung der rechtlichen Rahmenbedingungen des Baurechtes, die anhand einer umfangreichen Recherche der Literatur und Judikatur erhoben wurden. Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen werden Baurechtsverträge analysiert und verglichen. Die analysierten Baurechtsverträge wurden aus der öffentlich zugänglichen Urkundensammlung des Grundbuches ausgehoben. Analysiert werden insbesondere die wesentlichen und besonderen Vertragsbestimmungen. Bei der Auswahl der Baurechtsliegenschaften wurde darauf Bedacht genommen, dass es sich bei den Baurechtsgebern um unterschiedliche Rechtssubjekte handelt.

Es wurden sowohl Baurechtsverträge von öffentlichen, als auch privaten Baurechtsgebern ausgewählt. In Bezug auf die Lage der Liegenschaften wurden nur Baurechtsverträge von Liegenschaften in Wien ausgewertet.

Im ersten Teil der Arbeit wird ein historischer Abriss zum Entstehen des Baurechtes gegeben. Weiters werden für die Beurteilung der praktischen Relevanz des Baurechtes die vom Bundesministerium für Justiz zur Verfügung gestellte Daten verarbeitet. Dies umfasst ua die Anzahl von Baurechten nach Bundesländern und Wiener Gemeindebezirken und Neubegründungen von Baurechten nach Bundesländern. Die Arbeit befasst sich zudem genau mit den rechtlichen Rahmenbedingungen des Baurechtes und den gesetzlichen Bestimmungen. Dies umfasst deren wesensbildenden Charakteristika und Voraussetzungen für die Begründung eines Baurechtes. In einem weiteren Kapitel wird näher auf die zwingenden, wesentlichen, sowie auch verbotenen Vertragsbestimmungen eines Baurechtsvertrages eingegangen, die für die Gestaltung und Durchführung von Baurechtsverträgen von Bedeutung sind. In Ergänzung zu den inhaltlichen Ausführungen werden auch themenbezogene Musterklauseln präsentiert. Im letzten Teil der Arbeit werden tatsächlich abgeschlossene Baurechtsverträge analysiert und die üblichen und besonderen Vertragsbestimmungen dieser Verträge erhoben und verglichen. Anhand dieser Verträge soll ermittelt werden, welche Vertragsgestaltung in der Praxis vorwiegend gewählt wird.

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Arbeit auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen gelten sowohl für Frauen als auch für Männer.

2. Historie

Eine geschichtliche Betrachtung zeigt, dass bereits im nachklassischen Recht in Ansätzen schon eine Loslösung von dem römisch-rechtlichen Grundsatzes „superficies solo cedit“, der die strenge Bindung des Gebäudes an das Grundstück vorsah, vorhanden war. Bereits Kaiser Julian gestand Gebäude, die unerlaubter Weise auf öffentlichem Grund erbaut wurden, das Eigentumsrecht zu. Jedoch unter Auferlegung einer Zinszahlungspflicht. Auch gegen Ende des 4. Jahrhunderts wurde die Rechtsansicht vertreten, dass an einem Gebäude, welches auf fremdem Grund mit Erlaubnis des Eigentümers erbaut wurde, Eigentum erworben werden kann. In Ansätzen wurde damit schon der heute noch vorhandene Superädifikatsbegriff sowie das (Erb-)Baurecht geprägt.⁶

Es bestehen gewisse Parallelen des heutigen Baurechtes zur mittelalterlichen städtischen Leihe. Bei der mittelalterlichen städtischen Leihe wurde einem Leihnehmer ein Nutzungsrecht unter Vereinbarung einer Zinsverpflichtung eingeräumt. Das Nutzungsrecht konnte vererbt und veräußert werden. Das durch den Leihnehmer errichtete Gebäude ging in sein Eigentum über. Auch im 17. und 18. Jahrhundert kam das Rechtinstrument der städtischen Bauleihe noch zur Anwendung. Anders als die mittelalterliche städtische Leihe wurde der Leihnehmer schneller Volleigentümer.

Das am 1.1.1812 in Kraft getretene Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) in seiner Ursprungsfassung beinhaltete zwar auch Regelungen für „Bauten auf fremdem Grund“. Diese Regelungen betrafen jedoch nur Bauten, die ohne Zerstörung ihrer Substanz räumlich verlegt werden können und sohin als bewegliche Sachen eingeordnet wurden. Die Eigenschaft der Versetzung des Gebäudes ohne Substanzverletzung ist charakterisierend für das klassische Superädifikat. Wohl galten auch neben dem klassischen Superädifikaten mit dem Boden fest verbundene Bauten als Superädifikat „zweiter Art“. Aufgrund der Einordnung zu den beweglichen Sachen, war die Eigentumsübertragung bei Superädifikaten entsprechend der Regelungen für bewegliche Sachen durchzuführen.

Vor Erlassung des österreichischen BauRG in 1912 gab es bereits Anfragen und eine Petition zur Erlassung einer Einführung eines (Erb-)Baurechtes. Auf Basis einer Petition der Zentralstelle für Wohnungsreform wurde das österreichische

⁶ Vgl. Hofmeister in Kletečka/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund: Bauwerke iSd BauRG und Superädifikate² (2004) Rz 1ff.

Baurechtsgesetz vom 26.04.1912, RGBl 86, erlassen. Der österreichische Gesetzgeber hat im Gegensatz zu den Regelungen in Deutschland und der Schweiz eine Mindestdauer von 30 Jahren aufgenommen. Gemäß § 3 BauRG a.F. wurde die Baurechtsdauer mit 80 Jahren beschränkt.⁷ Das Baurecht war bereits mit Einführung hauptsächlich als soziales Instrument gedacht, um leistbaren Wohnraum zu schaffen. Zum Schutz vor spekulativ-motivierter Wohnraumschaffung wurde die Einräumung von Baurechten nur öffentlichen Rechtsträgern, gemeinnützigen Organisationen und Kirchen gestattet.⁸ Dem konkreten Gesetzeswortlaut des § 2 BauRG in der Fassung von 15.06.1912 nach, konnte ein Baurecht nur an Grundstücken „*eines Staates, eines Landes, Bezirkes, einer Gemeinde oder eines öffentlichen Fonds begründet werden. Kirchen, Pfründen, kirchliche Anstalten oder Gemeinschaften und gemeinnützige Anstalten oder Vereinigungen können an ihren Grundstücken ein Baurecht begründen, wenn im einzelnen Falle durch Anspruch der politischen Landesbehörde festgestellt ist, daß die Begründung dem öffentlichen Interesse entspricht*“⁹ begründet werden. Während der österreichische Gesetzgeber versuchte – anders als in anderen Rechtsordnungen – mit dieser Einschränkung den sozialen Aspekt dieses Rechtsinstrumentes zu bekräftigen, konnte dies in der Nachkriegszeit und dem Wiederaufbau nicht sein entsprechendes soziales Zutun leisten, da genau aufgrund dieser Einschränkung oftmals auf das schon etablierte Superädifikat zurückgegriffen wurde. Das Rechtsinstrument konnte sich, anders als vom Gesetzgeber geplant, nicht unbedingt durchsetzen.¹⁰

Die Erlassungen des BauRG sollte auch keine Änderungen bei den klassischen Superädifikaten bringen. Ungeregelt blieben jedoch auch im BauRG jene Superädifikate, die als feste Bauten errichtet wurden, da der Gesetzgeber es unterlassen hatte, diesbezüglich Neuregelungen und rechtliche Sicherheit für jene Eigentümer zu schaffen.¹¹

Die oftmals mit Erlassung des BauRG geforderte Novellierung und Neuregelung zu den Superädifikaten erfolgte im Zuge der Teilnovellierung des ABGB aus 1916. Mit dieser Novelle wurde geregelt, dass bei Bauwerken auf fremdem Grund und der fehlenden Belassungsabsicht, sohin Superädifikate, eine beglaubigte Urkunde bei Gericht hinterlegt werden muss. Damit wurde als Modus für die Übertragung die Urkundenhinterlegung vorgesehen.

⁷ § 3 Baurechtsgesetz RGBl. Nr. 86/1912.

⁸ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz: Praxiskommentar² (2020) § 1 Rz 1.

⁹ § 2 BauRG.

¹⁰ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 1 Rz 3ff.

¹¹ Vgl. *Hofmeister in Kletečka/Rechberger/Zitta*, Bauten auf fremdem Grund² Rz 1ff.

Mit dem Ziel der Schaffung von mehr Rechtssicherheit für das Baurecht und Steigerung der Anzahl der Baurechtsbestellungen, wurde im Jahr 1990 das BauRG novelliert.¹² Anlass für die Novellierung des BauRG war ein Rechtsfall, bei dem sich der OGH mit dem Thema der Wertsicherung des Bauzinses auseinandersetzen musste. Konkret klagte ein Baurechtsnehmer die Rückerstattung von bereits erlegten wertgesicherten Zahlungen ein. Der OGH entschied, dass bereits bezahlte Beträge bei Geschäftsräumlichkeiten nicht zurückbezahlt werden müssen.¹³ Mit der BauRG-Novelle aus 1990 wurden vier wesentliche Neuerungen eingeführt: der die Verbreitung des Baurechtes hindernde § 2 des BauRG wurde aufgehoben, wodurch die Beschränkung des Kreises der Baurechtsgeber nicht mehr bestand und sohin allen Grundeigentümern ermöglicht wurden ein Baurecht zu bestellen. Zudem wurde die Mindestdauer von 30 auf 10 Jahre reduziert und die maximale Bestelldauer auf 100 Jahre angehoben. Im BauRG 1912 war die Bestelldauer auf maximal 80 Jahre beschränkt. Als weitere wesentliche Änderung wurde eingeführt, dass der Baurechtszins wertgesichert werden kann. Auch diese Änderung sollte dazu beitragen, dass mehr Baurechte bestellt werden und nicht wie in der Vergangenheit vermehrt zu Superädifikationen gegriffen wird. Als letzte wesentliche Änderung wurde das Baurechtswohnungseigentum eingeführt.¹⁴

¹² Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 1 Rz 5.

¹³ Vgl. *Hofmeister* in *Kletečka/Rechberger/Zitta*, Bauten auf fremdem Grund² Rz 9.

¹⁴ Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz (2021) 3.

3. Praktische Bedeutung

Das im Jahr 1912 erlassene Rechtsinstrument des Baurechtes verbreitete sich in Österreich in den Anfangsjahren nur sehr schlecht. Einfluss auf die mangelnde Durchsetzung des Baurechtes hatte einerseits die Einschränkung der Baurechtsgeber, sowie andererseits der Beginn des ersten Weltkrieges. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation wurden auch durch öffentliche und kirchliche Institute sehr selten Baurechte bestellt. Die Stadt Wien bestellte in den ersten Jahren nach dem ersten Weltkrieg noch vermehrt Baurechte. Auch hier handelte es sich um Baurechtsbestellungen mit sozialem Zweck. Konkret betraf dies von Siedlern errichtete Bauten, denen eine rechtliche Basis gegeben werden sollte. Im Jahr 1923/24 widmete sich die Stadt Wien, im Zuge des großen Wohnbauprogramms, intensiver dem kommunalen Wohnbau. Dabei wurden großteils keine Bauten auf fremdem Grund errichtet, wodurch das Baurecht allgemein an Bedeutung verlor.

Die Bestellung von Baurechten beschränkte sich bis nach dem zweiten Weltkrieg hauptsächlich auf gewerbliche Bauten (zB Tiefgaragen). Viele kirchliche und staatliche Institutionen blieben bei dem alt bewährten und bekannten im ABGB geregelten Rechtsinstitut des Superädifikats. Auch der Umstand, dass die Wertsicherung des Baurechtszinses für jene Rechtsträger zur Umsetzung von geförderten Wohnbauten unumgänglich war und damals beim Baurecht keine Wertsicherung des Bauzinses zulässig war, stellt sich als bremsender Faktor bei der Etablierung des Baurechtes dar.¹⁵

Seit der Novellierung des BauRG 1990 konnte ein Anstieg an Baurechten verzeichnet werden. Bei den geförderten Bauvorhaben wird meist auf das Instrument des Baurechtes statt dem Superädifikat gegriffen, da die für die Finanzierung erforderlichen Grundlagen vorhanden sind.¹⁶ Eine Ablöse des alt bewährten Instruments des Superädifikats erfolgte aber auch mit der Novelle des BauRG nicht, da bei Superädifikaten die vertragliche Ausgestaltung weniger Schranken aufweist. Zudem können die abgabenrechtlichen Regelungen bei Superädifikaten vorteilhafter sein, da nicht wie bei Baurechten bei erstmaliger Begründung Grunderwerbsteuer zu bezahlen ist. Es ist lediglich die Vergebühnung des Bestandsvertrags vorzunehmen.¹⁷

¹⁵ Vgl. Hofmeister in Kletečka/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund² Rz 8.

¹⁶ Vgl. a.a.O.

¹⁷ Vgl. a.a.O.

Durch die – vor allem in den Ballungszentren herrschende – Grundstücksknappheit und Preissteigerungen bei Grundstücken ist davon auszugehen, dass in Zukunft dem Instrument des Baurechtes mehr Aufmerksamkeit geschenkt wird. Insbesondere auch mit dem Hintergrund, dass es die Möglichkeit von Baurechtswohnungseigentum gibt. Nach dem Vorbild der „leasehold property“ in Großbritannien, die beim dortigen Wohnungsmarkt die Regel ist (siehe dazu Punkt 4.3.), können somit flexiblere Immobilienprojekte realisiert werden.

3.1. Statistische Aushebungen

In Österreich bestehen aktuell gesamt 40115 Baurechtsliegenschaften. Davon befinden sich 10215 in Wien. Innerhalb der Stadtgrenzen von Wien befinden sich im Bezirksgericht Sprengel Donaustadt die meisten Baurechte, konkret 4198. Durch das Stadtentwicklungsprojekt Seestadt Aspern wurden in der Donaustadt ein Großteil der Neubauten dieser Projekte mit Baurechten verwirklicht, wodurch auch dieser Wiener Gemeindebezirk die meisten Baurechte aufweist. Im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf befinden sich die zweitgrößte Anzahl an Baurechten, nämlich 1570. Bei den weiteren Wiener Gemeindebezirken liegt die Gesamtzahl von Baurechtsliegenschaften zwischen 65 und 641 (siehe Tabelle 1).

Wiener Gemeindebezirke	Anzahl Baurechts-Liegenschaften
Donaustadt (23.)	4198
Floridsdorf (21.)	1570
Hietzing (13.)	641
Leopoldstadt (2.), Brigittenau (20.)	612
Innere Stadt (1.) Landstraße (3.), Wieden (4.), Margareten (5.), Mariahilf (6.), Simmering (11.)	607
Rudolfsheim-Fünfhaus (15.), Penzing (14.)	605
Hernals (17.), Ottakring (16.)	584
Josefstadt, (8.) Neubau (7.), Alsergrund (9.)	574
Liesing (23.)	333
Döbling (19.)	233
Favoriten (10.)	193
Meidling (12.)	65
Gesamt	10.215

Tabelle 1: Anzahl Baurechtsliegenschaften Wien (eigene Darstellung; Datenquelle: Bundesministerium für Justiz – die Daten wurden direkt vom Bundesministerium für Justiz über Anfrage zur Verfügung gestellt; Stand August 2022)

Klarstellend wird festgehalten, dass die statistische Aushebung der Daten auf Basis der Baurechtseinlagezahlen erhoben wurde und daher einige Bezirke aufgrund deren Bezirksgerichtszuständigkeit zusammengefasst wurden.

Wie bereits unter Punkt 3 ausgeführt, kam dem Rechtsinstrument des Baurechtes bis zur Erlassung der Novelle im Jahr 1990 eine nur sehr untergeordnete Bedeutung zu, so wurde in den Jahren zwischen 1922 und 1951 im Durchschnitt jährlich nur vier Baurechte neu begründet. In den Jahren (1987/1988) vor Erlassung der Novelle wurden auch nur etwa 100 Baurechte neu begründet. Ein Anstieg der Neubegründeten Baurechte konnte ab dem Jahr 1991 verzeichnet werden. Im Jahr 1993 wurde sogar eine Anzahl von 848 Baurechten neu begründet. Die mit der Novelle verbundene „Öffnung des Instrumentes“ des Baurechtes auch für Private machte sich – wenn auch erst einige Jahre später – auch in den Zahlen der Neubegründungen bemerkbar. Im Jahr 2003 wurden erstmals mehr als 1000 Baurechte neu begründet. Seit dem Jahr 2013 wurden (mit Ausnahme im Jahr 2016) stets über 2000 Neubegründungen vorgenommen (siehe Diagramm 1).

Neubegründungen Baurechte 1922 - 2021

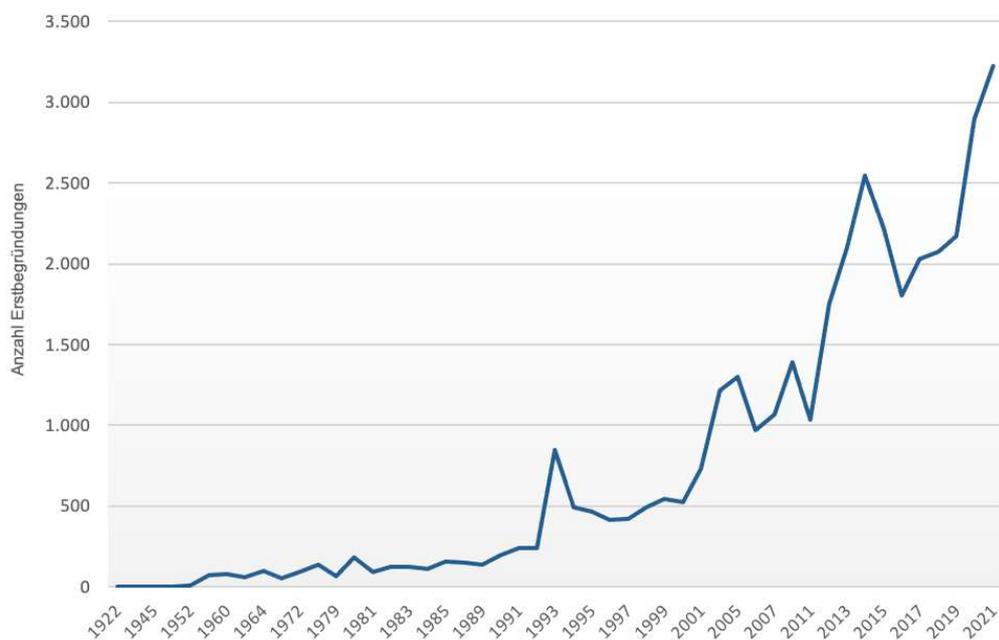


Diagramm 1: Neubegründungen Baurechte in den Jahren 1922 bis 2021 (eigene Darstellung; Datenquelle: Bundesministerium für Justiz; Stand August 2022)

Sieht man sich die Entwicklung des Rechtsinstrumentes an, so ist ein deutlichen Anstieg der praktischen Bedeutsamkeit zu beobachten. Im Jahr 2021 wurden erstmals mehr als 3000 neue Baurechtseinlagen im Grundbuch eröffnet. Es ist davon

auszugehen, dass – insbesondere aufgrund der aktuellen Situation – ein Anstieg von Neugründungen zu verzeichnen sein wird. So wurden bis August 2022 bereits 2175 Baurechte neu begründet (siehe Diagramm 1).

Die praktische Relevanz für Baurechte ist in der Regel in urbanen Bereichen höher, da hier mehr Notwendigkeit für Wohnraumschaffung vorhanden ist. Zudem sind die Grundstückspreise regelmäßig höher wie im ländlichen Raum. Dies zeigt sich auch, wenn man sich die Verteilung der Neugründungen auf die Bundesländer ansieht. In Wien wurden in den Jahren von 2018 bis 2022 – mit Ausnahme im Jahr 2021 immer die meisten Baurechte in Österreich neu begründet. Bei der Anzahl der Neugründungen folgt Niederösterreich. Während im Jahr 2020 Salzburg und Oberösterreich in etwa die gleiche Anzahl an Neugründungen aufweisen konnte, ist in Salzburg seit 2021 ein Anstieg zu erkennen (siehe Diagramm 2).

Neubegründungen Baurechte nach Bundesländer und Jahren

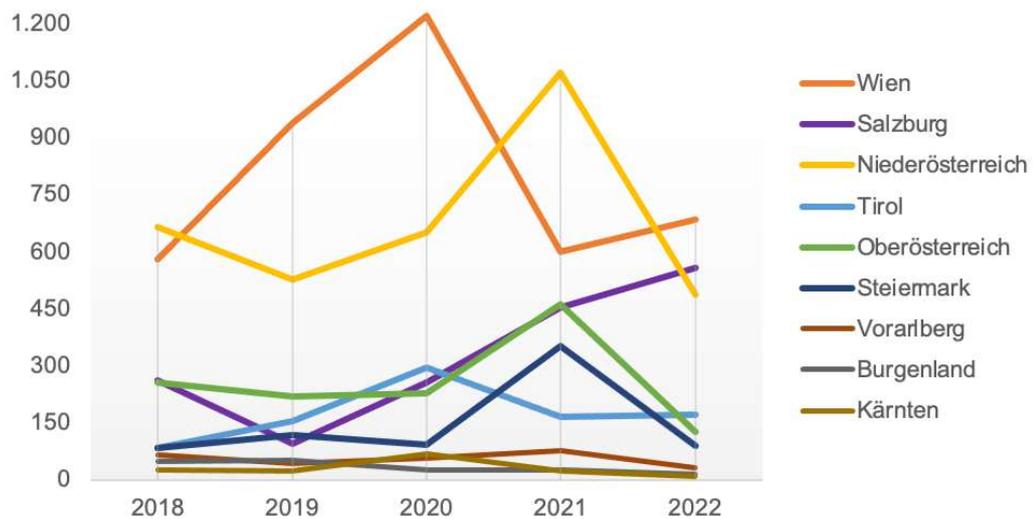


Diagramm 2: Neubegründungen Baurechte nach Bundesländer und für die Jahre 2018 bis 2022 (eigene Darstellung; Datenquelle: Bundesministerium für Justiz, Stand August 2022)

Vergleicht man die Anzahl der neu begründeten Baurechte pro Bundesland mit den durchschnittlichen Grundstückspreisen der Bundesländer, so wird offensichtlich, dass insbesondere in Wien, Salzburg, Tirol, Burgenland und Kärnten eine Korrelation dieser beiden Komponenten besteht. Dies bedeutet, je höher die Grundstückspreise sind, desto mehr Baurechte werden bestellt und je niedriger die Grundstückspreise sind, desto weniger Baurechte werden bestellt. Im Fall des Bundeslandes

Niederösterreich steht die Anzahl der Baurechte nicht in Relation zu den durchschnittlichen Grundstückspreisen, da die Grundstückspreise insbesondere im Wiener Speckgürtel deutlich über dem durchschnittlichen Grundstückspreis für das Land Niederösterreich liegen. Daher kommt es insbesondere in diesem Bereich vermehrt zu Neubegründungen von Baurechten (siehe Diagramm 3).

**Gegenüberstellung
Anzahl Baurechte und durchschnittliche
Grundstückspreise
nach Bundesländer**

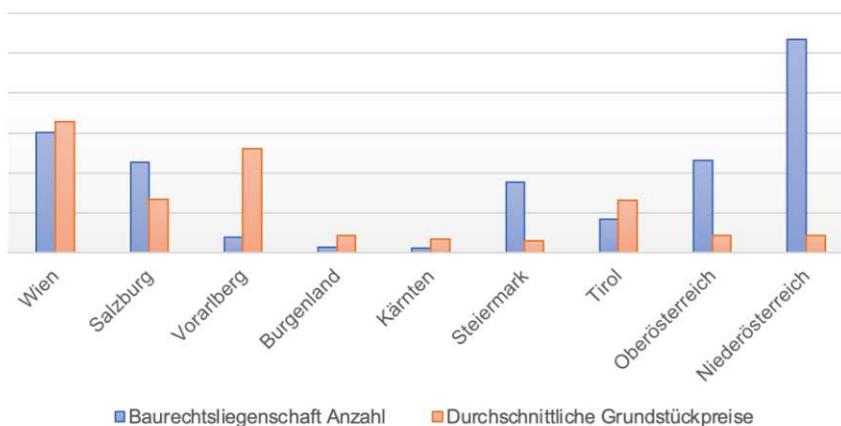


Diagramm 3: Gegenüberstellung Anzahl Baurechte aus dem Jahr 2021 und durchschnittliche Grundstückspreise 2021 nach Bundesländer (eigene Darstellung; Datenquelle: Anzahl Baurechtsliegenschaft: Bundesministerium für Justiz; durchschnittliche Grundstückspreise: Statistik Österreich)

Die Neugründungen im Jahr 2022 (bis August 2022) lagen bei den drei Bundesländern Niederösterreich, Wien und Salzburg zwischen 487 und 685, wodurch bei diesen drei Bundesländer die meisten Baurechte begründet wurden (siehe Diagramm 3).

**Neubegründungen Baurechte 2022
nach Bundesländer**

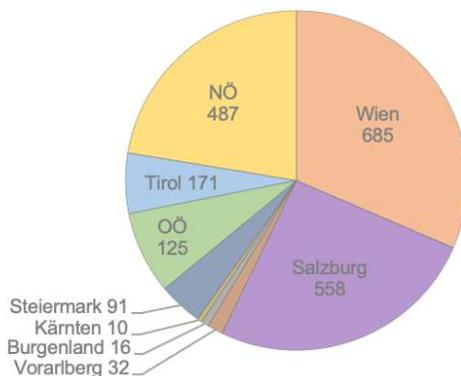


Diagramm 4: Anzahl Neubegründungen Baurechte im Jahr 2022 (bis August 2022) nach Bundesländern (eigene Darstellung; Datenquelle: Bundesministerium für Justiz; Stand August 2022)

3.2. Das Baurecht in anderen Rechtsordnungen

Während die österreichische Rechtsordnung bis 1912 ausschließlich das – in anderen Rechtsordnungen vollkommen unbekannte – Superädifikat kannte, gab es in anderen Ländern schon Regelungen, die dem österreichischen Baurecht gleichkamen und in diesem Sinne auch als Leitbilder für die Erlassung des österreichischen BauRG dienten.

Auch „Extremformen“ von Bauten auf fremdem Grund bestehen in anderen Rechtsordnungen, so steht das gesamte Stadtgebiet von Hongkong im Eigentum der „People’s Republic of China“. Der Staat steuert somit sämtliche Immobilientransaktionen. Jede einzelne in Hongkong bestehende Immobilie (mit Ausnahme der St. John’s Cathedral) ist eine sog. „leasehold property“. Der Staat kontrolliert damit die Immobilienentwicklung und Nutzung von Grund und Boden, indem er als Grundeigentümer die Rechte zum Bau bzw. der Nutzung von Immobilien vertraglich meist im Zuge von Auktionen für einen bestimmten Zeitraum vergibt.¹⁸

3.2.1. Deutschland

In dem am 1.1.1900 in Deutschland in Kraft getretene BGB wurde das Erbbaurecht als dingliches, vererbliches und veräußerliches Nutzungsrecht aufgenommen. Das Erbbaurecht stand anders wie in anderen Rechtsordnungen von Beginn an nicht nur öffentlichen Rechtsträgern zur Verfügung.¹⁹

Heute finden sich die Regelungen zum Erbbaurecht im deutschen Erbbaurechtsgesetz. Die Erbbaurechtdauer liegt in Deutschland meist zwischen 60 bis 99 Jahren bei einer Wohnnutzung.²⁰

3.2.2. Schweiz

Dem deutschen BGB folgte auch das in der Schweiz im Jahr 1907 erlassene ZGB. Das Schweizer Baurecht war anders wie das deutsche Erbbaurecht als Dienstbarkeit und nicht als dingliches Recht ausgestaltet. Auch damals war in der Schweiz – wie

¹⁸ Vgl. *DLA PIPER*, Formen des Immobilienbesitzes / Sonderverwaltungszone Hongkong <https://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=sale-and-purchase&s=ownership-of-real-estate&q=forms-of-real-estate-ownership&c=HK> (abgerufen am 2.8.2022).

¹⁹ Vgl. *Hofmeister in Kletečka/Rechberger/Zitta*, Bauten auf fremdem Grund² Rz 4.

²⁰ Vgl. *Sebastian/Wagner/Fritz*, Erbbaurecht als Anlageform für institutionelle Investoren, ZIÖ 6, 81-110.

auch im österreichischen Baurecht – schon vorgesehen, dass für das Baurecht eine eigene Einlage im Grundbuch dafür eröffnet werden muss.²¹

Auch heute finden sich die Regelungen zum Schweizer Baurecht noch im ZGB. Die Mindestdauer für Baurechte beträgt in der Schweiz 30 Jahre. Die Maximaldauer sind 100 Jahre. Wie auch in Deutschland und Österreich gibt es in der Schweiz eine „Heimfallsregelung“, demnach fällt nach Ende der Baurechtdauer das auf dem Grundstück errichtete Gebäude in das Eigentum des Grundeigentümers gegen Leistung einer Entschädigung an den Baurechtsnehmer.²²

3.2.3. Großbritannien

In Großbritannien wird unterschieden in „freehold property“ und „leasehold property“. Als „freehold property“ wird das Volleigentum an Grund und Boden bzw. Gebäude verstanden.²³ Das „leasehold property“ ist in etwa vergleichbar mit dem österreichischen Baurecht. Während dem Baurecht im Vergleich zum Volleigentum in Österreich eine eher minderwertige Bedeutung zukommt, ist in Großbritannien – vor allem in Städten – das „leasehold“ die Regel. Der Kauf einer Wohnung in Städten, wie zB in London, erfolgt eben fast ausschließlich über „leasehold“. Der „leaseholder“ (vergleichbar zum Baurechtsnehmer in Österreich) schließt einen Vertrag (vergleichbar mit Baurechtsvertrag in Österreich) mit dem „landlord“ oder „freehold“ (vergleichbar mit Baurechtsgeber in Österreich) über die Nutzung (einschließlich Bau) des Grundstückes für eine bestimmte Dauer. Die Dauer beträgt in der Regel zwischen 99 und 199 Jahren.²⁴

²¹ Vgl. *Hofmeister in Kletečka/Rechberger/Zitta*, Bauten auf fremdem Grund² Rz 4.

²² Vgl. Baurecht (Schweiz), [https://de.wikipedia.org/wiki/Baurecht_\(Schweiz\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Baurecht_(Schweiz)) (abgerufen am 30.7.2022).

²³ Vgl. Leasehold property, <https://www.gov.uk/leasehold-property> (abgerufen am 30.7.2022)

²⁴ Vgl. *Sebastian/Wagner/Fritz*, Erbbaurecht als Anlageform für institutionelle Investoren, ZIO 6, 81-110.

4. Rechtliche Grundlagen

Für „Bauten auf fremdem Grund“ kennt das geltende Recht zwei Rechtsinstrumente, das Baurecht und das Superädifikat. Die Regelungen zum Baurecht finden sich in dem am 26.4.1912 erlassenen Gesetz betreffend das Baurecht (Baurechtsgesetz – BauRG). Die Regelungen finden sich aufgeteilt in zwanzig Paragraphen, wodurch die gesetzlichen Bestimmungen sehr überschaubar sind. Die Regelungen zum Superädifikat finden sich in § 435 ABGB. In der gegenständlichen Arbeit wird auf das Rechtsinstrument des Baurechtes Bezug genommen. Ausführungen zum Rechtsinstrument des Superädifikats finden sich lediglich im Zuge von Vergleichen mit dem behandelten Rechtsinstrument des Baurechtes.

4.1. Begriff

Der Begriff des Baurechtes wurde in § 1 BauRG wie folgt definiert *„Ein Grundstück kann mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht).“*²⁵ Gemäß der Definition in § 1 Abs 1 BauRG gibt der Gesetzgeber bereits einige bei der Einräumung eines Baurechtes einzuhaltende Bedingungen. Diese Anforderungen sind jedoch nicht abschließend in § 1 BauRG definiert und es finden sich in den Folgeparagraphen des BauRG noch einige weitere zwingende Vorschriften für die Begründung von Baurechten.²⁶

4.1.1. Rechtsnatur

Nach dem allgemeinen sachenrechtlichen Grundsatz „superficies solo cedit“ teilen das Gebäude, aber auch der Luftraum, Untergrund und schlichtes Zubehör das Schicksal der Liegenschaft. Unter Gebäuden werden Bauwerke im Sinne des § 297 ABGB verstanden, die grundfest errichtet wurden.²⁷ Gebäude werden demnach im Regelfall unselbständige Bestandteile der Liegenschaft.²⁸ Dies gilt nicht beim Baurecht, dem Superädifikat und dem Kellereigentum. Es geschieht hier eine Durchbrechung des Grundsatzes „superficies solo cedit“, wodurch es möglich ist, ein Bauwerk

²⁵ § 1 BauRG.

²⁶ Vgl. Krist /Pinetz in Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG Baurechtsgesetz: Kommentar (2021) § 1 Rz 5.

²⁷ Vgl. VwGH, 14.05.1997, 97/07/0012.

²⁸ Vgl. Holzner in Rummel/Lukas, ABGB⁴ § 297 (Stand 1.7.2016, rdb.at).

auf fremdem Grund zu errichten. Der Eigentümer des Grundes wird dadurch nicht Eigentümer des Bauwerkes.²⁹ Über die Rechtsnatur des Baurechtes besteht ein Meinungsstreit. Es ist daher strittig, ob das Baurecht „*als einheitliches, vertraglich ausgestaltetes Rechtsverhältnis oder als aufgespaltenes, weitgehend obligatorisches Rechtsverhältnis qualifiziert*“ wird.³⁰ Geht man von einem einheitlichen, dinglichen Recht aus, kommt dem gesamten Inhalt des Baurechtsvertrages dingliche Wirkung zu und das Baurecht kann nur mit demselben Vertragsinhalt übertragen werden. Für den Fall, dass man bei dem Baurecht von einem aufgespaltenen, weitgehend obligatorischen Rechtsverhältnis ausgeht, können nur bestimmte Vertragsinhalte dingliche Wirkung entfalten. Konkret können dies nur jene Vertragsbestimmungen sein, die als gesetzliche Mindestbestimmungen geregelt sind.

§ 6 Abs 1 BauRG regelt wie folgt:

„Das Baurecht gilt als unbewegliche Sache, das auf Grund des Baurechtes erworbene oder hergestellte Bauwerk als Zugehör des Baurechtes.“³¹

Demnach ist das Baurecht als unbewegliche Sache einzuordnen. Das auf der Baurechtsliegenschaft befindliche Bauwerk ist Zugehör zum Baurecht und sohin wie bei einem Volleigentum unselbständiger Bestandteil der Baurechtsliegenschaft. Eigentümer des Baurechtes, verbunden mit dem Gebäude, wird der Baurechtsnehmer. Bei Begründung eines Baurechtes entstehen zwei getrennte Rechtsobjekte. Das erste Rechtsobjekt, welches bereits vor Begründung des Baurechtes bestanden hat, ist die Liegenschaft. Das zweite Rechtsobjekt ist das Baurecht. Daher ist immer zu unterscheiden zwischen dem Eigentum an der Liegenschaft / Grundstück und dem Eigentum am Baurecht. Diese Trennung spiegelt sich auch im Grundbuch (Trennung in Stammeinlage und Baurechtseinlage) wieder.

