

## 1264 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVII. GP

# Bericht des Justizausschusses

### über den Antrag der Abgeordneten Dr. Graff, Dr. Fuhrmann und Genossen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Gesetz betreffend das Baurecht geändert wird (356/A)

Am 14. März 1990 haben die Abgeordneten Dr. Graff, Dr. Fuhrmann und Genossen den gegenständlichen Initiativantrag, der dem Justizausschuß zur weiteren Behandlung zugewiesen wurde, im Nationalrat eingebracht.

Der Justizausschuß hat den Antrag in seiner Sitzung am 18. April 1990 der Vorberatung unterzogen.

Als Berichterstatter im Ausschuß fungierte der Ausschußobmann Abg. Dr. Graff.

An der sich an die Ausführungen des Berichterstatters anschließenden Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Dr. Gradischnik, Dr. Fuhrmann, Dr. Graff und Dr. Ofner sowie der Bundesminister für Justiz Dr. Foregger.

Die Abgeordneten Dr. Graff, Dr. Fuhrmann und Dr. Ofner brachten einen umfassenden Abänderungsantrag ein.

Bei der Abstimmung wurde der Gesetzentwurf in der Fassung des Abänderungsantrages einstimmig angenommen.

Zum Berichterstatter für das Haus wurde Abgeordneter Dr. Gaigg gewählt.

Der im Ausschuß angenommene Gesetzentwurf wurde wie folgt begründet:

#### Allgemeines

Das Baurechtsgesetz ist im Jahr 1912 erlassen worden und seither im wesentlichen unverändert. Das Institut des Baurechts hat, insbesondere wegen der im Gesetz enthaltenen Beschränkungen, nur geringe Verbreitung gefunden. Diese Beschränkun-

gen betreffen den Kreis der Personen, die zur Bestellung eines Baurechts berechtigt sind, die Dauer des Baurechts und das Verbot der Wertsicherung des Bauzinses. Diese Beschränkungen entsprechen einerseits nicht mehr den heutigen wirtschaftlichen Gegebenheiten; andererseits besteht das Bedürfnis, die Verbreitung des Baurechts zu fördern. Die Praxis weicht bei der Errichtung auch von großen Bauwerken auf fremdem Grund nämlich häufig auf die Rechtsform des Superädifikats aus; dies ist wegen der für solche Bauwerke nur wenig geeigneten rechtlichen Regelung der Superädifikate jedoch sehr unbefriedigend. Mangels eines Grundbuchs für Superädifikate sind die Rechtsverhältnisse an solchen Bauwerken oft unsicher; deshalb sind Superädifikate auch als Grundlage des Realkredits nur sehr wenig geeignet.

In diesem Sinn hat auch das rechtswissenschaftliche Schrifttum Vorschläge zu einer Liberalisierung des Baurechts gemacht (vor allem Kühne, Bodenreform im Zivilrecht; Franz Bydlinki, Das Recht der Superädifikate, geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten).

Diesen Anliegen hat der Justizausschuß in Ergänzung des Initiativantrages Rechnung getragen. Zu den einzelnen Bestimmungen ist folgendes zu bemerken:

#### Zum Art. I Z 1 (Titel):

Die nachträgliche Ausstattung des Gesetzes mit einem Kurztitel, wie er für neue Gesetze allgemein üblich ist, soll die Zitierbarkeit des Gesetzes verbessern.

#### Zum Art. I Z 2 (§ 2):

Nach § 2 BauRG kann ein Baurecht nur an Grundstücken des Staates, eines Landes, einer Gemeinde oder eines öffentlichen Fonds begründet werden. Kirchen, Pfründen, kirchliche Anstalten

oder Gemeinschaften und gemeinnützige Anstalten oder Vereinigungen können an ihren Grundstücken ein Baurecht begründen, wenn im einzelnen Fall durch Ausspruch der Landesregierung festgestellt ist, daß die Begründung dem öffentlichen Interesse entspricht.

Diese Beschränkungen sind heute nicht mehr gerechtfertigt; die Gründe für ihre Einführung waren hinsichtlich der leichteren Durchsetzung in der parlamentarischen Gesetzgebung vorwiegend zeitlich und auffassungsmäßig bedingt. Als Begründung wurde vor allem die Gefahr einer möglichen Spekulation mit Baurechtseinräumungen durch private Grundeigentümer angeführt. Dieser Gefahr wird nach der heute geltenden Rechtslage schon durch die Grundverkehrs- und die Raumordnungsgesetzgebung begegnet.

