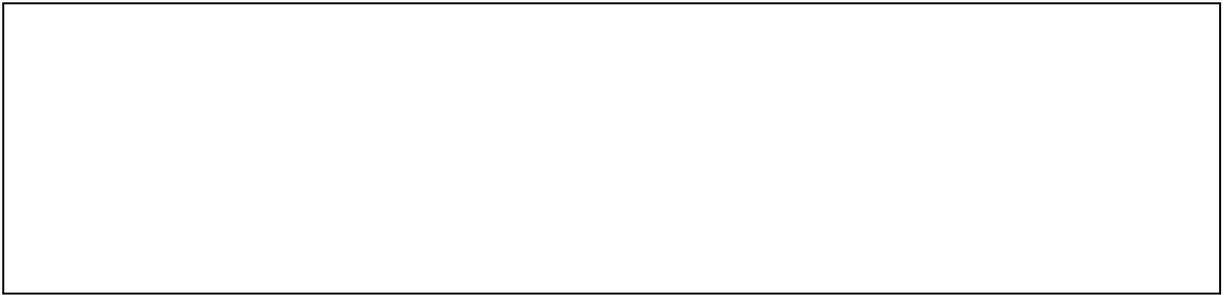


Sperrvermerk



DIPLOMARBEIT

Titel der Masterarbeit:

Wert und Verwertbarkeit von
Superädifikaten und Baurechten

anhand einer Umfrage und anhand von
Beispielen aus dem 21. und 22. Wiener Gemeindebezirk
sowie aus Klosterneuburg

Eingereicht von: Mag. Daniela Havlicek M.B.L.
Matrikelnummer.: 10FW613

Name des/der
betreuenden Lektors/in: Mag. Georg Edlauer MRICS REV

Beurteilung:

Ich versichere,

dass ich die Diplomarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfe bedient habe,
dass ich diese Masterarbeit bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Datum

Unterschrift des Studierenden

Datum, Unterschrift des/der
Betreuenden Lektors/in

Datum, Unterschrift der
Institutsleitung

Kurzfassung

Titel	Wert und Verwertbarkeit von Superädifikaten und Baurechten anhand von Beispielen aus dem 21. und 22. Wiener Gemeindebezirk sowie aus Klosterneuburg
Inhalt	Einleitend werden Superädifikat und Baurecht, die gemeinsam unter den Begriff „Bauwerk auf fremden Grund“ zusammengefasst werden dargestellt. Danach wird das Ergebnis der Umfrage präsentiert und analysiert. Zuvor erfolgt eine Analyse der Umfrageteilnehmer. Im Anschluss daran wird anhand von Beispielen errechnet, ob der Kauf oder die Miete der unbebauten Liegenschaft vorteilhafter ist. Abschließend wird noch der Vergleich durchgeführt, ob Superädifikate, Baurechte oder ob Grundstücke samt Gebäude günstiger sind.
Hintergrund	Durch Medien und durch das langfristige Inserieren von Superädifikat und Baurecht sowie aufgrund von negativen Äußerungen, ist das Bild entstanden, dass die Superädifikats- und die Baurechtseigenschaft nachteilig sind. Dieser Nachteil macht sich insbesondere in der Verwertung bemerkbar macht.
Forschungsfrage	Ist die Superädifikats- und die Baurechtseigenschaft ein Nachteil in der Verwertung im Vergleich zu bebauten Liegenschaften, bei denen Grund- und Gebäudeeigentümeridentität besteht? Was denken die Menschen über Superädifikat und Baurecht? Kennen sie diese Begriffe? Ist es tatsächlich vorteilhafter eine Liegenschaft immer zu kaufen? Sind diese Liegenschaften tatsächlich schwieriger zu verwerten?
Methode u. Belege	Fragebogen, Literaturrecherche, Internetrecherche, Erhebungen aus dem Grundbuch, Kalkulationen
Ergebnisse	Ein großer Teil der Umfrageteilnehmer kennen die Begriffe „Superädifikat“ und „Baurecht“. Ein Teil von ihnen ist erstaunlich gut über die Vor- und Nachteile von Superädifikaten und Baurechten informiert, obwohl nicht mehr als 2% der Teilnehmer in einem Gebäude auf fremdem Grund wohnen. Ein Großteil der Teilnehmer lehnt einen Kauf von Superädifikaten und Baurechten ab und bevorzugt den Ankauf von Grund samt Gebäude. Die Berechnungsbeispiele haben ergeben, dass aufgrund des langen Zeithorizontes eine genaue Kalkulation anzustellen ist, um berechnen zu können, ob der Ankauf oder die Anmietung eines Grundstückes vorteilhafter ist. Letztlich hat der Vergleich von Objekten, die aktuell am Markt sind ergeben, dass Superädifikate und Baurechte wesentlich günstiger sind als Grund samt Gebäude.
Schlagwortkatalog	Gebäude auf fremdem Grund, Baurecht, Superädifikat, Vergleich Miete und Kauf, Verwertbarkeit, Wert,

Abstract

Title	Value and usability of superstructures and building rights on the basis of examples from the 21st and 22nd Distrikt in Vienna and Klosterneuburg
Topic	At the beginning superstructure and building right, which together are forming „buildings on others property“, will be elaborated. After that an analysis of the survey participants will take place before the results of the survey will be presented and analysed. Subsequent to an on the basis of real examples will be calculated if the purchase or the lease of an unbuilt property has a greater advantage. The work ends with a comparison if superstructures, building rights or lands including buildings are more advantageous.
Background	Because of some media reactions, negative criticism and the usually long marketing advertisements there has been created a picture that having or buying superstructures or building right are a disadvantage which especially can be confessed during the disposal phase.
Research question	Is the fact of having a superstructure and a building right a disadvantage in the usability in comparison to built properties where the ownership of the land and the ownership of the building is in the same hands? What are people thinking about superstructure and building right? Do they know these terms? Is it really always better to buy a property? Are these properties easier to commercialise?
Method	questionnaire, literature research, Internet research, surveysland-register, calculations
Results	A big part of the survey participants know the terms "superstructure" and "building right". A part of them is surprisingly well informed about the advantages and disadvantages of superstructures and building rights although only 2% of the participants live in a building on thers land. The maturity of the participants decline the purchase of superstructures and building rights and prefer the purchase of the land together with the building. The calculation examples show, that because of the long time-horizon a detailed calculation is necessary to calculate if a purchase or the lease of a property is more advantageous. Finally the comparison of objects which are currently on the market show that superstructures and building rights are much cheaper than land including with building.
Keywords	buildings on others land, building right, superstructure, comparison lease and purchase, useability, value

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	1
Abkürzungsverzeichnis	3
Symbolverzeichnis	4
Kurzfassung	5
Abstract	6
1. Einleitung	7
2. Das Baurecht	9
2.1. Grundlagen und Begriffsbestimmungen	9
2.2. Entstehung	11
2.3. Rechtsnatur und Inhalt	14
2.4. Dauer, Zeitablauf, Beendigung und Kosten	16
2.4.1. Dauer	16
2.4.2. Zeitablauf und Beendigung	16
2.4.3. Kosten	17
2.5. Verwertung von Baurechten	18
2.5.1. Der Verkauf	19
2.5.2. Vermietung	19
2.5.3. Belastung	19
2.6. Problemfälle mit Baurechten in der Praxis	20
3. Das Superädifikat	22
3.1. Grundlagen und Begriffsbestimmungen	22
3.2. Entstehung	23
3.3. Rechtsnatur und Inhalt	25
3.4. Dauer, Zeitablauf, Beendigung und Kosten	26
3.4.1. Dauer	26
3.4.2. Zeitablauf und Beendigung	26
3.4.3. Kosten	27
3.5. Verwertung von Superädifikaten	28
3.5.1. Verkauf	28
3.5.2. Vermietung	29
3.5.3. Belastung	29
4. Zusammenfassung und Vergleich von Baurecht und Superädifikat.....	32
5. Umfrage zu Superädifikaten und Baurechten	34
5.1. Einleitung.....	34
5.2. Die Umfrage	37
5.2.1. Die Teilnehmer	37
5.2.1.1. Teilnehmer nach Geschlecht	38
5.2.1.2. Teilnehmer nach Familienstand	38
5.2.1.3. Teilnehmer nach Alter	39
5.2.1.4. Teilnehmer nach Ausbildung	40
5.2.2. Die aktuelle Wohnsituation der Teilnehmer	41
5.2.3. Geplanter Eigentumserwerb.....	42

5.2.4. Kenntnisse über „Baurecht“ und „Superädifikat“	43
5.2.5. Ankaufsbereitschaft von Bauwerken auf fremdem Boden.....	44
5.2.5.1. Gründe für einen Ankauf	45
5.2.5.2 Gründe gegen den Ankauf von Bauwerken auf fremdem Boden	47
5.3. Zusammenfassung der Umfrage und der Ergebnisse	50
6. Was ist günstiger? Kaufen oder mieten?.....	54
6.1. Kauf- und Mietpreise in Klosterneuburg.....	54
6.1.1. Mietpreise in Klosterneuburg.....	54
6.1.2. Kaufpreise in Klosterneuburg	55
6.1.3. Die Berechnung	56
6.1.4. Die „Milchmädchenrechnung“ für Klosterneuburg	58
6.2. Kauf- und Mietpreise in Wien (21. und 22.Bezirk).....	59
6.2.1. Mietpreise in Wien 21., und 22.,.....	59
6.2.2. Kaufpreise in Wien 21., und 22.,	59
6.2.3. Berechnung	60
6.2.4. Die „Milchmädchenrechnung“ für Wien	62
6.3. Ab wann ist kaufen günstiger? Wie lange ist mieten günstiger?.....	63
6.4. Zusammenfassung der Ergebnisse.....	71
7. Vergleich von Gebäuden auf eigenem und auf fremdem Grund	72
7.1. Der Vergleich in Klosterneuburg	72
7.1.1. Aktuelle Preise von Superädifikten in Klosterneuburg	72
7.1.2. Marktpreise pro m ² Gebäudefläche in Niederösterreich	73
7.1.3. Vergleich der Verkaufspreise pro Quadratmeter Gebäudefläche in Niederösterreich	74
7.2. Der Vergleich in im 21. und 22. Wiener Gemeindebezirk.....	75
7.2.1. Aktuelle Preise von Superädifikten in Wien 21. und 22.	75
7.2.2. Marktpreise pro m ² Gebäudefläche in Wien 21. und 22.	76
7.2.3. Vergleich der Verkaufspreise pro Quadratmeter in Wien 21. und 22.....	77
7.3. Zusammenfassung der Ergebnisse.....	77
8. Zusammenfassung	78
9. Literatur- und Quellenverzeichnis.....	79
9.1. Literaturverzeichnis	79
9.2. Quellenverzeichnis	80
10. Anhang.....	81
Wien verlängert abgelaufene Baurechtsverträge	82
<i>Wohnbaustadtrat Ludwig: Neuer Baurechtszins beträgt 8,38 Euro pro Jahr und Quadratmeter, Einführung per Einschleifregelung.....</i>	<i>82</i>
Das große Zittern am Wolfersberg.....	84
Bauzins-Erhöhung um 20.000 Prozent	86
Stadt will einheitliche Verträge.....	86
Genossenschaftswohnungen – Baurechte laufen aus	87
Eigentum in, Miete out	94
Raiffeisen Bausparkasse präsentiert Lifestyle-Studie Wohnen	94

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grundbuchsauszug, Stammeinlage für Baurechtseinlage	12
Abbildung 2: Grundbuchsauszug, Stammeinlage für Baurechtseinlage	13
Abbildung 3: Darstellung eines Baurechts	15
Abbildung 4: Beispiel für ein Schrebergartenhaus	24
Abbildung 5: Würstelstand	24
Abbildung 6: Wirtschaftsuniversität Wien	25
Abbildung 7: Wirtschaftsuniversität Wien	25
Abbildung 8: Grundbuchsauszug mit anmerkung eines Superädifikates	30
Abbildung 9: Auszug aus der Tabelle der Erfahrungswerte zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer	36
Abbildung 10: Familienstand der Teilnehmer	38
Abbildung 11: Teilnehmer nach Altersklassen, Tabelle	39
Abbildung 12: Teilnehmer nach Altersklassen, Grafik	40
Abbildung 13: Teilnehmer nach Ausbildung	41
Abbildung 14: Aktuelle Wohnsituation der Teilnehmer	42
Abbildung 15: Ergebnis zur Umfrage zur Absicht Eigentum zu erwerben	43
Abbildung 16: Ergebnis zur Umfrage, ob der Begriff "Baurecht" bekannt ist	43
Abbildung 17: Ergebnis zur Umfrage, ob der Begriff "Superädifikat" bekannt ist	44
Abbildung 18: Ergebnis zur Umfrage zur Ankaufsbereitschaft	45
Abbildung 19: Ergebnis zur Umfrage zur Begründung der Ankaufsbereitschaft	45
Abbildung 20: Ergebnis zur Umfrage - Argumente gegen einen Ankauf	47
Abbildung 21: Grundstückspreise in Wien	52
Abbildung 22: Grundstückspreise in Niederösterreich	53
Abbildung 23: Kaufpreise in Klosterneuburg	55
Abbildung 24: Berechnungsbeispiel: Mieten oder kaufen in Klosterneuburg, fremdfinanziert	56
Abbildung 25: Berechnungsbeispiel: Mieten oder kaufen in Klosterneuburg, eigenfinanziert	57
Abbildung 26: Zinse in Wien, 21., und 22., Bezirk	59
Abbildung 27: Kaufpreise in Wien, 21. und 22., Bezirk	60
Abbildung 28: Berechnungsbeispiel: Mieten oder kaufen in Wien, 21. und 22., fremdfinanziert (=Variante 1)	61
Abbildung 29: Berechnungsbeispiel: Mieten oder kaufen in Wien, 21. und 22., eigenfinanziert (=Variante 1)	61
Abbildung 30: Berechnung der Variante 3	64

Abbildung 31: Berechnung der Variante 4	64
Abbildung 32: Berechnung der Variante 5	65
Abbildung 33: Berechnung der Variante 6	66
Abbildung 34: Berechnung der Variante 7	67
Abbildung 35: Berechnung der Variante 8	68
Abbildung 36: Berechnung der Variante 9	69
Abbildung 37: Berechnung der Variante 10	70
Abbildung 38: Darstellung der erfolgten Superädifikatsverkäufe in Klosterneuburg	73
Abbildung 39: Kaufpreis von Häusern in Niederösterreich, Tabelle	74
Abbildung 40: Kaufpreis von Häusern in Niederösterreich, Grafik	75
Abbildung 41: Darstellung der erfolgten Superädifikatsverkäufe in Wien 21. und 22.	76
Abbildung 42: Kaufpreis von Häusern in Wien 21.	77
Abbildung 43: Kaufpreis von Häusern in Wien 22.	77

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abb.	Abbildung
Abs.....	Absatz
BauRG	Baurechtsgesetz
BGBI.....	Bundesgesetzblatt
BHS	Berufsbildende höhere Schule(n)
Bzw.	Beziehungsweise
D.h.	Das heißt
EZ	Einlagezahl
FH.....	Fachhochschule
GrESTG.....	Grunderwerbsteuergesetz
idR	in der Regel
IMV	Immobilienmaklerverordnung
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
MRG.....	Mietrechtsgesetz
m ²	Quadratmeter
OGH	Oberster Gerichtshof
∑	Summe
TN.....	Teilnehmer
Var.	Variante
vgl.	vergleiche
z.B.....	zum Beispiel

Symbolverzeichnis

©	Copyright
§	Paragraph
%	Prozent
m ²	Quadratmeter

Kurzfassung

Ein großer Teil der Umfrageteilnehmer kennen die Begriffe „Superädifikat“ und „Baurecht“. Ein Teil von ihnen ist erstaunlich gut über die Vor- und Nachteile von Superädifikaten und Baurechten informiert, obwohl nicht mehr als 2% der Teilnehmer in einem Gebäude auf fremdem Grund wohnen. Ein Großteil der Teilnehmer lehnt einen Kauf von Superädifikaten und Baurechten ab und bevorzugt den Ankauf von Grund samt Gebäude.

Die Berechnungsbeispiele haben ergeben, dass aufgrund des langen Zeithorizontes eine genaue Kalkulation anzustellen ist, um berechnen zu können, ob der Ankauf oder die Anmietung eines Grundstückes vorteilhafter ist.

Letztlich hat der Vergleich von Objekten, die aktuell am Markt sind bzw. unlängst verkauft sind ergeben, dass Baulichkeiten auf fremdem Grund wesentlich günstiger sind, als Baulichkeiten auf eigenem Grund.

Abstract

A substantial portion of the survey participants know the terms „superstructure“ and „building right“. A part of them was surprisingly well-informed about the advantages and disadvantages of superstructures and building rights although not even 2% of the participants live in a property on others land. The maturity of the participants declines the purchase of superstructures and building rights and clearly prefers the purchase of the building including the land.

The result of a calculation shows that due to the long time-horizon a detailed calculation is needed to decide if the purchase or the lease of a certain land plot is more advantageous.

Finally the comparison of objects which are currently on the market respectively which have been involved in a transaction recently confirmed, that buildings on others land are far more cheaper than buildings on own lands.

1. Einleitung

Das Thema behandelt die Frage des Wertes und der Verwertbarkeit von Baurechten und Superädifikaten. In der Praxis erhält man oft den Eindruck, dass Baurechte und Superädifikate – insbesondere im Wohnbereich – nur schwer verwertbar sind. Beobachtet man den Wohnungsmarkt, dann kann man feststellen, dass Superädifikate und Baurechte sehr lange am Markt angeboten werden, bevor sie verkauft werden können. Gelegentlich kommt es vor, dass erst eine Preisreduktion zu einem Verkauf führt.

Diese Arbeit beschäftigt sich mit der Frage, ob sich die Superädifikats- und die Baurechtseigenschaft nachteilig auswirkt und ob diese Auswirkungen gerechtfertigt sind. Weiters soll mittels einer Umfrage erforscht werden, ob potentielle Käufer wissen, was sich hinter den Begriffen „Baurecht“ und „Superädifikat“ verbirgt und welche Vor- und Nachteile derartige Gebäude mit sich bringen. Die Umfrageteilnehmer werden nach ihrer persönlichen Meinung gefragt, warum für sie ein „Baurecht“ und/oder ein „Superädifikat“ in Frage kommt oder warum gerade nicht.

Anhand von Praxisbeispielen werden aktuelle Verkaufsfälle von Baurechten und Superädifikaten mit den Marktpreisen von Liegenschaften, bei denen Eigentümeridentität hinsichtlich Grund und Gebäude besteht, verglichen. Anhand dieses Vergleichs soll aufgezeigt werden, in welchen Bandbreiten sich die Preise der Objekte bewegen und welche Objekte tendenziell günstiger und teurer sind.

Außerdem wird eine Berechnung angestellt, mit der dargestellt werden soll, ob die Anmietung oder der Ankauf einer Liegenschaft günstiger ist. Zusammenfassend soll der Leser eine Darstellung sämtlicher Aspekte erhalten, damit er über eine fundierte Entscheidungsgrundlage für oder gegen den Ankauf von Baurechten und/oder Superädifikate verfügt.

Ob die Superädifikats- und die Baurechtseigenschaft tatsächlich ein Nachteil ist, ob dieser Nachteil sachlich fundiert und rechnerisch dargestellt werden kann oder ob durch das Gefühl zwar Eigentum erworben zu haben und trotzdem Miete zahlen zu müssen, so stark ist, dass dies einen Käufer vom Kauf abhält, wird nun aufgrund einer Umfrage und diversen Vergleichen und Berechnungen beantwortet.

2. Das Baurecht

2.1. Grundlagen und Begriffsbestimmungen

Das Baurecht ist in einem eigenen Gesetz - dem Baurechtsgesetz - geregelt. Gegenstand des Baurechtsgesetzes ist nicht das Gebäude (=Baurechtsbauwerk), sondern das Recht an der fremden Liegenschaft. Es ist in § 1 Abs 1 des Baurechtsgesetzes 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).“* Dh, dass das „Baurecht“ das Recht ist, ein Bauwerk zu haben und vom Baurechtsbauwerk (= unselbständiger Bestandteil des Baurechts) zu unterscheiden ist.

Das Baurecht zählt zu den sogenannten eigentumsähnlichen Rechten, da es nicht dem Grundsatz „superfices solo credit“ folgt (vgl. § 297 ABGB). Dieser Grundsatz besagt, dass das Bauwerk in das Eigentum des Liegenschaftseigentümers fällt. (Frei übersetzt: Wem das Grundstück gehört, dem gehört auch das darauf befindliche Gebäude.) Bei einem Baurecht sind jedoch die Eigentümer von Grund und Gebäude nicht ident .

Baurechte, kamen in erster Linie für die kommunale Wohnbaupolitik zur Anwendung. Insbesondere in der Nachkriegszeit wurde auf dieser Basis in Wien sehr viel Wohnraum geschaffen, um die Befriedigung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ – insbesondere für die weniger wohlhabende Bevölkerungsschicht - zu ermöglichen. Aber auch im Erholungsbereich wurden viele Grundstücke auf Baurechtsbasis, z.B. für die Schaffung von Kleingartensiedlungen, vergeben. Bis zur Baurechtsnovelle 1990 wurden aufgrund der beschränkten Anwendbarkeit und der starren Regelungen weniger Baurechte errichtet. Nach der Baurechtsnovelle 1990 wurde die Errichtung von Baulichkeiten auf Basis von Baurechten - speziell im geförderten Wohnbau - wieder häufiger.

Neben der Gemeinde Wien, ist das Stift Klosterneuburg, beispielsweise in Teilen von Floridsdorf, in Donaustadt (Alten Donau), in Klosterneuburg und in Langenzersdorf, für die Vergabe von Baurechten bekannt.

Ursprünglich war die Vergabe von Baurechten nur Gebietskörperschaften, Anstalten, Körperschaften des öffentlichen Rechts und der Kirche vorbehalten. Erst durch die Baurechtsnovelle 1990 (vgl. BGBl 1990/258), steht die Möglichkeit der Einräumung von Baurechten allen Liegenschaftseigentümern offen.

Die Liegenschaft und das Baurecht stellen zwei - als Rechtsobjekt - verschiedene unbewegliche Sachen dar (vgl. OGH vom 23.02.2010 4Ob5/10d).

Die Einräumung eines Baurechtes erlaubt dem Liegenschaftseigentümer, Eigentümer der Liegenschaft zu bleiben und die Liegenschaft zu verwerten. Gleichzeitig wird einem Dritten ermöglicht, ein Bauwerk zu errichten, das in seinem Eigentum steht, belastbar und veräußerbar ist. Dadurch muss kein Bauland brach liegen, weil der Eigentümer es nicht verkaufen will, sondern kann verwendet werden. Der Errichter des Bauwerkes (Baurechtsnehmer) erspart sich die Grundkosten (Kaufpreis) und bezahlt dafür idR einen Bauzins.

Anzumerken ist, dass das hier behandelte Baurecht nicht mit dem jenem Begriff „Baurecht“ zu verwechseln ist, der die Rechtsnormen, die das Bauen betreffen (z.B. Bauordnung für Wien, Wiener Aufzugsgesetz;), umfasst.

Die Vertragsparteien, die einen Baurechtsvertrag schließen, werden Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer genannt. Der Baurechtsgeber ist der Eigentümer der Liegenschaft, der dem Baurechtsnehmer die Nutzung der Liegenschaft und die Errichtung von Baulichkeiten gestattet.

