

Baurechtsmodell Baurechtswohnungseigentum

Neubauprojekt Kleinwohnanlage Mäder „Roggenplatz 31“

Im Baurecht kaufen:

Verfügbares Bauland ist knapp und fast schon unerschwinglich. Der Erwerb eines Grundstücks bzw. einer Wohnung im Baurecht ist eine interessante Alternative. Sie sind dann "Mieter" des Grundes, aber Eigentümer der Wohnung.

Was genau bedeutet "Im Baurecht kaufen"? Wenn Sie auf einem Grund im Baurecht bauen oder eine Wohnung im Baurecht kaufen, müssen Sie das Grundstück nicht bezahlen und können so Geld sparen. Während Sie für den Grund eine Art Pacht oder Miete entrichten, ist die Immobilie, die Sie darauf bauen bzw. erwerben, Ihr Eigentum. Die Laufzeit des eingetragenen Baurechts beträgt 99 Jahre, kann nicht gekündigt - jedoch aber veräußert oder vererbt werden.

Für das Grundstück, auf dem Sie bauen bzw. das Wohnobjekt steht, müssen Sie keinen Kaufpreis entrichten, sondern Sie entrichten den Zeitraum des Baurechts hinweg kleine Beträge an die Eigentümerin. Gerade für junge Familien ohne viel Eigenkapital ist diese Variante eine gute und interessante Möglichkeit.

Das vorliegende Bauträgerprojekt Roggenplatz 31 umfasst die Errichtung von Wohnungen und Autoabstellplätzen auf den Grundstücken GStNr. 1999 und GStNr. 2000, GB 92114 Mäder samt der Errichtung aller Infrastruktureinrichtungen, die zur ordentlichen Benützung der Wohnhausanlage durch Sie und die übrigen Käufer erforderlich sind.

Die genaue Ausgestaltung der von Ihnen zu erwerbenden Wohnungseigentumsobjekte richtet sich nach dem Ihnen vorliegenden Kaufvertrag und dessen Anlagen (insbesondere der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den Plänen).

An dem von Ihnen zu erwerbenden Objekt (Wohnung und Autoabstellplatz), sowie an allen anderen Einheiten der Wohnhausanlage, wird letztlich Baurechtswohnungseigentum begründet. Wohnungseigentum bedeutet, dass Ihnen als Eigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes (z.B. einer Wohnung) ein ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht über dieses Objekt eingeräumt wird, welches rechtlich untrennbar mit einem ideellen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft (bzw. am Baurecht an der Liegenschaft) verbunden ist.

Jeder Eigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes erwirbt daher seinen entsprechenden Anteil an der gesamten Liegenschaft und alle Wohnungseigentümer räumen einander gegenseitig im Rahmen des Wohnungseigentumsvertrages die ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrechte ein. Diese entsprechenden Miteigentumsanteile bestimmen sich nach dem Nutzwertgutachten, welches von einem Sachverständigen erstellt wird. Aus diesem geht hervor, wie viele ideelle Anteile an der Liegenschaft (bzw. dem Baurecht an der Liegenschaft) einem Wohnungseigentumsobjekt entsprechen. Ein entsprechendes Nutzwertgutachten liegt bereits vor und zwar das Nutzwertgutachten vom 05.12.2019 zur Zahl NW0264.19.

Auf Basis dieses Nutzwertgutachtens werden die Miteigentumsanteile (Baurechtswohnungseigentum) im Grundbuch eingetragen. Es ist möglich, dass sich diese Nutzwerte noch geringfügig ändern. Die Berichtigung kann aufgrund von Umplanungen im Laufe der Abwicklung und Errichtung des Projekts er-

forderlich werden, weil sich durch solche Änderungen die Nutzwerte verschieben können und richtig gestellt werden müssen. Auf Basis der endgültigen Miteigentumsanteile wird nach Fertigstellung des Bauprojektes das Baurechtswohnungseigentum an der Liegenschaft begründet.

Aufgrund des Baurechtsvertrages abgeschlossen zwischen der römisch-katholischen Pfarrkirche zum hl. Bartholomäus in Mäder steht dem Verkäufer (Swietelsky AG) das Baurecht an den Grundstücken GStNr. 1999 und GStNr. 2000 (Gesamtausmaß 1720 m²) auf eine Dauer von 99 Jahren ab Eintragung des Baurechts zu.

Der Verkäufer (Swietelsky AG) ist sohin Miteigentümer am Baurecht an den Grundstücken GStNr. 1999 und 2000, GB 92114 Mäder (Baurechtswohnungseigentum). Auf diesen Liegenschaften wird eine Kleinwohnanlage errichtet. Die Bebauung besteht aus einem oberirdischen Baukörper, der sich im KG, EG, OG und DG gliedert. Die Erschließung der insgesamt 10 selbstständigen Wohnungen erfolgt über ein gemeinsames Stiegenhaus mit Lift. Im Kellergeschoss befindet sich eine gemeinsame Tiefgarage.

