

---

**84/SBI XXV. GP**

---

Eingebracht am 12.06.2015

Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.

## Stellungnahme zu Bürgerinitiative

Elisabeth Weidenthaler, Erstunterzeichnerin der Bürgerinitiative Nr. 68

betreffend Schutzbestimmungen im Baurechtsgesetz für den Fall der Wohnnutzung und Verbot weiterer Wohnhaus-Superädifikate

[http://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/BI/BI\\_00068/imfname\\_398203.pdf](http://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/BI/BI_00068/imfname_398203.pdf)

Betrifft: Stellungnahme der Bürgerinitiative zur bisher vorliegenden Stellungnahme des Bundesministeriums für Justiz BMJ-Pr4528/0003-Pr1/2015 und des BMWFW

Im Namen der Bürgerinitiative antworte ich als Erstunterzeichnerin auf die Stellungnahme des BMJ und des BMWFW:

**Die vorliegenden Stellungnahmen sind leider auf unser Anliegen überhaupt nicht eingegangen, obwohl die bestehende Arbeitsgruppe im BMJ (Hon.-Prof. Dr. Johannes Stabentheiner) sich damit schon vor drei Jahren intensiv beschäftigt hat – auch mit unseren Vorschlägen. Das Wesentliche an unserem Begehren ist die Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse der Baurechtsnehmer von Wohngebäuden, die im Gegensatz zu Mietern von Wohnraum einer allfälligen Willkür der Baurechtsgeber derzeit völlig ausgeliefert sind (sowohl bei der Höhe des Bauzinses als auch bei der möglichen „Enteignung“ beim Erlöschen des Baurechts) und dies wegen der Komplexität der Sache anfangs oft gar nicht bemerken. Eine Novellierung des Baurechts bloß zur Erleichterung der Errichtung von Garagen, Lagerhallen oder Büros auf fremden Grund ginge an unserem Anliegen vollkommen vorbei!**

Bereits im Jahr 2005 (!!!) hatten 250 Baurechtsexperten und Notare anlässlich des Tages des Lateinischen Notariats im Wiener Museumsquartier das rechtliche Konstrukt des Superädifikats für Wohnhäuser kritisiert und fordern seither Rechtssicherheit bei Bauten auf fremdem Grund! Zitat aus einer Presseaussendung der Österreichischen Notariatskammer vom September 2010:

„...Handlungsbedarf ortet auch der Oberste Gerichtshof, der das Superädifikat als höchst problematischen Vermögenswert bezeichnet, das „mit seiner rechtlich imaginären Grundlage einem Gebäude auf schwimmendem Sand gleicht, an dem nur die einzelnen Teile, die Steine und Ziegel, Beständigkeit haben, wogegen das Ganze in jedem Augenblick der Vernichtung ausgesetzt ist“(siehe Beilage)

Es wurde dem Pächterverein Langenzersdorf im Sommer des vergangenen Jahres seitens des Bundesministeriums für Justiz die Einbringung des Begutachtungsentwurfes noch für 2015 angekündigt.

Wir erwarten auch vom Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz eine Stellungnahme zu unserer Bürgerinitiative!

Nachdem aktuell zahlreichen Bestandnehmern des Stifts Klosterneuburg bei Ablauf der bisher praktizierten 5-Jahres-Verträge (Nachträge) ein Umstieg auf einen neuen Superädifikatsvertrag vorgelegt wird (insbesondere auch jenen Pächtern, die eigentlich einen unbefristeten Vertrag haben und dem Kündigungsschutz des Mietrechtsgesetzes unterliegen [OGH-Urteil 10 Ob 62/11g]), ist eine zügige Änderung des Baurechtsgesetzes dringend notwendig! (Beilage)

**Wir fordern somit eine rasche und konkrete Änderung des Baurechtsgesetzes im Sinne unserer Bürgerinitiative!“**

Pächterverein Langenzersdorf

Elisabeth Weidenthaler

Obfrau

[www.pacht.co.at](http://www.pacht.co.at)



