

## **Antrag**

**an die 181. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol  
am 29. Oktober 2021**

### **Wohnungseigentum im Baurecht fair gestalten!**

Der Bauboom der vergangenen Jahre in Tirol führt zusehends dazu, dass sich ImmobilienentwicklerInnen und gewerbliche Bauträger händeringend auf der Suche nach neuen Baugrundstücken befinden. Befeuert wird diese Situation, nach wie vor, vom Interesse von InvestorInnen an Anlegerwohnungen in Tirol, vor allem im Bereich der Landeshauptstadt Innsbruck.

Vor diesem Hintergrund ist das Baurechtsgesetz (BauRG) in das Blickfeld von ImmobilienentwicklerInnen gerückt, da dieses sowohl die Interessen von InvestorInnen an einer zunächst im Vergleich günstigeren Eigentumswohnung als auch das Interesse von GrundstückseigentümerInnen, weiterhin EigentümerInnen der bauegegenständlichen Liegenschaft zu bleiben, bedient.

So sieht das BauRG vor, dass eine Liegenschaft mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Recht auf ihr ein Bauwerk zu errichten, belastet werden kann. Dieses Recht nennt man „Baurecht“. Während der Dauer des Baurechtes kommen den Bauberechtigten hinsichtlich des Bauwerks die Rechte von EigentümerInnen zu. Die Laufzeit eines Baurechts beträgt mindestens 10 und höchstens 100 Jahre, wobei in der Praxis meist eine Laufzeit zwischen 50 und 70 Jahren vereinbart wird. Im Gegenzug erhalten die BaurechtsgeberInnen einen wertgesicherten Baurechtszins, der in den monatlichen Mietzins eingepreist wird.

Nach Ablauf der vereinbarten Zeit geht die Immobilie in das Eigentum der GrundstückseigentümerInnen über. Nach § 9 Abs 2 BauRG steht den BaurechtsnehmerInnen eine geringfügige Entschädigung zu. Diese beträgt 25 % des Gebäudewerts, der zu diesem Zeitpunkt vorliegt. Allerdings sieht die überwiegende Zahl an Baurechtsverträgen vor, dass das Bauwerk am Ende des Vertrages entschädigungslos rückübertragen wird.

Dieses Model ist besonders für AnlegerInnen interessant, da Eigentumswohnungen im Baurecht in der Regel auch günstiger als reguläre Eigentumswohnungen angeboten werden und der Baurechtszins in die Miete eingepreist wird.

Aufgrund der Knappheit an Wohnungen kaufen aber nun auch immer mehr Tiroler BürgerInnen Eigentumswohnungen im Baurecht und übersehen dabei mitunter, dass der Baurechtszins über die Vertragslaufzeit berechnet, die Wohnung nicht viel günstiger macht, als bei einem Erwerb einer gewöhnlichen Eigentumswohnung.

Des Weiteren ist dieses Modell nicht nachhaltig, da zwar noch die Erben der/des BaurechtsnehmerIn von der Eigentumswohnung profitieren, allerdings die Immobilie je nach Fortdauer des Baurechtsvertrages an Wert verliert und ab einem gewissen Zeitpunkt nicht mehr veräußerbar ist. Umgekehrt sind aber wie im Wohnungseigentum sonst auch üblich, Sanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen und die Kosten zu tragen.

Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol fordert daher vom Bundesgesetzgeber ein faires Baurechtsgesetz ein, das die Interessen der BaurechtsnehmerInnen auch zwingend berücksichtigt. Gleichzeitig führt ein faires BauRG indirekt dazu, dass InvestorInnen vor einer Anlage ihres Vermögens im Tiroler Immobilienmarkt abgehalten werden.

**Die 181. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol fordert daher den Bundesgesetzgeber auf, § 9 Abs 2 BauRG derart abzuändern, dass am Ende des Baurechtsvertrages die/der BaurechtsgeberIn zwingend eine Entschädigung von 25 % bis 35 % des Verkehrswertes an die/den BaurechtsnehmerIn, je nach Dauer des Baurechtsvertrages, zu bezahlen hat.**

