

Anfrage

der Abgeordneten Wolfgang Pirkhuber, Gabriela Moser, Freundinnen und Freunde
an den Bundesminister für Justiz

betreffend Rechtssicherheit bei Bauten auf fremden Grund

BEGRÜNDUNG

In Österreich stehen zahlreiche Gebäude 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-BesitzerInnen zugrunde, von denen viele in den letzten Jahren in eine starke Abhängigkeit von den GrundeigentümerInnen und in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind.

Viele Betroffene, wie der Pächterverein Langenzersdorf, fordern vor allem eine stärkere Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse der BaurechtsnehmerInnen von Wohngebäuden, die im Gegensatz zu MieterInnen von Wohnraum einer allfälligen Willkür der BaurechtsgeberInnen ausgeliefert sind.

Mehr Rechtssicherheit und eine Beschränkung des Superädifikats auf seine originären Anwendungsbereiche wie labile Bauwerke (z.B.: Verkaufsstände oder Baracken) fordern allerdings nicht nur direkt Betroffene, sondern auch die Österreichische Notariatskammer oder Kreditinstitute. Handlungsbedarf ortet (so die Notariatskammer in einer Aussendung vom 18.09.2010) 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“*.

Wie unsicher die Rechtslage rund um Superädifikate ist, belegen aktuelle Medienberichte zu einer Siedlung am Wiener Königberg. Laut einem Bericht der Tageszeitung „Die Presse“ (*„Rechtschaos am Königberg“*) baute die „Sozialbau AG“ auf einem Grund der Stadt Wien in den 1960er Jahren zehn Doppelhaushälften. Die Errichtung der Häuser wurde von den BewohnerInnen selbst bezahlt. Die BewohnerInnen gingen daher davon aus, dass sie auch die Eigentümer der Häuser seien. Als die ersten BewohnerInnen verstarben konnten deren Nachfahren keine Erbsprüche geltend machen. Darauf startete eine Reihe von Klagen um Wohnrecht und Eigentumsverhältnisse - die teilweise gewonnen, teilweise verloren und trotz ähnlichen Sachverhalts unterschiedlich entschieden wurden.

Im Rahmen der Behandlung im Ausschuss für Petitionen übermittelte der Justizminister am 12. Mai 2015 eine schriftliche Stellungnahme zu den Anliegen der Bürgerinitiative betreffend Schutzbestimmungen Baurechtsgesetz für den Fall der Wohnnutzung und Verbot weiterer Wohnhaus-Superädifikate (68/BI). Darin berichtete der Bundesminister von hausinternen Vorberatungen über eine allfällige Novellierung des Baurechtsgesetzes und damit verbundene Änderungen des ABGB. Das Rechtsinstitut des Baurechts solle in Hinblick auf das Bedürfnis nach Errichtung von Bauten auf fremden Grund, das derzeit zumeist in der Rechtsform des Superädifikats umgesetzt wird, für die Zukunft attraktiverer gestaltet werden. Das BMJ sei bestrebt dem Parlament innerhalb der laufenden Legislaturperiode einen Vorschlag für eine Neuregelung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die unterfertigenden Abgeordneten stellen daher folgende

ANFRAGE

- 1) Halten Sie den aktuellen Rechtsrahmen bei Bauten auf fremden Grund für ausreichend?
- 2) Werden Sie sich für Änderungen des Baurechtsgesetzes sowie des ABGB einsetzen, um die Rechtssicherheit bei Bauten auf fremden Grund zu verbessern?
- 3) Wenn ja, welche konkreten Änderungsvorschläge werden Sie bis wann dem Nationalrat vorlegen?
- 4) Werden Sie sich für eine Beschränkung des Anwendungsbereichs von Superädifikaten einsetzen?
- 5) Wenn ja, welche konkreten Änderungsvorschläge werden Sie bis wann dem Nationalrat vorlegen?
- 6) Ist insbesondere vorgesehen, Schutzbestimmungen für nicht unternehmerisch tätige BaurechtsnehmerInnen vorzusehen, um diese vor einer vertraglichen Übervorteilung zu schützen?
- 7) Wenn ja, welche konkreten Änderungsvorschläge werden Sie bis wann dem Nationalrat vorlegen?



