

Superädifikat und Baurecht – Bauwerke auf fremdem Grund

Bauen auf fremdem Grund bringt so manche Hürden und Überlegungen mit sich: Wem gehört was? Was ist ein Superädifikat? Was versteht man unter Baurecht? Welche Unterschiede gibt es, und worauf gilt es zu achten?

TEXT: BERNHARD KALL



Wifike

ZUM AUTOR

**DR. BERNHARD
KALL**

ist Partner bei Müller
Partner Rechtsanwälte
Rockgasse 6, A-1010 Wien
www.mplaw.at

„Superficies solo cedit“ lautet der in § 297 ABGB festgelegte römische Rechtssatz, welcher Grund- und Gebäudeeigentum als eine Einheit festlegt. Damit ist gemeint, dass in der Regel alles zum Eigentum eines Grundstücks gehört, was in grundfester Art und Weise darauf errichtet wird. Das ABGB bestimmt dahingehend, dass Bauwerke unselbstständige und sonderrechtsunfähige Bestandteile einer Liegenschaft sind, wenn sie sich mit Belassungsabsicht darauf befinden. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass Gegenstände, welche fest miteinander verbunden sind, rechtlich als eine Einheit gesehen werden sollen. Diesen Grundsatz durchbrechen jedoch die beiden Fälle „Superädifikat“ und „Baurecht“. Sie regeln das Bauen auf fremdem Grund.

In beiden Konstellationen fallen Bauwerkseigentümer und Grundeigentümer auseinander. Gemäß § 435 ABGB sind Superädifikate Bauwerke, die auf fremdem Grund in der Absicht ausgeführt werden, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen. Errichtete Gebäude stehen infolgedessen im Eigentum einer anderen Person als jener des Grundstücks. Baurecht hingegen ist das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf fremdem Grund ein Bauwerk zu errichten. Der Grundeigentümer behält in beiden Fällen das Eigentum am Grundstück, kann aber ein darauf befindliches Gebäude oder das Recht zum Bauen veräußern.

Unterschied zwischen Superädifikat und Baurecht

Der wesentliche Unterschied liegt in der Beständigkeit der errichteten Gebäude. Beim Baurecht ist eine dauerhafte Errichtung von Gebäuden wie etwa Wohnhäusern oder Geschäftslokalen das Ziel. Superädifikate sind hingegen durch nichtbeständige Bauten wie etwa einem Markt, Lagerhallen oder einer Gartenhütte gekennzeichnet.

Das Recht auf Bauen entsteht aufgrund eines Baurechtsvertrages und durch Eintragung im Grund-

buch. Dabei gilt ein Baurecht immer nur zwischen zehn und 100 Jahren, wobei geregelt wird, was nach der Beendigung des Baurechts mit den Bauwerken passieren soll. Eigentum an einem Superädifikat wird hingegen nicht durch Verbücherung, sondern durch die bloße Bauführung selbst und damit ohne grundbücherliche Eintragung und ohne Urkundenhinterlegung begründet. Das Vorhandensein eines Superädifikats ist demzufolge nicht immer im Grundbuch ersichtlich. Die Rechtssicherheit bei Superädifikaten ist infolgedessen wesentlich geringer als beim Baurecht. Auch kann ein Baurecht im Nachhinein, also nach Errichtung eines Bauwerks, begründet werden, was bei Superädifikaten nicht möglich ist.

Nutzung des Grundstücks als Bauzins

Die Vorteile des Grundstückseigentümers in beiden Konstellationen erschließen sich in der Nutzung des Grundstücks in Form eines Bauzinses. Der Eigentümer des Baugrundes erhält einen Zins als Gegenleistung für das Superädifikat oder Baurecht, muss dafür aber nicht seinen Grund veräußern. Auch fällt das wirtschaftliche Risiko des errichteten Bauwerks nicht auf den Liegenschaftseigentümer.

Im Gegenzug wird es Bauwilligen erleichtert, kostensparend Wohnraum sowie Geschäftslokale zu errichten, da sie die Kosten für den Grundstückskauf nicht zu tragen haben. Ferner haben Superädifikate steuerlich interessante Gesichtspunkte. So entfällt auf den Errichter des Superädifikats keine Grunderwerbssteuer, auf jenen beim Recht zu bauen hingegen schon.

Fazit

Sowohl Superädifikate als auch das Baurecht stellen für Grundeigentümer und Bauherren interessante Optionen dar. Nicht zuletzt tragen sie in bedeutendem Maße zu leistbarem Wohnraum bei. Die einzelnen Vor- und Nachteile sollten im Einzelfall genau geprüft werden, ehe ein Bauwerk auf fremdem Grund und Boden errichtet wird. ■