4.1.2. Begriffsabgrenzungen

Zum Baurechtsbegriff im Bauwesen

Der in § 1 BauRG definierte Begriff ist zu unterscheiden von dem Baurechtsbegriff mit dem die rechtlichen Vorschriften für den Bau von Gebäuden gemeint sind. Der Begriff kann in diesem Sinne ein pauschaler Sammelbegriff für die öffentlich-rechtlichen

²⁹ Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz 5.

³⁰ Vgl. *Krist / Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 1 Rz 1.

³¹ § 6 Abs 1 BauRG.

Regelungen, also die Baugesetze und Bauordnungen (zum Beispiel Wiener Bauordnung, Bautechnikgesetz, etc.), sein.³² Davon umfasst sind alle Gesetze und Verordnungen, die für die Errichtung eines Bauwerkes maßgeblich sind. Zumeist betrifft dies die Rechtsbeziehung des Bauherren zum Staat. Auch umfasst sein können die privatrechtlichen Regelungen, die die Rechtsbeziehungen aller bei der Errichtung eines Bauwerkes beteiligten Personen untereinander betreffen.³³ Dies können zum Beispiel Regelungen betreffend das Auftragsverhältnis zwischen Bauherren und Auftragnehmer sein.

Zum Superädifikat

Das der österreichischen Rechtsordnung bereits vor dem Baurecht bekannte Superädifikat hinterlässt in einigen Bereichen den Anschein eines parallelen Rechtsinstrumentes zum Baurecht. Es gibt jedoch schon einige Unterschiede: die praktische Verwendung des Superädifikats ist vor allem für Bauwerke für die vorübergehende Nutzung relevant.³⁴

In § 435 ABGB wie folgt definiert: „(...) *Bauwerken, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, daß sie nicht stets darauf bleiben sollen, sofern sie nicht Zugehör eines Baurechtes sind.*“

Das Superädifikat entsteht nicht wie das Baurecht mit Verbücherung im Grundbuch, sondern es ist dafür lediglich die Bauführung auf fremden Grund ohne Belassungsabsicht notwendig. Eine Begründung eine Superädifikats ist daher nicht unbedingt offenkundig aus dem Grundbuch ersichtlich. Als Übertragungsmodus ist beim Superädifikat die Urkundehinterlegung notwendig.³⁵

Für die Begründung eines Baurechtes gibt es die Schriftformerfordernis. Das Superädifikat kann ohne Vertrag begründet werden – es gibt daher kein Schriftformerfordernis.³⁶

Während es sich beim Baurecht um ein dingliches Recht handelt und das Bauwerk als unselbständiges Zugehör zur Baurechtsliegenschaft angesehen wird, wird das

³² Baurecht und Bauordnungen, https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/bauen/Seite.2260200.html (abgerufen am 3.8.2022)

³³ Vgl. *Wirth/Pfisterer/Schellenberg*, Privates Baurecht praxisnah: Basiswissen mit Fallbeispielen³ (2021) 3.

³⁴ Vgl. *Bydlinski*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 14.

³⁵ Vgl. *Engelhart* in *Kletečka/Rechberger/Zitta*, Bauten auf fremdem Grund² Rz 11ff.

³⁶ Vgl. a.a.O.

Superädifikat als bewegliche Sache angesehen. Beim Superädifikat erfolgt sohin eine Trennung des Nutzungsverhältnisses und des Eigentums. Der Mindestinhalt eines Baurechtes ist immer im Grundbuch verbüchert. Bei Superädifikaten kann lediglich das Grundnutzungsrecht verdinglicht werden.³⁷

Das Baurecht ist ein Recht, welches auf eine bestimmte Dauer eingeräumt werden kann. Die Dauer kann zwischen 10 und 100 Jahren sein. Im Gegensatz dazu, kann das Superädifikat auch auf unbestimmte Zeit eingeräumt werden; es darf jedoch nicht die dauernde Belassungsabsicht vorliegen. Dabei beachtlich ist ein gewisses Spannungsverhältnis.³⁸

Für das Ende dieser beiden Rechtsverhältnisse gibt es unterschiedliche Regelungen: So fällt das Gebäude beim Baurecht an den Grundeigentümer oder ist vom Baurechtsnehmer zu entfernen; beim Superädifikat bleibt der Superädifikatseigentümer Eigentümer.³⁹

Ein für die Praxis sehr wesentlicher Unterschied besteht in der Möglichkeit beim Baurecht Baurechtswohnungseigentum zu begründen. Diese Möglichkeit besteht beim Superädifikat nicht, wodurch eine Entwicklung einer Liegenschaft und Abverkauf von Wohnungen auf fremdem Grund bei einem Superädifikat nicht möglich ist.⁴⁰

Vor- und Nachteile des Superädifikats

Die **Vorteile** bei der Begründung eines Superädifikats gegenüber dem Baurecht lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Keine Beschränkung der Dauer
- Keine Eintragung im Grundbuch erforderlich
- Weniger inhaltliche Schranken bei der Vertragsgestaltung; auflösende Bedingung kann vereinbart werden
- Keine Formerfordernis bei der Begründung
- Eintragung auch an nicht verbücherten Liegenschaften möglich
- Keine Grunderwerbsteuer

Die Nachteile können wie folgt zusammengefasst werden:

- Weniger Rechtssicherheit

³⁷ Vgl. Engelhart in Kletečka/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund² Rz 11ff.

³⁸ Vgl. a.a.O.

³⁹ Vgl. a.a.O.

⁴⁰ Vgl. a.a.O.

- Kein Wohnungseigentum möglich
- Keine nachträgliche Begründung möglich
- Keine abgesicherte Position bei einer Exekution auf Liegenschaft – zumindest abhängig von Grundnutzungsverhältnis
- keine direkte hypothekarische Besicherung möglich
- keine internationale Bekanntheit des Rechtsinstrumentes
- Keine Regelung bzgl. Entschädigung

Zu Servituten

Bei Servituten – auch Dienstbarkeiten genannt – handelt es sich um beschränkte dingliche Rechte zur Nutzung einer fremden Sache.⁴¹ In § 472 ABGB ist die Dienstbarkeit wie folgt definiert:

„Durch das Recht der Dienstbarkeit wird ein Eigentümer verbunden, zum Vorteile eines Andern in Rücksicht seiner Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen. Es ist ein dingliches, gegen jeden Besitzer der dienstbaren Sache wirksames Recht.“⁴²

Auch bei der Dienstbarkeit bestehen gewisse Parallelen zum Baurecht. In der Schweiz wird das Baurecht sogar als Dienstbarkeit festgelegt. Gleich wie bei Servituten liegt bei Baurechten ein beschränkt dingliches Nutzungsrecht vor. Im Unterscheid zum Baurecht kann die Dienstbarkeit nicht übertragen oder vererbt werden. Bei der Einräumung von Servituten ist es nicht die Regel, dass Bauwerke auf fremdem Grund errichtet werden. Sollte dies dennoch aufgrund der Ausgestaltung erfolgen, so hängt der Bestand des Bauwerks als sonderrechtfähige Sache – gleich wie beim Superädifikat – vom Grundbenützungsverhältnis ab.⁴³

Zu Bestandsverhältnissen

Bei Bestandsverträgen überlässt eine Partei der anderen Partei eine unverbrauchbare Sache zum Gebrauch. Es liegt dadurch ein Dauerschuldverhältnis vor.⁴⁴ Anders wie beim Baurecht handelt es sich beim Bestandsverhältnis um kein dingliches Recht. Es liegt ein Schuldverhältnis vor, das die Rechtsbeziehungen der beiden Parteien untereinander regelt und nicht gegenüber jedermann wirkt.⁴⁵

⁴¹ Vgl. *Klausegger*, Dienstbarkeit (Stand 11.6.2022, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁴² § 472 ABGB.

⁴³ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 1 Rz 49.

⁴⁴ Vgl. *Richter*, Bestandvertrag (Stand 21.7.2022, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁴⁵ Vgl. a.a.O.

4.2. Parteien

Bei dem Baurechtsvertrag handelt es sich um ein zweipersonales Verhältnis. Als Vertragspartei treten einerseits der Baurechtsgeber sowie der Baurechtsnehmer auf.

4.2.1. Baurechtsgeber / Grundeigentümer

Der Baurechtsgeber, auch als Baurechtsbesteller bezeichnet, räumt als Grundeigentümer dem Baurechtsnehmer das Baurecht ein. Im Falle einer Eigentümermehrheit kann das Baurecht nur von allen Miteigentümern gemeinsam eingeräumt werden.⁴⁶ Der Baurechtsgeber bleibt grundbücherlicher Eigentümer des Grundstückes und kann das Grundstück grundsätzlich auch weiterhin veräußern, belasten und vererben. Diesbezügliche Verfügungen sind jedoch nur zulässig, wenn dies nicht im Baurechtsvertrag anders vereinbart wurde. Auch kann der Grundstückseigentümer über sein Eigentum trotz Einräumung eines Baurechtes an eine andere Person auch einem Dritten ein Superädifikat einräumen. Das Baurecht wird vom Eigentum am Grundstück getrennt. Der Baurechtsgeber bleibt als Grundeigentümer auch Schuldner für Abgaben der Liegenschaft.^{47 48}

4.2.2. Baurechtsnehmer

Im BauRG wird der Baurechtsnehmer als Bauberechtigter bezeichnet. Dem Baurechtsnehmer wird vom Baurechtsgeber an einem Grundstück ein Baurecht eingeräumt, wodurch er berechtigt wird, dieselben Rechte wie ein Eigentümer auszuüben.⁴⁹

§ 6 Abs 2 BauRG lautet wie folgt:

„Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte eines Eigentümers und an dem Grundstücke, soweit im Baurechtsvertrag nicht anderes bestimmt ist, die Rechte eines Nutznießers zu.“⁵⁰

Als Baurechtsnehmer kann jede natürliche oder juristische Person auftreten. Auch davon nicht ausgenommen ist eine Personenmehrheit, denen ideelle Anteile übertragen werden.⁵¹ Mit Einräumung vom Baurecht an den Baurechtsnehmer erlangt dieser

⁴⁶ Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz 6.

⁴⁷ Vgl. a.a.O.

⁴⁸ Vgl. *Krist /Pinetz/Uitz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 6 Rz 1ff.

⁴⁹ Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz 7.

⁵⁰ § 6 BauRG.

⁵¹ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 1 Rz 9.

eine Rechtsposition, die ihm einen absoluten Schutz seiner Rechte gegenüber jedermann zugesteht. Dies ermöglicht ihm zum Beispiel eine Besitzstörungsklage, Eigentumsklage oder Eigentumsfreiheitsklage einzubringen. Auch hat er zB eine Aktivlegitimation in Besitzstörungsprozessen gegen den Grundeigentümer. Mit Einräumung eines Baurechtes wird naturgemäß die Rechtsposition des Grundeigentümers für die Zeit der Einräumung des Baurechtes stark eingeschränkt.⁵² Der Baurechtsgeber wird für die Dauer der Baurechtseinräumung Eigentümer des Bauwerkes. Das Eigentum an dem Bauwerk ist gekoppelt mit dem Baurecht, wodurch der Baurechtsgeber das Bauwerk nicht ohne dem Baurecht veräußern kann. Auch kann er das Bauwerk nicht ohne dem Baurecht vererben oder belasten.⁵³

Der Baurechtsnehmer hat in öffentlich-rechtlichen Verfahren nahezu die gleiche Position wie der Grundeigentümer. Für die Errichtung des Bauwerkes und dem damit verbundenen öffentlich-rechtlichen Bauverfahren hat ausschließlich der Baurechtsnehmer Parteistellung. Eine Zustimmung oder Unterschrift des Grundeigentümers wird dafür nicht benötigt. Der Grundeigentümer hat lediglich die Stellung als Beteiligter. Auch bei Bauvorhaben bei Nachbarliegenschaften zur Baurechtsliegenschaft hat der Baurechtsnehmer Parteistellung.⁵⁴

4.3. Umfang des Baurechtes

Die Charakteristika des Baurechtes ergeben sich aus den §§ 1 ff BauRG. § 1 BauRG beinhaltet die Dinglichkeit, Veräußerlichkeit/Vererblichkeit sowie das „Haben eines Bauwerkes“. In § 3 regelt der Gesetzgeber die zeitliche Begrenzung des Baurechtes. Zudem wird in § 3 Abs 2 Bezug auf den Bauzins genommen. Die gesetzlichen Regelungen zum Umfang des Baurechtes sind im BauRG nur sehr spärlich geregelt.⁵⁵

4.3.1. Dinglichkeit

Wie bereits in der Arbeit einige Male ausgeführt, wird bei der Begründung eines Baurechtes ein dingliches Recht begründet. Gleich wie bei den anderen bekannten dinglichen Rechten und dem Volleigentum gilt auch hier der Eintragungsgrundsatz, demnach auch die Grundbuchsprinzipien, wie Prioritätsgrundsatz, Vertrauensgrundsatz,

⁵² Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz 7.

⁵³ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 1 Rz 13.

⁵⁴ Vgl. *Krist /Pinetz/Uitz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 6 Rz 9.

⁵⁵ Vgl. §§ 1ff BauRG.

die auch beim Baurecht Anwendung finden.⁵⁶ Zu den dinglichen Rechten des ABGB gemäß § 308 ABGB wurde sohin auch das Baurecht aufgenommen, wodurch der Schutz gegen jeden Dritten ermöglicht wurde.⁵⁷

4.3.2. Veräußerlichkeit / Vererblichkeit

Mit der Festlegung des Baurechtes in § 1 BauRG als veräußerliches Recht wird das Baurecht eine verkehrsfähige Sache, die auch „verwertbar“ ist. Wie in dem Wort „verwertbar“ schon versteckt, erlangt das Baurecht dadurch einen Wert.⁵⁸

Die Veräußerlichkeit an sich, soll das Baurecht von den Dienstbarkeiten abheben, die oft nicht übertragen werden können.⁵⁹

Für eine Veräußerung eines Baurechtes bedarf es im Regelfall keiner Zustimmung des Eigentümers. Wie auch beim Volleigentum kann die Veräußerlichkeit zB durch ein Veräußerungs- und Belastungsverbot eingeschränkt werden. Dies kann überwiegend beim Baurecht, jedoch nur schuldrechtlich erfolgen, wodurch keine Wirkung gegenüber jedermann erreicht werden kann.⁶⁰

In einer ähnlichen Abgrenzung und Notwendigkeit der Regelung steht, dass das Baurecht gemäß § 1 BauRG ein vererbliches Recht ist. Anders wie bei Dienstbarkeiten kann das Baurecht vererbt werden.

4.3.3. Bauwerk

In § 1 BauRG spricht der Gesetzgeber von dem Recht ein Bauwerk „auf oder unter der Bodenfläche“ des Grundstückes zu haben. Das Bauwerk wurde im BauRG nicht definiert. Im ABGB findet sich eine Definition des Bauwerkes im Zusammenhang mit dem Superädifikat. Demnach ist als Voraussetzung die grundfeste Errichtung erforderlich. Der Begriff des Bauwerkes wurde im BauRG nicht definiert. Bei Gebäuden die *„ohne größeren technischen oder wirtschaftlichen Aufwand vom Grundstück wieder entfernt werden können“* spricht man nicht von einem Bauwerk.⁶¹ Eine

⁵⁶ Vgl. *Kletečka* in *Kletečka/Rechberger/Zitta*, Bauten auf fremdem Grund² Rz 33.

⁵⁷ Vgl. *Spruzina* in *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabenheiner*, GeKo Wohnrecht Gesamtkommentar Band 2 § 1 Rz 18 BauRG (15.10.2018, rdb.at).

⁵⁸ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 1 Rz 19.

⁵⁹ Vgl. *Kletečka* in *Kletečka/Rechberger/Zitta*, Bauten auf fremdem Grund² Rz 33.

⁶⁰ Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz 10.

⁶¹ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 1 Rz 41.

Gleichziehung des Begriffes des Gebäudes mit dem Begriff des Bauwerkes ist nicht möglich, da der Begriff des Bauwerkes weitgehender ist als der des Gebäudes.⁶²

Folgende Objekte können ua als Bauwerke angesehen werden:

- *Wohngebäude*
- *Betriebsgebäude*
- *Lagerhallen*
- *Theater*
- *Kirchen*
- *Landwirtschaftliche Nebengebäude*
- *Tankstellen*
- *Parkhäuser*
- *Selbstständige Keller*
- *Tiefgaragen*
- *Denkmäler*
- *Monumente*
- *Sessellifte*
- *Schwebebahnen*
- *Schwimmbecken*
- *Dämme*
- *Brücken*
- *Tunnel*
- *Sportplätze*
- *Straßen*
- *Fußballstadien*
- *Kinderspielplätze*
- *Gruften*
- *Friedhöfe*⁶³

Nicht zu den Bauwerken zählen ua. folgende Objekte:

- *Parkanlagen*
- *Entwässerungsgräben*
- *Veränderung des Erdbodens*
- *Ausheben einer Grube*
- *Lauben*
- *Bauhütten*⁶⁴

Weiters wird in § 1 Abs 3 BauRG geregelt, dass das Baurecht nicht auf einzelne Teile eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, beschränkt werden kann.⁶⁵ Folge dessen kann ein Baurecht nur auf einem selbstständigen Gebäude begründet werden.⁶⁶

⁶² Spruzina in *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht § 1 Rz 44f.

⁶³ a.a.O.

⁶⁴ *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 1 Rz 42.

⁶⁵ Vgl. § 1 BauRG.

⁶⁶ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 1 Rz 43.

4.3.4. Dauer

Bei dem Baurecht handelt es sich ex lege um ein zeitlich beschränktes Recht.⁶⁷ Gemäß § 3 Abs 1 BauRG kann ein Baurecht nur für eine Mindestdauer von 10 Jahren und einer Maximaldauer von 100 Jahren bestellt werden.

Aus den Gesetzesmaterialien zum BauRG ist zu entnehmen, dass die Intention des Gesetzgebers für die Festlegung der Mindestdauer von 10 Jahren eine wirtschaftliche war. Es sollte dem Baurechtsnehmer als Errichter des Bauwerkes durch eine Mindestnutzungsdauer eine Amortisierung der Bauwerkskosten garantiert werden. Für die gesetzliche Mindestdauer von 10 Jahren orientierte sich der Gesetzgeber an der Amortisationsdauer für gewerbliche Objekte, bei denen von einer schnellen Amortisation ausgegangen wurde. Den Hintergrund für die Festlegung der Maximaldauer begründete der Gesetzgeber in den Materialien damit, dass die Trennung des Grundstückseigentums vom Eigentum des Baurechtes keine auf Ewigkeit sein sollte. Zudem ist der Gesetzgeber davon ausgegangen, dass eine lange Baurechtsdauer eine Verbesserung der Finanzierungssituation mit sich bringt.⁶⁸

Die Dauer des Baurechtes wird erst ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch gerechnet. Für die Berechnung der Baurechtsdauer ist das Datum des Vertragsabschlusses irrelevant. Wird sohin beispielsweise ein Baurechtsvertrag am 30.06.2021 unterfertigt und erfolgt die Verbücherung erst am 31.12.2021, so beginnt die Baurechtsdauer erst mit 31.12.2021 zu laufen. Bei der Vereinbarung eines bestimmten Datums als Enddatum des Baurechtes ist darauf zu achten, dass diese nicht unter 10 Jahre ab Eintragung des Baurechtes ins Grundbuch liegt.

Im Falle einer Vereinbarung einer kürzeren Baurechtsdauer, als wie 10 Jahre, kommt das Baurecht nicht wirksam zustande. Eine Einverleibung des Baurechtes scheitert an der relativen Nichtigkeit des Baurechtsvertrages, da die gesetzliche Mindestdauer gemäß § 3 Abs 1 BauRG unterschritten wurde.

Sollte bei einem Baurechtsvertrag eine Dauer von mehr als 100 Jahren vereinbart werden, sohin die Maximaldauer gemäß § 3 Abs 1 BauRG überschritten werden, so ist in der Regel von keiner Nichtigkeit auszugehen und kommt der Vertrag mit einer Maximaldauer von 100 Jahren zustande. Die vereinbarte Höchstdauer (über 100

⁶⁷ Vgl. RS0103290.

⁶⁸ Vgl. *Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht § 3 Rz 3.

Jahre) wird sohin reduziert auf 100 Jahre. Ein Eintragungshindernis liegt dabei nicht vor.⁶⁹

Die ursprünglich im Baurechtsvertrag vereinbarte Vertragsdauer kann grundsätzlich auch verlängert werden. Eine Verlängerung ist jedoch nur möglich, wenn die Gesamtdauer (samt Verlängerung) die Maximaldauer von 100 Jahren nicht überschreitet.⁷⁰

Dem Baurechtsgeber steht es frei, nach Beendigung des alten Baurechtsverhältnisses durch Zeitablauf und in diesem Zusammenhang auch mit der Erlangung des Eigentums am Gebäude durch den Liegenschaftseigentümer, erneut einen Baurechtsvertrag mit demselben Baurechtsnehmer und identem Inhalt abzuschließen. In diesem Fall würde man von Kettenbaurechtsverträgen sprechen, die per se nicht unzulässig sind.⁷¹

Folgende Punkte müssen beachtet werden, wenn erneut ein inhaltsgleicher Baurechtsvertrag mit demselben Baurechtsnehmer geschlossen werden soll:

- Ursprüngliches Baurecht hat geendet durch Zeitablauf
- Rückfall des Bauwerks in das Eigentum des Liegenschaftseigentümers
- Löschung des alten Baurechtes im Grundbuch (§ 9 BauRG)
- Neuer Baurechtsvertrag mit dem gleichen Baurechtsnehmer
- Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage
- Neueintragung der Rechte im Grundbuch.⁷²

4.3.5. Bauzins

Die Regelungen zum Bauzins im BauRG sind sehr überschaubar, wodurch wenige Schranken in der Gestaltung der Regelungen zur Entgeltlichkeit bestehen. Der Gesetzgeber regelt im BauRG in § 3 Abs 2 BauRG lediglich die Voraussetzungen bei einem Bauzins bei wiederkehrenden Leistungen.

Die Einräumung eines Baurechtes kann sowohl unentgeltlich als auch entgeltlich erfolgen.⁷³ Zudem kann die Vergütung in Form einer Einmalzahlung, Ratenzahlungen oder wiederkehrenden Leistungen erfolgen. Auch steht es den Parteien frei das Entgelt in Form von Gegenleistungen nicht in Geld zu regeln.⁷⁴ Dafür können folgende

⁶⁹ Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 3 Rz 1ff.

⁷⁰ Vgl. RS0103290.

⁷¹ Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 3 Rz 12ff.

⁷² Vgl. a.a.O.

⁷³ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 3 Rz 4.

⁷⁴ Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 3 Rz 13.

Beispiele genannt werden: Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechtes an Teilen des noch zu errichtenden Gebäudes, Einräumung von Baurechtswohnungseigentum oder bestimmte Erhaltungsarbeiten.⁷⁵

Gibt es mehrere Baurechtsnehmer, so schulden alle gemeinsam den Baurechtszins zur ungeteilten Hand.

Die Ansprüche auf Zahlungen eines Baurechtszinses verjähren binnen 3 Jahren.⁷⁶

Höhe des Bauzinses

Im BauRG gibt es keine Einschränkungen hinsichtlich der Höhe des Bauzinses, wodurch die Parteien diesbezüglich frei in ihrer Vereinbarung sind. Dies natürlich nur innerhalb der allgemeinen gesetzlichen Grenzen, wie ua Sittenwidrigkeit, Wucher und *laesio enormis*.⁷⁷

Die Gegenleistungen bestimmen sich sohin – wie auch bei anderen Rechtsgütern – nach den allgemeinen Marktgegebenheiten. Die Angemessenheit des Bauzinses wird in der Praxis oft anhand des Kapitalisierungszinssatzes (geregelt in § 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz) oder des Vergleichswertverfahrens (geregelt in § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz) bewertet.⁷⁸

Für die Zinsbildung beim Baurecht sind konkret folgende Parameter von Relevanz:

- Wert des Grundstückes
- Bebaubarkeit (iSd Widmung des Grundstückes, Nutzung für Wohnzwecke oder Geschäftszwecke)
- Ausnutzbarkeit des Grundstückes (zB erzielbare Wohnnutzfläche)
- Grundstückgröße
- Dauer des Baurechtes
- Höhe der Entschädigung bei Erlöschen des Baurechtes bzw. Rückfall an den Grundstückseigentümer.⁷⁹

Die Dauer des Baurechtes gilt als bedeutender wertbildender Faktor und kann folgende Regel dem zugrunde gelegt werden: Je länger die vereinbarte

⁷⁵ Vgl. *Spruzina* in *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht § 3 Rz 27.

⁷⁶ Vgl. a.a.O., § 3 Rz 40.

⁷⁷ Vgl. *Krist/Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 3 Rz 13.

⁷⁸ Vgl. *Rauscher*, Ermittlung des angemessenen Bauzinses, ZLB 2018/20, 43.

⁷⁹ Vgl. *Krist/Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 3 Rz 15.

Baurechtsdauer, umso höher ist meist auch der Bauzins, desto höher jedoch der Höhe der Entschädigung bei Erlöschen des Baurechtes.⁸⁰

Als Faustformel gilt, dass der Bauzins in etwa 3,3-5 % des Verkehrswertes des Grundstückes beträgt. Einzelne vertragliche Regelungen, wie Dauer oder allfällige Einschränkungen, können sich zinsmindernd- bzw. erhöhend auswirken.⁸¹

Bauzins bei wiederkehrenden Leistungen

In § 3 Abs 2 BauRG wie folgt geregelt: „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.“⁸²

Damit bestimmt der Gesetzgeber, dass bei wiederkehrenden Bauzinsleistungen das Ausmaß und die Fälligkeit bestimmt sein muss. Sprich, bei Entgeltvereinbarungen, die nicht nur Einmalzahlungen vorsehen, sind die vorab genannten Anforderungen zu erfüllen.

Bestimmtheit des Ausmaßes

Durch die Bestimmbarkeit des Ausmaßes soll es dem Baurechtsnehmer ermöglicht werden, die genaue Zinsbelastung des Baurechtes berechnen zu können und sichergestellt zu wissen. Es darf auch keine Abhängigkeit von unbestimmten Ereignissen oder Ereignissen in der Zukunft vereinbart werden.⁸³

Als Beispiele für die *unzureichende Bestimmtheit* des Ausmaßes können genannt werden:

- Bauzins in Prozent von lukrierten Einnahmen bzw. Erträgen der Immobilie
- Bauzins abhängig von späterer Vereinbarung
- Bauzins abhängig von Sachverständigengutachten
- Vereinbarung eines variablen Bauzinses unter Nennung von Höchst- und Mindestgrenze.⁸⁴

⁸⁰ Vgl. Krist /Pinetz in Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG § 3 Rz 15.

⁸¹ Vgl. Staudigl, Einführung in das Baurechtsgesetz (2021) 21.

⁸² § 3 BauRG.

⁸³ Vgl. Krist /Pinetz in Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG § 3 Rz 16ff.

⁸⁴ Vgl. a.a.O.

Der Bestimmtheit des Ausmaßes widerspricht jedoch nicht, wenn sich der Bauzins nach fix vereinbarten Zeitpunkten erhöht.^{85 86}

Bestimmtheit der Fälligkeit

Als zweite Anforderung bestimmt § 3 Abs 2 BauRG die Bestimmtheit der Fälligkeit. Um dies zu erfüllen, muss ein konkretes Datum für die Zahlung vereinbart werden. Damit im Zusammenhang steht insbesondere das Erlöschen des Baurechtes wegen Verzuges mit der Berichtigung des Bauzinses gemäß § 4 Abs 2 BauRG. Wird vom Baurechtsnehmer der Bauzins nicht zu den vereinbarten Terminen geleistet, so gerät er bereits ohne Mahnung in Verzug.⁸⁷

Wertsicherung

Mit Novellierung des BauRG wurde mit dem § 3 Abs 2 BauRG die Möglichkeit einer Wertsicherung des Bauzinses eingeführt. Es ist daher seit 1990 zulässig in einem Baurechtsvertrag Wertsicherungsklauseln aufzunehmen.⁸⁸

§ 3 Abs 2 BauRG regelt: „*Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig, sofern das Ausmaß des Bauzinses nicht durch die Bezugnahme auf den Wert von Grund und Boden bestimmt wird.*“⁸⁹

In der Regel wird der Bauzins, ähnlich wie bei Bestandsverträgen, anhand des Verbraucherpreisindex wertgesichert. Nicht zulässig sind Klauseln, die den Wert des Bauzinses an den Wert der Liegenschaft knüpfen, da es hier für den Baurechtsnehmer zu unkalkulierbaren Steigungen des Bauzinses kommen kann. Bei solchen Klauseln spricht man von Bodenwertklauseln.⁹⁰

Baurechtsverträge die vor Erlassung der Novelle geschlossen wurden und die bereits eine Wertsicherungsklausel aufgenommen hatten (wenn auch unzulässigerweise) wurden im Nachhinein rechtswirksam.⁹¹

⁸⁵ Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 3 Rz 16ff.

⁸⁶ Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 33 Rz 16 ff.

⁸⁷ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 3 Rz 6.

⁸⁸ Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 3 Rz 27f.

⁸⁹ § 3 BauRG.

⁹⁰ Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 3 Rz 27f.

⁹¹ Vgl. *Nitsch* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar – Update (2020) § 3 Rz 15 BauRG.

Reallast

Im Zuge der Vereinbarung eines Baurechtes mit wiederkehrendem Bauzins erfolgt oft auch separat eine Einverleibung einer Reallast im Grundbuch. Bei einer Reallast handelt es sich um ein dingliches Recht an einer Liegenschaft, bei dem jemand zu einem aktiven Tun (zB Zahlung des Bauzinses) verpflichtet werden kann. Der Unterschied zur Dienstbarkeit liegt in dem aktiven Zutun; mit einer Dienstbarkeit ist keine Verpflichtung verbunden.⁹²

Für den Fall einer Vereinbarung eines Bauzinses mit wiederkehrenden Leistungen stellt sich die Frage, ob die Pflicht zur Zahlung des Bauzinses auch „ohne Eintragung einer besonderen Reallast gegen dritte Erwerber des Baurechts und etwaige Pfandgläubiger desselben wirkt“.⁹³ Nach hL besteht eine dingliche Verpflichtung auch ohne Reallast im Grundbuch, wenn die Verpflichtung und die Höhe ersichtlich sind.⁹⁴ Ist eine Eintragung der Reallast im Grundbuch erfolgt, handelt es sich aufgrund dessen eben schon um eine dingliche Verpflichtung, die meist im ersten Rang der Baurechtseinlage eingetragen ist. Ist die Reallast nicht im ersten Rang eingetragen, weil ihr zum Beispiel ein Pfandrecht vorgeht, so wird das Baurecht für den Fall einer Versteigerung als Baurecht ohne Bauzinsverpflichtung angesehen. Es ist auch nicht erforderlich, dass die Reallast in derselben Höhe wie die Bauzinsverpflichtung bestellt wird.⁹⁵

Für die eingetragene Reallast haftet die Liegenschaft auf der das Baurecht eingetragen ist. Dies umfasst auch die Haftung für Rückstände bis maximal 3 Jahre und auch zukünftig fällige Bauzinse. Zudem besteht eine persönliche Haftung des Baurechtseigentümers. Mit Verkauf des Baurechtes erlischt die Haftung für künftige Forderungen.⁹⁶

4.4. Begründung des Baurechtes

Für die rechtswirksame Begründung eines Baurechtes müssen – wie auch bei anderen dinglichen Sachenrechten – zwei Voraussetzungen erfüllt sein, nämlich Titel und Modus.

⁹² Vgl. *Wieger*, Reallast (Stand 11.6.2022, Lexis Briefings in lexis360.at).

⁹³ Vgl. *Spruzina* in *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht § 3 Rz 32ff.

⁹⁴ Vgl. a.a.O.

⁹⁵ Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 3 Rz 22ff.

⁹⁶ Vgl. a.a.O.

4.4.1. Titel

Für die Begründung eines Baurechtes hat als rechtliche Grundlage ein Titelgeschäft vorzuliegen. In der Regel wird dies durch einen Baurechtsvertrag erfüllt. Neben dem Baurechtsvertrag kann das Titelgeschäft durch eine letztwillige Verfügung, gesetzliche Entscheidung (zB bei einer Entscheidung) oder Enteignung erfüllt werden.⁹⁷

Für den Abschluss eines gültigen Baurechtsvertrages sind einerseits die Regelungen des BauRG zu beachten als auch die Regelung des allgemeinen Vertragsrechts. Das allgemeine Vertragsrecht ist insbesondere hinsichtlich Willensmängeln, Voraussetzung der Geschäftsfähigkeit etc. zu beachten.⁹⁸

4.4.2. Modus

Als Modus ist beim Baurecht die Eintragung im Lastenblatt (C-Blatt) der Stammeinlage (Grundbuchseinlage der Liegenschaft) erforderlich. Das Baurecht entsteht sohin erst mit Eintragung im C-Blatt der Stammeinlage.⁹⁹

Grundbuch

Im Grundbuch wird neben der bestehende Stammeinlage für jedes neu begründete Baurecht eine Baurechtseinlage eröffnet. Mit Eröffnung der Baurechtseinlage entsteht ein neues Rechtsobjekt, wodurch zwei unbewegliche Sachen vorliegen. Für die Entstehung des Baurechtes an sich, ist die Eröffnung der Baurechtseinlage (siehe Punkt 5.4.2.1. lit b) nicht notwendig.¹⁰⁰

Stammeinlage

Bei der Stammeinlage handelt es sich um die Einlage im Grundbuch, die bereits vor Eröffnung des Baurechtes besteht und das Eigentum mit deren Rechten und Lasten beinhaltet. Bei Begründung eines Baurechtes wird in der Stammeinlage lediglich eine Eintragung im C-Blatt vorgenommen. Dieser Eintragung ist die Laufzeit des Baurechtes und die dazugehörige Baurechtseinlagezahl zu entnehmen (siehe Abbildung 1). Eine Veränderung im B-Blatt erfolgt nicht; aus dem B-Blatt der Stammeinlage ist immer der bürgerliche Eigentümer von Grund und Boden zu entnehmen.

⁹⁷ Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz 13.

⁹⁸ Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 5 Rz 4.

⁹⁹ Vgl. *Spruzina* in *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht § 5 Rz 9ff.

¹⁰⁰ Vgl. a.a.O.

Im Falle von Widersprüchen der Eintragungen in der Stammeinlage zu den Eintragungen in der Baurechtseinlage, gehen die Eintragungen in der Stammeinlage vor. Relevant kann dies ua. für einen Erwerber des Baurechtes sein, wenn zB in der Baurechtseinlage eine längere Baurechtdauer wie in der Stammeinlage eingetragen ist. In diesem Fall zählt die Baurechtdauer, die in der Stammeinlage eingetragen ist und der Erwerber kann sich diesbezüglich nicht auf den „guten Glauben“ berufen.¹⁰¹

```

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße                               EINLAGEZAHL 0000
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien
*****
Letzte TZ 1000/2022
STAMMEINLAGE FÜR BAURECHT, BREZ 0202
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  100/01  G GST-Fläche           *      5000
                Sonst.(10)                200. Musterstraße 1
  GESAMTFLÄCHE                    5200
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
***** A2 *****
  2  a 1010/2020 2587/1958 21894/1998 Grunddienstbarkeit
      a) Leitung von Elektrizität oder sonstiger Energie
      b) kein Recht zur Gestattung der Leitung von Elektrizität oder
          sonstiger Energie
          in EZ 1576
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
      Baurechtsgeber GmbH (FN 10000a)
      ADR: Musterstraße 15, Wien 1010
          a 0000/2009 Kaufvertrag 2004-08-20 Eigentumsrecht
***** C *****
  1  a 1000/2022
      BAURECHT bis 31.12.2120
***** HINWEIS *****
      Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****

```

Abbildung 1: Muster Grundbuchsauszug Stammeinlage

Baurechtseinlage

Die Eröffnung der Baurechtseinlage hat keine Auswirkung für die Entstehung des Baurechtes an sich, jedoch kann mit Eröffnung der Baurechtseinlage die dingliche Wirkung des Baurechtes entfaltet werden.

