

# Baurechtsmodell Baurechtswohnungseigentum

## Neubauprojekt Wohnanlage Feldkirch-Gisingen „Marienstraße 10 + 10a“

### **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 wir 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 Marienstraße 10 + 10a umfasst die Errichtung von Wohnungen und Autoabstellplätzen auf Grundstück GSt-Nr. 5231, GB EZ 218 Feldkirch 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.

Auf Basis des 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 erforderlich 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 zu St. Sebastian in Feldkirch-Gisingen steht dem Wohnungsverkäufer (Swietelsky AG) das Baurecht am Grundstück GSt-Nr. 5231 (Gesamtausmaß 2654 m<sup>2</sup>) auf eine Dauer von 99 Jahren ab Eintragung des Baurechts zu.

Der Verkäufer (Swietelsky AG) ist sohin Miteigentümer am Baurecht am Grundstück GSt-Nr. 5231, GB EZ 218 Feldkirch (Baurechtswohnungseigentum). Auf dieser Liegenschaft wird eine Wohnanlage errichtet. Die Bebauung besteht aus zwei oberirdischen Baukörpern, die sich in KG, EG, 1. OG und DG gliedern. Die Erschließung der insgesamt 24 selbstständigen Wohnungen mit Haus 1 und Haus 2 erfolgt jeweils über ein Stiegenhaus mit Lift. Im Kellergeschoss (Teilunterkellerung) befinden sich die Kellerabteile und die Heiztechnik. Es gibt keine 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 DI Albrecht Gabriel begründet.

Die Baubewilligung der Stadt Feldkirch liegt bereits vor.

Der Optionsvertrag ist eingelöst über den Rechtsanwalt, Treuhänder, Notar Clemens Schmözl in Feldkirch. Der Ablauf erfolgt so, dass dann Zug um Zug jedes Verkaufes im Baurecht der jeweilige Käufer in dieses Baurecht gegenüber der RÖMISCH - KATHOLISCHE PFARRKIRCHE ZU ST. SEBASTIAN IN GISINGEN 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 ZU ST. SEBASTIAN IN GISINGEN. Der Baurechtszins wird dann, wie im Vertrag festgehalten, über die Hausverwaltung von der Hausgemeinschaft beglichen.

**Ende des Baurechts:**

Nach 99 Jahren erlischt das Baurecht. Das auf dem Baugrundstück errichtete Bauwerk geht in das Eigentum der Baurechtsbestellerin über. Bei Beendigung des Baurechtes hat die Rückübertragung an den Liegenschaftseigentümer zu erfolgen.

Siehe Baurechtsvertrag 2021.