

Parlamentarische Bürgerinitiative

betreffend

**Schutzbestimmungen im Baurechtsgesetz für
den Fall der Wohnnutzung und Verbot weiterer
Wohnhaus-Superädifikate****XXV.GP.-NR
Nr. 68 /BI
08. April 2015**

Seitens der EinbringerInnen wird das Vorliegen einer Bundeskompetenz in folgender Hinsicht angenommen:

Die angesprochenen Änderungen betreffen das Baurechtsgesetz und das ABGB. Für beide Materien ist der Nationalrat zuständig und es liegt daher die Bundeskompetenz vor.

Dieses Anliegen wurde bis zur Einbringung im Nationalrat von 537 BürgerInnen mit ihrer Unterschrift unterstützt. (Anm.: zumindest 500 rechtsgültige Unterschriften müssen für die Einbringung im Nationalrat vorliegen.)

ANLIEGEN:

Der Nationalrat wird ersucht,

bei der beabsichtigten Novellierung des Baurechtsgesetzes dafür zu sorgen, dass geeignete Schutzbestimmungen für Bauberechtigte von Wohngebäuden in das Gesetz aufgenommen werden und dass das rechtlich höchst problematische „Superädifikat“ auf seine ursprünglich vorgesehenen Anwendungsfälle – labile Bauwerke wie Baracken, Praterbuden etc. – beschränkt wird.

In Österreich stehen tausende Eigenheime und auch Eigentumswohnungen auf fremdem - und dabei rechtlich oft äußerst unsicherem - Grund. Es sind dies einerseits Superädifikate mit ihrem typischen Rechtsschutzdefizit und andererseits liegen ihnen Baurechtsverträge mit oft sehr nachteiligen Bestimmungen für die rechtlich meist wenig versierten Eigenheim-Besitzer zugrunde, von denen viele in den letzten Jahren in eine unzumutbare **Abhängigkeit von den Grundelgentümern** und in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind.

Die gleichen Institutionen – z.B. die Gemeinde Wien oder das Stift Klosterneuburg – die vor Jahrzehnten aus sozialen Motiven damals weitgehend wertlose Grundstücke als günstige Baugründe an „Häuslbauer“ vermieteten, nutzen seit einigen Jahren jede gesetzlich zulässige Möglichkeit, den **Profit aus ihrem Grundelgentum zu maximieren** – oft entgegen ursprünglichen, mündlichen Zusagen oder langjährig geübter, kulanter Praxis.

Die anstehende Novellierung des Baurechtsgesetzes sollte daher keinesfalls bloß die Errichtung von Parkgaragen oder Tankstellen oder Lagerhallen erleichtern, sondern auch für diese rechtlich meist wenig versierten „Häuslbauer“, die für sich und ihre Nachkommen Wohngebäude errichten wollten (die meist umfangreichste Investition ihres Lebens!), gesetzlichen Schutz gegen **vertragliche Benachteiligungen** bieten.

Derzeit wird – zum Beispiel - solchen Haus- oder Wohnungs-Eigentümern vielfach die vertragliche Verpflichtung auferlegt, ihr Objekt in gutem Zustand zu erhalten, um es bei Erlöschen des Baurechts **entschädigungslos dem Grundeigentümer zu übertragen**. Oft übersteigt dabei der noch vorhandene Bauwert des Hauses bei weitem den Verkehrswert des Grundstückes!

Bei der Bemessung des wertgesicherten Bauzinses wird oft vernachlässigt, dass es sich dabei um einen „Realzins“ handelt, der sich bei einer Geld-Veranlagung z.B. aus Prozentsatz-Verzinsung minus Prozentsatz-Verbraucherpreisindex errechnet. Dadurch werden oft viel zu hohe, **scheinbar günstige Bauzinse** verlangt und auch bezahlt.

Der Gegenstand dieser Bürgerinitiative ist daher die **bessere Absicherung der „Häuslbauer“** bzw. des Baurechts-Wohnungseigentums und die **Beschränkung des Superädifikates** auf seine originären Anwendungsbereiche. Dazu sollte die Novelle des Baurechtsgesetzes bzw. die Adaptierung der entsprechenden Stellen des ABGB sinngemäß **zumindest folgende Regelungen** enthalten:

Bei vereinbarungsgemäßer Wohnnutzung der Bauwerke soll maximal ein „angemessener Bauzins“ (in Analogie zum MRG o.ä.) verlangt werden dürfen.

Beim Erlöschen des Baurechtes soll das Bauwerk nur nach Abgeltung des gesamten noch vorhandenen Bauwertes an den Grundeigentümer „heimfallen“ oder es wird dem Hauseigentümer das Grundstück zu einem fair ermittelten Preis (Verkehrswert der Gesamtlegenschaft abzüglich des o.a. Bauwertes) zum Kauf angeboten und dieser kauft es oder das Baurecht wird zu äquivalenten Bedingungen erneuert.

Erneuerungen oder Neuabschlüsse von Grundnutzungsverträgen für Wohnhaus-Superädifikate sollen ausdrücklich für unzulässig erklärt und durch entsprechende, äquivalente Baurechtsverträge ersetzt werden.