Die Baurechtseinlage ist gleich wie die Stammeinlage aufgebaut. Es beinhaltet das Gutsbestandsblatt (A-Blatt), das Eigentumsblatt (B-Blatt) und das Lastenblatt (C-Blatt) (siehe Abbildung 2).¹⁰²

¹⁰¹ Vgl. Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht § 5 Rz 9ff.

¹⁰² Vgl. a.a.O.

Im A1-Blatt findet sich die Eintragung der Baurechtsdauer und der Verweis auf die EZ der Stammeinlage. Im A2-Blatt findet sich die Eintragung samt Tagebuchzahl für die Eröffnung der entsprechenden Baurechtseinlage mit dem Text „Eröffnung der Einlage für Baurecht“ (siehe Abbildung 2).

Das Eigentumsblatt (B-Blatt) beinhaltet die Eintragung des Namens bzw. des Firmenwortlautes und der Adresse des Baurechtsnehmers. Zudem wird die Titulurkunde samt Datum angeführt, die als Grundlage für den Erwerb des Baurechtes diene. Dies wird in den meisten Fällen ein Baurechtsvertrag sein (siehe Abbildung 2; siehe dazu auch Punkt 4.4.1).

Im C-Blatt findet sich neben den üblichen Eintragungen (zB Pfandrechte etc.) auch die Eintragung der Reallast des Bauzinses. Dieser Eintragung kann unter Bezugnahme auf den Baurechtsvertrag die Bauzinsverpflichtung der Höhe nach entnommen werden und zu welchen Gunsten diese Reallast dienen soll. Es ist sohin namentlich der Reallastberechtigte angeführt (siehe Abbildung 2). In den meisten Fällen ist in der Baurechtseinlage der Eigentümer der Stammeinlage als Reallastberechtigter eingetragen.

```
KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße                               EINLAGEZAHL 0202
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien
*****
Letzte TZ 1000/2022
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
BAURECHT bis 31.12.2120, Stammeinlage EZ 0000
***** A2 *****
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Baurechtsnehmer GmbH
    ADR: Musterstraße 115, Wien 1010
      a 0000/2022 Baurechtsvertrag 2022-01-01 Baurecht
***** C *****
  1 a 1500/2022
    REALLAST zur Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen wertgesicherten
    Bauzinses in Höhe von EUR 100.000,-- zzgl USt gemäß § 3 Baurechtsvertrag
    2022-01-01 für Baurechtsgeber GmbH (FN 10000a)
  2 a 2000/2022 Pfandurkunde 2022-02-02
    PFANDRECHT                                 Höchstbetrag 11.000.000,---
    für MUSTERBANK

***** HINWEIS *****
      Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
```

Abbildung 2: Muster Grundbuchsauszug Baurechtseinlage

4.4.3. Exkurs: Baurechtswohnungseigentum

Seit der BauRG-Novelle ist es möglich Baurechtswohnungseigentum zu begründen. Es wird sohin das dingliche Baurecht in Anteile zerteilt und an diesen Anteilen Baurechtswohnungseigentum begründet. Dies kann bedeuten, dass durch nachträgliche Veräußerung von ideellen Anteilen am Baurecht und entsprechende Wohnungseigentumsbegründung, dem Liegenschaftseigentümer automatisch – ohne eine Möglichkeit der Mitsprache – nicht nur ein Vertragspartner, sondern eine Gemeinschaft von mehreren Vertragspartnern gegenüberstehen. Die Begründung von Wohnungseigentum kann der Liegenschaftseigentümer grundsätzlich nicht verhindern. Es kann aber in dem Baurechtsvertrag verboten werden. Die allgemeinen Bestimmungen des Baurechtes gelten auch für das Baurechtswohnungseigentum und darf diesbezüglich auf die Punkte 4 ff verwiesen werden.¹⁰³

Die Regelung zum Baurechtswohnungseigentum findet sich in § 6a BauRG und lautet wie folgt:

„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.“¹⁰⁴

Im Grundbuch ist das Baurechtswohnungseigentum in der Baurechtseinlage ersichtlich. In der Aufschrift befindet sich der Vermerk „WOHNUNGSEIGENTUM“. Wie auch bei einem Baurecht ohne Wohnungseigentum befindet sich im A1-Blatt ein Vermerk auf das Baurecht samt Laufzeit und die EZ der Stammeinlage. Gleich wie bei Eigentumswohnungen (nicht auf Baurecht) wird jedem Anteil eine Wohnung zugeordnet.

¹⁰³ Vgl. *lledits*, Baurechtswohnungseigentum (Stand 11.6.2022, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁰⁴ § 6a BauRG.

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 0202
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

 Letzte TZ 1000/2022
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****
 BAURECHT bis 31.12.2120, Stammeinlage EZ 0000
 ***** A2 *****
 ***** B *****

1 ANTEIL: 100/1000
 Frau Franziska Musterfrau
 ADR: Musterstraße 1, Wien 1010
 a 0000/2022 Kaufvertrag 2022-01-01 Baurecht
 a 0000/2022 Wohnungseigentum an W 1

2 ANTEIL: 100/1000
 Herr Hermann Mustermann
 ADR: Musterstraße 12, Wien 1040
 a 0000/2022 Kaufvertrag 2022-01-01 Baurecht
 a 0000/2022 Wohnungseigentum an W 2

***** C *****

1 a 1500/2022
 REALLAST zur Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen wertgesicherten
 Bauzinses in Höhe von EUR 1,60 pro m2 gemäß § 3 Baurechtsvertrag 2022-01-01
 für Baurechtsgeber GmbH (FN 10000a)

2 auf Anteil B-LNR 1
 a 2000/2022 Pfandurkunde 2022-02-02
 PFANDRECHT Höchstbetrag 350.000,---
 für MUSTERBANK

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Abbildung 3: Muster Grundbuchauszug Baurechteinlage Wohnungseigentum

Wie auch bei anderen Wohnungseigentumsobjekten gilt beim Baurechtswohnungseigentum das Wohnungseigentumsgesetz 2002.¹⁰⁵

Durch die Ermöglichung der Begründung von Wohnungseigentum auf der Baurechtswohnungseigentumsobjekt hebt sich das Baurecht eindeutig in dieser Hinsicht vom Superädifikat ab, bei dem eine Begründung von Wohnungseigentum nicht zulässig ist. Es eröffnet insbesondere Bauträgern eine zusätzliche Möglichkeiten für die Umsetzung von Projekten. Da eine Begründung eines Baurechtes und Abverkauf von Baurechtswohnungseigentum auch auf Liegenschaften erfolgen kann, bei denen der Liegenschaftseigentümer das Eigentum an der Liegenschaft nicht verkaufen möchte.¹⁰⁶

¹⁰⁵ Vgl. *lledits*, Baurechtswohnungseigentum (Stand 11.6.2022, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹⁰⁶ a.a.O.

4.5. Beendigung des Baurechtes

Die Beendigung eines Baurechtes erfolgt durch Löschung der gesamten Baurechtseinlage. Für die Beendigung kann es verschiedene Beendigungsgründe geben.¹⁰⁷ Grundsätzlich endet das Baurecht mit Zeitablauf.¹⁰⁸ Die Löschung des Baurechtes bewirkt, dass das Bauwerk gemäß § 9 BauRG an den Liegenschaftseigentümer fällt (siehe dazu Punkt 4.5.2.).¹⁰⁹

4.5.1. Beendigungsgründe

Für die Beendigung des Baurechtes sind folgende Beendigungsgründe möglich:

- Zeitablauf
- Enteignung
- Verjährung
- Wegen Verzug in der Berichtigung des Bauzinses gemäß § 4 Abs 2 BauRG
- einvernehmliche Auflösung
- außerordentliche Kündigung (strittig).¹¹⁰

Keine Beendigung des Baurechtes erfolgt bei:

- Untergang des Bauwerkes
- Zwangsversteigerung der Stammliegenschaft
- Zwangsversteigerung der Baurechtseinlage.
- einer einseitigen Verzichtserklärung ohne Annahme des Grundstückseigentümers.¹¹¹

Bei den Beendigungsgründen wird unterschieden zwischen absoluter und relativer Wirkung und unmittelbarer Wirkung und Erlangung eines Löschungstitels. Liegt ein Beendigungsgrund vor, dem eine unmittelbare Wirkung zukommt, so erlischt das Baurecht mit Verwirkung dieses Beendigungsgrundes. Erlangt man mit dem Beendigungsgrund lediglich einen Löschungstitel, so ist die Löschung noch im Grundbuch zu beantragen.

¹⁰⁷ Vgl. *Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht § 8 Rz 2ff.

¹⁰⁸ Vgl. *Jauk*, Baurecht (Stand 11.4.2022, Lexis Briefings in lexis360.at)

¹⁰⁹ Vgl. *Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht § 8 Rz 2ff.

¹¹⁰ Vgl. *Krist /Pinetz in Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 9 Rz 5.

¹¹¹ Vgl. *Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht § 8 Rz 3ff.

Absolute Wirkung

Eine absolut wirkende Beendigung wirkt gegenüber jedermann.¹¹²

Bei absoluten Beendigungsgründen gehen sämtliche Lasten und dinglichen Rechte der Baurechtseinlage mit Erlöschen des Baurechtes unter. Die unmittelbare Wirkung bewirkt, dass es für den Untergang keine Löschung im Grundbuch bedarf und keine Zustimmung der Pfandgläubiger notwendig ist, sondern das Baurecht unmittelbar nach Zeitablauf untergeht. Die unmittelbare und absolute Wirkung gilt nur beim Zeitablauf, da hier kein Schutzzweck verfolgt werden muss. Die Berechtigten des Baurechtes waren ohnehin in Kenntnis der Baurechtssdauer.¹¹³ Die Eintragung der Löschung im Grundbuch bei unmittelbarer Wirkung kommt lediglich deklarative Wirkung zu.¹¹⁴

Nur der Beendigungsgrund des Zeitablaufes kann als absoluter und unmittelbarer Beendigungsgrund genannt werden. Strittig ist, ob auch die Verjährung und die Enteignung als absoluter und unmittelbarer Beendigungsgrund gelten.¹¹⁵

Relative Wirkung

Bei relativ wirkenden Beendigungsgründen entfaltet die Beendigung nur eine Wirkung zwischen dem Bauberechtigten und dem Liegenschaftseigentümer.¹¹⁶ Die nur relativ wirkenden Beendigungsgründe schaffen lediglich einen Löschungstitel. Eine relative Wirkung der Beendigung des Baurechtes steht in Verbindung mit § 8 BauRG, wodurch die Löschung des Baurechtes nur unter Berücksichtigung des § 8 BauRG beantragt werden kann.¹¹⁷ Strittig ist, ob § 8 BauRG auf alle Beendigungsgründe Anwendung findet. Dem Wortlaut nach ist der § 8 BauRG sehr umfassend anzuwenden.¹¹⁸

Eine vorzeitige Beendigung des Baurechtes ist mittels Zustimmung der Parteien und der dinglichen Berechtigten möglich. Ohne die Zustimmung aller dinglichen Berechtigten und der Parteien, wird das Baurecht in eine Art Eigentümerbaurecht gewandelt, wodurch die Löschung des Baurechtes erst rechtswirksam wird, wenn die dinglichen

¹¹² Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 9 Rz 7.

¹¹³ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 9 Rz 3f.

¹¹⁴ Vgl. *Nitsch* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar § 9 Rz 3.

¹¹⁵ Vgl. a.a.O.

¹¹⁶ Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 9 Rz 7.

¹¹⁷ Vgl. a.a.O.

¹¹⁸ Vgl. a.a.O. § 8 Rz 4.

Lasten gelöscht wurden.¹¹⁹ Das Eigentümerbaurecht bedeutet, dass der Liegenschaftseigentümer die Rolle des Bauberechtigten gegenüber den dinglichen Berechtigten einnimmt.¹²⁰

Einer einvernehmlichen Auflösung kommt nur relative Wirkung zu, da die dinglichen Berechtigten auch zustimmen müssen.¹²¹

Wenn die Beendigung des Baurechtes nur relative Wirkung entfaltet, so wird dies auch im Grundbuch, konkret im C-Blatt der Stammliegenschaft, unter Anmerkung der Beschränkung gemäß § 8 BauRG vermerkt.¹²²

Folgende (vorzeitige) Beendigungsgründe entfalten relative Wirkung:

- Verwirkung
- Außerordentliche Auflösung
- Einvernehmliche Beendigung.¹²³

4.5.2. Rechtsfolgen

Als Rechtsfolgen regelt das BauRG in § 9 BauRG das Eigentum an dem Bauwerk nach dem Erlöschen des Baurechtes und die Entschädigung.

Heimfallsrecht des Bauwerkes

In § 9 Abs 1 BauRG ist geregelt, dass „*bei Erlöschen des Baurechtes (...) das Bauwerk an den Grundeigentümer*“ fällt. Mangels anderweitiger Vereinbarungen tritt der „Heimfall“ ein und wird der Liegenschaftseigentümer bei Erlöschen des Baurechtes auch Eigentümer des Bauwerkes. Es macht keinen Unterschied, ob der Bauberechtigte das Bauwerk selbst errichtet hat.¹²⁴

Die „Heimfalls“-Regelung gilt bei allen Beendigungsgründen.¹²⁵ Ist jedoch dispositiv und kann auch eine Vereinbarung (zB eine Verpflichtung zum Abbruch des Gebäudes durch den Bauberechtigten) getroffen werden.¹²⁶

¹¹⁹ Vgl. *Jauk*, Baurecht (Stand 11.4.2022, Lexis Briefings in lexis360.at).

¹²⁰ Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 8 Rz 7.

¹²¹ Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz (2021) 44.

¹²² Vgl. *Nitsch* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar § 8 Rz 4.

¹²³ Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG Baurechtsgesetz: Kommentar (2021) § 9 Rz 7.

¹²⁴ Vgl. *Nitsch* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar § 9 Rz 5.

¹²⁵ Vgl. a.a.O.

¹²⁶ Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 9 Rz 3.

Entschädigung

Gemäß § 9 Abs 2 BauRG ist „*mangels anderer Vereinbarung (...) dem Bauberechtigten eine Entschädigung in Höhe eines Viertel des vorhandenen Bauwertes zu leisten*“.¹²⁷ Demnach steht dem Bauberechtigten – wenn nichts anderes geregelt wurde – 25 % des Wertes des vorhandenen Bauwerks zu.¹²⁸

Der Anspruch des Baurechtsnehmers auf Entschädigung entsteht im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechtes. Bei Vorliegen eines Löschungstitels (siehe dazu Punkt 5.5.1.2.) entsteht der Anspruch auf Entschädigung erst mit Einverleibung der Löschung. Die Fälligkeit des Anspruches tritt dann aber sofort ein. Die Entschädigung ist vom Grundstückseigentümer zu leisten.¹²⁹

Kein Anspruch auf Entschädigung entsteht bei Veräußerung des Baurechtes. Auch besteht der Anspruch nicht, wenn die dinglichen Berechtigten die Zustimmung zur Löschung nicht erteilen und eine Versteigerung des Baurechtes erzwungen wird.¹³⁰

Maßgeblich für die Höhe der Entschädigung ist der Bauwert des Baurechtes. Die Ermittlung dieses Wertes erfolgt gemäß § 6 LBG.¹³¹ Konkret bedeutet dies, dass der Substanzwert des Gebäudes im Zeitpunkt des Erlöschens ermittelt wird.¹³² Die Baurechtdauer spielt bei der Wertermittlung keine Rolle. Die Kosten des Gutachters tragen mangels anderer Vereinbarung die Parteien gemeinsam.¹³³

In der Entscheidung 9 Ob 32/19z judizierte der OGH, dass der Entschädigungsanspruch unabhängig von der Entgeltlichkeit bzw. Unentgeltlichkeit der Einräumung des Baurechtes dem Bauberechtigten zusteht.¹³⁴

Den Parteien steht es jedoch frei im Baurechtsvertrag anderen Regelungen hinsichtlich Entschädigung zu treffen. So kann sowohl die Höhe, der Fälligkeitstermin, also auch die Wertermittlungsmethode, anders vereinbart werden. Es ist auch möglich, die Entschädigung zur Gänze abzubedingen.¹³⁵

¹²⁷ § 9 Abs 2 BauRG.

¹²⁸ Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 9 Rz 13.

¹²⁹ Vgl. *Nitsch* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar § 9 Rz 7ff.

¹³⁰ Vgl. a.a.O.

¹³¹ Vgl. a.a.O.

¹³² Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 9 Rz 14.

¹³³ Vgl. *Nitsch* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar § 9 Rz 10.

¹³⁴ Vgl. OGH 23.09.2019, 9 Ob 32/19z.

¹³⁵ Vgl. *Nitsch* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar § 9 Rz 11.

Pfand- und Vorzugsrechte / andere dingliche Rechte

Mit Erlöschen des Baurechtes erlöschen auch die Pfandrechte und anderen Lasten auf dem Baurecht.¹³⁶

§ 10 BauRG regelt jedoch wie folgt:

„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.“¹³⁷

Dies bedeutet, dass die Pfandrechte am Baurecht nach dem Erlöschen gemäß § 10 BauRG sich in Pfandrechte an der Entschädigungssumme umwandeln. Bestehen bei Erlöschen des Baurechtes noch dingliche Lasten, so darf der Liegenschaftseigentümer die Entschädigungssumme nur mit Zustimmung der dinglichen Berechtigten an den Bauberechtigten bezahlen. Im Falle der Verweigerung der Zustimmung kann eine gerichtliche Hinterlegung erfolgen.¹³⁸

In Konkurrenz zu der Regelung in § 10 BauRG steht die Regelung gemäß § 9 Abs 1 Satz 2 BauRG, demnach gehen die gesetzlichen Pfand- und Vorzugsrechte auf das Grundstück über.¹³⁹ Gesetzliche Pfandrechte entstehen ohne eigenem Titel und Modus, sondern von Gesetz wegen. Als Beispiele dafür sind zu nennen: Bestandgeberpfandrecht § 1101 ABGB, Vorzugspfandrecht nach § 27 WEG, Privatpfändung von Vieh nach § 1321 ABGB, gesetzliche Pfandrechte nach UGB (ua. § 397, 410, 421, 440, 623 UGB). In solchen Fällen haftet der Grundeigentümer für die Forderungen des Bauberechtigten. Wird der Grundeigentümer in Anspruch genommen, so hat er einen Rückgriffanspruch gegen den Bauberechtigten. Eine Kompensation mit der Forderung auf Leistung der Entschädigungssumme ist möglich.¹⁴⁰

¹³⁶ Vgl. Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht § 9 Rz 24.

¹³⁷ § 10 BauRG.

¹³⁸ Vgl. Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht § 10 Rz 1ff.

¹³⁹ a.a.O.

¹⁴⁰ Vgl. Illredits, Gesetzliche Pfandrechte (Stand 17.6.2022, Lexis Briefings in lexis360.at).

4.6. Exkurs: Grunderwerbsteuer

Die Einräumung eines Baurechtes ist ein Grunderwerbsteuerpflichtiger Erwerbsvorgang. Die Grunderwerbsteuerpflicht entsteht mit Abschluss des Baurechtsvertrages. Die Ermittlung der Grunderwerbsteuer erfolgt auf Basis des Wertes der Gegenleistung; zumindest aber auf Basis des Grundstückswertes. In der Regel ist die Gegenleistung der vereinbarte Bauzins und beinhaltet auch Einmalzahlungen neben dem wiederkehrenden Bauzins. Bei wiederkehrenden Leistungen ist die Gegenleistung beschränkt durch das 18-fache der Jahresleistung. Alle zusätzlichen Verpflichtungen sind der Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen. Beispielhaft: wird im Baurechtsvertrag vereinbart, dass der Baurechtsnehmer einen Einmalbetrag in Höhe von EUR 500.000 sowie jährlich einen Baurechtszins in Höhe von EUR 100.000 für eine Baurechtsdauer von 80 Jahren zu bezahlen hat, stellt sich die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer wie folgt dar:

- Einmalbetrag: EUR 500.000,-
- Barwert des Bauzinses / 80 Jahre / Abzinsung mit 5,5% (§ 15 Abs 1 BewG) ergibt EUR 1.891.716. Es darf jedoch nur maximal das 18-fache des Jahreswertes, sohin EUR 1.800.000,- betragen.
- Die Bemessungsgrundlage ist insgesamt sohin EUR 2.300.000,-. Daraus errechnet sich eine Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 80.500,-¹⁴¹

¹⁴¹ Vgl. Mayer/Reinhold/Schaffer in Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG Steuerrecht Rz 117ff.

5. Der Baurechtsvertrag

Bei den meisten Baurechtsbegründungen dient der Baurechtsvertrag als Titelgeschäft. Der Baurechtsvertrag ist ein schuldrechtlicher Vertrag. Im BauRG finden sich keine speziellen Vorschriften über die Form des Baurechtsvertrages. Grundsätzlich könnte dieser somit formfrei abgeschlossen werden, jedoch müssen die Formvorschriften für verbücherungsfähige Urkunden gemäß §§ 26 GBG und § 1 NotaktsG erfüllt sein.¹⁴²

Ein gültiges Zustandekommen eines Baurechtsvertrages ist nach dem allgemeinen Vertragsrecht zu beurteilen. Demnach muss bei einem Baurechtsvertrag die Geschäftsfähigkeit der Parteien vorliegen und der Vertrag frei von Willensmängel sein. Auch die Regelungen der Gewährleistungen, Anfechtung wegen Irrtum und List gemäß ABGB kommen zur Anwendung. Bei einer erfolgreichen Anfechtung wegen Irrtum oder List, ist das bereits im Grundbuch eingetragene Baurecht zu löschen. Im Rahmen der Rückabwicklung ist der bereits geleistete Bauzins zurückzuzahlen.¹⁴³

Unabhängig von der Einordnung des Baurechtes als schuldrechtlicher Vertrag, bestehen unterschiedliche Ansichten bezüglich der Wirkung des Baurechtes. Ein Teil der Lehre geht davon aus, dass das dingliche Baurecht neben dem schuldrechtlichen Verhältnis aus dem Baurechtsvertrag besteht. Eine andere Meinung sieht vor, dass die Ansprüche aus dem Baurechtsvertrag gleich wie dem Baurecht selbst dingliche Wirkung zukommen. Somit würde der Vertrag dingliche Wirkung entfalten. Mit dieser Lösung könnten auch atypische Vereinbarungen verdinglicht werden. Zur Verdinglichung von Rechten führte der OGH aus, dass ein pauschaler Verweis auf den Vertrag nicht reicht. Es muss vielmehr auf die genaue Stelle im Vertrag verwiesen werden. Eine weitere Lehrmeinung ist der Ansicht, dass die wesentlichen Bestimmungen verdinglicht werden können. Diese Unklarheiten über die Verdinglichungen von Ansprüchen löste man in der Praxis in Ansätzen mit der Absicherung durch separate Eintragungen im Grundbuch (zB Reallasten, Vorkaufsrechte, Konventionalstrafen, Heimfallsrecht). Mittels einer Reallast kann zum Beispiel auch die Pflicht zur Fertigstellung des Bauwerks abgesichert werden.¹⁴⁴ Vertragliche Regelungen denen nur

¹⁴² Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 1 Rz 27f.

¹⁴³ Vgl. a.a.O.

¹⁴⁴ Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz 17.

schuldrechtliche Wirkungen zukommen, gelten nur zwischen den Vertragsparteien und haben keine Drittwirkung. Im BauRG findet sich dazu keine Regelung.¹⁴⁵

Im BauRG finden sich Regelungen zu den zwingenden und verbotenen Regelungen. Die zwingenden Regelungen sind sohin als Mindestinhalt bei jedem Baurechtsvertrag zu regeln. Als Mindestinhalt gilt zB Baurechtsdauer, Bebauungsumfang in Grundzügen.¹⁴⁶

Abseits der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbestimmungen, steht es den Vertragsparteien weitgehend frei, zusätzliche Vereinbarungen zu treffen. Auch können dispositiven Regelungen des BauRG im Baurechtsvertrag abgeändert werden. In der Praxis wird oft die Höhe des Entschädigungsanspruches abweichend zu § 9 Abs 2 BauRG vereinbart.

Die Aufnahme von spezielleren Vertragsbestimmungen zur Festlegung der Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag ist empfehlenswert. Übliche Regelungen sind dabei ua.

- Vereinbarung über den Bauzins
- Vorgaben hinsichtlich Vermietung- und Verwendung
- Regelungen hinsichtlich der Errichtung oder Erhaltung des Bauwerkes
- Versicherungspflichten
- Wiederaufbaupflichten
- Heimfall
- Vorkaufsrecht
- Pönalen
- Beschränkungen der Verfügung.^{147 148}

5.1. Abänderungen

Eine Abänderung des Vertrages ist bei einem Einvernehmen der Parteien grundsätzlich möglich. Sollten die Parteien eine Änderung der dinglichen Rechte beabsichtigen, so ist dafür auch eine Änderungen im Grundbuch zu erwirken. Zusammengefasst kann gesagt werden, dass, wenn Rechte Dritter betroffen sind, eine Änderung nicht ohne dies möglich ist.¹⁴⁹ Ein Teil der Lehre geht von einem Baurechtsvertrag mit

¹⁴⁵ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 1 Rz 27f.

¹⁴⁶ Vgl. a.a.O.

¹⁴⁷ Vgl. a.a.O.

¹⁴⁸ Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 1 Rz 6.

¹⁴⁹ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 1 Rz 29.

dinglicher Wirkung in seiner Gesamtheit aus, wodurch für diesen Fall eine Änderung nicht möglich wäre.¹⁵⁰

5.2. Vertragliche Regelungen

Die vertraglichen Regelungen obliegen beim Baurechtsvertrag zum Großteil den Parteien. Die Vertragsparteien sind sohin relativ frei in der Vertragsgestaltung. Es gibt nur wenige zwingende Bestimmungen. Zusätzlich zu den zwingenden Bestimmungen, gibt das BauRG einige verbotene Regelungen vor.

Für mehr Rechtssicherheit ist es jedoch sinnvoll, zusätzlich – zu den Mindestinhalten – genauere Regelungen im Baurechtsvertrag aufzunehmen.

5.2.1. Zwingende Regelungen

Das BauRG gibt nur in minimalem Ausmaß die *essentialia negotii* vor. Konkret sind nur zwei zwingende vertragliche Regelungen als Mindestinhalt des Baurechtsvertrages vorgesehen. Dies sind einerseits die bestimmte Baurechtsdauer, sowie Art und Umfang der gestatteten Bebauung in Grundzügen.¹⁵¹

Dauer

Für ein gültiges Zustandekommen des Baurechtes muss im Baurechtsvertrag zwingend eine Regelung über die Dauer des Baurechtes beinhaltet sein. Mangels dessen wäre der Baurechtsvertrag mit einer Nichtigkeit behaftet und nicht zustande gekommen.¹⁵²

Eine relative Nichtigkeit liegt vor, wenn der Baurechtsvertrag eine Dauer von weniger als 10 Jahre vorsieht. Bei relativer Nichtigkeit liegt ein Eintragungshindernis vor und kann das Baurecht nicht im Grundbuch eingetragen werden.¹⁵³

Die Baurechtsdauer beginnt erst mit Eintragung des Baurechtes im Grundbuch zu laufen.¹⁵⁴ Bei der Vertragserstellung ist zu beachten, dass bei der Vereinbarung der Mindestdauer von 10 Jahren das Baurechtsende erst 10 Jahre nach der grundbücherlichen Eintragung des Baurechtes vereinbart werden darf.¹⁵⁵ Beispiel: Wird ein

¹⁵⁰ Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz 43.

¹⁵¹ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 1 Rz 27.

¹⁵² Vgl. *Krist /Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 3 Rz 6.

¹⁵³ Vgl. a.a.O. § 3 Rz 3.

¹⁵⁴ Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz 23.

¹⁵⁵ Vgl. a.a.O.

Baurechtsvertrag am 1.3.2022 geschlossen und am 1.4.2022 im Grundbuch eingetragen, so darf im Baurechtsvertrag das Baurechtsende erst mit frühestens 2.4.2032 festgelegt sein. Es ist empfehlenswert, im Baurechtsvertrag als Enddatum das Datum der Eintragung im Grundbuch zu vereinbaren, um insbesondere bei Vereinbarung der Mindestdauer von 10 Jahren kein ungültiges Rechtsgeschäft zu schließen. Unproblematisch ist dies bei einer Vereinbarung einer längeren Baurechtsdauer, als die Mindestdauer.¹⁵⁶

Wurde eine Baurechtsdauer mit mehr als 100 Jahren (Höchstdauer) vereinbart, so kommt ein Vertrag mit einer Baurechtsdauer von 100 Jahren zustande.¹⁵⁷

Wird ein Baurechtsvertrag auf unbestimmte Dauer mit Vereinbarung eines Kündungsverzichts abgeschlossen, so ist dieser Baurechtsvertrag trotz unbestimmter Dauer gültig, wenn die Mindestdauer gemäß § 3 Abs 1 BauRG zum Beispiel über einen Kündungsverzicht aller Vertragsparteien sichergestellt wird. Da als Voraussetzung für einen gültigen Abschluss ein zeitlich befristetes Rechtsverhältnis vorliegen muss, wird als Baurechtsdauer, die Mindestdauer von 10 Jahren gemäß § 3 Abs 1 als Baurechtsdauer angenommen. Demzufolge wird die vertragliche Regelung der unbestimmten Dauer überlagert durch die gesetzliche Mindestdauer.

Bei Vereinbarungen einer bestimmten Baurechtsdauer mit nachfolgender freier Kündigungsmöglichkeit, kommt das Baurecht nur für die bestimmte Dauer zustande, da eine nachgelagerte Baurechtsvereinbarung mit Kündigung gesetzwidrig ist.

Eine Verlängerung des Baurechtes ist nur im Rahmen der gesetzlichen Baurechtsdauer möglich (siehe dazu Punkt 5.3.4). Denkbar ist auch die Einräumung einer Verlängerungsoption. Die Gesamtbaurechtsdauer (ursprüngliche Dauer + Verlängerung) darf jedoch die Höchstdauer nicht überschreiten.¹⁵⁸

Übliche Regelungen in Baurechtsverträgen in Bezug auf die Baurechtsdauer sehen wie folgt aus:

„Das Baurecht wird bis einschließlich [Enddatum] eingeräumt.“¹⁵⁹

¹⁵⁶ Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz 23.

¹⁵⁷ Vgl. *Krist / Pinetz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 3 Rz 7.

¹⁵⁸ Vgl. a.a.O.

¹⁵⁹ *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG Anhang Muster Baurechtsvertrag.

Bebauungsumfang

In Grundzügen müssen im Baurechtsvertrag Art und Umfang der möglichen Bebauung geregelt werden. Dies beinhaltet auch, die Anzahl der Gebäude bzw. die Angabe, ob ein oder mehrere Gebäude errichtet werden. Es ist nicht erforderlich, die genaue Lage, die Beschaffenheit des Gebäudes zu beschreiben. Abseits der verpflichtenden Inhalte ist es empfehlenswert, im Vertrag Bezug auf Pläne zu nehmen. Zudem kann es von Vorteil sein, den Verwendungszweck im Vertrag festzulegen.¹⁶⁰

Eine diesbezügliche Regelung kann im Baurechtsvertrag zB wie folgt aufgenommen werden:

„Aufgrund dieses Baurechtes ist die Bauberechtigte berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück oberirdisch ein Gebäude (zur Verwendung als Parkgarage oder zu jedem anderen zulässigen Verwendungszweck) nach Maßgabe der als Beilage ./3 angeschlossenen Pläne zu errichten bzw errichten zu lassen.“¹⁶¹

5.2.2. Weitere Regelungen

Neben den verpflichtenden Regelungen bestehen zahlreiche Möglichkeiten den Baurechtsvertrag genauer auszugestalten.

Bauzins

Das BauRG sieht nicht zwingend die Vereinbarung eines Bauzinses vor. Die Vertragsparteien sind bei den Regelungen zum Bauzins relativ frei in der Vertragsgestaltung (siehe dazu auch Punkt 4.3.5). Sollte ein entgeltlicher Vertrag abgeschlossen werden, so wird üblicherweise ein jährlicher Bauzins vereinbart. Eine diesbezügliche Vereinbarung im Baurechtsvertrag kann wie folgt aussehen:

„Der Bauberechtigte ist verpflichtet, ab Übergabe für die Dauer des Baurechtes einen jährlichen Bauzins von EUR [Bauzins].

Der Bauzins ist vom Bauberechtigten in 12 (zwölf) gleichen Teilbeträgen jeweils am ersten eines Monats im Voraus auf ein vom Eigentümer gesondert schriftlich bekannt zugebendes inländisches Bankkonto spesen- und abzugsfrei zu überweisen.“¹⁶²

¹⁶⁰ Vgl. Urbanek/Rudolph, Baurechtsgesetz² § 1 Rz 27.

¹⁶¹ Fischer in Knauder/Marzi/Temmel, Handbuch Wirtschaftsverträge (2011) Baurechtsvertrag.

¹⁶² Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG Anhang Muster Baurechtsvertrag.

Es ist aber auch möglich, die Zahlungsmodalitäten anders zu wählen und zB einen monatlichen Bauzins oder eine Staffelung zu vereinbaren (siehe dazu auch Punkt 4.3.5). Die Bestimmtheit des Bauzinses ist auch erfüllt, wenn der Vertrag einen Aufschub der ersten Fälligkeit des Bauzinses bis Fertigstellung des Gebäudes vorsieht. Es muss jedoch ein spätestmögliches Datum für die Fälligkeit vereinbart werden. Ansonsten könnte der Baurechtsnehmer die Fälligkeit unendlich hinauszögern, indem er das Gebäude nicht fertigstellt.¹⁶³

Eine Mustervereinbarung für eine Staffelung des Bauzinses kann wie folgt im Baurechtsvertrag übernommen werden:

„Für die ersten Jahre der Laufzeit des Baurechts wird jedoch folgende Reduktion des Bauzinses vereinbart:

Für das erste Jahr (zwölf Monate) nach dem Tag der Übergabe ist kein Bauzins zahlbar.

Für das zweite Jahr (zwölf Monate) nach dem Tag der Übergabe ist lediglich ein reduzierter Bauzins in Höhe von 50 % des im obigen Absatz vereinbarten Betrages zu bezahlen.

Für das dritte Jahr (zwölf Monate) nach dem Tag der Übergabe ist lediglich ein reduzierter Bauzins in Höhe von 75 % des im obigen Absatz vereinbarten Betrages zu bezahlen.