Wird an einem Baurechtsbauwerk Wohnungseigentum begründet, so spricht man von einem Baurechtswohnungseigentum (vgl. § 6a BauRG). Was die Liegenschaft im Wohnungseigentum ist, ist das Baurecht im Baurechtswohnungseigentum.

Eine weitere Besonderheit sind die Begriffe „Stammeinlage“ und „Baurechtseinlage“. Diese Begriffe betreffen das Grundbuch und sind Aufschriften im Hauptbuch.

2.2. Entstehung

Baurechte bedürfen zur Begründung einen Titel und einen Modus. Kommt der Baurechtsvertrag nicht oder nicht rechtswirksam zustande, dann wird die Frage des Eigentums am Gebäude gewöhnlich nach §419 ABGB beurteilt, wonach der Grundeigentümer Eigentum am Bauwerk erwirbt (vgl. Rechberger/Kletecka 2004 S.48)

Baurechtsnehmer und Baurechtsgeber schließen dafür einen schriftlichen Baurechtsvertrag (Titel) ab. Dieser Baurechtsvertrag wird im Grundbuch verbüchert. Das Baurecht ist für die Stammliegenschaft eine Belastung und wird daher im C-Blatt (oder Lastenblatt) der Stammliegenschaft verbüchert. Sowohl die Stammeinlage als auch die Baurechtseinlage selbst enthalten jeweils einen Verweis auf den anderen Grundbuchskörper, sodass sichergestellt ist, dass das Baurecht nicht übersehen werden kann.

Im Zuge der Verbücherung, wird in der Stammliegenschaft in der Aufschrift der Grundbuchseinlage „Stammeinlage für Baurechtseinlage EZ[*Baurechtseinlagezahl*]“ und im C-Blatt „Baurecht bis [*Datum*], Baurechtseinlage EZ [*Baurechtseinlagezahl*]“ eingetragen.

Abb. 1: Grundbuchsauszug, Stammeinlage für Baurechtseinlage

GRUNDBUCH 49201 Aschach an der Steyr	EINLAGEZAHL	988
BEZIRKSGERICHT Steyr	ABFRAGEDATUM	2011-10-07

letzte TZ 3755/2011		
STAMMEINLAGE FÜR BAURECHTSEINLAGE EZ 989		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
2244/2	G Baufl. (begrünt)	* 1029
.301	G Baufl. (Gebäude)	* 222 Saaßstraße 15
.302	G Baufl. (Gebäude)	* 203 Saaßstraße 15
GESAMTFLÄCHE		1454
***** A2 *****		
1 a	3247/2011 Eröffnung der Einlage für Gst 2244/2 .301 .302 aus EZ 373	
***** B *****		
1 ANTEIL:	1/1	
	Österreichische Bundesforste AG	
	ADR: Marxerg. 2 1030	
	a 1869/1956 Kaufvertrag 1956-07-25 Eigentumsrecht	
	b 2423/1999 Eigentümerbezeichnung gem. § 2 Abs 3 BFG 1996 berichtigt	
	c 3247/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 373	
	d 3755/2011 Vorkaufsrecht	
***** C *****		
1 b	3755/2011 IM RANG 3247/2011	
	BAURECHT bis 2111-10-04, Baurechtseinlage EZ 989	
2 a	3755/2011	
	VORKAUFRECHT gemäß Pkt. 6.2. Baurechtsvertrag 2011-02-21	
	für Bettina Kreuzer, geb. 1967-05-31	
***** HINWEIS *****		
	Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS	

Quelle: Grundbuch, Stand 7.10.2011

Gleichzeitig wird für das Baurecht eine eigene Baurechtseinlage eröffnet. Im Grundbuch befindet sich im A1-Blatt die Eintragung „Baurecht bis [Datum] an EZ [EZ der Stammeinlage]“ und im A2-Blatt findet sich der Hinweis auf die „Eröffnung der Einlage für Baurecht an EZ [EZ der Stammeinlage]“. Weiters kann im C-Blatt die „Reallast der Bezahlung des monatlichen Bauzinses“ - als Belastung - verbüchert werden. (vg. Bittner 2007 S. 59)

Abb. 2: Grundbuchsauszug, Baurechtseinlage

```
GRUNDBUCH 49201 Aschach an der Steyr                      EINLAGEZAHL  989
BEZIRKSGERICHT Steyr
***** ABFRAGEDATUM  2011-10-07
Letzte TZ  3755/2011
***** A1 *****
BAURECHT BIS 2111-10-04 an EZ 988
***** A2 *****
  1 a 3755/2011 Eröffnung der Einlage für Baurecht an EZ 988
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Kreuzer Bettina
    GEB: 1967-05-31 ADR: Saaßstraße 15, Aschach an der Steyr  4421
    a 3755/2011 Baurechtsvertrag 2011-02-21 Baurecht
    b 3755/2011 Vorkaufsrecht
***** C *****
  1 a 3755/2011
    VORKAUFSRECHT gemäß Pkt. 6.1 Baurechtsvertrag 2011-02-21
    für Österreichische Bundesforste AG, FN 154148p
  2 a 3755/2011
    REALLAST der Bezahlung des monatl. Bauzinses von EUR 595,--
    gemäß Pkt. 4.2 Baurechtsvertrag 2011-02-21
    für Österreichische Bundesforste AG, FN 154148p
***** HINWEIS *****
    Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
```

Quelle: Grundbuch, Stand 7.10.2011

Das Baurecht ist im ersten Rang einzutragen. Dem Baurecht dürfen daher keine dem Zweck des Baurechts entgegenstehende Belastungen vorgehen (vgl. § 5 Abs 2 2. Satz BauRG). Sind in der Stammliegenschaft Hypotheken verbüchert, so ist die Stammliegenschaft, vor Begründung des Baurechtes, lastenfrei zu stellen (vgl. Rechberger/Kletecka 2004, S 60ff).

Das Baurecht ist erst nach sämtlichen Eintragungen in der Stamm- und Baurechtseinlage wirksam begründet. Erst damit liegt der für den Erwerb notwendige Modus vor. (vgl. Rechberger/Kletecka 2004, S 36)

Anzumerken ist, dass auf einem Grundbuchkörper gemäß § 5 Abs 2 BauRG, nur ein Baurecht begründet werden kann (vgl. OGH 29.05.2001, 5Ob31/01x; OGH 20.11.2002, 5Ob256/02m; OGH 9.6.2002, 5Ob94/09y).

Es ist jedoch möglich, dass sich mehrere Baurechtsnehmer ein Baurecht in Form von Baurechtswohnungseigentum teilen (vgl. § 6a BauRG). Dieses Baurechtswohnungseigentum entsteht häufig im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaus und ist die Folge von ausgeübten Kaufoptionen. Der Mieter mietet die Wohnung über einen gewissen Zeitraum (häufig zehn Jahre) und hat dann, bzw. muss er sogar, je nach Art der Förderung die Möglichkeit haben, diese Wohnung zu erwerben. Übt er diese Möglichkeit, durch Ziehung der eingeräumten Kaufoption nicht aus und erwirbt die Wohnung nicht, so kann er diese weiterhin als Mieter nutzen. Auf Wohnungen im Baurechtswohnungseigentum ist das Wohnungseigentumsgesetz (in der jeweils geltenden Fassung) anwendbar. (vgl. § 6a 2. Satz BauRG).

Sollen auf mehreren Teilen der Fläche oder auf mehreren Grundstücken innerhalb einer Einlagezahl verschiedene Baurechte begründet werden, so ist vorher eine Abschreibung vorzunehmen, sodass pro Einlagezahl nur ein Baurecht begründet wird. Ist nur die Nutzung eines bestimmten Teils der Fläche gewünscht, so kann dies im Baurechtsvertrag eingeschränkt werden. Diese Einschränkung ist nicht direkt aus dem Grundbuch zu entnehmen, da das Baurecht auf der gesamten Liegenschaft eingetragen wird. Die Einschränkung findet sich jedoch im verbücherten Baurechtsvertrag.

Grundbuchsrechtlich wird ein Baurecht wie eine Liegenschaft behandelt. Auf sämtliche Eintragungen im Grundbuch finden daher auch die grundbücherlichen Prinzipien (z.B.: Eintragungsgrundsatz, Vertrauensgrundsatz, Prioritätsprinzip) Anwendung.

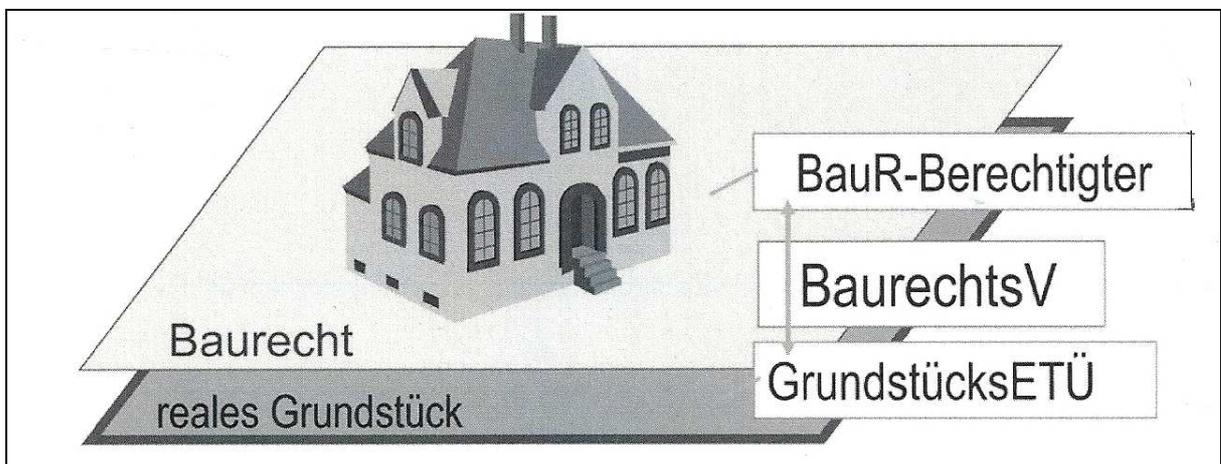
2.3. Rechtsnatur und Inhalt

Das Baurecht ist ein dingliches Recht und eine unbewegliche Sache (vgl. § 5 Abs 1 und § 6 Abs 1 BauRG). Das erworbene oder hergestellte Bauwerk (oder Baurechtsbauwerk) ist ebenfalls eine unbewegliche Sache und gem. § 6 BauRG ein „Zugehör“ des Baurechtes. Demnach kann nicht nur eine Baulichkeit, das durch den Bauberechtigten errichtet worden ist, Gegenstand eines Baurechtes sein, sondern auch bereits eine bestehende Baulichkeit. Der

Liegenschaftseigentümer errichtet eine Baulichkeit auf seiner eigenen Liegenschaft und begründet erst nach der Errichtung ein Baurecht, das er auf den Bauberechtigten überträgt (vgl. Rechberger/Kletecka 2004, S 25)

Der Bauberechtigte ist Eigentümer am Bauwerk und Nutznießer am Grund – sofern der Baurechtsvertrag nichts anderes bestimmt. Der Bauberechtigte ist aufgrund des Baurechtsvertrages berechtigt, eine oder mehrere Baulichkeiten zu errichten.

Abb. 3: Darstellung des Baurechts



Quelle: <http://www.uibk.ac.at/zivilrecht/buch>

Die wesentlichen Vertragspunkte in einem Baurechtsvertrag sind:

- die Vertragsparteien (Baurechtsgeber und Bauberechtigter),
- die Bezeichnung und Bestimmung der Liegenschaft,
- der Bauzins,
- die Pflichten bei Beendigung des Baurechtsvertrages (z.B.: Ablöse für das Bauwerk, Abtragung des Bauwerkes),
- allfällige Einschränkungen hinsichtlich der Übertragungsmöglichkeiten und

- die Aufsandungserklärung.

2.4. Dauer, Zeitablauf, Beendigung und Kosten

2.4.1. Dauer

Das Baurecht muss für mindestens 10 Jahre und darf für höchstens 100 Jahre begründet werden (vgl. § 3 Abs 1 BauRG). Eine Verlängerung ist bis zu der Erreichung der Maximaldauer von 100 Jahren möglich. Anzumerken ist, dass es zur Vermeidung von Gebühren besser ist, das Baurecht einmal auf die gesamte Laufzeit zu begründen und es nicht beispielsweise für 20 Jahre und danach nochmal für 20 Jahre zu verlängern. Sollte es zu einer Verlängerung kommen, dann ist für jede Verlängerung wieder die Rechtsgeschäftsgebühr zu entrichten.

2.4.2. Zeitablauf und Beendigung

Am Ende der Laufzeit kann der Bauberechtigte entweder verpflichtet sein, das Bauwerk abzurechen und die geräumte Liegenschaft zu übergeben oder das Bauwerk geht unentgeltlich oder entgeltlich in das Eigentum des Liegenschaftseigentümers über. Sollte im Baurechtsvertrag keine Regelung über das Schicksal des Bauwerkes enthalten sein, enthält der Bauberechtigte eine Entschädigung von 25% des vorhandenen Bauwertes (vgl. § 9 Abs 2 BauRG).

Die Vereinbarung von außerordentlichen Kündigungsmöglichkeiten und von auflösenden Bedingungen ist im BauRG nicht vorgesehen bzw. ausgeschlossen (vgl. § 4 Abs 1 BauRG). Werden trotzdem Kündigungsmöglichkeiten (z.B. Eigenbedarf) vereinbart, wird der Baurechtsvertrag vom Grundbuch nicht verbüchert (vgl. OGH vom 21.10.2003, 5 Ob 152/03v).

Dieser Umstand ist für den Baurechtsgeber ungünstig, weil er dadurch das Vertragsverhältnis nicht vorzeitig auflösen kann. Der Baurechtsgeber kann nur für den Fall, dass der Baurechtsnehmer den Bauzins für zwei aufeinanderfolgende Jahre (!) schuldig bleibt, den Baurechtsvertrag kündigen (vgl. § 4 Abs. 2 BauRG). Er kann dies aber nur tun, wenn dies im Baurechtsvertrag auch vereinbart worden ist. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes ist es nachvollziehbar, dass in den Fällen von Baurechtswohnungseigentum, jeder Baurechtsnehmer für den gesamten Bauzins und nicht nur für den jeweiligen Bauzinsanteil haften soll.

Hinsichtlich des Erlöschens des Baurechtes spricht man vom relativen oder absoluten Erlöschen. Der einzige Fall des absoluten Erlöschens ist der Zeitablauf, zu diesem Zeitpunkt gehen die dinglichen Rechte am Baurecht unter. Erwirbt der Eigentümer der Stammeinlage auch das Baurecht, dann geht das Baurecht nicht unter, sondern es entsteht das Eigentümerbaurecht.

2.4.3. Kosten

Bei der Begründung des Baurechtes fallen – neben den möglichen Rechtsanwalts- und/oder Notarhonorar für die Vertragserrichtung – mehrmals Kosten an. Der Baurechtsvertrag unterliegt der Rechtsgeschäftsgebühr. Diese ist je nach Laufzeit zu berechnen. Allerdings gibt es eine Obergrenze welche, beim 18fachen des Jahresbauzinses liegt. Wie bereits erwähnt, ist es daher ratsam, den Baurechtsvertrag gleich auf die gesamte geplante Laufzeit zu begründen, damit die Rechtsgeschäftsgebühr nicht mehrfach bezahlt werden muss.

Weiters ist neben dem zu vereinbarenden Honorar für einen Rechtsanwalt oder einen Notar für die Eintragung des Baurechtes im Grundbuch, auch noch eine Gerichtsgebühr zu bezahlen. Die Gerichtsgebühr beläuft sich derzeit auf EUR 56,00 (Stand 2012).

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass folgende Kosten und Abgaben (neben den Verwaltungs- und Verfahrenskosten, Anliegerleistungen, Aufschließungskosten usw.), im Zuge der Begründung des Baurechtes, anfallen:

- Honorar für den Rechtsanwalt- oder/und Notar für die Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung,
- Grunderwerbsteuer (3,5% des Wertes gem. BewG bzw. maximal der 18fache Jahresbauzins),
- Eintragungsgebühr (1,1 % Wertes gem. BewG bzw. maximal der 18fache Jahresbauzins) und
- Gerichtsgebühr und Barauslagen.

Nach § 2 Abs 2 GrESTG fallen Baurechte unter den Begriff „Grundstücke“ und sind daher Grunderwerbsteuerlich wie diese zu behandeln (vgl. Rechberger/Kletecka 2004, S 377). Grundstücke Die Kosten sind insbesondere dann relevant, wenn eine Wahlmöglichkeit zwischen Baurecht und Superädifikat besteht. (siehe auch Punkt 3.4.3.). Hinsichtlich der laufenden Kosten ist anzumerken, dass für eine Baurechtseinlage auch jährlich Grundsteuer zu leisten ist. Am Ende der Laufzeit des Baurechtsverhältnisses und der damit verbundenen Übertragung des Baurechtes an den Baurechtsgeber, sowie bei Verkauf und Erbschaft, hat der Erwerber Grunderwerbsteuer zu entrichten.

Die Berechnung von allfälligen Maklerprovisionen richtet sich nach § 18 IMV und beträgt, je nach Laufzeit des Baurechts, zwischen 2% (Baurecht für länger als 30 Jahre vereinbart) und 3% (Baurecht für weniger als 30 Jahre vereinbart) des auf die Dauer vereinbarten Baurechtszinses, maximal aber für 45 Jahre (vgl. Knittl/Holzapfel 2011, S. 258).

2.5. Verwertung von Baurechten

Die Verwertung von Baurechten kann in Form von Verkauf, Vermietung und Belastung erfolgen.

2.5.1. Der Verkauf

Der Veräußerbarkeit von Baurechten ist eindeutig in § 1 Abs 1 BauRG geregelt. Diese Regelung legt fest, dass das Baurecht veräußert und vererbt werden kann. Darüber hinaus ist es möglich, dass der Baurechtsgeber bereits im Baurechtsvertrag Einschränkungen für den Fall der Veräußerung festlegt. Der Baurechtsgeber hat beispielsweise Interesse an der Bonität eines potentiellen Käufers, im Hinblick auf die Zahlung des Bauzinses und der eventuellen Tagung von Abbruchkosten oder an der Art der geplanten Nutzung der Baulichkeiten durch den Erwerber des Baurechtes und kann daher vereinbaren, dass er einem Verkauf zuzustimmen hat, wenn auf Käufer eine bestimmte Bonität nachweisen kann. Wie diese Bonität auszusehen hat, ist näher zu beschreiben. Diese Formulierung ist aber so abzufassen, dass sich sachlich nachvollziehbar und erfüllbar ist. Eine grundsätzliche Untersagung bzw. eine Formulierung, die eine Veräußerung fast unmöglich macht, würden aber dem Gesetzeswortlaut widersprechen (vgl. Rechberger/Kletecka 2004, S 28ff).

Wird der Eigentümer der Stammeinlage auch Eigentümer der Baurechtseinlage, dann geht das Baurecht nicht unter, sondern führt zum Eigentümerbaurecht. Es kommt zu keiner automatischen Löschung des Baurechtes.

2.5.2. Vermietung

Auch die Möglichkeit der Vermietung von Baulichkeiten aufgrund eines Baurechtes ist möglich. Dadurch werden Hauptmietverhältnisse begründet, die – je nach Art der Baulichkeit – ganz, teilweise oder gar nicht dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegen.

2.5.3. Belastung

Eine Belastung des Baurechtes, beispielsweise durch Verpfändung, ist möglich und kann auch verbüchert werden. Aus der Sicht des Kreditgebers sinken der Wert des Baurechtes und die damit verbundene Sicherheit jährlich, da das Baurecht irgendwann jedenfalls durch Ablauf endet. Für den Kreditgeber bietet das Baurecht aber dennoch genug Sicherheit, da es nur durch die Erfüllung der Voraussetzungen gem. § 4 Abs. 2 BauRG (Bauzinsrückstand von

mindestens zwei Jahren) vorzeitig gelöscht werden kann. Unter der Einhaltung der Voraussetzungen des § 7 BauRG, ist die Befriedigung im Zuge einer Zwangsversteigerung garantiert.

Für den Fall, dass das Baurecht endet, gehen die Belastungen auf das Grundstück über (vgl. § 9 BauRG).

Der Baurechtsgeber kann natürlich auch die durch das Baurecht belastete Liegenschaft verkaufen, sofern der Baurechtsvertrag keine Einschränkungen dafür vorsieht.

2.6. Problemfälle mit Baurechten in der Praxis

Ein aktuelles Thema ist die Problematik, über die weitere Vorgehensweise bei Baurechtsverträgen, die vor langer Zeit abgeschlossen worden sind und jetzt auslaufen. Baurechtsverträge, die vor ca. 100 Jahren begründet wurden, laufen gerade aus bzw. werden demnächst auslaufen. Damals haben die Vertragsparteien nicht geregelt, was nach dem Ablauf der Baurechtsverträge geschehen soll und zu welchen Konditionen neue Baurechtsverträge abzuschließen sind. Einige der bisherigen Baurechtsnehmer, haben sich auf die Höhe des Bauzinses verlassen und – eben unter Berücksichtigung der Bauzinshöhe - Kredite aufgenommen, die ihrem Budget entsprochen haben. Nunmehr möchten die Baurechtsgeber, im Zuge der neu abzuschließenden Baurechtsverträge aber einen angemessenen Bauzins vereinbaren. Den Baurechtsnehmern sind diese Zinse zu hoch und gehen diese über ihre finanziellen Mittel hinaus. (siehe dazu Anhang 1: Artikel in DER STANDARD vom 14.11.2011; Anhang 2: Artikel im KURIER vom 5.12.2011, Anhang 3: Artikel in der PRESSE vom 8.3.2012)

Für den Fall, dass es zu keiner Einigung über den Neuabschluss eines Baurechtsvertrages kommt, erhalten die Baurechtsnehmer 25% des vorhandenen Bauwertes, obwohl sie ihr gesamtes Kapital und ihre Arbeitsleistung in die Baulichkeiten investiert haben. Äußerst

problematisch ist dies für Personen, die Mindestpensionen beziehen und nicht über die finanziellen Mittel verfügen, um sich ein neues Haus kaufen zu können. Auf der anderen Seite, war den Baurechtnehmern der Ablauf des Baurechtsvertrages bekannt.

Die Schwierigkeit hier eine, für beide Parteien, befriedigende Problemlösung zu finden, geht auch aus dem Beitrag der am 16.3.2012 ausgestrahlten Sendereihe „Ein Fall für Resedarits“ hervor (siehe dazu Anhang 4: Sendung aus der Sendereihe „EIN FALL FÜR RESEARITS“ vom 16.3.2012 zum Thema „Ende von Baurechtsverträgen“).

Auch die Mieter von Genossenschaftswohnungen, deren Wohnungen von Genossenschaften aufgrund von Baurechten errichtet wurden, sind mit Erhöhungen konfrontiert. Die Genossenschaften, als Vermieter der Genossenschaftswohnungen, verrechnen dem Mieter den Bauzins als Mietzinsbestandteil weiter. Der Bauzins ist für die Genossenschaft nur ein Durchlaufposten. Eine Erhöhung des Bauzinses trifft also dann die Mieter, da sich deren Miete dadurch massiv erhöhen kann (siehe dazu Anhang 5: Artikel auf der Homepage der Mietervereinigung vom 2.2.2011).

3. Das Superädifikat

Das Superädifikat seit 1916 ist in § 435 ABGB geregelt. Diese Regelung ist fast unverändert.

Im Gegensatz zum Baurecht, sind Superädifikate in keinem eigenen Gesetz geregelt.

