

Erwerb eines Baugrundstücks in Österreich

Wer ein Bauwerk errichten will - etwa zu eigenen Wohnzwecken, zur Etablierung eines Betriebes oder zwecks anschließender Verwertung durch Vermietung oder Verkauf im Ganzen oder in Teilen - und nicht in der glücklichen Lage ist, schon über ein Baugrundstück zu verfügen, muss ein solches erwerben. In der Regel kauft er es, erwirbt damit Eigentum und errichtet dann auf seinem eigenen Grundstück das Gebäude. Nicht selten erwirbt der Bauinteressierte jedoch nicht das Eigentum an einem Baugrundstück, sondern bloß das Recht, auf einem im Eigentum eines anderen stehenden Grundstück ein



Gebäude zu errichten, entweder als „Superädifikat“ (z.B. aufgrund eines Miet-, Pacht- oder Fruchtgenussvertrags) oder im besonderen rechtlichen Rahmen eines „Baurechts“. Innerhalb der Familie werden Baugrundstücke häufig auch durch Schenkungen oder im Erbweg erworben.

Baugrundstück – Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Baubewilligung

Ob und wie ein konkretes Grundstück bebaut werden darf, bestimmen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, die als Verordnungen der Gemeinde, in dem das Grundstück liegt, erlassen werden. Der **Flächenwidmungsplan** legt konkret für jedes Grundstück im Gemeindegebiet die zulässige Nutzungsart (Widmung) fest, vor allem als Bauland (insbesondere Wohngebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet, gemischtes Gebiet), als Grünland, als Sondergebiet (z.B. Einkaufszentren), als Verkehrsgebiet oder als Vorbehaltsfläche. Der **Bebauungsplan** bestimmt, wie ein Baugrundstück bebaut werden darf, vor allem die flächenmäßige Ausnutzbarkeit (Bebauungsdichte), die zulässige Gebäudehöhe (Bauklassen), die Baulinien und die Art der Verbauung (offene, gekuppelte oder geschlossene Bauweise). Mit der Errichtung eines Bauwerks darf jedoch erst nach Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung für diese Bauvorhaben begonnen werden. Welches Behördenverfahren dabei einzuhalten ist, wie die Rechte von Anrainern geschützt werden und welche Verpflichtungen den Bauwerber vor, während und nach der Bauführung treffen (z.B. hinsichtlich Brandschutz, Sicherheit, Energieeffizienz, Baumaterialien) regeln die Bauordnungen der österreichischen Bundesländer.

Grenzverlauf

Größe und genaue Lage jedes Grundstücks hängen vom Grenzverlauf ab. Nur Grundstücke, die im österreichischen **Grenzkataster** erfasst sind, haben eindeutige und rechtsverbindliche, durch Vermessungspunkte definierte Grenzen. Die anderen Grundstücke besitzen keine rechtsverbindlich definierten Grenzen. Sie sind im Wesentlichen im **Grundsteuerkataster** erfasst. Bei Streitigkeiten über den Verlauf von deren Grenzen entscheidet das Gericht nach billigem Ermessen und hat von

den in der Natur kenntlich gemachten Grenzen, dem letzten ruhigen Besitzstand, den urkundlichen Behelfen (alte Pläne, Katastralmappen) auszugehen.

Grundbuch

Die Grundstücke sind im österreichischen Grundbuch, ein bei den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Register erfasst, gegliedert nach Katastralgemeinden und Grundbuchseinlagen (der sogenannten Einlagezahl – EZ). Jede Grundbuchseinlage (EZ) besteht aus dem Gutsbestandsblatt (A-Blatt, darin enthalten die Grundstücke, die Rechte aus Grunddienstbarkeiten, öffentlich-rechtlichen Beschränkungen und Verpflichtungen, Superädifikate), dem Eigentumsblatt (B-Blatt mit insbesondere dem Eigentümer, dem Erwerbstitel und Rangordnungen für die Veräußerung) und dem Lastenblatt (C-Blatt mit allen belastenden Rechten, wie Pfandrechten, Dienstbarkeiten, Bestandrechten, Benützungsregelungen). Das Grundbuch wird vor allem nach dem Prioritätsprinzip (die früher bei Gericht einlangende Eingabe geht der späteren vor; für jede Eingabe wird nach dem Zeitpunkt des Einlangens eine fortlaufende Nummer, die Tagebuchzahl (TZ), vergeben) und nach dem Legalitätsprinzip (Eintragungen erfolgen ausgehend vom Grundbuchstand ausschließlich aufgrund der vorgelegten Urkunden) geführt.