Die Nutzung der Außenanlagen erfolgt wie im Erdgeschoss eingezeichnet und wie in der Gliederung beschrieben. Das Eigentum am Baurecht an den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten wurde gemäß Nutzwertgutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen BM DI (FH) Daniel Gisinger begründet.

Die Baubewilligung der Gemeinde Mäder liegt bereits vor (Bescheid der Gemeinde Mäder vom 25.11.2019 zur Zahl md131.9-20/2019-2-15). Der Baubeginn ist erfolgt (Frühjahr 2020).

Der Optionsvertrag ist eingelöst über den Rechtsanwalt und Treuhänder Dr. Piccolruaz in Bludenz. Der Ablauf erfolgt so, dass dann Zug um Zug jedes Verkaufes im Baurecht der jeweilige Käufer in dieses Baurecht gegenüber der RÖMISCH-KATHOLISCHE PFARRKIRCHE ZUM HL. BARTHOLOMÄUS IN MÄDER einsteigt.

Die Bauberechtigte überträgt die aus diesem Baurechtsvertrag resultierenden Rechte und Pflichten der Baurechtsbestellerin im Rahmen des Baurechtswohnungseigentums zur Gänze oder teilweise auf die jeweiligen Baurechtswohnungseigentümer. Insbesondere ist die Bauberechtigte berechtigt, Baurechtswohnungseigentum zu bilden und die einzelnen Baurechtswohnungseigentumseinheiten an Dritte entgeltlich zu übertragen.

Swietelsky AG ist beim Verkauf der letzten Einheit dann nicht mehr Vertragspartner der RÖMISCH-KATHOLISCHE PFARRKIRCHE ZUM HL. BARTHOLOMÄUS IN MÄDER. Der Baurechtszins wird dann, wie im Vertrag festgehalten, über die Hausverwaltung von der Hausgemeinschaft beglichen.

Zum Baurecht:

Nach 99 Jahren erlischt das Baurecht. Bei Erlöschen des Baurechtes, aus welchem Grund auch immer, verpflichtet sich die Baurechtsbestellerin, 25% des festgestellten Bauwertes (§ 9 Abs. 2 BauRG) des auf den Liegenschaften errichteten Gebäudes – Wert Stichtag der Auflösung – binnen sechs Monaten nach Erlöschen des Baurechtes an die Bauberechtigte bzw. Rechtsnachfolger zu bezahlen (§ 9 Abs. 2 BauRG)

Das auf den Baugrundstücken GStNr. 1999 und GStNr. 2000 (Gesamtausmaß 1.720 m²) errichtete Bauwerk geht in das Eigentum der Baurechtsbestellerin über. Die Schätzung des Bauwertes erfolgt unter Ausschluss des Rechtsweges. Jeder der Vertragsparteien hat innerhalb von vier Wochen einen gerichtlich beeideten Sachverständigen zu bestellen.

Dieser hat den Bauwert zu eruieren. Der dann für den Ablösebetrag relevante Bauwert wird als Mittelwert der Gutachten herangezogen. Die Kosten der Sachverständigen werden von der Baurechtsberechtigten zur Gänze getragen.

Bei Beendigung des Baurechtes hat die Rückübertragung an den Liegenschaftseigentümer lastenfrei zu erfolgen. Vorgenannte Ablöse bzw. Entschädigungssumme ist zunächst zur Freistellung der Baurechts-

einlage sowie zur Bezahlung allfälliger rückständiger Steuern und öffentlichen Abgaben zu verwenden (§ 10 BauRG).

Zahlungen:

Für die Einräumung des Baurechtes ist ein jährlicher Baurechtszins in der Höhe von gesamt (für beide Liegenschaften zusammen GStNr. 1999 und GStNr. 2000 im Gesamtausmaß 1.720 m²) € 20.000,00 zzgl. einer allenfalls zu bezahlenden Umsatzsteuer zu bezahlen.

Der Baurechtszins ist anteilig (1/12) jeweils monatlich bis zum 5. des Monats im Voraus zu bezahlen. Die Verpflichtung zur Zahlung des Baurechtszinses beginnt mit dem nächst folgenden Monat nach Beginn der Bauarbeiten auf den Baurechtsliegenschaften.

Ab Rechtskraft der Baubewilligung, frühestens ab Inanspruchnahme der Option, ist der halbe vereinbarte Baurechtszins zu entrichten. Ab Fertigstellung (spätestens mit Übergabe der ersten Wohnungseigentumseinheit) ist der volle Baurechtszins zu bezahlen. Der Zeitpunkt der Übergabe der ersten Wohnungseigentumseinheit ist von der Bauberechtigten der Baurechtsbestellerin binnen 14 Tagen schriftlich bekannt zu geben.