3.1. Grundlagen und Begriffsbestimmungen

Neben dem Baurecht und dem kaum bekannten Kellereigentum, gibt es noch eine weitere Ausnahme zum Grundsatz „superficies solo cedit“ – das Superädifikat. Bei einem Superädifikat (auch: Überbauten, Zeitbauten genannt), handelt es sich um ein „Gebäude auf fremden Grund, dass dort nicht auf Dauer verbleiben soll“, z.B. Praterhütten, Baracken, Schrebergartenhäuser, Würstelstände. Insbesondere sind Würstelstände auf Rädern und mobile Verkaufsstände von Superädifikaten abzugrenzen, da die Verbindung zur Liegenschaft fehlt und es sich hierbei um „schlicht bewegliche Sachen“ handelt. Das bekannteste Superädifikat ist die Wirtschaftsuniversität Wien im 9. Wiener Gemeindebezirk, die auf einem Grundstück der ÖBB errichtet worden ist.

Die handelnden Personen werden als Bestandgeber und Bestandnehmer bezeichnet. Der Bestandgeber, ist der Liegenschaftseigentümer, der die Liegenschaft vermietet, verpachtet oder unentgeltlich zur Verfügung stellt. Der Bestandnehmer, mietet, pachtet oder erhält die Liegenschaft unentgeltlich zur Verfügung gestellt und wird Eigentümer an den zu errichtenden Baulichkeiten. Ein Superädifikat auf eigenem Grund ist nicht möglich (vgl. Iro 2000, S. 10)

Das Gebäude, das errichtet wird, wird Superädifikat genannt. Superädifikate sind selbständige Gebäude. Einzelne Gebäudeteile können keine Superädifikate sein (vgl. OGH vom 30.6.1992, 5 Ob 94, 95/1992). Superädifikate müssen komplett neu errichtet werden. Sollten bereits

bestehende Teile bei der Errichtung einbezogen werden, scheidet die Superädifikatsfähigkeit aus.

Auch für die Inbestandgabe von Liegenschaften für die Errichtung von Superädifikaten ist das Stift Klosterneuburg bekannt, da das Stift über sehr viel Grundbesitz in Floridsdorf, in Donaustadt (Alten Donau), in Klosterneuburg und in Langenzersdorf verfügt. Bestandnehmer sind neben den privaten Haushalten auch Unternehmen, die Büro- und Betriebsgebäude, sowie ganzen Hotels auf Liegenschaften des Stiftes errichten.

3.2. Entstehung

Ein Superädifikat entsteht durch die Bauführung (dh. durch Errichtung des Gebäudes) mit der Absicht, dass das Bauwerk nicht stets auf diesem fremden Grund verbleiben soll (vgl. § 435 ABGB). Zwischen dem Grundeigentümer und dem Errichter des Bauwerkes wird ein Bestandvertrag (Miet- oder Pachtvertrag, Leihe, Prekarium, Servitut) abgeschlossen. Es besteht keine rechtliche Notwendigkeit diesen Bestandvertrag schriftlich abzuschließen und diesen im Grundbuch zu verbüchern. Eine Verbücherung ist im Hinblick auf die Kündigungsmöglichkeiten im Falle des Verkaufs empfehlenswert, da für den Erwerber ersichtlich wird, dass ein Bestandvertrag abgeschlossen worden ist. Wird der Bestandvertrag im Grundbuch verbüchert, dann wird er im C-Blatt (auch: Lastenblatt) des Grundbuches verbüchert, da es sich um eine Belastung der Liegenschaft handelt.

Das wesentliche Kriterium für die Entstehung des Superädifikates, ist die mangelnde Belassungsabsicht (vgl. Rechberger/Kletecka 2004, S 93ff).

Die mangelnde Belassungsabsicht kann sich aus:

- einem befristeten Bestandverhältnis, dessen Laufzeit kürzer als die Nutzungsdauer des Bauwerkes ist,
- dem äußeren Erscheinungsbild, das darauf schließen lässt, dass das Bauwerk nicht auf Dauer dort verbleiben soll, (Je leichter und – aus wirtschaftlicher Sicht – günstiger das Bauwerk entfernt und an einer anderen Stelle wieder errichtet/aufgestellt werden kann, desto eher ist eine mangelnde Belassungsabsicht nachvollziehbar.)
- der Zweckwidmung ergeben (vgl. OGH vom 8.3.2007, 2 Ob 242/05k).

Auch bei unbefristeten Bestandverträgen, kann die mangelnde Belassungsabsicht dahingehend argumentiert werden, dass diese Verträge aufgelöst oder gekündigt werden können. Dies ist jedoch strittig.

Abb. 4: Beispiel für ein Schrebergartenhaus



Abb. 5: Würstelstand



Quelle Abb. 4: http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/3/3d/L%C3%B6ns_Park_Gartenhaus.jpg

Quelle Abb. 5: <http://www.wuerstelstandleo.at>

Das wohl bekannteste „Parade“-Beispiel für die Schwierigkeit der Erkennbarkeit eines Superädifikates, ist die Wirtschaftsuniversität Wien. An ihr zeigt sich deutlich, dass kaum jemand auf die Idee kommen würde, aufgrund der eben genannten Kriterien, ein Superädifikat zu vermuten. Der Blick ins Grundbuch ist daher unverzichtbar.

Abb. 6: Wirtschaftsuniversität Wien



Abb. 7: Wirtschaftsuniversität Wien



Quelle: Abb. 6. und Abb. 7.: <http://www.wu.ac.at/structure/about/picturelibrary>

Die „mangelnde Belassungsabsicht“ muss bereits bei Beginn der Bauführung vorliegen und sollte ausreichend dokumentiert sein. Durch eine später gefasste „mangelnde Belassungsabsicht“, kann ein Bauwerk nicht in ein Superädifikat „umgewandelt“ werden.

Anzumerken ist, dass neben der rechtlichen Sicherheit, insbesondere für die Fälle, in denen kein mündlicher Bestandvertrag abgeschlossen wird, die gute Dokumentation wer Eigentümer durch Bauführung ist, also wer die Rechnungen bezahlt, für die steuerliche Behandlung wichtig ist.

In der Praxis stellt sich die Frage, ob ein Gebäude auch tatsächlich ein Superädifikat ist, wenn es zu einem Insolvenzverfahren kommt.

3.3. Rechtsnatur und Inhalt

Grundsätzlich werden Superädifikate als „bewegliche Sache“ qualifiziert (Gegenschluss vgl. § 297 ABGB). Es gibt jedoch Bereiche, wo Superädifikate durchaus als „unbewegliche

Sache“ behandelt werden. Dies ist der Fall, wenn es um die Berechnung von Gewährleistungsansprüchen geht, da bei Superädifikaten die Gewährleistungsfristen für unbewegliche Sachen (vgl. §932 ABGB) zur Anwendung kommen. Insbesondere unter Berücksichtigung der Verdinglichung von Belastungs- und Veräußerungsverboten und Vorkaufs- und Wiederkaufsrechten, der Anwendbarkeit des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, spricht die Gesamtbetrachtung für eine unbewegliche Sache.

Es besteht weiters die Möglichkeit, dass mehrere Personen Eigentümer eines Superädifikates werden können. Dies kann allerdings nur in Form von Miteigentum erfolgen. Die Begründung von Wohnungseigentum sowie die dafür notwendige Parifizierung, scheiden mangels Grundanteil, aus.

3.4. Dauer, Zeitablauf, Beendigung und Kosten

3.4.1. Dauer

Es gibt für die Dauer des Grundnutzungsverhältnisses weder eine Unter- noch eine Obergrenze. Die Dauer ist im Hinblick auf die mangelnde Belassungsabsicht adäquat zu gestalten.

3.4.2. Zeitablauf und Beendigung

Was am Ende der Laufzeit des Grundnutzungsverhältnisses mit dem Superädifikat geschieht, obliegt der freien Parteienvereinbarung. Die Parteien können vereinbaren, dass das Superädifikat am Ende der Laufzeit des Grundnutzungsverhältnisses in das Eigentum des Bestandgebers übergeht. Dies kann entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen. Ebenso ist denkbar, dass der Bestandnehmer am Ende der Laufzeit das Superädifikat abzutragen hat und die Liegenschaft geräumt von Fahrnissen an den Bestandgeber zu übergeben hat.

Ist im Bestandvertrag darüber keine Einigung erzielt worden, dann verliert der Superädifikatseigentümer trotz Zeitablauf oder Beendigung des Grundnutzungsverhältnisses das Eigentum am Superädifikat nicht (vgl. Bittner 2007 S.62). Das Superädifikat wächst auch nicht automatisch dem Liegenschaftseigentümer an. Der Modus – in Form der Urkundenhinterlegung – ist zwingend einzuhalten.

3.4.3. Kosten

Folgende Kosten und Abgaben fallen (neben den Verwaltungs- und Verfahrenskosten, Anliegerleistungen, Aufschließungskosten), im Zuge der Begründung eines Bestandverhältnisses an:

- Honorar für den Rechtsanwalt- oder/und Notar,
- Rechtsgeschäftsgebühr und
- Eingabegebühr .

Wird ein Superädifikat verkauft, fallen folgende Kosten an:

- Honorar für den Rechtsanwalt- oder/und Notar,
- Rechtsgeschäftsgebühr,
- Eintragungsgebühr oder Eingabegebühr bei Gericht und
- Grunderwerbsteuer

Bei geschickter Vertragsgestaltung, kann die Rechtsgeschäftsgebühr sogar nur aufgrund von einer dreijährigen Bestanddauer zu berechnen sein. Betreffend der Grunderwerbsteuer, fallen Superädifikate gem. § 2 Abs 2 GrESTG unter den Begriff „Grundstücke“ und sind daher grunderwerbsteuerlich wie diese zu behandeln (vgl. Rechberger/Kletecka 2004, S 377).

3.5. Verwertung von Superädifikaten

Superädifikate können verkauft, vermietet oder belastet werden.

3.5.1. Verkauf

Ob ein Superädifikat verkauft werden kann oder nicht, richtet sich nach dem Bestandvertrag. Darin ist zu regeln, ob grundsätzlich ein Verkauf des Superädifikates möglich ist und wenn ja, dann unter welchen Voraussetzungen das Superädifikat verkauft werden kann. Wird das Superädifikat verkauft, dann benötigt der Käufer das Grundnutzungsrecht und muss in den bestehenden Bestandvertrag eintreten bzw. einen neuen Bestandvertrag mit dem Liegenschaftseigentümer abschließen. Ohne Grundnutzungsrecht könnte der neue Eigentümer des Superädifikates gar nicht zu seinem Superädifikat gelangen, da er dafür die Liegenschaft betreten muss.

Da der Errichter, also der erste Eigentümer des Superädifikates, im Grundbuch und in der Urkundensammlung grundsätzlich gar nicht zu finden ist, kann er, beispielsweise aus Gründen der Publizität, die Baubestätigung in die Urkundensammlung einreihen lassen.

Im Gegensatz zum erstmaligen Erwerb, wo der Erwerb durch die Bauführung erfolgt, ist beim Erwerb des Eigentumsrechtes am Superädifikat ein Titel (Kaufvertrag) und ein Modus erforderlich. Der Modus wird durch die Hinterlegung des Kaufvertrages im Grundbuch (sogenannte „Urkundenhinterlegung“ nach §19 UHG) gesetzt. Dies gilt auch, wenn der Liegenschaftseigentümer selbst das Superädifikat ankauft.

Es gibt daher zwei Verträge die vom Käufer abzuschließen sind. Es muss ein Kaufvertrag für das Superädifikat abgeschlossen werden und der Käufer muss entweder in das bestehende Vertragsverhältnis eintreten oder mit dem Liegenschaftseigentümer einen neuen Bestandvertrag abschließen.

Für den Bestandnehmer und Eigentümer am Superädifikat, ist es daher sinnvoll, dass eine Regelung in den Bestandvertrag aufgenommen wird, dass der Bestandgeber mit der Veräußerung einverstanden sein muss, da dadurch das Superädifikat verwertbar ist.

Für den Bestandgeber ist es wiederum günstig, wenn der Eintritt in das Bestandverhältnis an die gute Bonität eines potentiellen Käufers gebunden ist.

Für die Verbesserung der Verwertungsmöglichkeiten ist zu beachten, dass im Falle der Veräußerung des Superädifikates und der damit verbundenen Übertragung (dem damit verbundenen Eintritt) in das Bestandverhältnis geregelt ist, dass der Bestandgeber auf die – nach § 12a MRG – mögliche Bestandzinsanhebung verzichtet.

3.5.2. Vermietung

Ob der Eigentümer des Superädifiktes dieses auch vermieten kann, richtet sich nach der Vereinbarung im Bestandvertrag. Je nach Superädifikat kann bei der Vermietung die Anwendung des MRG in Frage kommen (vgl. Dinbacher 2009, S. 34 und vgl. Kuprian-Prader 2004, S. 4). Ist dies der Fall, so gelten auch die Obergrenzen der Mietzinsbildung für die einzelnen Mietverträge (vgl. OGH vom 22.4.1995, 5 Ob 50/95).

3.5.3. Belastung

Das Superädifikat kann auch belastet werden. In diesem Fall wird das Pfandrecht nicht im Grundbuch im C-Blatt verbüchert, sondern erfolgt ebenfalls durch Urkundenhinterlegung. In der Praxis kommt eine Belastung von Superädifikaten selten vor, da im Vergleich zum Grundbuch, auf die Vollständigkeit und Richtigkeit der Urkundensammlung, in der die entsprechende Urkunde zu hinterlegen ist, nicht vertraut werden kann. Ein Blick in einen Grundbuchsauszug, zeigt maximal das Bestehen eines Bestandvertrages und im A2-Blatt (= Gutbestandsblatt 2. Abteilung) die Anmerkung eines Superädifikates.

Abb 8: Grundbuchsauszug mit Anmerkung eines Superädifikates

GRUNDBUCH 01703 Kierling			EINLAGEZAHL 724	
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg				
*****			ABFRAGEDATUM 2012-03-16	
Letzte TZ 3467/2010				
***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
1637/17	Baufl.(begrünt)	* 86		
1637/19	Baufl.(begrünt)	* 114		
1639/3	GST-Fläche	* 463		
	Baufl.(Gebäude)	171		
	Baufl.(begrünt)	292	August Spanny-Gasse 31	
			Oberst Schmid-Gasse 1	

A1-Blatt nur auszugsweise wiedergegeben

		Oberst Schmid-Gasse 4			
1673/14	Wald	27856			
1673/15	Wald	43575			
GESAMTFLÄCHE		82614			
***** A2 *****					
1	a	1827/1960	1536/1986	Bauplatz (auf) Gst	1640/2 1640/3 1640/6 1640/8 -
					1640/10 1640/16 1640/17 1639/4 1639/5 1639/5 1639/9 - 1639/16
	b	1814/1984	in LNR 1a berücksichtigt		
2	a	1827/1960	Verpflichtungen gem Bescheid 1959-05-15		
3	a	2658/1966	Bauplatz (auf) Gst 1640/16 1640/17		
4	a	2658/1966	Verpflichtungen gem Bescheid 1964-09-30		
7	a	3479/1983	Erbauung eines Hauses (auf) GSt 1639/10		
19	a	1277/1991	Superädifikat auf Gst 1640/6		
21	a	3091/1992	Abschreibung Gst 1639/11 1639/19 nach EZ 2000		
22	a	1697/2010	Urkundenhinterlegung hins Gst 1640/8		
23	a	3467/2010	Urkundenhinterlegung hins Gst 1640/2		
***** B *****					
1	ANTEIL: 1/1				
	Chorherrenstift Klosterneuburg				
	ADR: Stiftspl. 1 3400				
	a 710/1946 Bescheid 1946-12-04 Eigentumsrecht				
***** C *****					
1	gelöscht				
***** HINWEIS *****					

Quelle: Grundbuch, Stand 16.3.2012

Erwirbt der Bestangeber, das Superädifikat, so kommt es zur Vereinigung des Eigentums an der Liegenschaft mit dem Eigentum am Superädifikat. Es entsteht die sogenannte „Eigentümeridentität“. Dies hat zur Folge, dass das Superädikat untergeht und vom Liegenschaftseigentümer später nicht mehr als selbständiges Superädikat verwertet werden

kann. Der Liegenschaftseigentümer kann nur mehr das Grundstück samt Gebäude verkaufen oder als Baurechtsgeber, ein Baurecht begründen.

4. Zusammenfassung und Vergleich von Baurecht und Superädifikat

Genauso schwierig, wie das Erkennen, dass es sich bei einem Gebäude um ein Baurecht oder ein Superädifikat handelt, ist das Unterscheiden von Baurechten und Superädifikaten, da es keine klar erkennbaren und voneinander abgrenzbaren Anwendungsbereiche gibt. Meistens wird erst nach einem Blick ins Grundbuch feststellbar, dass es sich bei dem betreffenden Gebäude um ein Bauwerk auf fremdem Grund handelt. Dies ist auch die Gemeinsamkeit, die Baurechte und Superädifikate haben: Der notwendige Blick ins Grundbuch.

Aus diesem Grund, fordert die Rechtsanwaltskammer und die Notariatskammer schon längere Zeit eine gesetzliche Änderung und die Bereinigung sämtlicher gesetzlicher Unklarheiten. Anfang März hat eine Arbeitsgruppe bereits einen Gesetzesvorschlag an das Bundesministerium für Justiz übermittelt. (vgl. [www. Notar.at](http://www.Notar.at) in Anlage 8.)

Schon bei der Begründung sind Baurechte und Superädifikate sehr unterschiedlich. Das Baurecht entsteht erst nachdem die Verbücherung des notariell beglaubigten Baurechtsvertrages im Grundbuch durchgeführt worden ist. Hingegen reicht es beim Superädifikat aus, einen mündlichen Bestandvertrag für die Grundstücksnutzung, abzuschließen. Bei der Verwertung haben sie allerdings wieder gemeinsam, dass die Berücksichtigung des jeweiligen Vertrages (Baurechtsvertrag und Bestandvertrag) erforderlich ist.

Bei Baurechtsverträgen sind die engen Bestimmungen des Baurechtsgesetzes einzuhalten. Im Vergleich dazu, sind bei Bestandverträgen nicht einmal Formerfordernisse einzuhalten.

Der große Vorteil des Baurechts besteht in der Verbücherung des Baurechts und der sichereren Belastungsmöglichkeit, da die Belastungen im Grundbuch erkennbar sind.

Andererseits ist die Attraktivität des Superädifikates durch die Freiheit in der Vertragsgestaltung und durch die günstigere Stellung im abgabenrechtlichen Bereich gegeben.

Eine klare Aussage, ob dem Baurecht oder einem Superädifikat der Vorzug gegeben werden soll, kann daher nicht generell getroffen werden.

5. Umfrage zu Superädifikaten und Baurechten

Um einen Überblick zu bekommen, was potentielle Käufer über das Bestehen von Baurechten und Superädifikaten, über die rechtlichen Rahmenbedingungen und über die Vor- und Nachteile wissen und denken, wurde eine Befragung durchgeführt.

5.1. Einleitung

Die Kernfrage, die beantwortet werden soll, ist ob potentielle Käufer durch den Umstand von einem Kauf abgehalten werden, dass sie nicht auch die Liegenschaft bzw. Liegenschaftsanteile erwerben können, sondern lediglich ein Bauwerk auf fremdem Grund. Dadurch sind sie zwar Eigentümer des Gebäudes, aber es entsteht eventuell nicht das Gefühl etwas zu „besitzen“. Nicht außer Acht zu lassen, ist natürlich auch der damit verbundene Vorteil, überhaupt in die Situation zu kommen, Eigentum anschaffen zu können, da die Kosten für den Grundkauf entfallen und sich somit die Finanzierbarkeit eines Eigenheimes erst bewerkstelligen lässt.

Die Befragung wurde mittels anonymisierten Fragebogen durchgeführt, der an unterschiedliche Personen (Alter, Geschlecht, Ausbildung, Beruf, Wohnsituation) erging. Der Link wurde jedoch nur an Personen übermittelt bzw. wurden die Personen ersucht nur teilzunehmen, wenn sie in Wien und in der Umgebung von Wien wohnen. Die örtliche Einschränkung wurde deshalb vorgenommen, da Superädifikate und Baurechte in Ballungszentren einen anderen Stellenwert haben, als beispielsweise in ländlichen Gebieten bedingt durch:

- den erhöhten Wohnbedarf,
- das eingeschränkte Angebot an Liegenschaften und Wohnungen und

- die hohen Grundstückspreise

Abseits der Ballungszentren werden zwar auch Gebäude auf Superädifikats- oder Baurechtsbasis errichtet, jedoch seltener unter den zuvor genannten Kriterien.

Eine weitere Einschränkung bei der Befragung wurde dahingehend vorgenommen, dass es nur um den Ankauf von Wohnliegenschaften zur Deckung des Eigenbedarfes geht.

Klar abzugrenzen ist der Ankauf von Objekten für den gewerblichen Bereich. Im gewerblichen Bereich sind grundsätzlich ganz andere Bedürfnisse abzudecken. Viele gewerbliche Objekte (z.B. Lagerhallen, Werkshallen), die auf fremdem Grund errichtet werden, haben einen ganz anderen Verwendungszweck und meist eine kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauer, sodass der Bedarf einer langfristigen Belassungsabsicht meist gar nicht besteht.

Gewerbliche Objekte unterscheiden sich auch hinsichtlich der emotionalen Bindung, die die Eigentümer gegenüber den Objekten, im Vergleich zum Eigenheim haben. Eine aktuelle Studie des Markt- und Meinungsforschungsinstituts Fessel-GfK im Auftrag der Raiffeisen Bausparkasse hat ergeben, dass die *„eigenen vier Wände als geschützter Bereich immer mehr an Wert erlangen, da der Druck in der Arbeitswelt zunimmt. Die Menschen brauchen einen Platz, wo sie sich zurückziehen“* (siehe Anhang 7. Artikel von der Homepage der Raiffeisen Bausparkasse).

Weiters ist anzumerken, dass viele Unternehmen und Gemeinden bewusst ihre Gebäude in Form von Bauwerken auf fremdem Grund errichten und diese dann mittels Leasingfinanzierung finanzieren, um in den Genuss von steuerlichen Vorteilen zu kommen. Wie beliebt diese Finanzierungsform ist, zeigt sich auch dadurch, dass fast jede Bank eine eigene Tochtergesellschaft für Leasingfinanzierungen gegründet. (Bank Austria-Konzern ->

„UniCredit Leasing“; Erste Bank-Konzern -> „Immorent AG“; Raiffeisen-Konzern -> „Raiffeisen-Leasing“ usw.)

Abb. 9: Auszug aus der Tabelle der Erfahrungswerte zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer

Bauliche Anlage	Besonderheit	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Containerbauten		15 – 30
Gewerbe- und Industriegebäude, Werkstätten	Massiv, konventionell	30 – 60
	Besond. Beanspruchung	20 - 40
Lagerhäuser		20 – 40
Einkaufszentren und Selbstbedienungsmärkte		20-40
Ein- und Zweifamilienhäuser	Je nach Bauweise	50 – 120
Wohn- und Geschäftsgebäude	gemischt genutzt; nach Art der Nutzungsverhältnisse	50 - 120

Quelle: Bienert, Sven/Funk, Margarete (2009): Immobilienbewertung Österreich. 2. Auflage. Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie. S. 288f

Festzuhalten ist, dass sogar Hotels in Form von Superädifikaten errichtet werden, wie beispielsweise das Hotel Park Inn in der Wagramer Straße in Wien. In derartigen Fällen ist meist die Lage ausschlagend und der Umstand, dass der Grundstückseigentümer – das Stift Klosterneuburg – keine Liegenschaften verkauft. Der Errichter des Hotels steht somit vor der Wahl, entweder das Hotel an dieser Stelle als Superädifikat oder – mangels Grundstück - gar kein Hotel in dieser näheren Umgebung zu errichten.