## Notare fordern Rechtssicherheit bei Bauten auf fremdem Grund

Mit einem „Gebäude auf schwimmendem Sand“ vergleicht der Oberste Gerichtshof das Superädifikat. Trotzdem basieren keinesfalls nur Marktstände oder Baracken in Österreich auf Superädifikaten, sondern auch durchaus stattliche Gebäude sind auf dieser unsicheren Rechtsgrundlage errichtet. Am Freitag, 7. Oktober 2005 trafen sich rund 250 Baurechtsexperten und Notare beim Tag des Lateinischen Notariats im Wiener Museumsquartier. Sie beschäftigten sich mit der Frage, wie diese Rechtsunsicherheiten beseitigt werden könnten.

Wien. Zahlreiche Gebäude in Österreich stehen auf äußerst unsicherem Grund. Sie basieren auf Superädifikaten. Diese Superädifikate oder Überbauten sind selbständige Bauwerke, die auf fremden Grund in der Absicht errichtet werden, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen. Bei Markt- und Praterhütten ist die befristete Belassung des Bauwerkes bereits durch die Bauweise ersichtlich. Bei stabileren und größeren Gebäuden erfolgt die Errichtung auf Grund eines zeitlich begrenzten Nutzungsrechtes am Grundstück.

### Superädifikat birgt Rechtsunsicherheiten

Superädifikate bringen eine Reihe von Rechtsunsicherheiten mit sich. Andreas Kletečka, vom Institut für Zivilrecht an der Universität Wien erklärt die Problematik: „Ein Superädifikat entsteht durch Bauführung, ohne dass es einer grundbücherlichen Eintragung oder Urkundenhinterlegung bedarf. Es genügt, dass der Bauführer keine Belassungsabsicht hat, er also die Eigentumsspaltung nicht für die gesamte Nutzungsdauer des Bauwerks aufrecht erhalten will.“ Vor allem bei Wohnraum- und Geschäftsraumsuperädifikaten bestehen die Verhältnisse jedoch häufig über Generationen. Die Interessen von Grundstücks- und Bauwerkseigentümern verändern sich im Laufe der Jahre. Ein Rechtsstreit scheint vorprogrammiert.

### Nachteile des Superädifikates

Nachteile haben Eigentümer von auf Superädifikaten basierenden Gebäuden auch bei der Kreditwürdigkeit. „Die Besicherung einer Forderung durch Verpfändung oder Sicherungsübereignung eines Superädifikates bedeutet im Vergleich zur Besicherung durch Grundpfandrecht aber auch durch Pfandrecht an einem Baurecht im Hinblick auf die Eigenkapitalanforderungen an die kreditgewährende Bank nach Basel II eine deutliche Schlechterstellung, die sich auf die individuellen Kreditkosten auswirken wird“, ist Josef Schmidinger, Vorstandsvorsitzender der s Bausparkasse überzeugt. Ein Kreditgeber, der ein Superädifikat als Besicherung akzeptiert, ist einer beachtlichen Rechtsunsicherheit ausgesetzt - denkbar ist sogar der gänzliche Verlust des Pfandrechtes. Auch aus steuerrechtlicher Sicht bergen Superädifikate Unklarheiten. Wolf-Dieter Arnold, Rechtsanwalt in Wien nennt als Beispiele die Grunderwerbssteuer, Erbschaftssteuer und Gerichtsgebühren.

### Baurechtsbauwerke als Lösungsansatz

Diesen rechtlichen Unsicherheiten kann vorgebeugt werden, wenn Bauwerke auf fremdem Grund auf einem Baurechtsvertrag basieren. Im Gegensatz zum Superädifikat gelten Baurechtsbauwerke als selbständiger Teil einer Liegenschaft. Durch die Eintragung im Grundbuch wird die Publizität gewährleistet.

