

INFORMATIONEN ZUM BAURECHT

1. Was ist ein Baurecht?

Eine Liegenschaft kann mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Recht auf ihr ein Bauwerk zu errichten belastet werden. Dieses Recht nennt man Baurecht. Während der Dauer des Baurechtes kommen dem Bauberechtigten hinsichtlich des Bauwerks die Rechte eines Eigentümers zu. Die Laufzeit eines Baurechts beträgt mindestens 10 und höchstens 100 Jahre. Im vorliegenden Fall läuft das Baurecht bis 31.12.2110, also noch ca. 91 Jahre.

2. Was ist Baurechtswohnungseigentum?

Das Baurechtsgesetz (BauRG) sieht vor, dass an einer Baurechtsliegenschaft Wohnungseigentum begründet werden kann und verweist hinsichtlich sämtlicher Bestimmungen auf das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Solange das Baurecht aufrecht ist besteht beim (Baurechts-) Wohnungseigentum kein Unterschied zu gewöhnlichem Wohnungseigentum. Sämtliche Bestimmungen des WEG gelten in gleicher Weise.

3. Wodurch unterscheidet sich Baurechtswohnungseigentum von gewöhnlichem Wohnungseigentum?

Der einzige merkbare Unterschied zwischen Baurechtswohnungseigentum und gewöhnlichem Wohnungseigentum ist der, dass die Baurechtswohnungseigentümer den Baurechtszins an den Eigentümer der Stammliegenschaft (Baurechtsgeber) zu bezahlen haben. Während sonst Wohnungseigentümer typischerweise bereits mit dem Kaufpreis sämtliche Grundkosten bezahlen, da sie ja Eigentümer der „Stammliegenschaft“ werden, haben Baurechtswohnungseigentümer Eigentum am Baurecht, nicht jedoch an der Stammliegenschaft. An die Stelle des größten Teiles der Grundkosten tritt daher beim Baurechtswohnungseigentum die Verpflichtung zur regelmäßigen Bezahlung des Baurechtszinses. Der Baurechtszins wird monatlich bezahlt und auf die einzelnen Baurechtswohnungseigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile im Grundbuch („Nutzwertschlüssel“) aufgeteilt.

Der Wohnungseigentumsvertrag (dieser liegt Ihrem Kaufvertrag als Beilage bei) sieht vor, dass die Eigentümergemeinschaft (diese wird durch die Hausverwaltung vertreten) die erforderlichen Beträge den einzelnen Baurechtswohnungseigentümern im Rahmen der monatlichen Wohnbeiträge vorschreibt und die Beträge an den Baurechtsgeber bezahlt.

4. Was geschieht nach Ende des Baurechts (nach dem 31.12.2110)?

Das Baurechtsgesetz sieht an sich vor, dass das Baurecht nach dem zeitlichen Ablauf erlischt und das volle Recht wieder an den Eigentümer der Stammliegenschaft (Baurechtsgeber) zurückfällt. Im vorliegenden Fall ist im Baurechtsvertrag jedoch in § 7 vereinbart, dass der Baurechtsgeber die Wahl hat, die Stammliegenschaft entweder an die Bauberechtigten zu verkaufen, oder aber ihnen ein neues Baurecht einzuräumen. Im Falle des Verkaufes ist der angemessene Kaufpreis durch zwei Sachverständige zu ermitteln, wobei die bis dahin geleisteten Baurechtszinszahlungen auf den Preis anzurechnen sind. Im Falle der Einräumung eines neuen Baurechtes hat dies zu denselben Bedingungen zu erfolgen, wie nach dem vorliegenden Baurechtsvertrag. Im Zweifel erfolgt die Festlegung der Höhe des Baurechtszinses ebenfalls durch Sachverständige.

5. Ist der Baurechtswohnungseigentümer in seinen Verfügungsmöglichkeiten über das Baurechtswohnungseigentum speziell beschränkt?

Nein, Baurechtswohnungseigentum kann auf dieselbe Art und Weise verkauft, verschenkt, vermietet, belastet etc. werden wie „gewöhnliches“ Wohnungseigentum.

Ich/Wir bestätige/n hiermit, dass ich/wir dieses Informationsblatt erhalten habe/n.

Weiters bestätige/n ich/wir, dass ich/wir eine Kopie des Baurechtsvertrages vom 2.7.2010 erhalten habe/n.

Wien, am _____