Neben der rein wirtschaftlichen Nutzungsdauer und den sachlichen Vor- und Nachteilen, sind die emotionale Bindung zum Eigenheim und die damit verbundene Bereitschaft auch unwirtschaftliche Investitionen, als Investitionen, die ein Dritter nicht tätigen würde, zu tätigen zu beachten. Durch regelmäßige und intensive Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten, kann die Lebensdauer über die durchschnittliche wirtschaftliche Lebensdauer hinaus verlängert werden. Natürlich kann sich die Lebensdauer durch nicht durchgeführte Arbeiten verkürzen.

5.2. Die Umfrage

Die Umfrage wurde im Februar 2012 und im März 2012 mittels anonymisierten Fragebogen durchgeführt. Die Befragung wurde über die Plattform von „2ask“, einem Internetdienst für Online-Umfragen durchgeführt. Das Ersuchen an der Umfrage teilzunehmen, wurde mittels E-Mails an einen weit gefächerten Personenkreis übermittelt, damit eine gute Streuung der Teilnehmer hinsichtlich Alter, Geschlecht, Ausbildung erzielt werden kann. In diesem E-Mail war einen Link angegeben, über den sie zum Fragebogen gelangt sind. Von den insgesamt 443 Besuchern haben 196 den Fragebogen vollständig ausgefüllt.

Wichtig war, dass die Teilnehmer unterschiedliche Ausbildungswege hinter sich hatten, da eine Befragung von beispielsweise primär Studenten und Absolventen des Fachhochschul-Studienganges Immobilienwirtschaft oder Juristen, aufgrund der einschlägigen Ausbildung, andere Ergebnisse zum Punkt „Rechtssicherheit“ erwarten lassen würde.

5.2.1. Die Teilnehmer

In den folgenden Kapiteln wird die Einteilung der Teilnehmer nach Geschlecht, Familienstand und Alter näher erläutert.

5.2.1.1. Teilnehmer nach Geschlecht

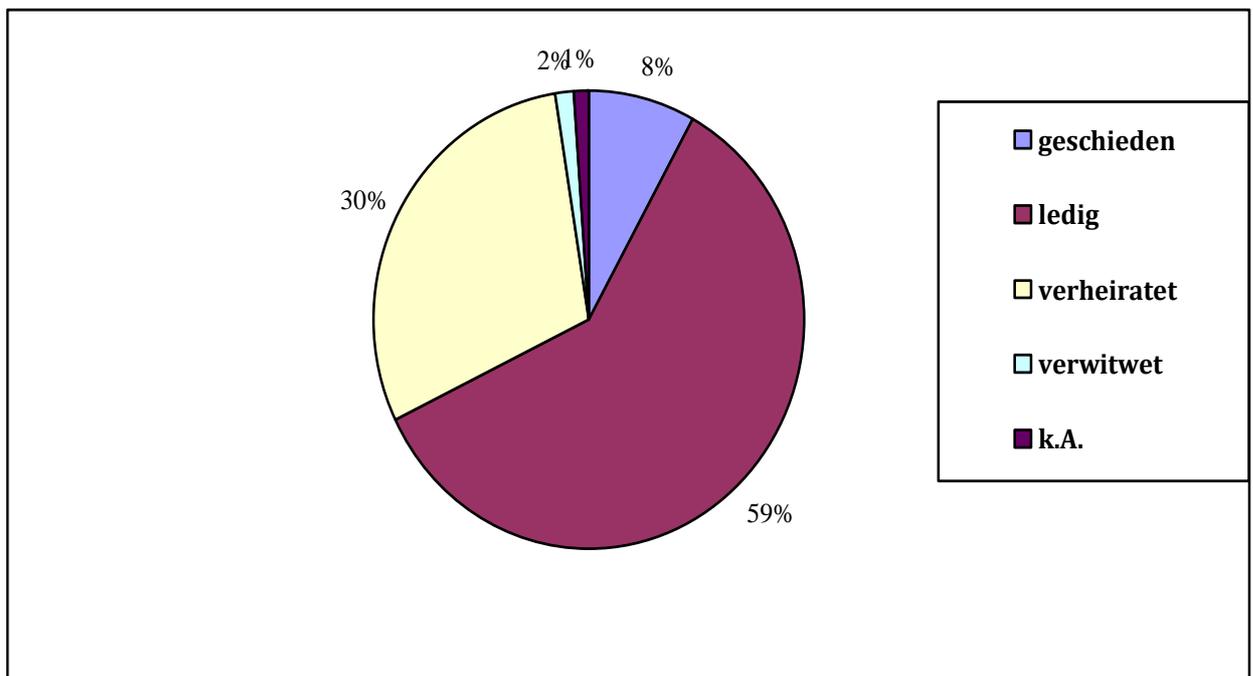
An der Umfrage haben 102 Männer, das entspricht einem Anteil von 52% und 94 Frauen, das entspricht einem Anteil von 48% teilgenommen. Das Geschlechterverhältnis der Teilnehmer ist sehr ausgewogen.

5.2.1.2. Teilnehmer nach Familienstand

Bei der Umfrage haben:

- 16 Teilnehmer angegeben, dass sie geschieden sind, das sind 8% der Gesamtbefragten
- 117 Teilnehmer angegeben, dass sie ledig sind, das sind 59% der Gesamtbefragten,
- 78 Teilnehmer angegeben, dass sie verheiratet sind, das sind 30% der Gesamtbefr.
- 3 Teilnehmer angegeben, dass sie verwitwet sind, das sind 2% der Gesamtbefr. und
- 2 Teilnehmer haben keine Angaben gemacht, das ist 1% der Gesamtbefragten.

Abb. 10: Familienstand der Teilnehmer



Quelle: Eigene Darstellung

5.2.1.3. Teilnehmer nach Alter

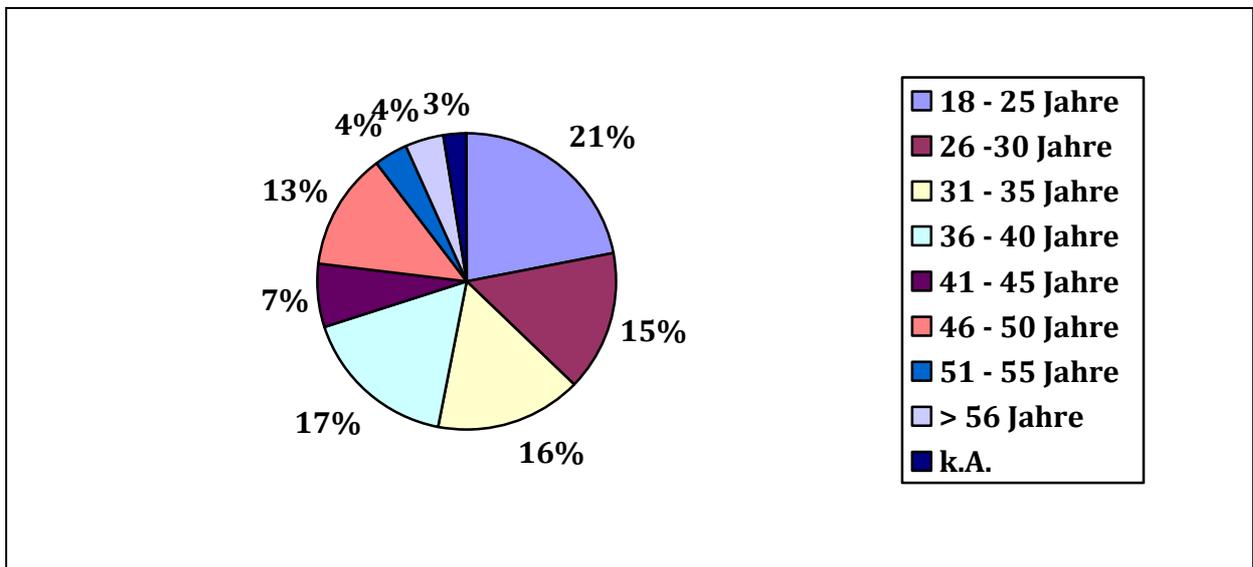
Die Teilnehmer sind zwischen 18 – 76 Jahre alt und werden in folgende Gruppen gegliedert:

Abb. 11: Teilnehmer nach Altersklasse, Tabelle

Gruppe	Altersklasse nach Jahren	Anzahl TN	Anzahl TN und Σ	TN in%	TN in % und Σ
1	18 - 25	43	43	21%	21%
2	26 – 30	30	73	15%	36%
3	31 – 35	31	104	16%	52%
4	36 – 40	33	137	17%	69%
5	41 – 45	14	151	7%	76%
6	46 – 50	25	176	13%	89%
7	51 – 55	7	183	4%	93%
8	> 56	8	191	4%	97%
9	k.A.	5	196	3%	100%

Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 12: Teilnehmer nach Altersklasse, Grafik



Quelle: Eigene Darstellung

Anhand der Grafik und der Tabelle ist zu sehen, dass die Teilnehmer, bis 45 Jahre 76% der Teilnehmer repräsentieren. Das heißt, dass 76% der Aussagen von einem Personenkreis stammt, die einer Altersklasse angehören, die üblicherweise den Ankauf eines Eigenheimes tätigt.

Statistisch gesehen liegt der arithmetische Altersdurchschnitt bei 35,28 Jahre (bei einer Standardabweichung von 11,37 Jahren).

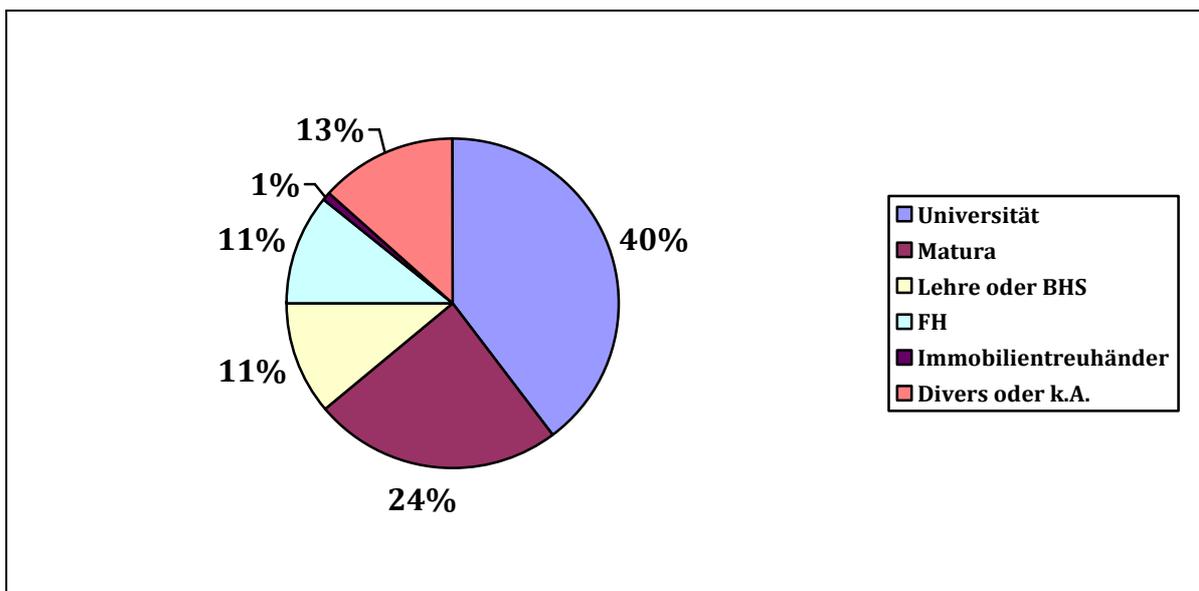
5.2.1.4. Teilnehmer nach Ausbildung

Bei der Umfrage haben:

- 78 Teilnehmer angegeben, dass sie eine Universität besucht haben bzw. noch besuchen, das sind 40% der Gesamtbefragten,
- 47 Teilnehmer angegeben, dass sie einen Maturaabschluss haben, das sind 24%

- 22 Teilnehmer angegeben, dass sie eine Lehre oder eine berufsbildende höhere Schule ohne Matura absolviert haben bzw. noch absolvieren, das sind 11%,
- 21 Teilnehmer angegeben, dass sie eine Fachhochschule besucht haben bzw. noch besuchen, das sind 11%,
- 2 Teilnehmer angegeben, dass sie die Immobilientreuhänderausbildung abgeschlossen haben, das ist 1% und
- 26 Teilnehmer haben diverse andere Ausbildungen gemacht, die zu den oberen Gruppen nicht zuteilbar waren bzw. haben keine Angaben gemacht, das sind 13%.

Abb. 13: Teilnehmer nach Ausbildung

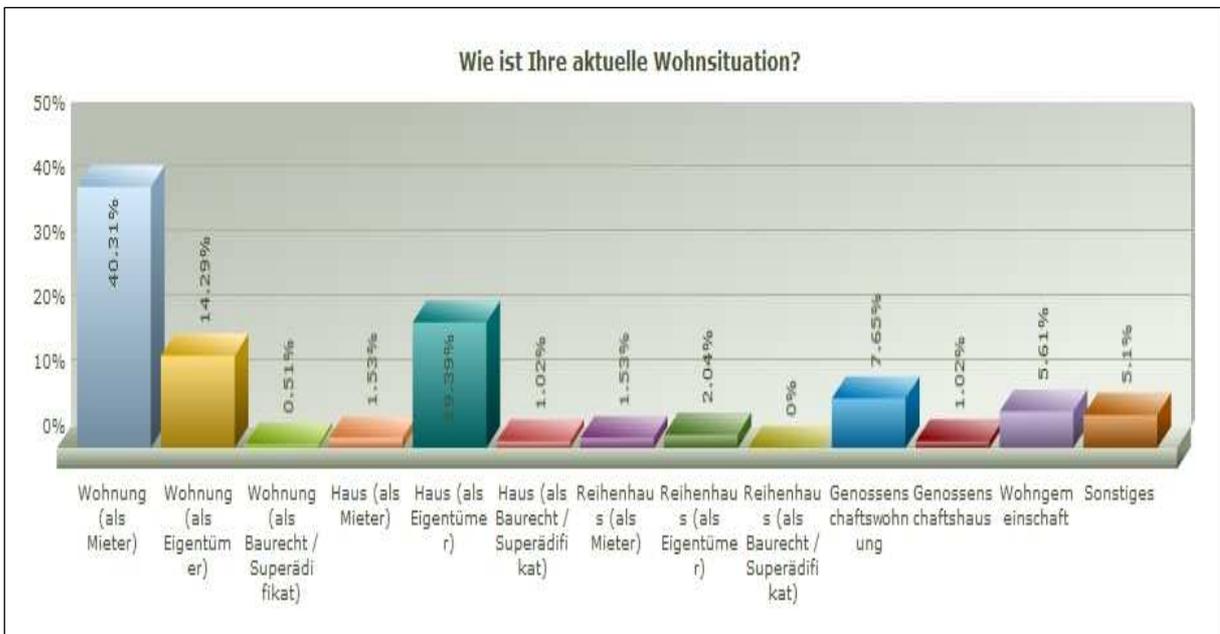


Quelle: Eigene Darstellung

5.2.2. Die aktuelle Wohnsituation der Teilnehmer

Die erste Frage behandelt die aktuelle Wohnsituation. Diese Frage wurde gestellt, um festzustellen, wie viel Prozent der Umfrageteilnehmer bereits in einem Eigenheim, das sich in ihrem Eigentum befindet wohnen:

Abb. 14: Aktuelle Wohnsituation der Teilnehmer



Quelle: Eigene Darstellung

62,76% - also fast zwei Drittel - der Umfrageteilnehmer wohnen in Wohnungen. 35,72% der Umfrageteilnehmer – also ein gutes Drittel – wohnen bereits in der eigenen Immobilie. Im Vergleich dazu wohnen nur 1,53% - das sind bei 196 Umfrageteilnehmern drei Personen – in einem „Bauwerk auf fremdem Grund“.

5.2.3. Geplanter Eigentumserwerb

Auf die Frage, ob der Erwerb eines Eigenheims geplant ist, haben 41,84% der Teilnehmer angegeben, dass sie den Ankauf einer Immobilie planen. 22,45% der Umfrageteilnehmer sind noch unentschlossen und 35,71% möchten dies nicht oder nicht mehr tun, da sie entweder bereits in der eigenen Immobilie wohnen oder aus anderen Gründen beispielsweise um beruflich flexibel zu bleiben, keine eigenen Immobilien erwerben möchten.

Abb. 15: Ergebnis zur Umfrage zur Absicht Eigentum zu erwerben

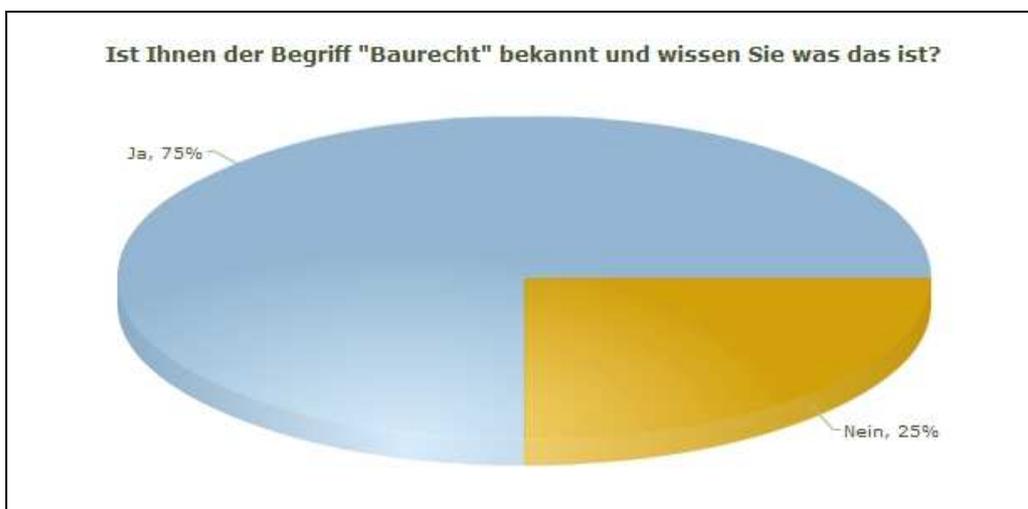


Quelle: Eigene Darstellung

5.2.4. Kenntnisse über „Baurecht“ und „Superädifikat“

Obwohl nur 1,53 % und somit drei Teilnehmer der Umfrage in einem Bauwerk auf fremdem Grund wohnen, kennen überraschenderweise 75% der Teilnehmer den Begriff „Baurecht“.

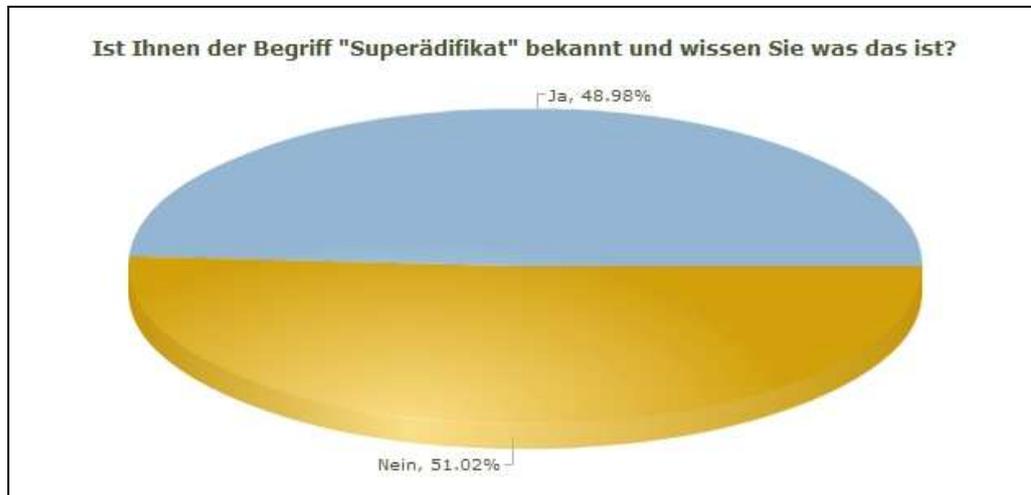
Abb. 16: Ergebnis zur Umfrage, ob der Begriff „Baurecht“ bekannt ist



Quelle: Eigene Darstellung

Im Vergleich zu den 75% der Teilnehmer, wissen nur 50% der Teilnehmer was ein Superädifikat ist.

Abb. 17: Ergebnis zur Umfrage, ob der Begriff „Superädifikat“ bekannt ist



Quelle: Eigene Darstellung

5.2.5. Ankaufsbereitschaft von Bauwerken auf fremdem Boden

Bevor die Teilnehmer diese Frage im Fragebogen zu beantworten hatten, wurde das Wesen des Baurechtes und des Superädifikates kurz und mit einfachen Worten erklärt, damit bei der Beantwortung der Frage von richtigen Grundlagen ausgegangen werden konnte.

Bei der Frage, ob die Teilnehmer ein Gebäude auf Superädifikats- oder Baurechtsbasis kaufen würden, haben sich 64,29 % – also fast zwei Drittel – dagegen ausgesprochen. Fast 10% der Teilnehmer könnten sich dies vorstellen und 12,76% machen den Ankauf vom Objekt abhängig. Folglich schließen 12,76% den Ankauf von einem Bauwerk auf fremden Grund nicht kategorisch aus, sondern machen ihn von weiteren Kriterien abhängig.

Abb. 18: Ergebnis zur Umfrage, zur Ankaufsbereitschaft

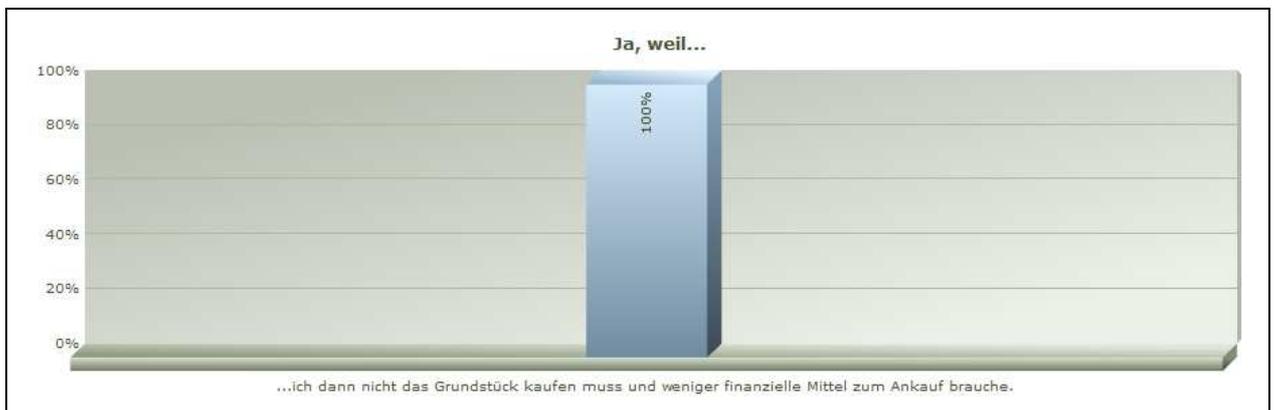


Quelle: Eigene Darstellung

5.2.5.1. Gründe für einen Ankauf

Die Teilnehmer, die sich einen Ankauf eines Superädifikates oder eines Baurechtes vorstellen können, würden dies tun, da sie sich beim Ankauf den Kaufpreis für den Grund sparen.

