



Frau
Präsidentin des Nationalrates

Zur Zahl 9627/J-NR/2016

Die Abgeordneten zum Nationalrat Dipl.-Ing. Dr. Wolfgang Pirkhuber, Gabriela Moser, Freundinnen und Freunde haben an mich eine schriftliche Anfrage betreffend „Rechtssicherheit bei Bauten auf fremden Grund“ gerichtet.

Ich beantworte diese Anfrage aufgrund der mir vorliegenden Informationen wie folgt:

Zu 1 bis 7:

Nach der geltenden Rechtslage stehen für Bauten auf fremdem Grund zwei Rechtsinstitute zur Verfügung, nämlich das Superädifikat und das Baurecht. Das im Baurechtsgesetz geregelte Baurecht hat im Vergleich zum Superädifikat den wesentlichen Vorteil, dass durch die für die Begründung und Übertragung erforderliche Eintragung des Vertrags im Grundbuch Publizität und damit Rechtssicherheit gewährleistet ist. Dennoch wird für die Errichtung von Bauten auf fremdem Grund – wegen der höheren Abgabenbelastung und der eher inflexiblen Ausgestaltung des Baurechts – meistens das Superädifikat gewählt. Die Judikatur lässt Superädifikate auch bei festen und soliden Bauwerken zu, was wegen der dabei fehlenden Publizität problematisch ist. Insofern scheint der bestehende Rechtsrahmen für Bauten auf fremdem Grund durchaus verbesserungswürdig.

Um den Bedürfnissen in der Praxis nach Rechtssicherheit bei Begründung und Übertragung von Bauten auf fremdem Grund gerecht zu werden, haben bereits Gespräche über eine allfällige Reform des Baurechtsgesetzes und der ABGB-Bestimmungen betreffend das Superädifikat stattgefunden. Ziel einer solchen Reform sollte es sein, das Rechtsinstitut des Baurechts besser an die heutigen Gegebenheiten und Erfordernisse anzupassen und es sowohl zivilrechtlich als auch steuer- und gebührenrechtlich attraktiver zu gestalten. Zugleich soll das Rechtsinstitut des Superädifikats auf seine ursprüngliche Bestimmung zurückgeführt und daher nur noch für labil gebaute und wirtschaftlich weniger bedeutende Bauwerke zur Verfügung stehen. Bei der Neuordnung des Baurechts ist auf die unterschiedlichen

Erscheinungsformen (reine Gewerbebauten – Wohnbauten – Mischnutzungen) Bedacht zu nehmen; dabei sind allenfalls notwendige Differenzierungen zu treffen. Die Interessen der unterschiedlichen Beteiligten an derartigen Rechtsverhältnissen sind ausgewogen zu berücksichtigen.

Dieses Projekt ist im Arbeitsprogramm der österreichischen Bundesregierung 2013-2018 festgelegt. Das Bundesministerium für Justiz beabsichtigt daher, noch in dieser Legislaturperiode einen entsprechenden Gesetzentwurf vorzulegen.

Wien, 9. August 2016

Dr. Wolfgang Brandstetter