Im übrigen enthalten weder das Recht der Bundesrepublik Deutschland noch der Schweiz, die das Institut des Baurechts ebenfalls kennen, eine vergleichbare Beschränkung des Kreises der Bestellungsberechtigten, ohne daß dies zu einer unerwünschten Entwicklung geführt hätte.

Im Sinne der angestrebten Förderung der Verbreitung des Baurechts ist diese Beschränkung daher ersatzlos aufzuheben.

#### Zum Art. I Z 3 (§ 3):

1. Im Sinn der angestrebten Förderung des Baurechts soll auch dessen zeitliche Beschränkung gelockert werden.

Die im Baurechtsgesetz vorgesehene Mindestfrist soll einerseits dem Bauberechtigten die Sicherheit geben, sein Bauwerk auszunutzen und sein Anlagekapital zu amortisieren und andererseits sicherstellen, daß das Baurecht eine entsprechende Grundlage für den Hypothekarkredit bieten kann. Die Mindestfrist kann ohne Aufgabe der angeführten Zielsetzungen von derzeit 30 Jahren auf 10 Jahre herabgesetzt werden; insbesondere gewerblich genutzte Bauwerke werden unter Umständen schon in 10 Jahren amortisiert werden können.

Die Höchstdauer des Baurechts soll die unerwünschte dauernde Spaltung von Grund- und Gebäudeneigentum verhindern; diese Zielsetzung erlaubt aber auch eine Höchstdauer von 100 anstelle von derzeit 80 Jahren.

2. § 3 Abs. 2 BauRG (identisch mit dem ersten Satz des vorgeschlagenen § 3 Abs. 2) schließt nach herrschender Meinung die Wertsicherung des Bauzinses mit der Wirkung aus, daß entgegen diesem Verbot geschlossene Wertsicherungsvereinbarungen rechtsunwirksam sind.

In dieser allgemeinen Form entspricht das Verbot der Wertsicherung nicht mehr den wirtschaftlichen Verhältnissen. Weder die Sicherung der Beleihbar-

keit des Baurechts, noch die Sicherung einer stabilen Kalkulationsbasis für den Bauberechtigten erfordern ein solches allgemeines Verbot. Hingegen bestehen Bedenken gegen Wertsicherungen, die an den Wert des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks oder anderer Grundstücke anknüpfen, da sich daraus unvorhersehbare Erhöhungen des Bauzinses in unter Umständen außerordentlich hohem Ausmaß ergeben können und solchen Wertsicherungsvereinbarungen damit ein spekulatives Element innewohnt.

3. Als angemessene Wertsicherungsvereinbarung wird jedenfalls eine Anknüpfung an einen Index der Verbraucherpreise, zuletzt an den Verbraucherpreisindex 1986, anzusehen sein.

#### Zum Art. I Z 4 (§ 6 a):

Der Entwurf geht davon aus, daß die Begründung von Wohnungseigentum an Bauwerken, die auf Grund des Baurechts erworben oder hergestellt worden sind, nach der derzeitigen Rechtslage nicht möglich ist, da das Wohnungseigentumsgesetz 1975 auf das Miteigentum an einer Liegenschaft abstellt. Veröffentlichte Judikatur zu dieser Frage gibt es allerdings nicht.

Die Möglichkeit, nicht nur eine Benützungsbefugnis bezüglich einzelner selbständiger Wohnungen oder sonstiger selbständiger Räumlichkeiten zu treffen, sondern daran Wohnungseigentum zu erwerben, soll aber auch den Personen gesichert werden, die an einem Baurecht anteilmäßig beteiligt sind.

Daß das Wohnungseigentumsgesetz 1975 für das Baurechtswohnungseigentum sinngemäß gelten soll, bedeutet unter anderem, daß insofern an die Stelle des Grundeigentümers (Miteigentümers) der Bauberechtigte und an die Stelle von Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft Anteile am Baurecht treten.

Der Grundeigentümer hat, sofern vertraglich nichts anderes vereinbart ist, auf die Begründung von Baurechtswohnungseigentum keinen Einfluß.

Zweckmäßig wird allerdings sein, den Grundeigentümer in den Vertrag einzubeziehen und Vereinbarungen über das Schicksal des Baurechtswohnungseigentums bei Beendigung des Baurechtes zu treffen.