Abb. 19: Ergebnis zur Umfrage, zur Begründung der Ankaufsbereitschaft



Quelle: Eigene Darstellung

Da bei dieser Frage die Möglichkeit bestanden hat, die Antwort näher zu präzisieren bzw. zu ergänzen, haben die Teilnehmer noch folgende Begründungen und Ergänzungen abgegeben:

- Als weiteres Argument für den Ankauf eines Superädifikates wurde die „günstige Gelegenheit“, die zu nutzen wäre und darin besteht, dass die Grundstücksrente sehr gering ist bzw. das Mieten in einem günstigeren Verhältnis zum Kauf stehe.
- Andere Teilnehmer haben angegeben, dass das Angebot in der bevorzugten Wohngegend an verfügbaren Liegenschaften so gut wie nicht vorhanden ist, wohl aber Pachtgründe.
- Ein Teilnehmer berichtete von dem Fall, bei dem es um Grundstücke an einem See geht, die vom Eigentümer grundsätzlich nur verpachtet werden. Um ein derartig beliebtes Grundstück zu bekommen, steht hier nur die Möglichkeit der Pacht oder Miete offen.
- Auch die bisherige positive Erfahrung, die ein Teilnehmer geschildert hat, ist für ihn ein Grund, eventuell nochmals ein Superädifikat zu erwerben.
- Mehrere Teilnehmer könnten sich einen Ankauf vorstellen, wenn die rechtliche Situation im Hinblick auf die Eigentümerstellung am Gebäude und als Bestandnehmer an der Liegenschaft, den Bestand, Um- und Zubaumöglichkeiten und der Verkauf und seine Folgen, ausreichend geklärt wären. Dies ist ein sehr praktischer Zugang, da bei ungünstigen, unvollständigen und fehlerhaften Verträgen ein Superädifikat und ein Baurecht eine teure Angelegenheit werden können.
- Für einige Teilnehmer war ein Grund, sich für ein Superädifikat zu entscheiden, der Umstand, dass es keine Erben gibt und daher das vorhandene Geld nicht in einen Grund investiert werden sollte, sondern in andere Werte zu investieren ist. Die

Überlegung ist schlüssig, da dadurch der Vorteil eines eigenen Hauses gegeben ist und auf der anderen Seite, das Kapital, das sonst in den Grund investiert worden wäre, beispielsweise für Reisen oder Hobbies, zur Verfügung steht.

5.2.5.2 Gründe gegen den Ankauf von Bauwerken auf fremdem Boden

Bei der Frage, was für die Umfrageteilnehmer gegen einen Ankauf von Bauwerken auf fremdem Boden spricht, haben 10,64 % erklärt, dass ihnen die rechtliche Konstruktion zu kompliziert sei. 41,84% der Teilnehmer haben die Befürchtung geäußert, dass ein Eigenheim ohne Grundanteil schwieriger zu verkaufen sei und nicht den gleichen Wert erzielen würde, wie ein Eigenheim mit Grundanteil.

Da bei dieser Frage eine Mehrfachnennung möglich war, haben auch noch insgesamt 87,23% der Teilnehmer als Grund den Umstand angegeben, dass sie Eigentümer von Eigenheim und Grund/Grundanteil werden möchten.

Abb. 20: Ergebnis zur Umfrage; Argumente gegen einen Ankauf



Quelle: Eigene Darstellung

Da bei dieser Frage die Möglichkeit bestanden hat, die Antwort näher zu präzisieren, haben die Teilnehmer noch folgende Begründungen und Ergänzungen abgegeben:

- Für mehrere Teilnehmer sind Bauten auf fremdem Grund beispielsweise mit dem Gefühl der Rechtsunsicherheit verbunden und mit vorprogrammierten Problem behaftet, dass ein Ankauf für sie gänzlich ausscheidet. Die Teilnehmer haben das Gefühl, dass das Eigentumsrecht am Gebäude am besten abgesichert ist, wenn es mit dem Eigentumsrecht am Grund verbunden ist. Auch die Gefahr, die aus komplizierten Verträgen entstehen kann, bewerten einige derartig hoch, dass sie weder ein Baurecht noch ein Superädifikat kaufen würden. Aus diesen Gründen, tendiert ein Teil der Teilnehmer dazu, nur ein Gebäude mit Grund kaufen.
- Die besondere Unsicherheit, die sich bei einer allfälligen Verwertung und der damit verbundenen Möglichkeit der Erhöhen von Bestandzins oder Bauzins ergibt, lässt einen weiteren Teilnehmer von einem Gebäude auf fremden Grund Abstand nehmen. Für ihn ist klar, dass dadurch das Baurecht oder das Superädifikat, das anfänglich günstig war, dann teurer käme als ein Ankauf eines Gebäudes samt Grund. Dieses Risiko kann natürlich durch einen gut formulierten und durchdachten Vertrag gelöst werden. Da die meisten potentiellen Käufer aber nicht über eine derartige fachliche Spezialisierung verfügen, wären sie letztlich doch wieder auf eine dritte Person – in diesem Fall – auf einen Notar oder Anwalt angewiesen.
- Ein Teilnehmer erklärte, dass die Gefahr einer Bauzinserhöhung für ihn derartig hoch ist, dass er aus diesem Grund von einem Kauf Abstand nimmt. Dies ist nachvollziehbar, da dies bei schlecht formulierten Verträgen oder beispielsweise bei auslaufenden Baurechtsverträge – wie dies auch aktuell der Fall ist - sein kann (vgl Anhang 1- 5).

- Auch die negative Erfahrung, die ein Teilnehmer bereits gemacht hat, würde ihn davon abhalten wieder ein Gebäude auf fremdem Grund zu erwerben. Der Teilnehmer hat derartig schlechte Erfahrungen gemacht, dass er angegeben hat, es *„sogar zu bereuen, jemals ein Superädifikat gekauft zu haben.“*
- Manche Teilnehmer vermuten, dass ein Superädifikat bzw. ein Baurecht schlechter am Markt zu verkaufen wäre. Damit haben sie nicht Unrecht. Dadurch, dass das Nutzungsrecht mit jedem Jahr weniger wird, sinkt auch der Wert, da die verbleibende Nutzungsdauer kürzer wird und gleichzeitig aber die weitere Verwertungsmöglichkeit. Damit ist die Schwierigkeit gemeint, selbst wieder einen weiteren Käufer zu finden. Da die Nachfrage am Markt nach Baurechten und Superädifikaten ohnehin schon spärliche ist, wird es immer schwieriger einen Käufer zu finden. Eine Wertsteigerung ist daher grundsätzlich nicht zu erwarten.
- Auch das schlechte Gefühl zu haben, dass diese Gebäude "nicht für die Ewigkeit" sind, verschreckt viele, wie sich aus dem Bericht der Raiffeisen Bausparkasse ergibt (siehe Anhang 8). Nicht nur das Bedürfnis nach eigenen vier Wänden, als Rückzugsgebiet ist stärker geworden ist. Die eigene Immobilie stellt, insbesondere in Zeiten von diversen Krisen, eine besondere Form der Altersvorsorge und der Geldanlage dar.
- In diesem Zusammenhang wird auch der Grund genannt, dass man den Nachkommen etwas hinterlassen können möchte und Werte schaffen will. Auch der Gedanke des „Haben wollens“ und des „Besitzens“ wird als umgesetzt gesehen, wenn das Gebäude samt Grundstück ins Eigentum erworben werden kann.
- Ein Teilnehmer argumentiert seinen Wunsch nach Eigentümeridentität an Grund und Gebäude damit, dass das wesentlich Wertvollere das Grundstück und nicht das darauf befindliche Gebäude ist. Gebäude unterliegen einer natürlichen Abnutzung. Im

betrieblichen Bereich werden Gebäude jährlich abgeschrieben und erfahren dadurch eine Wertminderung. Im Vergleich dazu, werden Grundstücke nicht abgeschrieben und somit im Wert gemindert, da ein Grundstück nicht abnutzbar ist.

- Vermehrt haben die Teilnehmer ihre Ablehnung auch damit begründet, dass über einen längeren Zeitraum ein Baurecht unwirtschaftlich und viel teuer ist. Unter der Voraussetzung, dass der Bauzins oder der Bestandzins nicht sehr günstig ist, ist diese Annahme auch richtig. Lediglich die Frage, ab wann der Ankauf des Grundstückes günstiger ist, bleibt offen.

5.3. Zusammenfassung der Umfrage und der Ergebnisse

Die Teilnehmer waren hinsichtlich Alter, Geschlecht, Familienstand und Ausbildung gut gemischt, wodurch ein aussagekräftiges Ergebnis der Umfrage gewährleistet werden kann.

Die Umfrage hat ergeben, dass das Superädikat und das Baurecht – trotz ihres eher geringen Anteils an, zu den am Markt befindlichen Objekten – den Teilnehmern bekannt waren. 75% der Teilnehmer kennen den Begriff „Baurecht“ und 49% der Teilnehmer wissen auch was, sich hinter dem Begriff „Superädikat“ verbirgt. Die Kenntnisse der Teilnehmer sind überraschend – insbesondere - wenn man bedenkt, dass nur 1,53% der Teilnehmer tatsächlich Eigentümer eines Gebäudes auf fremdem Grund sind.

Nicht weiter überraschend ist das Bedürfnis danach eine eigene Immobilie zu besitzen und dadurch bei der Befriedigung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ autonom sein zu können. 41,84% der Teilnehmer haben angegeben, dass sie noch Eigentum an einer Immobilie erwerben wollen. Berücksichtigt man, dass bereits ein Drittel der Teilnehmer Eigentum an einer Immobilie erworben hat, dann spiegelt dies das Bedürfnis nach den eigenen vier Wänden sehr deutlich wieder. Auch die Aussage, dass viele Menschen in Immobilien –

insbesondere in ihre eigene Wohnimmobilie – investieren, um Wertanlagen und eine Altersvorsorge zu schaffen, bestätigt sich.

Überraschend sind die unterschiedlichen Begründungen, die die Teilnehmer sowohl für als auch gegen den Ankauf von Gebäuden auf fremdem Grund angegeben haben.

Anfangen von der „günstigen Gelegenheit“, die sich ergeben könnte und die letztlich ausschlaggebend für den Ankauf ist, als auch günstige Mietkonditionen wurden genannt. Aber auch der Vorteil für Personen, die beispielsweise keine Nachkommen haben, daher ihr Geld nicht in den Grund investieren wollen und das Kapital für andere Investitionen zur Verfügung haben, wurde genannt.

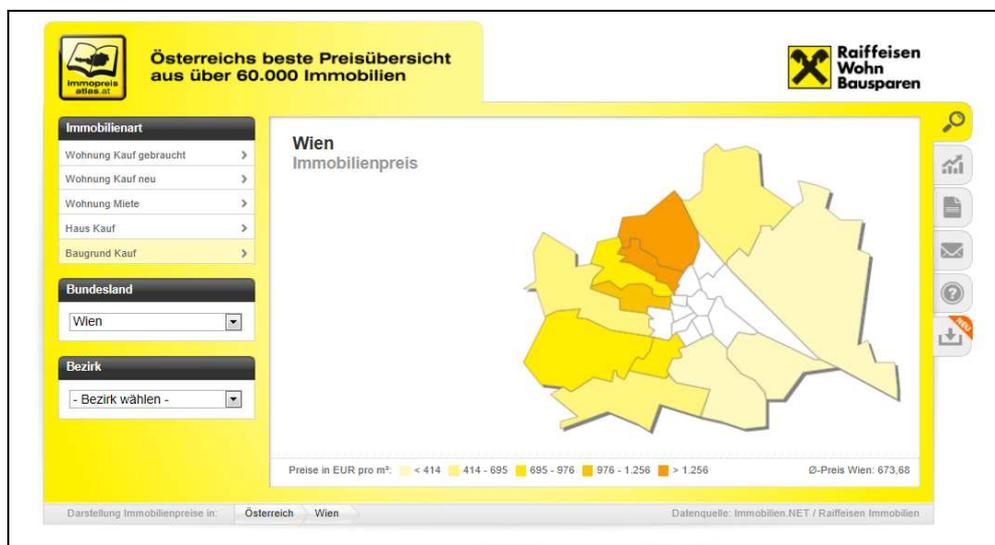
Weiters wurden auch Gründe, die gegen ein Gebäude auf fremdem Grund sprechen, umfassend angeführt. Einerseits besteht die Abneigung gegen die komplizierte rechtliche Konstruktion, die Rechtsunsicherheit, die insbesondere bei vor langer Zeit – teilweise bis zu 100 Jahren - abgeschlossenen Verträgen besteht. Andererseits besteht auch die Befürchtung, dass Rechtsprobleme auftreten könnten, die bei der Eigentümeridentität von Grund und Gebäude gar nicht entstehen. Einem Vertragsverfasser ist es einfach nicht zumutbar auch schon Eventualitäten zu regeln, die im Zeitpunkt der Vertragsverfassung nicht vorhersehbar waren.

Vollkommen zu Recht besteht die Annahme, dass ein Gebäude auf fremdem Grund schwieriger zu verwerten ist und dadurch keine nachhaltige Werthaltigkeit gegeben ist. Neben diesen sachlichen Gründen besteht aber größtenteils auch eine emotionale Komponente der Umfrageteilnehmer. Viele Teilnehmer haben angegeben, dass sie, wenn sie eine Immobilie kaufen, auch Eigentümer von Grund und Boden werden wollen. Sie möchten ihr eigener Herr in ihren vier Wänden sein. Sie möchten ein Rückzugsgebiet haben. Sie möchten Werte für die Zukunft schaffen.

Nicht zu vergessen ist auch der Umstand, dass insbesondere unter der Berücksichtigung des Durchschnittseinkommens in Österreich, die Finanzierbarkeit von Grund und Gebäude für viele Familien gar nicht mehr leistbar ist. Im Jahr 2010, betrug das Durchschnittsbruttoeinkommen (bei ganzjähriger Vollzeitbeschäftigung) bei Frauen EUR 30.775,00 und bei Männern EUR 38.056,00 (vgl. www.statistik.at). Ein Paar verfügt somit durchschnittlich gemeinsam über ein Jahresbruttoeinkommen von EUR 68.831,00. Unter der Annahme, dass das Paar Kinder hat oder haben wird, verringert sich das Familieneinkommen um den (Teil-)Ausfall des Einkommens der Person, die in Karenz geht oder später nur mehr einer Teilzeitbeschäftigt nachkommt.

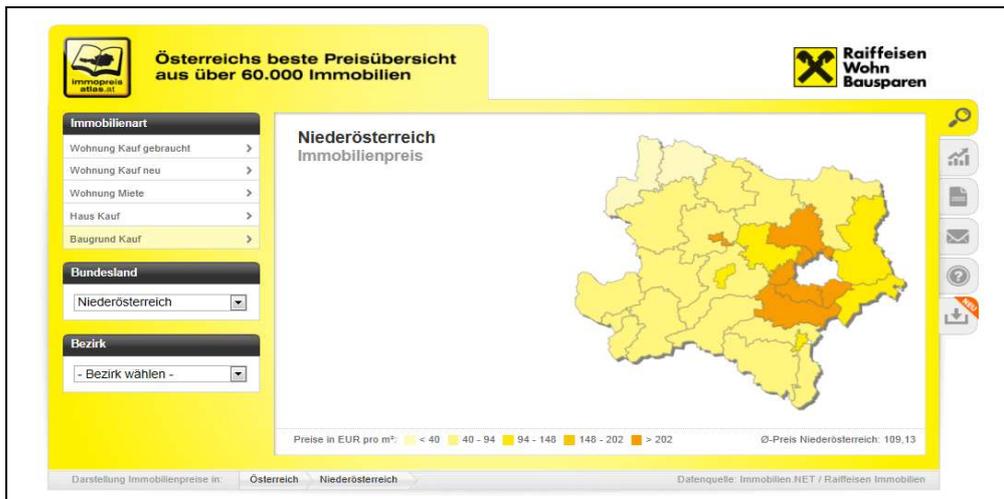
Die schwierige Finanzierbarkeit zeigt sich im Vergleich des Jahresbruttodurchschnittseinkommens von EUR 68.831,00 zu den Grundstückspreisen in Wien (von mindestens 400,00 pro m²) und Niederösterreich in der Umgebung von Wien (von mindestens EUR 100,00 pro m²):

Abb. 21: Grundstückspreise in Wien



Quelle: www.immobilienspreisatlas.at, Stand März 2012

Abb. 22: Grundstückspreise in Niederösterreich



Quelle: www.immobilienspreisatlas.at, Stand März 2012

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein Teil der Umfrageteilnehmer über sehr gute Argumente für und gegen den Ankauf von Gebäuden auf fremdem Grund verfügen. Der Großteil der Teilnehmer urteilt jedoch eher emotional, da das Gefühl des Besitzens, ausgedrückt durch die Aussage *“wenn ich schon Eigentum erwerbe, dann möchte ich auch Eigentümer des Grundstückes werden“*, als das häufigste Argument gegen den Ankauf genannt wurde.

6. Was ist günstiger? Kaufen oder mieten?

Ob und wann ein Ankauf einer Liegenschaft oder die Anmietung günstiger ist, wird in diesem Kapitel an Beispielen in Klosterneuburg und Wien 21. und 22. geprüft.

6.1. Kauf- und Mietpreise in Klosterneuburg

6.1.1. Mietpreise in Klosterneuburg

Für dieses Beispiel, dienen die folgenden Pachtzinse als Grundlage. Die Pachtzinse wurden aus Pachtverträgen entnommen, die kürzlich in Verbindung mit Superädifikatskaufverträgen vereinbart worden sind.

Bestandnehmer von Grundstücken zahlen derzeit in Klosterneuburg für Pachtgründe:

bei einer Grundfläche von 952m² einen jährlichen Pachtzins von EUR 6.000,00,
bei einer Grundfläche von 671m² einen jährlichen Pachtzins von EUR 2.500,00 und
bei einer Grundfläche von 547m² einen jährlichen Pachtzins von EUR 5.000,00.

Auf Quadratmeter umgerechnet, wird ein jährlicher Pachtzins von EUR 6,30/m²,
EUR 3,73/m² und EUR 9,14/m² bezahlt.

Daraus ergibt sich eine Durchschnittspacht von **EUR 6,40/m²**.

6.1.2. Kaufpreise in Klosterneuburg

Im Vergleich dazu einige Grundstückspreise von Baugründen in Klosterneuburg (vgl. Anhang 9). Die Kaufpreise wurden auf Quadratmeter umgerechnet. Dabei wurde weder die Bebaubarkeit, noch die exakte Lage des Grundstückes in Klosterneuburg, noch das Kriterium, ob es sich beispielsweise um eine Hanglage handelt oder ähnliches berücksichtigt.

Abb. 23: Kaufpreise in Klosterneuburg

Kaufpreis	m²	Kaufpreis pro m²
470.000	919	511
138.750	750	185
400.000	530	755
560.000	2.457	228
595.000	3.117	191
1.166.040	2.952	395
1.090.000	1.932	564
450.000	851	529
470.000	1.304	360
499.000	1.875	266
500.000	2.457	204
200.000	720	278
260.000	260	1.000
Summe		5.466
Anzahl der Vergleichswerte		13
Durchschnittsquadratmeterpreis:		420

Quelle: Eigene Darstellung

Der errechnete Durchschnittsquadratmeterpreis in Klosterneuburg beträgt daher **EUR 420,00**.

6.1.3. Die Berechnung

Im Internet werden Berechnungsmöglichkeiten angeboten, die eine Amortisationsrechnung sehr erleichtern, da dies ein eher komplizierter Rechengang ist. Neben dem Kaufpreis werden auch Nebenkosten, Mietsteigerungen, Wertsteigerungen, das jeweilig vorhandene Eigenkapital, Finanzierungszinsen, Ertragszinsen und noch weitere Punkte berücksichtigt. Bei den folgenden Berechnung wird das Berechnungsprogramm von test.de verwendet.

Um das Beispiel zu vereinfachen, wurden keine Mietindexierungen und auch keine Wertsteigerungen der Liegenschaft berücksichtigt. Es wurde weiters von einer 100%igen Fremdfinanzierung ausgegangen. Die Größe der Liegenschaft wird mit 500m² angenommen.

Abb. 24: Berechnungsbeispiel: Mieten oder kaufen in Klosterneuburg, fremdfinanziert

Immobilie	
Kaufpreis (Euro)	210.000
Nebenkosten (Euro)	15.000
Gesamtkosten (Euro)	225.000
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	0
Vergleichsmiete pro Jahr (Euro)	3.200
Ersparte Miete (Euro)	3.200
Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Geschätzte Wertsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Finanzierung	
Eigenkapital (Euro)	0
Darlehen (Euro)	225.000
Zinssatz (%)	5,00
Tilgungssatz (%)	2,00
Kreditrate pro Jahr (Euro)	15.750
Alternativanlage	
Anlagezinssatz (Prozent)	4,00
Steuersatz (Prozent)	25
Verheiratet (Ja = 1, Nein = 0)	1
Sparerfreibetrag plus Werbungskostenpauschale (Euro)	1.602

Vorteil/Nachteil des Immobilienkäufers nach	
10 Jahren	-105.803,40
20 Jahren	-212.764,72
30 Jahren	-332.681,12
Vorteil für Käufer ab Jahr	kein Vorteil!
Mehrbelastung im 1. Jahr (Euro)	12.550,00
© Stiftung Warentest 2003	
test.de	

Quelle: Eigene Berechnung

Anhand dieser doch komplizierten Berechnung zeigt sich, dass sich der Ankauf der Liegenschaft (mittels Fremdfinanzierung) unter der Berücksichtigung von diversen Parametern wirtschaftlich nicht rechnet.

Die Berechnung wird nun auf Basis einer 100%igen Eigenfinanzierung neu erstellt:

Abb. 25: Berechnungsbeispiel: Mieten oder kaufen in Klosterneuburg, eigenfinanziert

Immobilie	
Kaufpreis (Euro)	210.000
Nebenkosten (Euro)	15.000
Gesamtkosten (Euro)	225.000
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	0
Vergleichsmiete pro Jahr (Euro)	3.200
Ersparte Miete (Euro)	3.200
Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Geschätzte Wertsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Finanzierung	
Eigenkapital (Euro)	225.000
Darlehen (Euro)	0
Zinssatz (%)	5,00
Tilgungssatz (%)	2,00
Kreditrate pro Jahr (Euro)	0
Alternativanlage	
Anlagezinssatz (Prozent)	4,00
Steuersatz (Prozent)	25
Verheiratet (Ja = 1, Nein = 0)	1
Sparerfreibetrag plus Werbungskostenpauschale (Euro)	1.602

Vorteil/Nachteil des Immobilienkäufers nach	
10 Jahren	-60.288,06
20 Jahren	-121.151,41
30 Jahren	-202.946,68
Vorteil für Käufer ab Jahr	
Mehrbelastung im 1. Jahr (Euro)	kein Vorteil!
	-3.200,00
© Stiftung Warentest 2003	
test.de	

Quelle: Eigene Berechnung

Bei einem Quadratmeterkaufpreis von EUR 420,00 im Vergleich zu einer jährlichen Pacht von EUR 6,40 ergibt sich kein rein rechnerischer Vorteil für den Ankauf. Auch die Differenzierung bezüglich der Finanzierungsart ändert am Ergebnis nichts.