Ab dem vierten Jahr nach dem Tag der Übergabe ist der volle Bauzins zahlbar.“¹⁶⁴

Reallast

Zusätzlich zur Vereinbarung des Bauzinses samt den Zahlungsmodalitäten, empfiehlt sich bei wiederkehrenden Leistungen, die Zahlung des Bauzinses für den Baurechtsgeber mittels einer Reallast abzusichern.¹⁶⁵ Mit Einverleibung der Reallast im Grundbuch (in der Baurechtseinlage) wird die Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses verdinglicht. Die Reallast bewirkt eine persönliche Haftung des Eigentümers der Liegenschaft. Es wird also eine Haftung der belasteten Baurechtseinlage begründet. Die persönliche Haftung des Baurechtsnehmers entsteht ohnehin mit Baurechtserwerb. Die Reallast ist bedeutend für den Fall, dass der Baurechtsnehmer sein Eigentum am

¹⁶³ Vgl. Fischer in Knauder/Marzi/Temmel, Handbuch Wirtschaftsverträge Baurechtsvertrag.

¹⁶⁴ Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG Anhang Muster Baurechtsvertrag.

¹⁶⁵ Vgl. Staudigl, Einführung in das Baurechtsgesetz 29.

Baurecht an einen Dritten veräußert, da mit Verdinglichung der Verpflichtung der Bezahlung des Bauzinses an den Baurechtsnehmer diese Verpflichtung auch auf den neuen Eigentümer ohne zusätzliche vertragliche Überbindung übergeht. Es wird damit die Bezahlung des Bauzinses für den Baurechtsgeber abgesichert. Die Haftung des Veräußerers beschränkt sich auf Bauzinse, die bis zur Veräußerung fällig geworden sind.¹⁶⁶

Die Vereinbarung der Reallast kann im Baurechtsvertrag mit folgender Regelung erfolgen:

„Zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtung des Bauberechtigten räumt der Bauberechtigte für sich und seine Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses im wertgesicherten Ausmaß von EUR [Bauzins] gemäß Punkt (...) dieses Vertrages zugunsten dem Eigentümer ein, wobei die damit begründete dingliche Haftung der belasteten Baurechtseinlage neben die obligatorische Verpflichtung des Bauberechtigten aufgrund dieses Vertrages tritt.“¹⁶⁷

Es ist darauf zu achten, dass die Reallast im ersten Rang im Grundbuch eingetragen wird. Kann eine Eintragung im ersten Rang aufgrund des Vorrangs von Pfandgläubigern nicht erfolgen, so besteht das Risiko, dass die Reallast im Falle einer Versteigerung des Baurechtes als nachrangig keine Bedeutung hat und das Baurecht als „bauzinsfreies Baurecht“ an den Käufer übergeht.¹⁶⁸

Die Reallast kann einerseits als Personalreallast oder andererseits als Präsidualreallast eingetragen werden. Die Personalreallast wird zugunsten einer bestimmten Person eingeräumt wird. Die Präsidualreallast wird zugunsten der Eigentümer der Stammliegenschaft eingeräumt.¹⁶⁹

Wertsicherung

Da es sich bei dem Baurecht um ein langfristiges Rechtsgeschäft handelt, ist eine Wertsicherungsklausel aus Sicht des Baurechtsgebers jedenfalls anzudenken. Üblicherweise erfolgt eine Wertsicherung anhand des Verbraucherpreisindex; dies wird

¹⁶⁶ Vgl. Krist /Pinetz in Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG § 3 Rz 22ff.

¹⁶⁷ a.a.O. Anhang Muster Baurechtsvertrag.

¹⁶⁸ Vgl. a.a.O. § 3 Rz 22ff.

¹⁶⁹ Vgl. Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht § 3 Rz 38.

auch für zulässig erachtet. Nicht zulässig ist eine Koppelung des Wertes an Verkehrswert der Liegenschaft bzw. Wert des Grund und Bodens.¹⁷⁰

Für eine gültige Wertsicherungsklausel muss zusätzlich darauf geachtet werden, dass das Transparenzgebot des KSchG nicht verletzt wird und die Vereinbarung auch hinreichend bestimmt ist.¹⁷¹

Eine hinreichend bestimmte Regelung kann in der Praxis wie folgt aussehen:

„Zur Sicherung des Wertes des Bauzinses ist der Bauzins gemäß dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2015 wertgesichert, wobei als Ausgangszahl die Indexzahl des Monats des Vertragsabschlusses gilt. Die Berechnung erfolgt einmal jährlich am Beginn des Kalenderjahres, erstmalig in dem des Ausgangsmonats folgenden Jänner. Der Bauzins erhöht sich in dem Verhältnis, in dem sich die für Oktober des der Neuberechnung vorangegangenen Kalenderjahres bekannt gegebene Indexzahl gegenüber der Ausgangszahl erhöht hat. Die für die Neuberechnung herangezogene Indexzahl (Oktober) stellt die Ausgangsbasis für die jeweils nachfolgende Berechnung dar. Sofern die Indexzahl für Oktober noch nicht bekannt gegeben wurde, wird der Eigentümer nach eigener Wahl (i) entweder vorläufig die letzte veröffentlichte Indexzahl heranziehen und die Berechnung anpassen, sobald die Indexzahl für Oktober bekannt gegeben wurde, oder (ii) eine Nachverrechnung vornehmen, sobald die Indexzahl für Oktober bekannt gegeben wurde. Sollte der erwähnte Verbraucherpreisindex nicht mehr verlautbart werden, tritt an seine Stelle dessen Nachfolgeindex. Sollte auch ein solcher nicht verlautbart werden, gilt ein anderer, von einer allgemein anerkannten Stelle verlautbarter Index, der dem Verbraucherpreisindex am ehesten entspricht, als vereinbart. Eine Verringerung des Bauzinses ist nicht möglich.“¹⁷²

Um zu verhindern, dass sich der Bauzins aufgrund der Indexentwicklung verringert, kann eine Herabsetzung vertraglich ausgeschlossen werden.¹⁷³

Nach hA kann die Wertsicherung des Bauzinses im Rahmen der Einräumung einer Reallast für den Bauzins eingeräumt werden.¹⁷⁴

¹⁷⁰ Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz 27.

¹⁷¹ Vgl. a.a.O.

¹⁷² *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG Anhang Muster Baurechtsvertrag.

¹⁷³ Vgl. *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG Anhang Muster Baurechtsvertrag.

¹⁷⁴ Vgl. *Fischer* in *Knauder/Marzi/Temmel*, Handbuch Wirtschaftsverträge Baurechtsvertrag.

Bei einmaliger Zahlung des Bauzinses wird die dingliche Absicherung mittels Reallast nicht benötigt. Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass die Zug-um-Zug-Abwicklung (Leistung des Bauzinses gegen Einräumung des Baurechtes) abgesichert wird. Dies kann zum Beispiel durch Zwischenschaltung eines Treuhänders erfolgen. Relevant ist dies vor allem bei Notwendigkeit der Freistellung von Lasten der Baurechtseinlage. Die übliche Praxis der Anmerkung einer Rangordnung, wie bei normalen Immobilien-transaktionen gängig ist, kann bei einer Baurechtseinräumung nicht erfolgen.¹⁷⁵

Veräußerungs- und Belastungsverbot

Das Baurecht ist gemäß § 1 BauRG ein veräußerliches Recht, wodurch der Bau-rechtsnehmer grundsätzlich das Baurecht frei an jeden Dritten veräußern kann. Um unerwünschte Verkäufe durch den Baurechtsnehmer zu verhindern, wird es für zu-lässig erachtet, ein Veräußerungs- und Belastungsverbot zu vereinbaren. Das Inte-resse des Grundeigentümers an einem Belastungs- und Veräußerungsverbot kann insbesondere damit begründet werden, dass zweckwidrige Verkäufe dadurch verhin-dert werden können.

Das Belastungs- und Veräußerungsverbot wirkt grundsätzlich nur schuldrechtlich, also nur zwischen den Parteien, nicht jedoch gegenüber gutgläubigen Dritten. Eine dingliche Wirkung kann das Veräußerungs- und Belastungsverbot nur im Rahmen des § 364c ABGB, also unter nahen Angehörigen, entfalten. Eine quasi-dingliche-Wirkung kann in Verbindung mit einem Vorkaufsrecht herbeigeführt werden, weil der Grundeigentümer nicht zur Ausstellung einer Löschungs- bzw. Einwilligungserklärung verpflichtet ist, wenn gegen vertragliche Bestimmungen bei dem Verkauf verstoßen wird. Weiters kann angedacht werden, das Veräußerungs- und Belastungsverbot über den „Umweg“ einer pfandrechlich sichergestellten Konventionalstrafe grundbü-cherlich abzusichern.¹⁷⁶

Nicht zulässig ist das gänzliche Verbot der Veräußerung. Es muss die Veräußerung nur unter bestimmten Voraussetzungen oder für eine bestimmte Zeit verboten wer-den.¹⁷⁷ Folgende Vereinbarung kann dafür aufgenommen werden:

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das ihr mit diesem Vertrag eingeräumte Baurecht ohne vorherige Zustimmung der Grundeigentümerin nicht zu

¹⁷⁵ Vgl. Fischer in Knauder/Marzi/Temmel, Handbuch Wirtschaftsverträge Baurechtsvertrag.

¹⁷⁶ Vgl. Staudigl, Einführung in das Baurechtsgesetz 32.

¹⁷⁷ Vgl. Fischer in Knauder/Marzi/Temmel, Handbuch Wirtschaftsverträge Baurechtsvertrag.

veräußern. Die Zustimmung der Grundeigentümerin zur (gänzlichen oder teilweisen) Veräußerung wird jedoch dann erteilt, soweit diese Verfügungsbeschränkung und sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen der Bauberechtigten (einschließlich des untenstehenden Vorkaufsrechtes) an den Erwerber des Baurechtes für die verbleibende Baurechtsdauer vollständig überbunden¹⁷⁸

Vorkaufsrecht

Neben der Reallast kann auch das Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen werden. Es stellt damit ein weiteres dingliches, drittwirksames Recht dar. Das Vorkaufsrecht kann sowohl für den Grundstückseigentümer im Falle der Veräußerung des Baurechtes als auch für den Bauberechtigten im Falle der Stammliegenschaft wirksam vereinbart werden. Das Vorkaufsrecht ist in §§ 1072 bis 1079 ABGB geregelt.

In Verbindung mit der Vereinbarung des Vorkaufsrechtes steht die Vereinigung bzw. das Eigentümerbaurecht. Demnach gilt, wird der Vorkaufsfall ausgelöst und das Vorkaufsrecht in Anspruch genommen, so erwirbt je nach Vereinbarung der Grundstückseigentümer das Eigentum am Baurecht oder der Baurechtseigentümer das Eigentum an der Stammliegenschaft.¹⁷⁹ Es wird damit eine Personengleichheit der Eigentümer der Stammliegenschaft und der Baurechtseinlage im Sinne eines Eigentümerbaurechts geschaffen. Die hL und Rsp lehnt die Begründung eines Eigentümerbaurechts ab. Zulässig ist jedoch eine nachträgliche Vereinigung aufgrund einer Veräußerung (hier konkret aufgrund des Vorkaufsrechtes) oder aufgrund eines angenommenen Verzichtes.¹⁸⁰ Bei der Vereinigung kann entschieden werden, ob entweder das Baurecht als unmittelbares Eigentümerbaurecht aufrechterhalten bleibt oder das Baurecht nur mehr als mittelbares Eigentümerbaurecht bestehen bleibt. Beim unmittelbaren Eigentümerbaurecht kann der neue Eigentümer die Eintragung seines Eigentums verlangen; das Baurecht erlischt und endet nicht. Beantragt der Eigentümer die Löschung des Baurechtes mit der Wirkung des § 8 BauRG, so entsteht ein mittelbares Eigentümerbaurecht, das nur mehr zugunsten den einverleibten Pfandgläubigern oder anderen dinglichen Berechtigten aufrecht bleibt. Der Eigentümer kann über das Baurecht nicht mehr verfügen.¹⁸¹

¹⁷⁸ Vgl. Fischer in Knauder/Marzi/Temmel, Handbuch Wirtschaftsverträge Baurechtsvertrag.

¹⁷⁹ Vgl. Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht § 8 Rz 6.

¹⁸⁰ Vgl. a.a.O., § 1 Rz 20ff.

¹⁸¹ Vgl. a.a.O., § 8 Rz 6ff.

Abschließend sei festzuhalten, dass auch die Verbücherung des Vorkaufsrechtes keine vollkommene Sicherheit bietet, da diese nur greift, wenn der Grundeigentümer dieses auch tatsächlich ausüben kann. Würde dieser zB nicht genügend Liquidität für die Ausübung haben, so würde dieses Instrument wirkungslos bleiben.¹⁸²

Vorkaufsrecht Liegenschaft

Der Grundeigentümer unterliegt grundsätzlich keinen Beschränkungen in der Veräußerung der Stammliegenschaft. Es steht den Vertragsparteien jedoch frei, ein Vorkaufsrecht des Bauberechtigten an der Stammliegenschaft zu vereinbaren.

Musterklausel für Einräumung des Vorkaufsrechtes im Baurechtsvertrag:

„Der Eigentümer räumt dem Bauberechtigten hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger das Vorkaufsrecht an der Baurechtsliegenschaft [Anmerkung der Autorin: hier gemeint die Stammliegenschaft] für die Dauer des Bestehens des Baurechtes ein (das „Vorkaufsrecht Liegenschaft“).

Das Vorkaufsrecht Liegenschaft erstreckt sich gemäß § 1078 ABGB ausdrücklich auf jede Form der Übertragung; dies umfasst daher jede entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung wie auch alle gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (wie etwa Einbringung und Sacheinlagen, auch in Stiftungen), Tausch, Schenkung, Erbgang etc.

Der Bauberechtigte nimmt die Einräumung des Vorkaufsrechts Liegenschaft an.

Das Vorkaufsrecht Liegenschaft ist grundbücherlich sicherzustellen.“¹⁸³

Für die vertragliche Ausgestaltung des Vorkaufsrechtes gelten die allgemeinen Vorschriften gemäß §§ 1072 ff ABGB. Für den Fall, dass die Vertragsbestimmung zum Vorkaufsrecht auch Vorgaben zum Kaufpreis enthält, ist darauf zu achten, dass der Kaufpreis nicht deutlich unter dem Verkehrswert des Baurechtes liegt. Anderenfalls besteht die Möglichkeit, dass es sich um eine unzulässige Beschränkung der Veräußerlichkeit des Baurechtes handelt.¹⁸⁴ Üblicherweise wird der Vorkaufsfall durch ein dem Eigentümer vorliegendes Angebot mit konkretem Kaufpreis ausgelöst.

¹⁸² Vgl. Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG Anhang Muster Baurechtsvertrag.

¹⁸³ a.a.O.

¹⁸⁴ Vgl. Krist /Pinetz in Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG § 1 Rz 22

Anderenfalls findet auch die untenstehende Mustervertragsbestimmung eine Regelung, wonach der Wert von einem Sachverständigen festgestellt werden muss:

„Der Kaufpreis bei Ausübung des Vorkaufsrechtes Liegenschaft entspricht dem vom Dritten angebotenen Kaufpreis. Soweit die Gegenleistung für den Vorkaufsfall nicht in Geld besteht oder nicht vorliegt, ist der Wert von einem gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aus dem Liegenschaftswesen zu ermitteln. Das entsprechende Gutachten ist dem Bauberechtigten mit der schriftlichen Information über das Vorliegen eines Vorkaufsfalls zu übermitteln.

Sofern der Bauberechtigte die Richtigkeit des Gutachtens innerhalb von 2 (zwei) Wochen ab Erhalt bestreitet, sind auf Antrag einer der Parteien vom Präsidenten der Wirtschaftskammer Österreich jeweils zwei gerichtlich zertifizierte Sachverständige aus dem Liegenschaftswesen zu bestellen, welche jeweils den Wert der Liegenschaft festzustellen haben. Der Vorkaufspreis entspricht dem Mittelwert beider Gutachten. Die Kosten der Sachverständigen sind im Falle eines Abweichens des so ermittelten Vorkaufspreises von dem vorab durch den Eigentümer eingeholten Gutachten von über [20 % (zwanzig Prozent)] vom Eigentümer, anderenfalls vom Bauberechtigten zu tragen.“¹⁸⁵

Zusätzlich zu der konkreten Vorgehensweise bezüglich Wertermittlung bzw. Kaufpreis ist es empfehlenswert, die Fristen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes im Vertrag festzulegen. Dies kann wie folgt passieren:

„Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes Liegenschaft steht dem Bauberechtigten eine Frist von 90 Tagen ab nachgewiesenem Zugang der vorgenannten Unterlagen zu. Im Falle einer Bestreitung der Richtigkeit des Gutachtens gemäß Punkt (...) dieses Vertrages ist die Ausübungsfrist bis zum Tag, an dem beide Gutachten vorliegen, gehemmt (Fortlaufshemmung).

Übt der Bauberechtigte das Vorkaufsrecht Liegenschaft nicht aus, so erlischt dieses. Sollte allerdings – aus welchen Gründen immer – eine Übertragung der Baurechtliegenschaft durch den Eigentümer auf einen Dritten erfolgen, ohne dass darin ein Vorkaufsfall gelegen wäre, so ist der Eigentümer verpflichtet, die rechtzeitige neuerliche Einräumung des Vorkaufsrechtes Liegenschaft sicherzustellen.“¹⁸⁶

¹⁸⁵ Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG Anhang Muster Baurechtsvertrag.

¹⁸⁶ a.a.O.

Vorkaufsrecht Baurecht

Das Vorkaufsrecht des Grundeigentümers an dem Baurecht ist notwendig, um dem Veräußerungs- und Belastungsverbot seine quasi-dingliche-Wirkung zu verleihen.¹⁸⁷ Auch kann sich der Grundeigentümer damit das vertragliche Verbot der Wohnungseigentumsbegründung grundbücherlich absichern.¹⁸⁸ Die vertragliche Ausgestaltung kann dabei wie folgt aussehen:

„Der Bauberechtigte räumt dem Eigentümer hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger das Vorkaufsrecht an der zu eröffnenden Baurechtseinlage für die Dauer des Baurechtes ein (das „Vorkaufsrecht Baurecht“).

Das Vorkaufsrecht Baurecht erstreckt sich gemäß § 1078 ABGB ausdrücklich auf jede Form der Übertragung; dies umfasst daher jede entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung wie auch alle gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (wie etwa Einbringung und Sacheinlagen, auch in Stiftungen), Tausch, Schenkung, Erbgang etc.

Der Eigentümer nimmt die Einräumung des Vorkaufsrechts Baurecht an.

Das Vorkaufsrecht Baurecht ist grundbücherlich sicherzustellen.“¹⁸⁹

Die weiteren Regelungen zum Vorkaufsrecht können analog den Ausführungen zum Vorkaufsrecht an der Stammliegenschaft (siehe Punkt 5.2.2.) entnommen werden.

Konventionalstrafen

Zur Absicherung von schuldrechtlichen Vertragsbestimmungen (die nicht dinglich abgesichert werden können) empfiehlt es sich Konventionalstrafen im Baurechtsvertrag zu vereinbaren. Die Konventionalstrafe kann wiederum mittels eines Pfandrechtes dinglich abgesichert werden.¹⁹⁰ Der Bauberechtigte schuldet bei Vertragsverletzungen die vereinbarte Vertragsstrafe (auch Konventionalstrafe genannt).¹⁹¹

Die allgemeinen Regelungen zur Konventionalstrafe finden sich in § 1336 ABGB.

„Für den Fall eines Verstoßes gegen die vertragliche Vereinbarung gemäß Punkt (...) hat der Bauberechtigte eine Vertragsstrafe in Höhe von € (...) an den Eigentümer zu zahlen. Das Recht, Schadenersatz, Erfüllung oder Unterlassung

¹⁸⁷ Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz 32.

¹⁸⁸ Vgl. *Krist /Pinetz/Uitz* in *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 6a Rz 6.

¹⁸⁹ *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG Anhang Muster Baurechtsvertrag.

¹⁹⁰ Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz 33.

¹⁹¹ Vgl. *Spruzina* in *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht § 9 Rz 21.

zu verlangen, wird durch die Zahlung der Vertragsstrafe nicht berührt. Die Vertragsstrafe wird auf einen etwaigen Schadenersatzanspruch nicht angerechnet.¹⁹²

Beendigung des Baurechtes

Werden im Baurechtsvertrag keine Regelungen für den Fall der Beendigung des Baurechtes getroffen, so fällt nach Beendigung des Baurechtes das Bauwerk in das Eigentum des Grundeigentümers und der Grundeigentümer hat dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertel des vorhandenen Bauwertes zu leisten.¹⁹³ Die Regelungen des § 9 BauRG sind dispositiv.¹⁹⁴

Aufgrund der zeitlichen beschränkten Dauer des Baurechtes können Regelungen über die Beendigung im Baurechtsvertrag zweckmäßig sein, da die Folgen der Beendigung (Rückstellung, Entschädigung etc.) auch für den Wert des Baurechtes bei Begründung von Relevanz sind. Siehe dazu auch Punkt 4.5.

Heimfallsrecht

Das Heimfallsrecht (auch Rückstellung oder Rückübertragung genannt) wird ausgelöst, wenn das Baurecht aufgrund von Zeitablaufs oder Eintritt wichtiger Gründe eintreten. Es bewirkt den Übergang des Gebäudes an den Grundeigentümer.¹⁹⁵

Die Regelung für ein Erlöschen des Baurechtes abseits des Endigungsgrundes der Liquidation sind nur sehr begrenzt im Baurechtsvertrag zulässig. Der OGH hat auch festgehalten, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine vorzeitige Aufkündigung des Baurechtsvertrages als zulässig erachtet wird, wenn ua. die Fortsetzung als unzumutbar erachtet wird.¹⁹⁶ Anderen - wie § 4 Abs 2 BauRG - im Baurechtsvertrag vereinbarte Gründe, muss das selbe Gewicht wie dem in § 4 Abs 2 BauRG gesetzlich geregelten Grund zukommen. Eine diesbezügliche Beurteilung kann, wie vom erkennenden Senat in seiner Entscheidung SZ 66/73 festgehalten, nur vom Streitrichter erfolgen.¹⁹⁷ Nach hA kann bei einem erheblich nachteiligen Gebrauch der Liegenschaft die Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses für den Liegenschaftseigentümer unzumutbar werden, wodurch bei schwerwiegenden Fällen eine vorzeitige Auflösung des

¹⁹² Vgl. *Fritz/Gratzl*, Mustersammlung zum GmbH-Recht, Band III² (2018) 21.2. Praxismuster.

¹⁹³ § 9 BauRG.

¹⁹⁴ Vgl. *Fischer* in *Knauder/Marzi/Temmel*, Handbuch Wirtschaftsverträge Baurechtsvertrag.

¹⁹⁵ Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz 33.

¹⁹⁶ Vgl. OGH 17.12.2012, 5 Ob 122/12w.

¹⁹⁷ Vgl. OGH 5 Ob 152/03v = wobl 2004/100.

Baurechtsverhältnisses zulässig sein soll. Als wichtiger Grund kommt die Insolvenz des Bauberechtigten nicht in Betracht, weil dadurch im Grunde nur die Zinszahlungspflicht gefährdet ist. Auch wurde vom OGH entschieden, dass eine Rückübertragungspflicht nicht gegen das Verbot nach § 4 Abs 1 BauRG verstößt, wenn die Rückübertragungsfrist an wichtige Gründe gebunden ist. Als Begründung für die Zulässigkeit wurde auch angeführt, dass bei einer Rückübertragungspflicht ein Eigentümerbaurecht entsteht, welches zulässig begründet werden kann.¹⁹⁸

Die Klausel für eine Rückübertragung aus wichtigen Gründen könnte wie folgt aussehen:

„Die Bauberechtigte ist nach entsprechender Aufforderung durch den Grundeigentümer verpflichtet, das Baurecht entschädigungslos [oder: gegen eine Entschädigung in Höhe der Hälfte des bei Rückstellung aktuellen Bauwertes der mit Zustimmung des Baurechtsbestellers errichteten Bauwerke] auf den Grundeigentümer oder einen von ihm namhaft gemachten Dritten zu übertragen (= Heimfall), wenn

a) die Bauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer Nachfrist von zwei Monaten durch ihr Verschulden oder durch einen von ihr zu vertretenden Zufall ihrer Verpflichtung zur Errichtung, zur Erhaltung und/oder zum Betrieb des Bauwerks oder zur Wiederherstellung des Bauwerks gemäß Punkt (...) dieses Vertrages nicht nachkommt;

b) die Bauberechtigte mit der Zahlung des Bauzinses in Höhe zumindest eines Jahresbetrages über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten oder länger in Verzug ist und den offen aushaftenden Betrag samt Zinsen und Kosten trotz Setzung einer Nachfrist von zwei Monaten nicht bezahlt;

c) die Bauberechtigte sonstige wesentliche Verpflichtungen gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages grob und beharrlich über einen längeren Zeitraum von zumindest sechs Monaten verletzt und trotz Setzung einer Nachfrist von zwei Monaten nicht behebt.“¹⁹⁹

In der nachfolgenden Musterklausel wird die gesetzliche Regelung des § 4 Abs 2 BauRG nur spezifiziert. Das Eigentum an den Gebäuden fällt an den Grundstückseigentümer. Es wird jedoch zusätzlich der Zustand der Gebäude vereinbart; dies

¹⁹⁸ Vgl. Urbanek/Rudolph, Baurechtsgesetz² § 4 Rz 4ff.

¹⁹⁹ Urbanek/Rudolph, Baurechtsgesetz² Anhang Mustervertrag.

bedeutet für den Baurechtseigentümer eine gewisse Erhaltungspflicht. In Zusammenhang mit einer Entschädigung nach dem Verkehrswert kann dies ohnehin von Vorteil sein:

„Nach Erlöschen des Baurechts sind allenfalls vom Bauberechtigten errichtete Baulichkeiten in einem ordnungsgemäßen, zu Wohnzwecken benutzbaren Zustand geräumt von allen Fahrnissen und frei von unzulässig errichteten Bauwerken, Anlagen und Einrichtungen an den Eigentümer zurückzustellen. Dem Eigentümer sind dabei sämtliche mit den errichteten Baulichkeiten im Zusammenhang stehenden Bescheide, Pläne, Berechnungen, Urkunden und sonstigen Unterlagen im Original zu übergeben. Zu einer Entfernung von vertragskonform errichteten Bauwerken ist der Bauberechtigte nicht verpflichtet.“²⁰⁰

Als Alternative zu dieser Vereinbarung kann vereinbart werden, dass der Bauberechtigte die errichteten Baulichkeiten nach Erlöschen des Baurechtes entfernen muss. Die Vereinbarung einer Abbruchpflicht ist zulässig und kann wie folgt in den Vertrag aufgenommen werden²⁰¹:

„Nach Erlöschen des Baurechtes verpflichtet sich der Bauberechtigte alle errichteten Baulichkeiten binnen 3 Monaten vollständig und fachmännisch zu entfernen.“²⁰²

Es besteht auch die Möglichkeit, dem Grundeigentümer nach Beendigung des Baurechtes das Wahlrecht über das Verbleiben bzw. das Entfernen des Bauwerks zu geben (siehe nachstehende Musterklausel). Die Einräumung eines Wahlrechts ist aus Baurechtgebersicht sehr vorteilhaft, da er auch zu einem späteren Zeitpunkt den Zustand des Gebäudes bzw. seine persönlichen Vorhaben mit der Liegenschaft noch evaluieren kann. Sollten die Gebäude in einem schlechten Erhaltungszustand sein, so kann er die Entfernung verlangen, um auch nicht mit sehr hohen Erhaltungs- bzw. Sanierungskosten belastet zu sein. Anderenfalls kann der Grundeigentümer das Bauwerk zum Verkehrswert übernehmen. Diese Regelung kann auch dazu dienen, den Baurechtsnehmer außerhalb einer expliziten vertraglichen Regelung zu motivieren, laufend das Bauwerk in gutem Zustand zu halten, um für diesen Falle einen höheren Verkehrswert zu lukrieren. Es kann auch im Vertrag vorgesehen werden, dass nur ein gewisser Prozentsatz des

²⁰⁰ Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG Anhang Muster Baurechtsvertrag.

²⁰¹ Vgl. Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabenheiner, GeKo Wohnrecht § 9 Rz 2.

²⁰² Vgl. Fischer in Knauder/Marzi/Temmel, Handbuch Wirtschaftsverträge Baurechtsvertrag.

Verkehrswertes vom Grundeigentümer zu bezahlen ist. Die nachfolgende Musterklausel koppelt dieses Wahlrecht somit auch gleich an die Rechtsfolgen der Entschädigung:

„Bei Erlöschen des Baurechtes durch Zeitablauf ist die Grundeigentümerin nach ihrer eigenen Wahl berechtigt, entweder (i) das Bauwerk zum Verkehrswert in ihr Eigentum zu übernehmen oder (ii) von der Bauberechtigten die vollständige und fachmännische Entfernung des bzw der von ihr auf dem Baurechtsgrundstück errichteten Bauwerke zu verlangen. Dieses Wahlrecht ist von der Grundeigentümerin zumindest ein Jahr vor Erlöschen des Baurechtes durch Zeitablauf auszuüben, andernfalls gilt die vollständige und fachmännische Entfernung der Bauwerke der Bauberechtigten als vereinbart.“²⁰³

Bei vermieteten Baurechtsobjekten gilt grundsätzlich, dass der Bauberechtigte analog zu § 1120 ABGB in die bestehende Mietverhältnisse eintritt. Ein Kündigungsrecht steht dem Grundeigentümer nur innerhalb der Grenzen des Kündigungsschutzes des MRG zu. Ein wichtiger Grund gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG kann nur verwirkt werden, wenn der Mieter von dem Baurecht samt des Erlöschens Kenntnis hatte.²⁰⁴ Hat der Grundeigentümer nach Beendigung des Baurechtes ein Interesse daran, dass das Bauwerk ohne Bestandsverhältnisse an ihn zurückgestellt wird, so empfiehlt sich folgende Vereinbarung.

„Die Baurechtsliegenschaft ist nach Erlöschen des Baurechtes jedenfalls bestandfrei sowie frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten sowie frei von wie auch immer gearteten Rechten Dritter zu übergeben und der Eigentümer gegen alle Ansprüche Dritter aufgrund von Handlungen oder Unterlassungen des Bauberechtigten während der Baurechtsdauer vollumfänglich schad- und klaglos zu halten.“²⁰⁵

Zusätzlich empfiehlt es sich, den Bauberechtigten im Baurechtsvertrag dazu zu verpflichten, dass er in die Mietverträge, das Erlöschen des Baurechtes als Kündigungsgrund aufnimmt.²⁰⁶

Für den Fall, dass der Grundeigentümer im Falle der Beendigung des Baurechtes die Bestandsverträge übernehmen möchte, um sofort Mieteinnahmen zu lukrieren ohne

²⁰³ Vgl. Fischer in Knauder/Marzi/Temmel, Handbuch Wirtschaftsverträge Baurechtsvertrag.

²⁰⁴ Vgl. Urbanek/Rudolph, Baurechtsgesetz² § 9 Rz 12.

²⁰⁵ Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG Anhang Muster Baurechtsvertrag.

²⁰⁶ Vgl. Urbanek/Rudolph, Baurechtsgesetz² § 9 Rz 12.

selbst in die Vermietung gehen zu müssen, kann folgende Vertragsklausel gewählt werden:

„Der Eigentümer tritt mit der Rückstellung der Baurechtsliegenschaft in sämtliche vom Bauberechtigten abgeschlossenen, bei der Rückstellung bestehenden Mietverträge und Nutzungsvereinbarungen und in alle sonstigen im Rahmen der vertragsgemäßen Ausübung desbestellten Baurechtes von dem Bauberechtigten abgeschlossenen Vereinbarungen an Stelle des Bauberechtigten ein und übernimmt die sich aus diesen Verträgen ergebenden Verpflichtungen.“²⁰⁷

Entschädigung

Gemäß § 9 Abs 2 BauRG ist *„mangels anderer Vereinbarung (...) dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertelteiles des vorhandenen Bauwertes zu leisten“*.²⁰⁸ Aus dem Gesetzeswortlaut an sich (*„mangels anderer Vereinbarung“*) lässt sich schon schließen, dass es sich bei dieser Regelung um eine Dispositive handelt. Der Gesetzgeber verfolgte bei dieser Regelung den Gedanken, dass bei einer Entschädigungszahlung in Höhe des Verkehrswertes der Bauberechtigte bis zuletzt das Interesse hat, das Bauwerk in ordnungsgemäßigem Zustand zu halten. Als durchaus berechtigter Ansatz kann dies den Bauberechtigten dazu motivieren, das Bauwerk laufend Instand zu halten.²⁰⁹

In Abweichung zu § 9 Abs 2 BauRG kann die komplette Abbedingung der Entschädigung, Festlegung einer andere Wertermittlung oder Vorbehalt der Entschädigung bei bestimmten Gründen, vorgesehen werden. Ein Ausschluss der Entschädigung im Falle einer vorzeitigen Beendigung kann zum Beispiel auch als Motivation für den Bauberechtigten dienen, den Vertrag auch wie vereinbart zu erfüllen. Empfehlenswert ist es, die Entschädigungssumme mit dem Nutzungswert (Ertragswert) zu begrenzen, damit der Grundeigentümer die Entschädigung nicht für übertriebenen „Luxusbauten“ leisten muss.²¹⁰

Mit Blick auf die Regelungen im Baurechtsvertrag kann der Ausschluss der Entschädigung wie folgt geregelt werden:

²⁰⁷ Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG Anhang Muster Baurechtsvertrag.

²⁰⁸ § 9 Abs 2 BauRG.

²⁰⁹ Vgl. Urbanek/Rudolph, Baurechtsgesetz² § 9 Rz 9.

²¹⁰ a.a.O.

„Vom Eigentümer sind bei Erlöschen des Baurechtes keine Zahlungen im Sinne des § 9 Abs 2 BauRG zu leisten.“²¹¹

Soll die Entschädigung nicht abbedungen werden, kann die Regelung wie folgt aussehen:

„Nach Erlöschen des Baurechtes steht dem Bauberechtigten gegenüber dem Eigentümer eine Entschädigung in der Höhe von [einem Viertel] des zum Zeitpunkt des Erlöschens noch vorhandenen Wertes allfälliger vom Bauberechtigten errichteter Bauwerke (Verkehrswert) zu. Kann über die Höhe des Verkehrswertes kein Einvernehmen hergestellt werden, so erfolgt die Ermittlung über den Mittelwert zweier Gutachten von auf Antrag einer der Parteien vom Präsidenten der Wirtschaftskammer Österreich zu bestellenden gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aus dem Liegenschaftswesen.“²¹²

Wie bereits ausgeführt, empfiehlt sich zusätzlich folgende Regelung:

„Die vom Eigentümer zu leistende Entschädigung ist begrenzt mit dem Ertragswert der vom Bauberechtigten errichteten Bauwerke. Die Höhe des Ertragswertes ist mangels Einvernehmen der Parteien ebenso durch einen gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aus dem Liegenschaftswesen festzustellen.“

Auflösende Bedingung gemäß § 4 Abs 2 BauRG

§ 4 Abs 2 BauRG gibt den Parteien die Möglichkeit im Vertrag zu vereinbaren, dass das Baurecht erlischt, wenn „der Bauzins für wenigstens zwei aufeinanderfolgende Jahre rückständig bleibt“.²¹³ Eine Geltendmachung dieser auflösenden Bedingung ist nur möglich, wenn dies explizit im Vertrag vereinbart wurde. Erfolgt eine Zahlung nur zum Teil oder wird der Bauzins nur alle zwei Jahre entrichtet, kann der Auflösungsgrund nicht verwirkt werden.²¹⁴ Gesetzlich nicht vorgesehen ist eine Mahnung bzw. die Setzung einer Nachfrist.²¹⁵

Die Regelung soll zwei Schutzzwecke erfüllen: den Schutz des Bauberechtigten, das Bauwerk entsprechend lange zu nützen, dass sich die Investition amortisieren kann

²¹¹ Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG Anhang Muster Baurechtsvertrag.