#### Zum Art. I Z 5:

Diese Bestimmung folgt dem Beispiel der Erweiterten Wertgrenzen-Novelle 1989 und soll die Übersichtlichkeit und die Zitierbarkeit des Gesetzes durch die nachträgliche Ausstattung mit Absatzbezeichnungen verbessern.

**Zum Art. II:**

Mit dieser Bestimmung werden die Durchführungsbestimmungen aufgehoben, die durch die Aufhebung des § 2 BauRG (Art. I Z 2) gegenstandslos werden.

**Zum Artikel III:**

1. Der Abs. 2 „saniert“ Wertsicherungsvereinbarungen in bestehenden Baurechtsverträgen mit Wirkung ex nunc: das heißt, daß die Zahlung von Wertsicherungsbeträgen erst für die Zeit ab Inkrafttreten des Gesetzes, nicht aber deren Nachzahlung für die Vergangenheit gefordert werden kann. Andererseits sind die Wertsicherungsbeträge auf der Grundlage der seinerzeit geschlossenen Vereinbarung zu berechnen; das heißt, daß die Wertsteigerung ab dem hierfür in der Vereinbarung vorgesehenen Zeitpunkt, in der Regel also vom Zeitpunkt der Vertragsschließung an, zu berechnen ist.

2. Im rechtswissenschaftlichen Schrifttum ist für die geltende Rechtslage die Meinung vertreten worden, daß die auf Grund unwirksamer Wertsicherungsvereinbarungen bezahlten Beträge — ähnlich wie bei einer Naturalobligation — nicht zurückgefordert werden können (Michael Bydlinski, Wertsicherungsklausel im Baurechtsvertrag und Rückforderung, ÖJZ 1987, 9). Ob die Rechtsprechung dieser Meinung folgt, ist mangels höchstgerichtlicher Entscheidungen unsicher. Der Entwurf sieht diesen Ausschluß der Rückforderung für die Zukunft ausdrücklich vor (Abs. 3), vermeidet dabei aber weitgehend ein Eingreifen in anhängige Rechtsstreitigkeiten (Abs. 4).

Der 31. März 1990 wurde als Stichtag gewählt, weil an diesem Tag die Bemühungen um eine Novellierung des Baurechtsgesetzes öffentlich bekannt und der Initiativantrag 365/A bereits eingebracht war.

3. Die nachträgliche Anerkennung bisher rechtlich unwirksamer Wertsicherungsvereinbarungen würde in unbilliger Weise diejenigen Grundeigentümer benachteiligen, die in Beachtung des gesetzlichen Verbots von einer Wertsicherungsvereinbarung im Baurechtsvertrag Abstand genommen haben.

Die Abs. 5 bis 7 geben daher dem Grundeigentümer einen Anspruch auf Anpassung der Bauzinsvereinbarung entsprechend dem seinerzeitigen hypothetischen Parteiwillen. Kein Anspruch auf Erhöhung des Bauzinses wird somit bestehen, wenn der Grundeigentümer seinerzeit etwa aus Gründen der Wirtschaftsförderung oder aus sozialen Gründen und nicht wegen des gesetzlichen Verbots auf eine Wertsicherung verzichtet hat oder wenn dem Verbot der Wertsicherung durch Festsetzung eines Bauzinses, der von vornherein höher angesetzt war, oder durch einen zeitlich gestaffelten Bauzins Rechnung getragen worden ist. Maßgebend für eine Erhöhung ist die hypothetische Wertsicherungsvereinbarung; für die Berechnung der Erhöhung bedeutet dies dasselbe, wie bei der Sanierung tatsächlich geschlossener Wertsicherungsvereinbarungen nach Abs. 2: die Wertsteigerung ist vom Zeitpunkt der Vertragsschließung an zu berechnen. Bei Baurechtsverträgen, die verhältnismäßig kurze Zeit vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind, kann die Erhöhung des Bauzinses allenfalls auch nur in einer Ergänzung der Bauzinsvereinbarung durch eine Wertsicherung bestehen, ohne daß diese derzeit schon zu einem höheren Bauzins führt.

Zufolge Abs. 5 Z 3 besteht auch die Möglichkeit der Umwandlung bestehender Bodenwertklauseln (die nach Abs. 2 nicht saniert werden) in eine gesetzlich zulässige Wertsicherungsvereinbarung.

Entsprechend vergleichbaren Regelungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht wird der Anspruch auf Erhöhung des Bauzinses dem außerstreitigen Verfahren zugewiesen (Abs. 6).