6.1.4. Die „Milchmädchenrechnung“ für Klosterneuburg

Auch die Berechnung nach einer einfachen Milchmädchenrechnung im Kopf, ergibt eine spätere Vorteilhaftigkeit. Bei dieser Berechnung wird der Kaufpreis pro Quadratmeter durch den jährlichen Pachtzins dividiert

$$420 \text{ EUR/m}^2 : 6,40 \text{ EUR/p.a.} = 65,63 \text{ Jahre}$$

Nach dieser Berechnung ist es bis zum 65,63ten Jahr günstiger zu pachten. Plant man über diesen Zeitraum hinaus, dann ist ein Kauf günstiger.

Der Ordnung halber wird angemerkt, dass diese Art der Berechnung eine sehr große Unschärfe darstellt. Es wurden weder Nebenkosten, noch Zinsen, noch Wertsteigerungen der Liegenschaft, noch Indexierungen berücksichtigt.

6.2. Kauf- und Mietpreise in Wien (21. und 22. Bezirk)

6.2.1. Mietpreise in Wien 21., und 22.,

Für dieses Beispiel, dienen die folgenden Pachtzinse als Grundlage. Die Zinse wurden aus Baurechts- und Pachtverträgen entnommen, die kürzlich vereinbart worden sind.

Abb. 26: Zinse in Wien 21. und 22. Bezirk

Bezirk	Jahrespacht	m ²	Pacht pro m ² p.a.
22.,	3.463	654	5
21.,	528	350	2
22.,	775	385	2
21.,	3.400	440	8
22.,	9.600	943	10
21.,	750	367	2
21.,	6.000	535	11
21.,	400	240	2
21.,	2.800	160	18
Summe			60
Anzahl der Vergleichswerte			9
Durchschnittsquadratmeterpacht:			6,7

Quelle: Eigene Darstellung

6.2.2. Kaufpreise in Wien 21., und 22.,

Im Vergleich dazu einige Grundstückspreise von Baugründen in Wien 21., und 22., (vgl. Anhang 10). Die Kaufpreise wurden auf Quadratmeter umgerechnet. Dabei wurde weder die Bebaubarkeit, noch die exakte Lage des Grundstückes in Klosterneuburg, noch das Kriterium, ob es sich um eine Hanglage oder um ein Grundstück in Donaunähe handelt oder ähnliches berücksichtigt.

Abb. 27: Kaufpreise in Wien 21. und 22. Bezirk

Bezirk	Kaufpreis	m²	Kaufpreis pro m²
21.,	395.000	685	577
22.,	235.000	533	441
22.,	255.000	773	330
21.,	395.000	685	577
21.,	370.000	761	486
21.,	365.950	563	650
22.,	246.000	492	500
22.,	190.000	738	257
22.,	345.000	866	398
22.,	420.000	984	427
22.,	380.000	998	381
22.,	400.000	1.000	400
Summe			5.424
Anzahl der Vergleichswerte			12
Durchschnittsquadratmeterpreis:			452

Quelle: Eigene Darstellung

Der errechnete Durchschnittsquadratmeterpreis in Wien 21., und 22., beträgt daher **EUR 452,00.**

6.2.3. Berechnung

Analog zu den Beispielen in Punkt 6.1.3. wird nun mit den errechneten Werten für Wien erneut Berechnungen durchgeführt.

Abb. 28: Berechnungsbeispiel: Mieten oder kaufen in Wien 21. und 22., fremdfinanziert

Immobilie	
Kaufpreis (Euro)	226.000
Nebenkosten (Euro)	15.000
Gesamtkosten (Euro)	241.000
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	0
Vergleichsmiete pro Jahr (Euro)	3.350
Ersparte Miete (Euro)	3.350
Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Geschätzte Wertsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Finanzierung	
Eigenkapital (Euro)	0
Darlehen (Euro)	241.000
Zinssatz (%)	5,00
Tilgungssatz (%)	2,00
Kreditrate pro Jahr (Euro)	16.870
Alternativanlage	
Anlagezinssatz (Prozent)	4,00
Steuersatz (Prozent)	25
Verheiratet (Ja = 1, Nein = 0)	1
Sparerfreibetrag plus Werbungskostenpauschale (Euro)	1.602
Vorteil/Nachteil des Immobilienkäufers nach	
10 Jahren	-112.945,50
20 Jahren	-228.311,12
30 Jahren	-357.827,58
Vorteil für Käufer ab Jahr	
Mehrbelastung im 1. Jahr (Euro)	kein Vorteil! 13.520,00
© Stiftung Warentest 2003	
test.de	

Quelle: Eigene Berechnung

Abb. 29: Berechnungsbeispiel: Mieten oder kaufen in Wien 21. und 22., eigenfinanziert

Immobilie	
Kaufpreis (Euro)	226.000
Nebenkosten (Euro)	15.000
Gesamtkosten (Euro)	241.000
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	0
Vergleichsmiete pro Jahr (Euro)	3.350
Ersparte Miete (Euro)	3.350
Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Geschätzte Wertsteigerung pro Jahr (%)	0,00

Finanzierung	
Eigenkapital (Euro)	241.000
Darlehen (Euro)	0
Zinssatz (%)	5,00
Tilgungssatz (%)	2,00
Kreditrate pro Jahr (Euro)	0
Alternativanlage	
Anlagezinssatz (Prozent)	4,00
Steuersatz (Prozent)	25
Verheiratet (Ja = 1, Nein = 0)	1
Sparerfreibetrag plus Werbungskostenpauschale (Euro)	1.602
Vorteil/Nachteil des Immobilienkäufers nach	
10 Jahren	-64.071,14
20 Jahren	-130.018,64
30 Jahren	-218.646,57
Vorteil für Käufer ab Jahr	
Mehrbelastung im 1. Jahr (Euro)	kein Vorteil! -3.350,00
© Stiftung Warentest 2003	
test.de	

Quelle: Eigene Berechnung

Auch in Wien 21., und 22., fällt das Ergebnis ähnlich wie in Klosterneuburg aus.

6.2.4. Die „Milchmädchenrechnung“ für Wien

Analog zu Punkt 6.1.4. wird auch hier eine Milchmädchenrechnung aufgestellt.

$$452 \text{ EUR/m}^2 : 6,70 \text{ EUR/p.a.} = 67,46 \text{ Jahre}$$

Nach dieser Berechnung ist es bis zum 67,46ten Jahr günstiger nur zu pachten. Plant man über diesen Zeitraum hinaus, dann ist ein Kauf günstiger.

Der Ordnung halber wird angemerkt, dass diese Art der Berechnung eine sehr große Unschärfe darstellt. Es wurden weder Nebenkosten, noch Zinsen, noch Wertsteigerungen der Liegenschaft, noch Indexierungen berücksichtigt.

6.3. Ab wann ist kaufen günstiger? Wie lange ist mieten günstiger?

Bei den folgenden Berechnungen wird der Pachtzins in verschiedenen Varianten, erst verdoppelt (Var. 3 und 4) und dann verdreifacht (Var. 5 und 6). Überdies wird verglichen, wie sich Eigen- bzw. eine Fremdfinanzierung auswirken.

Ausgegangen wird von folgenden Kriterien:

Var 1: Kaufpreis EUR 226.000,00	Miete EUR 3.350,00p.a.	Eigenfinanzierung
Var 2: Kaufpreis EUR 226.000,00	Miete EUR 3.350,00p.a.	Fremdfinanzierung
Var 3: Kaufpreis EUR 226.000,00	Miete EUR 6.700,00p.a.	Eigenfinanzierung
Var 4: Kaufpreis EUR 226.000,00	Miete EUR 6.700,00p.a.	Fremdfinanzierung
Var 5: Kaufpreis EUR 226.000,00	Miete EUR 10.050,00p.a.	Eigenfinanzierung
Var 6: Kaufpreis EUR 226.000,00	Miete EUR 10.050,00p.a.	Fremdfinanzierung

Die Ergebnisse:

Var 1: siehe Abbildung 29	ergab keinen Vorteil für den Käufer
Var 2: siehe Abbildung 28	ergab keinen Vorteil für den Käufer
Var 3: siehe Abbildung 30	ergab keinen Vorteil für den Käufer
Var 4: siehe Abbildung 31	ergab keinen Vorteil für den Käufer
Var 5: siehe Abbildung 32	Vorteil für den Käufer ab dem sechsten Jahr
Var 6: siehe Abbildung 33	. ergab keinen Vorteil für den Käufer

Abb. 30: Berechnung der Variante 3

Immobilie	
Kaufpreis (Euro)	226.000
Nebenkosten (Euro)	15.000
Gesamtkosten (Euro)	241.000
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	0
Vergleichsmiete pro Jahr (Euro)	6.700
Ersparte Miete (Euro)	6.700
Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Geschätzte Wertsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Finanzierung	
Eigenkapital (Euro)	241.000
Darlehen (Euro)	0
Zinssatz (%)	5,00
Tilgungssatz (%)	2,00
Kreditrate pro Jahr (Euro)	0
Alternativanlage	
Anlagezinssatz (Prozent)	4,00
Steuersatz (Prozent)	25
Verheiratet (Ja = 1, Nein = 0)	1
Sparerfreibetrag plus Werbungskostenpauschale (Euro)	1.602
Vorteil/Nachteil des Immobilienkäufers nach	
10 Jahren	-25.667,14
20 Jahren	-40.002,88
30 Jahren	-59.268,92
Vorteil für Käufer ab Jahr	kein Vorteil!
Mehrbelastung im 1. Jahr (Euro)	-6.700,00
© Stiftung Warentest 2003	
test.de	

Quelle: Eigene Berechnung

Abb. 31: Berechnung der Variante 4

Immobilie	
Kaufpreis (Euro)	226.000
Nebenkosten (Euro)	15.000
Gesamtkosten (Euro)	241.000
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	0
Vergleichsmiete pro Jahr (Euro)	6.700
Ersparte Miete (Euro)	6.700
Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Geschätzte Wertsteigerung pro Jahr (%)	0,00

Finanzierung	
Eigenkapital (Euro)	0
Darlehen (Euro)	241.000
Zinssatz (%)	5,00
Tilgungssatz (%)	2,00
Kreditrate pro Jahr (Euro)	16.870
Alternativanlage	
Anlagezinssatz (Prozent)	4,00
Steuersatz (Prozent)	25
Verheiratet (Ja = 1, Nein = 0)	1
Sparerfreibetrag plus Werbungskostenpauschale (Euro)	1.602
Vorteil/Nachteil des Immobilienkäufers nach	
10 Jahren	-74.315,87
20 Jahren	-137.992,13
30 Jahren	-198.042,42
Vorteil für Käufer ab Jahr	kein Vorteil!
Mehrbelastung im 1. Jahr (Euro)	10.170,00
© Stiftung Warentest 2003	
test.de	

Quelle: Eigene Berechnung

Abb. 32: Berechnung der Variante 5

Immobilie	
Kaufpreis (Euro)	226.000
Nebenkosten (Euro)	15.000
Gesamtkosten (Euro)	241.000
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	0
Vergleichsmiete pro Jahr (Euro)	10.050
Ersparte Miete (Euro)	10.050
Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Geschätzte Wertsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Finanzierung	
Eigenkapital (Euro)	241.000
Darlehen (Euro)	0
Zinssatz (%)	5,00
Tilgungssatz (%)	2,00
Kreditrate pro Jahr (Euro)	0

Alternativanlage	
Anlagezinssatz (Prozent)	4,00
Steuersatz (Prozent)	25
Verheiratet (Ja = 1, Nein = 0)	1
Sparerfreibetrag plus Werbungskostenpauschale (Euro)	1.602
Vorteil/Nachteil des Immobilienkäufers nach	
10 Jahren	12.736,86
20 Jahren	50.012,87
30 Jahren	100.108,72
Vorteil für Käufer ab Jahr	6
Mehrbelastung im 1. Jahr (Euro)	-10.050,00
© Stiftung Warentest 2003	
test.de	

Quelle: Eigene Berechnung

Abb. 33: Berechnung der Variante 6

Immobilie	
Kaufpreis (Euro)	226.000
Nebenkosten (Euro)	15.000
Gesamtkosten (Euro)	241.000
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	0
Vergleichsmiete pro Jahr (Euro)	10.050
Ersparte Miete (Euro)	10.050
Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Geschätzte Wertsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Finanzierung	
Eigenkapital (Euro)	0
Darlehen (Euro)	241.000
Zinssatz (%)	5,00
Tilgungssatz (%)	2,00
Kreditrate pro Jahr (Euro)	16.870
Alternativanlage	
Anlagezinssatz (Prozent)	4,00
Steuersatz (Prozent)	25
Verheiratet (Ja = 1, Nein = 0)	1
Sparerfreibetrag plus Werbungskostenpauschale (Euro)	1.602
Vorteil/Nachteil des Immobilienkäufers nach	
10 Jahren	-35.496,96
20 Jahren	-47.418,76
30 Jahren	-37.915,40

Vorteil für Käufer ab Jahr	kein Vorteil!
Mehrbelastung im 1. Jahr (Euro)	6.820,00
© Stiftung Warentest 2003	
test.de	

Quelle: Eigene Berechnung

Nach der Berechnung der diversen Varianten steht fest, dass nur die Variante 5 aufgrund der Eigenfinanzierung einen Vorteil für den Käufer darstellt. Dies allerdings schon im sechsten Jahr.

Nunmehr werden noch 3 weitere Varianten mit folgenden Kriterien berechnet:

Var 7: Kaufpreis EUR 226.000,00 Miete EUR 9.000,00p.a. Eigenfinanzierung

Var 8: Kaufpreis EUR 226.000,00 Miete EUR 8.500,00p.a. Eigenfinanzierung

Var 9: Kaufpreis EUR 226.000,00 Miete EUR 8.000,00p.a. Eigenfinanzierung

Abb. 34: Berechnung Variante 7

Immobilie	
Kaufpreis (Euro)	226.000
Nebenkosten (Euro)	15.000
Gesamtkosten (Euro)	241.000
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	0
Vergleichsmiete pro Jahr (Euro)	9.000
Ersparte Miete (Euro)	9.000
Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Geschätzte Wertsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Finanzierung	
Eigenkapital (Euro)	241.000
Darlehen (Euro)	0
Zinssatz (%)	5,00
Tilgungssatz (%)	2,00
Kreditrate pro Jahr (Euro)	0

Alternativanlage	
Anlagezinssatz (Prozent)	4,00
Steuersatz (Prozent)	25
Verheiratet (Ja = 1, Nein = 0)	1
Sparerfreibetrag plus	
Werbungskostenpauschale (Euro)	1.602
Vorteil/Nachteil des Immobilienkäufers nach	
10 Jahren	699,78
20 Jahren	21.798,98
30 Jahren	50.154,53
Vorteil für Käufer ab Jahr	10
Mehrbelastung im 1. Jahr (Euro)	-9.000,00
© Stiftung Warentest 2003	
test.de	

Quelle: Eigene Berechnung

Abb. 35: Berechnung Variante 8

Immobilie	
Kaufpreis (Euro)	226.000
Nebenkosten (Euro)	15.000
Gesamtkosten (Euro)	241.000
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	0
Vergleichsmiete pro Jahr (Euro)	8.500
Ersparte Miete (Euro)	8.500
Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Geschätzte Wertsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Finanzierung	
Eigenkapital (Euro)	241.000
Darlehen (Euro)	0
Zinssatz (%)	5,00
Tilgungssatz (%)	2,00
Kreditrate pro Jahr (Euro)	0
Alternativanlage	
Anlagezinssatz (Prozent)	4,00
Steuersatz (Prozent)	25
Verheiratet (Ja = 1, Nein = 0)	1
Sparerfreibetrag plus	
Werbungskostenpauschale (Euro)	1.602
Vorteil/Nachteil des Immobilienkäufers nach	
10 Jahren	-5.032,16
20 Jahren	8.363,79
30 Jahren	26.366,82

Vorteil für Käufer ab Jahr	15
Mehrbelastung im 1. Jahr (Euro)	-8.500,00
© Stiftung Warentest 2003	
test.de	

Quelle: Eigene Berechnung

Abb. 36: Berechnung Variante 9

Immobilie	
Kaufpreis (Euro)	226.000
Nebenkosten (Euro)	15.000
Gesamtkosten (Euro)	241.000
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	0
Vergleichsmiete pro Jahr (Euro)	8.000
Ersparte Miete (Euro)	8.000
Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Geschätzte Wertsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Finanzierung	
Eigenkapital (Euro)	241.000
Darlehen (Euro)	0
Zinssatz (%)	5,00
Tilgungssatz (%)	2,00
Kreditrate pro Jahr (Euro)	0
Alternativanlage	
Anlagezinssatz (Prozent)	4,00
Steuersatz (Prozent)	25
Verheiratet (Ja = 1, Nein = 0)	1
Sparerfreibetrag plus Werbungskostenpauschale (Euro)	1.602
Vorteil/Nachteil des Immobilienkäufers nach	
10 Jahren	-10.764,10
20 Jahren	-5.071,40
30 Jahren	2.579,12
Vorteil für Käufer ab Jahr	27
Mehrbelastung im 1. Jahr (Euro)	-8.000,00
© Stiftung Warentest 2003	
test.de	

Quelle: Eigene Berechnung

Ein Vergleich der Varianten 6, 7, 8 und 9 ergibt folgendes Ergebnis:

Bei einer jährlichen Miete von EUR 10.050,00 ist ein Ankauf ab dem 6. Jahr vorteilhafter.

Bei einer jährlichen Miete von EUR 9.000,00 ist ein Ankauf ab dem 10. Jahr vorteilhafter.

Bei einer jährlichen Miete von EUR 8.500,00 ist ein Ankauf ab dem 15. Jahr vorteilhafter.

Bei einer jährlichen Miete von EUR 8.000,00 ist ein Ankauf ab dem 27. Jahr vorteilhafter.

Obwohl die Unterschiede bei den Jahresmieten nur EUR 1.050,00 und EUR 500,00 betragen, sind die Zeitpunkte, zu denen ein Ankauf vorteilhafter ist, sehr unterschiedlich. Dies alles unter der Voraussetzung, dass eine Eigenfinanzierung vorliegt. Bei einer Fremdfinanzierung verschiebt sich der Vorteil eines Ankaufes zeitlich noch weiter nach hinten. Um den Unterschied zur Fremdfinanzierung deutlich zu machen, wird noch eine weitere Variante (Var. 10) mit einer jährlichen Miete von EUR 10.500,00 berechnet.

Abb. 37: Berechnung Variante 10

Immobilie	
Kaufpreis (Euro)	226.000
Nebenkosten (Euro)	15.000
Gesamtkosten (Euro)	241.000
Instandhaltungskosten pro Jahr (Euro)	0
Vergleichsmiete pro Jahr (Euro)	10.500
Ersparte Miete (Euro)	10.500
Geschätzte Mietsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Geschätzte Wertsteigerung pro Jahr (%)	0,00
Finanzierung	
Eigenkapital (Euro)	0
Darlehen (Euro)	241.000
Zinssatz (%)	5,00
Tilgungssatz (%)	2,00
Kreditrate pro Jahr (Euro)	16.870
Alternativanlage	
Anlagezinssatz (Prozent)	4,00
Steuersatz (Prozent)	25
Verheiratet (Ja = 1, Nein = 0)	1

Sparerfreibetrag plus Werbungskostenpauschale (Euro)	1.602
Vorteil/Nachteil des Immobilienkäufers nach	
10 Jahren	-30.254,86
20 Jahren	-35.215,08
30 Jahren	-16.355,92
Vorteil für Käufer ab Jahr	36
Mehrbelastung im 1. Jahr (Euro)	6.370,00
© Stiftung Warentest 2003	
test.de	

Quelle: Eigene Berechnung

Diese Berechnung bestätigt die zeitliche Verschiebung. Bei einer jährlichen Miete von EUR 10.500,00 ist ein Ankauf ab dem 36. Jahr vorteilhafter.

6.4. Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Berechnungen haben ergeben, dass eine genaue Kalkulation anzustellen ist, ob gekauft oder gemietet werden soll. In der Praxis wird diese Wahlmöglichkeit beim Grundstück der Wahl allerdings selten bestehen, da die Eigentümer bestimmen, ob sie verkaufen oder nicht.

Wesentlich ist auch, ob das Grundstück eigen- oder fremdfinanziert werden kann. Anhand der Berechnungen der Varianten 6 bis 10 zeigt sich, wie sehr Fremdfinanzierungszinsen auswirken.

Ganz zu verwerfen, ist die Idee eine „Milchmädchenrechnung“ anzustellen, da diverse Kriterien wie beispielsweise eine Indexierung, Fremdfinanzierungszinsen usw. unberücksichtigt bleiben.

7. Vergleich von Gebäuden auf eigenem und auf fremdem Grund

Nunmehr soll ein Vergleich von Gebäuden auf eigenem und auf fremdem Grund durchgeführt werden. Dieser Vergleich wird sowohl mit Objekten aus Klosterneuburg und aus dem 21. und 22. Wiener Gemeindebezirk durchgeführt.

7.1. Der Vergleich in Klosterneuburg

Die Recherchen erbrachten insgesamt vier Fälle, wo unlängst Superädifikate ge- bzw. verkauft wurden.

7.1.1. Aktuelle Preise von Superädifikten in Klosterneuburg

Abb. 38: Darstellung der unlängst erfolgten Superädifikatsverkäufe in Klosterneuburg

Beispiel Nr.	Grundfläche der Liegenschaft	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis des Gebäudes	Preis pro m ² Wohnfläche
1	671m ²	80m ²	EUR 130.000,00	EUR 1.625,00/m ²
2	547m ²	180m ²	EUR 335.000,00	EUR 1.861,11/m ²
3	Nur Teilfläche	115m ²	EUR 130.000,00	EUR 1.130,43/m ²
4	952m ²	120m ²	EUR 210.000,00	EUR 1.750,00/m ²

Quelle: Eigene Darstellung

Der Durchschnittskaufpreis pro m² Wohnfläche beträgt daher **EUR 1.591,64**.

Zu Beispiel 3 ist auszuführen, dass es sich hier um ein besonders günstiges Objekt handelt, da der Bestandvertrag für den Käufer sehr benachteiligend ist. Eine Berechnung des Durchschnittskaufpreis pro m² Wohnfläche ohne diesem Wert beträgt daher **EUR 1.745,37**.