²¹² a.a.O.

²¹³ § 4 Abs 2 BauRG.

²¹⁴ Vgl. Staudigl, Einführung in das Baurechtsgesetz 40.

²¹⁵ Vgl. Urbanek/Rudolph, Baurechtsgesetz² § 4 Rz 8.

ohne eine willkürliche Handlung des Liegenschaftseigentümers sowie der Schutz der Gläubiger zur Absicherung deren Rechte.²¹⁶

Die sog. Verwirkungsrede ist eine dinglich wirkende Beschränkung des Baurechtes. Bei Verwirkung dieses Umstandes wird nach hA ein Löschungstitel begründet.²¹⁷

5.2.3. Verbotene Regelungen

Die freie Vertragsgestaltung wird durch das BauRG – abgesehen von allgemeinen Vertragsbeschränkungen – in zwei Hinsichten beschränkt. Einerseits verbietet das BauRG die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung, andererseits die Vereinbarung eines Kündigungs- oder Rücktrittsrechtes. Hintergrund dieser Beschränkungen ist insbesondere der Schutz für Kredit- bzw. Darlehensgeber. Es muss die Amortisation des Anlagekapitals sichergestellt werden, wodurch der Bestand des Baurechtes nicht von ungewissen Ereignissen und der Willkür durch den Bauberechtigten abhängig gemacht werden darf.²¹⁸

Auflösende Bedingung

Gemäß § 4 Abs 1 BauRG kann „das Baurecht (...) nicht durch eine auflösende Bedingung beschränkt werden.“²¹⁹

Abgesehen von der Regelung in § 4 Abs 2 BauRG darf das Baurecht im Baurechtsvertrag nicht auflösend bedingt vereinbart werden. Es ist nicht möglich den Verstoß gegen ein Veräußerungsverbot mit einem Erlöschen oder einer Kündigung des Baurechtes zu sanktionieren. Eine Vereinbarung, dass das Baurecht bei Tod des Bauberechtigten erlischt, ist nicht zulässig. Unzulässig ist auch die Vereinbarung eines unbestimmten Endtermines, da dies einer auflösenden Bedingung gleichzuhalten ist.²²⁰

Eine Vereinbarung einer auflösenden unzulässigen Bedingung stellt ein Eintragungshindernis dar. Das Grundbuchsgericht überprüft dies vorab und verweigert in diesem Falle die Eintragung. Wird trotzdem eine unzulässige auflösende Bedingung im Baurechtsvertrag aufgenommen, so liegt eine Teilnichtigkeit vor und der Vertrag wird mit Ausnahme dieser Bestimmung wirksam.²²¹

²¹⁶ Vgl. OGH 15.06.1993, 5 Ob 50/93.

²¹⁷ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 6 Rz 12.

²¹⁸ Vgl. *Spruzina in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht § 4 1ff.

²¹⁹ § 4 Abs 1 BauRG.

²²⁰ Vgl. *Krist /Pinetz/Uitz in Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG § 4 Rz 1ff.

²²¹ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 4 Rz 1f.

Kündigung

Das klassische Instrument der Kündigung zur Beendigung eines Vertrages ist beim Baurechtsvertrag nicht zulässig. Das BauRG gestattet keine ordentliche Kündigung, da es sich um ein auf bestimmte Zeit beschränktes Recht handeln muss.²²²

Demnach ist es nicht zulässig, ein Baurecht auf unbestimmte Zeit mit einem ordentlichen Kündigungsrecht einzuräumen. Auch handelt es sich bei der Vereinbarung von Rücktrittsrechten um unzulässige Vertragsklauseln.

Der Gesetzgeber schließt – mit Ausnahme des § 4 Abs 2 BauRG – eine außerordentlichen Kündigung aus. Zur Rückübertragung / Heimfall siehe Punkt 5.2.2.

²²² Vgl. *Staudigl*, Einführung in das Baurechtsgesetz 41.

6. Analyse der Verträge

Für die Analyse wurden insgesamt vier Baurechtsverträge ausgewertet. Die Analyse umfasst einen Vergleich dieser Verträge hinsichtlich wesentlicher, als auch besonderer Vertragsbestandteile. Im Zusammenhang mit den Ausführungen in den Punkten 4 und 5 dieser Arbeit soll nachfolgend ein Überblick über die in Praxis gewählten Vertragsbestimmungen gegeben werden. Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Gestaltung der Verträge grundsätzlich immer auf projekt-, liegenschafts-, oder unternehmensbezogenen Erwägungen erfolgt, wodurch die ausgewählten Verträge nicht pauschal gegenübergestellt werden können. Die Beurteilung der Verträge erfolgt ausschließlich aufgrund der vertraglichen Regelungen. Nicht einbezogen wurden liegenschaftsbezogene Daten und Fakten oder Details zu den Vertragspartnern, wodurch auch die beigelegten Verträge – trotz der öffentlichen Abrufbarkeit in der Urkundensammlung des Grundbuches – hinsichtlich dieser Daten geschwärzt wurden.

Es wurden ausschließlich Baurechtsverträge von Liegenschaften in Wien ausgewertet. Die ausgewählten Verträge wurden zwischen unterschiedlichen Rechtssubjekten als Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer abgeschlossen. Als Baurechtsnehmer bzw. -geber fungierten sowohl Körperschaften des öffentlichen Rechts, privat-rechtliche organisierte Unternehmen (ua. Projektentwickler) als auch natürliche Personen. Es liegen den Verträgen auch verschiedene (wenn auch künftige) Nutzungsarten zugrunde. Die Einräumung erfolgte ua. zur Nutzung als Wohngebäude, Geschäftsgebäude, Bürogebäude als auch für öffentliche Zwecke.

Dauer

Die analysierten Baurechtsverhältnisse weisen eine Baurechtsdauer zwischen 24 und 99 Jahren auf. Die zwingende Regelung der Festlegung der Baurechtsdauer wurde in allen dieser Verträge erfüllt. In allen Baurechtsverträgen wurde ein datumsmäßig festgelegtes Enddatum des Baurechtes vereinbart. Ein Risiko für die Abweisung des Grundbuchsgesuches bestand hier nicht, da keiner dieser Verträge nur die Minimumdauer von 10 Jahren vorsieht und sohin auch eine spätere Eintragung (=Rechtswirksame Begründung) des Baurechtes keine Unterschreitung der Minimumdauer bewirken konnte. Bei zwei dieser Verträge wurde nahezu die Höchstdauer (98 und 99 Jahre) vereinbart.

Bauzins / Wertsicherung / Reallast

Alle Verträge wurden als entgeltliche Baurechtsverträge abgeschlossen. Die Zahlungsmodalitäten wurden jedoch unterschiedlich gestaltet, so wurde im *Vertrag A* eine jährliche, im *Vertrag B* eine halbjährliche und in *Vertrag C* eine monatliche Bezahlung gewählt. Im *Vertrag D* findet sich eine Regelung, die einen Einmalerlag des Baurechtszinses als Vorauszahlung für 12 Jahre vorsieht. Zudem hat der Baurechtsnehmer für den Zeitraum bis Eintritt der aufschiebenden Bedingung eine abstrakte unwiderrufliche Bankgarantie in Höhe eines Drittels dieses Einmalerlages zu erlegen. Zusätzlich wurde in diesem Vertrag und auch in *Vertrag A* eine bauzinsfreie Zeit vereinbart. Für die jährliche Zahlungsverpflichtung wurde in *Vertrag C* berücksichtigt, dass im Rumpffjahr nach Übergabestichtag und für das Jahr, in dem das Baurecht endet, ein vermindertes Entgelt vom Baurechtsnehmer zu bezahlen ist. In *Vertrag C* hat der Baurechtsnehmer zusätzlich zum Bauzins eine Gebäudeablöse zu bezahlen. Eine solche Vereinbarung resultiert in einer Erhöhung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Bei sämtlichen Verträgen wurde die durch § 3 Abs 2 BauRG ermöglichte Wertsicherung in den Vertrag aufgenommen. Die Wertsicherung erfolgt bei allen Verträgen nach dem Verbraucherpreisindex. Demnach wurde die gesetzlich verankerte Restriktion, dass die Wertsicherung kein Bezug auf den Wert des Grund und Bodens haben darf, von den Vertragsparteien berücksichtigt. Die für den Baurechtsgeber sehr vorteilhafte Vertragsbestimmungen, dass „eine Verringerung des Bauzinses (...) nicht möglich [ist]“²²³ findet sich nur in einem Vertrag. Zwei dieser Verträge beinhalten eine – zumeist für den Baurechtsnehmer vorteilhafte – Schwellenwertklausel. Demnach bleiben Wertentwicklungen bis 5% in *Vertrag D* und bis 3 % in *Vertrag C* unberücksichtigt.

Das Instrument der dinglichen Absicherungen mittels Reallast wurde in allen Verträgen aufgenommen. Die Reallast umfasst zudem bei allen Verträgen die Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten Bauzinses. Es werden damit nicht nur der Bauzins in seiner vereinbarten Höhe, sondern darüber hinaus auch Wertsteigerungen, abgesichert. Mit Einverleibung der Reallast im Grundbuch sichert sich der Baurechtsgeber auch gegenüber Dritten, zB für den Fall des Verkaufes des Baurechtes durch den Baurechtsnehmer ab. Die Verpflichtung zur Entrichtung des Bauzinses geht aufgrund der Dinglichkeit auch auf Dritte (zB Erwerber) über.

²²³ Vertrag A, Punkt 3.2.

Vorkaufsrecht / Veräußerungs- und Belastungsverbot

Die dingliche Absicherung mittels Vorkaufsrecht findet sich in einem Großteil der analysierten Verträge. Die Ausgestaltung eines Vorkaufsrechts wurde in den Verträgen einerseits zugunsten des Baurechtsgebers für die Baurechtsliegenschaft als auch andererseits zugunsten des Baurechtsnehmers für die Stammliegenschaft aufgenommen. Der Baurechtsgeber kann sich durch ein Vorkaufsrecht auch hinsichtlich einer ungewünschten Veräußerung des Baurechtes durch den Baurechtsnehmer absichern. Demzufolge wird in Verbindung mit einem nur schuldrechtlich wirkenden Veräußerungs- und Belastungsverbot zumeist auch ein dinglich wirkendes Vorkaufsrecht des Grundeigentümers vereinbart. Diese Variante wurde auch in *Vertrag A* und *Vertrag D* gewählt. Bei Vereinbarung eines Veräußerungs- und Belastungsverbotes wurde in allen Verträgen auch ein Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers aufgenommen, was jedenfalls als sinnvoll erachtet wird. In *Vertrag A* wurde das Veräußerungs- und Belastungsverbot wie folgt geregelt:

„Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich gegenüber der Baurechtsgeberin nur mit schriftlicher Zustimmung das Baurecht oder Teile desselben in irgendeiner Weise weiterzugeben oder die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil, in welcher Form immer, an Dritte zu übertragen und/oder das Baurecht zu belasten. Ausdrücklich wird auch die Begründung von Baurechtswohnungseigentum ausgeschlossen.“²²⁴

Wenngleich das in vorstehender Regelung vereinbarte Veräußerungs- und Belastungsverbot einer allgemein üblichen Vertragsformulierung entspricht, zitiert der OGH in der Entscheidung 5 Ob 205/98b *Klang*, demnach *„(...) Beschränkungen (...), welche die Veräußerlichkeit des Baurechts nicht schlechthin, sondern nur für eine bestimmte Zeit oder in bestimmten Fällen“* als zulässig erachtet werden. Die gegenständliche Vereinbarung enthält weder eine zeitliche Befristung des Veräußerungsverbotes, noch eine Beschränkung auf bestimmte Fälle. Insofern könnte hierbei eine Unvereinbarkeit mit dem zentralen Element der Veräußerlichkeit des Baurechtes bestehen.²²⁵

In der Regel wird das Vorkaufsrecht (insbesondere im Zusammenhang mit der Absicherung eines Veräußerungs- und Belastungsverbotes) für die Dauer des Baurechtes eingeräumt. *Vertrag D* sieht eine zeitliche Begrenzung des Vorkaufsrechtes vor.

²²⁴ Vertrag A, Punkt 11.

²²⁵ Vgl. *Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz² § 1 Rz 19ff.

Zudem wurde vereinbart, dass das Vorkaufsrecht nicht gilt, wenn Baurechtswohnungseigentum begründet und abverkauft wird:

„Das in diesem Punkt eingeräumte Vorkaufsrecht gilt für den Fall des Verkaufs der gesamten Baurechtseinlage an einen Dritten während der ersten 14 Vertragsjahre; danach erlischt das Vorkaufsrecht automatisch. Das Vorkaufsrecht gilt nicht für den Fall, der Begründung von Baurechtswohnungseigentum und dem einzelnen Abverkauf der Baurechtswohnungseigentumsobjekte bzw. im Zuge der Entwicklung des Gebäudes.“²²⁶

Beendigung / Entschädigung

Die Regelungen des § 9 BauRG stellen ein dispositives Recht dar. Dies widerspiegelt sich auch in den sehr unterschiedlich gestalteten Vertragsbestimmungen. Der Gesetzgeber betont die diesbezügliche Gestaltungsfreiheit auch insbesondere durch die Formulierung „*mangels anderer Vereinbarungen*“.²²⁷

Der vertraglichen Bestimmungen über Eigentümer des Bauwerkes nach Erlöschen des Baurechtes, die Entschädigung sowie zumeist auch die Erhaltungspflichten stehen oft in Verbindung zueinander. Bei zwei der analysierten Verträge fällt das Bauwerk entschädigungslos an den Grundeigentümer. Die beiden anderen Verträge sehen eine Entschädigung vor. Die Entschädigung ist bei einem Vertrag der volle Verkehrswert der Gebäude und bei dem anderen Vertrag ein Viertel des Bauwertes, sohin die gesetzliche Regelung. Jene Verträge, die ein Wahlrecht des Baurechtsgebers bzgl. des Eigentums an dem Gebäude beinhaltet, umfassten auch eine Verpflichtung zur Leistung einer Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes der Gebäude durch den Baurechtsgeber. Bei jenen Verträgen, die der gesetzlichen Regelungen folgten und das Gebäude nach Erlöschen des Baurechtes an den Grundeigentümer fällt, wurde ausdrücklich – abweichend von § 9 Abs 2 – vereinbart, dass keine Entschädigung zu leisten ist. So wurde in *Vertrag A* vereinbart:

„14. 1. Bei Erlöschen des Baurechtes verpflichtet sich der Baurechtsberechtigte, das auf der Baurechtsliegenschaft bestehende Bauwerk entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin zumindest im Zustand der erfolgten

²²⁶ Vertrag D, Punkt 6.4.

²²⁷ § 9 BauRG.

Übergabe (jedoch unter Berücksichtigung des Punktes 14.2.) bei Beginn des Baurechtes zu übertragen)(...).²²⁸

Aufgrund der hier vereinbarten Entschädigungslosigkeit ist es umso wichtiger, die Erhaltungspflichten des Baurechtsnehmer im Vertrag konkret zu regeln, da für diesen Fall der Baurechtsgeber wohl in den letzten Jahren des Baurechtes selbst keine Motivation mehr hat, das Bauwerk in gutem Zustand zu erhalten. Dies stellt sich anders dar, wenn der Baurechtsnehmer eine Entschädigung für den Heimfall erhält. Die Regelung bzgl. Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen wurde in diesem Vertrag wie folgt aufgenommen:

„6.3. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, das Bauwerk für die Dauer des gegenständlichen Vertrages in gutem und ordnungsgemäßen Zustand auf ihre Kosten zu erhalten, erforderlichenfalls auf ihre Kosten in einen derartigen Zustand zu versetzen und gegebenenfalls zu erneuern und die Baurechtsgeberin schad- und klaglos zu halten (...).²²⁹

Die umfassende Erhaltungspflicht wird bei diesem Vertrag durch eine gesonderte Regelung eingeschränkt, indem 10 Jahre vor Baurechtsende die Erhaltung nur mehr bei zwingenden Maßnahmen erforderlich ist. Es ist anzunehmen, dass dies in den Vertragsverhandlungen in Zusammenhang mit der fehlenden Entschädigung ausverhandelt wurde.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass sich eine dementsprechende Regelung über Erhaltungs- bzw. Instandhaltungspflichten, insbesondere bei entschädigungslosen Baurechtsverträgen umso elementarer ist.

In *Vertrag C* hat der Baurechtsgeber folgendes Wahlrecht:

„1.1. Bei Erlöschen des Baurechtes durch Zeitablauf haben die Baurechtsbesteller die Wahl, entweder die Bauwerke gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung in Höhe des für diesen Zeitpunkt zu ermittelnden Verkehrswert der Gebäude in ihr Eigentum zu übernehmen oder der Bauberechtigten die Liegenschaft zum Kauf um den für diesen Zeitpunkt zu ermittelnden Verkehrswert von Grund und Boden anzubieten.

1.2 Sollte hinsichtlich der Verkehrswerte bis zum Erlöschen des Baurechtes zwischen den Vertragsteilen keine Einigung erzielt werden, entscheiden

²²⁸ Vertrag A, Punkt 14.1.

²²⁹ Vertrag A, Punkt 6.3.

hierüber drei gerichtlich beeidete Sachverständige aus dem Fachbereich der Immobilienbewertung. Jede Partei ist hierbei berechtigt, einen gerichtlich beeideten Sachverständigen selbst zu bestimmen, der dritte Sachverständige wird anhand einer aktuellen Sachverständigenliste durch Los bestimmt. Als Sachverständiger kommt hierfür j[e]weils nur in Betracht, wer bereit ist, innerhalb von 3 Monaten sein jeweiliges Gutachten zu erstatten. Kommt zwischen den Sachverständigen keine Einigung bzw. keine mehrheitliche Einigung zustande, gilt das arithmetische Mittel aller drei Gutachten als Verkehrswert. Die Kosten der Sachverständigen sind von beiden Vertragsteilen je zur Hälfte zu tragen. Die Entschädigungssumme bzw. der Kaufpreis ist binnen vier Monaten nach Einigung bzw. Gutachtenserstattung durch die Sachverständigen zur Zahlung fällig.

(...)

1.4. Die Bauberechtigte ist berechtigt, anstelle der Annahme eines allfälligen Anbots zum Kauf der Liegenschaft die Einräumung eines neuerlichen Baurechts zu denselben Bedingungen zu verlangen, wobei der jährliche Bauzins mit 3 % des Wertes von Grund und Boden anzusetzen sein wird.²³⁰

Die Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes der Gebäude weicht deutlich von der gesetzlich geregelten (jedoch dispositiven) Entschädigung, in Höhe von einem Viertel des vorhandenen Bauwertes, ab. Mag diese vereinbarte Entschädigung sehr hoch wirken, ist dies in den meisten Fällen zu relativieren mit der Höhe des vereinbarten Bauzinses. Oft wird bei Vereinbarung eines niedrigeren Bauzinses eine höhere Entschädigung angesetzt. Vorstehende Regelung sieht sinnvollerweise zu Vermeidung von Unstimmigkeiten bzgl der Entschädigung eine Regelung vor, demnach muss der Verkehrswert durch sogar drei unabhängige Sachverständigen festgelegt werden. Die Bestellung von gleichzeitig drei Sachverständigen erscheint hier etwas überschießend geregelt zu sein. Es wäre vollkommen ausreichend, wenn im Fall der Uneinigkeit über die Person des Sachverständigen, zB der Präsident der Rechtsanwaltskammer eines Bundeslandes einen Immobiliensachverständigen auswählt.

Dem Baurechtsnehmer wird mit der obenstehenden Vereinbarung in *Vertrag C* eine Kaufoption eingeräumt, für den Fall, dass der Baurechtsgeber die Gebäude nicht selbst in sein Eigentum nehmen will. Es handelt sich hierbei um eine Kaufoption und nicht um eine Ankaufsverpflichtung. Zur dinglichen Absicherung der Kaufoption zugunsten des Baurechtsnehmers wäre es sinnvoll auch ein Vorkaufsrecht zugunsten

²³⁰ Vertrag C, Punkt VII. 1.

des Baurechtsnehmers an der Liegenschaft einzuräumen. Dies erfolgte in dem analysierten Vertrag überraschenderweise nicht. Für den Baurechtsnehmer bedeutet dies, dass bei einem Verkauf der Liegenschaft durch den Baurechtsgeber, der Baurechtsnehmer die Kaufoption möglicherweise mangels dinglicher Absicherung nicht mehr in Anspruch nehmen kann bzw. gegenüber einem Dritten wirksam geltend machen kann.

Es geht aus dem Vertrag nicht klar hervor, was passiert, wenn sich der Grundeigentümer im Sinne seines Wahlrechtes entscheidet, den Baurechtsnehmer die Liegenschaft zum Kauf anzubieten, dieser jedoch die Kaufoption nicht annimmt und anstelle dessen auch die Einräumung eines neuerlichen Baurechtes nicht verlangt. Es erscheint konsequent, wenn der Baurechtsgeber im Sinne der gesetzlichen Regelung gegen Leistung der vertraglichen Entschädigung, das Gebäude in sein Eigentum nehmen muss. Aus Sicht des Baurechtsgebers wäre es hier sinnvoll, eine geringere Entschädigung oder den Entfall der Entschädigung zu vereinbaren, wenn der Baurechtsnehmer die Kauf- bzw. Verlängerungsoption nicht annimmt. Da für diesen Fall davon auszugehen ist, dass der Baurechtsgeber auch selbst nicht das große Interesse an dem Gebäude hat; dieses aber aufgrund der vertraglichen Regelung zum Verkehrswert ablösen muss. Die Kaufoption an sich stellt für den Baurechtsnehmer ein durchaus interessantes Gestaltungsrecht dar, da dadurch der Baurechtsnehmer nach Ende der Baurechtsdauer Volleigentümer werden kann.

Ähnlich dem vorgegangenen Vertrag wurde in *Vertrag D* dem Baurechtsgeber auch ein Wahlrecht eingeräumt. Eine Kaufoption wurde dem Baurechtsnehmer nicht eingeräumt, sondern nur die neuerliche Einräumung des Baurechtes als zweite Option zum Heimfallsrecht an den Grundeigentümer. Jedoch wurde dem Baurechtsnehmer bei diesem Vertrag – anders wie in *Vertrag C* – ein Vorkaufsrecht an der Liegenschaft eingeräumt. Besonders erscheint in diesem Vertrag die spezielle Regelung hinsichtlich Erhaltungs- bzw. Instandhaltungspflichten:

„(...) Investitionen ab dem 10. Jahr vor Ende der Laufzeit des gegenständlichen Baurechtsvertrag, die über solche in Fach und Dach hinausgehen, bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberinnen.“²³¹

Diese Regelung erscheint sinnvoll vor dem Hintergrund, dass bei diesem Vertrag das Bauwerk nicht entschädigungslos an den Baurechtsgeber fällt. Der Baurechtsgeber

²³¹ Vertrag D, Punkt 6.4.

kann aufgrund dieser Regelung auch einwirken, dass die Bewertung zum Ende der Baurechtszeit nicht aufgrund umfangreicher Erhaltungsarbeiten höher ausfällt

Auflösende Bedingung

Der Erlöschensgrund nach § 4 Abs 2 kann vom Baurechtsgeber nur geltend gemacht werden, wenn dieser ausdrücklich vereinbart wurde. Demzufolge findet sich in allen Baurechtsverträgen eine gesonderte Regelung, dass das Baurecht erlischt, wenn der Baurechtsnehmer mit der Zahlung des Bauzinses für wenigstens zwei aufeinanderfolgende Jahre in Verzug gerät. Zusätzlich zu dieser gesetzlichen Regelung wurde in drei der Verträge eine gesonderte Vereinbarung bezüglich Nachfristsetzung bzw. Mahnung aufgenommen. In *Vertrag B* ist neben der gesetzlichen Voraussetzung eine Nachfrist von mindestens 3 Monaten zu setzen. Zusätzlich zur Nachfristsetzung sieht *Vertrag C* eine qualifizierte und *Vertrag C* eine schriftliche Mahnung voraus.

Aus Baurechtsnehmersicht erscheint die Vereinbarung einer Nachfrist grundsätzlich sinnvoll, jedoch wird der Baurechtsgeber in der Praxis nicht zwei aufeinanderfolgende Jahre den Verzug abwarten, sondern den Bauzins einklagen, um einen Exekutionstitel zu erwirken.²³²

Im Zusammenhang mit dem Verbot der auflösenden Bedingung (mit Ausnahme des § 4 Abs 2 BauRG) erscheint folgende Vertragsklausel problematisch:

„Sollte der Bauberechtigte innerhalb von 2 Jahren ab dem Übergabestichtag keine rechtswirksame Baubewilligung für den Abbruch und Wiederaufbau der von ihr übernommenen Gebäude erwirken können, hat Sie das Recht, innerhalb von drei Monaten ab Kenntnis von diesem Umstand die (rückwirkende) Aufhebung und Rückabwicklung des Vertrages zu fordern.(...)“²³³

Die Vereinbarung kann schlussendlich eine Auflösung des Baurechtsverhältnisses bewirken, wodurch auch ohne explizite Bezeichnung als auflösende Bedingung von einer auflösenden Bedingung auszugehen wäre. Zielführend wäre hier die zulässige Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung. Damit wären keine Gläubigerinteressen gefährdet, jedoch kann die Eintragung des Baurechtes erst nach dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung erfolgen.²³⁴

²³² Vgl. Krist /Pinetz in Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG § 4 Rz 16.

²³³ Vertrag C, Punkt 1.4.

²³⁴ Vgl. Krist /Pinetz in Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG § 4 Rz 21.

7. Schlussfolgerungen

Das Rechtsinstitut des Baurechtes stellt aufgrund der allzeit herrschenden Grundstücksknappheit und der damit einhergehenden Preissteigerung ein praxisrelevantes Instrument dar. Im Sinne einer „nachhaltigen“ Nutzung der nicht vermehrbaren Ressource Grund und Boden, kann durch das Baurecht eine Win-Win-Situation geschaffen werden: Der an sich nicht verkaufsbereite Grundstückseigentümer stellt sein Grundstück gegen Entgelt für eine im vorhinein bestimmte Zeit zur Verfügung. Der Bauberechtigte muss die Grundstückskosten nicht aufbringen und kann trotzdem das (unter Umständen ansonsten ungenutzte) Grundstück zB zu Wohnzwecken nutzen.

Im Zuge der letzten Novellierung des BauRG erfolgte durch die Aufhebung der Beschränkung des Kreises der Baurechtsgeber eine maßgebliche Erweiterung der Anwendbarkeit. Der Gesetzgeber versuchte offenbar durch die Zulassung von Wertsicherungsklauseln, die wirtschaftlichen Anforderungen an ein langfristiges Vertragsverhältnis zu erfüllen. Dazu kann festgehalten werden, dass dies schon ein Schritt in die richtige Richtung war, jedoch durch das Verbot von Bodenwertklauseln die wirtschaftliche Attraktivität weiterhin eingeschränkt bleibt. Als zusätzlicher, relevanter Faktor für die breitere Anwendbarkeit des Baurechtes wurde mit der Novelle 1990 das Baurechtswohnungseigentum eingeführt. Dies eröffnet Investoren und Projektentwicklern – vor allem in Zeiten hoher Grundstückspreise – eine Möglichkeit Objekte auf Baurechtseigentum zu entwickeln.

Sieht man sich die gesetzlichen Regelungen des BauRG an, so mag aufgrund des geringen Umfangs der Eindruck entstehen, dass es nur wenige Schranken in der vertraglichen Gestaltung gibt. Dennoch bietet das Superädifikat im Vergleich zum Baurecht mehr Freiheiten in der Vertragsgestaltung und weniger Formvorschriften. Insbesondere hinsichtlich Kündigungsmöglichkeiten und wirtschaftlich relevanter Regelungen (zB Wertsicherung) stellt sich das Superädifikat als vorteilhafteres Instrument dar. Zur Steigerung der Beliebtheit des Baurechtes und der Nutzung der mit dem Baurecht verbundenen Vorteile, ist es wichtig, dass diese weitreichenden Möglichkeiten für die Vertragsgestaltung auch beim Baurecht ermöglicht werden.

Aufgrund der langen Dauer des Baurechtes bedarf es ausreichender Absicherungsmöglichkeiten. Von Relevanz sind hier insbesondere allumfassende dingliche Absicherungsmöglichkeiten, die das BauRG in der derzeitigen Fassung nicht umfasst. Insbesondere aufgrund des Umstandes, dass es sich beim Baurecht um ein Recht

handelt, welches Generationen überdauern kann, sind die Rechtsfolgen bei Übertragung und Beendigung von elementarer Bedeutung.

Die Analyse der Baurechtsverträge zeigte, dass bei allen Verträgen nahezu sämtliche dingliche Sicherungsinstrumente ausgenutzt wurden. Daraus kann geschlossen werden, dass die derzeitige Situation in der Praxis nicht zufriedenstellend ist, da trotz voller Ausschöpfung der dinglichen Absicherung, die Rechtssicherheit, die bei einem so langfristigen Rechtsverhältnis üblicherweise erwartet wird, nicht gegeben ist. Es ist daher erforderlich, dass zumindest die zentralen Vertragsbestimmungen dinglich wirken. Im Sinne einer klaren Regelung sollte auch festgelegt sein, welchen vertraglichen Regelungen eine dingliche Wirkung zugestanden wird und wie diese begründet werden können. Die aktuelle Gesetzeslage gibt dazu keinen Aufschluss, wodurch eine nicht unbedeutenden Rechtsunsicherheit vorliegt.

Bei den Regelungen zur Beendigung des Baurechtes wurde bei den meisten Verträgen der Gestaltungsfreiraum genutzt. Die Regelungen sind demnach sehr unterschiedlich in ihrer Ausgestaltung. Es zeigt sich, dass die Vertragsparteien durchaus Regelungen im Hinblick auf die Beendigung des Rechtsverhältnisses treffen wollen. Folgerichtig würde dazu auch das Szenario einer vorzeitigen Beendigung des Baurechtes gehören. Obgleich die Bestandssicherheit ein zentrales Element des Baurechtes ist (und auch bleiben soll), sollte die restriktive Einschränkung der Kündigungsgründe aufgelockert werden. Eine Kündigung aus wichtigem Grund gefährdet nicht die dinglich Berechtigten, da diese ohnehin mittels § 8 BauRG abgesichert sind. Es erscheint zudem nicht praktikabel, dass jeder Kündigungsgrund vorab einer gerichtliche Prüfung unterzogen werden muss. Unverständlich stellt sich diese Einschränkung vor dem Hintergrund dar, dass sogar das MRG, deren zentrales Element der Mieterschutz ist, eine Kündigung aus wichtigem Grund zulässig. Der einzige im BauRG vorgesehene (vorzeitige) Erlöschensgrund wird zwar in jedem Vertrag aufgenommen, ist aber letztlich nicht von großer Bedeutung, da die Verzugsfrist von zwei Jahren deutlich zu lange gesetzt ist.

In Beantwortung der Forschungsfrage

„Ist der Baurechtsvertrag ein praxistaugliches Instrument? Wie sieht die praktische Umsetzung des Baurechtes in den Verträgen aus? Welche Besonderheiten bei der Vertragsgestaltung in der Praxis gibt es?“

kann auf Basis der Analyse der Baurechtsverträge, der allgemeinen rechtlichen Erkenntnisse und der Ausführungen in dieser Arbeit zusammengefasst festgehalten

werden, dass das Baurecht für die Praxis ein doch sehr bedeutendes Instrument mit großem Potential ist. Zur Steigerung der Praxistauglichkeit und Attraktivität besteht in gewissen Punkten ein Reformbedarf, um ein praktikables, flexibles, wirtschaftliches und rechtlich abgesichertes Rechtsinstrument zu schaffen. Bei der Vertragsgestaltung sind insbesondere folgende Regelungen von praktischer Relevanz: der Baurechtszins bzw. die Indexierung, die dinglichen Absicherungen des Baurechtes und die Rechtsfolgen bei Beendigung des Baurechtes.

LITERATURVERZEICHNIS

Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht Gesamtkommentar Band 2 (rdb.at)

Bydlinski, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982)

Fritz/Gratzl, Mustersammlung zum GmbH-Recht, Band III² (2018)

Hofmeister in Kletečka/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund: Bauwerke iSd BauRG und Superädifikate² (2004)

Holzner in Rummel/Lukas, ABGB⁴ (rdb.at)

Illedits, Baurechtswohnungseigentum (Stand 11.6.2022, Lexis Briefings in lexis360.at)

Illedits/Reich-Rohrig, Wohnrecht Taschenkommentar – Update BauRG (2020)

Jauk, Baurecht (Stand 11.4.2022, Lexis Briefings in lexis360.at)

Klausegger, Dienstbarkeit (Stand 11.6.2022, Lexis Briefings in lexis360.at)

Knauder/Marzi/Temmel, Handbuch Wirtschaftsverträge (2011)

Pichler, Stadtpunkte Nr 26: Wien wächst – Wien baut (2018)

Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz, BauRG Baurechtsgesetz: Kommentar (2021)

Rauscher, Ermittlung des angemessenen Bauzinses, ZLB 2018/20, 43

Sebastian/Wagner/Fritz, Erbbaurecht als Anlageform für institutionelle Investoren, ZIÖ 6

Staudigl, Einführung in das Baurechtsgesetz (2021)

Urbanek/Rudolph, Baurechtsgesetz: Praxiskommentar² (2020)

Wieger, Reallast (Stand 11.6.2022, Lexis Briefings in lexis360.at)

Wirth/Pfisterer/Schellenberg, Privates Baurecht praxisnah: Basiswissen mit Fallbeispielen³ (2021)

Internetquellen

Baurecht (Schweiz), [https://de.wikipedia.org/wiki/Baurecht_\(Schweiz\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Baurecht_(Schweiz)) (abgerufen am 30.7.2022).

Baurecht und Bauordnungen, https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/bauen/Seite.2260200.html (abgerufen am 3.8.2022)

Die Presse, Viele Österreicher träumen vom Haus im Grünen, <https://www.die-presse.com/6014032/viele-oesterreicher-traeumen-vom-haus-im-gruenen> (abgerufen am 17.8.2022)

DLA PIPER, Formen des Immobilienbesitzes / Sonderverwaltungszone Hongkong <https://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=sale-and-purchase&s=ownership-of-real-estate&q=forms-of-real-estate-ownership&c=HK> (abgerufen am 2.8.2022)

IMAS Report International, Eigentum als Lebensziel? Motive für die Schaffung von Eigentum, http://www.imas.at/images/imas-report/2019/05_Eigentum.pdf (abgerufen am 17.8.2022)

Leasehold property, <https://www.gov.uk/leasehold-property> (abgerufen am 30.7.2022)

Rechtsprechung

OGH 15.06.1993, 5 Ob 50/93.