Das 1990 novellierte, in Österreich geltende Baurecht hat jedoch beim Bauen auf fremdem Grund ebenfalls seine Lücken. „Die Meinungsvielfalt zur rechtlichen Zulässigkeit vieler sinnvoller Gestaltungsmöglichkeiten ist sehr groß. Dies bedeutet für den Rechtsanwender eine nicht zu unterschätzende Unsicherheit über viele Jahre und Jahrzehnte“, erklärt der Salzburger Notariatspräsident Claus Spruzina. Beispiele dafür sind offene Fragen über die Zulässigkeit des Eigentümerbaurechts, von Verwendungsbeschränkungen und Rückübertragungspflichten, die rechtliche Qualifikation des Baurechtsvertrags, die Bauzinszahlungspflicht oder Unsicherheiten in der Begründungsphase im Zusammenhang mit treuhändigen Finanzierungen.

### Notare fordern klare Gesetze

Um bei dieser heiklen Gesetzeslage rechtliche Klarheit zu schaffen, fordert die Österreichische Notariatskammer, den Anwendungsbereich des Superädifikats auf labile Bauwerke, wie Baracken oder Verkaufsstände, zu beschränken. In allen anderen Fällen, sollten Gebäude auf fremdem Grund durch das Baurecht und einer Eintragung ins Grundbuch abgesichert sein.

Eine Stärkung des Baurechts ist jedoch nur möglich, wenn auf die in der Praxis immer wieder aufgeworfenen Fragen eindeutige Antworten gegeben werden können. Die Notare bieten dem Justizministerium an, bei einem neuen Entwurf für das Baurecht ihre Erfahrung aus der Praxis beizusteuern. Sie schlagen vor, in einer Arbeitsgruppe für den Entwurf eines neuen Baurechts die Mitarbeiter des Justizministeriums zu unterstützen. Ein klares Baurecht ist wichtig, denn weder der Grundeigentümer, noch der Bauberechtigte und schon gar nicht die Rechtsberater wollen sich hier auf ein „Abenteuer mit ungewissem Ausgang“ einlassen.

Handlungsbedarf ortet auch der Oberste Gerichtshof, der das Superädifikat als höchst problematischen Vermögenswert bezeichnet, das „mit seiner rechtlich imaginären Grundlage einem Gebäude auf schwimmendem Sand gleicht, an dem nur die einzelnen Teile, die Steine und Ziegel, Beständigkeit haben, wogegen das Ganze in jedem Augenblick der Vernichtung ausgesetzt ist“.



## Pachtverträge mit dem Stift Klosterneuburg

In Langenzersdorf sind insgesamt rund 1.100 Stiftspachtgründe mit sogenannten „Superädifikaten“ bebaut. Dabei handelt es sich meist um Ein- oder Zweifamilienhäuser, welche privaten Wohninteressen dienen. In den vergangenen Jahren wurden mehrere gerichtliche Verfahren geführt, welche unterschiedliche rechtliche Themen, die sich aus den abgeschlossenen Pachtverträgen ergeben, behandeln.

Ein zentrales Thema war die Frage der Gültigkeit von befristet abgeschlossenen Vereinbarungen, welche eine fünf- oder auch 10-jährige Pachtdauer mit Verlängerungsoption vorgesehen haben. Der Oberste Gerichtshof gelangte in einer Entscheidung zu dem Erkenntnis, dass bei Vorliegen bestimmter rechtlicher Voraussetzungen ein unbefristetes Bestandverhältnis vorläge. Es ist daher davon auszugehen, dass auch in vergleichbaren Fällen, das sind Verträge, die zwischen 1968 und 1981 geschlossen worden sind, dieselbe rechtliche Situation vorliegt. Auf diesen Umstand hat das Stift Klosterneuburg als Verpächter dahin gehend reagiert, dass nunmehr den Pächtern bei Vertragsverlängerung, Neuübernahme sowie familieninterner Weitergabe ein unbefristeter Vertrag angeboten wird. Dieser sieht vor, dass seitens des Stiftes für die Dauer von 60 Jahren auf die ordentliche Kündigung verzichtet wird. Diese Verträge enthalten auch überschaubare Bestimmungen und Nachfolgeregelungen für diesen Zeitraum und betreffen auch die Höhe des Bestandzinses sowie entgeltliche und unentgeltliche Weitergabemöglichkeiten.