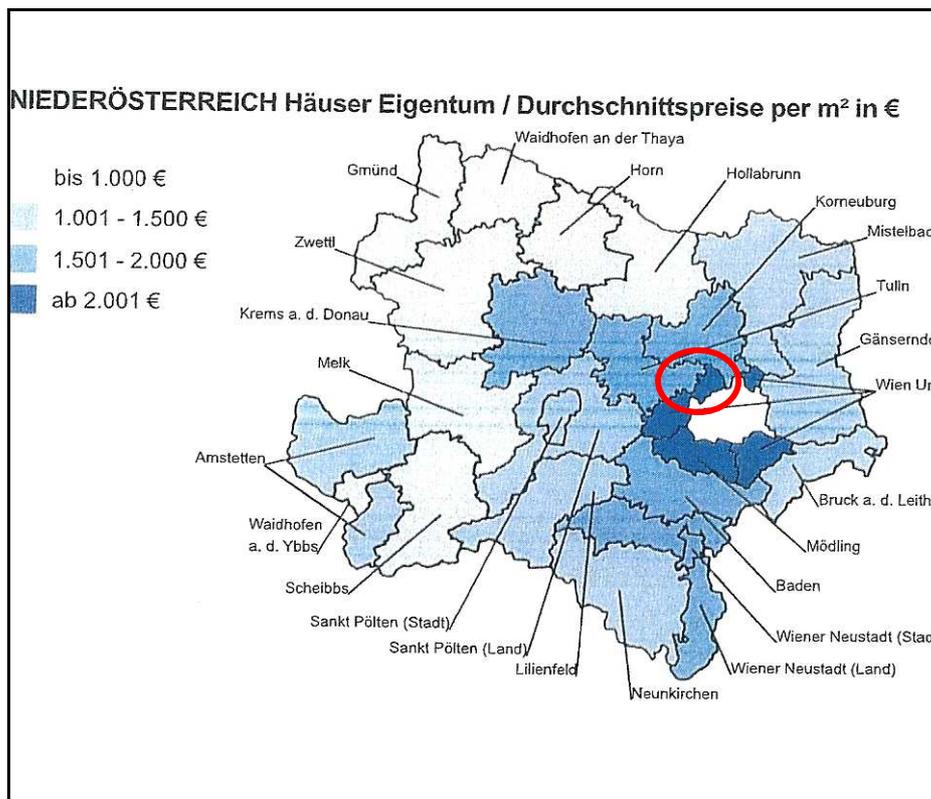
7.1.2. Marktpreise pro m² Gebäudefläche in Niederösterreich

Abb. 39: Kaufpreis von Häusern in Niederösterreich, Tabelle

NIEDERÖSTERREICH Häuser Eigentum / Preise per m ² in €				
Bezirk	< 75 m ²	76-100 m ²	101-125 m ²	126-150 m ² >
Krems a. d. Donau (Stadt)	1.848	2.321	1.744	1.733
Sankt Pölten (Stadt)	0	1.108	1.800	1.479
Waidhofen an der Ybbs	514	0	900	0
Wiener Neustadt (Stadt)	2.171	1.547	1.880	1.876
Amstetten	514	1.392	1.471	1.414
Baden	2.364	2.127	2.078	1.840
Bruck an der Leitha	1.536	1.794	1.863	1.649
Gänserndorf	1.303	1.279	1.715	1.715
Gmünd	868	839	1.047	848
Hollabrunn	712	906	979	1.111
Horn	837	810	1.019	936
Korneuburg	2.395	1.947	2.143	2.171
Krems (Land)	1.263	1.587	1.503	1.373
Lilienfeld	884	1.470	1.220	1.165
Melk	1.002	911	1.060	1.101
Mistelbach	1.168	1.216	1.170	1.489
Mödling	3.604	3.148	2.976	3.005
Neunkirchen	1.811	2.063	1.569	1.368
Sankt Pölten (Land)	1.795	1.395	1.795	1.273
Scheibbs	1.779	1.222	701	1.110
Tulln	2.505	2.551	1.851	1.946
Waidhofen an der Thaya	647	672	652	605
Wiener Neustadt (Land)	1.776	1.730	1.764	1.881
Wien-Umgebung	2.906	2.649	2.651	2.498
Zwettl	684	930	888	844

Quelle: Preisspiegel auf www.derstandard.at

Abb. 40: Kaufpreis von Häusern in Niederösterreich, Grafik



Quelle: Preisspiegel auf www.derstandard.at

7.1.3. Vergleich der Verkaufspreise pro Quadratmeter Gebäudefläche in Niederösterreich

Vergleicht man nun in Folge die berechneten Werte mit den vorgefundenen m²-Kaufpreisen pro Haus aus Abbildung 39 und Abbildung 40, dann ergibt sich eindeutig, dass sowohl der errechnete Durchschnittskaufpreis von **EUR 1.591,64** und auch der errechnete Durchschnittskaufpreis von **EUR 1.745,37**, weit unter den angegebenen Marktpreisen liegen.

7.2. Der Vergleich in im 21. und 22. Wiener Gemeindebezirk

Die Recherchen erbrachten insgesamt neun Fälle, wo unlängst Superädifiakte ge- bzw. verkauft wurden.

7.2.1. Aktuelle Preise von Superädifikten in Wien 21. und 22.

Abb. 41: Darstellung der unlängst erfolgten Superädifikatsverkäufe in Wien 21. und 22.

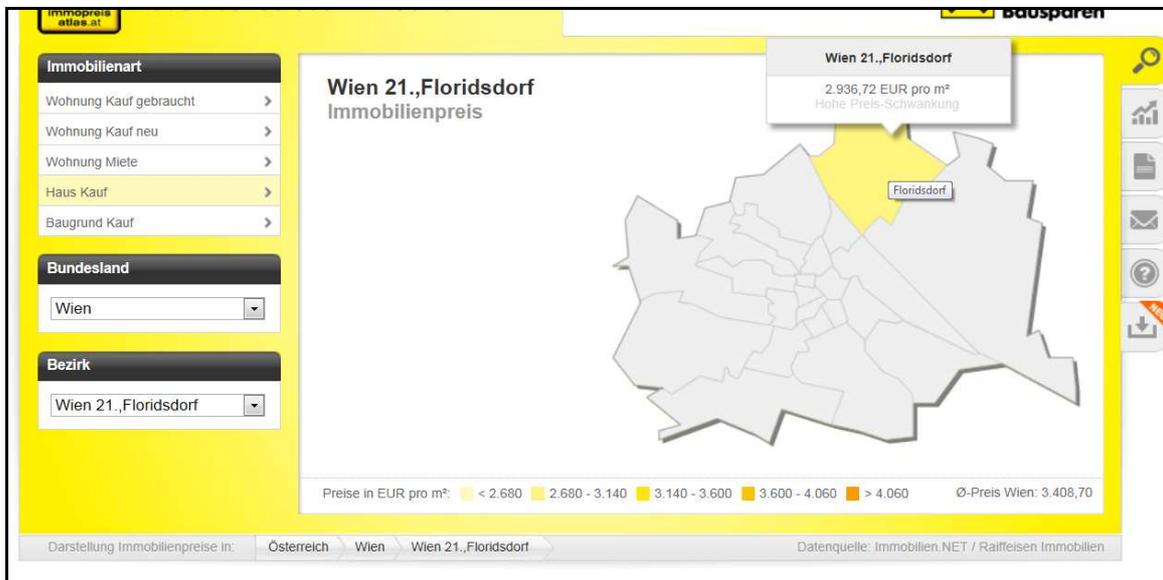
Beispiel Nr.	Bezirk	Grundfläche der Liegenschaft	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis des Gebäudes	Preis pro m ² Wohnfläche
1	22.,	654m ²	120m ²	EUR 300.000,00	EUR 2.500,00
2	21.,	350m ²	100m ²	EUR 250.000,00	EUR 2.500,00
3	22.,	385 m ²	70m ²	EUR 250.000,00	EUR 3.571,00
4	21.,	440m ²	90m ²	EUR 219.000,00	EUR 2.433,33
5	22.,	943m ²	100m ²	EUR 299.000,00	EUR 2.990,00
6	21.,	367m ²	110m ²	EUR 175.000,00	EUR 1.590,00
7	21.,	535m ²	110m ²	EUR 145.000,00	EUR 1.318,00
8	21.,	240m ²	116m ²	EUR 350.000,00	EUR 3.015,24
9	21.,	160m ²	117m ²	EUR 275.000,00	EUR 2.350,42

Quelle: Eigene Darstellung

Der Durchschnittspreis pro m² Wohnfläche beträgt daher **EUR 2.474,22**

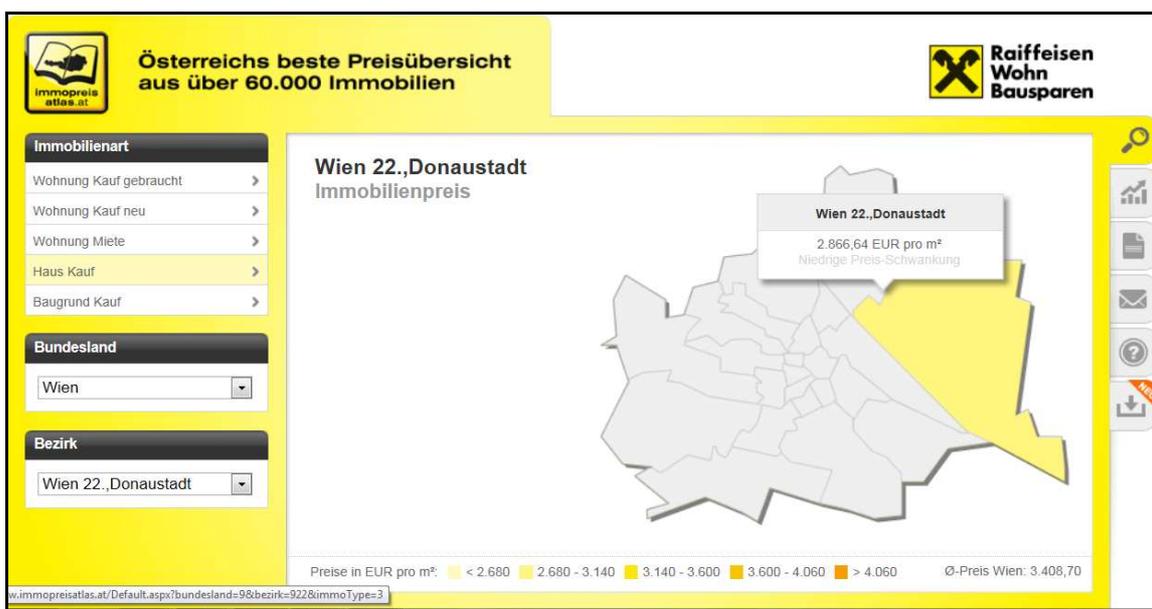
7.2.2. Marktpreise pro m² Gebäudefläche in Wien 21. und 22.

Abb. 42: Kaufpreis von Häusern in Wien 21.



Quelle: www.immobilienspreisatlas.at, Stand März 2012

Abb. 43: Kaufpreis von Häusern in Wien 22.



Quelle: www.immobilienspreisatlas.at, Stand März 2012

Gemäß der Auswertung auf www.immobilienspreisanatlas.at beträgt der m²-Kaufpreis pro Haus im 21. Bezirk **EUR 2.936,72** und im 22. Bezirk **EUR 2.866,64**.

7.2.3. Vergleich der Verkaufspreise pro Quadratmeter in Wien 21. und 22.

Vergleicht man nun in Folge die berechneten Werte mit den vorgefundenen m²-Kaufpreisen pro Haus aus Abbildung 41 und Abbildung 42, dann ergibt sich eindeutig, dass der errechnete Durchschnittskaufpreis von **EUR 2.474,22** und auch der errechnete Durchschnittskaufpreis von **EUR 1.745,37**, weit über den angegebenen Marktpreisen liegen

7.3. Zusammenfassung der Ergebnisse

Sowohl in Klosterneuburg, als auch in Wien 21., und 22., sind die Quadratmeterkaufpreise der Baulichkeiten auf fremdem Grund wesentlich günstiger, als die Kaufpreise pro Quadratmeter für Baulichkeiten auf eigenem Grund.

8. Zusammenfassung

Die Forschungsarbeiten haben ergeben, dass ein großer Teil der Umfrageteilnehmer die Begriffe „Superädifikat“ und „Baurecht“ kennen. Ein Teil von ihnen ist erstaunlich gut über die Vor- und Nachteile von Superädifikaten und Baurechten informiert, obwohl nicht mehr als 2% der Teilnehmer in einem Gebäude auf fremdem Grund wohnen. Ein Großteil der Teilnehmer lehnt einen Kauf von Superädifikaten und Baurechten ab und bevorzugt den Ankauf von Grund samt Gebäude. Diese Ablehnung ist sachlich nicht begründet. Es kommt der Gedanke des „Besitzens“ und zwar von Grund und Gebäude durch.

Die Berechnungsbeispiele haben ergeben, dass aufgrund des langen Zeithorizontes eine genaue Kalkulation anzustellen ist, um berechnen zu können, ob der Ankauf oder die Anmietung eines Grundstückes vorteilhafter ist. Hier sind viel Parameter zu berücksichtigen und Milchmädchenrechnungen nicht zielführend.

Letztlich hat der Vergleich von Objekten, die aktuell am Markt sind bzw. unlängst verkauft worden sind ergeben, dass Baulichkeiten auf fremdem Grund wesentlich günstiger sind, als Baulichkeiten auf eigenem Grund. Eigentlich sollte die Nachfrage nach Baurechten und Superädifikaten steigen. Nicht zuletzt wegen der diversen Krisen legen die Menschen doch besonderen Wert darauf, sich Eigentum anzuschaffen.

Hinzu kommen die laufenden Berichte im Fernsehen und in den Printmedien, die die Angst vor diesen Konstruktionen zusätzlich fördern. Bedenkt man, dass es sich letztlich um die Befriedigung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ handelt, dann ist die Vorsicht und die Skepsis nachvollziehbar.

Abschließend ist zu sagen, dass die Baurechts- und Superädifikatseigenschaft sich nachteilig auswirkt. Rein rechnerisch ist dies nicht nachvollziehbar.

9. Literatur- und Quellenverzeichnis

9.1. Literaturverzeichnis

BÜCHER:

Kletecka – Rechberger – Zitta (2004): Bauten auf fremdem Grund. 2.Auflage. Wien: Manz

Rechberger – Bittner (2007): Grundbuchrecht. 2. Auflage. Wien: Facultas.wuv

Feil – Marent – Preisl (2010): Grundbuchsrecht – Kommentar. 2. Auflage. Wien: Linde

Dittrich – Tades (2003): Das Allgemein Bürgerliche Gesetzbuch – Kommentar. 36. Auflage. Wien: Manz

Kuprian – Prader (2004): Der Mietvertrag. Wien: Manz

Dirnbacher (2009): Das Mietrechtsgesetz in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2009. Stand Oktober 2009. Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie

Iro (2000): Bürgerliches Recht IV – Sachenrecht. Wien. Springer Verlag

Gartner – Riss – Wolfinger (2008): Praxishandbuch zum Bauträgervertragsgesetz. Stand Oktober 2008. Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie

Rechberger – Kletecka (2004): Bodenrecht in Österreich. CLC Schriftenreihe Band 6. Wien: Manz

Knittl – Holzapfel (2011): Maklerrecht Österreich. Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie

VORTRÄGE:

Bammer, Otto (2005): Superädifikat und Baurecht: Unterschiede und Gemeinsamkeiten in der Rechtskonstruktion und in der Bewertung. Schriftliche Zusammenfassung des Vortrages zum Bundestag der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2005. Wien

9.2. Quellenverzeichnis

www.derstandard.at

Grundbuch (Einsicht)

<http://www.uibk.ac.at/zivilrecht/buch>

http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/3/3d/L%C3%B6ns_Park_Gartenhaus.jpg

<http://www.wuerstelstandleo.at>

<http://www.wu.ac.at/structure/about/picturelibrary>

www.kurier.at

www.diepresse.com

<http://www.mieterschutzwien.at/>

www.notar.at

www.statistik.at

www.immobilienatlas.at

www.test.de

10. Anhang

Anhang 1: Artikel im DER STANDARD vom 14.11.2011	82
Anhang 2: Artikel im KURIER vom 5.12.2011	84
Anhang 3: Artikel in der PRESSE vom 8.3.2012	86
Anhang 4: Artikel auf der Homepage der Mietervereinigung vom 2.2.2011	88
Anhang 5: Bericht auf der Homepage des ORF zur Sendung „EIN FALL FÜR RESEARITS“ vom 16.3.2012	88
Anhang 6: Auszug von der Homepage der Notariatskammer	89
Anhang 7: Fragebogen für die Befragung zu Baurechten und Superädifikaten	90
Anhang 8: Bericht auf der Homepage der Raiffeisen Bausparkasse	94
Anhang 9: Auszug von der Homepage von „der Standard“- Immobilien betreffend Baugrundstücke in Klosterneuburg	97
Anhang 10: Auszug von der Homepage von „der Standard“- Immobilien betreffend Baugrundstücke in Wien 21., und 22.,	99

Wien verlängert abgelaufene Baurechtsverträge

Wohnbaustadtrat Ludwig: Neuer Baurechtszins beträgt 8,38 Euro pro Jahr und Quadratmeter, Einführung per Einschleifregelung

Wien - Ende 2012 laufen in Wien mehrere Baurechtsverträge aus, die zwischen der Stadt und Siedlungsgenossenschaften in den 1930er-Jahren abgeschlossen worden waren. Das war für die Stadt Anlass, eine einheitliche Regelung für solche alten auslaufenden Verträge zu finden, die zur damaligen Zeit zu entsprechend niedrigen Konditionen fixiert worden waren.

Die Lösung: Die Verträge werden neu geschlossen. Dabei werde der Baurechtszins "an die Gegenwart" angepasst, erklärte Wohnbaustadtrat Michael Ludwig (SPÖ) am Mittwoch vor Journalisten.

Niedrigster Freigrundwert

Der neue Tarif - er wird unabhängig von der Lage wienweit einheitlich sein - werde sich am niedrigsten Freigrundwert der betroffenen Liegenschaften orientieren. Dieser Freigrundwert - der Grundwert ohne darauf befindliche Gebäude - wurde von einem Sachverständigen ermittelt.

Für die Berechnung des Baurechtszinses werden künftig 90 Prozent davon herangezogen werden, erklärte Ludwig die Neuerung. Daraus resultiere ein jährlicher Bauzins von 8,38 Euro pro Jahr und Quadratmeter - "das sind 70 Cent am Quadratmeter pro Monat", rechnete der Ressortchef vor.

Im Rahmen der alten Verträge sei sehr wenig gezahlt worden, nämlich nur 0,9 Cent pro Quadratmeter und Monat. Der neue Tarif soll auch bei künftigen vertraglichen Neuabschlüssen von ausgelaufenen Baurechtsverträgen zur Anwendung kommen. Davon nicht betroffen seien Wohnhaus- und Kleingartenanlagen, betonte Ludwig.

Einschleifregelung

Im Rahmen von genossenschaftlichen Baurechtsverträgen stellt die Stadt Liegenschaften im Baurecht zur Verfügung. Die Grundstücke werden dann von Genossenschaften bebaut. Bei Auslaufen der Verträge und ohne neuer vertraglicher Regelungen und Abschlüsse würden die Liegenschaften wieder an die Stadt zurückfallen. Anlassfall für die Neuregelung war das Auslaufen von zwölf Baurechtsverträgen. Betroffen davon sind Liegenschaften - Siedlungshäuser mit Garten - in den Bezirken Favoriten, Meidling, Hietzing, Döbling, Floridsdorf und Donaustadt.

Der neue Bauzins werde nicht "von heute auf morgen" an die 2.140 Nutzungsberechtigungen weitergegeben werden, so Ludwig. Vielmehr werde es eine

zehnjährige lineare Einschleifregelung geben. Das heißt, zehn Jahre lang wird der Bauzins pro Jahr um zehn Prozent angehoben, bis man schließlich beim endgültigen Tarif angelangt ist. Die Nutzerkosten - diese setzen sich unter anderem aus dem Bauzins, dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie den Betriebskosten zusammen - würden von derzeit 3 Euro pro Monat und pro Quadratmeter Nutzfläche auf 3,30 Euro im Jahr 2013 und schließlich auf 6 Euro steigen. Die Bauzinse werden außerdem VPI-indiziert sein. Die Laufzeit der neuen genossenschaftlichen Baurechtsverträge beträgt 60 Jahre.

Ludwig betonte, dass, wenn man das Preis-Leistungsverhältnis in Relation stelle, der neue Tarif sozial verträglich sei. Der einheitliche Tarif für ganz Wien solle die soziale Durchmischung in den Bezirken auch weiterhin gewährleisten. (APA)

Quelle: www.derstandard.at

Das große Zittern am Wolfersberg

Seit die Stadt die Pacht für Grundstücke stark erhöht hat, fürchten Siedler um ihre Eigenheime. Jetzt wehren sie sich.



"Als wir das hier gekauft haben, war alles ein Dschungel", sagt Neli Bozova und zeigt über das Grundstück, das ihr nicht gehört. Besitzer ist die Stadt Wien, die vor 80 Jahren ein Baurecht darauf vergeben hat. Siedler konnten damals gegen ein geringes Entgelt das Grundstück pachten, das Haus mussten sie auf eigene Kosten errichten. Im Gegenzug mussten sie einen Bauzins zahlen, der bisher sehr günstig ist. 478,96 Euro zahlte die Familie Bozova pro Jahr für knapp 1000 Quadratmeter am Wolfersberg in Penzing. Ab sofort soll sie deutlich mehr zahlen.

2003 kaufte die Familie das Baurecht vom Wiener Tierschutzverein um 40.000 Euro, zusätzlich wurde ein Kredit aufgenommen. Die Familie legte gemeinsam Hand an, entwucherte das Grundstück und sanierte das baufällige Haus. Auch den Kanalanschluss und eine Gasleitung zahlten Neli und ihr Mann Vasil. Heute leben in dem noch immer nicht fertigen Haus ihr gemeinsamer Sohn, die Schwester und die Eltern. Doch die Familie fürchtet um ihr Zuhause. Das Baurecht läuft aus. Die Stadt hat der Familie einen neuen Vertrag vorgelegt. 11.000 Euro pro Jahr, also das Zwanzigfache des bisherigen Bauzinses, soll die Familie ab dem 1. Jänner 2012 zahlen.

Es sind nur wenige Siedler betroffen, doch für Gottfried Krause, Baurechtsbeauftragter vom Siedlerverband, macht das keinen Unterschied. Er hat die knapp 20 Betroffenen an einem kalten Novembertag zum Infoabend ins SPÖ-Heim am Wolfersberg eingeladen. "So kann die Stadt nicht mit ihren Bewohnern umgehen", sagt Krause. Natürlich hätten die Siedler gewusst, dass ihre Verträge auslaufen. "Ja, g'wusst haben wir's, doch nicht, was sie dann verlangen", sagt eine ältere Dame erregt.

"Freundschaft" steht auf einem Schild hinter ihr, doch die Freundschaft mit der Stadt ist in Brüchen. Die Menschen, die sich in dem Heim mit dem roten Linoleumboden versammelt haben, sind Familien und Mindestpensionsbezieher. Und sie haben Angst, was kommt, wenn mit 1. 1. 2012 ihr Vertrag endet.

"Die Bewohner haben alle gewusst, dass ihr Baurecht ausläuft", erklärt Christian Kaufmann, Sprecher des zuständigen Stadtrats Michael Ludwig (SPÖ). "Wir haben auch allen angeboten, das Grundstück zu einem Preis 30 Prozent unter dem Marktwert zu kaufen." Nachsatz: Viele hätten das getan. Familie Bozova hätte gern gekauft. 257.000 Euro hätte das Grundstück gekostet, "Doch mit einem laufenden Kredit war die Summe nicht zu stemmen", sagt Neli Bozova. Sie weiß, dass das Grundstück bis jetzt sehr günstig war, und wäre auch bereit, mehr Bauzins zu zahlen. "Das, was wir pro Jahr zahlen, also die 478 Euro, würden wir auch pro Monat zahlen", sagt sie. Doch mehr sei nicht möglich. Immerhin müsse sie das Haus weiter renovieren und den Kredit zurückzahlen.

"Die Stadt ist an einer Lösung für alle interessiert", sagt Kaufmann, aber der Wolfersberg sei eine sehr begehrte Lage. Es wäre aber möglich, den jährlichen Bauzins in Raten zu zahlen und um eine Unterstützung nach Kriterien der Wohnbeihilfe anzusuchen. Den Betroffenen ist das zu wenig. Sie haben nun mit der Unterstützung von Krause eine Petition an den Bürgermeister verfasst, in dem sie sozial verträgliche Konditionen für die Verlängerung ihres Baurechts verlangen. Ebenfalls an einer sozialen Lösung interessiert sein müsste der SPÖ-Sektionschef am Wolfersberg. Denn auch das SPÖ-Heim steht auf Baurechtsgrund. Auch dieser Vertrag läuft aus.

