

Antrag

**an die 188. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
am 8. November 2024**

Wohnungseigentum im Baurecht fair gestalten

Das Baurechtsgesetz stammt ursprünglich aus dem Jahr 1912 und wurde zur Bekämpfung der Wohnungsnot in Wien geschaffen. Im Grunde wurde das Baurechtsgesetz durch den Gesetzgeber überaus vernachlässigt und bisher nur viermal und zuletzt 1990 inhaltlich relevant novelliert.

Das Baurecht kommt heutzutage vor allem bei Investorenmodellen zum Einsatz und vermehrt mangels alternativer Grundstücksangebote auch bei GBV im Bereich des WGG. Durch eine Novellierung des Baurechtsgesetzes könnte das Gesetz auch heute noch zur Schaffung von leistbarem Wohnraum eingesetzt werden.

Der Vorteil des Baurechts liegt in der rechtlichen Trennung des Bauwerks von der Liegenschaft. Wer also seine Liegenschaft nicht verkaufen möchte, aber gleichzeitig Einnahmen durch einen monatlich zu bezahlenden Baurechtszins erwirtschaften will, kann sein Grundstück einem Bauprojekt zur Verfügung stellen. Nach dem Ende des Baurechts fällt zudem das Eigentum am Bauwerk wieder an den Grundstückseigentümer zurück.

In seiner jetzigen Form ist das Baurechtsgesetz allerdings veraltet und bietet in aller Regel nur für den Grundstückseigentümer klare Vorteile. Mieter:innen einer im Baurecht errichteten Mietwohnanlage, zahlen direkt oder indirekt den Bauzins. Auch im Baurechtswohnungseigentum ist neben dem Kaufpreis der wertgesicherte Bauzins zu bezahlen, wodurch sich je nach Laufzeit des Baurechtsvertrages der Kaufpreis wesentlich erhöht. Die Schwächen des Baurechts sind daher nicht mehr zu übersehen und treten gerade beim Baurechtswohnungseigentum klar zutage.

Das Baurechtsgesetz sollte daher im Hinblick auf die Schaffung von leistbarem Wohnraum angepasst werden, wobei insbesondere die nachstehenden Punkte berücksichtigt werden müssen:

- Es soll eine Neubewertung der Mindest- und Höchstfrist erfolgen. Vor allem im Baurechtswohnungseigentum führt die jetzige Regelung mitunter zu einer Nutzungseinschränkung.
- In das Baurechtsgesetz ist ein Mindestschutz der Erwerber von Baurechtswohnungseigentum, insbesondere bei Beendigung des Baurechts und Ersatz des Bauwerts vorzusehen.
- Es ist ein neuer Parameter für den Baurechtszins zu schaffen, der vom Verbraucherpreisindex zu entkoppeln ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Zinsobergrenze von zwei Prozent vorzusehen.

- Es bedarf einer Klarstellung der Rechtsfolgen bei Veräußerung des Baurechts, insbesondere der Vertragsübernahme und der Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses.

Die 188. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol fordert daher den Bundesgesetzgeber zu einer Novelle des Baurechtsgesetzes auf, welche die oben angeführten Punkte jedenfalls berücksichtigt.