Damit wurde ein höheres Maß an Rechtssicherheit geschaffen – auch wenn noch nicht alle rechtlichen Fragen zur Gänze geklärt werden konnten.

Eine Initiative, welche sich mit der geplanten Novellierung des Baurechtsgesetzes beschäftigt, ist dem Artikel des Pächtervereines in dieser Ausgabe der Gemeindenachrichten zu entnehmen.



**Frühjahrsaktion!**  
Heizungsservice und Sicherheitscheck

**MOLNAR**

**Rauchfangkehrerbetriebs KG**

Kehr- & Überprüfungsarbeiten | Rauchfangbefunde  
Kesselreinigung | Abgasmessungen lt. NÖ BTV  
Reinigung und Wartung von Öl- und Gasheizungen  
Gasleitungsüberprüfung | Energieausweisberechnung

2103 Langenzersdorf | Wienerstraße 197

Telefon: 02244/2442 | Fax: 02244/2442-15

E-Mail: info@molnar-service.at | www.molnar-service.at

## Klimabündnis Langenzersdorf

### Sanierungsscheck für Private 2015



Thermische Sanierung privater Wohnbau – Befristete Förderungsaktion im Rahmen der Sanierungsoffensive.

**Gefördert werden thermische Sanierungen** im privaten Wohnbau für Gebäude, die älter als 20 Jahre sind. Förderungsfähig sind die Dämmung von Außenwänden und Geschoßdecken, die Erneuerung von Fenstern und Außentüren, sowie die **Umstellung von Wärmeerzeugungssystemen auf erneuerbare Energieträger**.

**Die Förderung beträgt bis zu 30 % der förderungsfähigen Kosten bzw. max. €6.000,- für die thermische Sanierung und max. €2.000,- für die Umstellung des Wärmeerzeugungssystems.**

Bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen bzw. mit Umweltzeichen oder von Holzfenstern gibt es zusätzlich bis zu €500,-; für den Energieausweis max. €300,-

(max. 30 % der förderungsfähigen Investitionskosten)

**Antragstellung:** ausschließlich über die Bausparkassenzentralen. Start: 02.März.2015.

**Einreichungen:** bis 31.12.2015 möglich; doch nur solange Budgetmittel vorhanden sind.

Förderungsantrag muss vor Umsetzung der Maßnahmen gestellt werden.

Da im Zuge der Förderungsabwicklung der gesamte Schriftverkehr ausschließlich per E-Mail erfolgt, ist ein E-Mail-Kontakt verpflichtend im Antrag anzugeben.

**Endabrechnung und Auszahlung:** eingereichten Maßnahmen bis 31.12.2016 fertigstellen, Endabrechnungsunterlagen inkl. aller geforderten Unterlagen bis 31.03.2017 an die KPC übermitteln.

Die Förderung erhalten Sie nach Genehmigung des Antrages und nach Umsetzung Ihres Projektes. Voraussetzung ist die Übermittlung der Endabrechnung inkl. aller erforderlichen Unterlagen.

Genauere Informationen:

[www.umweltfoerderung.at/kpc/de/home/umweltfoerderung/fr\\_private/energiesparen/sanierungsscheck15](http://www.umweltfoerderung.at/kpc/de/home/umweltfoerderung/fr_private/energiesparen/sanierungsscheck15)

Tel.: 01/31 6 31; Email: [sanierung@kommunalkredit.at](mailto:sanierung@kommunalkredit.at)

### Vorschau Tag der Sonne 8. und 9. Mai

Näheres in der Mai Ausgabe

[klimabuendnis@langenzersdorf.gv.at](mailto:klimabuendnis@langenzersdorf.gv.at)

[www.langenzersdorf.gv.at](http://www.langenzersdorf.gv.at)