Ankauf eines Baugrundstücks – Eigentumserwerb

Wer ein Baugrundstück kauft, erwirbt daran Eigentum. Er baut dann auf seinem eigenen Grundstück. Rechtlich kommt der **Kaufvertrag** durch Einigung über das Kaufgrundstück und den dafür zu zahlenden Kaufpreis sowie über allfällige wesentliche Nebenbedingungen zustande (§§ 1053 ff ABGB). Ein rechtswirksamer Kaufvertrag bildet sodann den Rechtstitel für den Anspruch des Käufers auf Übergabe und Übereignung des gekauften Grundstücks. Sachenrechtlich erwirbt der Käufer sein Eigentumsrecht durch Einverleibung in das Grundbuch (§§ 431 ff ABGB, § 4 und §§ 31 ff GBG). Oft wird der Kaufvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen, wie etwa (teilweiser) Bankfinanzierung des Kaufpreises, geschlossen; auch allenfalls erforderliche grundverkehrsbehördliche Genehmigungen sind aufschiebende Bedingungen; der Kaufvertrag wird erst nach Eintritt der aufschiebenden Bewilligung rechtswirksam.

Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer regeln und beschränken auch den Grundstücksverkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken, insbesondere um einer „Überfremdung“ des Eigentums an Grund und Boden sowie einer spekulativen Baulandhortung entgegenzuwirken, eine sinnvolle Ausnutzung des Siedlungsraumes zu sichern und in bestimmten Gebieten Nutzungen ausschließlich zu Freizeit Zwecken zu vermeiden. Oftmals sind **grundverkehrsbehördliche Genehmigungen, Anzeigen oder Erklärungen** für den Eigentumserwerb an einem Baugrundstück erforderlich.

Jeder Grundstückserwerb unterliegt der Grunderwerbsteuer (GREST). Die GREST beträgt grundsätzlich 3,5 % des Werts der Gegenleistung, also beim Ankauf 3,5% des Kaufpreises, mindestens jedoch des „Grundstückswerts“. Zusätzlich ist für die Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch eine Gebühr von 1,1 % des Kaufpreises zu entrichten.

In der Praxis wird der Grundstückskauf, vor allem wenn der Kaufpreis bankfinanziert ist und das Darlehen mit einem grundbücherlichen Pfandrecht zu besichern ist, treuhändig über den vertragserrichtenden Rechtsanwalt oder Notar abgewickelt. Damit soll unter anderem sichergestellt werden, dass der Verkäufer den ihm gebührenden Kaufpreis erhält und das Eigentumsrecht des Käufers ins Grundbuch eingetragen wird. Die involvierten Parteien (Verkäufer, Käufer, Pfandgläubiger, finanzierende Bank) beauftragen den Vertragsrichter, den Kaufpreis auf einem Treuhandkonto zu verwahren, aus dem Kaufpreis die Kaufliegenschaft geldlastenfrei zu stellen, das Eigentumsrecht des Käufers sowie das Pfandrecht einer finanzierenden Bank einzuverleiben und dann den (restlichen) Kaufpreis an den Verkäufer auszubezahlen. Die Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer sperrt das Treuhandkonto elektronisch gegen Missbrauch und versichert die Treuhandschaft. Damit verbunden hat der Vertragsrichter auch die Grunderwerbsteuer (GRESt) sowie eine für den Verkäufer anfallende Immobilienertragsteuer (IMMO-EST) zu berechnen und an das Finanzamt abzuführen (§ 11 GrEStG, § 30c Abs 2 EStG).

Errichtung eines Superädifikats

Nicht nur auf eigenem, sondern auch auf fremdem Grund kann ein Bauwerk errichtet werden, wenn der Eigentümer des Grundstücks dies erlaubt, etwa aufgrund eines mit dem Eigentümer abgeschlossenen Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsvertrags (Fruchtgenuss, Wohnungsgebrauch). Auch ein solches Vertragsverhältnis kann durch Einverleibung in das Grundbuch gesichert werden.