Quelle: www.kurier.at

Bauzins-Erhöhung um 20.000 Prozent

Siedler wehren sich gegen neue Baurechtsverträge mit der Stadt, die eine Erhöhung des Bauzinses beinhalten. Viele davon stammen aus den 1920er-Jahren.

Wien. Dass Baurechtsverträge aus den 1920er- und 30er-Jahren irgendwann angepasst oder gar erhöht werden müssen, leuchtet selbst den hartnäckigsten Siedlern ein. Aber gegen die Höhe wird derzeit heftig protestiert. Grund dafür ist, dass eine Reihe an Baurechtsverträgen, die vor 80, 90 Jahren zwischen Stadt und Genossenschaften abgeschlossen wurden, Ende dieses Jahres ausläuft. Die Stadt Wien will in den neuen Verträgen – verlängert könnten sie nur zum Teil werden, in Summe auf maximal 99 Jahre – den Bauzins erhöhen und auch eine Inflationsanpassung integrieren.

„Wir zahlen jetzt für 200 Quadratmeter einen Bauzins von 0,78 Euro pro Monat und Einheit. Nach der Erhöhung wären das rund 180 Euro. Das wäre eine Erhöhung um mehr als 20.000 Prozent“, sagt etwa Rudolf Schwarzbrot von der Neustrassäckersiedlung in der Donaustadt. Die Siedlung wurde in den 1920er-Jahren den Siedlern zur Verfügung gestellt – unter der Bedingung, dass sie in 2000 Arbeitsstunden dort ihre Häuser errichten. Verwaltet wird sie seit 1926 von der Genossenschaft Siedlungsunion.

Stadt will einheitliche Verträge

Schwarzbrot sieht ein, dass andere Menschen wesentlich mehr fürs Wohnen zahlen, allerdings kämen zu den 0,78 Euro noch rund 180 Euro an Verwaltungsgebühren hinzu. „60 Prozent der Bewohner sind Mindestpensionisten, die können sich so eine Erhöhung nicht leisten.“ Außerdem sei die Siedlung auf einer ehemaligen Sondermülldeponie errichtet worden. Für ihn wäre eine Erhöhung auf etwa 30 Euro pro Monat angemessen.

Auch andere Genossenschaften hoffen auf eine mildere Erhöhung. So beklagt etwa die Hoffingersiedlung, die gemeinsam mit vier anderen Siedlungen zur Genossenschaft Altmannsdorf-Hetzendorf gehört, eine Steigerung des Baurechtzinses auf das 194-Fache. Die Bewohner der Hoffinger- und Rosenhügelsiedlung haben vor kurzem Bürgerinitiativen gegründet. In einem Brief an Stadtrat Michael Ludwig fordern sie bis Ende April ein neues Angebot.

Dass das kommen wird, ist allerdings relativ unwahrscheinlich. Hanno Csisinko, der Sprecher Stadtrat Michael Ludwigs, spricht von einer sozial verträglichen Lösung für insgesamt zwölf Baurechtsverträge, die alle mit Ende 2012 auslaufen. Weitere werden in den nächsten Jahren folgen. Alle Siedlungen sollen nach den neuen Verträgen einen einheitlichen jährlichen Bauzins von 8,38 Euro pro Quadratmeter Grundfläche zahlen. Die Erhöhung erfolgt ab 2013 stufenweise bis 2023.

Genossenschaftswohnungen – Baurechte laufen aus

2.2.2012 – Wenn der Errichter eines Bauwerkes nicht Eigentümer der Liegenschaft ist, aber die Berechtigung hat, Häuser auf einem anderen (öffentlichen) Grundstück zu errichten und zu verwerten, spricht man von einem Baurecht. Der Grund und Boden verbleibt also im Eigentum der öffentlichen Hand.

Rechtsgrundlage für diese Baurechte ist das Baurechtsgesetz aus 1912. Gemäß § 3 Baurechtsgesetz 1912 können die Baurechte aber nur auf maximal 100 Jahre befristet werden. Da die Baurechte (und somit auch die Bauzinsvereinbarungen) aus den 1910er Jahren nun sukzessive auszulaufen beginnen, sind vor allem in Wien einige Genossenschaften gezwungen, mit der Stadt Wien neue Baurechtsvereinbarungen aushandeln zu müssen.

Die Materie ist auch deswegen heikel, weil der Bauzins einen wichtigen Mietzinsbestandteil ausmacht und auf die Mieter von Genossenschaftswohnungen als Teil des Mietentgelts überwälzt werden kann. Nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (§ 14 Abs 1 Z 4 WGG) stellt der “jeweils zu entrichtende Bauzins” einen Entgeltbestandteil dar. Angesichts der angespannten Finanzsituation der kommunalen Haushalte ist zu erwarten, dass die Gemeinden bei Verlängerungen von Baurechten Erhöhungen des Bauzinses begehren werden, was zu einer Belastung der Mietzinssituation in jenen Genossenschaftsbauten, die aufgrund von Baurechten errichtet wurden, führen könnte.

Quelle: <http://www.mieterschutzwien.at/>

Anhang 5 – Bericht auf der Homepage des ORF zur Sendung „EIN FALL FÜR RESETARITS“ vom 16.3.2012

EIN FALL FÜR RESETARITS

EXORBITANTE ZINSERHÖHUNG



Von "stiller Enteignung" sprechen hunderte Bürgerinnen und Bürger in Wien-Donaustadt, weil die Stadt Wien den Zins für ihre Baurechtsgründe exorbitant erhöht. Möglich ist das, weil die Verträge nach 80 Jahren mit 31. Dezember 2012 auslaufen. Viele der

Bewohner haben ein geringes Einkommen und können sich einen um ein vielfaches höheren Zins nicht leisten.



Die Bürgerinnen und Bürger sind aufgebracht und wütend über die bevorstehenden Zinserhöhungen.

www.orf.at

Anhang 6 – Auszug von der Homepage der Notariatskammer

Österreichs Notare schlagen längst notwendige Änderungen im Baurecht vor

Ziel ist Schaffung von Rechtssicherheit bei Gebäuden auf fremden Grund.

Gesetzesvorschlag wurde Anfang März 2012 an das Bundesministerium für Justiz übermittelt. Erste Diskussion zur Vorstellung des Vorschlages wurde für den 27. März 2012 vereinbart.

„Aufgrund einer OGH Entscheidung¹ aus dem Jahr 2007 ist davon auszugehen, dass viele Superädifikate nicht ordnungsgemäß begründet wurden und daher auch die daran erworbenen Rechte - insbesondere Pfandrechte - nicht durchsetzbar sind“, erklärt Ludwig Bittner, Präsident der Österreichischen Notariatskammer (ÖNK). Eine Arbeitsgruppe unter der Leitung von Univ.-Prof. Andreas Kletecka und Hon.-Prof. Dr. Claus Spruzina hat nun einen Gesetzesvorschlag ausgearbeitet und dem Bundesministerium für Justiz vorgelegt, mit dem dieser Zustand der rechtlichen Unsicherheit bereinigt werden soll. Die Hauptziele einer entsprechenden Baurechtsreform sind das Superädifikat auf „labile Bauwerke“ zu beschränken, „alte“ Superädifikate bestehen zu lassen und nach Möglichkeit in Baurechte zu überführen. „Gerade für Liegenschaftskäufer, aber insbesondere für den Bankensektor ist dieses Thema von großer Bedeutung“, resümiert Bittner, „und mit diesem Gesetzesvorschlag kann das Risiko der Ungültigkeit einer Pfandrechtsbegründung ausgeschlossen werden“. Für Grundstückserwerber entfällt damit das Risiko, dass es sich bei dem gekauften Bauwerk um ein Superädifikat in fremdem Eigentum handelt, was aus dem Grundbuch nicht ersichtlich ist. „Das wertet das Grundbuch auf und schließt das Risiko des Käufers aus“, so der ÖNK-Präsident.

Neben der Zurückdrängung der Superädifikate hat die Arbeitsgruppe noch weitere Vorschläge zur anwenderfreundlicheren und flexibleren Gestaltung des Baurechts erarbeitet: Um vor allem die Wirtschaft nicht einzuschränken soll die Begründung mehrerer Baurechte auf einer Liegenschaft zulässig sein. Dabei geht es um Grundflächen, die wegen ihrer besonderen Lage mehrfach genutzt werden, wie etwa als Tiefgarage, Einkaufszentrum und darüber ein Sonderbauwerk. Außerdem soll der Baurechtsvertrag aus Gründen der Rechtssicherheit in seiner Bedeutung aufgewertet werden und jede Änderung des Baurechtsvertrags im Grundbuch eingetragen werden. „Das fördert Transparenz und Aktualität des Grundbuchs“, argumentiert Bittner.

Der Entwurf zur Reformierung des Baurechts berücksichtigt die Interessen aller Betroffenen und ist so flexibel gestaltet, dass beinahe jede bauliche Situation durch das Baurecht abgebildet werden kann. Ein sicheres Baurecht ist jedenfalls einem unsicheren Superädifikat vorzuziehen - gerade wenn man die immer strenger werdenden Bewertungskriterien für die Kreditvergabe vor Augen hat. „Schließlich profitieren alle, Wirtschaft wie auch der Grundstückserwerber, von einem flexiblen und individuell ausgestaltetem Baurecht, das eine geeignete Grundlage für eine sichere Belehnung darstellt“, schließt Bittner.

¹OGH vom 8.3.2007, 2 Ob 242/05k

Quelle: www.notar.at

Anhang 7 – Fragebogen für die Internetbefragung zu Baurechten und Superädifikaten

Immobilienumfrage	Seite 1/4	0%
-------------------	-----------	----

1. Wie ist Ihre aktuelle Wohnsituation? *

- Wohnung (als Mieter)
- Wohnung (als Eigentümer)
- Wohnung (als Baurecht / Superädifikat)
- Haus (als Mieter)
- Haus (als Eigentümer)
- Haus (als Baurecht / Superädifikat)
- Reihenhaus (als Mieter)
- Reihenhaus (als Eigentümer)
- Reihenhaus (als Baurecht / Superädifikat)
- Genossenschaftswohnung
- Genossenschaftshaus
- Wohngemeinschaft
- Sonstiges

2. Möchten Sie in Zukunft Eigentum zu Wohnzwecken erwerben? *

- Ja
- Nein
- Weiß ich noch nicht

3. Ist Ihnen der Begriff "Baurecht" bekannt und wissen Sie was das ist? *

Ja

Nein

4. Ist Ihnen der Begriff "Superädifikat" bekannt und wissen Sie was das ist? *

Ja

Nein

Immobilienumfrage

Seite 2/4

25%

5. Würden Sie für den Kauf Ihres Eigenheimes ein Baurecht / Superädifikat in Betracht ziehen? *

Mit einem Baurecht / Superädifikat erwerben Sie KEIN Eigentum am Grundstück auf welchem sich Ihr Haus bzw. Eigentumswohnung befindet. Das Grundstück wird nicht gekauft und somit die Anschaffungskosten des Eigenheimes verringert. Das Grundstück wird gemietet und ein entsprechender Bauzins bzw. Miete bezahlt. Das Gebäude befindet sich jedoch sehr wohl in Ihrem Eigentum. Baurechte und Superädifikate werden "Bauten auf fremdem Grund" genannt und unterscheiden sich nur in ihrer rechtlichen Ausgestaltung.

Ja

Nein

Weiß ich noch nicht

Kommt auf das Haus/ die Eigentumswohnung an

6. Ja, weil...

...ich dann nicht das Grundstück kaufen muss und weniger finanzielle Mittel zum Ankauf brauche.

fügen Sie hier weitere Gründe für Ihr "Ja" ein

Ja, weil:

7. Nein, weil...

- mir das rechtliche Konstrukt zu kompliziert ist.
- ich denke, dass sich dadurch das Objekt später schwerer weiter verkaufen lässt
- wenn ich Eigentum erwerbe, dann möchte ich auch Eigentümer vom Grundstück werden.

fügen Sie hier weitere Gründe für Ihr "Nein" ein

Nein, weil:

Immobilienumfrage

Seite 3/4

50%

8. Wenn Sie noch Fragen oder Anregungen haben, können Sie uns diese gerne mitteilen ...

9. Zum Schluss noch einige Angaben zu statistischen Zwecken ...

Alter

Geschlecht

Familienstand

Ausbildung

Immobilienumfrage

Seite 4/4

75%

Herzlichen Dank...

...für Ihr Mitwirken an der Umfrage für meine Diplomarbeit!

Liebe Grüße,

Daniela Havlicek

Immobilienumfrage

Ende des Fragebogens

Vielen Dank für die Teilnahme an unserer Umfrage.

Anhang 8 – Bericht auf der Homepage der Raiffeisenbausparkasse

Eigentum in, Miete out

Raiffeisen Bausparkasse präsentiert Lifestyle-Studie Wohnen



Acht von zehn Österreichern träumen von den eigenen vier Wänden „Speckgürtel“ wird dicker: Österreicher zieht es ins Umland von Städten

Emotionale Bindung an das Eigenheim wächst, Mobilitätsbereitschaft weiterhin gering

Energiesparendes Bauen und Wohnen gewinnen an Stellenwert
Bausparen ebnet den Weg zum Eigenheim

Der Traum von den eigenen vier Wänden ist nach wie vor fest in den Köpfen der Österreicher verankert. Das ergab eine aktuelle Studie des Markt- und Meinungsforschungsinstituts Fessel-GfK im Auftrag der Raiffeisen Bausparkasse. So stellt das Eigentum (eigenes Haus und Eigentumswohnung) für 79 Prozent der Befragten die ideale Wohnform dar. Nach der sympathischeren Wohnform gefragt, sprechen sich 87 Prozent für Eigentum aus, nur 9 Prozent fallen auf die Rechtsform Miete.

Besonders stark ausgeprägt sind die Sympathiewerte für das Eigentum bei den Bewohnern der „Speckgürtel“ rund um die größeren Städte und in ländlichen Gemeinden: 93 Prozent der Befragten bevorzugen diese Wohnform, während die Miete nur bei 4 Prozent Zustimmung findet. Selbst in der Großstadt Wien ist das Eigentum mit 76 Prozent an Zustimmung der Miete weit voraus.

Zwei Drittel träumen vom Einfamilienhaus

Ganz oben auf der Wunschliste der Österreicher steht nach wie vor das Einfamilienhaus. Knapp zwei Drittel der Menschen (63 Prozent) würden am liebsten in dieser Wohnform leben. Von einer Eigentumswohnung träumen rund 16 Prozent. Die Mietwohnung ist hingegen für den Großteil der Befragten kein Traumdomizil: Nur vier Prozent gaben an, in einer Mietwohnung wohnen zu wollen. In der Beliebtheit weit abgeschlagen sind auch Genossenschaftswohnungen: Hier sprechen sich nur zwei Prozent der Befragten dafür aus.

Dr. Erich Rainbacher, Generaldirektor der Raiffeisen Bausparkasse: „Trotz unsicherer Konjunkturlage und Forderungen nach Mobilität im Arbeitsprozess lebt der Traum vom Wohneigentum. Immer mehr Österreicher setzen ihre Wohnwünsche auch in die Wirklichkeit um. Derzeit geben bereits 68 Prozent an, in den eigenen vier Wänden zu leben.“

Wohnwünsche ändern sich

In das Einfamilienhaus zieht es vor allem Familien mit Kindern (76 Prozent), während Pensionisten, stärker als im Bundesdurchschnitt, eine Eigentumswohnung als ihr Domizil bevorzugen (20 Prozent). Zu Mietwohnungen tendieren vor allem die jüngsten Altersgruppen und junge Paare ohne Kinder. Derzeit leben noch 27 Prozent dieser

Gruppe in gemieteten Räumlichkeiten. Tatsächlich wollen aber nur zwei Prozent ihre Zukunft in dieser Wohnform verbringen. Die Mietwohnung ist für viele der erste Schritt in die Unabhängigkeit und Selbstständigkeit. Die Studie zeigt allerdings ganz deutlich, dass die Mietwohnung nur als Übergangslösung gesehen wird. Denn 71 Prozent der jungen, kinderlosen Paare möchten am liebsten in ein eigenes Haus und 19 Prozent in eine Eigentumswohnung ziehen.

Der „Speckgürtel“ wächst weiter

Die Österreicher zieht es zunehmend in das Umland von Städten, wo das Pendeln zur Arbeit oder zur Schule zeitlich noch tragbar ist. 74 Prozent der Bewohner im Umland größerer Städte geben an, im eigenen Haus zu wohnen, diese Zahl liegt weit über dem österreichischen Durchschnitt (55 Prozent). Sehr wichtig ist dieser Bevölkerungsgruppe der eigene Garten: Mit einer Zustimmung von 78 Prozent liegt dieser Wert deutlich über dem Bundesdurchschnitt (69 Prozent). Zum Speckgürtelphänomen meint Prof. Dr. Rudolf Bretschneider, Geschäftsführer des Fessel-GfK Marktforschungsinstituts und Vorsitzender des „Expertenforums Lebensstilforschung“, einer Wissenschaftsinitiative der Raiffeisen Bausparkasse zum Thema Wohnen: „Das ist nicht nur ein typisch österreichisches Verhaltensmuster. Diese Sehnsucht, das Beste aus beiden Welten zu vereinen, ist sehr alt und in allen Kulturen zu finden.“

Starke Bindung an den Heimatort

Trotz geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zeigen sich die Österreicher stark an ihren Heimatort gebunden, die Bereitschaft aus privaten und beruflichen Gründen den Wohnsitz zu verlegen, ist generell wenig ausgeprägt. So stimmen bundesweit lediglich 27 Prozent der Befragten der Aussage „Ich bin gerne bereit, aus beruflichen und privaten Gründen zu übersiedeln“ zu, für 48 Prozent kommt ein Wohnortwechsel nicht in Frage.

Das eigene Heim als Refugium

Während früher die eigenen vier Wände stärker als Prestigeobjekt und persönliche Visitenkarte fungierten, dienen sie heute immer mehr als Refugium. Bretschneider: „Das Thema Wohnen spiegelt die komplexen gesellschaftlichen Veränderungen wider. Die eigenen vier Wände erlangen als geschützter Bereich immer mehr an Wert, da der Druck in der Arbeitswelt zunimmt. Die Menschen brauchen einen Platz, wo sie sich zurückziehen.“

Eigentum schafft Souveränität und ist eine Form der Altersvorsorge

Ein wesentlicher Grund, weshalb sich die Befragten nach Eigentum sehnen, sind die freien Gestaltungsmöglichkeiten. Je nach Lebensphase soll das eigene Domizil an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst und entsprechend umgebaut werden können. Zunehmende Bedeutung gewinnt das Eigentum auch als Geldanlage und Altersvorsorge. Sehr oft wird mit dem Eigenheim auch bereits die nächste Generation abgesichert. So ist es für 52 Prozent der ländlichen Bevölkerung ein wichtiger Grund, Eigentum aufzubauen, um etwas an die Nachkommen weitergeben zu können.

Energiesparendes Wohnen steht hoch im Kurs

Angesichts der stetig wachsenden Energiepreise gewinnen modernes Bauen und thermisches Sanieren immer mehr an Bedeutung. Bauliche Energiesparmaßnahmen sind bei der Wohnungswahl für 76 Prozent der Befragten sehr wichtig. Nur ein Prozent gibt an, dass ihnen dieser Faktor nicht so wichtig ist. Besonders hoch im Kurs stehen

energiesparende Ausführungen von Wohnraum bei älteren Menschen: Für 80 Prozent und mehr aller Befragten über 60 Jahre ist der Faktor „Energiesparen“ extrem wichtig.

Anhang 9 - Auszug von der Homepage von „der Standard“- Immobilien betreffend Baugrundstücke in Klosterneuburg

	Baugrundstück mit Fernblick auf die Weinberge in Weidling 919 m ² 3400 Weidling, Baugrund Eigenheim	KP 470.000
	Privatgrundstück in Weidlingbach! 750 m ² 3400 Weidlingbach, Baugrund Eigenheim	KP 138.750
	Baugrund (530m²) mit Wochenendhaus - Aussichtslage! 530 m ² 3400 Klosterneuburg, Baugrund Eigenheim	KP 400.000
	Baugrund Zentrum, ebene, schöne, sonnige, ruhige Lage 2.457 m ² 3400, Baugrund Eigenheim	KP 560.000
	Baugrund, 3.117 m ² 3400, Baugrund Eigenheim	KP 595.000
	Natur pur, nahe Wien 2.952 m ² 3400 Klosterneuburg, Baugrund Eigenheim	KP 1.166.040
	YES - Baugrundstück in Klosterneuburg! Bauträgerprojekt in Bestlage mit Fernblick!! 1.932 m ² 3400 Klosterneuburg, Baugrund Eigenheim	KP 1.090.000
	Baugrundstück in Klosterneuburg am Josefsteig 851 m ² 3400 Klosterneuburg, Baugrund Eigenheim	KP 450.000
	Großer Villenbaugrund in 3400 Klosterneuburg zu kaufen. 1.304 m ² 3400 Klosterneuburg, Baugrund Eigenheim	KP 470.000
	Baugrund nahe der Elite-Universität 1.875 m ² 3400 Klosterneuburg, Baugrund Eigenheim	KP 499.000
	2457m² Baugrund Zentrum, ebene, schöne, sonnige, ruhige Lage 2.457 m ² 3400, Betriebsbaugrund	KP 560.000



Baugrund, hohe
3400 Klosterneuburg, Baugrund Eigenheim

Verbaubarkeit 720 m²

KP 200.000



SONNIGES SÜDHANGGRUNDSTÜCK
3400 Weidlingbach, Baugrund Eigenheim

am

WIENERWALD 846 m²

KP 260.000

Anhang 10 - Auszug von der Homepage von „der Standard“- Immobilien betreffend Baugrundstücke in Wien 21., und 22.,

	NEU! Wien	Baugrund 21.,Floridsdorf,	in einer Baugrund	Villengegend Eigenheim	685 m²	KP 395.000
	NEU! Wien 22.,Donaustadt,	EIGENGRUND Baugrund	NÄHE Eigenheim	MÜHLWASSER	533 m²	KP 235.000
	NEU! Wien 22.,Donaustadt,	Baugrund Baugrund	oder Eigenheim	Sanieren	773 m²	KP 255.000
	Eckgrundstück Wien 21.,Floridsdorf,	-	Schwarzlackenau Baugrund	-	Ruhelage	685 m² KP 395.000
	Grundstück Wien 21.,Floridsdorf,	-	Baugrund	Betriebsbaugebiet	761 m²	KP 370.000
	Baugrundstück Wien 21.,Floridsdorf,	in Baugrund	1210 Eigenheim	wien	563 m²	KP 365.950
	Baugrundstück für Doppelhaus mit Wien 22.,Donaustadt,	Park Baugrund	als Eigenheim	Nachbar	492 m²	KP 246.000
	Baugrund Wien 22.,Donaustadt,	mit Baugrund	Altbestand Eigenheim	in	Essling	738 m² KP 190.000
	Baugrundstück Wien 22.,Donaustadt,	in Baugrund	Aspern Eigenheim	nahe	Mühlwasser	866 m² KP 345.000
	Schönes Grundstück Wien 22.,Donaustadt,	nahe Baugrund	Eigenheim	Zentrum/Eßling	984 m²	KP 420.000
	Schöner Wien 22.,Donaustadt,	Baugrund Baugrund	nahe Eigenheim	Lobau	998 m²	KP 380.000



1220 **Wien,**
Wien 22., Donaustadt, Baugrund Eigenheim

Gärtnerei **11.500 m²**

KP 1.150.000



Baugrund **in** **Essling,**
Wien 22., Donaustadt, Baugrund Eigenheim

Grenze

Aspern **1.000 m²**

KP 400.000

Anhang 11 -