OGH 17.12.2012, 5 Ob 122/12w.

OGH 23.09.2019, 9 Ob 32/19z.

OGH 5 Ob 152/03v = wobl 2004/100.

RS0103290

VwGH, 14.05.1997, 97/07/0012.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a.a.O.	am angegebenen Ort
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
BauRG	Baurechtsgesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt
Bzgl	bezüglich
bzw	Beziehungsweise
EZ	Einlagezahl
hA	herrschende Ansicht
hL	herrschende Lehre
idF	in der Fassung
iSd	im Sinne des
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
Nr	Nummer
OGH	Oberster Gerichtshof
Rsp	Rechtsprechung
Rz	Randziffer
Ua	unter anderem
Vgl	vergleiche
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
zB	zum Beispiel

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Muster Grundbuchsauszug Stammeinlage	30
Abbildung 2: Muster Grundbuchsauszug Baurechtseinlage	31
Abbildung 3: Muster Grundbuchsauszug Baurechteinlage Wohnungseigentum	33

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Anzahl Baurechtsliegenschaften Wien (eigene Darstellung; Datenquelle: Bundesministerium für Justiz; Stand August 2022).....	8
--	---

DIAGRAMMVERZEICHNIS

Diagramm 1: Neubegründungen Baurechte in den Jahren 1922 bis 2021 (eigene Darstellung; Datenquelle: Bundesministerium für Justiz; Stand August 2022)	9
Diagramm 2: Neubegründungen Baurechte nach Bundesländer und für die Jahre 2018 bis 2022 (eigene Darstellung; Datenquelle: Bundesministerium für Justiz; Stand August 2022)	10
Diagramm 3: Gegenüberstellung Anzahl Baurechte aus dem Jahr 2021 und durchschnittliche Grundstückspreise 2021 nach Bundesländer (eigene Darstellung; Datenquelle: Bundesministerium für Justiz; Stand August 2022)	11
Diagramm 4: Anzahl Neubegründungen Baurechte im Jahr 2022 (bis August 2022) nach Bundesländern (eigene Darstellung; Datenquelle: Bundesministerium für Justiz; Stand August 2022)	11

ANHANG

VERTRAG A

SELBSTBERECHNUNG
Gründerwerbsteuer gem. § 11 GrEStG
zu Erfn. [redacted] [redacted] angenommen.
GrESt und Eintragungsgebühr nach GGG
werden gemäß § 13 GrEStG
zu VG-NR: [redacted]
[redacted] abgeführt.
Wien am [redacted]
RA [redacted]

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

[redacted]
[redacted]

im Folgenden kurz „Baurechtsgeberin“ genannt,

einerseits

und

[redacted]
[redacted]

im Folgenden kurz „Baurechtsberechtigte“ genannt,

andererseits

sowie des [redacted]
[redacted]

im Folgenden kurz: „Garant“ genannt

wie folgt:

1. Vertragsgegenstand

1.1. Die Baurechtsgeberin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft [redacted] Katastralgemeinde 01004 Innere Stadt, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück [redacted] und dem Grundstück [redacted] im grundbücherlichen Ausmaß von gesamt [redacted]. Auf den beiden Grundstücken [redacted] und [redacted] befindet sich das [redacted] (in weiterer Folge kurz „Vertragsgegenstand oder Grundstücke oder Baurechtsliegenschaft“).

[redacted]

[Handwritten mark]

1.2. Der Grundbuchstand der [REDACTED] stellt sich wie aus Anlage ./1.2. ersichtlich dar.

1.3. Auf der Liegenschaft [REDACTED] ist sub C-LNR 1 das Bestandrecht bis 31.12.2028 für [REDACTED] einverleibt.

1.4. Auf der Liegenschaft [REDACTED] ist (i) sub C-LNR 2 das Pfandrecht im Höchstbetrag von [REDACTED] für [REDACTED], (ii) sub C-LNR 3 das Pfandrecht im Höchstbetrag von [REDACTED] für [REDACTED] und [REDACTED] und (iii) sub C-LNR 4 das Pfandrecht im Höchstbetrag von [REDACTED] für [REDACTED] einverleibt.

1.5. Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich (i) die grundbuchsfähige Löschungserklärung für das oben genannte Bestandrecht von der [REDACTED] und (ii) die grundbuchsfähige Vorrangearäumung für das Baurecht vor den oben genannten Pfandrechten einzuholen und jeweils im Original der [REDACTED] zu übergeben.

1.6. Auf der Liegenschaft [REDACTED] ist sub A2-LNR 4 der Bauplatz auf [REDACTED] gemäß dem Bescheid vom [REDACTED] einverleibt.

2. Baurechtseinräumung

2.1. Die [REDACTED] bestellt als Baurechtsgeberin, für die [REDACTED], als Bauberechtigte an den vorangeführten Grundstücken ein Baurecht iSd Baurechtsgesetzes BGBl I Nr. 30/2012 für die Zeit von der grundbücherlichen Eintragung des Baurechts ("Baurechtsbeginn") bis zum 31.12.2118, welches von der Baurechtsberechtigten angenommen wird.

2.2. Mit der Einverleibung des Baurechts im Grundbuch geht auch das Eigentum am bestehenden Bauwerk auf die Baurechtsberechtigte über.

3. Bauzins

3.1. Als jährlicher Bauzins wird der Betrag von € 3.690.000,- (in Worten Euro drei Millionen sechshundertneunzigtausend), vereinbart, zahlbar monatlich in 12 gleichen Teilbeträgen jeweils am Monatsersten im Voraus auf ein von der Baurechtsgeberin bekannt gegebenes Konto. Die

Baurechtsgeberin verzichtet auf die Inanspruchnahme einer Option gemäß § 6 Abs. 2 UStG. Festgehalten wird, dass für einen Zeitraum von 30 Monaten ab Baurechtsbeginn kein Bauzins zu entrichten ist, (Beispiel: fällt der Baurechtsbeginn auf den 1.11.2019 so ist der Bauzins erstmals mit dem 1.5.2022 fällig) und daher insbesondere auch keiner Nachverrechnung zu einem späteren Zeitpunkt unterliegt. Der 30-monatige bauzinsfreie Zeitraum beginnt jedoch spätestens am 1.1.2020.

3.2. Die Baurechtsgeberin und die Baurechtsberechtigte vereinbaren die Wertsicherung des Bauzinses. Die Wertsicherung erfolgt auf Basis des von der STATISTIK AUSTRIA Bundesanstalt öffentlichen Rechts Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015. Ausgangsbasis ist die Indexzahl des Monats des Vertragsabschlusses. Die Berechnung erfolgt einmal jährlich am Beginn des Kalenderjahres (dh ab Jänner des Kalenderjahres, erstmalig in dem der Ausgangsbasis folgenden Kalenderjahr). Der Bauzins erhöht sich in dem Verhältnis, in dem sich die für Oktober des dieser Neuberechnung vorangegangenen Kalenderjahres bekannt gegebene Indexzahl (die *Indexzahl Oktober*) gegenüber der Ausgangsbasis erhöht hat. Die für die Neuberechnung herangezogene Indexzahl Oktober stellt die Ausgangsbasis für die jeweils nachfolgende Berechnung dar. Sofern die Indexzahl für Oktober noch nicht bekanntgegeben wurde, wird die Baurechtsgeberin nach eigener Wahl (i) entweder vorläufig die letzte veröffentlichte Indexzahl heranziehen und die Berechnung anpassen, sobald die Indexzahl für Oktober bekanntgegeben wird, oder (ii) sobald die Indexzahl für Oktober bekannt gegeben wurde, eine Nachverrechnung vornehmen. Eine Verringerung des Bauzinses ist nicht möglich; Monate die eine negative Inflation zeigen, werden mit dem Wert Null in die Berechnung einbezogen.

3.3. Sollte der obige Verbraucherpreisindex nicht mehr verlautbart werden, gilt an seiner Stelle dessen Nachfolgeindex oder ein anderer, von einer allgemein anerkannten Stelle verlautbarter Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am ehesten entspricht, als vereinbart. Die Erhöhung der Bauzinse nimmt die Baurechtsgeberin vor.

3.4. Bei Zahlungsverzug von länger als 14 Tagen trotz schriftlicher Erinnerung und Nachfristsetzung von 14 Tagen hat die Baurechtsberechtigte alle in diesem Zusammenhang entstandenen Kosten, sowie Verzugszinsen in der in § 456 UGB (oder einer Nachfolgeregelung für unternehmerische Geschäfte) geregelten Höhe zu zahlen. Darüber hinausgehende Rechtsfolgen bleiben unberührt.

3.5. Eine Aufrechnung von Forderungen der Baurechtsberechtigten gegen Forderungen der Baurechtsgeberin und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts durch die Baurechtsberechtigte sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich gerichtlich rechtskräftig festgestellte Ansprüche oder schriftlich von der Baurechtsgeberin anerkannte Ansprüche.

4



3.6. Die Baurechtsberechtigte ist sich bewusst, dass Zusätze auf Zahlscheinen aufgrund maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der Baurechtsgeberin gelangen. Diese gelten daher als nicht gesetzt.

3.7. Zwischen den Parteien wird vereinbart, dass die Baurechtsgeberin berechtigt ist, gemäß § 4 Baurechtsgesetz das Baurecht als erloschen zu erklären, wenn der Bauzins für zwei aufeinanderfolgende Jahre nicht bezahlt wird.

4. Reallast

Zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtungen der Baurechtsberechtigten räumt die Baurechtsberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses im wertgesicherten Ausmaß in Höhe von EUR € 3.690.000,- (in Worten Euro drei Millionen sechshundertneunzigtausend) gemäß Punkt 3. dieses Baurechtsvertrages zugunsten der Baurechtsgeberin im 1. Rang ein, wobei die damit begründete dingliche Haftung der belasteten Baurechtseinlage die Baurechtsberechtigte neben der obligatorischen Verpflichtung aufgrund dieses Baurechtsvertrages trifft.

5. Gewährleistung

5.1. Die Baurechtsgeberin leistet der Baurechtsberechtigten weder Gewähr noch übernimmt sie irgendeine Haftung für eine besondere oder eine gewöhnlich vorausgesetzte Beschaffenheit und Eignung, Eigenschaft oder für ein bestimmtes oder gewöhnlich vorausgesetztes Ausmaß oder Ertragnis oder eine bestimmte oder gewöhnlich vorausgesetzte Verwend- und Verbaubarkeit des Vertragsgegenstandes, soweit nicht ausdrücklich Abweichendes vereinbart ist.

5.2. Die Baurechtsgeberin leistet jedoch ausdrücklich Gewähr dafür, dass

- 5.2.1. die Baurechtsliegenschaft frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, Belastungen und Rechten der Baurechtsgeberin bzw Dritter (mit Ausnahme der in diesem Baurechtsvertrag genannten Rechte) ist.
- 5.2.2. für den Vertragsgegenstand samt Einrichtungen und Anlagen und dessen bisherige Nutzung die für dessen Errichtung und Betrieb erforderlichen Genehmigungen und Anzeigen, insbesondere rechtskräftige Baubewilligungen sowie Fertigstellungsanzeigen vorliegen und das Gebäude sich in einem bewilligungsgemäßen Zustand befindet. Weiters sind keine behördlichen (Bau-) Aufträge oder Auflagen aus solchen Genehmigungen unerledigt. Der Baurechtsnehmerin wird eine Vollmacht zur Aushebung des Bauakts eingeräumt, wobei dies lediglich zur eigenen Prüfung der Baurechtsnehmerin dient und im



Zuge dieser Einsichtnahme erlange Informationen keine Einschränkung des Gewährleistungsanspruches dieses Punkts 5.2.2 darstellen.

5.2.3. der Vertragsgegenstand bis zum Baurechtsbeginn samt Zubehör gegen die üblicherweise versicherten Risiken (Feuer-, Leitungswasserschaden, Haftpflicht) versichert ist.

5.2.4. zum Baurechtsbeginn keine den Zeitraum vor dem Baurechtsbeginn betreffenden Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben die den Vertragsgegenstand betreffen, unberichtigt aushaften.

5.2.5. hinsichtlich des Vertragsgegenstandes zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses keine Verfahren vor Gericht oder vor der Schlichtungsstelle und keine sonstigen behördlichen Verfahren anhängig sind und nach bestem Wissen der Baurechtsgeberin auch keine solchen Verfahren drohen (weder Aktiv- noch Passivprozesse noch sonstige behördliche Verfahren), ausgenommen die folgenden derzeit anhängigen Verfahren:

a. Baugenehmigungsverfahren:

Baucinreichung Umbau und Generalsanierung PSK (16.08.2019) -> Antragsformular @Datenraum (1.15.5)

Bauanzeige Errichtung Musterbüro IOG (22.05.2019) -> Antragsformular @Datenraum (1.15.6)

b. Genehmigungsverfahren nach dem Denkmalschutzgesetz

Ansuchen Bewilligung Umbau und Generalsanierung PSK (26.08.2019) -> Antragsformular @Datenraum (1.2.11)

c. Ansuchen Bewilligung Musterbüro IOG (26.08.2019) -> Antragsformular @Datenraum (1.2.12) Verfahren betreffend die Zu-/Abschreibung des Grundstücks Nr. 790/51

5.2.6. dass in den in Punkt 5.2.5 genannten Behördenverfahren keine Zusagen gemacht wurden, welche die Baurechtsberechtigte zu erfüllen hat oder an welche diese gebunden ist.

5.2.7. sämtliche von der Baurechtsgeberin an die Baurechtsberechtigte offen gelegten Unterlagen mit dem Original jeweils übereinstimmen und die Baurechtsgeberin alle für die Beurteilung der gegenständlichen Transaktion nach dem Maßstab eines ordentlichen Unternehmers wesentlichen Umstände bekannt gegeben hat.

5.2.8. die Baurechtsberechtigte nicht aus Sachverhalten, die ihre Grundlage im Zeitraum vor deren Eigentumserwerb haben (etwa aufgrund der §§ 1409 ABGB, 38 UGB, 14 BAO, AVRAG sowie vergleichbaren Haftungstatbeständen) in Anspruch genommen wird.

6. Zusicherungen

6.1. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich im Hinblick auf den Baurechtsgegenstand zur Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen, die sonst den Eigentümer einer Liegenschaft oder des Baurechtsgegenstandes treffen und hält die Baurechtsgeberin in diesem Umfang schad- und klaglos. Hiervon ausgenommen sind Leistungen, die nur von dem Liegenschaftseigentümer erfüllt werden können (zB Abtretung von Liegenschaftsteilen ins öffentliche Gut).

6.2. Sämtliche auf die Baurechtsliegenschaft entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben und sonstige öffentliche Lasten, sowie sämtliche Betriebs- und Nebenkosten, die für die Baurechtsliegenschaft bzw das Bauwerk bestehen oder künftig zu entrichten sind, einschließlich der auf das Baurecht entfallenden Grundsteuer hat die Baurechtsberechtigte ab Baurechtsbeginn aus eigenem und ohne Rückersatzanspruch gegenüber der Baurechtsgeberin zu tragen.

6.3. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, das Bauwerk für die Dauer des gegenständlichen Vertrages in gutem und ordnungsgemäßem Zustand auf ihre Kosten zu erhalten, erforderlichenfalls auf ihre Kosten in einen derartigen Zustand zu versetzen und gegebenenfalls zu erneuern und die Baurechtsgeberin schad- und klaglos zu halten. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die Baurechtsgeberin im Zusammenhang mit einer allfälligen von ihr veranlassten Bauführung schad- und klaglos zu halten. Weiters verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte die Baurechtsgeberin im Zusammenhang mit allfälligen Ansprüchen Dritter, insbesondere aus Gebäude- oder Wegehalterhaftungen (§ 1318 ff ABGB) oder nachbarrechtlichen Ansprüchen aufgrund von Immissionen schad- und klaglos zu halten.

6.4. Soweit dies im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich ist, ist die Baurechtsgeberin verpflichtet allenfalls im Bauverfahren erforderliche Zustimmungserklärungen auf Aufforderung der Baurechtsberechtigten abzugeben. Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, nicht an Mieter für die Ausübung von anstößigen, pornographischen oder diskriminierenden Tätigkeiten den Baurechtsgegenstand zu vermieten.

6.5. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich weiters sämtliche öffentlich- rechtliche Bestimmungen im Zusammenhang mit allfälligen Neu-, Zu- und Umbauten, zu beachten und einzuhalten und die dafür erforderlichen Genehmigungen zu deren Errichtung bzw. Umsetzung auf eigene Kosten einzuholen und ausschließlich von befugten Professionisten auf Kosten und Risiko der Baurechtsberechtigten durchzuführen.

6.6. Wesentliche Neu-, Zu- und Umbauten dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht vorgenommen werden. Neu-, Zu- und Umbauten sind wesentlich, wenn die zugrundeliegenden Nettobaukosten mehr als EUR 15 Mio. betragen. Für die Bemessung der Wesentlichkeit vereinbaren die Baurechtsgeberin und die Baurechtsberechtigte eine Wertsicherung der Nettobaukosten i.S.d. Punktes 3.2.f. Die Baurechtsgeberin darf ihre Zustimmung zu wesentlichen Neu-, Zu und Umbauten nur aus wichtigem Grund verweigern. Wichtige Gründe liegen vor, wenn die wesentlichen Neu-, Zu- und Umbauten (i) nicht fachgerecht durch Professionisten ausgeführt werden, (ii) gegen zum Zeitpunkt der Ausführung geltende Normen, Richtlinien oder Gesetze verstoßen, oder (iii) gegen denkmalschutzrechtliche Auflagen verstoßen.

6.7. Der Baurechtsberechtigten ist es untersagt, den Boden der Baurechtsliegenschaft mit Kontaminationen, egal welcher Art, zu verunreinigen.

6.8. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, den an die Baurechtsliegenschaft angrenzenden Straßenrand bzw. Gehsteig auf ihre Kosten und Verantwortung entsprechend allen sich aus den allgemeinen Rechtsvorschriften und den besonderen straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verkehrssicherungspflichten zu reinigen, von Schnee zu säubern und bei Schnee und Glatteis zu bestreuen und die Baurechtsgeberin schad- und klaglos zu halten.

7. Versicherung

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die vertragsgegenständlichen Anlagen samt Gebäuden während der gesamten Dauer dieses Vertrages ausreichend zu versichern, insbesondere gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschaden. Im Schadensfall sind Versicherungsleistungen ausnahmslos zur Wiedererrichtung bzw. zur Wiederherstellung des betroffenen Bauwerkes zu verwenden.

8. Garantie

Die [REDACTED] garantiert gemäß § 880a, 2.HS ABGB, unabhängig vom Grundverhältnis unter Verzicht auf sämtliche Einreden die Verpflichtungen der Baurechtsgeberin auf erste Aufforderung zu erfüllen. Diese Garantie erlischt 5 Jahre nach Abschluss dieses Vertrages.

9. Hotel

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, dass bis 31.12.2025 kein Hotel auf der Liegenschaft betrieben wird, widrigenfalls der Baurechtsberechtigte zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von EUR 3.500.000 an den Baurechtsgeber verpflichtet ist.

[REDACTED]

[REDACTED]

10. Baukostenzuschuss

10.1. Die Baurechtsgeberin gewährt der Baurechtsberechtigten gegen Nachweis entsprechender Rechnungen einen Baukostenzuschuss in Höhe von EUR 15.000.000 (in Worten: Euro fünfzehn Millionen) (inklusive USt falls anwendbar). Der Baukostenzuschuss wird zu 1/3 am 31.12.2019, zu einem weiteren 1/3 am 30.6.2020 und zu einem weiteren 1/3 am 31.12.2020 zur Zahlung fällig.

11. Veräußerung und Belastung des Baurechtes

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich gegenüber der Baurechtsgeberin nur mit schriftlicher Zustimmung, das Baurecht oder Teile desselben in irgendeiner Weise weiterzugeben oder die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil, in welcher Form immer, an Dritte zu übertragen und/oder das Baurecht zu belasten. Ausdrücklich wird auch die Begründung von Baurechtswohnungseigentum ausgeschlossen.

12. Vorkaufsrecht am Baurecht

12.1. Zur Sicherstellung der in Punkt 11. genannten Veräußerungsbeschränkung räumt die Baurechtsberechtigte hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger der Baurechtsgeberin an der zu eröffnenden Baurechtseinlage das Vorkaufsrecht (im Folgenden kurz „Vorkaufsrecht Baurecht“ genannt) ein. Das Vorkaufsrecht Baurecht erstreckt sich gemäß § 1078 ABGB ausdrücklich auf jede Form der Übertragung; dies umfasst daher jede entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung, so auch gesellschaftliche Maßnahmen (wie etwa Einbringung und Sacheinlage, auch in Stiftungen), Tausch, Schenkung, Erbgang etc.

12.2. Die Baurechtsgeberin nimmt hiermit die Einräumung des Vorkaufsrechtes Baurecht, welches im Grundbuch sichergestellt wird, an.

12.3. Der Kaufpreis bei Ausübung des Vorkaufsrechtes Baurecht entspricht dem von Dritten angebotenen Kaufpreis. Soweit die Gegenleistung für den Vorkaufsfall nicht in Geld besteht oder nicht vorliegt, gilt für den Vorkaufsfall der von gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aus dem Liegenschaftswesen ermittelte Wert des Vertragsgegenstandes. Das entsprechende Gutachten ist der Baurechtsgeberin mit der Information über das Vorliegen eines Vorkaufsfalls bereits zu übermitteln.

12.4. Sofern die Baurechtsgeberin die Richtigkeit des Gutachtens innerhalb von zwei Wochen ab Erhalt des Gutachtens bestreitet, sind auf Antrag einer der Parteien vom Präsidenten des Landesgerichtes für

Zivilrechtssachen Wien, in dessen Verhinderungsfall vom Präsidenten der Wirtschaftskammer Österreich, zwei gerichtlich zertifizierte Sachverständiger aus dem Liegenschaftswesen zu bestellen, welche jeweils den Wert des Baurechtes festzustellen haben. Den Kaufpreis bildet der Mittelwert aus beiden Gutachten, jedoch nur sofern zwischen den beiden Gutachten keine Abweichung von mehr als 20% hinsichtlich des ermittelten Wertes besteht. Besteht zwischen den beiden Gutachten eine Abweichung von mehr als 20% so ist auf Aufforderung auch nur einer Vertragspartei ein dritter Sachverständiger zu bestellen. Der Wert des Baurechtes wird sodann als Mittelwert aus jenen beiden Gutachten erstellt, deren ermittelten Werte am wenigsten voneinander abweichen. Die Kosten der Sachverständigen tragen die Parteien je zur Hälfte.

Die Fristen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes Baurecht beginnen mit Zustellung der schriftlichen Information über den Vorkaufsfall (allenfalls samt Gutachten gemäß Punkt 12.3.) an die Vorkaufsberechtigte zu laufen. Sofern die Baurechtsgeberin die Richtigkeit des Gutachtens bestreitet, wird die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes Baurecht bis zu dem Tag, an dem beide Gutachten ausgefertigt vorliegen (bzw drei Gutachten, sofern eine Abweichung von mehr als 20% vorliegt) gehemmt.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes Baurecht steht der Baurechtsgeberin eine Frist von 2 (zwei) Monaten ab nachgewiesenem Zugang der vorgenannten Unterlagen zu. Übt die Baurechtsgeberin das Vorkaufsrecht Baurecht nicht aus, so erlischt dieses.

12.5. Zwischen den Vertragsparteien wird vereinbart, dass das gegenständliche Vorkaufsrecht Baurecht zugunsten der Baurechtsgeberin für die Dauer des Baurechtes besteht.

12.6. Sollte aus welchen Gründen immer eine Übertragung durch die Baurechtsberechtigte auf einen Dritten erfolgen, ohne dass darin ein Vorkaufsfall gelegen ist, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, für die neuerliche Einräumung des Vorkaufsrechtes Baurecht Sorge zu tragen.

13. Vorkaufsrecht an der Baurechtsliegenschaft

13.1. Die Baurechtsgeberin räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger der Baurechtsberechtigten an der Baurechtsliegenschaft [REDACTED] KG 01004 (bestehend aus den Grundstücken [REDACTED] und [REDACTED] das Vorkaufsrecht (im Folgenden kurz „Vorkaufsrecht Baurechtsliegenschaft“ genannt) ein. Das Vorkaufsrecht Baurechtsliegenschaft erstreckt sich gemäß § 1078 ABGB ausdrücklich auf jede Form der Übertragung; dies umfasst daher jede entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung, so auch gesellschaftliche Maßnahmen (wie etwa Einbringung und Sacheinlage, auch in Stiftungen), Tausch, Schenkung, Erbgang etc. Ausgenommen hiervon sind jedoch Übertragungen an

Gesellschaften, die mit den [REDACTED] und/oder de [REDACTED] im Sinne des § 189a Z 8 UGB verbunden sind [REDACTED]. Die Beteiligungshöhe wird auf jeder Ebene separat berechnet und es erfolgt keine Durchrechnung. Derartige Übertragungen lösen kein Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten aus. Wird jedoch die Baurechtsgeberin aus dem Konzern der [REDACTED] übertragen, sodass die Baurechtsgeberin nicht mehr als verbundenes Unternehmen der [REDACTED] iSd § 189a Z 8 UGB gilt, so steht der Baurechtsberechtigten das Vorkaufsrecht gemäß diesem Punkt 13 zu.

13.2. Die Baurechtsberechtigte nimmt hiermit die Einräumung des Vorkaufsrechtes Baurechtsliegenschaft, welches im Grundbuch sichergestellt wird, an.

13.3. Die Bestimmungen des Punktes 12.3. bis 12.6 gelten analog.

14. Erlöschen des Baurechtes

14.1. Bei Erlöschen des Baurechtes verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte, das auf der Baurechtsliegenschaft bestehende Bauwerk entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin zumindest im Zustand der erfolgten Übergabe (jedoch unter Berücksichtigung des Punktes 14.2) bei Beginn des Baurechtes zu übertragen. Von der Baurechtsnehmerin vorgenommene Veränderungen sind nicht rückzubauen. Die Vertragsparteien werden spätestens innerhalb von 2 Monaten nach Unterfertigung des Baurechtsvertrages gemeinsam einen Sachverständigen bestellen, welcher den Zustand des Bauwerks dokumentiert, wobei aus dieser Bestandsaufnahme keine Rechtsfolgen abgeleitet werden können. Die Bestandsaufnahme führt daher weder zu einem Entstehen noch zu einem Ausschluss von etwaigen Gewährleistungsansprüchen. Die Kosten hierfür werden von den Vertragsparteien jeweils zur Hälfte getragen.

14.2. Die Baurechtsberechtigte ist nicht verpflichtet innerhalb der letzten 10 Jahre vor vertragsgemäßem Ende der Baurechtsdauer Erhaltungs- bzw Instandhaltungsmaßnahmen zu setzen, es sei denn diese sind zwingend erforderlich (zB aufgrund behördlicher Vorgaben, Gefahr für Leib und Leben oder Gefährdung der Substanz des Vertragsgegenstandes). Vorgeschriebene Wartungen, Überprüfungen etc. sind jedoch weiterhin durchzuführen.

14.3. Jedenfalls ist die Baurechtsliegenschaft nach Erlöschen des Baurechtes bestandfrei sowie frei von bürgerlichen und ausserbürgerlichen Lasten sowie frei von wie immer gearteten Rechten Dritter zu übergeben und die Baurechtsgeberin gegen alle Ansprüche Dritter aufgrund von Handlungen oder Unterlassungen der Baurechtsnehmerin während der Baurechtsdauer vollständig schad- und klaglos zu halten. Eine bestandfreie Rückstellung ist jedoch nicht erforderlich sofern (i) es sich um staatsnahe

[REDACTED]

Mieter oder Mieter mit guter Bonität handelt und (ii) der Nettomietzins den aliquot auf die vermietete Fläche entfallenden Baurechtszins zum Beendigungszeitpunkt übersteigt.

15. Aufsandungserklärung

15.1. Die Baurechtsgeberin erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres, jedoch unter gleichzeitiger Einverleibung der Reallast für die Bezahlung des wertgesicherten Bauzins im 1. Rang ob der BREZ, das Baurecht für die Zeit bis 31.12.2118 im Lastenblatt der [REDACTED], Katastralgemeinde 01004 Innere Stadt, Bezirksgericht Innere Stadt Wien für die Grundstücke GST-NR [REDACTED] und GST-NR [REDACTED] der Katastralgemeinde 01004 Innere Stadt, Bezirksgericht Innere Stadt Wien und ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Baurecht an den Grundstücken GST-NR [REDACTED] und GST-NR [REDACTED] zugunsten der [REDACTED] einverleibt werde.

15.2. Die Bauberechtigte erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt (i) die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlich wertgesicherten Bauzinses in Höhe von EUR 3.690.000 gemäß Punkt 3. dieses Vertrages und (ii) das gemäß Punkt 12. vereinbarte Vorkaufsrecht jeweils zugunsten der [REDACTED] einverleibt werde.

15.3. Die Baurechtsgeberin erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres, ob der EZ [REDACTED] KG 01004 Innere Stadt das gemäß Punkt 13. vereinbarte Vorkaufsrecht zugunsten der [REDACTED] einverleibt werde.

16. Devisenerklärung, Inländererklärung

Die Vertragsparteien erklären an Eides statt, dass sie ihren satzungsgemäßen Sitz im Inland haben, an ihnen Ausländer im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbgesetzes nicht überwiegend beteiligt sind, sie somit nicht Ausländer im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbgesetzes sind und dass sie Inländer im Sinne des Devisengesetzes sind.

17. Kosten und Gebühren

17.1. Die mit dem Abschluss und der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundene Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Eingabegebühr und Kosten der Unterschriftsbeglaubigungen,

sowie jegliche sonstige im Zusammenhang mit der Unterfertigung und Durchführung dieses Vertrags allfällig anfallende Rechtsgeschäftsgebühren hat die Baurechtsberechtigte zu tragen.

17.2. Die Baurechtsberechtigte hat binnen 14 Tagen nach Aufforderung (auch per E-Mail) durch die [REDACTED], den vorläufig berechneten Betrag für die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auf das Änderkonto lautend auf [REDACTED] bei der [REDACTED] mit dem einseitig unwiderruflichen Auftrag, hieraus die Grunderwerbsteuer im Wege der Selbstberechnung gemäß §§ 11 ff Grunderwerbsteuergesetz 1987 sowie die Eintragungsgebühr zu entrichten, zu erlegen. Sollte die Grunderwerbsteuer und/oder die Eintragungsgebühr für dieses Rechtsgeschäft vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel/Gericht erhöht bzw verringert werden, so ist der entsprechende Betrag von der Baurechtsberechtigten nachzuzahlen bzw von der [REDACTED] zurückzuerstatten. Die Vertragsparteien bestätigen der [REDACTED] die Richtigkeit und Vollständigkeit der der [REDACTED] erteilten Grundlagen für die Selbstberechnung der Gebühren.

17.3. Die Kosten für eine allfällige rechtsfreundliche Vertretung werden von jeder Vertragspartei selbst getragen. Dazu zählen auch die Kosten der Ausarbeitung bzw Überarbeitung des Vertragsentwurfes.

17.4. Die Baurechtsgeberin hat die durch die Rückübertragung der Bauwerke und sonstiger Bauwerke bei Erlöschen des Baurechtes an die Baurechtsgeberin ausgelöste Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben, einschließlich Grunderwerbsteuer zu zahlen.

18. Vollmacht

Die Vertragsparteien bevollmächtigen die [REDACTED], [REDACTED] allfällige Nachträge und Ergänzungen dieses Vertrages, die sich zur grundbücherlichen Durchführung als unabdingbar notwendig erweisen, insbesondere Abänderungen und Ergänzungen der Aufsandungserklärung in der jeweils erforderlichen Form, zu errichten. Zu inhaltlichen Änderungen des Vertrages ist der Treuhänder nicht berechtigt. Die A [REDACTED] ist vom Verbot des Kontrahierens mit sich selbst auf eigene Rechnung oder als Vertreter eines Dritten befreit; auch die Doppelvertretung ist zulässig.

19. Sonstige Bestimmungen

19.1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Diese Form ist auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis einzuhalten.

19.2. Die in diesem Vertrag geregelten Rechte und Pflichten gelten auch für alle Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Sofern der Übergang dieser Rechte und Pflichten aus dem Vertrag nicht ex lege erfolgt, verpflichten sich die Vertragsparteien, die Rechte und Pflichten ausdrücklich und in der jeweiligen erforderlichen Form auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden und diesen wieder zur Überbindung auf weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten. Die Haftung der Baurechtsberechtigten besteht ungeachtet einer Rechtsnachfolge mit Pflichtenüberbindung für jene Ansprüche, die entweder vor der Rechtsnachfolge entstanden sind oder deren anspruchsbegründende Tatsachen zumindest teilweise vor der Rechtsnachfolge entstanden sind. Besteht keine Einigkeit zwischen Baurechtsgeberin und Baurechtsberechtigten über den Zeitpunkt des Entstehens der Ansprüche bzw. der anspruchsbegründenden Tatsachen, obliegt der Baurechtsberechtigten der Beweis, dass diese in einem für sie haftungsfreien Zeitraum entstanden sind. Gelingt der Baurechtsberechtigten dieser Beweis nicht, trifft sie die Haftung. Der Baurechtsgeber ist berechtigt seine Ansprüche und Rechte aus diesem Vertrag zu belasten, insbesondere für Finanzierungs- oder Kapitalmarktzwecke. Der Baurechtsgeber ist weiters berechtigt, seine Ansprüche und Rechte aus diesem Vertrag für Finanzierungs- oder Kapitalmarktzwecke abzutreten. Eine Abtretung ohne Finanzierungs- und Kapitalmarktzweck ist nur nach vorheriger Zustimmung der Baurechtsberechtigten zulässig, die diese nur aus wichtigem Grund verweigern darf.

19.3. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertrages nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben, oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie bei Abschluss des Vertrages den Punkt im Hinblick auf die Rechtsunwirksamkeit beachtet hätten.

19.4. Als ausschließlichen Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien das sachlich zuständige Gericht für Wien Innere Stadt.

19.5. Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche vorerst ausschließlich die ARNOLD Rechtsanwälte GmbH erhält. Die Vertragsparteien erhalten jeweils einen Scan per E-Mail. Die Urschrift steht nach erfolgter grundbücherlicher Durchführung der Baurechtsberechtigten zu. Den Vertragsparteien steht das Recht zu, auf eigene Kosten, nach grundbücherlicher Durchführung beliebig viele beglaubigte Kopien anfertigen zu lassen.

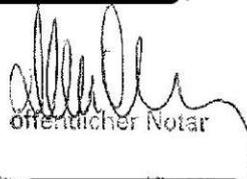
Anlage /1.2. Grundbuchsauszug EZ 

VERTRAG B

BAURECHTSVERTRAG

Immobilienwertsteuer/
Gründerwertsteuer angezeigt

abgeschlossen zwischen


öffentlicher Notar

als Baurechtsgeberin einerseits und

als Bauberechtigte andererseits, wie folgt:

I. Vertragsgegenstand

Die Baurechtsgeberin ist Alleineigentümerin der EZ 05 KG 01002 Alsergrund, bestehend aus dem Grundstück Nr. [REDACTED].