Der Berechtigte errichtet ein sogenanntes Superädifikat. Das ist ein rechtlich selbstständiges, im Eigentum des Errichters stehendes Bauwerk, das auf fremdem Grund in der Absicht, nicht stets darauf zu verbleiben, errichtet wird. Die fehlende Belassungsabsicht kann entweder an der labilen Bauweise oder an einem zeitlich begrenzten Grundnutzungsverhältnis erkennbar sein. Zum Ende des Grundnutzungsverhältnisses kann die Übertragung des Eigentums am Superädifikat an den Liegenschaftseigentümer vereinbart werden (Heimfallsklausel); fehlt eine solche Klausel, ist der Grundeigentümer berechtigt, bei Ende des Grundnutzungsverhältnisses die Beseitigung des Superädifikats zu verlangen.

Auch der Abschluss des Grundnutzungsverhältnisses und die Übertragung von Superädifikaten unterliegen – genauso wie der Erwerb des Eigentumsrechts an Baugrundstücken – grundverkehrsbehördlichen Beschränkungen.

Für den schriftlichen Abschluss des Grundnutzungsvertrags fallen Rechtsgeschäftsgebühren von zumindest 1 % des dreifachen Jahresbestandzinses an. Die Urkundenhinterlegung zum Erwerb des Eigentumsrechts an einem Superädifikat führt zu Gerichtsgebühren von 1,1 % des Kaufpreises, der käufliche Erwerb eines Superädifikats zu GRESt von 3,5% des Kaufpreises.

Erwerb eines Baurechts

Der Grundeigentümer kann dem Bauinteressierten auf seinem Grundstück auch ein Baurecht gemäß dem Baurechtsgesetz (BauRG) einräumen um ihm auf diese Weise die Errichtung eines Bauwerks zu ermöglichen. Er schließt dabei mit dem Bauberechtigten einen Baurechtsvertrag und räumt damit den Bauberechtigten ein dingliches, veräußerliches und vererbliches Baurecht zur Errichtung eines Bauwerks auf oder unter der Bodenfläche seines Grundstücks ein. Der Baurechtsbesteller gibt damit sein Eigentum am Grundstück nicht endgültig auf und kann sein Grundstück auch weiterhin frei veräußern und belasten.

Ein Baurechtsvertrag kann nur befristet auf mindestens 10 und maximal 100 Jahre abgeschlossen werden. Das errichtete Bauwerk wird Bestandteil des Baurechts. Der Baurechtberechtigte ist Eigentümer des Bauwerks und gilt als Fruchtgenussberechtigter des Grundstücks. Im Baurechtsvertrag ist die Höhe und die Fälligkeit des Entgelts, des sogenannten Baurechtszinses, zu bestimmen.

Das Baurecht wird grundbücherlich auf der Stammliegenschaft sichergestellt. Darüber hinaus wird eine besondere Baurechtseinlage mit eigenem Gutsbestands-, Eigentums- und Lastenblatt eröffnet.

Die erstmalige Begründung und der spätere Erwerb eines Baurechts unterliegen denselben grundverkehrsbehördlichen Beschränkungen wie der Erwerb von Eigentumsrechten an Baugrundstücken.

Grunderwerbsteuer fällt sowohl bei der Übertragung des Baurechts als auch bei dessen Begründung und Verlängerung an. Für die Einverleibung des Baurechts ins Grundbuch ist Eintragungsgebühr von 1,1 % der eben beschriebenen Bemessungsgrundlage zu entrichten (§§ 26, 26a GGG). Die Veräußerung eines Baurechts unterliegt der IMMO-EST. Für den Abschluss des Baurechtsvertrags entsteht allerdings keine Rechtsgeschäftsgebühr.

Bei Erlöschen des Baurechts fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer zurück und der Grundeigentümer hat dem Bauberechtigten - soweit nichts anderen vereinbart ist - ein Viertel des Bauwerts zu ersetzen.

Ihre Kanzlei in Dornbach.

- Immobilienrecht
- Baurecht
- Vermögensnachfolge / Erbrecht
- Vertriebsrecht
- Gesellschaftsrecht
- Arbeitsrecht

BRODNER Rechtsanwalt

Dornbacher Straße 23
1170 Wien
T: +43 1 505 88 97
office@brodner.at

www.brodner.at