

BAU AUF LUFT: SUPERÄDIFIKAT UND BAURECHT IM AUFWIND

Lange war es ruhig um das Superädifikat und Baurecht. Doch das Bauen auf fremdem Grund stellt in Zeiten von stetig steigenden Grundstückspreisen eine äußerst interessante Alternative für Investoren dar.

Der Volksmund nennt sie Luftkeusche, der Schweizer spricht vom Fahrnisbau, das österreichische Recht kennt zwei Fachbegriffe für die „fliegenden Teppiche“ des Immobilienrechts: Baurecht und Superädifikat verkörpern beides Bauwerke auf fremdem Grund, was bedeutet, dass Eigentümer zwischen Grund und darauf befindlichem Bauwerk auseinanderfallen. Grundsätzlicher Unterschied liegt in der Beständigkeit des errichteten Bauwerks. Während vom Superädifikat primär nicht beständige Bauten erfasst sind (z.B. Marktstände oder Gartenhäuschen), sind vom Baurecht beständige Bauwerke erfasst (z.B. Wohnhäuser oder Geschäftslokale). Doch, wie so oft, liegen wesentliche Unterschiede im Detail. Auch fest verbaute Bauwerke können Superädifikate sein. Das Baurecht ist vererblich und veräußerbar und über einen Zeitraum von 10 bis 100 Jahren abzuwickeln. Baurechte können auch noch nach Bauausführung begründet werden, wogegen dies bei Superädifikaten bloß im Vorhinein möglich ist.

Die Vorteile von Bauten auf fremdem Grund ...

Die Vorteile des Grundstückseigentümers und Bauberechtigten sind evident. Einerseits ermöglicht das Baurecht oder Superädifikat dem Grundeigentümer, einen Nutzen aus dem Grund in Form von einem Bauzins zu ziehen, ohne den Grund veräußern zu müssen und das wirtschaftliche Risiko eines Gebäudes zu tragen. Andererseits wird es Bauherren erleichtert, Wohnraum oder Geschäftslokale zu günstigeren Preisen zu schaffen, da die Kosten für den Grund nicht als

Vorleistung zu tragen sind. Aus Sicht der, oft zur Finanzierung von Bauvorhaben, hinzugezogenen Banken ist das Baurecht vorteilhafter, da Kredite durch Hypotheken direkt am Baurecht besichert werden können.

... und deren Nachteile

Im Gegensatz zum Baurecht, ist das Superädifikat (wenn überhaupt) nur nach umfangreicher Recherche im Grundbuch ersichtlich. Auch eine Besicherung von Krediten gestaltet sich mit einem Superädifikat schwieriger. Der wohl entscheidende Nachteil des Superädifikats gegenüber dem Baurecht ist jedoch die mangelnde internationale Bekanntheit dieses österreichischen Spezifikums. Das Baurecht ist hingegen weit über die Grenzen hinweg anerkannt.

Zusammengefasst ist daher das Baurecht eine interessante Option, da es allen Parteien von Immobilienprojekten wesentliche Vorteile gewährt. Leistbarer Wohnraum kann damit leichter geschaffen werden. Eines gilt freilich auch für die fliegenden Teppiche des Immobilienrechts: Es lebt sich nur gut auf ihnen, wenn sie sicher – und am richtigen Platz – landen. Dafür gibt es noch keine Autopiloten, sondern braucht es umsichtige Verträge. ■

Team Immobilienrecht: MMag. Dr. Daniela Huemer, LL.M. (Harvard), Mag. Christoph Dupal, P LL.M., beide Rechtsanwältinnen und Partner bei Haslinger / Nagele Rechtsanwältinnen GmbH, Christoph Harringer, LL.M. (WU) B.Sc. (WU), Rechtsanwaltsanwärter bei Haslinger / Nagele Rechtsanwältinnen GmbH

„Baurechte und Superädifikate sind wie fliegende Teppiche: Herrlich flexibel, wenn sie abheben, aber ziemlich anspruchsvoll, wenn sie sicher landen sollen. Beides muss ein guter Vertrag leisten.“

Daniela Huemer