Die Baurechtsgeberin bestellt an der vorbezeichneten Liegenschaft samt der darauf befindlichen Baulichkeiten zugunsten der Baurechtsnehmerin ein Baurecht entsprechend den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes vom 26.04.1912, RGBl Nr. 86, in der geltenden Fassung, für die Zeit vom Einlangen des Ansuchens um die Eintragung des Baurechtes beim zuständigen Bezirksgericht bis zum 31.12.2076. Die Bauberechtigte nimmt diese Bestellung an.

II. Vertragszweck/Nutzung

Die Bestellung dieses Baurechtes erfolgt zum Zwecke des Umbaus des bestehenden Geschäfts- und Bürohauses in ein Geschäfts- und Wohnhaus. Insbesondere ist geplant, in den über dem 1. Stock liegenden Stockwerken Wohnungen zu schaffen.

Die Baurechtsgeberin ist verpflichtet, alle für die Errichtung des Bauvorhabens auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft erforderlichen Erklärungen in geeigneter Form und ohne Verzug abzugeben und die notwendigen Urkunden zu unterfertigen.

Die Bauberechtigte ist berechtigt, die vertragsgegenständliche Liegenschaft samt darauf zu errichtendem Bauwerk nach Belieben nutzen oder nutzen zu lassen und hierfür Bestandverhältnisse zu begründen oder die Nutzung, in welcher Weise auch immer, Dritten zu überlassen.

Die derzeit bestehenden Bestandverträge sind der Bauberechtigten bekannt. Die Bauberechtigte übernimmt diese Bestandverträge mit sämtlichen Rechten und Pflichten.

ten in Kenntnis der Vertragsinhalte, insbesondere der bestehenden Kündigungsbeschränkungen.

Sämtliche mit dem Bauvorhaben verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die Bauberechtigte zuzüglich zum vereinbarten Bauzins und hält die Baurechtsgeberin diesbezüglich schadlos. Die für die Errichtung und Abänderung der Baulichkeiten erforderlichen Pläne, Bewilligungen, Gutachten, etc. hat die Bauberechtigte auf eigene Kosten zu beschaffen. Von allen eingereichten Plänen, Bewilligungen und Attesten sind der Baurechtsgeberin kostenfrei Kopien zur Verfügung zu stellen.

Die Besitz- und Genussübergabe erfolgt mit 01.01.2016. Dieser Tag gilt auch als Stichtag für die Verrechnung von Steuern, Abgaben und Gebühren sowie auch überhaupt für die Verrechnung von sonstigen Lasten und Erträgen im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand.

III. Pflichten

Der Bauberechtigte ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass von der Gebäudesubstanz und der Liegenschaft, zu welchem Zeitpunkt immer, keinerlei Schädigung oder Gefahr oder beeinträchtigende Immissionen für Dritte ausgehen sowie dafür zu sorgen, dass jede Lagerung, Ablagerung und/oder Verarbeitung von schädlichen oder gefährlichen Stoffen unterbleibt und die Baurechtsgeberin diesbezüglich schadlos zu halten.

Die Bauberechtigte übernimmt ab Übergabestichtag die Verkehrssicherungspflicht auf dem Vertragsgegenstand sowie die Reinigung, die winterliche Betreuung und Schneeräumung der anliegenden Gehwege und Gehsteige aus eigenem und auf eigene Kosten und Gefahr.

Jede Kontaminierung des Baurechtsgrundes ist zu unterlassen.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, Bestandverträge nur zu marktüblichen Konditionen abzuschließen. Weiters ist die Bauberechtigte verpflichtet, das gesamte Gebäude während der Dauer des Baurechtes in den Sparten Feuer-, Sturm-, Hagel-, Schneedruck-, Leitungswasser- und Haftpflicht ausreichend versichert und ordnungsgemäß instand zu halten.

IV. Bauzins

a.) Für die Einräumung des Baurechtes hat die [REDACTED] an den [REDACTED] ab dem Übergabestichtag einen halbjährlichen Baurechtszins in Höhe von € 28.464,00 (Euro achtundzwanzigtausendvierhundertvierundsechzig) zzgl. allfälliger Umsatzsteuer im gesetzlichen Ausmaß zu leisten. Der Baurechtszins ist jeweils am 15.6. und 15.12. eines jeden Jahres im Nachhinein zur Zahlung fällig.

Der Baurechtszins ist wertgesichert. Die Wertsicherung beginnt ab Oktober 2016 wirksam zu werden. Basiswert ist der von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2010, Wert Oktober 2015.

Vor Beginn eines Verrechnungsjahres wird die verlautbarte Oktober-Indexzahl des Vorjahres erhoben, erstmals sohin im Jänner 2017 der Indexwert für Oktober 2016.

Der Baurechtszins erhöht oder verringert sich im laufenden Kalenderjahr (erstmalig mit Jänner 2017 für das Jahr 2017) in jenem Umfang, in dem sich der erhobene Wert (erstmalig der Wert für Oktober 2016) zum Basiswert (Wert für Oktober 2015) erhöht oder verringert. Die nächste Veränderung erfolgt sodann wiederum mit 01.01. des Folgejahres aufgrund des Indexwertes Oktober des Vorjahres im Vergleich zum Basiswert.

Sollte der Verbraucherpreisindex nicht mehr verlautbart werden, so ist ab dann der an seine Stelle tretende Index zur Wertsicherung heranzuziehen.

b.) Neben dem Baurechtszins hat die Bauberechtigte der Baurechtsgeberin alle öffentlichen Abgaben und Kosten zu ersetzen, die der Baurechtsgeberin als Eigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft direkt vorgeschrieben werden, wie z.B. Grundsteuer und Kanalbenutzungsgebühr.

c.) Zur Sicherstellung ihrer Zahlungsverpflichtungen räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im ersten Rang einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses im wertgesicherten Ausmaß gemäß Punkt IV. a) dieses Vertrages zugunsten der Baurechtsgeberin ein, wobei die damit begründete dingliche Haftung der belasteten Baurechtseinlage neben die obligatorische Verpflichtung der Bauberechtigten aufgrund dieses Baurechtsvertrages tritt. Die Baurechtsgeberin nimmt die Einräumung der Reallast an.

V. Erlöschen des Baurechtes

Nach Erlöschen des Baurechtes fallen die auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude entschädigungslos der Baurechtsgeberin zu.

Die Baurechtsgeberin ist verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Beendigung des Baurechtes bestehenden Bestandverträge mit allen Rechten und Pflichten zu übernehmen.

VI. Vorzeitige Beendigung

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, das Baurechtsverhältnis durch schriftliche Erklärung vorzeitig aufzukündigen, wenn die Bauberechtigte mit der Bezahlung des Bauzinses für mindestens zwei aufeinander folgende Jahre rückständig bleibt und wenn die Baurechtsgeberin die Bauberechtigte unter Setzung einer mindestens dreimonatigen Nachfrist und unter Androhung der Aufkündigung des Baurechtsvertrages zur Zahlung des ausständigen Betrages schriftlich aufgefordert hat. Punkt V. 2. Absatz gilt sinngemäß auch für den Fall der vorzeitigen Beendigung des Baurechtes.

VII. Gewährleistung/Haftung

Die Bauberechtigte hat die vertragsgegenständliche Liegenschaft samt Baulichkeiten besichtigt; ihr ist das Ausmaß, die Lage und Beschaffenheit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft bekannt.

Die Baurechtsgeberin haftet weder für ein bestimmtes Flächenausmaß, eine bestimmte Beschaffenheit oder eine bestimmte Bebaubarkeit.

VIII. Vorkaufsrechte

Die Baurechtsgeberin räumt der Bauberechtigten das grundbücherlich sicherzustellende Vorkaufsrecht gem. § 1072 ff ABGB an der dem Baurecht zugrundeliegenden Liegenschaft samt der darauf befindlichen und von der Bauberechtigten umgebauten Baulichkeiten (siehe Punkt II. dieses Vertrags) ein. Die Bauberechtigte nimmt dieses Vorkaufsrecht an. Bei Ausübung dieses Rechts durch die Bauberechtigten verpflichtet sich die Baurechtsgeberin einen schriftlichen Vertrag zwecks grundbücherlicher Durchführung gerichtlich oder notariell beglaubigt zu unterfertigen.

Der Kaufpreis für die in Punkt I. näher beschriebene Liegenschaft beträgt inklusive Umsatzsteuer € 3.338.000,00 (in Worten: Euro dreimillionendreihundertachtundachtzigtausend) und ist auf Basis Oktober 2015 mit dem Verbraucherpreisindex 2010 wertgesichert.

Dieses Recht ist beginnend mit Unterfertigung dieses Vertrages auf 20 Jahre befristet. Bis zum Ablauf dieser Frist verpflichtet sich die Baurechtsgeberin keine Verfügungen hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft zu treffen, die mit der Ausübung dieses Rechts im Widerspruch stehen. Die Baurechtsgeberin wird diese Verpflichtung auf ihre allfälligen Rechtsnachfolger übertragen.

IX. Aufschiebende Bedingung

Der Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass durch ein von der Bauberechtigten auf ihre Kosten einzuholendes statisches Gutachten festgestellt wird, dass die vorhandene Gebäudesubstanz statisch geeignet ist, auf die geplante Art und im geplanten Umfang umgebaut zu werden. Sollte ein positives Gutachten nicht bis längstens 31.10.2015 vorliegen, erlöschen sämtliche Rechte und Pflichten aus dem vorliegenden Vertrag. Der Nachweis des Eintrittes der aufschiebenden Bedingung erfolgt durch eine von beiden Vertragsteilen in einfacher (unbeglaubigter) Form gefertigten Erklärung.

X. Allgemeine Bestimmungen

Die Bauberechtigte ist Deviseninländer. Die vertretungsbefugten Organe der Bauberechtigten erklären an Eides Statt, dass an ihr keine Ausländer im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes beteiligt sind.

Die Kosten und Gebühren der Errichtung, Genehmigung und Verbücherung dieses Vertrages trägt die Bauberechtigte. Dies gilt auch für den Fall des Nichteintrittes der aufschiebenden Bedingung.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diesen Schriftformvorbehalt.

Der Bestand dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen desselben nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist von den Vertragsparteien durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung am ehesten entspricht.

Die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus diesem Baurechtsvertrag einschließlich dieser Überbindungsverpflichtung gehen auf etwaige Rechtsnachfolger über.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei jede Vertragspartei ein Original erhält.

Die Vertragsparteien bestimmen als Gerichtsstand für allfällige aus diesem Vertrag entspringende Rechtsstreitigkeiten das örtlich und sachlich zuständige Gericht in Wien.

XI. Aufsandungserklärung

Der [REDACTED], [REDACTED] erteilt die ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres Wissen aufgrund dieses Vertrages das Baurecht ob der in Punkt I näher bezeichneten Liegenschaft zugunsten [REDACTED], als Last und ob der für dieses Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage als Recht für die Zeit bis 31.12.2076 einverleibt werde.

Die [REDACTED] erteilt ihre Einwilligung, dass ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt

- a) die Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses einschließlich der vereinbarten Wertsicherung gem. Pkt. IV lit. a. des Vertrages als Reallast zugunsten des [REDACTED], als Baurechtsgeberin,
- b) das Vorkaufsrecht im Sinne des Punktes VIII. dieses Vertrages zu Gunsten des [REDACTED], einverleibt werde.

Der [REDACTED] erteilt die ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres Wissen aufgrund dieses Vertrages das Vorkaufsrecht gem. Pkt. VIII. dieses Vertrages ob der in Punkt I näher bezeichneten Liegenschaft zugunsten [REDACTED] f einverleibt werde.

Wien, am 30.10.2015

VERTRAG C

GRUNDERWERBSTEUER
selbstberechnet am 15.7.2019
zu Erfnr.: [redacted]

Plus

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

[redacted]
[redacted]

und

[redacted]
[redacted]

beide als Baurechtsbesteller einerseits

und

[redacted]
[redacted]

als Bauberechtigte andererseits wie folgt:

I. Präambel

Herr [redacted], und Herr [redacted],
[redacted], beide wohnhaft in [redacted] sind je zur Hälfte
Eigentümer der Liegenschaft EZ [redacted], GB 01011 Wieden, bestehend aus dem Grundstück
Nr. [redacted] Baufläche Gebäude Baufläche Gebäudenebenenflächen im Ausmaß von 662 m²
mit der Liegenschaftsadresse [redacted], [redacted] in der Folge als
Baurechtsgrundstück bezeichnet, samt dort zwischen 1881 und 1906 errichtetem
Hauptgebäude und Hofgebäuden, die baulich miteinander verbunden sind und gewerblich
genutzt wurden.

Das Baurechtsgrundstück ist grundbücherlich wie folgt erfasst:

KATASTRALGEMEINDE 01011 Wieden EINLAGEZAHL [redacted]
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR C BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
[redacted] GST-Fläche [redacted]
Bauf. (10) [redacted]
Bauf. (20) [redacted]
Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
***** A2 *****
[redacted]

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

***** B *****

[REDACTED] ach
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

***** C *****

5 gelöscht
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 03.04.2019 18:39:04

II. Vertragsgegenstand

1. Baurechtseinräumung und Baurechtsannahme

- 1.1. Die Baurechtsbesteller bestellen zugunsten der Bauberechtigten an dem in der Präambel umschriebenen Baurechtsgrundstück GST Nr. [REDACTED] inneliegend der Liegenschaft EZ [REDACTED] GB 01011 Wieden, ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes (Gesetz vom 26. April 1912 betreffend das Baurecht, RGBl. Nr. 86/1912, in der Fassung BGBl I 30/2012) beginnend ab der grundbücherlichen Eintragung des Baurechts bis zum 30.04.2044.
- 1.2. Die Bauberechtigte nimmt die Bestellung des Baurechts hiermit ausdrücklich an.
- 1.3. Die Übergabe an die Bauberechtigte findet mit 01.05.2019 statt (Übergabestichtag). Für die Zeit zwischen Übergabe und grundbücherlicher Eintragung des Baurechts schuldet die Bauberechtigte den Baurechtsbestellern ein Benützungsentgelt in Höhe des vereinbarten Bauzinses.
- 1.4. Sollte die Bauberechtigte innerhalb von 2 Jahren ab dem Übergabestichtag keine rechtskräftige Baubewilligung für den Abbruch und Wiederaufbau der von ihr übernommenen Gebäude erwirken können, hat Sie das Recht, innerhalb von drei Monaten ab Kenntnis von diesem Umstand die (rückwirkende) Aufhebung und Rückabwicklung dieses Vertrages zu fordern. Im Rahmen einer solchen Rückabwicklung sind die Baurechtsbesteller zur Rückzahlung der erhaltenen Ablöse für die Übertragung der Rechte an den zum Übergabestichtag vorhandenen Gebäuden innerhalb von drei Monaten ab Zugang der Aufhebungserklärung verpflichtet, sofern diese dann auch noch vorhanden sind (nicht inzwischen abgerissen oder zerstört wurden), nicht jedoch zur Rückzahlung des Benützungsentgelts (des Bauzinses) und der für die laufende Bewirtschaftung von der Bauberechtigten aufgelaufenen Kosten. Umgekehrt ist die Bauberechtigte auch nicht verpflichtet, die von ihr zwischen Übergabestichtag und der Rückabwicklung erwirtschafteten Erträge an die Baurechtsbesteller herauszugeben.

[REDACTED]

2. Kosten und Abgaben in Zusammenhang mit dem Baurecht, Erträge

- 2.1. Sämtliche mit der Ausübung der vertraglichen Rechte und der Erfüllung der vertraglichen Pflichten verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren, öffentlichen Abgaben und Umlagen sowie Aufwendungen und sonstigen Lasten, welcher Art auch immer, trägt von der Übergabe an (Übergabestichtag) die Bauberechtigte mit der Verpflichtung, die Baurechtsbesteller vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 2.2. Die Baurechtsbesteller erklären jedoch, sämtliche das Baurechtsgrundstück betreffende Steuern, Gebühren, öffentliche Abgaben und Umlagen sowie Aufwendungen und sonstige Lasten, die einem Zeitraum zuzurechnen sind, der vor dem Tag der Übergabe liegt, jedoch erst später zur Vorschreibung gelangen und/oder nach dem Tag der Übergabe fällig werden, zu tragen und die Bauberechtigte diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Bei Bezahlung durch die Bauberechtigte haben die Baurechtsbesteller dieser die diesbezüglichen Aufwendungen unverzüglich nach schriftlicher Aufforderung und Vorlage eines Zahlungsnachweises vollständig zu ersetzen.
- 2.3. Die unter dem vorigen Punkt erwähnte Periodenabgrenzung findet auch hinsichtlich der das Baurechtsgrundstück betreffenden Erträge statt, wobei die Bauberechtigte verpflichtet ist, auf Verlangen der Baurechtsbesteller bei sonstigem Schadenersatz sämtliche Verfahrensschritte zu ergreifen, die ihnen erforderlich erscheinen, um die Einbringlichkeit von Forderungen zu erwirken, die die Zeit vor dem Übergabestichtag betreffen.

3. Gewährleistung

- 3.1. Die Baurechtsbesteller haften – ausgenommen für die hierin abschließend umschriebene Gewährleistung und für die sonst in diesem Vertrag zugesicherten Eigenschaften – weder für eine bestimmte Beschaffenheit noch für ein bestimmtes Flächenausmaß, einen bestimmten Verwendungszweck oder eine bestimmte Verwendungsfähigkeit, einen bestimmten Ertrag oder Tragfähigkeit des Bodens des Baurechtsgrundstücks, welches von der Bauberechtigten wie besichtigt und in Kenntnis seines Zustandes übernommen wird. Insbesondere wurde der Bauberechtigten vorab Gelegenheit gegeben, zur Überprüfung allenfalls vorhandener Kontaminierungen Bodenproben zu entnehmen und untersuchen zu lassen.
- 3.2. Die Baurechtsbesteller leisten der Bauberechtigten Gewähr wie folgt:
 - (a) Das Baurechtsgrundstück steht im alleinigen Eigentum der Baurechtsbesteller.
 - (b) Das Baurechtsgrundstück ist – mit Ausnahme nachstehend angeführter Bestandrechte, die von der Bauberechtigten übernommen werden – frei von jeglichen (Nutzungs-)Rechten Dritter, insbesondere frei von Dienstbarkeiten, Pfandrechten oder Bestandrechten, sowie von bürgerlichen oder außerbürgerlichen Lasten, gleichgültig, ob es sich um Lasten öffentlich rechtlicher oder privatrechtlicher Natur handelt:

- die Bestandrechte der [REDACTED] aufgrund dreier Mietverträge vom 23.11.1998 (einmal über Räumlichkeiten im 1. OG samt Erweiterung um weitere Räumlichkeiten mit 14.12.2009, einmal über Räumlichkeiten im 3. OG und einmal über Büroräumlichkeiten im Erdgeschoß) und eines Mietvertrags vom 20.08.1999 (Lager).
- die Bestandrechte der [REDACTED] aufgrund des Mietvertrags vom 10.03.2014.

Zu den Bestandrechten der [REDACTED] aufgrund der Mietverträge vom 24.03.1986 und vom 23.02.1999 wird festgehalten, dass diese mit Räumungsurteil des BG Innere Stadt Wien vom 13.11.2018 zu [REDACTED] beendet wurden, die [REDACTED] jedoch die Bestandräumlichkeiten bis dato noch nicht geräumt bzw. zurückgestellt hat.

Zwischen den Vertragsteilen wird festgehalten, dass das Risiko der Freimachung der Liegenschaft von Bestandrechten die Bauberechtigte trägt, ebenso das Risiko der freiwilligen Räumung durch – bzw. der Durchsetzbarkeit des Räumungstitels gegen – die [REDACTED].

- (c) Zum Zeitpunkt der Übergabe des Baurechtsgrundstücks haften keine Steuern, Gebühren, öffentliche Abgaben, Umlagen sowie Aufwendungen und sonstige Lasten in Zusammenhang mit dem Baurechtsgrundstück offen aus.
 - (d) Es besteht gegenüber Dritten keine Verpflichtung zum Verkauf, zur Verpfändung, zur Belastung oder anderweitigen Übertragung von Rechten am Baurechtsgrundstück.
 - (e) Es sind hinsichtlich des Baurechtsgrundstücks keine gerichtlichen und/oder außergerichtlichen und/oder verwaltungsbehördlichen Verfahren, welcher Art auch immer, anhängig.
 - (f) Das Baurechtsgrundstück wurde seit Errichtung der in der Präambel erwähnten Gebäude ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt.
- 3.3. Jede darüberhinausgehende Haftung der Baurechtsbesteller wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- 3.4. Die Bauberechtigte haftet den Baurechtsbestellern für die mit der Ausübung des Baurechts entstehenden Schäden und hat die Baurechtsbesteller gegen alle Ansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten.

III. Vertragszweck und Nutzung

1. Umfang des Baurechts

Die Bauberechtigte übernimmt die bestehenden, in der Präambel näher bezeichneten Gebäude als Zugehör zum Baurecht. Sie ist ab Übergabe berechtigt, diese Gebäude einer Generalsanierung zu unterziehen – wobei diese Berechtigung auch das Recht zum

[REDACTED]

teilweisen oder gänzlichen Abbruch und der Neuaufführung umfasst –, und die Gebäude anstelle der bisherigen gewerblichen Nutzung einer – zumindest vorwiegenden – Nutzung zu Wohnzwecken zuzuführen. Überhaupt ist sie daher während aufrechter Dauer des vertragsgegenständlichen Baurechts berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück unter Einhaltung der jeweils geltenden Bebauungsvorschriften (insbesondere Bauordnung, Raumordnung etc.) Gebäude aller Art über und unter der Erde zu errichten, zu adaptieren, abzurechen und neu zu errichten sowie diese Baurechte nach eigenem Ermessen zu nutzen und nutzen zu lassen. Die Bauberechtigte ist auch berechtigt, eine mit Ende des vertragsgegenständlichen Baurechts gleichzeitig endende Nutzung – auf welche Art immer – Dritten zu überlassen, oder – auch über die Baurechtsvertragsdauer hinausgehende – Bestandverhältnisse zu begründen. Die Zweckverwendung der übernommenen und/oder errichteten Bauwerke sowie die Nutzung des Baurechtsgrundstücks dürfen jedoch den guten Sitten nicht widersprechen.

2. Durchführung und Kosten der Bauführung

Die Bauführung (Sanierung) hat ausschließlich durch befugte Gewerbetreibende zu erfolgen. Sämtliche Kosten der Bauführung (einschließlich des Abbruchs, aller Genehmigungs-, Planungs-, Vermessungskosten etc.) und damit zusammenhängende Kosten (wie Ausmietungs-, Rechtsberatungskosten, Ablösezahlungen, Kautionsrückzahlungen etc.) sind ausschließlich von der Bauberechtigten zu tragen.

3. Weitere Pflichten der Baurechtsbesteller, Abgabe von Erklärungen

Die Baurechtsbesteller verpflichten sich, ohne Verzug alle Erklärungen abzugeben, die zur Erwirkung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für den Abbruch, die Adaptierung oder die Sanierung von bestehenden Baulichkeiten sowie für die Errichtung und den Betrieb der von der Bauberechtigten geplanten Baulichkeiten erforderlich sind, es sei denn, die Bauberechtigte befindet sich mit der Zahlung einer Bauzinsrate ganz oder teilweise in Verzug. Sämtliche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten und Gebühren sind ausnahmslos von der Bauberechtigten zu tragen.

4. Weitere Pflichten der Bauberechtigten, Erhaltungs- und Versicherungspflichten

- 4.1. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die von ihr auf Grundlage des gegenständlichen Baurechts übernommenen, adaptierten und/oder neu errichteten Baulichkeiten stets in benutzbarem und ordnungsgemäßem – insbesondere den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden – Zustand zu erhalten.
- 4.2. Für alle weiteren Neu-, Zu- oder Umbauten hat die Bauberechtigte die vorherige Zustimmung der Baurechtsbesteller einzuholen, wobei diese Zustimmung nur aus triftigen Gründen verweigert werden darf, und alle erforderlichen baubehördlichen sowie gewerberechtigten oder sonst erforderlichen Genehmigungen zu erwirken.
- 4.3. Während aufrechter Dauer des vertragsgegenständlichen Baurechts hat die Bauberechtigte angemessene und ortsübliche Gebäudeversicherungen (insbesondere eine Feuer-, Gebäudehaftpflicht-, Leitungswasser-, Sturmschaden- und Glasbruchversicherung) bei einer inländischen Versicherungsgesellschaft abzuschließen und/oder bestehende Versicherungen aufrecht zu halten.



- Unverzüglich nach Abschluss oder Änderung von Versicherungsverträgen hat die Bauberechtigte den Baurechtsbestellern eine entsprechende Bestätigung über die Deckungssumme vorzulegen und über deren Verlangen jederzeit die fortlaufende Zahlung der Versicherungsprämie nachzuweisen.
- 4.4. Im Falle der Zerstörung der Bauwerke durch ein elementares Ereignis hat die Bauberechtigte so rasch wie möglich mit der Wiederherstellung zu beginnen und die Wiederherstellungsarbeiten binnen 18 Monaten ab Vorliegen der hierzu erforderlichen behördlichen Genehmigungen zum Abschluss zu bringen oder die Liegenschaft von Bauschutt, von durch das Elementarereignis bzw. die Zerstörung verursachten Kontaminationen und von allfälligen wertlosen Gebäuderestbeständen zu räumen. Kommt die Bauberechtigte dieser Verpflichtung aus ihrem Verschulden nicht nach, so sind die Baurechtsbesteller berechtigt, die Rückübertragung des Baurechts zu verlangen. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, in diesem Fall den Baurechtsbestellern über ihr Verlangen das der Bauberechtigten mit diesem Vertrag eingeräumte Baurecht samt (noch vorhandenem) Zubehör und – soweit die Zerstörung nicht vollständig und daher ein relevanter Gebäuderestwert zu berücksichtigen ist – entschädigungslos rückzuübertragen. Für allfällige vor einer neuerlichen Bebauung aufzuwendende Kosten für die Entfernung und Entsorgung von Bauschutt, von durch das Elementarereignis bzw. die Zerstörung verursachten Kontaminationen oder von allfälligen wertlosen Gebäuderestbeständen, ist die Bauberechtigte den Baurechtsbestellern ersatzpflichtig.
- 4.5. Die Bauberechtigte übernimmt weiters sämtliche Verkehrssicherungspflichten auf dem Baurechtsgrundstück, insbesondere auch einen allfälligen Winterdienst (Schneeräum- und Streuverpflichtung bei Eis- und/oder Schneeglätte). Die Baurechtsbesteller sind diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

IV. Rechtsnachfolge und Verfügungen über das Baurecht, Vorkaufsrecht

1. Veräußerung und Belastung des Baurechts durch die Bauberechtigte

Das Baurecht darf ohne schriftliche Zustimmung der Baurechtsbesteller nicht belastet werden. Die Zustimmung zur einmaligen Belastung zwecks Besicherung der für die Kosten einer Neuerrichtung nach Abbruch der zum Übergabestichtag vorhandenen und von der Bauberechtigten übernommenen Gebäude erforderlichen Fremdmittelaufnahme wird bereits jetzt erteilt.

Die Bauberechtigte ist auch nicht berechtigt, das ihr mit diesem Vertrag eingeräumte Baurecht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Baurechtsbesteller an Dritte zu veräußern.

2. Vorkaufsrecht

Zur Absicherung der Verfügungsbeschränkung gemäß diesem Punkt IV. räumt die Bauberechtigte Herrn [REDACTED] geb. [REDACTED] hiermit für alle Fälle der Veräußerung des Baurechts (in welcher Form auch immer) ein im Grundbuch ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzutragendes Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072 ff ABGB ein. Herr [REDACTED] nimmt diese

[REDACTED]

Rechtseinräumung an. Dieses Vorkaufsrecht ist auf jeden etwaigen Rechtsnachfolger zu überbinden und grundbücherlich einzuverleiben.

V. Übergabe und Tragung laufender Kosten

1. Übergabe und Übernahme

Die Übergabe und Übernahme des Baurechtsgrundstückes samt der in der Präambel bezeichneten Gebäude in den physischen Besitz der Bauberechtigten erfolgt mit 01. Mai 2019, 00:00 Uhr (Übergabestichtag). Der Übergabestichtag gilt auch als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Vorteil und Genuss, wie auch Gefahr und Zufall auf die Bauberechtigten sowie als Stichtag für die Verrechnung von Nutzungen und Lasten.

2. Laufende Kosten (Betriebs- und Nebenkosten)

Die Bauberechtigten haben ab dem Übergabestichtag alle mit dem Baurechtsgrundstück zusammenhängenden, nach bestehenden oder künftigen Gesetzen zu entrichtenden Steuern, Abgaben, Gebühren und Lasten sonstiger Art (etwa Grundsteuern etc.) und alle laufenden Bewirtschaftungs-, Benützung-, Betriebs- und Instandhaltungskosten zu tragen. Die Baurechtsbesteller sind diesbezüglich von der Bauberechtigten vollkommen schad- und klaglos zu halten.

VI. Bauzins und Gebäudeablöse

1. Bauzins

Für die Benützung des Baurechtsgrundstückes hat die Bauberechtigten ab dem Übergabestichtag ein jährliches Benützungsentgelt (Bauzins) von € 75.000,- (in Worten: Euro fünfundsiebzigtausend) zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu entrichten.

Der Bauzins ist für jedes Kalenderjahr in zwölf gleich großen (monatlichen) Bauzinssraten zu jeweils € 6.250,- (in Worten: Euro sechstausendzweihundertfünfzig) jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer jeweils bis zu jedem Monatsfünften im Voraus zu entrichten (Einlangen auf dem von den Baurechtsbestellern gemeinsam namhaft gemachten Konto).

Abweichend hiervon schuldet die Bauberechtigten für das Rumpfsjahr nach dem Übergabestichtag bis zum 31. Dezember 2019 ein Benützungsentgelt (Bauzins) in Höhe von € 50.000,- (in Worten: Euro fünfzigtausend) zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (zahlbar in acht gleich großen Raten) und für das Rumpfsjahr 2044 in Höhe von € 25.000,- (in Worten: Euro fünfundzwanzigtausend) zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (zahlbar in vier gleich großen Raten). Die 1. Rate ist binnen 14 Tagen nach allseitiger grundbuchs-fähiger Unterfertigung dieses Vertrages zur Zahlung fällig.

2. Gebäudeablöse

Zusätzlich zum laufenden Bauzins und ohne jegliche Anrechnung auf denselben hat die Bauberechtigten für die Übernahme der bestehenden, in der Präambel näher beschriebenen Gebäude als Zugehör zum Baurecht einen Einmalbetrag in der Höhe von €

418.000,-- (in Worten: Euro vierhundertachtzehntausend) zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer an die Baurechtsbesteller zu bezahlen.

Der Einmalbetrag ist binnen 14 Tagen nach allseitiger grundbuchsfähiger Unterfertigung dieses Vertrags zur Zahlung fällig.

3. Wertsicherung

Betreffend das Benutzungsentgelt (Bauzins) ist Wertbeständigkeit vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat der Übergabe verlautbarte Indexzahl. Das vereinbarte Benutzungsentgelt (Bauzins) verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert, wobei für jedes Kalenderjahr die bis 31.12. des jeweiligen Vorjahres zuletzt verlautbarte Indexzahl maßgeblich ist und eine Veränderung der Indexzahl von weniger als 3 % unberücksichtigt bleibt. Eine darüberhinausgehende Veränderung wird voll wirksam; die neue maßgebliche Indexzahl bildet die neue Ausgangsbasis.

4. Reallast des Bauzinses

Zur Sicherstellung ihrer Zahlungsverpflichtung räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen (wertgesicherten) Bauzinses von € 75.000,-- (in Worten: Euro fünfundsiebzigtausend) ein.

5. Zahlungsverzug

Für den Fall des – wenn auch unverschuldeten oder bloß teilweisen – Zahlungsverzuges hinsichtlich der seitens der Bauberechtigten gemäß diesem Punkt VI. geschuldeten Zahlungen schuldet diese Verzugszinsen in der Höhe von 9,2 % über dem Basiszinssatz vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung.

Wird die Bauberechtigte mit der Berichtigung des Bauzinses für 2 aufeinanderfolgende Jahre rückständig und berichtigt sie trotz qualifizierter Mahnung mittels eingeschriebenen Briefs unter Setzung einer Nachfrist von zumindest 14 Tagen den ausständigen Bauzins (samt Verzugszinsen) nicht vollständig, so sind die Baurechtsbesteller berechtigt, gemäß § 4 BauRG mittels einseitiger schriftlicher Erklärung das Baurecht als erloschen zu erklären und diesen Vertrag mit sofortiger Wirkung aufzuheben. Diesfalls sind die Baurechtsbesteller berechtigt, die Rückgabe des Baurechtsgrundstücks samt entschädigungsloser Übernahme der Bauwerke der Bauberechtigten in ihr Eigentum zu verlangen.

6. Umsatzsteuer

Das gegenständliche Rechtsgeschäft ist unecht umsatzsteuerbefreit. Die Baurechtsbesteller erklären unwiderruflich und ausdrücklich, auf eine allfällige Optierung zur Umsatzsteuer gemäß § 6 Abs. 2 UstG zu verzichten. Sollte die Umsatzsteuerbefreiung infolge einer Änderung der Rechtslage künftig wegfallen, so hat die Bauberechtigte die



jeweils geschuldete gesetzliche Umsatzsteuer zuzüglich zum Bauzins zu tragen und gemeinsam mit diesem zur jeweiligen Fälligkeit an die Baurechtsbesteller zu bezahlen.

VII. Erlöschen des Baurechts

1. Heimfallsrecht, Zurückstellung des Baurechtsgrundstücks, Anbot zum Liegenschafts Kauf

- 1.1. Bei Erlöschen des Baurechts durch Zeitablauf haben die Baurechtsbesteller die Wahl, entweder die Bauwerke gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung in Höhe des für diesen Zeitpunkt zu ermittelnden Verkehrswertes der Gebäude in ihr Eigentum zu übernehmen oder der Bauberechtigten die Liegenschaft zum Kauf um den für diesen Zeitpunkt zu ermittelnden Verkehrswert von Grund und Boden anzubieten.
- 1.2. Sollte hinsichtlich der Verkehrswerte bis zum Erlöschen des Baurechts zwischen den Vertragsteilen keine Einigung erzielt werden, entscheiden hierüber drei gerichtlich beeedete Sachverständige aus dem Fachbereich der Immobilienbewertung. Jede Partei ist hierbei berechtigt, einen gerichtlich beeedeten Sachverständigen selbst zu bestimmen, der dritte Sachverständige wird anhand einer aktuellen Sachverständigenliste durch Los bestimmt. Als Sachverständiger kommt hierfür jeweils nur in Betracht, wer bereit ist, innerhalb von 3 Monaten sein jeweiliges Gutachten zu erstatten. Kommt zwischen den Sachverständigen keine Einigung bzw. keine mehrheitliche Einigung zustande, gilt das arithmetische Mittel aller drei Gutachten als Verkehrswert. Die Kosten der Sachverständigen sind von beiden Vertragsteilen je zur Hälfte zu tragen. Die Entschädigungssumme bzw. der Kaufpreis ist binnen vier Monaten nach Einigung bzw. nach Gutachtenserstattung durch die Sachverständigen zur Zahlung fällig.
- 1.3. Für die Zeit zwischen Erlöschen des Baurechts bis zur tatsächlichen Rückstellung des Baurechtsgrundstücks bzw. im Fall des Erwerbs der Liegenschaft durch die Bauberechtigte bis zur tatsächlichen Übergabe der Liegenschaft an sie schuldet die Bauberechtigte den Baurechtsbestellern ein monatliches Benützungsentgelt in Höhe der zuletzt vorgeschriebenen monatlichen Bauzinsrate, hat weiter die für die laufende Bewirtschaftung auflaufenden Kosten zu tragen, ist aber umgekehrt auch nicht verpflichtet, die von ihr in dieser Zeit erwirtschafteten Erträge an die Baurechtsbesteller herauszugeben.
- 1.4. Die Bauberechtigte ist berechtigt, anstelle der Annahme eines allfälligen Anbots zum Ankauf der Liegenschaft die Einräumung eines neuerlichen Baurechts zu denselben Bedingungen zu verlangen, wobei der jährliche Bauzins mit 3 % des Wertes von Grund und Boden anzusetzen sein wird.