Um einen länger dauernden Zustand der Rechtsunsicherheit zu vermeiden, wird der Anspruch mit einem Jahr befristet (Abs. 7).

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Justizausschuß somit den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen. /

Wien, 1990 04 18

Dr. Gaigg  
Berichterstatter

Dr. Graff  
Obmann

/.

**Bundesgesetz vom XXXXXXXXX, mit dem das Gesetz, betreffend das Baurecht geändert wird (Baurechtsgesetznovelle 1990 — BauRGNov. 1990)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

**Artikel I**

Das Gesetz vom 26. April 1912, RGBl. Nr. 86, betreffend das Baurecht, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 403/1977, wird geändert wie folgt:

1. Dem Titel ist der folgende Klammerausdruck anzufügen:

„(Baurechtsgesetz — BauRG)“

2. § 2 wird aufgehoben.

3. § 3 hat zu lauten:

„§ 3. (1) Das Baurecht kann nicht auf weniger als zehn und nicht mehr als hundert Jahre bestellt werden.

(2) Besteht das Entgelt für die Bestellung des Baurechtes in wiederkehrenden Leistungen (Bauzins), so muß deren Ausmaß und Fälligkeit bestimmt sein; Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig, sofern das Ausmaß des Bauzinses nicht durch die Bezugnahme auf den Wert von Grund und Boden bestimmt wird.“

4. Nach § 6 ist folgender § 6 a einzufügen:

„§ 6 a. Einem Bauberechtigten kann von den anderen Bauberechtigten Wohnungseigentum eingeräumt werden (Baurechtswohnungseigentum). Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, in der jeweils geltenden Fassung gilt für das Baurechtswohnungseigentum sinngemäß.“

5. Alle Paragraphen mit mehr als einem Absatz erhalten Absatzbezeichnungen nach der Folge der in Kraft stehenden Absätze.

**Artikel II**

Die Verordnung des Justizministers im Einvernehmen mit dem Minister für öffentliche Arbeiten, dem Minister des Innern und dem Finanzminister vom 11. Juni 1912, RGBl. Nr. 114, über die Durchführung des Gesetzes, betreffend das Baurecht, zuletzt geändert durch die Verordnung BGBl. Nr. 74/1930, wird geändert wie folgt:

Die §§ 1 bis 5 werden aufgehoben.

**Artikel III**

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit dem 1. Juli 1990 in Kraft.

(2) Vereinbarungen über die Wertsicherung des Bauzinses, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind und dem § 3 Abs. 2 BauRG in der Fassung dieses Bundesgesetzes entsprechen, sind von diesem Zeitpunkt an rechtswirksam.

(3) Zahlungen des Bauzinses, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes auf Grund einer Wertsicherungsvereinbarung geleistet worden sind, können wegen des Verstoßes gegen § 3 Abs. 2 BauRG in der bisher geltenden Fassung nicht zurückgefordert werden.

(4) Abs. 3 ist auf anhängige Rechtsstreitigkeiten nur dann anzuwenden, wenn die Klage nach dem 31. März 1990 bei Gericht eingebracht worden ist.

(5) Der Grundeigentümer kann vom Bauberechtigten für die Zukunft die Erhöhung des Bauzinses auf ein angemessenes Ausmaß sowie eine Wertsicherung verlangen, soweit

1. der Baurechtsvertrag vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden ist,
2. der Bauzins offenbar unangemessen ist,
3. der Baurechtsvertrag keine oder eine solche Vereinbarung über die Wertsicherung des Bauzinses enthält, die dem § 3 Abs. 2 BauRG in der Fassung dieses Bundesgesetzes nicht entspricht, und
4. nach den Umständen, unter denen der Baurechtsvertrag geschlossen worden ist, angenommen werden kann, daß eine Wertsicherung vereinbart worden wäre, wenn sie zulässig gewesen wäre.

(6) Soweit sich der Grundeigentümer und der Bauberechtigte über die Erhöhung des Bauzinses nicht einigen, hat hierüber auf Antrag das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Grundstück gelegen ist, zu entscheiden. Hiefür gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 3 Z 6, 8 bis 10, 12, 13 und 15 bis 21 MRG genannten Besonderheiten.

(7) Der Anspruch auf Erhöhung des Bauzinses erlischt, wenn er nicht binnen einem Jahr nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wird.

(8) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.