

II-10333 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen  
des Nationalrates XVII. Gesetzgebungsperiode

A N T R A G

No. .... 356 /A  
Präs.: 14. MRZ. 1990

der Abgeordneten Dr.Graff, Dr.Fuhrmann

und Genossen

betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Gesetz betreffend das Baurecht  
geändert wird.

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz vom .... mit dem das Gesetz betreffend das Baurecht geändert  
wird (Baurechtsgesetznovelle 1990 - BauRGNov. 1990)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

§ 3 Abs. 2 hat zu lauten:

"(2) Besteht das Entgelt für die Bestellung des Baurechtes in wiederkehren-  
den Leistungen (Bauzinse), so muß deren Ausmaß und Fälligkeit bestimmt  
sein. Die Aufnahme einer Wertsicherungsvereinbarung in den Vertrag ist zu-  
lässig".

Artikel II  
Übergangsbestimmungen

Wertsicherungsvereinbarungen in vor Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes  
abgeschlossenen Baurechtsverträgen gelten als rechtswirksam vereinbart.

In formeller Hinsicht wird beantragt, diesen Antrag dem Justizausschuß zu-  
zuweisen.

### Erläuterungen

Das Institut des Baurechts wurde im Jahr 1912 geschaffen, in einer Zeit, in der die Geldentwertung gering war und das Baurecht von der öffentlichen Hand auch nicht als Instrument der Wirtschaftsförderung gesehen wurde. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Einrichtung dieses Institutes herrschenden Ansicht war es daher nicht notwendig, etwaige Geldentwertungen zu berücksichtigen. Es wurde daher die Möglichkeit einer Veränderung des Bauzinses äußerst eingeschränkt und die Regelung getroffen, daß der Bauzins bestimmt sein muß. Mit dieser grammatischen Ausdrucksweise wird nach herrscher Rechtslehre die Zulässigkeit der Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel im Baurechtsvertrag ausgeschlossen.

Die Gesamtsituation des Instituts Baurecht hat sich in den letzten Jahrzehnten erheblich gewandelt. Zeitweise waren erhebliche Geldwertveränderungen zu verzeichnen, weiters wurde dieses Instrument von Gebietskörperschaften sowohl zum Zwecke des sozialen Wohnbaues als auch zur Förderung der Wirtschaft eingesetzt.

Es hat sich die unbefriedigende Situation ergeben, daß Wertsicherungsvereinbarungen einerseits in Verträge nicht aufgenommen, andererseits zwischen den Vertragspartnern zwar vereinbart, jedoch die entsprechenden Erhöhungen vom Baurechtnehmer nicht anerkannt und bezahlt wurden. Von Seiten der Gemeinden wurde durch die Vergabe von Baurechten bewirkt, daß bei Wohnbauten, aber auch bei Betriebsansiedlungen, die hohen Anschaffungskosten für Grund und Boden nicht anfielen und ein beträchtlicher Förderungseffekt erzielt wurde, mit zunehmender wirtschaftlicher Prosperität jedoch kaum Änderungen der Verträge erreicht werden konnten und der einmal vereinbarte Bauzins durch die Inflation eher geringerwertig wurde. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, welche auch von den Gemeinden zu beachten sind, wäre es daher zweckmäßig, die Vereinbarung von Wertsicherungen zum Bauzins zuzulassen.

Auch von Seiten verschiedener Städte Österreichs wurde daher vorgeschlagen, eine Änderung des § 3 Abs. 2 des Baurechtsgesetzes zu initiieren und weiters, soweit bereits Wertsicherungsvereinbarungen abgeschlossen wurden,

- 3 -

zu erreichen, diesen rückwirkend Gültigkeit zuzuerkennen. Im § 3 Abs. 2 soll daher die Zulässigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen in Baurechtsverträgen normiert werden, wobei im Sinne der Vertragsfreiheit des ABGB der Anknüpfungspunkt für eine Wertsicherung nicht festgelegt werden soll. Durch eine Übergangsbestimmung soll erreicht werden, daß bereits bestehende Wertsicherungsvereinbarungen gültig sind. Durch die getroffenen Regelungen soll jedoch nicht bestimmt werden, daß aufgrund des Gesetzes alle Baurechtsverträge rückwirkend der Wertsicherung unterliegen.