2. Rechte Dritter

Die Bauberechtigte hat sicherzustellen, dass sämtliche Rechte, die die Bauberechtigte Dritten an den Baulichkeiten oder an dem Baurechtsgrundstück eingeräumt hat (insbesondere Rechte der auf dem Baurecht eingetragenen Pfandgläubiger und anderer dinglicher Berechtigter) mit Ausnahme von noch aufrechten Bestandverträgen, welche



von den Baurechtsbestellern im Fall der Rückstellung des Baurechtsgrundstücks vereinbarungsgemäß zu übernehmen sind, mit dem Erlöschen des vertragsgegenständlichen Baurechts gleichzeitig erlöschen. In jedem Fall hat die Bauberechtigte die Baurechtsbesteller aus sämtlichen, durch Dritte in diesem Zusammenhang geltend gemachten und aus der Rechtseinräumung durch die Bauberechtigte resultierenden Rechtsansprüchen schad- und klaglos zu halten.

3. Erklärungen der Bauberechtigten

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, ohne Verzug nach dem Erlöschen des Baurechts sämtliche für die Löschung des Baurechts (der Baurechtseinlage) erforderlichen Erklärungen in grundbuchstauglicher Form und auf eigene Kosten abzugeben.

4. Kontaminierung des Baurechtsgrundstücks bei Erlöschen des Baurechts

- 4.1. Die Bauberechtigte haftet den Baurechtsbestellern sowohl während aufrechter Vertragsdauer als auch im Falle des Erlöschens des Baurechts für die durch die Nutzung des Baurechtsgrundstücks allenfalls verursachten Kontaminierungen. Die Baurechtsbesteller haben das Recht, im jeweiligen Anlassfall (bei Bekanntwerden oder bei Erlöschen des Baurechts) die Ursächlichkeit und die Kosten laut tieferstehendem Pkt. 4.3. innerhalb von sechs Monaten gutachterlich feststellen zu lassen, andernfalls ihre aus allfälligen derartigen Kontaminierungen resultierenden Ersatzansprüche gegen die Bauberechtigte erlöschen.
- 4.2. Die Baurechtsbesteller haben zu diesem Zweck einen gerichtlich beideten Sachverständigen für das Bauwesen (samt Subgutachtern aus anderen Fachgebieten, sofern der Sachverständige dies aufgrund der zu begutachten potentiellen Kontaminierung für zweckmäßig hält) zu bestellen. Die Kosten des Sachverständigen sind von der Bauberechtigten alleine zu tragen, wenn der Sachverständige feststellt, dass diese Verursacherin der Kontaminierung ist, andernfalls die Baurechtsbesteller.
- 4.3. In einem von ihr verursachten Kontaminierungsfall hat die Bauberechtigte die Kosten von Aushub, Abtransport, Deponiegebühren und die Kosten der Auffüllung mit geeignetem Material aus eigenem ohne Rückerstattungsanspruch an die Baurechtsbesteller zu tragen bzw. abzulösen.

VIII. Dienstbarkeiten

Das Baurechtsgrundstück grenzt unmittelbar an öffentliches Gut, weshalb der Bauberechtigten für Zu- und Abfahrt sowie den Zugang zum Baurechtsgrundstück oder die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen etc. keine Dienstbarkeiten eingeräumt werden müssen.

IX. Inländererklärung

Die Bauberechtigte ist eine juristische Person und erklärt, dass sich ihr satzungsmäßiger und tatsächlicher Sitz in Österreich befindet, keine Bürger eines Nicht-EU-Mitgliedstaates an ihr als Gesellschafter beteiligt sind und alle geschäftsführenden Organe sowie mehr



als die Hälfte der ordentlichen stimmberechtigten Mitglieder österreichische Staatsangehörige bzw. Staatsangehörige eines EU-Mitgliedsstaates sind.

X. Aufsandungserklärung

1. Die Vertragsteile erteilen wechselseitig ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Zutun, jedoch nur unter gleichzeitiger Verbücherung des Punktes X. 2. dieses Vertrages ob des Baurechtsgrundstücks GST Nr. [REDACTED], inliegend der Liegenschaft EZ [REDACTED] GB 01011 Wieden, das Baurecht bis 30.04.2044 als Last und ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Recht zugunsten der [REDACTED] zur Gänze grundbücherlich einverleibt werde.
2. Die [REDACTED] erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Zutun ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage
 - (a) zugunsten [REDACTED], [REDACTED] die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses von € 75.000, -- nach Inhalt und Umfang des Punktes VI. dieses Vertragesund
 - (b) zugunsten [REDACTED] das Vorkaufsrecht gemäß Punkt IV. 2. dieses Vertrages einverleibt werde.

XI. Kosten der Vertragserrichtung

Die Bauberechtigte trägt – vorbehaltlich anderslautender Bestimmungen dieses Vertrages – sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben zur Gänze.

XII. Vollmacht

Die Vertragsparteien erteilen [REDACTED], Auftrag und Vollmacht, alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig oder nützlich erscheinenden Anträge, Gesuche oder Eingaben bei Behörden oder Gerichten zu stellen, Bescheide oder Beschlüsse in Empfang zu nehmen und allfällige Rechtsmittel dagegen zu ergreifen sowie mit Rechtswirksamkeit für die Vertragsparteien auch Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages (auch hinsichtlich der Aufsandungserklärungen) durchzuführen und mit der Wirkung für die Vertragsparteien – auch notariell – zu unterfertigen, sofern dies für die grundbücherliche Durchführung erforderlich ist, wobei aber durch solche Abänderungen und/oder Ergänzungen keine materiellen Bestimmungen, verändert werden dürfen.

[REDACTED]

XIII. Schlussbestimmungen

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden und diese zur Überbindung derselben auf allfällige weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für die Vereinbarung, von diesem Schriftformerfordernis abgehen zu wollen. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ungültig oder nichtig sein, so betrifft dies nicht die übrigen Bestimmungen des Vertrages, deren Wirksamkeit dadurch nicht beeinflusst wird. Die Vertragsparteien vereinbaren vielmehr, die allenfalls nichtige oder ungültige Bestimmung durch eine Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen oder ungültigen Bestimmung möglichst nahekommt.

Dieser Vertrag wurde in drei Originalausfertigungen errichtet, von denen alle Vertragsteile je eine erhalten.

VERTRAG D

Gemäß § 12 GrEStG wird erklärt,
dass eine Selbstberechnung der
Grunderwerbsteuer der FinanzOnline,
Erfassungsnummer [REDACTED]
am 04.08.2015 gemäß § 11 GrEStG
vorgenommen wurde u. die
Grunderwerbsteuer gemäß
§ 13 abgeführt wird.

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

im Folgenden kurz „BAURECHTSGEBERINNEN“ genannt

und

2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

im Folgenden kurz „BAUBERECHTIGTE“ genannt

[REDACTED]

INHALT

PRÄAMBEL.....	3
1. Baurechtseinräumung.....	3
2. Baurechtsbestellung und Dauer des Baurechts.....	4
3. Eigenschaften des Baurechtsgegenstandes.....	4
4. Ausübung des Baurechts.....	5
5. Bauzins.....	6
6. Vorkaufsrecht, Übertragung des Baurechts.....	7
7. Erlöschen des Baurechts.....	8
8. Rechtsfolge des Erlöschens des Baurechts.....	8
9. Vertragsdurchführung.....	9
10. Kosten.....	9
11. Aufsandungserklärung.....	9
12. Aufschiebende Bedingung.....	10
13. Pflichten der Bauberechtigten.....	10
14. Allgemeine Bestimmungen.....	11
15. Deviseninländererklärung.....	11
16. Bevollmächtigung.....	12

PRÄAMBEL

A. Die [REDACTED] (zu 1/5) und die [REDACTED] (zu 4/5) (in der Folge kurz „BAURECHTSGEBERIN-
NEN“ genannt) sind BAURECHTSGEBERINNEN des Gebäudes auf und der Liegenschaft
GSt Nr. [REDACTED] Grundbuch 01004 Innere Stadt. Das vertragsgegenständliche Ge-
bäude ist im Planauszug in Beilage 1 (in der Folge kurz das „GEBÄUDE“ genannt)
dargestellt. Das GEBÄUDE wurde bisher als Priesterseminar St. Augustin geführt.

B. Das GEBÄUDE wird von der [REDACTED] (in der Fol-
ge kurz „BAUBERECHTIGTE“ genannt), für den Zweck der Errichtung eines Hotel, Bü-
ros, Wohnbauprojektes oder zu Geschäftszwecken übernommen.

Auf dieser Grundlage, die einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung
darstellt, schließen die BAURECHTSGEBERINNEN und die BAUBERECHTIGTE den
folgenden Baurechtsvertrag:

1. Baurechtseinräumung

1.1 Die BAURECHTSGEBERINNEN sind grundbücherliche Eigentümerinnen der Liegen-
schaft GSt Nr. [REDACTED] Grundbuch 01004 Innere Stadt:

```
KATASTRALGEMEINSCHAFT 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL [REDACTED]
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien
*****
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GSt-NR. G RA (NUTZUNG) FLÄCHE GSt-ADRFSZE
[REDACTED]
Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudeebenenflächen)
***** B *****
1 ANTEIL: 1/5
[REDACTED]
2 ANTEIL: 4/5
[REDACTED]
A 6/7/2/1967 Übertragungsvertrag 1965-08-30 Eigentumsrecht
***** C *****
```

1.2 Ob des Grundstücks als Stammeinlage wird das Recht, ein Baurecht bis 31.12.2114
zu haben, (als neu zu eröffnende Baurechtseinlagen) als Last einverleibt. Gegenstand
dieses Baurechtsvertrages ist das Baurecht ob des gesamten Grundstücks (in der Fol-
ge auch kurz „BAURECHTSFLÄCHE“ oder „BAURECHTSGEGENSTAND“ oder „GRUND-
STÜCK“ bezeichnet). Das Flächenausmaß der BAURECHTSFLÄCHE beträgt ca. 735 m².

1.3 Die BAURECHTSFLÄCHE ist bebaut. Das auf der Baurechtsfläche befindliche Gebäude ist der BAUBERECHTIGTEN bekannt und wird betreffend Zustand und Verwendung von den BAURECHTSGEBERINNEN keinerlei Haftung übernommen und in das Baurecht eingebracht.

1.4 Die BAURECHTSFLÄCHE (735 m²) ist als Bauland gewidmet.

1.5 Das Baurecht erstreckt sich auf sämtliche Teile des GRUNDSTÜCKES, unabhängig davon, ob diese Teile des GRUNDSTÜCKES für die Bauwerkerrichtung erforderlich sind oder nicht.

1.6 Aufgrund dieses Baurechtes steht es der BAUBERECHTIGTEN frei, auf dem vertragsgegenständlichen GRUNDSTÜCK ein oder mehrere Bauwerke nach ihrem Gutdünken zu errichten.

2. Baurechtsbestellung und Dauer des Baurechtes

2.1 Die BAURECHTSGEBERINNEN bestellen der BAUBERECHTIGTEN ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes am BAURECHTSGEGENSTAND bis zum 31.12.2014. Die BAUBERECHTIGTE nimmt das Baurecht an.

2.2 Das Baurecht entsteht mit dem Tag der Eintragung im Grundbuch. Für die Berechnung der Laufzeit des gegenständlichen Vertrages vereinbaren die Vertragsparteien den 01.01.2015 als Tag des Vertragsbeginns.

2.3 Ab dem 01.07.2015 bzw. ab Rechtskraft des Vertrages nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gem Pkt. 12.1 hat die BAUBERECHTIGTE sämtliche Kosten betreffend den Baurechtsgegenstand zu tragen. Wo dies möglich ist, hat die BAUBERECHTIGTE Versorgungs- und Wartungsverträge zu übernehmen.

3. Eigenschaften des Baurechtsgegenstandes

3.1 Auf der Baurechtsfläche befindet sich das GEBÄUDE. Die BAUBERECHTIGTE hat Kenntnis vom Zustand, der Nutzung und dem Bewilligungsstand des GEBÄUDES, insbesondere der Unterschutzstellung des Priesterseminars St. Augustin unter das Denkmalschutzgesetz.

3.2 Die BAURECHTSGEBERINNEN sichern zu, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft öffentlich aufgeschlossen ist, mithin Wasser-, Kanal-, Strom- und Straßenanschluss gegeben sind, und hieraus keine Kosten anfallen werden oder noch aushaften.

3.3 Der BAURECHTSGEGENSTAND wird wie er liegt und steht, übergeben.

3.4 Die BAURECHTSGEBERINNEN leisten der BAUBERECHTIGTEN weder Gewähr noch übernehmen sie irgendeine Haftung für eine besondere oder eine gewöhnlich vorausgesetzte Beschaffenheit und Eignung, Eigenschaft oder für ein bestimmtes oder

gewöhnlich vorausgesetztes Ausmaß oder Ertragnis oder eine bestimmte oder gewöhnlich vorausgesetzte Verwend- und Verbaubarkeit des Vertragsgegenstandes.

4. Ausübung des Baurechts

4.1 Die BAUBERECHTIGTE ist kraft dieses Baurechts berechtigt, auf eigene Kosten entsprechend den jeweils geltenden Bebauungsbestimmungen ein oder mehrere Bauwerke nach ihrem Belieben zu errichten, umzubauen, wieder abzubauen und neue Gebäude wieder aufzubauen und alte Gebäude abzubauen. Alle diese Gebäude samt allfälligen Erweiterungen und Zubauten, insbesondere auch die zur Errichtung gelangenden Nebenanlagen, stehen als Zugehör des Baurechtes im Eigentum der BAUBERECHTIGTEN.

4.2 Die Vertragsteile kommen überein, dass die Begründung von Baurechtswohnungseigentum zulässig ist.

4.3 Alle mit diesen Bauwerken verbundenen Ansprüche stehen ausschließlich der BAUBERECHTIGTEN zu. Dies gilt insbesondere für Mietzinseinnahmen, für Ansprüche gegen Professionisten, die an der Errichtung dieser Bauwerke mitgewirkt haben, und für die gesetzlichen Ansprüche gegen Nachbarn. Alle mit diesen Bauwerken bzw. der für die BAURECHTSFLÄCHE verbundenen Verpflichtungen und Haftungen treffen ausschließlich die BAUBERECHTIGTE, dies gilt insbesondere für alle Abgaben, alle Instandhaltungspflichten und gesetzliche Pflichten gegenüber Nachbarn und der Allgemeinheit. Sämtliche Kosten betreffend die vertragsgegenständliche Liegenschaft bzw. das Gebäude, die mit der Eigentümerstellung verbunden sind und die nicht direkt von der BAUBERECHTIGTEN getragen werden können, werden von den BAURECHTSGEBERINNEN jährlich im Nachhinein an die BAUBERECHTIGTE weiterverrechnet.

4.4 Die BAUBERECHTIGTE hält die BAURECHTSGEBERINNEN für alle Aufwendungen (insbesondere Gebühren und Kosten) schad- und klaglos, die die BAURECHTSGEBERINNEN ob der BAURECHTSFLÄCHE bzw. den darauf errichteten Bauwerken tätigen muss bzw. die sie treffen. Werden die BAURECHTSGEBERINNEN ob der BAURECHTSFLÄCHE bzw. den darauf errichteten Bauwerken von Dritten in Anspruch genommen, haben sie die BAUBERECHTIGTE hievon unverzüglich in Kenntnis zu setzen und ihr die Gelegenheit zu geben, diese Haftung/Schaden/Nachteil abzuwehren. Dies gilt für Forderungen, Ansprüche, Gebühren etc. die ab Rechtskraft des Vertrages entstehen.

4.5 Die BAURECHTSGEBERINNEN erklären sich damit einverstanden, dass die BAUBERECHTIGTE bereits vor dem Tag der Einreichung des Ansuchens um Eintragung des Baurechts im Grundbuch Planungsmaßnahmen setzt, sofern sämtliche Voraussetzungen für die Eintragung des Baurechts vorliegen. Kosten für derartige Maßnahmen werden in keinem Fall von den BAURECHTSGEBERINNEN getragen bzw. von diesen übernommen.

4.6 Die BAURECHTSGEBERINNEN sind verpflichtet, sämtliche den BAURECHTSGEGENSTAND betreffenden Unterlagen, wie insbesondere Pläne, Verträge, öffentlich-rechtliche Urkunden (zB Bescheide des Finanzamtes oder der Baubehörde) und Rechnungen während der Vertragsdauer bereitzuhalten und nach Aufforderung der BAUBERECHTIGTEN zu übergeben. Die BAURECHTSGEBERINNEN sind ferner für sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichtet, alle für die Errichtung, den Um-, Zu- und Neubau oder den Abbruch von Bauwerken auf der BAURECHTSFLÄCHE erforderlichen Erklärungen eines Grundeigentümers in geeigneter Form und ohne Verzug abzugeben und die notwendigen Urkunden zu unterfertigen.

4.7 Die BAUBERECHTIGTE verpflichtet sich im Hinblick auf den BAURECHTSGEGENSTAND zur Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen, die sonst den Eigentümer einer Liegenschaft treffen und hält die BAURECHTSGEBERINNEN in diesem Umfang schad- und klaglos.

4.8 Die BAUBERECHTIGTE verpflichtet sich, den an den BAURECHTSGEGENSTAND angrenzenden Straßenrand bzw. Gehsteig auf ihre Kosten und Verantwortung entsprechend allen sich aus den allgemeinen Rechtsvorschriften und den besonderen straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verkehrssicherungspflichten zu reinigen, von Schnee zu säubern und bei Schnee und Glatteis zu bestreuen und die BAURECHTSGEBERINNEN schad- und klaglos zu halten.

4.9 Die BAUBERECHTIGTE ist verpflichtet, die vertragsgegenständliche Anlagen samt Gebäuden während der gesamten Dauer dieses Vertrages angemessen gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschaden zu versichern sowie eine die entsprechenden Risiken absichernde Haftpflichtversicherung abzuschließen.

4.10 Die BAUBERECHTIGTE verpflichtet sich weiters, sämtliche rechtlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit der Errichtung der von ihr geplanten Gebäude (bzw. einer allfälligen Tiefgarage) zu beachten und einzuhalten und die dafür erforderlichen Genehmigungen zu deren Errichtung auf eigene Kosten einzuholen.

5. Bauzins

5.1 Als Bauzins wird ein Betrag von EUR 250.000,- pro Jahr vereinbart. Einvernehmlich festgehalten wird, dass der Bauzins ohne Umsatzsteuer vorgeschrieben wird. Sollte eine Umsatzsteuerpflicht (Wegfall des diesbezüglichen umsatzsteuerlichen Wahlrechts) eingeführt werden, so ist zusätzlich zum Bauzins Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe zur Zahlung fällig.

5.2 Für die ersten zwei Jahre der Laufzeit dieses Baurechtsvertrages, somit für das Kalenderjahr 2015 und 2016 fällt kein Bauzins an.

5.3 Binnen 4 Wochen ab Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß Punkt 12.1 hat die BAUBERECHTIGTE einen Betrag von EUR 3.000.000,- (wiederum ohne Vorschreibung von Umsatzsteuer) an die BAURECHTSGEBERINNEN zu leisten. Dieser Betrag stellt eine Vorauszahlung des Bauzinses für einen Zeitraum von 12 Jahren dar, wobei

dieser Zeitraum exklusive der beiden bauzinsfreien Jahre zu verstehen ist. Nach Bezahlung dieser Vorauszahlung ist somit wieder im 15. Jahr der Laufzeit dieses Vertrages ein Bauzins gemäß Punkt 5.1 zu leisten. Ausdrücklich wird jedoch in diesem Zusammenhang klargestellt, dass die Wertsicherung des Bauzinses gemäß Punkt 5.1 von Beginn der Laufzeit des gegenständlichen Vertrages zu berechnen ist. Als (teilweise) Absicherung für die Verpflichtung zur Leistung der bei Eintritt der aufschiebenden Bedingung fälligen Bauzinsvorauszahlung in Höhe von EUR 3.000.000,- verpflichtet sich die BAUBERECHTIGTE, binnen 4 Wochen ab Unterfertigung dieses Vertrages eine abstrakte unwiderrufliche Bankgarantie in Höhe von EUR 1.000.000,- einer erstklassigen inländischen Bank zugunsten der BAURECHTSGEBERINNEN mit einer Laufzeit bis zumindest zum 31.08.2015 an die [REDACTED] übergeben.

5.4 Für neu geschaffene Flächen (Nutzflächen und allgemeine Teile) ist kein (zusätzlicher) Bauzins zu bezahlen. Die BAURECHTSGEBERINNEN verpflichten sich, dies auch erforderlichenfalls in geeigneter Form zu erklären.

5.5 Der Bauzins ist jeweils bis zum 30.04. eines jeden Jahres im Vorhinein zu bezahlen.

5.6 Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Bauzinses vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von Statistik Austria verlautbarte Verbraucherpreisindex 2010 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die Indexzahl für den Jänner 2015. Sollte sich der Verbraucherpreisindex um mehr als 5 % ändern, so erhöht oder vermindert sich der Bauzins um 100% der prozentualen Indexveränderung.

5.7 Die BAURECHTSGEBERINNEN haben die Indexanpassung vorzunehmen und schriftlich der BAUBERECHTIGTEN bekanntzugeben. Ein infolge Indexanpassung veränderter Bauzins ist erstmals an dem der Veröffentlichung der die Veränderung bewirkenden Indexzahl folgenden Zinstermin zu entrichten. Eine nicht vorgenommene Indexanpassung bedeutet in keinem Fall einen Verzicht auf eine Indexanpassung.

5.8 Die Vertragsparteien vereinbaren die Einverleibung der Reallast des Bauzinses samt Wertsicherung auf der gemäß dem gegenständlichen Baurechtsvertrag zu bildenden Baurechtseinlage im ersten Rang.

5.9 Sämtliche Zahlungen der BAUBERECHTIGTEN sind auf das folgende Konto zu leisten [REDACTED] bei der [REDACTED] BIC EHBAT2E lautend auf [REDACTED] bis der BAUBERECHTIGTEN nachweislich eine andere Kontoverbindung bekanntgegeben wird.

6. Vorkaufsrecht, Übertragung des Baurechts

6.1 Die Vertragsparteien gehen von davon aus, dass die BAUBERECHTIGTE für Umbau und Sanierung des Baurechtsgegenstandes Investitionskosten in das GEBÄUDE von etwa EUR 3.500.000,- leisten wird. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die

BAUBERECHTIGTE diese Investitionskosten zumindest teilweise mit Fremdmitteln finanzieren wird.

6.2 Die BAURECHTSGEBERINNEN gewähren der BAUBERECHTIGTEN ein Vorkaufsrecht gemäß den Bestimmungen der §§ 1072ff ABGB auf der Stammliegenschaft EZ 432, Grundbuch 01004 Innere Stadt.

6.3 Die BAUBERECHTIGTE ist grundsätzlich berechtigt, das ihr mit diesem Vertrag eingeräumte Baurecht ganz oder teilweise zu veräußern. Diese Vorabzustimmung zur gänzlichen oder teilweisen Übertragung des Baurechts gilt jedoch nur dann, sofern die in diesem Vertrag enthaltenen Verpflichtungen (einschließlich die gegenständliche Überbindungsverpflichtung) vollinhaltlich von den jeweiligen Erwerbem übernommen werden.

6.4 Die BAUBERECHTIGTE gewährt den BAURECHTSGEBERINNEN ein Vorkaufsrecht gemäß den Bestimmungen der §§ 1072ff ABGB ob der BREZ neu Grundbuch 01004 Innere Stadt bestehend aus der Stammliegenschaft EZ Grundbuch 01004 Innere Stadt. Das in diesem Punkt eingeräumte Vorkaufsrecht gilt für den Fall des Verkaufs der gesamten BAURECHTSFLÄCHE an einen Dritten während der ersten 14 Vertragsjahre; danach erlischt das Vorkaufsrecht automatisch. Das Vorkaufsrecht gilt jedoch nicht für den Fall, der Begründung von Baurechtswohnungseigentum und dem einzelnen Abverkauf der Baurechtswohnungseigentumsobjekte nach bzw. im Zuge der Entwicklung des GEBÄUDES. Investitionen ab dem 10. Jahr vor Ende der Laufzeit des gegenständlichen Baurechtsvertrages, die über solche in Fach und Dach hinausgehen, bedürfen der Zustimmung der BAURECHTSGEBERINNEN.

7. Erlöschen des Baurechts

7.1 Sollte die BAUBERECHTIGTE mit der Bezahlung des Bauzinses oder von Teilen desselben trotz schriftlicher Mahnung unter Einräumung einer Nachfrist von 28 Tagen länger als zwei Jahre in Verzug geraten, sind die BAURECHTSGEBERINNEN berechtigt, das Baurecht für erloschen zu erklären. Das Erlöschen des Baurechts ist der BAUBERECHTIGTEN mittels eingeschriebenen Briefes bekannt zu geben.

8. Rechtsfolge des Erlöschens des Baurechts

8.1 Im Falle des Erlöschens des Baurechts durch Zeitablauf, hat die EIGENTÜMERIN die Wahl, entweder

- a) den Bauwerksbestand in ihr Eigentum zu übernehmen oder
- b) der BAUBERECHTIGTEN mit deren Zustimmung ein neuerliches Baurecht einzuräumen.

8.2 Im Falle der Übernahme des Bauwerksbestandes durch die BAURECHTSGEBERINNEN durch Zeitablauf ist sie für sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichtet, der BAUBERECHTIGTEN eine Entschädigung gemäß § 9 Abs 2 Baurechtsgesetz zu leisten. Die

Entschädigungssumme ist binnen sechs Monaten nach Beendigung des Baurechts zur Zahlung fällig.

8.3 Im Falle der vorzeitigen Beendigung des gegenständlichen Baurechtsvertrages aus einem von der BAUBERECHTIGTEN zu verantwortenden wichtigen Grundes ist von den BAURECHTSGEBERINNEN keine Entschädigung zu bezahlen.

8.4 Im Falle der vorzeitigen Beendigung des gegenständlichen Baurechtsvertrages aus einem von den BAURECHTSGEBERINNEN zu verantwortenden wichtigen Grundes ist von den BAURECHTSGEBERINNEN eine Entschädigung in der Höhe des Bauzeitwertes des Baurechts zu bezahlen.

8.5 Im Fall der Beendigung des gegenständlichen Baurechtsvertrages verpflichtet sich die BAUBERECHTIGTE zur Lastenfreistellung des Baurechtes.

9. Vertragsdurchführung

9.1 Sämtliche im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Aufgaben werden von der BAUBERECHTIGTEN übernommen. Die BAUBERECHTIGTE wird daher sofort nach Vorliegen der Voraussetzungen für die grundbücherliche Durchführung des Baurechtsvertrages sorgen, mithin insbesondere die Grunderwerbsteuer bezahlen, die Unbedenklichkeitsbescheinigung einholen, die allenfalls erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bestätigungen und Bewilligungen (zB nach dem Grundverkehrsrecht) einholen, die Einverleibung des Baurechts für die BAUBERECHTIGTE und die Einverleibung der Reallast und der Vorkaufsrechte der gemäß den Punkten 6.2 und 6.4 zu veranlassen.

9.2 Die BAURECHTSGEBERINNEN haben der BAUBERECHTIGTEN bei der grundbücherlichen Durchführung bei Bedarf zu unterstützen. Insbesondere haben die BAURECHTSGEBERINNEN allenfalls noch notwendige Erklärungen in der erforderlichen Form abzugeben und beizubringen. Die zur grundbücherlichen Durchführung notwendigen Bestätigungen gemäß § 13 BauRG sind von den BAURECHTSGEBERINNEN oder von Dax & Partner Rechtsanwälte GmbH beizubringen.

10. Kosten

10.1 Sämtliche Kosten (inkl. Gebühren, Steuern, Abgaben und Barauslagen), die sich im Zusammenhang mit der Errichtung und der Verbücherung dieses Vertrages ergeben, trägt die BAUBERECHTIGTE.

11. Aufsandungserklärung

11.1 Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche, unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen auf der in Punkt 1.1 angeführten Liegenschaft das Baurecht für die Zeit bis 31.12.2114 im Las-

tenblatt als Last und ob der für dieses Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Recht zugunsten der

grundbücherlich einverleibt wird.

11.2 Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche, unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob dem gemäß Punkt 11 zu errichtenden Baurechts und auf der hierfür neu zu eröffnenden Baurechtseinlage die Reallast des Bauzinses gemäß Punkt 5 einverleibt werde.

11.3 Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche, unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob GSt Nr. E Grundbuch 01004 Innere Stadt das Vorkaufsrecht gemäß Punkt 6.2. dieses Vertrages zugunsten der

grundbücherlich einverleibt werde.

11.4 Letztlich erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche, unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der gemäß Punkt 11.1 neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Vorkaufsrecht gemäß Punkt 6.4. dieses Vertrages zugunsten der BAURECHTSGEBERINNEN einverleibt werde.

12. Aufschiebende Bedingung

12.1 Der gegenständliche Baurechtsvertrag wird unter der folgenden aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass der BAUBERECHTIGTEN bis 30.06.2015 im Gefolge einer durchzuführenden Prüfung des BAURECHTSGEGENSTANDS (due diligence) keine Umstände bekannt werden, welche ihr geeignet erscheinen, dass der Wert des Baurechts wesentlich hinter dem Bauzins zurück bleibt; die BAUBERECHTIGTE hat dies den BAURECHTSGEBERINNEN unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

12.2 Der Eintritt der Rechtskraft dieses Vertrages ist dem Grundbuchsgericht nicht gesondert nachzuweisen, sondern gilt die Vorlage des Grundbuchsgesuches durch die Urkundenverfasser als Nachweis für den Eintritt der Rechtskraft dieses Vertrages.

13. Pflichten der Bauberechtigten

13.1 Die BAUBERECHTIGTE ist verpflichtet, das vertragsgegenständliche GRUNDSTÜCK während der Dauer des Baurechtes auf eigene Kosten in gutem, nutzungsfähigen Zustand zu erhalten und nach Beendigung des Baurechtes an den BAURECHTSGEBERINNEN zu übergeben.

13.2 Die BAUBERECHTIGTE ist auch verpflichtet, sämtliche Baulichkeiten auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück auf ihre Kosten angemessen zu versichern, dies insbesondere gegen Brand und Sturmschaden. Festgehalten wird, dass die BAUBERECHTIGTE für allfällige Verkehrsflächen auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück die Verpflichtung des Wegehalters im Sinne der StVO übernimmt und im Falle einer Inanspruchnahme die BAURECHTSGEBERINNEN schad- und klaglos zu halten hat.

14. Allgemeine Bestimmungen

14.1 Festgehalten wird, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht existieren. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur dann rechtswirksam, wenn sie in Schriftform erfolgen. Auch das Abgehen von dem Schriftformerfordernis bedarf der Schriftform.

14.2 Der Bestand dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine andere rechtswirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung weitestgehend entspricht.

14.3 Auf den gegenständliche Vertrag ist österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts und unter Ausschluss der Bestimmungen des Übereinkommens der Vereinten Nationen über Verträge über den Internationalen Warenkauf (UNK) anwendbar. Für alle aus dem vorliegenden Vertrag sich ergebenden Streitigkeiten, einschließlich der Frage des gültigen Zustandekommens und der Vor- und Nachwirkungen dieses Vertrages, wird die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes für den Bezirk Eisenstadt vereinbart.

14.4 Die BAUBERECHTIGTE verpflichtet sich, unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlich gewährleisteten Rechte, insbesondere auf freie Meinungsäußerung bzw. Freiheit der Kunst, keine Veranstaltungen oder Aktivitäten zu betreiben oder zuzulassen, die einseitig gegen die römisch-katholische Kirche gerichtet sind oder deren Moral grob widersprechen. Die BAUBERECHTIGTE verpflichtet sich weiters, etwaigen Nutzern der gegenständlichen Grundstücke obige Verpflichtung zu überbinden.

15. Deviseninländererklärung

15.1 Die BAUBERECHTIGTE ist eine juristische Person mit Sitz im Inland und erklärt durch ihre satzungsgemäß zur Vertretung nach außen befugten Organe verbindlich, dass an der Gesellschaft Ausländer nicht überwiegend beteiligt sind. Sie erklärt ferner an Eides Statt, Deviseninländer im Sinne der österreichischen Devisengesetzgebung zu sein.

15.2 Die Vertragsparteien wurden vom Vertragserrichter darauf hingewiesen, dass die Begründung des Baurechtes der Grunderwerbsteuer unterliegt und alle Vertragsparteien solidarisch für zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer haften. Die

Vertragsparteien wurden vom Vertragsrichter auch über die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer informiert.

16. Bevollmächtigung

16.1 Die Vertragsparteien erteilen hiermit der [REDACTED] Auftrag und Vollmacht, sämtliche Schritte zu unternehmen, die der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages dienen, insbesondere zum Einschreiten beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern, der Grundverkehrskommission, zur Entgegennahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie zur Einbringung von Grundbuchsgesuchen und zur Berichtigung und Ergänzung allfälliger, der Verbücherung dieses Vertrages entgegenstehender Fehler.

16.2 Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen für den Fall der Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung [REDACTED] eine grundbuchstaugliche Erklärung betreffend die Rechtswirksamkeit zu erstellen und zu unterfertigen und unverzüglich grundbücherlich durchzuführen. Dies für den Fall, dass die Erklärung gemäß Punkt 12.2 zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages nicht ausreicht.

16.3 Die Vertragsparteien entbinden die [REDACTED] für Zwecke derartiger Nachträge oder Korrekturen vom Verbot der Doppelvertretung und des Selbstkontrahierens. Die Parteien bevollmächtigen die oben Genannte darüber hinaus, die Selbstberechnung der Nebengebühren vorzunehmen und das Grundbuchsgesuch einzubringen.

16.4 Die Vertragsparteien entbinden die [REDACTED] im Verhältnis zueinander sowie im Verhältnis zu involvierten Banken, von der Verschwiegenheitspflicht, damit die Vertragsrichter ihren Verpflichtungen zur Veranlassung der Übermittlung von Kontoauszügen und Belegkopien als auch zur Auskunftserteilung nachkommen kann. Die Entbindung gilt auch gegenüber der anwaltlichen Standesbehörde. Die Entbindung gilt auch gegenüber anderen Behörden, welchen der Vertragsrichter zur Auskunftserteilung bzw. zur Vorlage von Unterlagen gesetzlich verpflichtet ist.

[REDACTED]